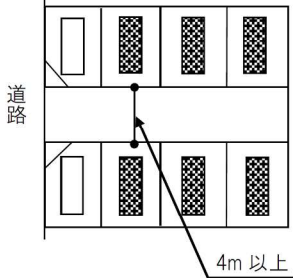
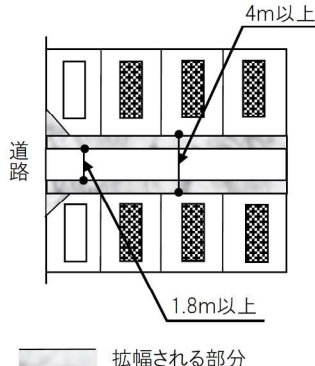
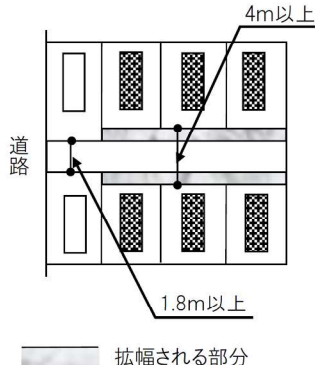


建築基準法第43条
第2項第2号許可

議案 第8-2号

令和8年度 第2回建築審査会

一括同意基準

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(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こと。	敷地が幅員4m以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4m以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2m以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「 <u>協定書</u> 」を締結していること。但し、昭和45年6月20日(新都市計画法の施行日)時点において、既に建ち並びのあるもの又は道路状空地部分の所有権が沿接住民の共有地となっているものは除く。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)既存と同規模、同用途の建替であること。 (2)地階を除く階数が3以下であること。 (3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	エ
	敷地が幅員4m未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4m以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8m以上4m未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4m以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2m以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「 <u>協定書</u> 」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35m以下であること。 (3)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)既存と同規模、同用途の建替であること。 (2)地階を除く階数が3以下であること。 (3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	オ
	敷地が幅員4m未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4m以上に拡幅されることが確実に見込まれる場合		幅員1.8m以上4m未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4m以上の道路状空地に拡幅されることが確実に見込まれるものに2m以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「 <u>協定書</u> 」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路上通路の場合、延長は35m以下であること。 (3)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)既存と同規模、同用途の建替であること。 (2)地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	カ

運用基準

運用基準（個別同意基準）

- 1 建築基準法施行時又は都市計画区域編入時以前より存在する建築物
- 2 過去に適法に建築確認又は検査済証を受けた建築物
- 3 その他国土交通省令の趣旨に沿うもの



