

令和4年度

第6回堺市開発審査会

令和5年3月10日

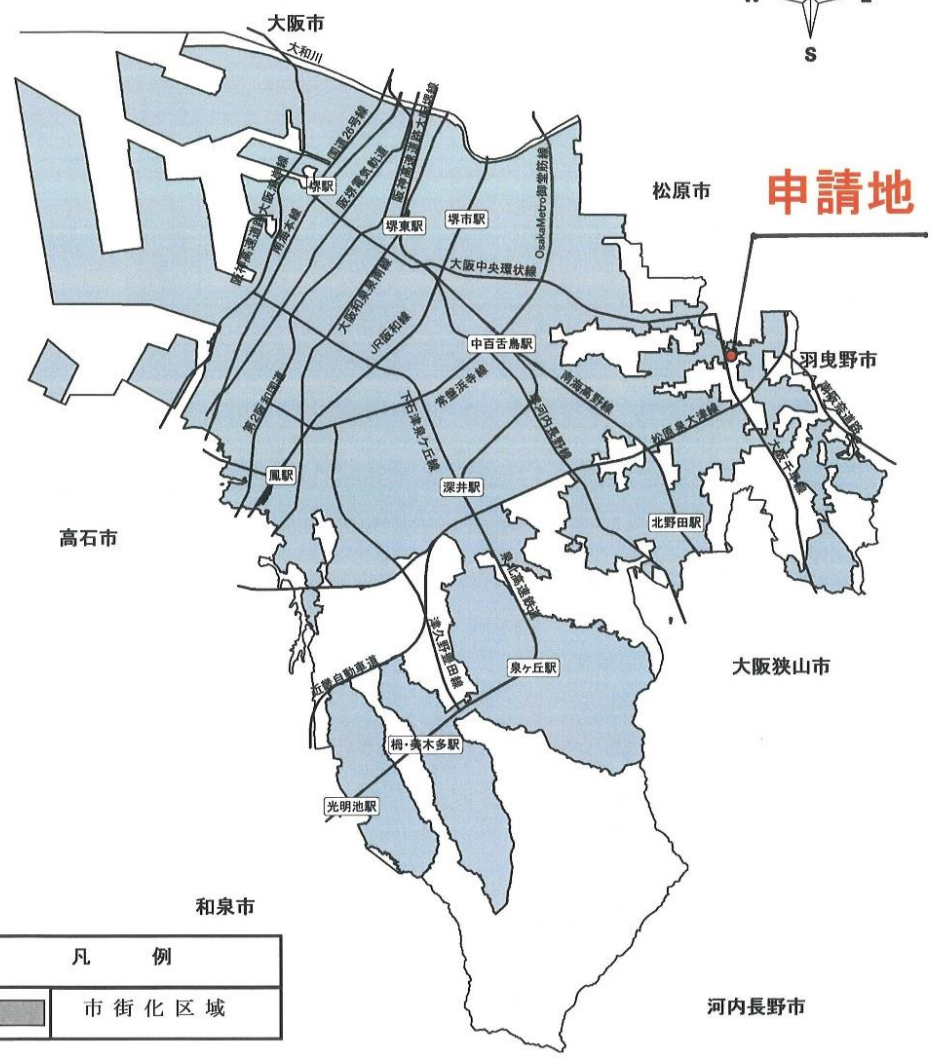
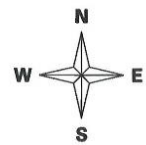
## 付議案件第4－8号

堺市美原区今井(市街化調整区域)における  
小売業を営む店舗の開発許可について  
(提案基準12該当)

## 調 書 (第4-8号)

申請者住所氏名						
申 請 地		美原区今井38番1及び40番1の一部				
開 発 面 積	2253.56㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			—	—	2253.56㎡	—
建築物の用途		小売業を営む店舗				
建築工事の種類		新築	構 造	鉄骨造2階建		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ぺ い 率	容 積 率		
583.10㎡		1032.70㎡	26.02%	46.08%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側国道内の側溝へ放流				
		污水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	そ の 他	宅 地 造 成 工 事 規 制 区 域	砂 防 指 定 区 域			
		外	外			
周囲 の 状況	本申請地は、南海高野線「北野田駅」の北約3.3kmの位置にあり、幹線道路津久野豊田線（国道309号線）及び市道今井大保1号線に接続している。					
調 査 意 見	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、小売業を営む店舗を新築するものである。 敷地境界の総延長が232.98mとなる当該敷地は、幹線道路（津久野豊田線）に33.57m（おおむね1/10以上）が接しており、1ha未満となる当該敷地の敷地境界に沿って幅員2.0mの緩衝帯が設置される。					
	都市計画法第34条第14号(提案基準12) に該当する。					
備考						

# 位置図

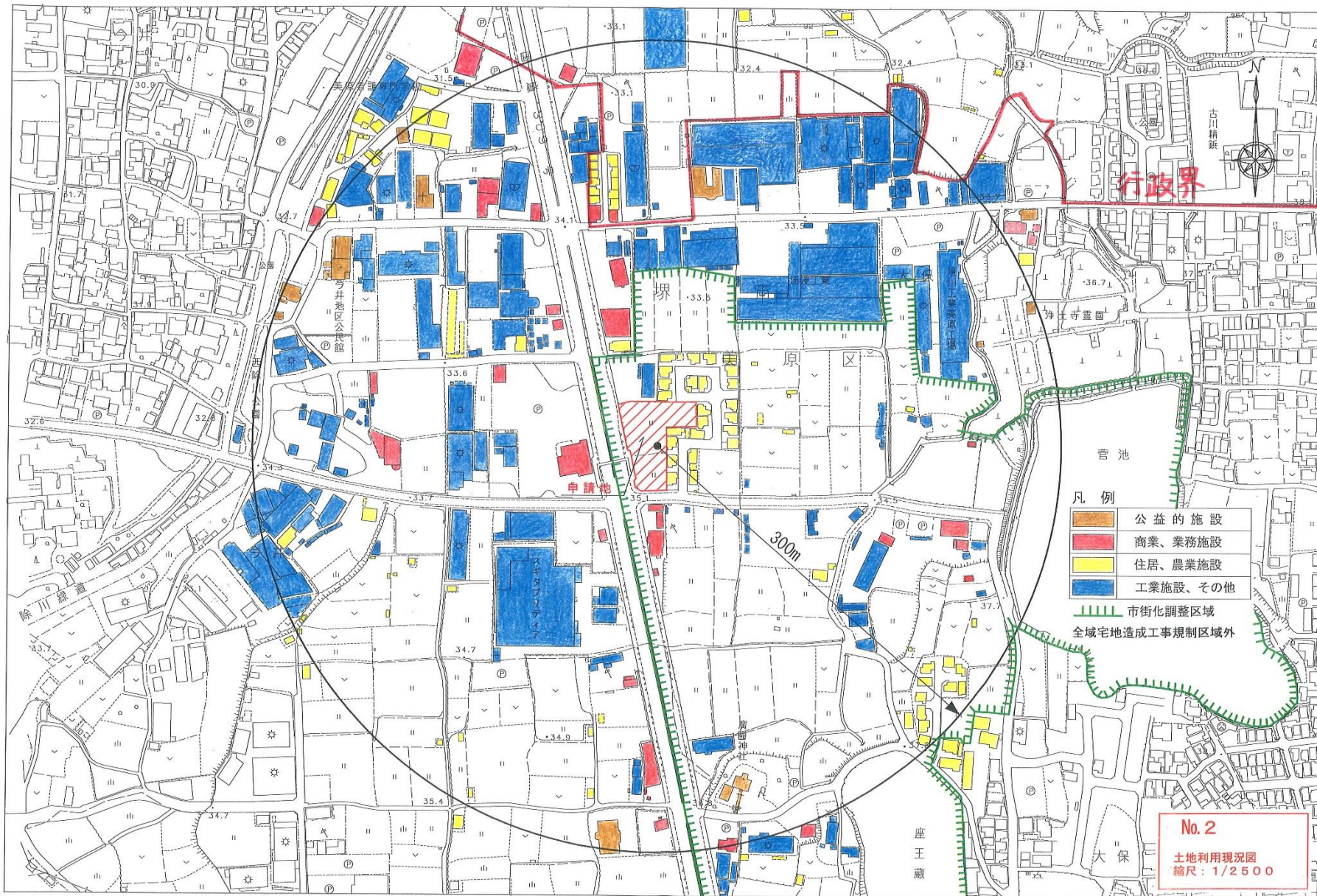


**申請地**

凡 例	
	市街化区域

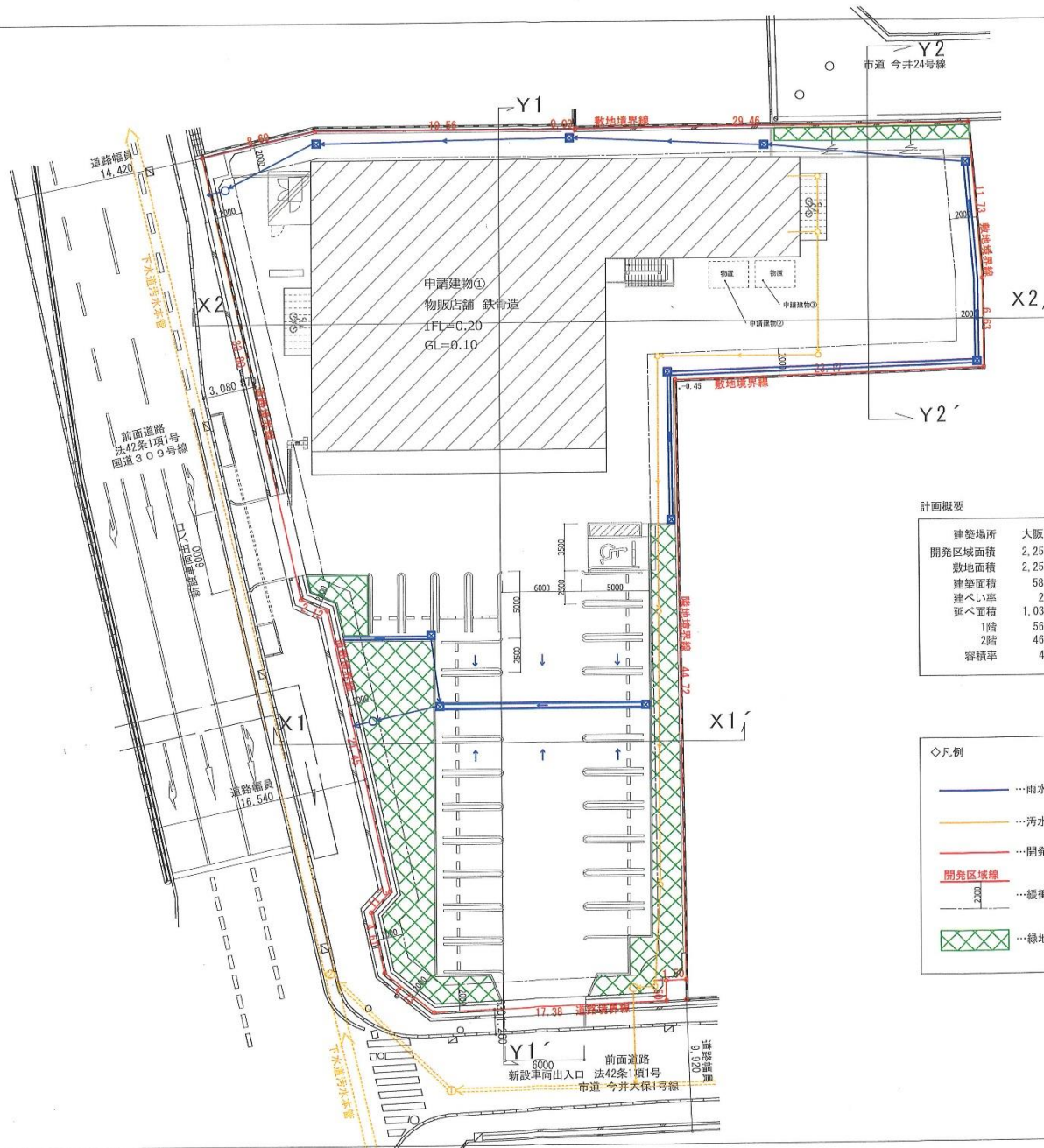
申請地：堺市 美原区今井 38 番 1 及び 40 番 1 の一部

申請者：



- 凡例
- 公益的施設
  - 商業、業務施設
  - 住居、農業施設
  - 工業施設、その他
  - 市街化調整区域
- 全域宅地造成工事規制区域外

**No. 2**  
 土地利用現況図  
 縮尺：1/2500

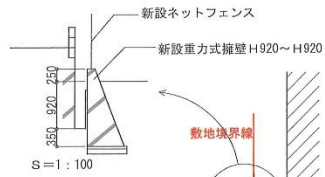


計画概要

建築場所	大阪府堺市美原区今井38-1, 40-1
開発区域面積	2,253.56㎡
敷地面積	2,253.56㎡
建築面積	583.10㎡
建ぺい率	25.87%
延べ面積	1,032.70㎡
1階	566.30㎡
2階	466.40㎡
容積率	45.82%

