

令和4年度第5回堺市開発審査会  
会 議 録

令和4年12月9日（金曜）  
堺市開発審査会事務局

□全部記録  
■要点記録

## 会 議 録

会議の名称	令和4年度第5回堺市開発審査会
開催日時	令和4年12月9日（金曜） 午後3時00分から午後3時30分まで
開催場所	堺市役所高層館20階 第一特別会議室
出席者	森会長、田中委員、中塚委員、宮崎委員、西野委員 処分庁、関係者、事務局
議題又は案件 並びに結論等	議 案  第4-7号 堺市美原区小平尾（市街化調整区域）における工場の開発許可 について  審議の結果、承認される
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4年度第5回堺市開発審査会会議録

日時：令和4年12月9日（金曜）

午後3時00分～午後3時30分

場所：堺市役所 高層館20階 第一特別会議室

【出席者】

委員

会長	森 宏司
委員	田中志津子
委員	中塚 華奈
委員	宮崎 陽子
委員	西野 房男

処分庁

開発調整部長	前田 林成
宅地安全課長	河合 悦二
宅地安全課課長補佐	林 智美
宅地安全課許可係長	西川 喜幸
宅地安全課	吉田 晟也

関係者

イノベーション投資促進室長	田中 昌吾
イノベーション投資促進室主幹	竹本 典生
イノベーション投資促進室	福谷 一生

事務局

建築安全課長	高下伸太郎
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和4年度第5回堺市開発審査会会議録

事務局	<p>ただ今より令和4年度第5回堺市開発審査会を開会させていただきます。本日の審査会は、委員7名中5名のご出席をいただいております。堺市開発審査会条例第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。</p> <p>また、現在のところ傍聴人はおられません。</p> <p>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件となっております。</p> <p>それでは、森会長、よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>令和4年度第5回堺市開発審査会を開議いたします。本日の会議録の署名は、中塚委員、西野委員にお願いいたします。</p> <p>本日は、案件が一つしかございませんが、堺市の工場ということになりますので、イノベーション投資促進室の職員のご出席を願っております。</p> <p>それでは、案件の審査に入らせていただきます。議案第4-7号ということになります。処分庁、ご説明をお願いいたします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第4-7号についてご説明いたします。</p> <p>本件は、市街化調整区域において工場を新築するものです。</p> <p>申請者は、記載のとおりです。</p> <p>申請地は、美原区小平尾774番2他2筆です。</p> <p>開発面積は、415.24平方メートルです。</p> <p>地目は、田となっております。</p> <p>建物工事の種類は新築で、構造は木造2階建てとなっております。</p> <p>建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。</p> <p>次のページは、位置図です。</p> <p>当該地は、南海高野線北野田駅の北東約3.6kmの位置に存しております。</p> <p>次は、土地利用現況図です。</p> <p>次は、土地利用計画図兼排水計画図です。</p> <p>申請地は、幹線道路丹上小平尾線（府道美原太子線）に接続しています。</p> <p>また、排水施設としては、雨水排水は、東側府道内の側溝へ放流となっております。また、汚水排水は、敷地内の浄化槽を通じ、東側府道内の側溝へ放流となっております。</p> <p>次は、土地利用計画図兼排水計画図における断面図です。</p> <p>次は、平面図です。パワーポイント及び傍聴者様用の平面図については、個人情報保護の観点から図の記載を割愛させていただいております。</p> <p>次は、立面図です。</p>

次は、現況写真兼撮影位置図です。  
本申請では、2枚の写真に記載しております。  
写真①、写真②は、ともに東側から申請地を撮影したものです。  
次のページ、1枚目と同じ調書を記載しております。そちらの調査意見の欄をご覧ください。  
本申請は、市街化調整区域内の幹線道路に接する敷地において、工場を新築するもので、提案基準16に該当するものとして審査会に付議するものです。  
提案基準16の詳細については、お手元の透明のファイル内の「堺市開発審査会提案基準集」26ページに記載しています「市街化調整区域内における工場立地について」をご覧ください。  
当該開発行為につきましては、産業部局によって審査され、「堺市市街化調整区域内における工場の立地に関する指針」に該当する事業者の適用が確実に見込まれるものであると判断されていること、申請に係る土地の区域は、その面積の9割以上が指針で指定する地域内に含まれること、開発行為等の区域は、丹上小平尾線に連続して10m以上が接道していること、これらのことから、提案基準16の第2に該当すると判断されます。  
また、当該敷地が、市の土地利用計画から判断して支障がないこと、判断基準第5の区域内に存していないこと、これらのことから、提案基準16の第3に該当すると判断されます。  
そして、当該開発区域の面積は415.24平方メートルであることから、5ha未満であるため、提案基準16の第4に該当しています。  
これらの状況は、提案基準16の基準に適合するものとして、許可して差し支えないものと判断します。  
それでは、ご審議の程よろしくお願いいたします。

会長

ありがとうございます。この件について、ご質問等ございますか。

田中委員

3点お伺いいたします。  
まず、1点目。現況図ですね。写真をみると、地目が田だったということもあって、その名残が見えるかなという感じなのですが、現況の土地利用に関して、近年のものがありましたら、お伺いしたいというのが1点。  
あと、都市計画法第34条第14号の規定において、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為」ということなので、市街化促進のおそれがないという点と市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認めるという場合に当たるのかについてのご説明をいただきたいというのが2点目。  
3点目は、提案基準16の第2の第1項の「堺市市街化調整区域における工場の立地に関する指針」に該当する事業者の適用が確実に見込まれるものというところにも当てはまるというご説明についてお伺いできればと思います。