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こと。」

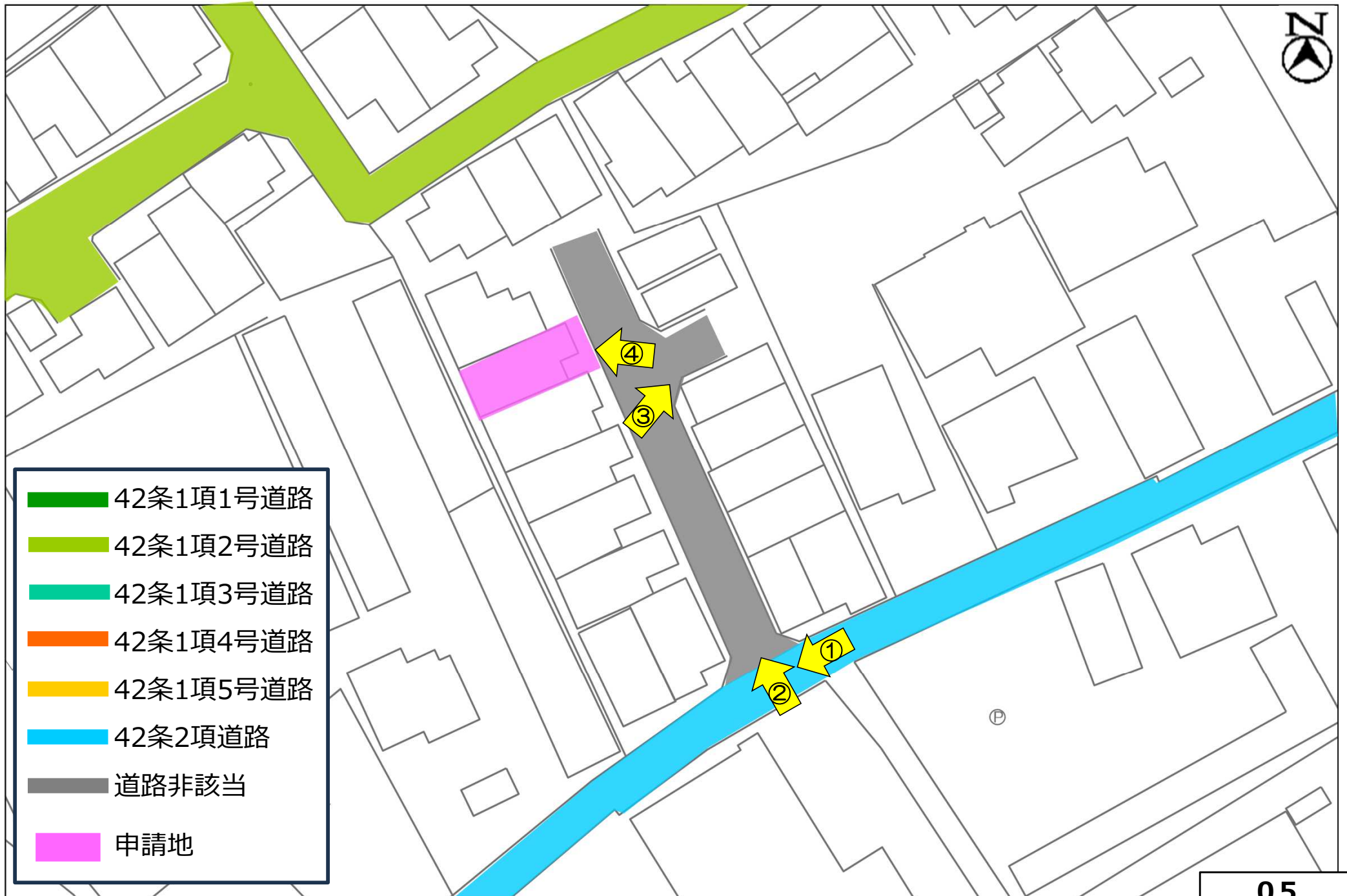
中野大野芝町（申請概要）

申請地	申請者	株式会社ハウスイノベーション HLDGS 代表取締役 花吉 康隆
	敷地の位置	中野大野芝町105番4
	用途地域	準工業地域
建築物の概要	建築物の用途	一戸建ての住宅 (自動車車庫付き)
	敷地面積	60.26㎡
	建築面積	39.06㎡
	延べ面積	113.40㎡
	構造	木造
	階数	3
	高さ	9.546m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地
	空地等の幅員（現況幅員）	4.7m
	協定幅員	4.7m
	既設経過年数	52年

