

令和5年度

第1回 堺市開発審査会

令和5年6月9日

目 次

《付議案件》

第5-1号

堺市中区平井（市街化調整区域）における
特別養護老人ホームの開発許可について（提案基準1.3該当）

《報告案件》

第5-1号

堺市美原区菅生（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5-2号

堺市中区伏尾（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5-3号

堺市東区八下町（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5-4号

堺市南区檜尾（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5-5号

堺市西区草部（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）

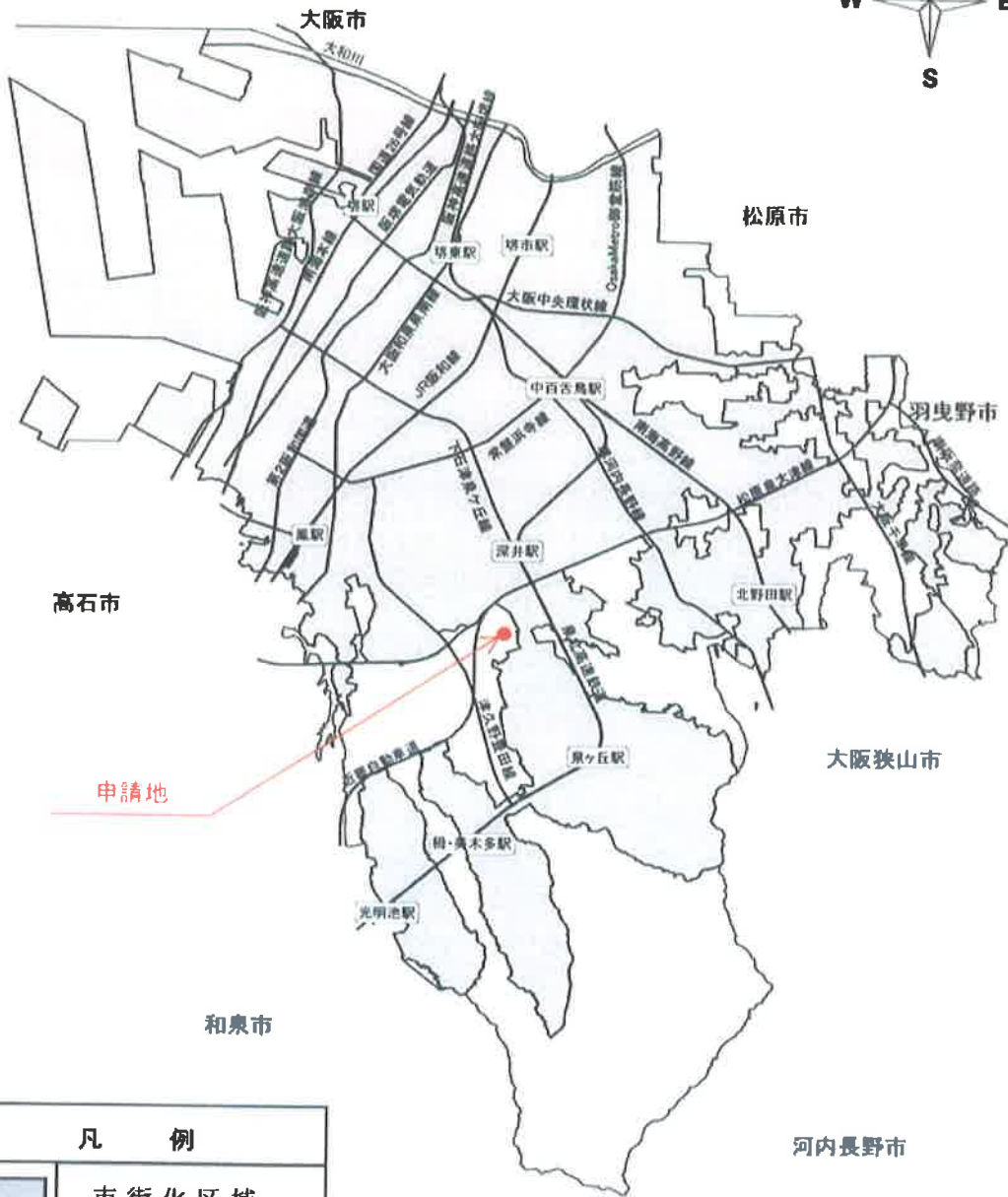
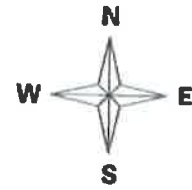
第5-6号

堺市南区豊田（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）

調 書 (第5-1号)