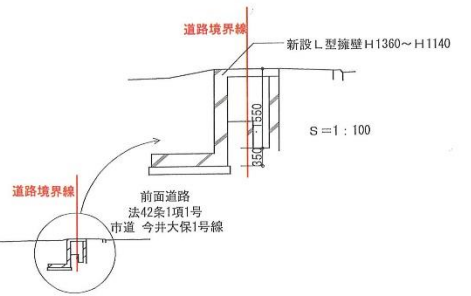
- ◇凡例
- 雨水排水経路
  - 污水排水経路
  - 開発区域線
  - 開発区域線
  - 緩衝帯
  - 緑地

No. 3  
 土地利用計画図  
 兼排水計画図  
 縮尺：1/150



敷地境界線

申請建物①  
物販店舗 鉄骨造



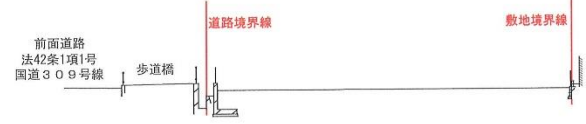
道路境界線

前面道路  
法42条1項1号  
市道 今井大塚1号線

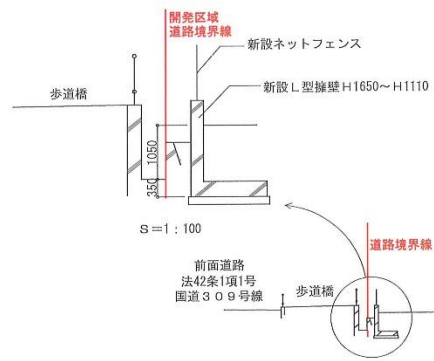
Y<sup>1</sup> - Y<sup>1'</sup>



Y<sup>2</sup> - Y<sup>2'</sup>



X<sup>1</sup> - X<sup>1'</sup>



S=1:100

申請建物①  
物販店舗 鉄骨造

敷地境界線

X<sup>2</sup> - X<sup>2'</sup>

No. 4  
予定建築物 敷地断面図  
縮尺: 1/150

開発区域面積	2253.56㎡
敷地面積	2253.56㎡
建築面積	583.10㎡
1階床面積	566.30㎡
2階床面積	466.40㎡
延床面積	1032.70㎡
建ぺい率	26.02%
容積率	46.08%

建物平面図については、  
個人情報保護の観点  
から割愛しております。

No. 5

予定建築物 1階平面図  
縮尺：1/150

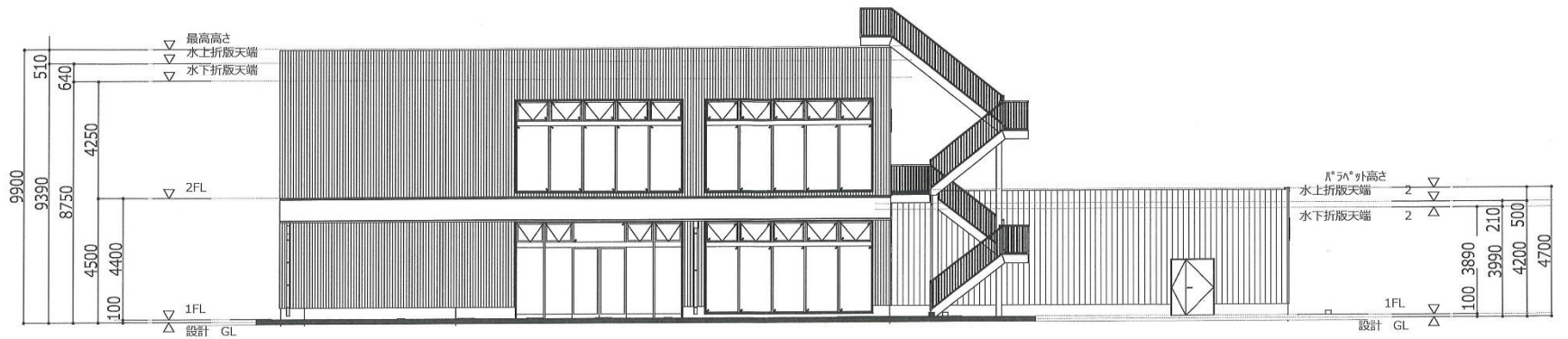


敷地面積	2253.56㎡
建築面積	583.10㎡
1階床面積	566.30㎡
2階床面積	466.40㎡
延床面積	1032.70㎡
建ぺい率	26.02%
容積率	46.08%

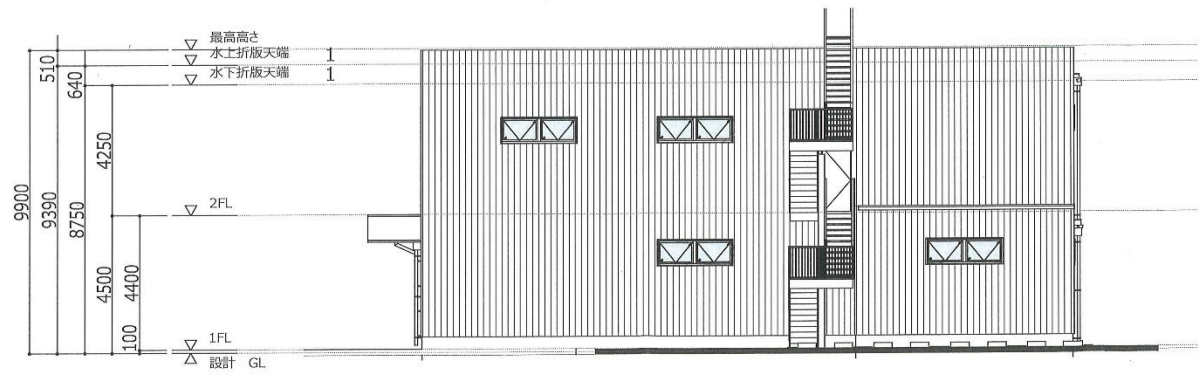
建物平面図については、  
個人情報保護の観点  
から割愛しております。

No. 6

予定建築物 2階平面図  
縮尺：1/150



南側立面図



西側立面図

No. 7  
 予定建築物  
 立面図(南西)  
 縮尺: 1/150



8 現況写真兼  
撮影位置図

《報告案件》

第4-22号

堺市中区深井畑山町（市街化調整区域）における  
一戸建ての住宅の建築許可について（包括議決基準1.5該当）

第4-23号

堺市南区美木多上（市街化調整区域）における  
一戸建ての住宅の建築許可について（包括議決基準1.5該当）

第4-24号

堺市南区高尾（市街化調整区域）における  
一戸建ての住宅の建築許可について（包括議決基準1.5該当）

第4-25号

堺市北区中村町（市街化調整区域）における  
一戸建ての住宅の建築許可について（包括議決基準1.5該当）

第4-26号

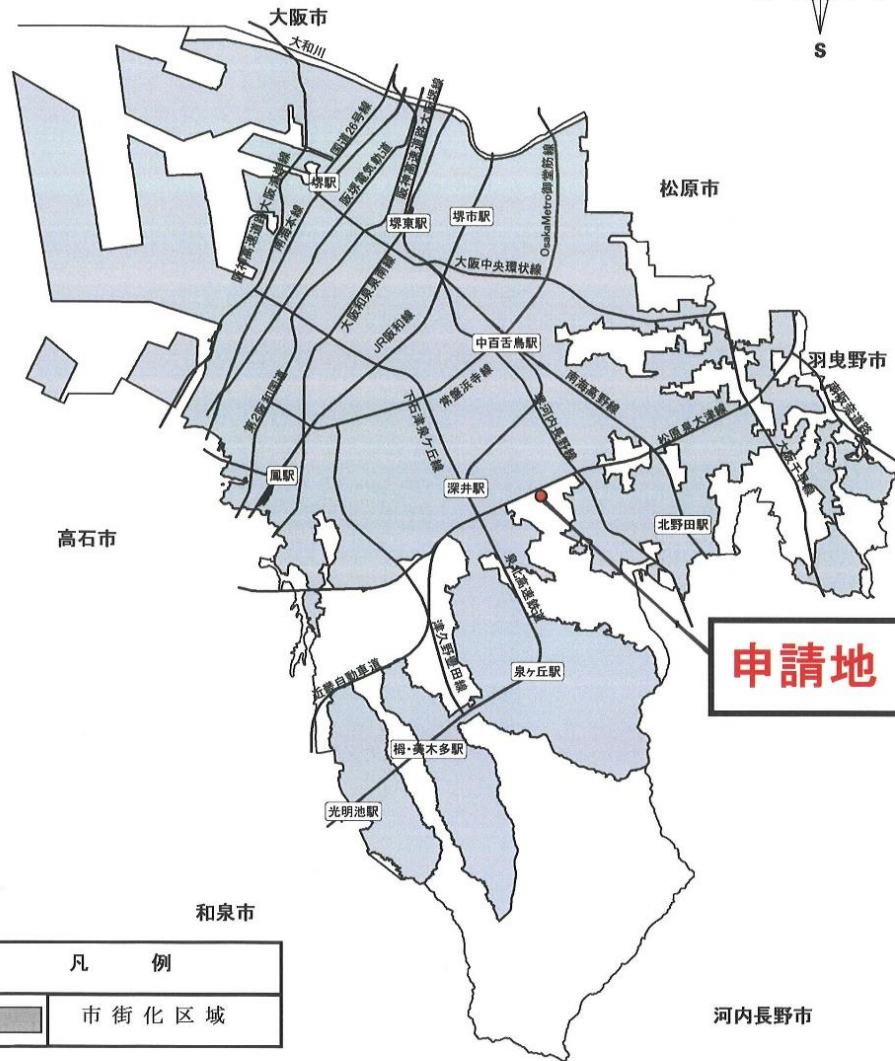
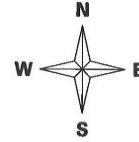
堺市南区美木多上（市街化調整区域）における  
一戸建ての住宅の建築許可について（包括議決基準1.5該当）

第4-27号

堺市西区原田（市街化調整区域）における  
一戸建ての住宅の建築許可について（包括議決基準1.5該当）

申請者住所氏名						
申請地	中区深井畑山町393番8					
敷地面積	150.02㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			150.02㎡	—	—	—
建築物の用途	一戸建ての住宅					
建築工事の種類	新築	構造		木造2階建		
建築面積	延べ面積	建ぺい率		容積率		
65.30㎡	117.06㎡	45.53%		78.03%		
特記事項	排水関係	雨水は東側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は東側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「深井駅」の東約1.2kmの位置にあり、市道深井畑山13号線（幅員6.70m～7.27m）に接続している。					
調査意見	本申請は、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域に存し、宅地的な土地利用が20年以上経過した土地で一戸建ての住宅を新築するものである。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						

