

令和8年度第1回堺市建築審査会
会 議 録

令和8年5月18日（月曜）
堺市建築審査会事務局

☐ 全部記録

☒ 要点記録

会 議 録

会議の名称	令和８年度第１回堺市建築審査会
開催日時	令和８年５月１８日（月曜） 午後３時３０分から午後４時３０分まで
開催場所	堺市役所 高層館１６階会議室
出席者	角松会長、片岡委員、加賀委員、小林委員、丸山委員、小泉委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1) 付議案件 第 8-1 号 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号による許可について （中区福田） 審議の結果：同意した (2) 報告案件 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号一括同意基準による許可物件の報告（４件） 報告の結果：了承した
会議の全部内容 又は進行記録	別紙のとおり
傍聴人	なし

令和8年度第1回堺市建築審査会会議録

日時：令和8年5月18日（月曜）
午後3時30分～午後4時30分
場所：堺市役所高層館16階会議室

【出席者】 委 員

会 長	角松 生史
委 員	片岡 博美
委 員	加賀 有津子（ウェブ参加）
委 員	小林 健治
委 員	丸山 睦 （ウェブ参加）
委 員	小泉 真一郎

処分庁

建築安全課長	林 智美
建築安全課課長補佐	菅野 雄浩
建築安全課主幹	上田 浩美
建築安全課指導係長	時見 正人
建築安全課指導係主査	杉野 裕雄

事務局

建築安全課参事	宮永 純志
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和8年度第1回堺市建築審査会会議録

事務局	本日はお忙しい中、堺市建築審査会にご出席いただき、ありがとうございます。 さて、本日の審査会は、委員7名のうちウェブでの参加の委員を含め6名のご出席をいただいております。堺市建築審査会条例第5条第2項に定められている定足数を満たしており、会議は有効に開催されることをご報告申し上げます。 また、傍聴人は現在のところおられません。 それでは、案件に入らせていただきます。 本日は付議案件が1件、報告案件が4件となっております。 それでは角松会長よりお願いいたします。
会 長	それでは、令和8年第1回堺市建築審査会を開催させていただきます。本日の会議録署名委員は、小林委員、小泉委員の2人をお願いします。 本日は付議案件1件、報告案件4件となっています。まず、議案第8-1号、建築基準法第43条第2項第2号による許可について、中区福田の案件の審議をお願いしたいと思います。それでは、処分庁、説明をお願いします。
処分庁	それでは、議案第8-1号、建築基準法第43条第2項第2号許可についてご説明いたします。 資料1をご覧ください。 まず、本申請の付議理由についてご説明させていただきます。 本市では、建築基準法第43条第2項第2号許可について、一括同意基準を設けています。 一般的に道路状空地部分の土地所有者による同意をもって協定を締結し、協定を将来の空地確保の担保とし、一括同意基準を運用しております。 本申請では、道路の形態などの適用対象としましては、一括同意基準エ号に該当しますが、適用要件にあります協定書が一度締結されていましたが、現在、有効性を失っているため、一括同意基準ではなく運用基準により付議させていただきます。 次に、資料2をご覧ください。 運用基準として、一括同意基準に該当しないもの、及び次に掲げる運用基準に適合するもので、法第43条第2項第2号の規定による許可において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、個別案件として建築審査会の同意を得るものとする、としており、本申請は、建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号、「その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物である」と考えられますので、運用基準3の「その他国土交通省令の趣旨に沿うもの」とし

て個別案件として付議させていただきます。

ここからは、申請内容についてご説明します。資料 3 及び 4 をご覧ください。

申請地は、福田小学校の北約 200m に位置しています。

次に、申請概要です。当該申請地の用途地域は 第一種住居地域で、対象建築物の用途は、一戸建ての住宅、敷地面積 64.27 平方メートル、建築面積 36.02 平方メートル、延べ面積 70.17 平方メートル、建築物の最高高さは 6.956m です。