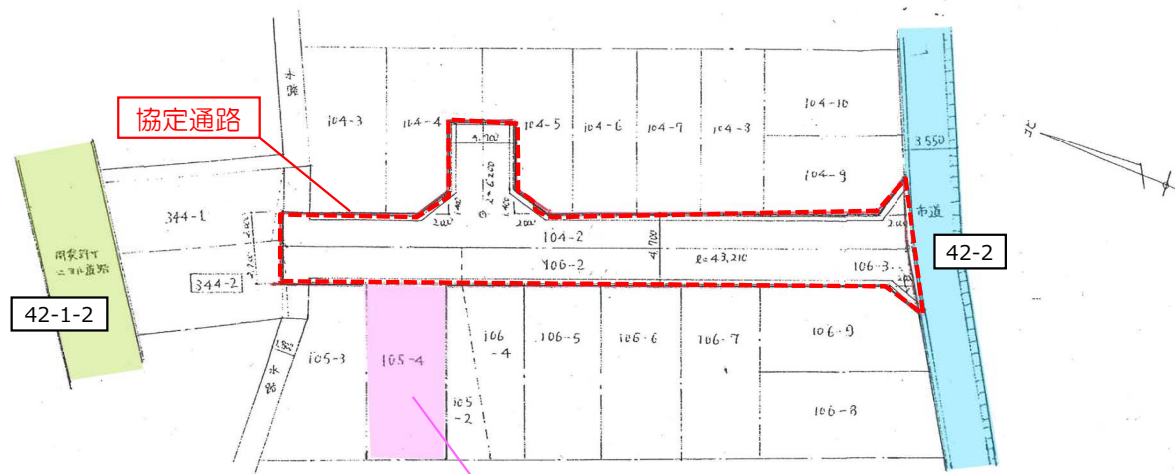
中区大野芝町（申請地位置図）



中区大野芝町（申請地配置図）

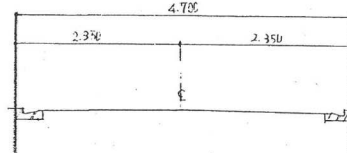
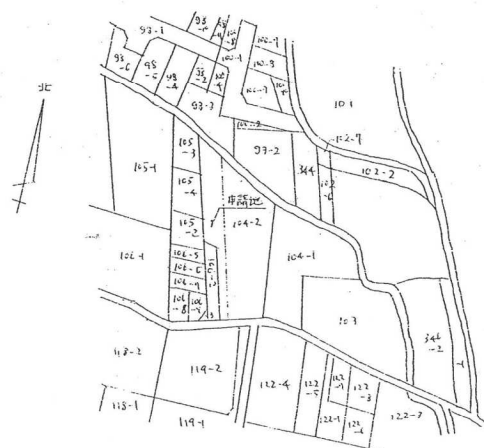


協定通路 (空地) 申請図 [No. 2378]

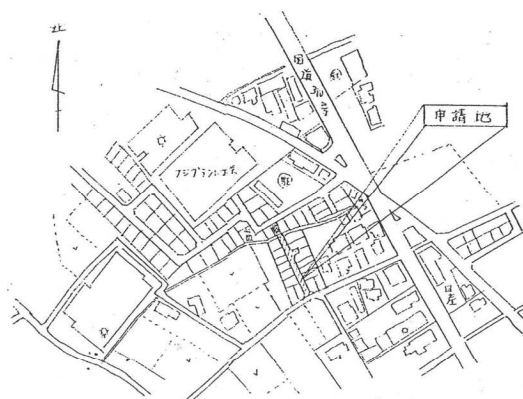


申請地

平面图 $S=1:250$

道路断面图 $S=1:50$ 

大阪法務局 堺 支局 備付記録回覧字 H.15.10.27



附近見取回 $S = 1:2.500$

この図面の朱線のとおり協定通路（空地）として整備し、確保及び維持管理することを誓約します。

なお、私の所有部分を他の者に譲り渡す際にはその譲受人に対してその旨申し送りすることを申し添えます。

平成15年 11月 7日

協定通路 (空地)位置	堺市 大野芝町	丁	104-2* 106-2 106-3	番
----------------	---------	---	--------------------------	---

地 番	住 所	氏 名
-----	-----	-----

承	104-3
	104-4
	104-5
	104-6
	104-7
	104-8
	104-9
諾	104-10
	105-3 106-8
	105-2 106-4
	106-5
書	106-6
	106-7 106-9
	344-1
備	344-2

3. 協定通路（空地）部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
4. 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
5. 協定通路（空地）構造図（平面・断面）は、方位・縮尺、敷地と協定通路（空地）の関係、地番及び所有権境界、現況建築物、構造物等を記入すること。
6. 協定通路（空地）部分は、朱線で囲い幅員及び長さ（単位：メートル、小数点以下第2位まで）、協定通路（空地）構造物整備計画等を記入すること。