# 位置図



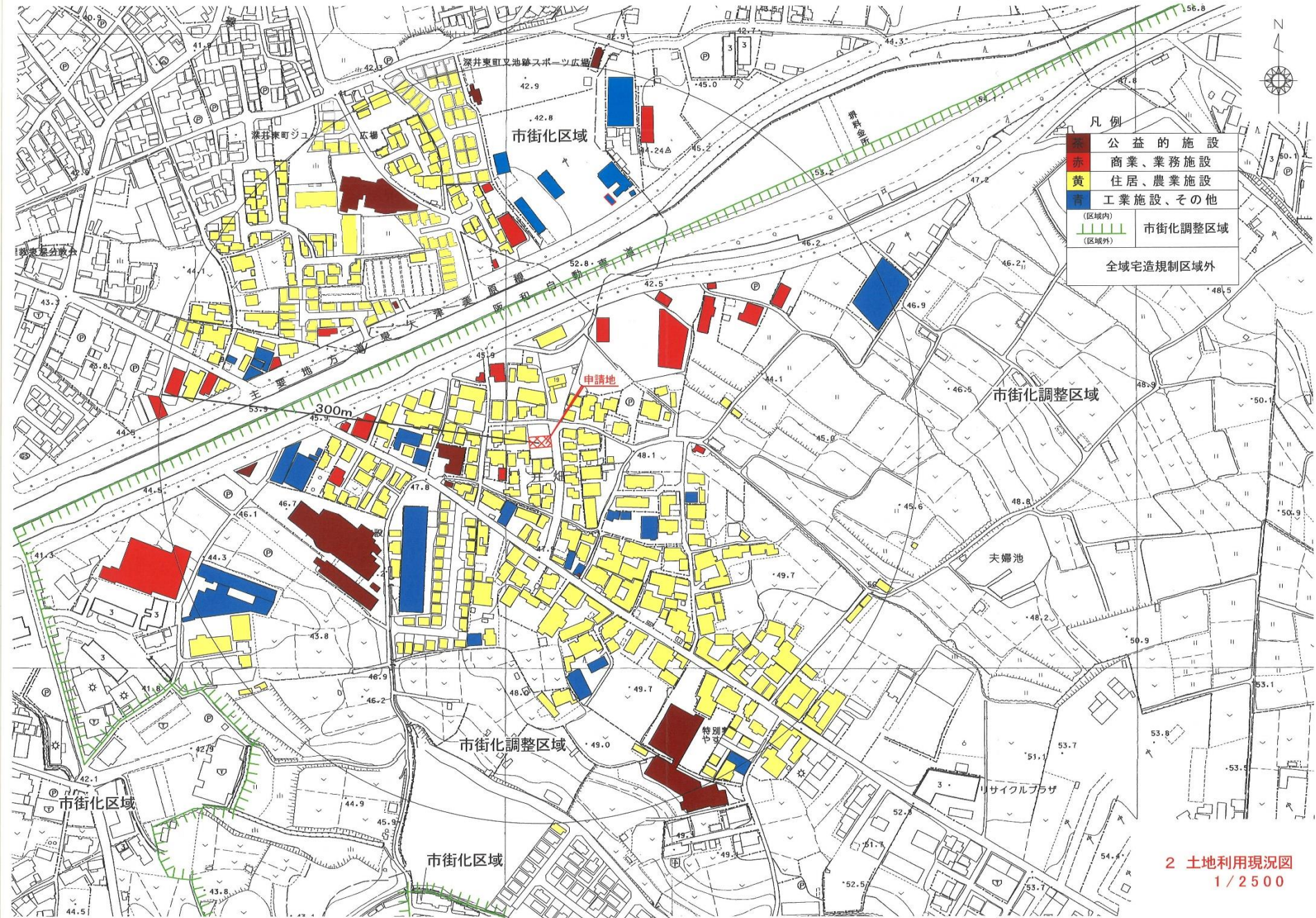
凡 例	
	市街化区域

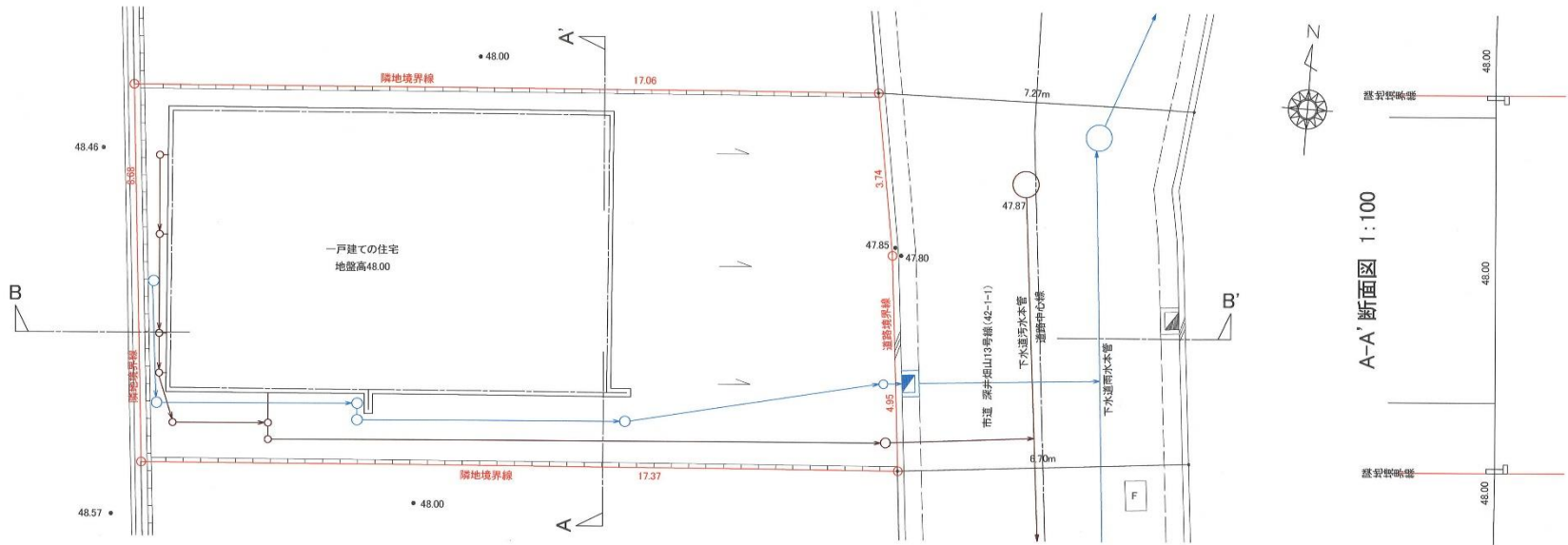
申請地：堺市 中区 深井畑山町 393 番 8
申請者：



凡例

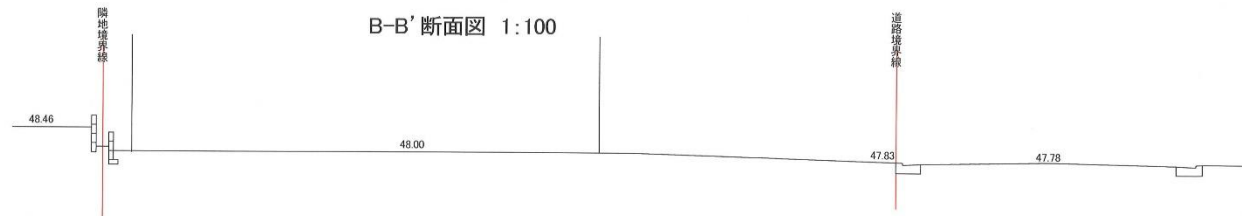
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域
	市街化調整区域外








A-A' 断面図 1:100

B-B' 断面図 1:100



凡例

-  隣地境界線
-  雨水
-  汚水、雑排水

敷地面積	150.02	
予定建築物	宅地面積	150.02
	用途	一戸建ての住宅
	戸数	1戸

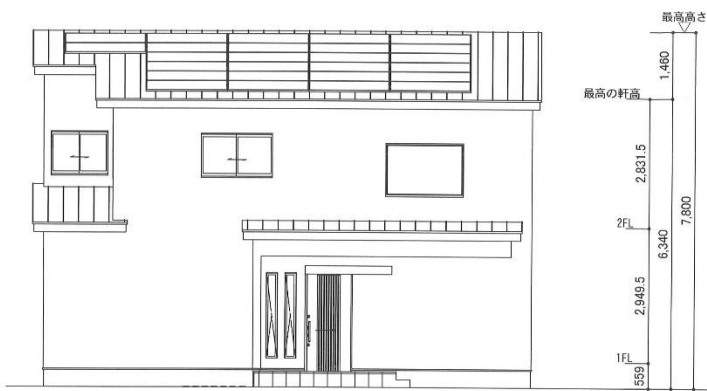


建物平面図については、  
個人情報保護の観点から  
割愛しております。

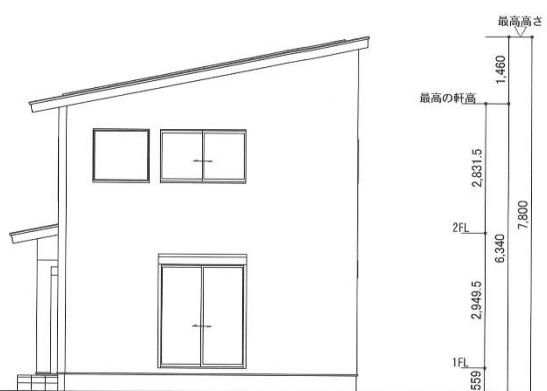
1階 平面図 S:1/100

敷地面積	150.02㎡
建築面積	65.30㎡
1階床面積	63.76㎡
2階床面積	53.30㎡
延床面積	117.06㎡
建ぺい率	43.53%
容積率	78.03%

