

令和8年度第2回堺市建築審査会
会 議 録

令和8年7月13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２回堺市建築審査会
開催日時	令和８年７月１３日（月曜） 午前１０時３０分から午前１１時００分まで
開催場所	堺市役所 高層館２０階 第１特別会議室
出席者	角松会長、野田委員、片岡委員、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 8-2 号 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号による許可について （中区大野芝町） 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（１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 2 回堺市建築審査会会議録

日時：令和 8 年 7 月 13 日（月曜）
午前 10 時 30 分～午前 11 時 00 分
場所：堺市役所高層館 20 階第 1 特別会議室

【出席者】 委 員

会 長
委 員
委 員
委 員
委 員
委 員

角松 生史
野田 崇
片岡 博美（ウェブ参加）
小林 健治（ウェブ参加）
丸山 睦（ウェブ参加）
小泉 真一郎

処分庁

建築安全課長
建築安全課課長補佐
建築安全課主幹
建築安全課指導係長

林 智美
菅野 雄浩
上田 浩美
時見 正人

事務局

建築安全課参事
建築安全課

宮永 純志
東條 秀雄

傍聴人 なし

令和8年度第2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。 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1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年度第2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、野田委員、小泉委員にお願いします。 本日は付議案件1件、報告案件1件となっております。まず、議案第8-2号、建築基準法第43条第2項第2号による許可について、中区大野芝町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8-2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。一括同意基準では、私有地通路に接する敷地の場合の空地確保の担保として、通路部分の土地所有者による同意をもって協定書を締結していることを要件のひとつとしています。 本申請の敷地が接する私有地通路の形態は、一括同意基準エ号に該当しますが、協定通路として確保及び維持管理することについて、土地所有者全員からの承諾は得られておりません。そのため、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くものです。 資料2をご覧ください。 運用基準としましては、1 建築基準法施行時また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また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、の3つがあります。 今回の申請では3に該当し、国土交通省令の趣旨としては、「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」とあります。今回はこの基準に沿うものとして付議させていただきます。 資料3をご覧ください。 申請内容についてご説明します。申請地は中区大野芝町105番4、

	木造 3 階建て、一戸建て住宅の計画です。 空地の種類は道路状空地で、現況幅員は 4.7m です。 資料 4 が申請地の位置図です。申請地は東百舌鳥高等学校から北東約 300m に位置しています。 資料 5 が申請地の配置図です。敷地から道路状空地を経由して、南側約 35m 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 52 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。 道路状空地の幅員は 4.7m で、協定通路の図面が作成されていますが、土地共有者のうち、一部の所有者の所在が不明なため、所有者全員の承諾は得られていません。 ピンク色の部分が申請地です。 続きまして、通路及び申請地周辺の様子を写真によりご覧いただきます。 写真①は、南側の市道と協定通路の接続部分を写したものです。 写真②は、協定通路を市道側から写したものです。左手奥が申請地です。 写真③は、協定通路の回転帯部分を写したものです。 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。 資料 11 が調査意見です。 申請地が接する道路状空地は、幅員 4.7m、延長 43.2m で市道に接続しています。表面はアスファルトで舗装され、側溝が整備されています。 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えです。 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おりませんが、持分割合で 18 分の 15 の承諾は得られています。 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させていただきます。 説明は以上です。
会 長	委員の皆さん、何かご意見ご質問等ございませんでしょうか。
野田委員	所在不明等で協定の承諾が得られない地番はどのあたりですか。
処分庁	協定通路は、大野芝町 104 番 2、106 番 2、106 番 3 の 3 筆で、沿接地の土地所有者などの共有地となっています。承諾が得られていないのは 3 名で、沿接地の土地所有者です。

会 長	承諾が得られていない3名の所有者の方々は、いずれもこの道路状空地以外の接道がない方ということでしょうか。
処分庁	はい、そうです。
会 長	申請地の南側の道路は、42条2項道路と表示されていますが、2項道路ではなく市道ではないのですか。
処分庁	堺市の市道ですけれども、幅員が4mございませんので、建築基準法上の位置付けとしましては、42条2項道路になります。
会 長	わかりました。他にお気づきの点などございませんでしょうか。
小泉委員	今回の案件は、基本的には一括同意基準に沿うかどうかというところで、協定通路の権利関係だけの問題で、その他の交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点というのは、一括同意基準を満たしているという理解でよろしいでしょうか。
処分庁	はい。委員のおっしゃるとおり、道路の形態としましては、一括同意基準エ号に該当しますが、所有者全員の承諾が得られていないというところのみで付議させていただきました。
会 長	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、議案の第8-2号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8-2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5号について、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5号の1件のみです。 報告一覧表をご覧ください。 報告第5号は、南区泉田中349番1、349番3の一部及び351番、木造平屋建て、一戸建ての住宅の計画です。 令和8年5月15日付けで許可しています。 空地の種類は道路状空地で、現況幅員は約2.1mから2.7m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」になります。 4 ページが申請地の位置図になります。申請地は泉北環状線庭代台東交差点から東側約 300mに位置しています。 5 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、南側に約 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 74 年前の昭和 27 年に建築されていることを固定資産評価証明書で確認しています。 道路状空地の現況幅員は 2.091m～2.745mで、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、これより実際の通路及び申請地周辺の様子を写真により、ご覧いただきます。 写真①は、南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。 報告は以上です。
会 長	ただ今の案件についてご質問等ございますでしょうか。
小泉委員	この協定通路は、申請地の東側の土地の部分のみが拡張されるという形ですね。拡張の形状みたいものが、一括同意基準とちょっと違うようなところがあると思いますが。
処分庁	この協定通路にしか接道がない建築敷地は、今回申請のありましたピンク色の部分と、その向かいの敷地です。 通路の両側、対面で協定通路にしか接する部分がない敷地がある場合には、お互いに後退されるケースが一般的には多いのですが、今回は、申請地の向かいの敷地の方が、申請地より奥まった部分にあることもあり、このような形状になっています。 協定ですので、どういう形で 4 m確保されるかというのは、必ずしも中心後退でないといけないというわけではありません。今回の案件については、一方に後退して 4 mを確保する協定案が示されました。 私どもとしましては、今回の申請者が全て後退部分を負担する形の協定にはなっておりますけれども、それで承諾されているのであればということで、受理させていただいたところです。
小泉委員	6 ページの協定書の赤枠のところが協定通路の最終形ということですね。 その白い空白のところが申請者さんが後退されて、この協定通路の形状は、こういう形になるということですね。
処分庁	はい、そうです。

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 5 号について、承りましたということよろしいですか。 (委員一同、異議なし) それでは、第 5 号の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。
------------	--