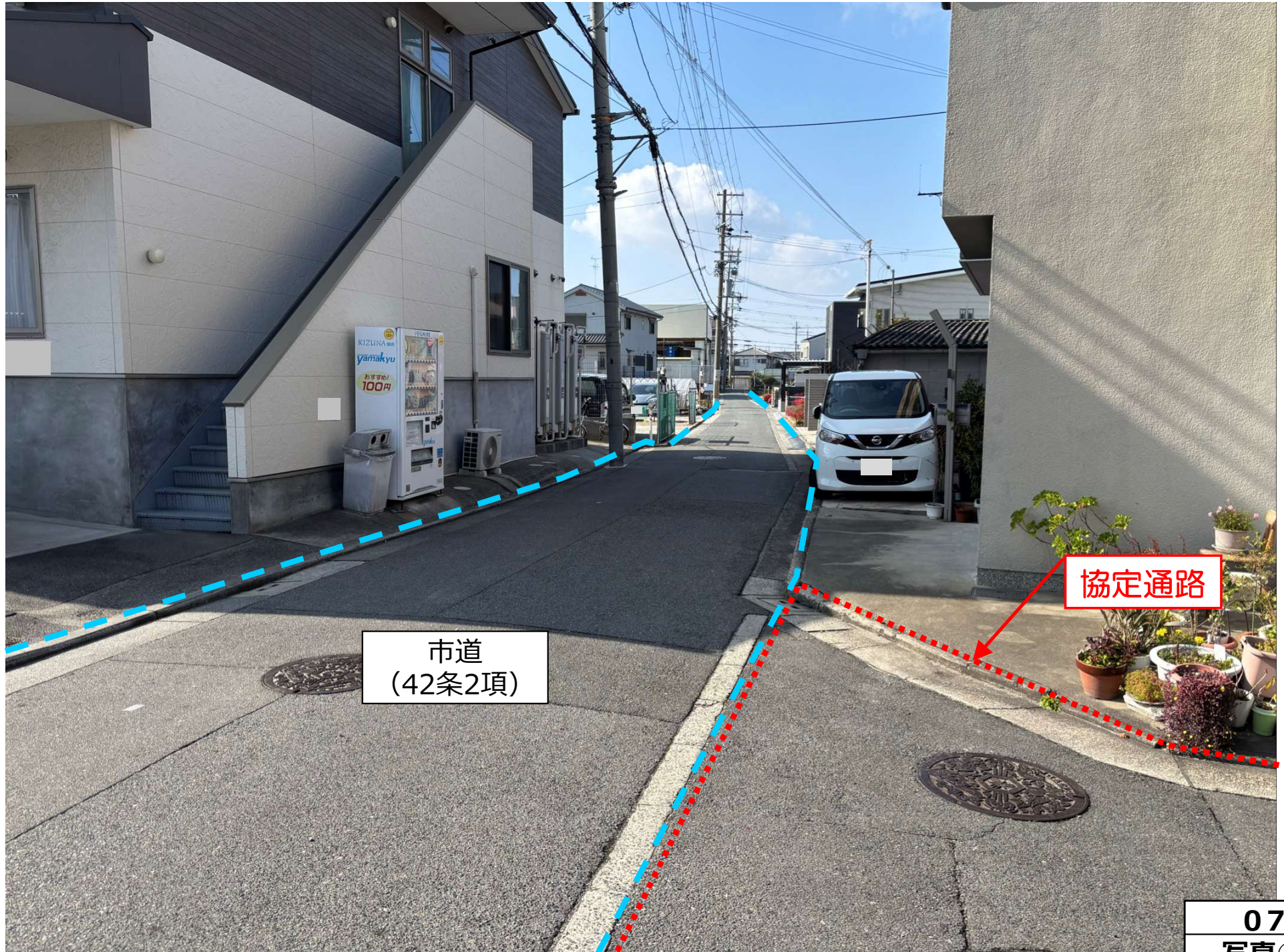
縮尺 見取図 $S=2.5\alpha$ 地籍図 構造図 平面 断面

図面作成者
住所氏名

06

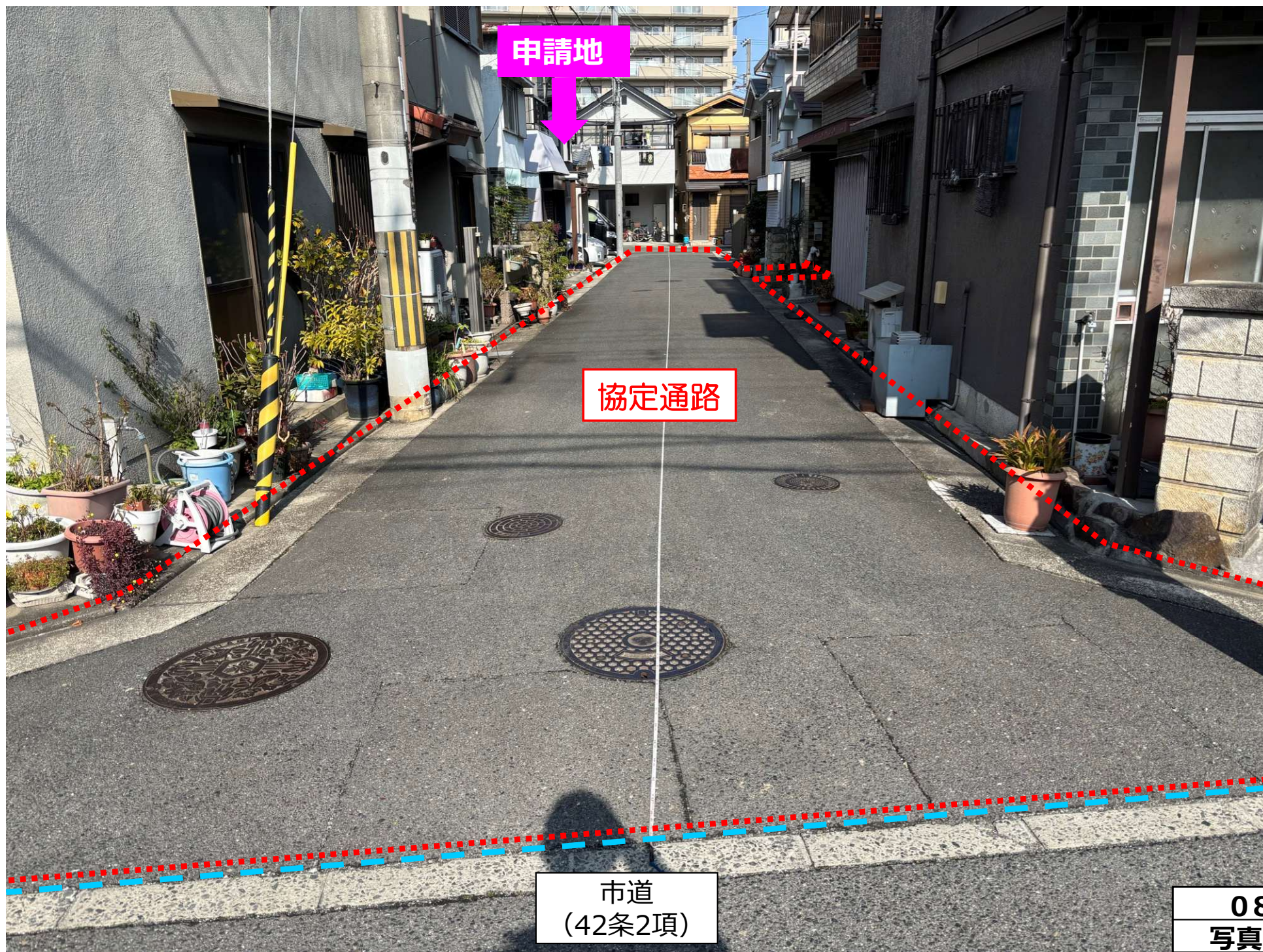
道路状空地

中区大野芝町 写真① 南側市道（42条2項道路）との接続部



市道
(42条2項)

協定通路



中区大野芝町 写真③ 協定通路部（回転帯）



協定通路



協定通路

中区大野芝町 調査意見

- 申請地が接する道路状空地は、幅員4.7m、延長43.2m、市道に接続している。表面はアスファルトで舗装され、側溝が整備されている。
- 許可に係る建築物は、昭和49年に建築された一戸建て住宅の建替である。