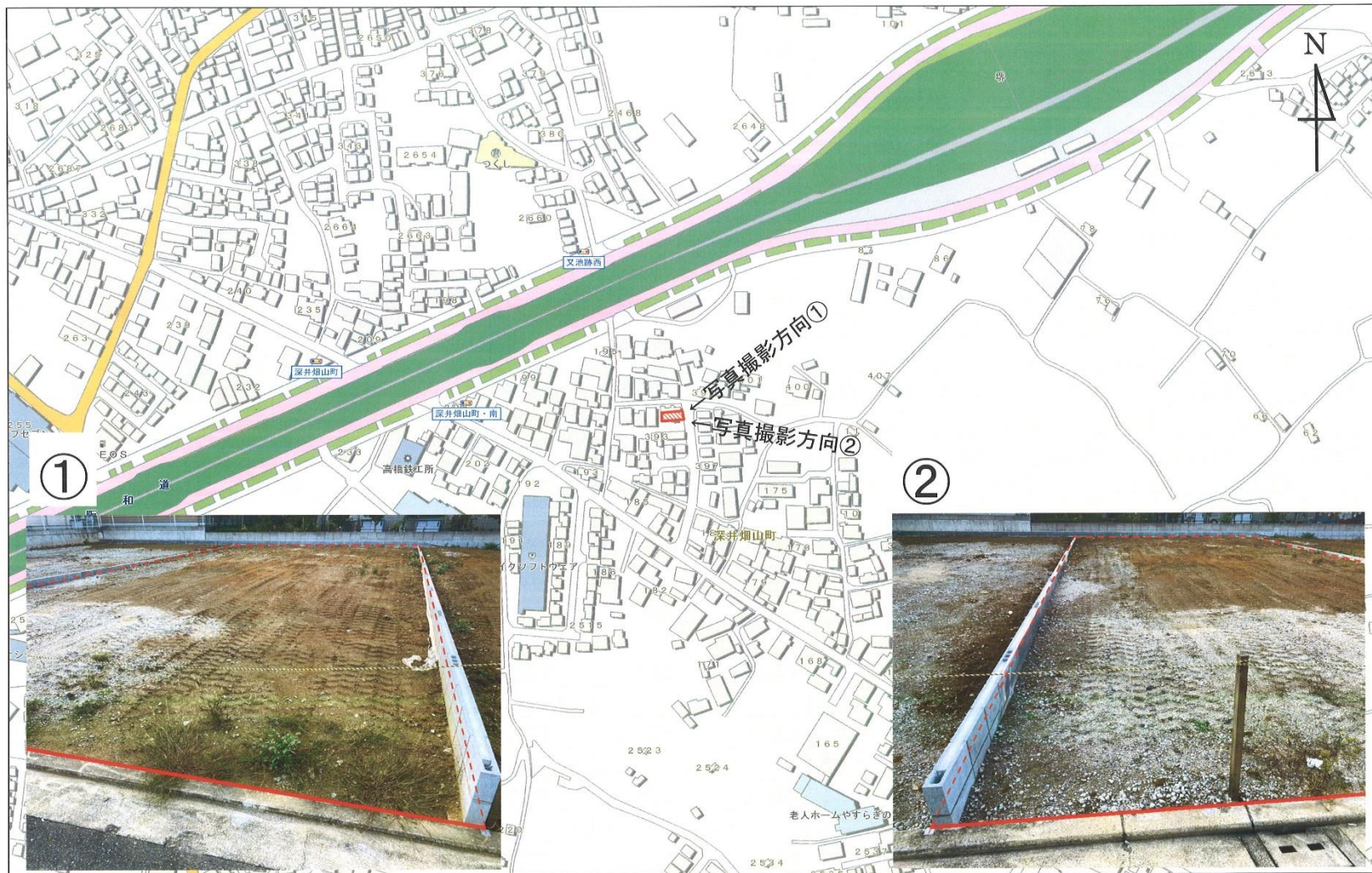
2階 平面図 S:1/100



南側 立面図 S:1/100



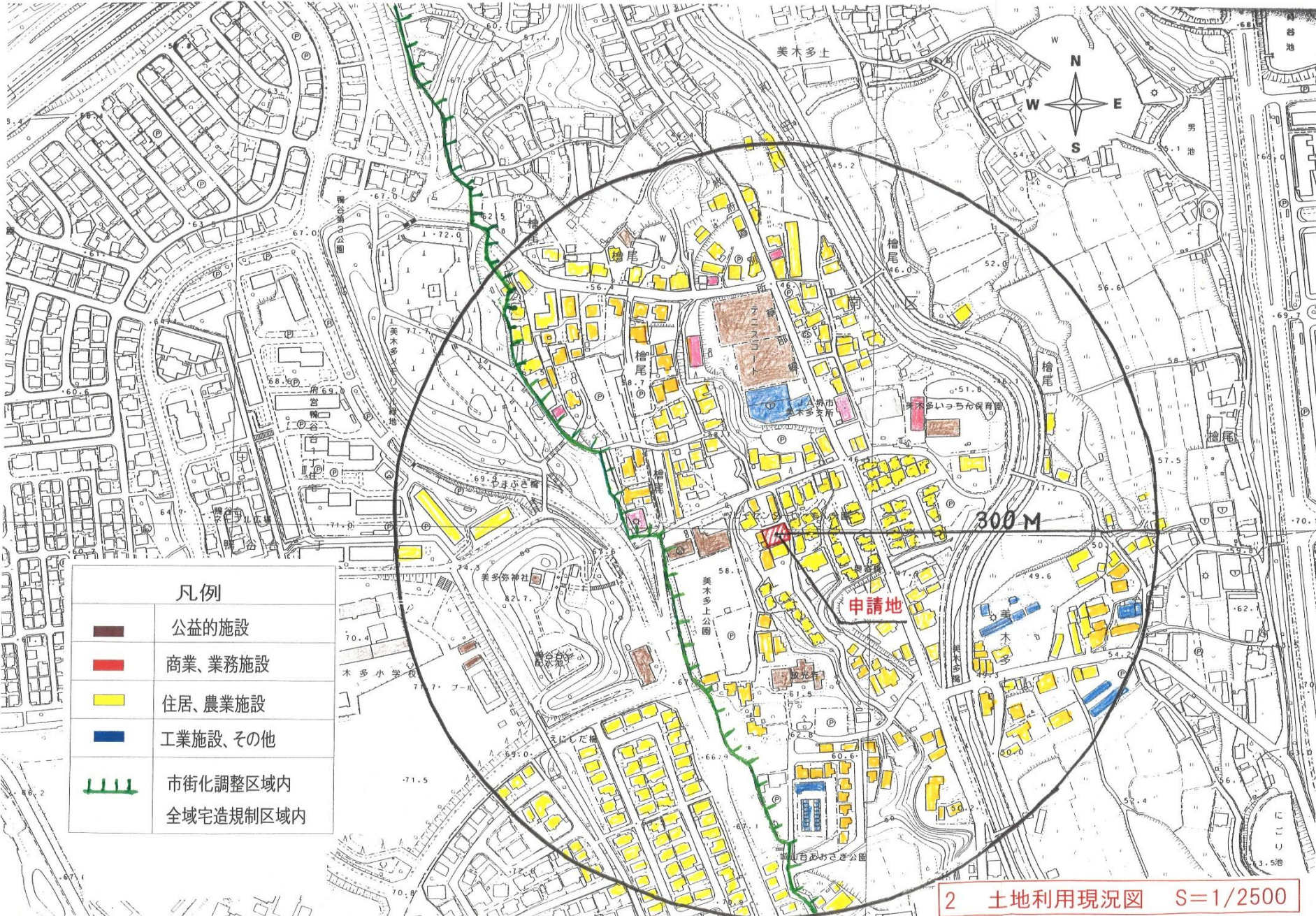
東側 立面図 S:1/100





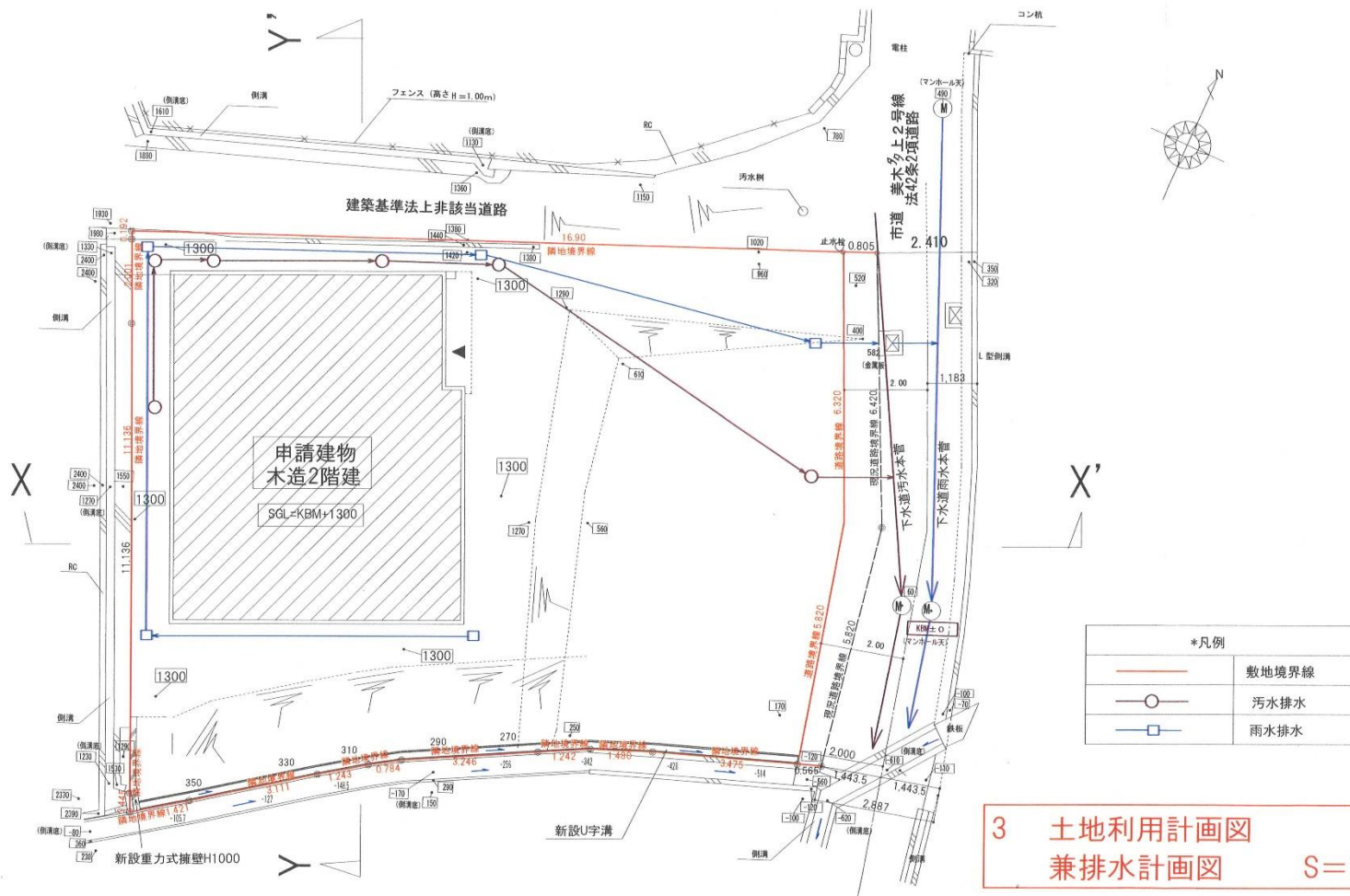
6 現況写真兼  
撮影位置図

申請者住所氏名						
申請地		南区美木多上161番の一部				
敷地面積	207.10㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
		目	207.10㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造		木造2階建	
建築面積		延べ面積	建ぺい率		容積率	
55.33㎡		99.36㎡	26.72%		47.98%	
特記事項	排水関係	雨水は東側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は東側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		内	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「光明池駅」の東約1.0kmの位置にあり、市道美木多上2号線（幅員2.39m～2.88m）に接続している。					
調査意見	本申請は、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域に存し、宅地的な土地利用が20年以上経過した土地で一戸建ての住宅を新築するものである。 当該敷地は、判断基準第5の(13)「文化財保護法第2条第1項に規定する文化財包蔵地等で保全を必要とする区域」内にあるが、所管課に届出を行い、当該事業は、文化財包蔵等に影響を与えないものであるため支障はなしと判断されている。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						

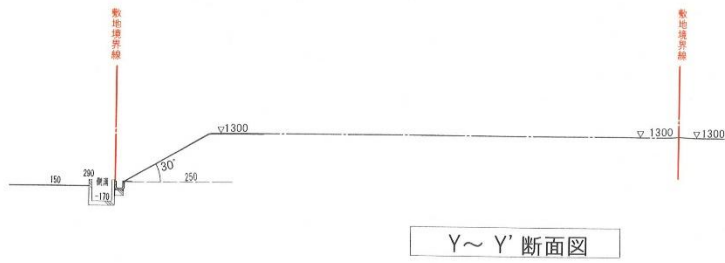
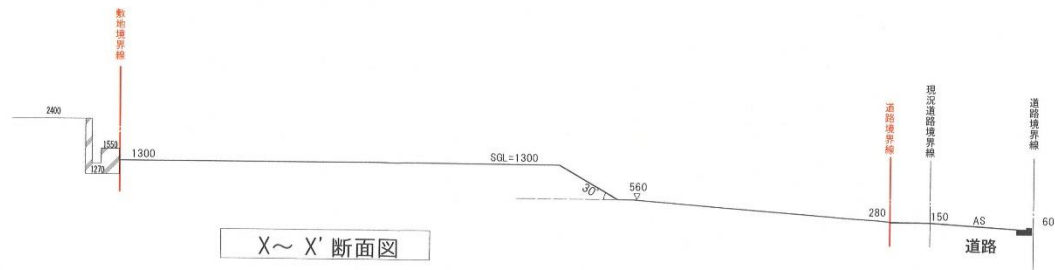




凡例	
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域内 全域宅造規制区域内



3 土地利用計画図  
兼排水計画図 S=1/100



4 断面图 S=1/100

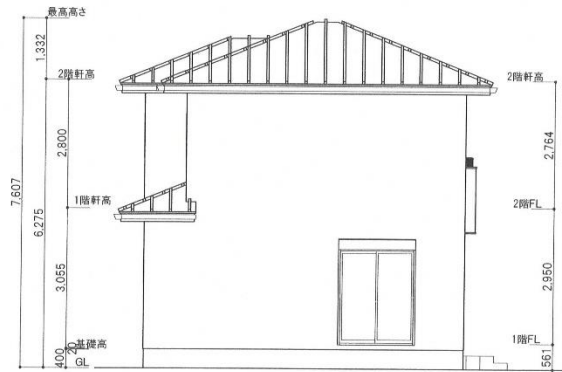


# 建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。



木造2階建

トータル面積表		㎡
敷地面積		207.10
建築面積		55.33
床面積	1階	54.65
	2階	44.71
延床面積		99.36
建築率	$(55.33/207.10) \times 100$	26.72%
容積率	$(99.36/207.10) \times 100$	47.98%



南側立面図 S:1/100



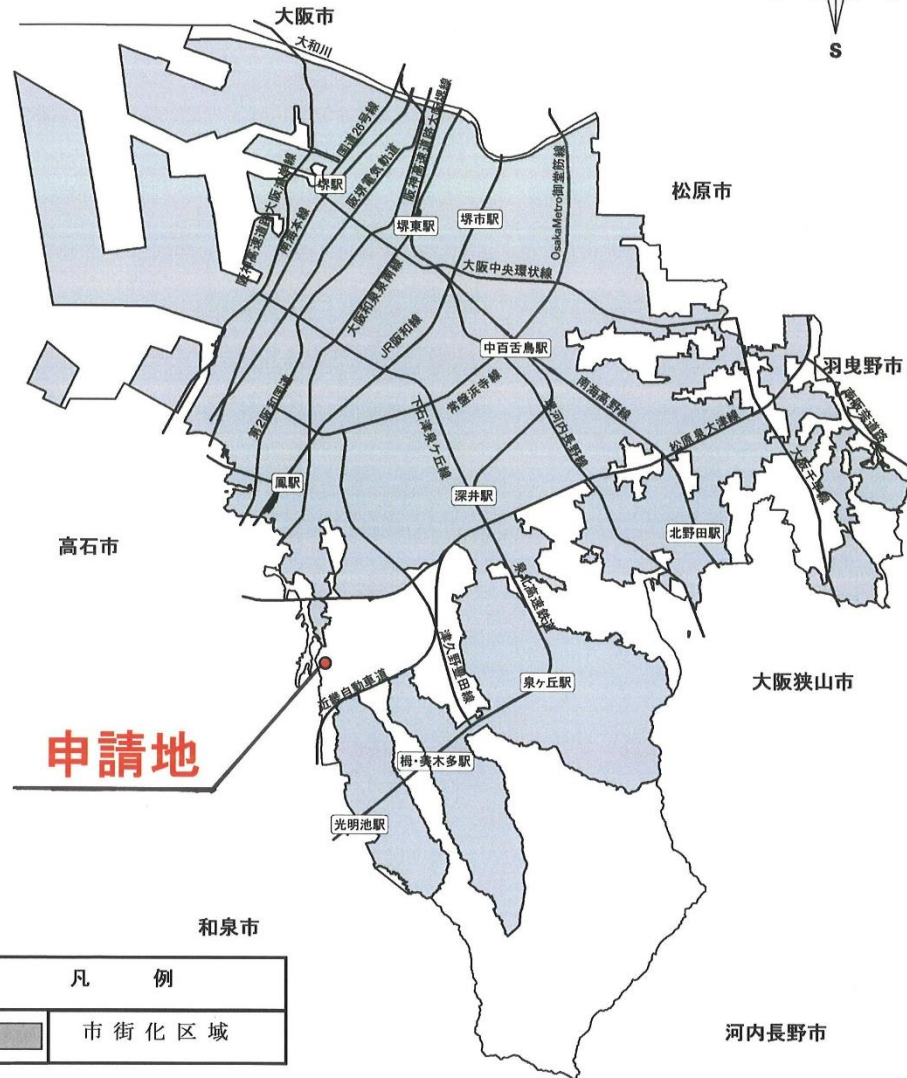
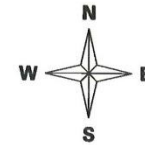
東側立面図 S:1/100



