

令和4年度第6回堺市開発審査会  
会 議 録

令和5年3月10日（金曜）  
堺市開発審査会事務局

## 会 議 録

会議の名称	令和4年度第6回堺市開発審査会
開催日時	令和5年3月10日（金曜） 午後3時00分から午後3時40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	中山委員（会長職務代理者）、田中委員、宮崎委員、西野委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	<p>議 案          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</p> <p style="text-align: center;">審議の結果、承認される</p> <p>報 告          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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

	<p>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</p> <p style="text-align: center;">報告の結果、了承される</p>
<p>会議の全部内容          又は進行記録</p>	<p>別紙のとおり</p>
<p>傍聴人</p>	<p>なし</p>

令和4年度第6回堺市開発審査会会議録

日時：令和5年3月10日（金曜）

午後3時00分～午後3時40分

場所：堺市役所高層館20階 第一特別会議室

【出席者】

委員

会長職務代理者	中山 徹
委員	田中志津子
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

事務局

建築安全課長	高下伸太朗
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和4年度第6回堺市開発審査会会議録

事務局	<p>それでは定刻となりましたので、ただいまより令和4年度第6回堺市開発審査会を開会させていただきます。</p> <p>本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の審査会につきましては、委員7名中4名、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項に定めている定足数を満たしておりますので、会議は有効に開催されてい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>それでは案件の方に入らせていただきます。</p> <p>本日は付議案件が1件、報告案件が6件となっております。</p> <p>また、本日は森会長がご欠席されておりますので、堺市開発審査会条例第4条第3項に基づきまして、会長があらかじめ職務代理人として指名しております中山委員に議事進行の方をお願いいたします。</p> <p>それでは中山委員よろしくをお願いいたします。</p>
中山委員(会長職務代理人、以下「職務代理人」)	<p>会長が今日ご欠席ですので、私の方が議事進行させていただきます。</p> <p>そうしましたら、第6回の堺市開発審査会、会議次第に沿って進めさせていただきます。本日の会議録署名人は、田中委員と宮崎委員にお願いいたします。</p> <p>それでは案件の審査に移ります。議案第4-8号について、処分庁の説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第4-8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小売業を営む店舗を新築するものです。</p> <p>申請者住所・氏名については、個人情報保護の観点から割愛させていただきます。</p> <p>他の案件につきましても同様となっておりますのでご了承ください。</p> <p>申請地は、美原区今井38番1及び40番1の一部です。</p> <p>開発面積は、2253.56平方メートル、地目は、田となっております。</p> <p>建物工種の種類は新築で、構造は鉄骨造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約3.3km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号線に接続しています。</p>

<p>職務代理者</p>	<p>また、排水施設としては、雨水排水は、西側国道内の側溝へ放流、汚水排水は、南側市道内の下水道汚水本管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、1階平面図です。パワーポイント及び傍聴者様用の平面図につきましては、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。他の案件につきましても同様となっておりますのでご了承ください。</p> <p>次は、2階平面図です。</p> <p>次は、立面図です。</p> <p>次は、現況写真兼撮影位置図です。</p> <p>本申請では、2枚の写真を記載しております。</p> <p>写真①・写真②は、ともに南側から申請地を撮影したものです。</p> <p>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。</p> <p>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、提案基準12に該当するものとして審査会に付議するものです。</p> <p>提案基準12の詳細につきましては、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」16ページ、「幹線道路の沿道等における商業・流通施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて」をご参照ください。</p> <p>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開発行為であり、これについては、提案基準12の第2の(1)に該当すると判断しております。</p> <p>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、幹線道路津久野豊田線の沿道にあり、当該幹線道路に接していること、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12の第3に該当すると判断しております。</p> <p>また、当該開発区域の面積は2253.56平方メートルで、5ヘクタール未満であるため、提案基準12の第4に該当しています。</p> <p>さらに、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接しており、総延長のおおむね10分の1以上が幹線道路に接続している。</p> <p>そして、開発区域が1.0ヘクタール未満の場合は、幅員2.0m以上の緩衝帯を敷地境界に沿って設ける必要がありますが、当該計画では幅員2.0mの緩衝帯が設置されており、計画基準に適合しております。</p> <p>これらのことから、提案基準12の第5に該当すると判断しております。</p> <p>これらの状況は、提案基準12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。</p> <p>それでは、ご審議の程よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは説明が終わりましたので、何かご意見ご質問ございますでしょうか。</p>
--------------	--