次に資料 5、申請地の周辺状況ですが、申請地南側の道路状空地は、東側位置指定道路を介して、南側法 42 条 2 項道路に接続しています。

申請地西側の道路状空地は、南側法 42 条 2 項道路、及び西側位置指定道路を介して南側法 42 条 2 項道路に接続しています。

東側位置指定道路は昭和 49 年、西側位置指定道路は昭和 52 年に位置の指定を受けています。

参考までに、本申請地は、昭和 49 年に専用通路で東側位置指定道路に接続するものとして確認申請を受けています。

次は現場写真です。資料 6 から 10 をご覧ください。

現場写真①は、申請地南側の法 42 条 2 項道路から、申請地西側の道路状空地を撮影したものです。奥のほうに、申請地南側の道路状空地が接続する位置指定道路が見えます。

現場写真②は、法 42 条 2 項道路南側から、西側道路状空地及び申請地を撮影したものです。

現場写真③は、西側と南側の道路状空地の交差点から、申請地及び東側位置指定道路を撮影したものです。

現場写真④は、西側位置指定道路から、西側の道路状空地を介して申請地を撮影したものです。

資料 10、11 をご覧ください。

平成 7 年に一旦締結されている協定書です。

協定通路は 3 筆で構成されています。紫色の部分 2 筆の所有者には今回の申請者が接触することができなかったため、有効とは言えません。

青色の部分 1 筆は所有権者から確約書の提出がありましたので有効です。

以上より、協定書全体は有効であるとは言えません。

資料 12 をご覧ください。

今回の申請地の場合、申請地に面している道路状空地は、確約書が提出されている青色の部分の 1 筆であり、青色の部分は東側の位置指定道路に接続していますので、冒頭に申しましたように、建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号、「その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物」であり、運用基準 3 の「その他国土交通省令の趣旨に沿うもの」である、と考えております。

最後に調査意見を読み上げます。資料 13 をご覧ください。

	内容は一部個人の権利に関わる情報が含まれますので、資料ではその箇所を除いています。 「相談地が接する通路は、幅員 4 m 以上のアスファルト舗装である。～略～ 接する通路のうち、協定が有効な部分は、東側の位置指定道路に接続しており、建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号、『その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物である』と考えられ、『運用基準 3 その他国土交通省令の趣旨に沿うもの』として交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるが、一括同意基準に該当しないため個別案件とする。」 以上で説明を終わります。
会 長	ただいま説明をいただきましたが、何かご意見ご質問等ございますでしょうか。 前提として、協定書は同意が取れている人と取れていない人があるという状態ですよね。その場合に全体として協定書は無効だと考えるか、あるいはこの調査意見では同意を取れている道路状空地の部分については有効であるという書き方をしていますね。 どっちの見方を取るのでしょうかね。ここははっきりした方がいいかなと思います。 実際、この青の部分の所有者は同意しているわけですよね。でも、全体の協定は参加していない人がいる以上は効力がないとも考えられます。 同意した人は、今更そこを塞ぐことはないだろうという考え方で、OKを出そうというのが今回の審議なわけですが、個別案件だからそれでいいと考えるのか、それを部分的に有効だということがあり得るのだという考え方に立つのかというのは結構大事な点かなと思います。
小林委員	資料では、申請地が接する道路状空地を協定通路と記載していますが、協定書は全体として有効であるとは言えないということなので、協定通路という呼び方でいいのですか。
処分庁	堺市の許可基準の中に「道路状空地」という用語がありまして、こちらの方が適切でした。
処分庁	最初に協定図面を作るときには、その時の土地所有者さんが図面に印を押されます。その図面で協定範囲を明確にしたものを協定通路と呼んでいます。 その後、土地所有者さんが変わりますと、この原本にもう一度印を押していただくということができないので、別の確約書という書面