6 現況写真兼  
撮影位置図

申請者住所氏名						
申請地		南区高尾二丁558番3				
敷地面積	164.69㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			164.69㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	木造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
51.75㎡		97.70㎡	31.43%	59.33%		
特記事項	排水関係	雨水は南側市道内の側溝を通じ、市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「榎・美木多駅」の南東約2.5kmの位置にあり、市道菱木63号線(幅員約4.29m)に接続している。					
調査意見	本申請は、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域に存し、宅地的な土地利用が20年以上経過した土地で一戸建ての住宅を新築するものである。 当該敷地は、判断基準第5の(13)「文化財保護法第2条第1項に規定する文化財包蔵地等で保全を必要とする区域」内にあるが、所管課に届出を行い、当該事業は、文化財包蔵等に影響を与えないものであるため支障はなしと判断されている。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						

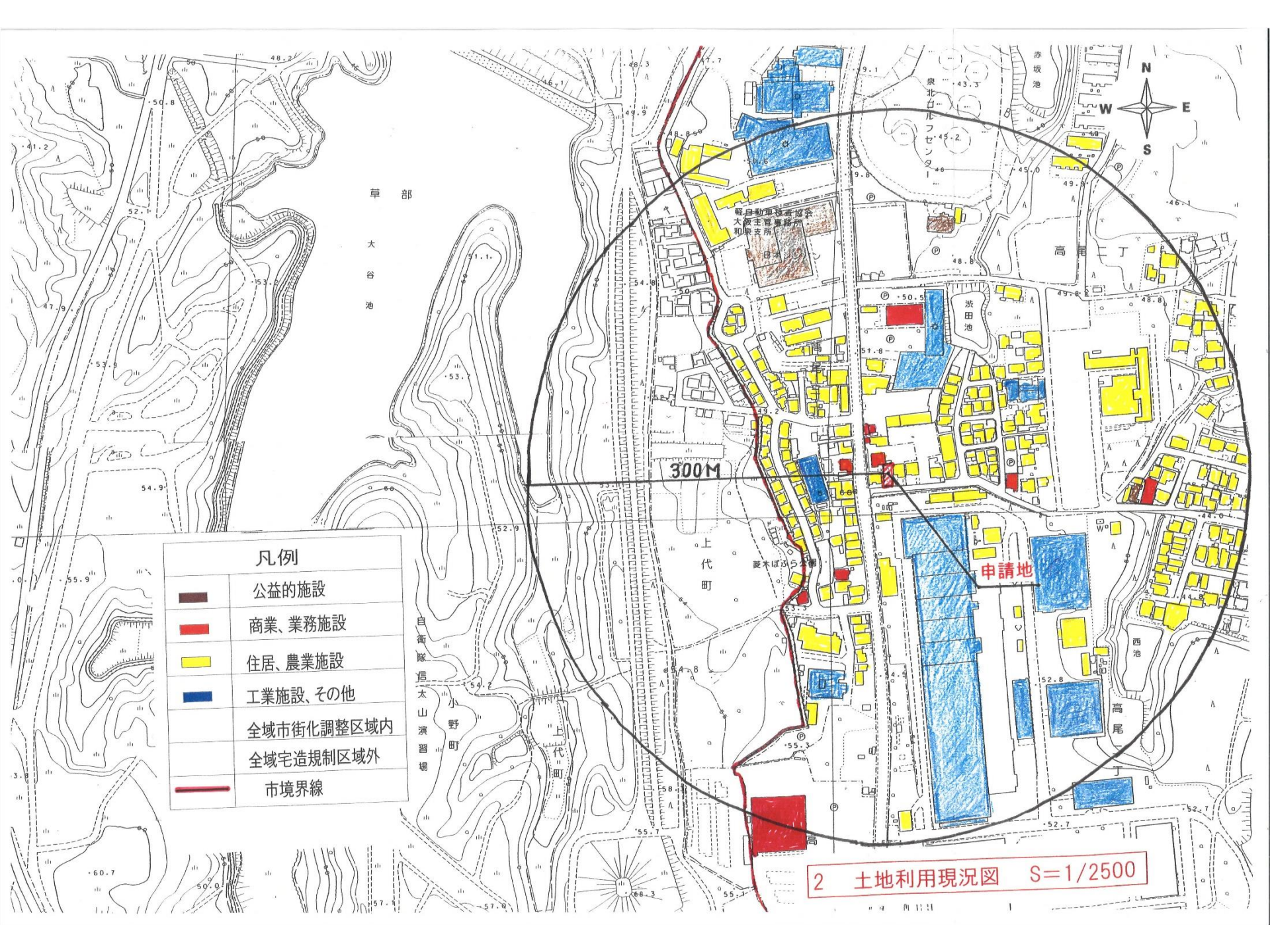
# 位置図





**申請地**

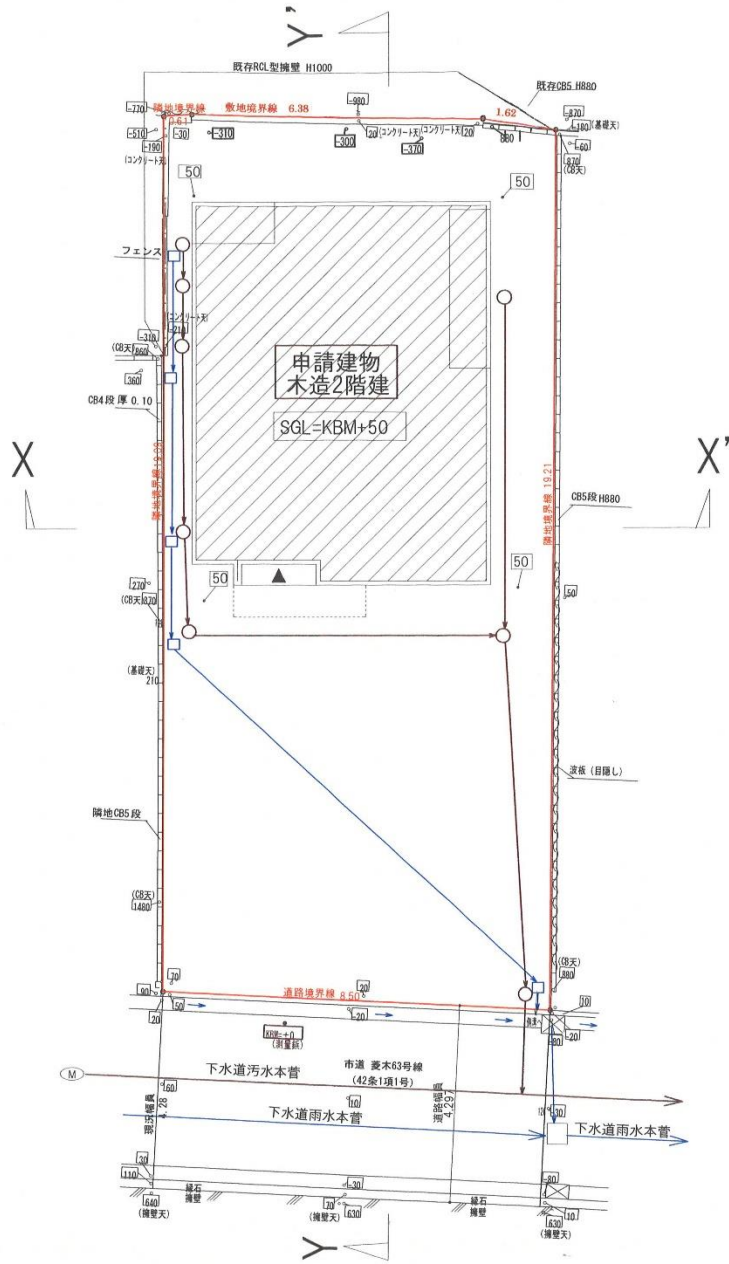
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 高尾 二丁 558 番 3
申請者：



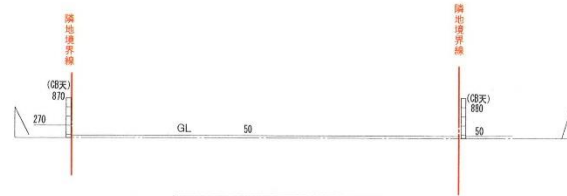
凡例	
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
全域市街化調整区域内	
全域宅造規制区域外	
	市境界線

2 土地利用現況図 S=1/2500

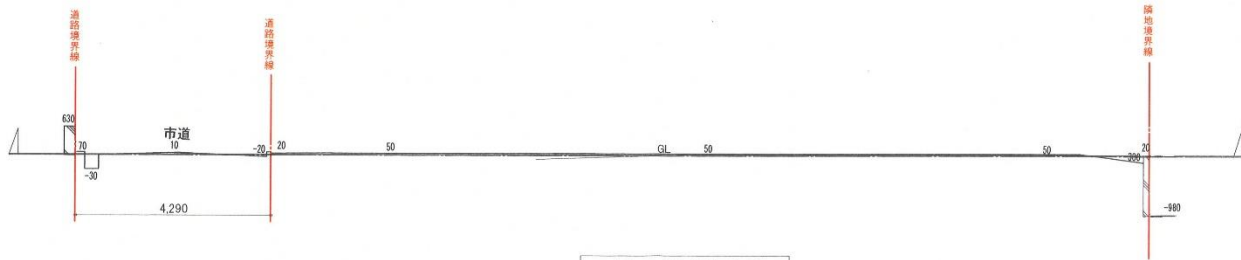


*凡例	
	敷地境界線
	汚水排水
	雨水排水

3 土地利用計画図  
兼排水計画図 S=1/100



X~X' 断面図



Y~Y' 断面図

4 断面図 S=1/100

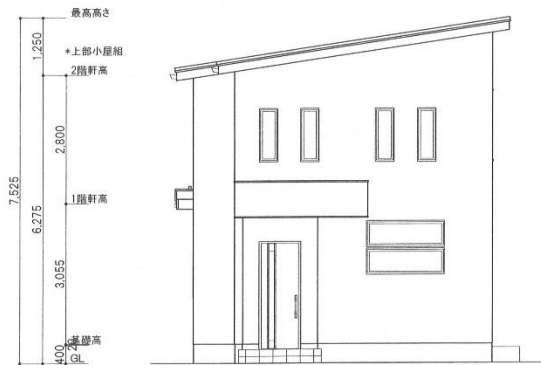
# 建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。



木造2階建

トータル面積表		㎡(坪)
敷地面積	164.69	(49.81)
建築面積	51.75	(15.65)
床面積	50.92	(15.40)
1階	46.78	(14.15)
2階	97.70	(29.55)
建築率	(51.75/164.69)×100	31.43%
容積率	(97.70/164.69)×100	59.33%