	<p>1点お伺いしたいのですが、この緩衝帯の幅員が2m以上というふうに書かれているかと思うのですが、緑地がこの緑のハッチングの入っているやつだと思うのですが、これ、南側と北の一部には入っているのですが、その東側の出っ張ったところとか北側とか、その辺は緩衝の緑地を入れる必要は特にはないのですか。</p>
処分庁	<p>ここに書いているこのハッチングは緑地です。緩衝帯は、一点破線になっているところです。右端に凡例があります。</p>
職務代理者	<p>緩衝帯というのは、別に緑地ではなくても、空いていればいいと。</p>
処分庁	<p>スペースさえ確保していればいいです。</p>
職務代理者	<p>はい、わかりました。他はいかがですか。 提案基準の12の第3のところなのですが、(1)で「市の土地利用計画から判断して支障がないこと」となっているかと思えます。先ほどの説明で、市の土地利用計画から判断して支障がないというご説明があったのですが、その市の土地利用計画との関係で、具体的にこの辺はどういう土地利用計画になっているのですか。</p>
処分庁	<p>市の土地利用計画につきましては、市の都市計画マスタープランというのがあるのですが、その中に、この309号線沿線のことを書かれています。309号の沿線につきましては、幹線道路による広域アクセス性を生かしまして、区域の日常生活を支える地域の拠点として、環境との調和を図りながら、商業物流機能や産業機能などを集積し、多くの人が集まり、地域の活力を育む市街地の形成を進めるということが書かれています。これに方向性として合っているものかと考えております。</p>
職務代理者	<p>はい、他はいかがでしょうか。</p>
田中委員	<p>土地利用計画図の右側のところですね、建物の脇に駐輪場があって、物置等があるのですが、この駐輪場の右側、ちょっとこの辺がどうなるだろう。何が言いたいかと申しますと、トラックの搬入とかってあるので使われる可能性があるのかどうかってところですね。何故ならばこの先はもうすぐに住宅地ですよ。</p>
処分庁	<p>住宅地ですね。</p>
田中委員	<p>もしそういう利用がなされるのだったら、その緩衝帯も無意味になるのかなっていうふうなのがちょっと気になったのですが。</p>
処分庁	<p>今回の店舗は、リサイクルショップでして、トラックによって商品を運び込むというよりは、来られる方が持ち込んだりとか、あるとしても</p>

	<p>店舗から店舗への商品の移動ということになるので、トラックが頻繁に出入りするということではありません。</p>
田中委員	<p>この駐車場以外の場所に事業者自身の車を出し入れするっていうような予定はないっていうことですか。</p>
処分庁	<p>トラックの搬入車というものも一応検討はされているみたいで、ただそれにつきましては営業時間外に車の出入りを行う、搬入する際はこの入り口の部分、この辺りにトラックを停止させてそこから搬入する。営業時間外に行うため、利用者の方には影響が出ないような形で計画されています。</p>
田中委員	<p>なるほど。ありがとうございます。 あと、車が入らないっていうのはわかったのですが、駐輪場が東側だけですが、どれだけ人が来るのかわからないですが、自転車の無法地帯になったりとかっていうふうな形にはなりませんかね。つまりは緩衝帯の方に止めたりとかっていうような。</p>
処分庁	<p>建物の東側と西側に駐輪場を作っているのです。今お話している駐輪場が東側で、309号線側の方にも駐輪場があるので、この二つがあればこと足りるのかなと考えております。</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>
職務代理者	<p>よろしいですか。</p>
西野委員	<p>駐車場の出口なのですが、市道の方、細い方の出口ですが、交差点からの距離っていうのは、これは問題ないのですか。</p>
処分庁	<p>交差点の近くにはなりますけれども、この道、細くは見えますけれども、道路幅員が10m弱ありまして、片側一車線の通路になっているというのが一つと、いつときに、もしかしたら何台か来るってなるかもしれないですけども、基本的にはそれほど車がいつぱい出るとかいうタイミングがあるような店舗ではないです。交差点の方も見晴らせるので、車がつかえているのであれば、駐車場の中で、一時期ちょっと時間をずらした出入りということも可能なので、特に問題になるような交通渋滞は考えられないと思っています。</p>
職務代理者	<p>他によろしいですか。 そうしましたら、最初にご説明がありました提案基準12に該当するというふうに判断できるかと思っておりますので、議案第4-8号、承認してよろしいですか。  (一同異議なし)</p>