	に、協定通路の番号とお持ちの土地の地番、協定図面と同様に将来にわたって空地を維持管理するということを記して印鑑を押していただきます。 その確約書と当初に作られた協定図面とをセットで協定が締結しているという見方をしています。 今回、承諾が揃っていない状態なのですが、将来、土地所有者が変わって、また承諾が取れば、協定が締結している状態になり得ます。そのため、窓口の説明でも、他の言葉を使うと煩雑になるということもあって、協定通路と言わせていただいています。 有効かという話もあるかもしれませんが、実務上はそうようにしています。
会 長	今回の書面では、6番から9番の資料に協定通路という言葉が使われていますが、これは少なくともある時点においては協定通路だったし、今後またなるかもしれないということで、ギリギリいいのではないかなと思います。 私としては調査意見のところで「協定が有効な部分は」という書き方が少し引っかけります。例えば「確約書の対象となっている部分は」というふうな言い方が考えられるのではないかと思います。
片岡委員	紫色の部分の所有者は、今は不明ということですが、もし出てきた場合は、再度何かしらの会議で諮るということになるのでしょうか。 今回認めたとして、後日新たにその方が出てきたらどうなりますか。
処分庁	一旦許可すると、そのまま事務手続きが進んでいきます。 所有者が不明の状態で行う今回の審査会にかけさせていただいて、この状態で許可させていただきたいと思います。 今後、もし相続人とかが出てこられて確約書が提出されたあとに、新たな申請が出てくれば、一括同意基準に該当すると思います。 出てこなければ、紫色の部分に面した住宅は、その状態で審査会にかけられるかどうか考えた上で、ということになると思います。
片岡委員	わかりました。
会 長	やっぱり協定は一身専属であって、自動的に相続というのは無理ですよね。譲渡の場合は明らかにダメだと思いますけれども、やはり考え方としては一身専属ですよね。
処分庁	令和6年度によく似た案件を審査会にかけさせていただいた時に、所有者不明の空き家でしたら、空き家特措法があって調べられるようになりましたが、通路に関しては所有者不明の場合は探しようがないという話が出ていました。

小泉委員	承諾が得られていない道路状空地に接道されている家はどうするのでしょうか。建替えの記録とかはないのですか。
処分庁	今のところないです。この協定通路に面したところで建替え申請が出てきたのは初めてです。協定が結ばれたのは平成7年なのですけど、そこからまだ建替えがないです。
会 長	今後、このような案件が増えていくばかりでしょうから、根本的にどうするかを考えるのは本当に難しいですね。 他にご意見ご質問はございませんでしょうか。 ご質問などがなければ、諸事情を考えると、道路状空地としての安定的な確保が期待できるということで、本件について同意としてよろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし) それでは、議案第8-1号については同意といたします。 続きまして、報告案件に移りたいと思います。建築基準法第43条第2項第2号一括同意基準による許可物件の報告、第1号から第4号の計4件について、処分庁、説明をお願いします。
処分庁	それでは、建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意基準に基づき、許可した物件についてご報告します。 今回の報告は 第1号から第4号の計4件です。 報告一覧表をご覧ください。 今回の報告のうち、1号は一括同意基準のキ号に、2号と4号はエ号に、3号はカ号に該当しています。 それでは第1号の報告をさせていただきます。 報告第1号は、南区茶山台1丁4番24の一部、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造平屋建て、公衆便所及び休憩所の計画です。 令和8年2月27日付けで許可しています。 空地の種類は公園です。 一括同意基準のキ号に該当しています。一括同意基準キ号とは、敷地が公園等の広い公共用空地内にある場合になります。 6ページが申請地の位置図になります。申請地は、泉ヶ丘公園内に位置してします。 7ページが申請地の配置図です。敷地から市道に至るまでの経路を赤色の矢印で示しています。 8ページが申請地の配置平面図です。左側が北になります。公園内通路を経由して市道に通じています。 それでは、これより実際の通路及び敷地周辺の様子を写真によりご覧いただきます。 写真①は、申請地と公園内通路を写したものです。