2階平面図 S:1/100



南側立面図 S:1/100



東側立面図 S:1/100

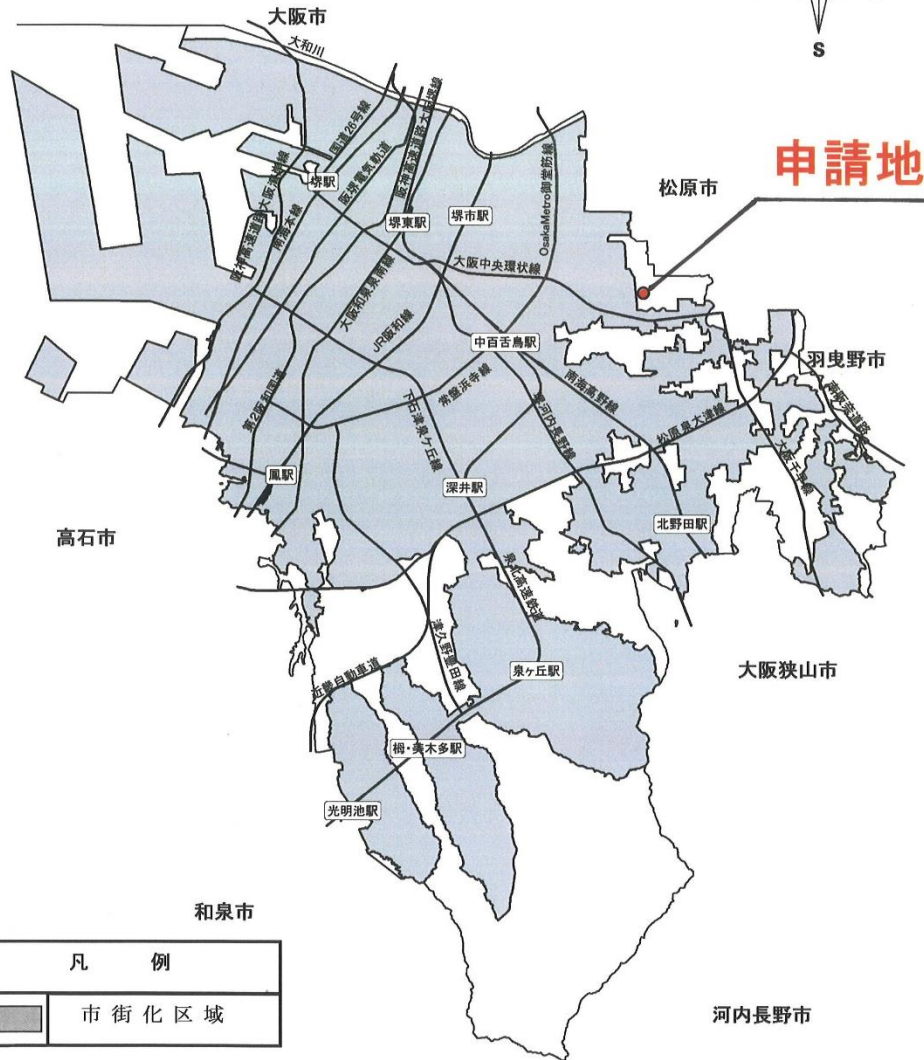
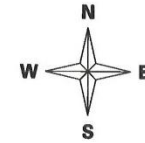




6 現況写真兼  
撮影位置図

申請者住所氏名						
申請地		北区中村町1132番3				
敷地面積	120.07㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			120.07㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	木造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
55.48㎡		109.21㎡	46.21%	90.96%		
特記事項	排水関係	雨水は北側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は北側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、南海高野線「中百舌鳥駅」の東約2.9kmの位置にあり、市道中村20号線（幅員4.04m～4.12m）に接続している。					
調査意見	本申請は、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域に存し、宅地的な土地利用が20年以上経過した土地で一戸建ての住宅を新築するものである。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						

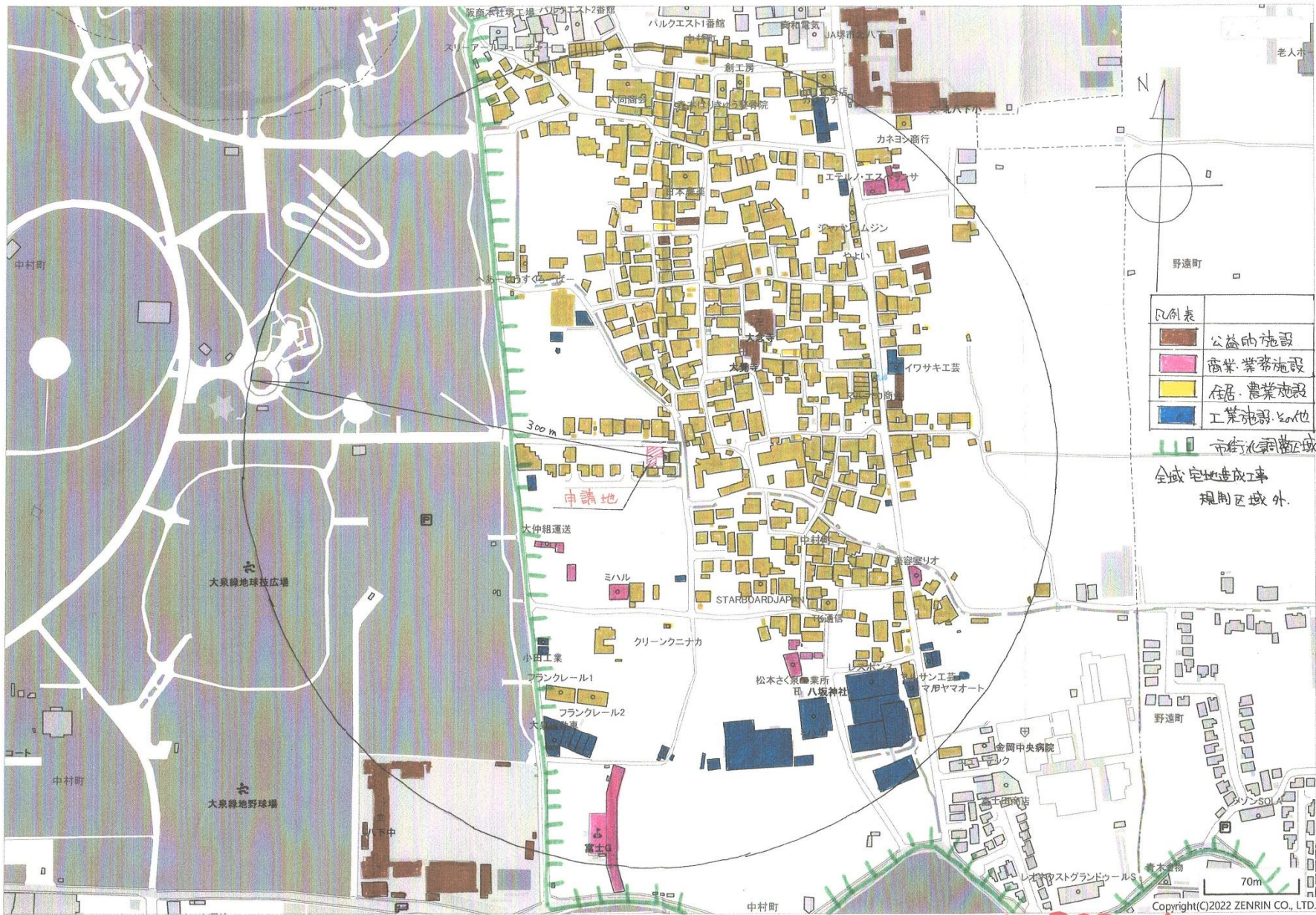
# 位置図



**申請地**

凡 例	
	市街化区域

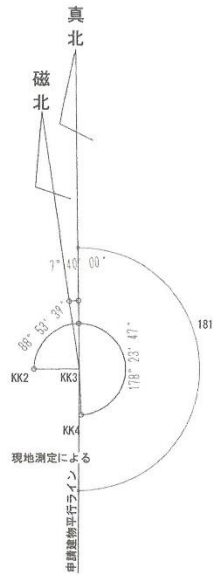
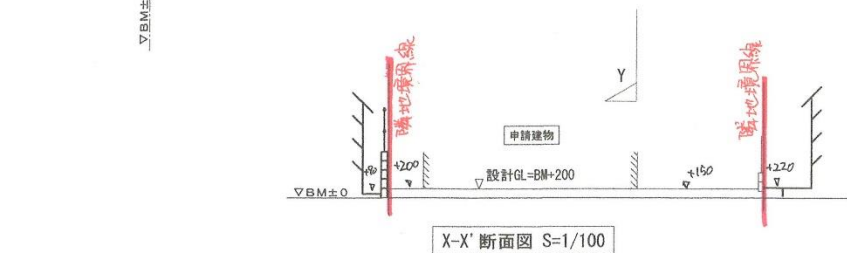
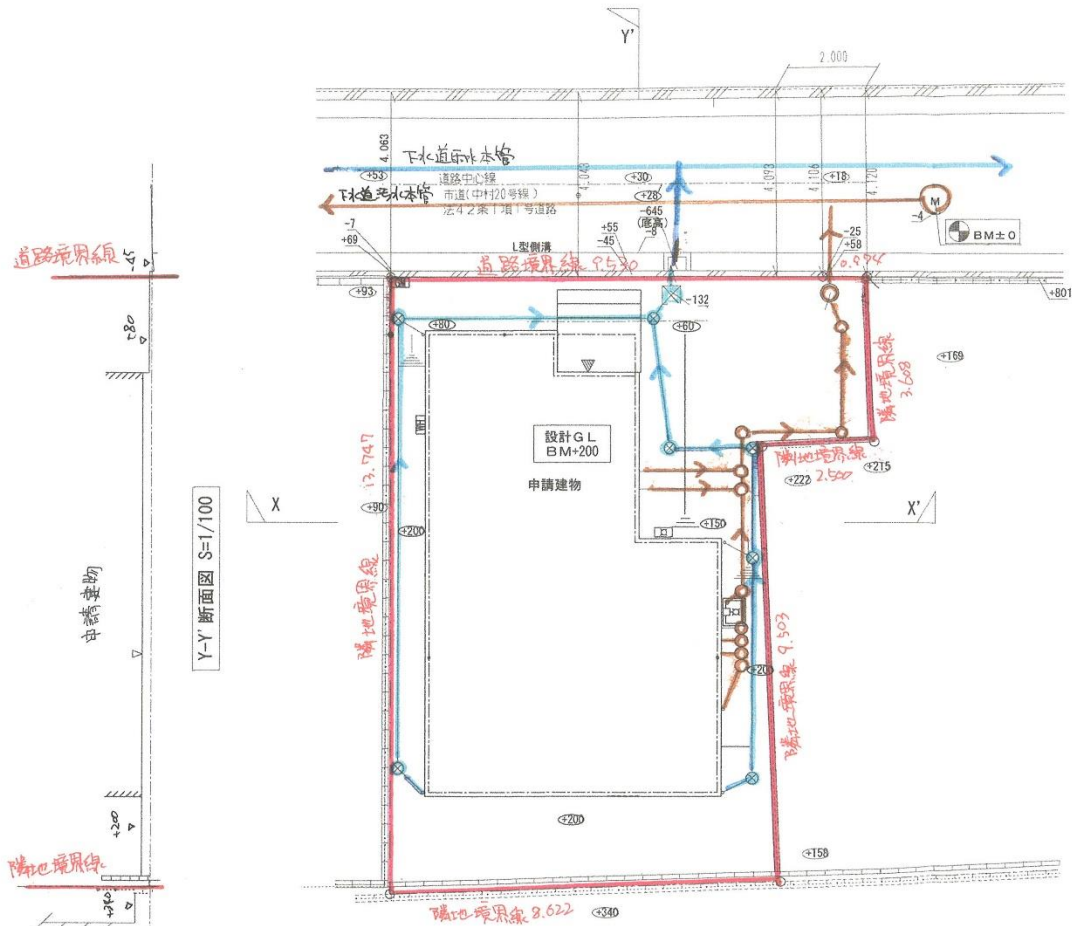
申請地：堺市 北区 中村町 1132 番 3



凡例表	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:brown;"></span>	公益的施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:pink;"></span>	商業・娯楽施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	住居・農業施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span>	工業施設・その他
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom: 1px dashed green;"></span>	市街化調整区域

全域宅地造成工事  
規制区域外。

2 土地利用現況図 1/2500

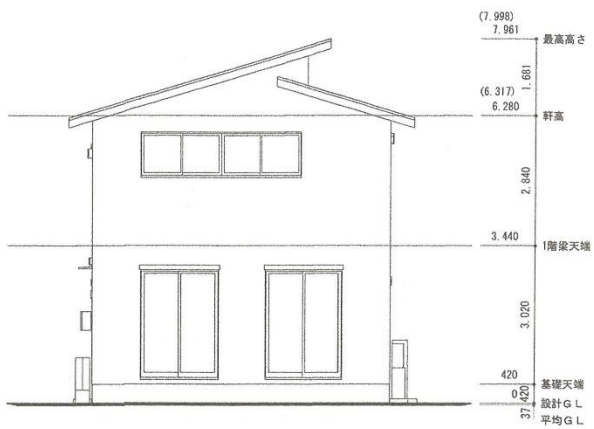


3 土地利用計画図兼排水計画図  
S=1/100

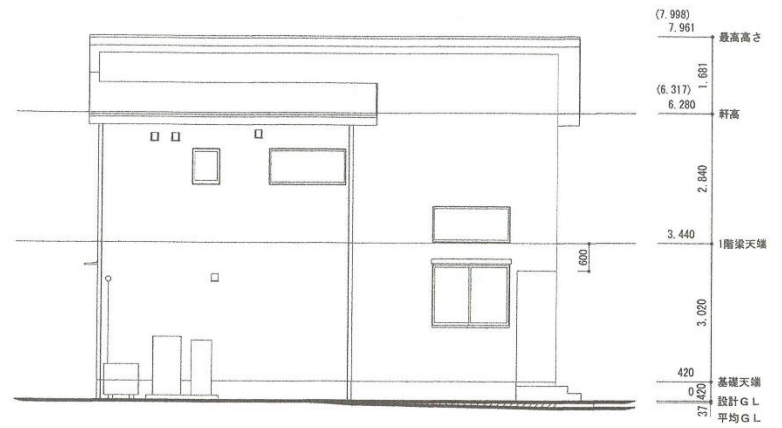
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