<p>処分庁</p>	<p>まず1点目の土地の利用についてですが、過去の航空写真を遡って確認していきますと、平成28年くらいまでは実際に農業をされていたのですが、それからは農業も何もしていないようで、空き地の状態になっています。</p> <p>2点目の市街化を促進するおそれがない理由と市街化区域内において行うことが困難という理由ということなのですが、今回は工場の建設ということですので、例えば、住宅系の開発であれば、それに伴って学校とか、そういった公共公益施設が必要となってきます、ということになるのですが、今回は工場なので、そういう新たな公共公益施設の建設が誘発されることがないということから市街化を促進させるおそれがないと考えております。</p> <p>それと、市街化区域において行うことが困難ということなのですが、この工場につきましては、申請者は電気屋さんなのです。元々長い間、美原区に事業所を構えて電気工事業を営んでいたのですが、今回新たに電気工事に使用する機器の製造を行うということで、生産工場機能を持った事業所が必要になるという状況です。これまで美原区を中心に事業を行ってきたことや従業員の通勤圏等を考慮しまして、今の事業所の周辺近くで模索はしてきたのですが、申請地以外に適当な土地が見つからなかったということから申請に至ったということですので、市街化区域内で実施することが困難な事業であると考えております。</p>
<p>関係者 (イノベーション投資促進室)</p>	<p>指針の適合状況については、私からご説明をさせていただきます。</p> <p>まず、この泉谷電工社さんの事業内容ですが、水素ステーションで使われる部材の中に、防爆配電盤というのがございます。可燃性のあるガスを扱っている場所で、電気設備を着火元に発火する恐れがありますので、それを防ぐ仕様を持った配電盤です。その防爆配電盤をこの新しい事業所で作ろうとされております。</p> <p>水素ステーションの整備ということで、まさに脱炭素の取り組みが世界中で求められている中で、非常にいい事業をやっただけの環境配慮型の事業所というふうに考えております。加えて、この事業所の工場設置にあたりましては、電気使用量をモニターでチェックできるような省エネの設備を入れるということで、省エネにも取り組むという計画をいただいております。</p> <p>実際の事業内容自身も音が出るような、まさに工場という感じよりは、特注の部材を作る作業場というイメージでして、準工業地域で十分設置できるような事業の内容になっています。</p> <p>緑化の義務につきましても、実際に必要な緑地、基準上は約23平方メートルなのですが、それを超える約43平方メートルを整備いただくという計画をいただいております。</p> <p>周辺環境への配慮としましては、ここは南阪奈道の幹線沿いの計画地なのですが、最も近い住宅地が、その工場の裏に駐車場があるのですが、その駐車場をはさんで20mくらい離れているということ</p>

	<p>で、近隣には心配する必要がない場所に立地いただきます。道路部分は歩行者の方などに配慮するために、見えるところに緑地を重点的に配置するという計画をいただいております。</p> <p>このようなかたちで、「工場の立地に関する指針」に合致します。もう1つ、「特定ものづくり基盤技術」については、「製造環境に係る技術」に加えまして「精密加工」、この2つに該当する事業計画になっています。以上でございます。</p>
田中委員	<p>ありがとうございます。2点目に関してあと2つ確認させていただきます。元々、美原区で操業されていたということなのですが、今回は拠点を移すということでしょうか、それとも新たに追加することでしょうか。</p>
関係者 (イノベーション投資促進室)	<p>本社ごと事業所全部をここ1か所に移転されます。</p>
田中委員	<p>では、2点目の質問にいけますが、拠点を移されるということでしたら、この計画の中では、工場と事務所機能しか見受けられないのですが、働いていらっしゃる方の寮とかが後から追加されるというようなことはないでしょうか。</p>
関係者 (イノベーション投資促進室)	<p>寮の計画はないです。</p>
田中委員	<p>元々、美原区で操業されているところに寮とかはあったのですか。</p>
関係者 (イノベーション投資促進室)	<p>ここの事業所は、寮はないかと思います。それぞれご自宅にお住まいで、従業員はおよそ6名です。</p>
田中委員	<p>はい、わかりました。ありがとうございます。</p>
会 長	<p>他の委員の方々、何かございませんか。中塚委員、どうぞ。</p>
中塚委員	<p>電気関係の工場ということで、雨水、汚水の排水はこれで確認できるのですが、用水に関して、ここでは十分確保できるとか、工場用用水とかいうのがあるかというところが気になります。</p>
関係者 (イノベーション投資促進室)	<p>加工内容でそんなに水を使うような加工はないかと思います。普通従業員さんが使うような水とか掃除したりするときに使うような水くらいの利用かと。工業用的なものを引き込んで、化学的な加工をするとか、そういうようなものではないです。</p>
中塚委員	<p>では、普通に水道水、上水道だけでいけるということでしょうか。</p>

関係者 (イノベーション投資促進室)	そうですね、それで大丈夫です。
中塚委員	はい、わかりました。
会 長	よろしいでしょうか。特にないでしょうか。 指針に該当する工場設備ということは間違いなさそうですね。提案基準にも該当するという事になっています。ということで、特に問題はないということでよろしいですか。 地目は現在、全部田ですよ。
処分庁	今は田です。
会 長	転用許可を取らなくてははいけませんね。それは目途がついているのですか。
関係者 (イノベーション投資促進室)	はい、大丈夫です。
会 長	よろしゅうございますか。  (一同異議なし)  それでは、この案件についてはご了承いただいたということで、審査会としては承認ということにさせていただきます。本日の案件は1件だけということになりますので、これで審査会は閉会させていただきます。