

令和2年度 第5回堺市建築審査会

令和3年2月16日（火曜）
午後2時30分から
堺市役所 高層館20階第1特別会議室

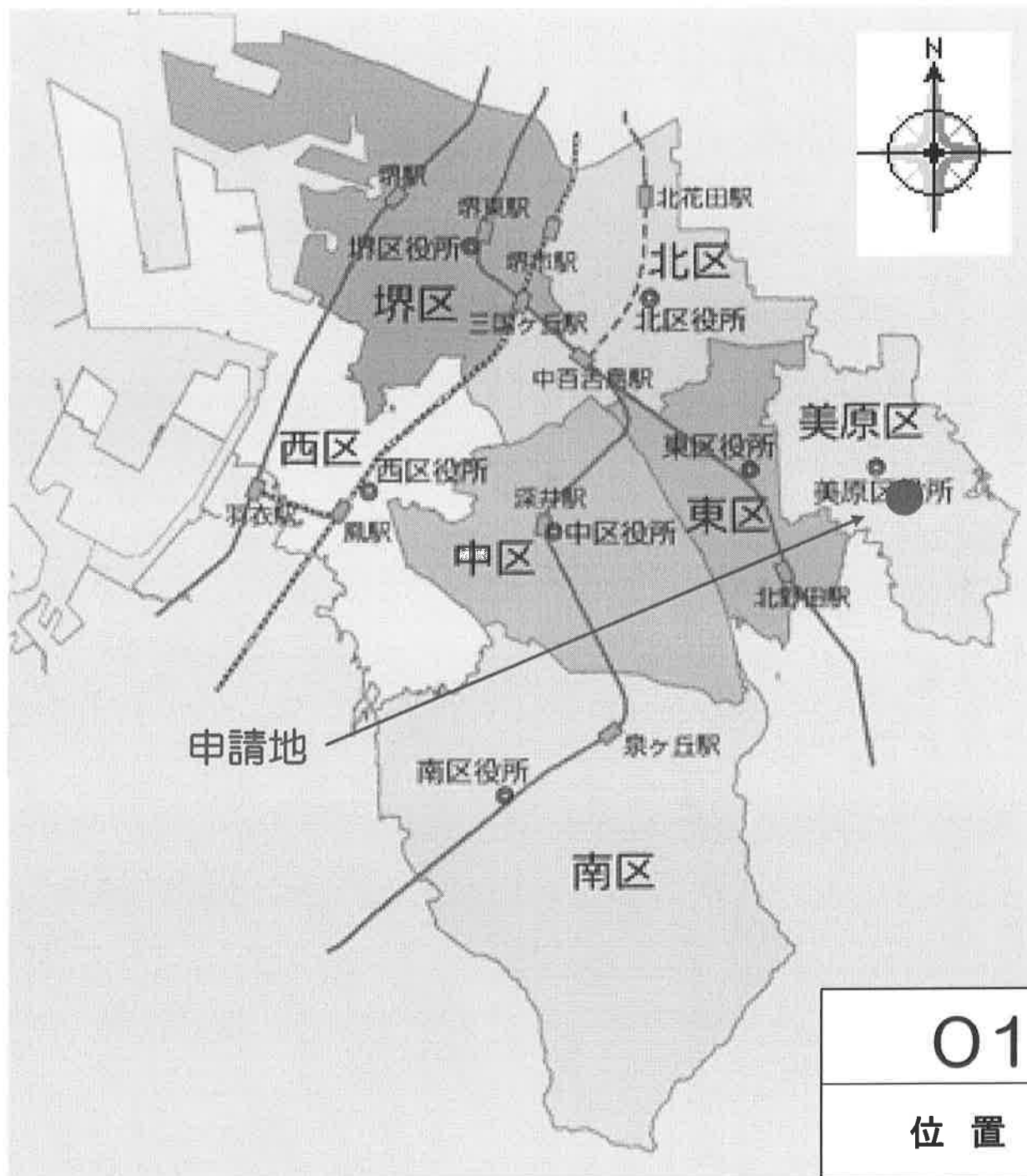
会 議 次 第

1 開 会

2 案 件

議案第3号 建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築許可
について

議案番号	第3号		
適用条文	建築基準法第43条第2項第2号		
申請者			
敷地の位置	堺市美原区平尾190番の一部		
地域・地区	無指定		
主要用途	一戸建ての住宅		
申請建築物用途	一戸建ての住宅		
工事種別	新築		
構造	鉄骨造		
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	657.20㎡	/	657.20㎡
建築面積	90.65㎡		90.65㎡
延べ面積	160.62㎡		160.62㎡
建蔽率	13.80%		13.80%
容積率	24.45%		24.45%
建築物の高さ	最高 軒高		8.123m 6.145m
建築物の階数	2		
周囲の状況	<p>申請地は、堺市立平尾小学校の南東側約100mに位置し、東側約40mに東除川がある。東側で河川管理用通路である公共用通路を經由して北側の大阪府道堺富田林線に、西側で堺市立平尾小学校の通学路を經由して、北側の平尾4号線に通り抜けている。西側には国道309号線が整備されており、市街化調整区域ではあるものの、利便性の高い立地条件の敷地である。</p> <p>本件道路状空地は、現況幅員2.56メートルから2.74メートル、協定幅員4.00メートルである。申請地より東除川の河川管理用通路である公共用通路までの延長は約42メートル、公共用通路が接続道路に至るまでの延長は約48メートル、したがって、申請地より接続道路である大阪府道堺富田林線まで約90メートルの距離がある。</p> <p>申請者は、平尾171番2に所在する戸建て住宅から世帯を分離し、一戸建て住宅の新築を希望している。当該地は、過去、何度となく東除川が氾濫し、罹災証明も発出された経緯がある。現在は河川改修も進み、浸水区域も縮減している。</p>		
調査意見	<ul style="list-style-type: none"> 申請者は、既存住宅の浸水被害に対する不安から本件申請地への新築を希望している。 本件道路状空地に面して共同住宅2棟及び一戸建ての住宅2棟が建ち並んでいる。また、本件申請地において許可を受けるにあたり令和2年12月16日付で協定が締結されている。 申請地の前面道路状空地の現況幅員が4m未満であり、延長が35mを超えるため一括同意基準には該当しない。 本件道路状空地の幅員4m未満の区間は、この区間に面する住宅の建替えにより、将来4mの幅員を確保できることが確実であると見込まれる。 本件協定通路は、現況4mを超える幅員を有する河川管理用通路である公共用通路へ接続し、大阪府道堺富田林線に通り抜けている。 公共用通路の反対側にあたる本件申請地西側についても、堺市立平尾小学校の通学路に接続し、堺市道平尾4号線に通り抜けており、非常時においては、2方向避難が可能である。 本件申請地は、消火栓も北側大阪府道堺富田林線に配置され、東側東除川からも消火活動が可能である。 申請地内排水設備については、合併処理浄化槽を設置しており、協定通路内についても南側排水を東除川へ放流し、北側排水を公共用通路内の水路敷に整備された水路により北側大阪府道堺富田林線に埋設された下水道本管に接続し、適切に処理されており、衛生上の問題はない。 <p>以上のことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断し、条件を付した上で許可するに支障がないものと思われる。</p>		
許可条件	<ul style="list-style-type: none"> 許可にかかる建築物は、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。 専用住宅新築に際し、地階を除く階数が2以下であること。 確認申請の受付までに申請地前面の後退整備がなされていること。 		
許可基準	運用基準(個別同意基準)		



01
位置図



02

付近見取図