面積表	
敷地面積	120.07㎡
建築面積	55.48㎡
1階面積	53.82㎡
2階面積	55.39㎡
延床面積	109.21㎡
建ぺい率	46.21%
容積率	90.96%
木造2階建	

建物平面図については、  
個人情報保護の観点から  
割愛しております。



南側立面図 1/100



東側立面図 1/100

6 立面図

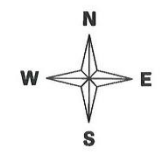




7 現況写真兼  
撮影位置図

申請者住所氏名						
申請地		南区美木多上30番2の一部及び30番4				
敷地面積	120.74㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			120.74㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	木造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
60.26㎡		109.30㎡	49.91%	90.53%		
特記事項	排水関係	雨水は西側民地内の側溝へ放流				
		汚水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		内	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道線「梅・美木多駅」の南約0.8kmの位置にあり、府道別所草部線（幅員6.99m～7.07m）に接続している。					
調査意見	本申請は、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域に存し、宅地的な土地利用が20年以上経過した土地で一戸建ての住宅を新築するものである。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						

# 位置図



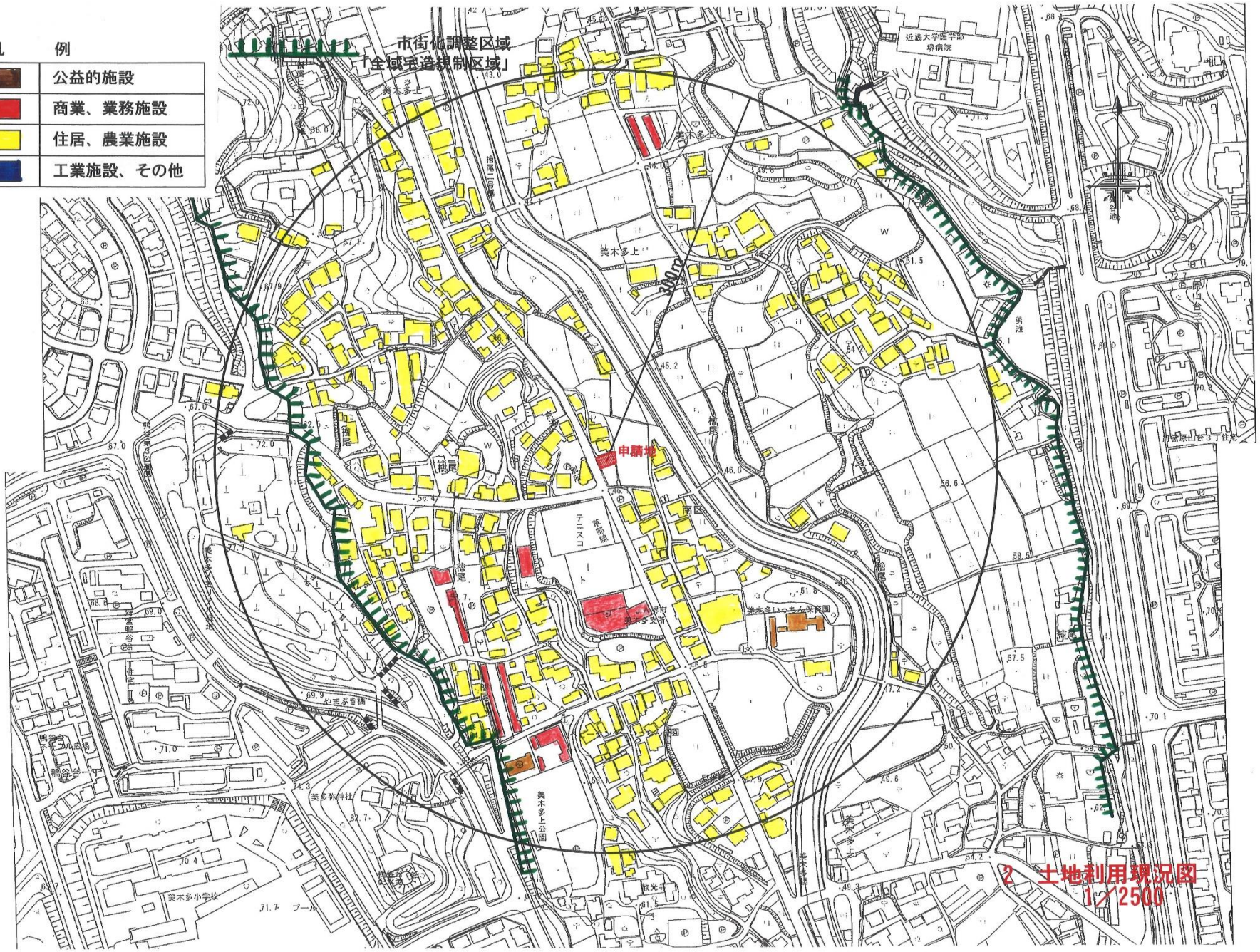
**申請地**

凡 例	
	市街化区域




申請地：堺市 南区 美木多上 30 番 2 及び 30 番 4 の一部

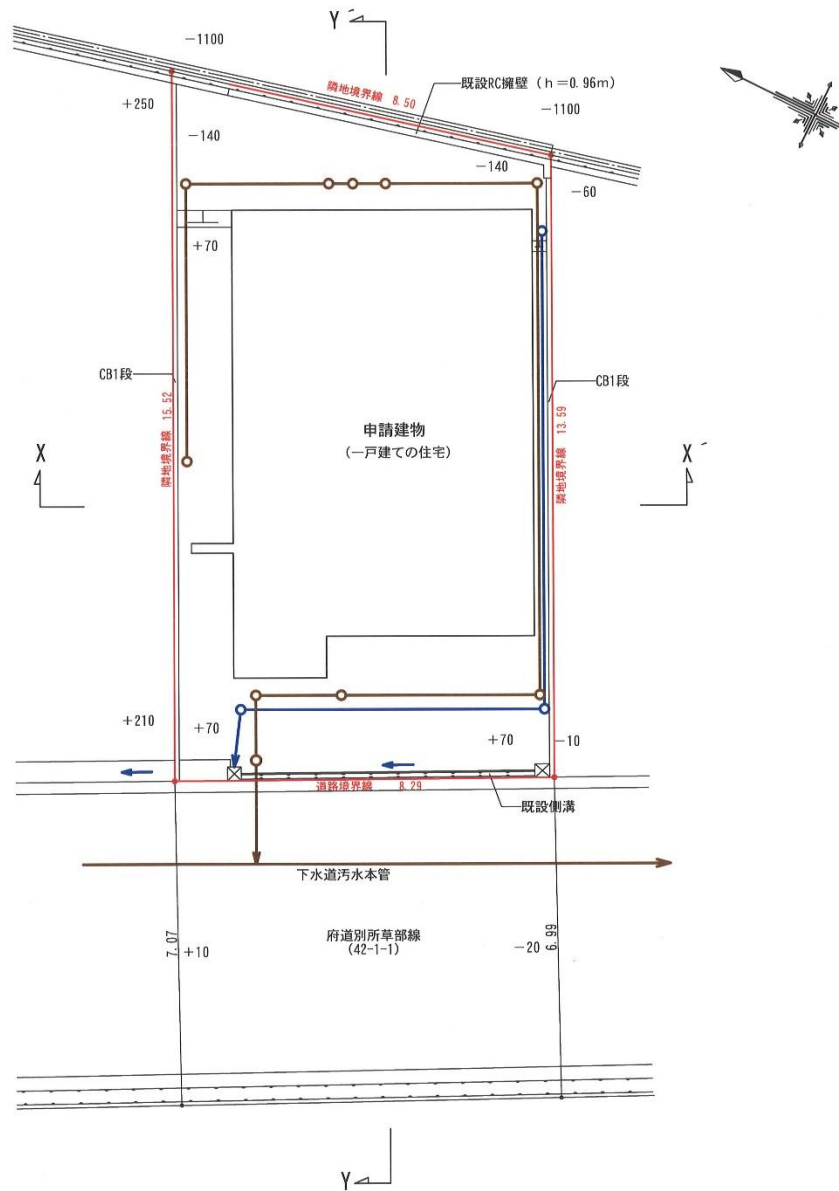
申請者：

凡	例
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他



土地利用現況図  
1/2500

凡 例	
	敷地境界線
	污水、雑排水
	雨水



3 土地利用計画図  
兼排水計画図

S = 1/100



Y-Y' 敷地断面図



X-X' 敷地断面図

# 建物平面図については、 個人情報保護の観点から 割愛しております。

1階平面図

2階平面図

面積表

敷地面積	120.74㎡
建築面積	60.26㎡
1階床面積	59.62㎡
2階床面積	49.68㎡
延床面積	109.30㎡
建ぺい率	49.91%
容積率	90.53%
構造	木造2階建