- 道路状空地は共有地で、所在不明等により一部の土地所有者について、空地として確保、維持管理することの承諾が得られていないが、持分割合で18分の15の承諾は得られている。
- 道路状空地の状況、及び土地所有者の承諾の状況から、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ことから、個別案件として付議する。

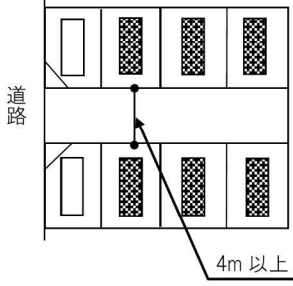
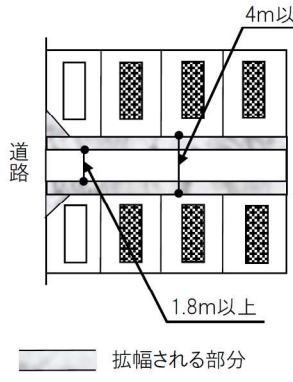
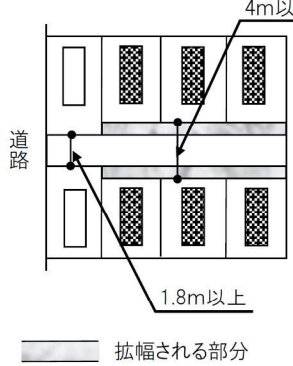
建築基準法第43条
第2項第2号一括同意基準に
よる許可物件
報告