写真②は、公園内通路を写したものです。
写真③も、公園内通路を写したものです。
写真④は、南側市道から泉ヶ丘公園の出入口を写したものです。

続きまして第2号の報告をさせていただきます。

報告第2号は、東区草尾 1176 番 14、木造平屋建て、一戸建て住宅の計画です。

令和8年4月8日付けで許可しています。

空地の種類は道路状空地です。

一括同意基準のエ号に該当しています。一括同意基準エ号とは、敷地が幅員4m以上の私有地通路である道路状空地に接する場合があります。

16 ページが申請地の位置図になります。申請地は、登美丘南小学校の北側約 300mに位置しています。

17 ページが申請地の配置図です。敷地から道路状空地を経由して、北側に約 20mの距離で堺市道に接続しています。

従前の建築物は、今から 51 年前の昭和 49 年に建築されていることを建物登記で確認しています。

道路状空地の現況幅員は 4.14mから 4.18mで、協定が締結されています。ピンク色の部分が申請地です。

それでは、現地の状況を写真でご覧いただきます。

写真①は、北側の市道と協定通路の接続部を写したものです。

写真②は、協定通路を市道側から写したものです。終端の左側が申請地です。

写真③は、申請地を写したものです。ピンク色の部分が申請地です。

続きまして第3号の報告をさせていただきます。

報告第3号は、西区鳳北町 6 丁 334 番 10 の一部、木造 2 階建て、一戸建て住宅の計画です。

令和8年4月10日付けで許可しています。

空地の種類は道路状空地です。

一括同意基準のカ号に該当しています。

一括同意基準カ号とは、敷地が幅員 1.8m以上 4 m未満の私有地通路である道路状空地に接し、角敷地部分を除いて幅員 4 m以上に拡張される見込みがある場合があります。

25 ページが申請地の位置図になります。申請地は浜寺中学校の南側約 300mに位置しています。

26 ページが申請地の配置図です。敷地から道路状空地を経由して、北側に約 20mの距離で堺市道に接続しています。

従前の建築物は、今から 53 年前の昭和 48 年に建築されていることを建物登記で確認しています。

道路状空地の現況幅員は 2.25mから 2.49m、幅員を 4 mとする協定が締結されています。ピンク色の部分が申請地です。

それでは、現地の状況を写真でご覧いただきます。

	写真①は、北側の市道と協定通路の接続部を写したものです。 写真②は、協定通路を市道側から写したものです。 写真③は、協定通路の終端部分を東から写したものです。左側が申請地です。 写真④は、申請地を写したものです。ピンク色の部分が申請地です。 続きまして第4号の報告をさせていただきます。 報告第4号は、西区上野芝向ヶ丘町4丁1372番9、木造2階建て、一戸建て住宅の計画です。 令和8年4月14日付けで許可しています。 空地の種類は道路状空地です。 一括同意基準のエ号に該当しています。 34 ページが申請地の位置図になります。申請地は上野芝小学校の南東約150mに位置します。 35 ページが申請地の配置図です。敷地から道路状空地を経由して、東側約30mの距離で法施行前道路に接続しています。 従前の建築物は、今から51年前の昭和50年に建築されていることを建物登記で確認しています。 道路状空地の現況幅員は4.7mです。 協定の対象となる土地の一部は、共有土地所有者のうち一人が亡くなられており、相続人の全員の承諾は、得られていませんでした。しかし、当該土地に関する持分の過半の承諾は得られていたため、それ以外の土地の承諾とあわせ、協定が締結されているものとして取り扱いました。 ピンク色の部分が申請地です。 それでは、現地の状況を写真でご覧いただきます。 写真①は、東側の法施行前道路と協定通路の接続部を写したものです 写真②は、協定通路を法施行前道路側から写したものです。 写真③は、申請地を写したものです。ピンク色の部分が申請地です。 報告は以上です。
会 長	何かご質問ご意見等ございますでしょうか。
小泉委員	まず、報告8-2号の案件ですが、17ページの配置図を見ますと、申請地の南側に、東西に道路非該当という道があるのですが、そこはどのような通路でしょうか。
処分庁	申請地の南側の通路ですが、里道でして、この里道が東側の法42条2項道路につながっています。ひと一人通るには支障がないような幅ですが、4mに広がるような協定は、結ばれておりません。
小泉委員	人が通行できる状態ということですね、わかりました。