5 予定建築物の  
平面図 S=1/100



北側立面図



西側立面図

6 予定建築物の  
立面図



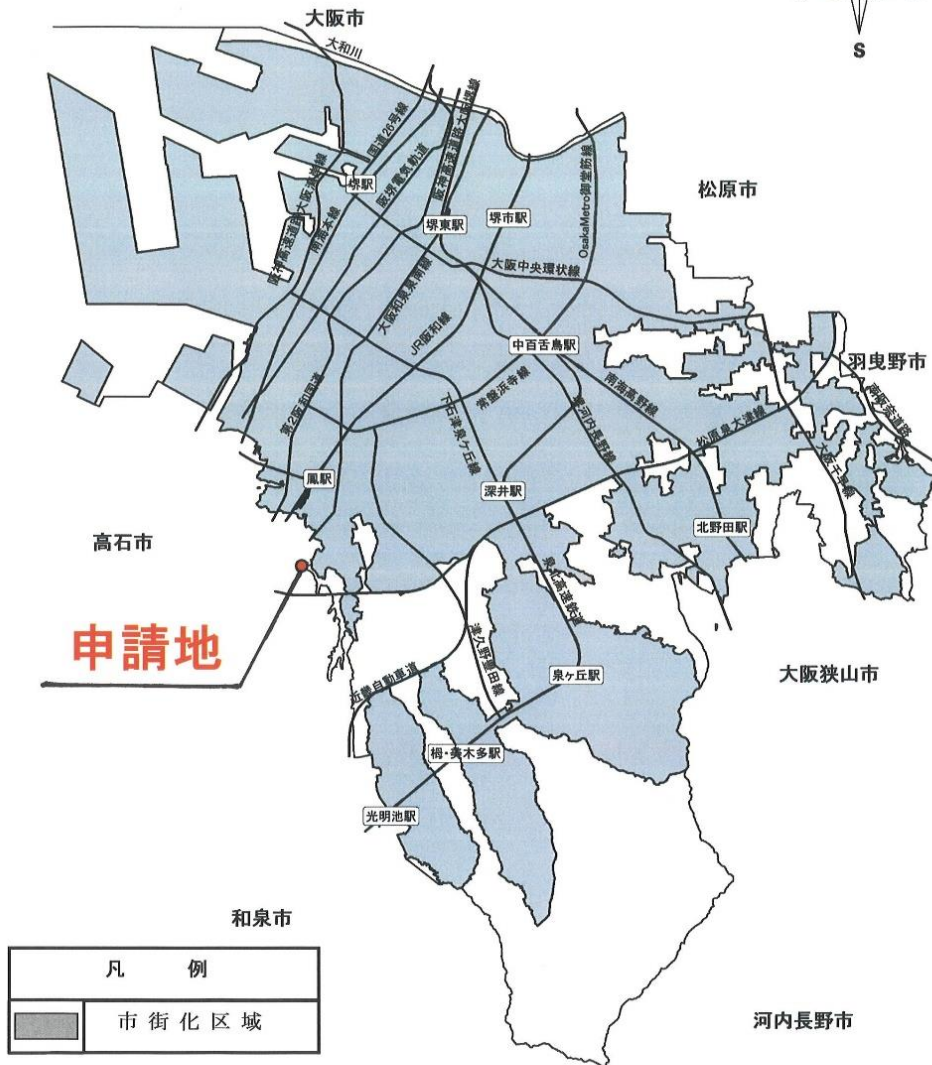


7 現況写真兼撮影位置図

報告書（第4-27号）

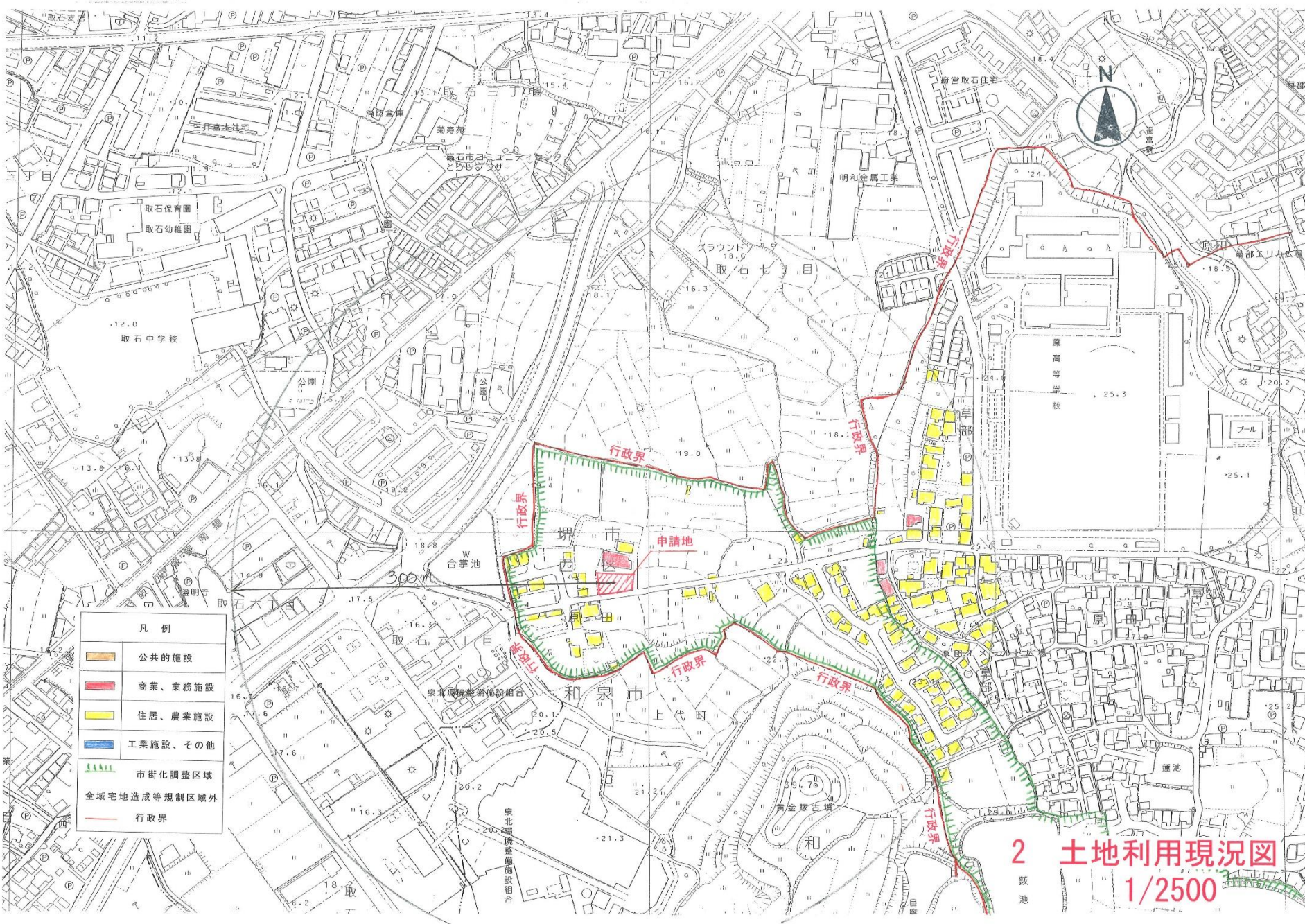
申請者住所氏名							
申請地		西区原田271番3					
敷地面積		299.84㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
				—	299.84㎡	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅					
建築工事の種類		新築	構造	木造2階建			
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率			
135.00㎡		180.00㎡	45.03%	60.04%			
特記事項	排水関係	雨水は東側民地内の雨水管を通じ、東側の水路へ放流					
		汚水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流					
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域				
		外	外				
周囲の状況	本申請地は、JR阪和線「鳳駅」の南約1.8kmの位置にあり、市道原田7号線（幅員約4.16m）に接続している。						
調査意見	本申請は、市街化調整区域の50以上の建築物が連たんする地域に存し、宅地的な土地利用が20年以上経過した土地で一戸建ての住宅を新築するものである。						
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備考							

# 位置図



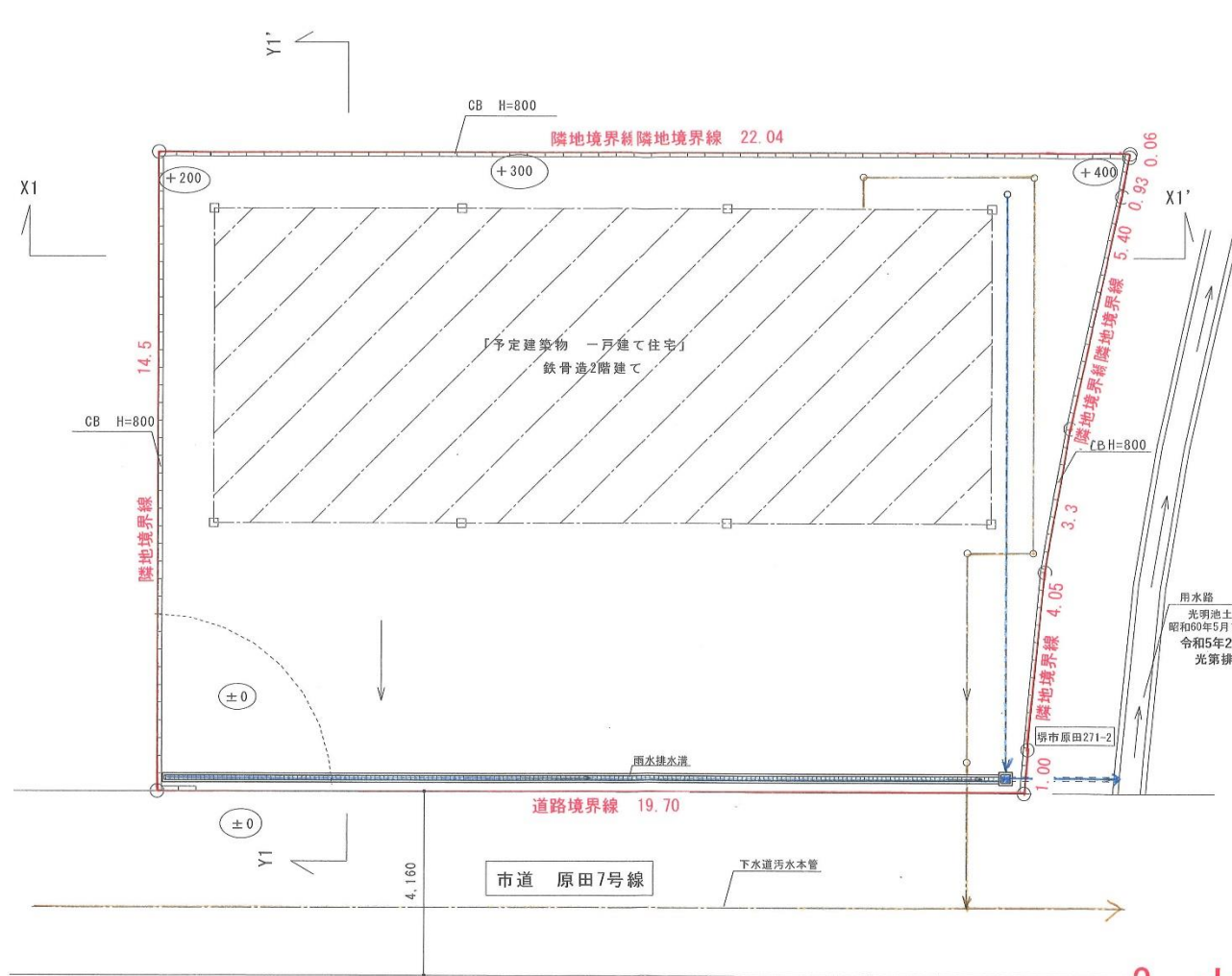
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 西区原田 271 番 3
申請者：



凡例	
	公共の施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域 全域宅地造成等規制区域外
	行政界

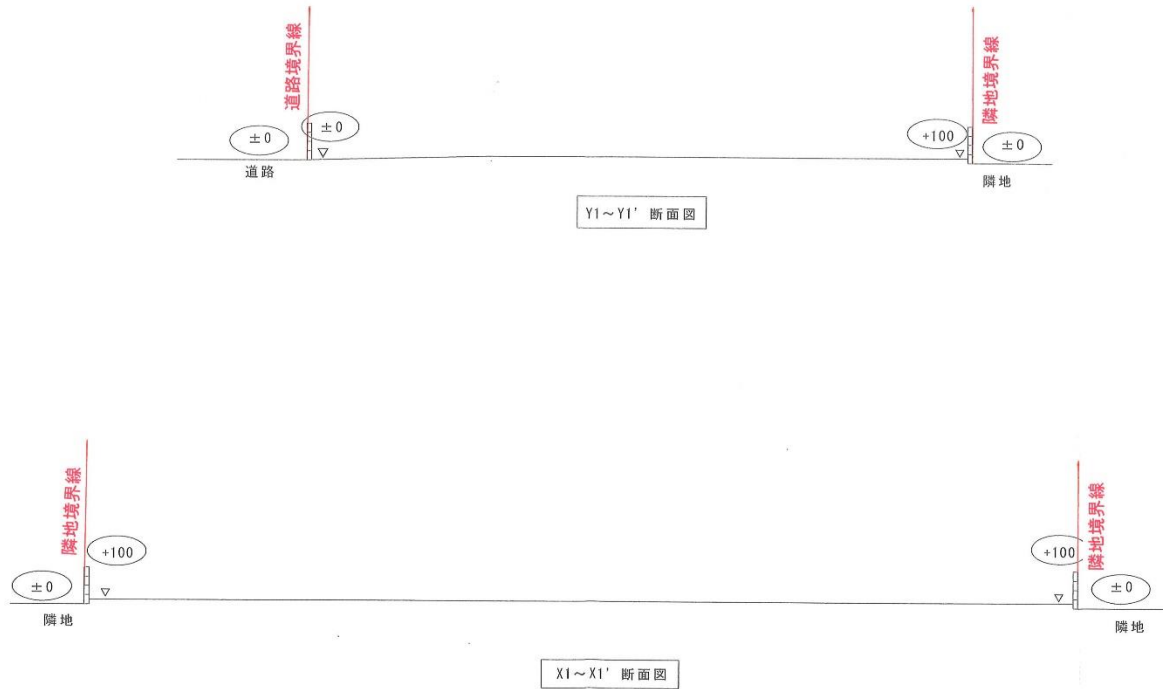
2 土地利用現況図  
1/2500



用水路  
 光明池土地改良区  
 昭和60年5月18日放流同意  
 令和5年2月10日  
 光第排-27号

凡例	
<span style="color: red;">—</span>	敷地境界線
<span style="color: blue;">—</span>	雨水
<span style="color: orange;">—</span>	汚水

**3 土地利用計画図  
 兼排水計画図  
 S=1/100**





建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

敷地面積	299.04
建築面積	135.00
延床面積	180.00
建築率	45.03
容積率	60.04

5 1階平面図  
S=1/100



建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

敷地面積	299.84
建築面積	135.00
延床面積	180.00
建蔽率	45.03
容積率	60.04

6 2階平面図  
S=1/100

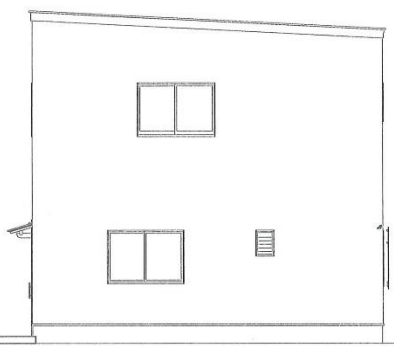


▼最高高さ 7.245  
▼軒高 6.770  
3.125  
▼2階FL 3.645  
3.205  
▼1階FL 440  
▼設計GL



南側立面図

▼最高高さ 7.245  
▼軒高 6.770  
3.125  
▼2階FL 3.645  
3.205  
▼1階FL 440  
▼設計GL



東側立面図

7 立面図  
S=1/100



8 現況写真兼  
撮影位置図