令和8年度 第2回建築審査会

報 告 一 覧 表 （法第43条第2項第2号一括同意基準による許可）

	報 告 番 号	第 8-5 号
申請地	申 請 者	—
	敷地の位置	南区泉田中349番1、349番3の一部及び351番
	用 途 地 域	市街化調整区域（無指定）
建築物の概要	建築物の用途	一戸建ての住宅
	敷 地 面 積	467.88㎡
	建 築 面 積	121.73㎡
	延 べ 面 積	113.03㎡
	構 造	木造
	階 数	1
	高 さ	5.65m
空地等の概要	空地の種類	道路状空地
	空地等の幅員（現況幅員）	2.091m～2.745m
	協定幅員	2.106m～4.000m
	既 設 経 過 年 数	—
許可内容	許可年月日	令和8年5月15日
	許 可 番 号	堺建安第X-2号
	一括同意基準	力号 該当
	備 考	

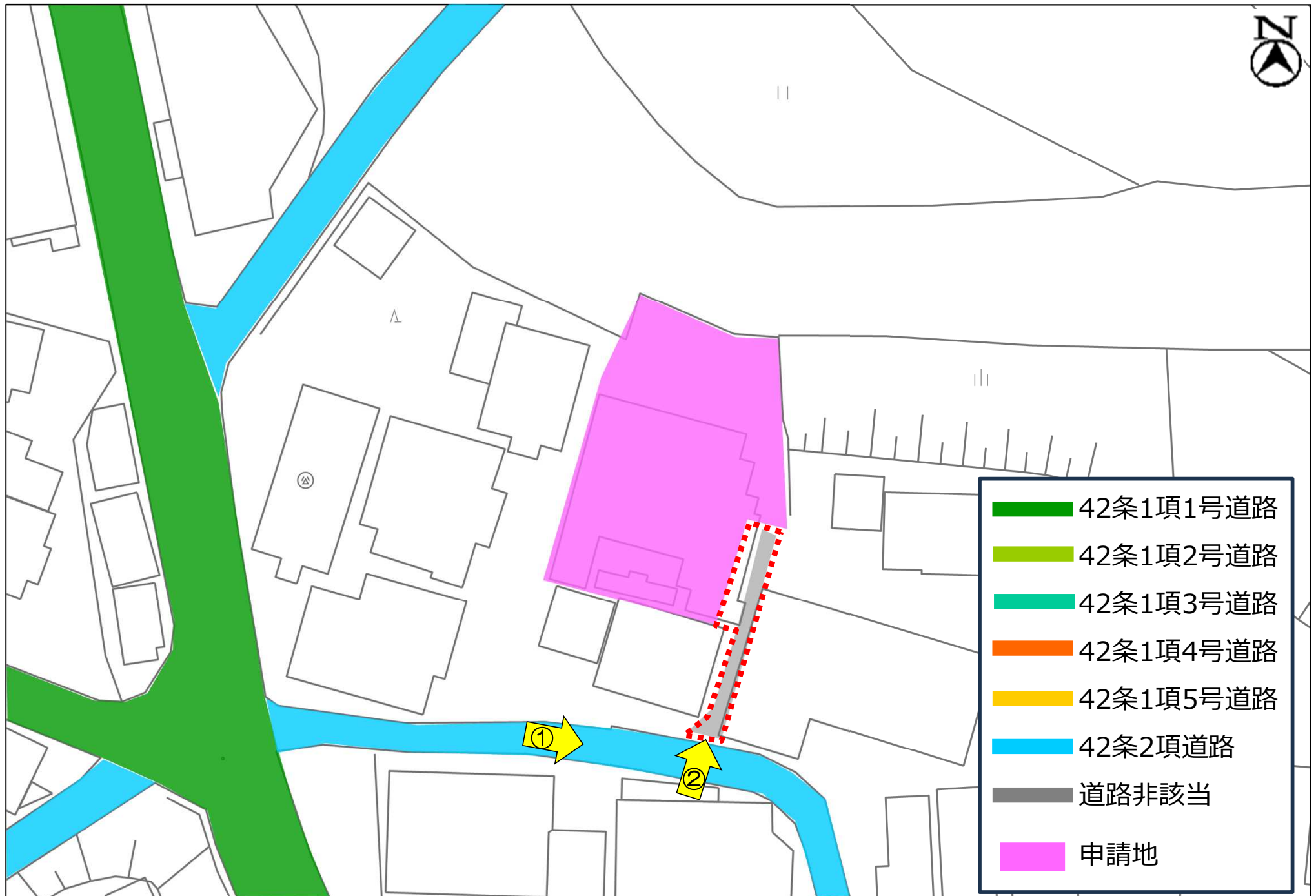
一括同意基準 力号

建築基準法施行規則 第10条の3第4項 (省令基準)	適用対象			適用要件			一括 同意 基準
	適用対象の分類	適用対象イメージ例	適用対象	空地に係る要件	敷地の周囲の状況	建築物の用途・規模・構造	
(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こと。	敷地が幅員4m以上の私有地通路(道路状空地)に接する場合		現況幅員4m以上の次に掲げる通路(道路状空地)に2m以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。但し、昭和45年6月20日(新都市計画法の施行日)時点において、既に建ち並びのあるもの又は道路状空地部分の所有権が沿接住民の共有地となっているものは除く。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の形態整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)既存と同規模、同用途の建替であること。 (2)地階を除く階数が3以下であること。 (3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	エ
	敷地が幅員4m未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を含め幅員4m以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合		幅員1.8m以上4m未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を含め、幅員4m以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2m以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35m以下であること。 (3)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)既存と同規模、同用途の建替であること。 (2)地階を除く階数が3以下であること。 (3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	オ