<p>処分庁</p>	<p>それでは議案第 4-8 号は承認されました。</p> <p>続きまして報告案件に移ります。報告第 4-22 号から第 4-27 号まで一括して説明をお願いします。</p> <p>それでは、報告案件第 4-22 号から第 4-27 号のご説明をさせていただきます。</p> <p>今回の報告案件については、すべて市街化調整区域内の 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す。</p> <p>こちらにつきましては、現地調査から 50 以上の建築物が連たんすることを確認しており、またそれぞれの土地登記簿謄本等から、申請地が宅地もしくは雑種地であることを確認し、20 年以上宅地的な土地利用がされている土地であると判断しております。</p> <p>そのため、これらは、包括議決基準 15 に該当するものとして、許可したものとなります。</p> <p>包括議決基準 15 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」31 ページをご参照ください。</p> <p>それでは、報告案件第 4-22 号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、中区深井畑山町 393 番 8 において、一戸建ての住宅を新築するものです。</p> <p>敷地面積は、150.02 平方メートルで、地目は、宅地となっております。</p> <p>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、泉北高速鉄道深井駅の東約 1.2km 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>こちらの図面からも当該地周辺の建築物の立ち並びを確認できるかと思えます。</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、市道深井畑山 13 号線（幅員 6.70m～7.27m）に接続しています。</p> <p>また、排水施設としましては、雨水排水は、東側市道内の下水道雨水本管へ、汚水排水は、東側市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。</p> <p>次は、平面図です。</p> <p>次は、立面図です。</p> <p>次は、現況写真兼撮影位置図です。</p> <p>本申請では、2 枚の写真を記載しております。</p> <p>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。</p>
------------	---

次の案件に移らせていただきます。報告案件第 4-23 号について、ご説明いたします。

本件は、南区美木多上 161 番の一部において、一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は、207.10 平方メートルで、地目は宅地、構造は木造 2 階建てとなっております。

建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。

また、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」内にありますが、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と判断しており、本申請としては支障なしと判断しております。

次のページは、位置図です。

当該地は、泉北高速鉄道光明池駅の東約 1.0 km の位置に存しております。

次は、土地利用現況図です。

次は、土地利用計画図兼排水計画図です。

申請地は、市道美木多上 2 号線（幅員 2.39m～2.88m）に接続しています。

また、排水施設としては、雨水排水は、東側市道内の下水道雨水本管へ、汚水排水は、東側市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、土地利用計画図兼排水計画図における断面図です。

次は、平面図兼立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

本申請では、2 枚の写真を記載しております。

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。

次の案件に移らせていただきます。報告案件第 4-24 号について、ご説明いたします。

本件は、南区高尾二丁 558 番 3 において、一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は、164.69 平方メートルで、地目は宅地、構造は、木造 2 階建てとなっております。

建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。

また、当該敷地につきましても、判断基準第 5 の(13)「文化財保護法に規定する文化財包蔵地等で保全を必要とする区域」内にありますが、本申請としては支障なしと判断しております。

次のページは、位置図です。

当該地は、泉北高速鉄道榎・美木多駅の北西約 2.5 km の位置に存しております。

次は、土地利用現況図です。

次は、土地利用計画図兼排水計画図です。

申請地は、市道菱木 6 3 号線（幅員約 4.29m）に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、南側市道内の側溝を通じて、市道内の下水道雨水本管へ放流となっております。  
汚水排水は、南側市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。  
次は、土地利用計画図兼排水計画図における断面図です。  
次は、平面図兼立面図です。  
次は、現況写真兼撮影位置図です。  
本申請では、2枚の写真を記載しております。  
写真①・写真②は、ともに南側から申請地を撮影したものです。