小林委員	報告 8-2 号ですが、17 ページの配置図を見ますと申請地の北側が駐車場になっています。現況写真だと家が建っているように見えますが、いかがでしょう。 報告 8-1 号ですが、現況写真は、工事中的の写真ですけれど、公園内の通路については、最終的な舗装はどうされるのですか。
処分庁	8-2 号ですが、17 ページの地図では駐車場となっていますが、実際にはこの北側の市道を接道とする建築確認申請が出ておりまして、建物が建っている状況です。 次に、報告 8-1 号の公園内の通路の件ですけれども、現在、泉ヶ丘公園の整備工事を行っておりまして、今回申請された便所及び休憩所と 8 ページの配置図にあります公園内通路は、今年度中に工事を完了して、来年 4 月から使用を開始する予定となっております。なお、通路については幅員 5 m で舗装が行われます。
小林委員	舗装はアスファルトですか。
処分庁	そうです。
小林委員	わかりました。
小泉委員	8-3 号の鳳北町の案件なのですけれども、通路の幅員が、一番狭いところで 2.25m、写真を見ていると車両のアクセスが非常に厳しいという感じがするのですけれども。 消防活動は、市道に消防車両を停めて、そこからホースを伸ばしていくというような対応になるのですか。
処分庁	距離的には、申請地まで 20m 弱で、前面の市道からホースを伸ばして消防活動を行うことが可能だと考えております。
小泉委員	8-4 号ですが、協定通路は、全員の承諾が取れていないというお話があったと思うのですけれども、それはどういう理由で承諾していただけないのか教えていただきたい。
処分庁	今回の案件が先ほどの付議案件と異なりますのは、先ほどは一つの筆の地番の土地所有者さんの所在がわからなかった。今回は、一つの筆が共有地でございまして、その共有地の相続人の一部の方の所在がわからず、承認が得られませんでした。共有地の持分の過半の承諾は得られており、他の筆については承諾を取れていますので、協定が締結されているということで、一括同意基準で許可をしました。
会 長	今のお話で、協定書の有効性については、共有私道の場合は、過半数で管理の問題として扱えるという理解をしているということですか。

処分庁	今回はこの通路全体が共有地というわけではなくて、持ち出している部分もあり、その一つの筆が共有地という形になるのですけれども、空地のまま、維持管理していくということについて、民法 252 条第 1 項、共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従いその過半数で決する、とありますので、その筆について過半の方が承諾されているので、有効と考えました。
処分庁	そういった民法の考え方を参考にさせていただいて、今回のケースについては、協定が締結されているものとして取り扱わせていただきました。
会 長	はい、承知しました。先ほどの議案 8-1 号と同様に相続人に連絡が取れなくなってくると、将来かなり深刻な問題になるだろうということが予想されます。 相続人への連絡を確保する手段がないのですよね、この協定というのは。 相続をチェックする仕組みがないので、どうしようもないみたいですね。
小林委員	報告 8-3 号の配置図 (26 ページ) を見ていただくと、協定通路として赤い破線で囲まれたところの中に、道路非該当として色付けされたところと白い空白のところがありますが、この白い空白のところは何かですか。
処分庁	この協定が結ばれた当初、道路非該当として色付けされたところまで家が建っていました。その後、家を建て替えるときに後退した部分が白い空白となっております。
会 長	他にご意見、ご質問いかがでしょうか。 特にご意見ご質問がないようですので、報告第 8-1 号から第 8-4 号までの 4 件について、承りましたということによろしいですか。 (委員一同、異議なし) それでは、4 件のご報告について承りました。 以上で本日の案件はすべて終了しましたので、審査会はこれで閉会とさせていただきます。