	敷地が幅員4m未満の私有地通路(道路状空地)に接する場合で「角敷地」部分を除いて幅員4m以上に拡幅されることが確実と見込まれる場合		幅員1.8m以上4m未満の次に掲げる通路(道路状空地)で「角敷地」部分を除いて、幅員4m以上の道路状空地に拡幅されることが確実と見込まれるものに2m以上接している敷地における建築物 (1)私有地である通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの (2)私有地と公的管理下にある里道、暗渠水路等で構成された通路に建築物が建ち並んでおり、20年以上経過しているもの	道路状空地について「協定書」を締結していること。	(1)敷地から道路状空地を経由して法上の道路に通じており、実質的に避難及び通行の安全上支障がないこと。 (2)袋路状通路の場合、延長は35m以下であること。 (3)原則として、確認申請の受付又は堺市経由時までに申請地前面の後退整備がなされていること。(側溝又は縁石)	(1)既存と同規模、同用途の建替であること。 (2)地階を除く階数が2以下(耐火建築物、準耐火建築物又は防火上有効な措置がされている建築物である場合は地階を除く階数を3以下とすることができる。)であること。 (3)その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること。	カ

第5号 南区泉田中（申請地位置図）



第5号 南区泉田中（申請地配置図）



第5号 南区泉田中（協定書）

協定通路（空地）申請図 [No.S 63-0104]

この図面の朱線の通り協定通路(空地)として整備し、確保及び維持管理することを誓約します。
尚、各所有部分を他の者に譲り渡す場合は、その譲受人に対して、その旨を申し送りすることを申し添えます。

令和 8 年 4 月 10 日

協定通路(空地)位置	大阪府 堺市 南区 泉田中 349番4、349番3の一部			
地番	住 所	氏・名 (自筆)	実印	

承 諾 書	349番4			
	349番4			
	349番4			
	349番3			
	349番3			
備 考	349番4			

備 考					
-----	--	--	--	--	--

- (注意)
- 1. 備考欄には、権利者の承諾に關連し待記すべき事項を記入すること。
 - 2. 協定通路(空地) 部分の権利者の承諾書は自筆署名とし、印鑑は原則実印。印鑑証明書(法人の場合、資格証明書も必要)を添付のこと。
 - 3. 協定通路(空地) 部分の土地登記簿謄本を添付のこと。
 - 4. 附近見取図と地籍図の方位は一致させること。
 - 5. 協定通路(空地) 構造図(平面・断面)は方位・縮尺、敷地と協定通路(空地)の關係・地帯及び所有權境界、現況建築物、構造物等を記入すること。
 - 6. 協定通路(空地) 部分は、朱線で囲い幅員及び長さ(単位:メートル、小数点以下第2位まで)、協定通路(空地) 構造物整備計画等を記入すること。

縮尺	附近見取図	地籍図	平面図	断面図	後退部平面図
(A)	1/3000	1/600	1/200	1/100	1/100

図面作成者 住所・氏名

第5号 南区泉田中 写真① 南側市道との接続部



第5号 南区泉田中 写真② 協定通路部及び申請地