次の案件に移らせていただきます。報告案件第4-25号について、ご説明いたします。

本件は、北区中村町1132番3において、一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は、120.07平方メートルで、地目は宅地、構造は、木造2階建てとなっております。

建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。

次のページは、位置図です。

当該地は、南海高野線中百舌鳥駅の東約2.9kmの位置に存しております。

次は、土地利用現況図です。

次は、土地利用計画図兼排水計画図です。

申請地は、市道中村20号線(幅員4.04m~4.12m)に接続しています。

また、排水施設としては、雨水排水は、北側市道内の下水道雨水本管へ、汚水排水は、北側市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、1階平面図です。

次は、2階平面図です。

次は、立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

本申請では、2枚の写真を記載しております。

写真①・写真②は、ともに北側から申請地を撮影したものです。

次の案件に移らせていただきます。報告案件第4-26号について、ご説明いたします。

本件は、南区美木多上30番2の一部及び30番4において、一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は、120.74平方メートルで、地目は宅地、構造は、木造2階建てとなっております。

建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。

次のページは、位置図です。

当該地は、泉北高速鉄道梅・美木多駅の南約0.8kmの位置に存しております。

次は、土地利用現況図です。

	<p>次は、土地利用計画図兼排水計画図です。  申請地は、府道別所草部線（幅員 6.99m～7.07m）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、西側民地内の側溝へ放流、汚水排水は、南側市道内の下水道汚水本管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。  次は、平面図です。  次は、立面図です。  次は、現況写真兼撮影位置図です。  本申請では、2枚の写真を記載しております。  写真①・写真②は、ともに西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>次の案件に移らせていただきます。報告案件第 4-27 号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、西区原田 271 番 3 において、一戸建ての住宅を新築するものです。</p> <p>敷地面積は、299.84 平方メートルで、地目は宅地、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。  次のページは、位置図です。  当該地は、JR 阪和線鳳駅の南約 1.8 km の位置に存しております。  次は、土地利用現況図です。  次は、土地利用計画図兼排水計画図です。  申請地は、市道原田 7 号線（幅員約 4.16m）に接続しています。  また、排水施設としては、雨水排水は、東側民地内の雨水管を通じて、東側の水路へ放流となっております。  汚水排水は、南側市道内の下水道汚水本管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。  次は、1 階平面図です。  次は、2 階平面図です。  次は、立面図です。  次は、現況写真兼撮影位置図です。  本申請では、2枚の写真を記載しております。  写真①・写真②は、ともに南側から申請地を撮影したものです。  以上、報告案件 6 件となります。</p> <p>職務代理者      ありがとうございました。何かご質問とかございますか。</p> <p>田中委員      一番最後の 4-27 号なのですが、これって、普通の家ですか。  車が趣味の方なのかなと思いつつ、車庫であろう部分の上部は吹き抜けになっていて、2 階部分は、吹き抜けがあるところを見る窓とかもないですね。</p>
--	--

処分庁	窓はないですけども、大空間の中で趣味のスペースを満喫するという…。
田中委員	いやだから車を上から眺めるとかそういうのもないですよ。
処分庁	上から見られないですけども、横から見晴らせるというかたちです。
田中委員	洗濯機はどこに置くのかなとかいろいろありますが、はい、いいの でしょう。 あと、念のためですけども、確認されたということですけども、 同じ 4-27 号の土地利用現況図で、申請地と申請地の右側の建物とは 少し距離が離れているように思いますけれども、これは 50 m 以内と いうことでよろしいですか。
処分庁	50 m 以内に繋がっているということを確認しております。
田中委員	はい、わかりました。ありがとうございます。
職務代理者	他にどうですか。 案件 4-25 号の、写真に写っているところなのですが、これ、どこが 敷地かがよくわからないのですけど。
処分庁	ここにあるこのガレージみたいなのと、その横のガレージ前に車が 止まっているスペースです。
職務代理者	写真②の車が停まっているところが敷地ですか。
処分庁	はい、そうです。
職務代理者	他何かご質問とかよろしいですか。 そうしたら以上で本日の案件は終了しました。 それでは本日の審査会、これで閉会とします。