申請者住所氏名		堺市北区南花田町530番地 社会福祉法人宝生会 理事長 西田 恵子				
申 請 地		中区平井672番2、672番3の一部、672番4、675番1の一部及び1044番1の一部並びに地先水路				
開 発 面 積 (敷地面積)	2999.24㎡ (2939.73㎡)	地 目	宅地	雑種地	山 林	その他
			—	763.36㎡	2176.37㎡	59.51㎡
建築物の用途		特別養護老人ホーム				
建築工事の種類		新築	構 造	鉄骨造3階建		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ぺ い 率	容 積 率		
1297.79㎡		3725.72㎡	44.15%	98.99%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は西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」の南西約2.0kmの位置にあり、市道平井18号線に接続している。					
調 査 意 見	<p>本申請は、市街化調整区域内の敷地において、特別養護老人ホームの新築を行うものであり、都市計画法第34条第14号（提案基準13）に該当するものとして、審査会に付議するものである。</p> <p>当該施設については、老人福祉法第20条の5に規定する特別養護老人ホームである。また、同法第15条第4項に基づく認可、並びに介護保険法第70条第1項、同法第78条の2第1項及び同法第86条第1項に基づく指定が確実に見込まれる施設であり、予定建築物の規模は施策上認められる規模であるということを担当福祉部局に確認のうえ判断している。</p> <p>そして、当該許可にかかる特別養護老人ホームの計画地から自動車の通常運行可能な経路で4km以内に内科又は外科の診療科目を有する二次救急医療機関が所在しており、判断基準第5に定める区域に当該敷地は存しない。</p> <p>さらに当該敷地は、「判断基準」第5の(7)「河川法等によって指定を受けた災害防止上保全すべき区域」内にあるが、所管課に所定の手続きを行い、当該事業は、河川管理施設等に影響を与えないものであるため支障はなしと判断している。</p> <p>以上の点から、本申請は、都市計画法第34条第14号（提案基準13）に該当するものとして、許可して差し支えないものと判断している。</p>					
備考	令和5年 月 日 開発許可		受付番号	A-10		

位置図

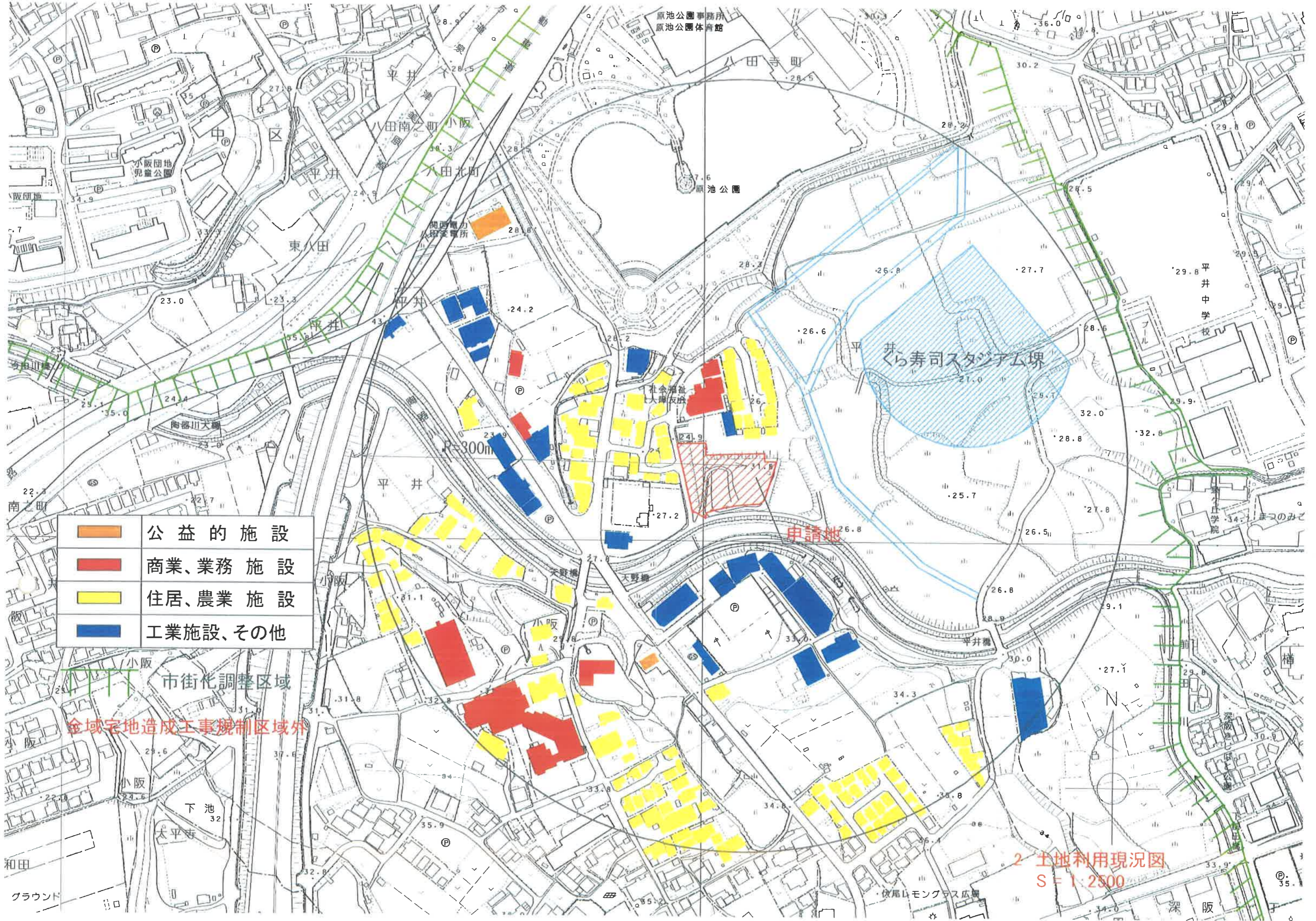


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中区 平井672番2、672番3の一部 672番4、675番1の一部
1044番1の一部並びに地先水路

申請者：社会福祉法人宝生会 理事長 西田 恵子

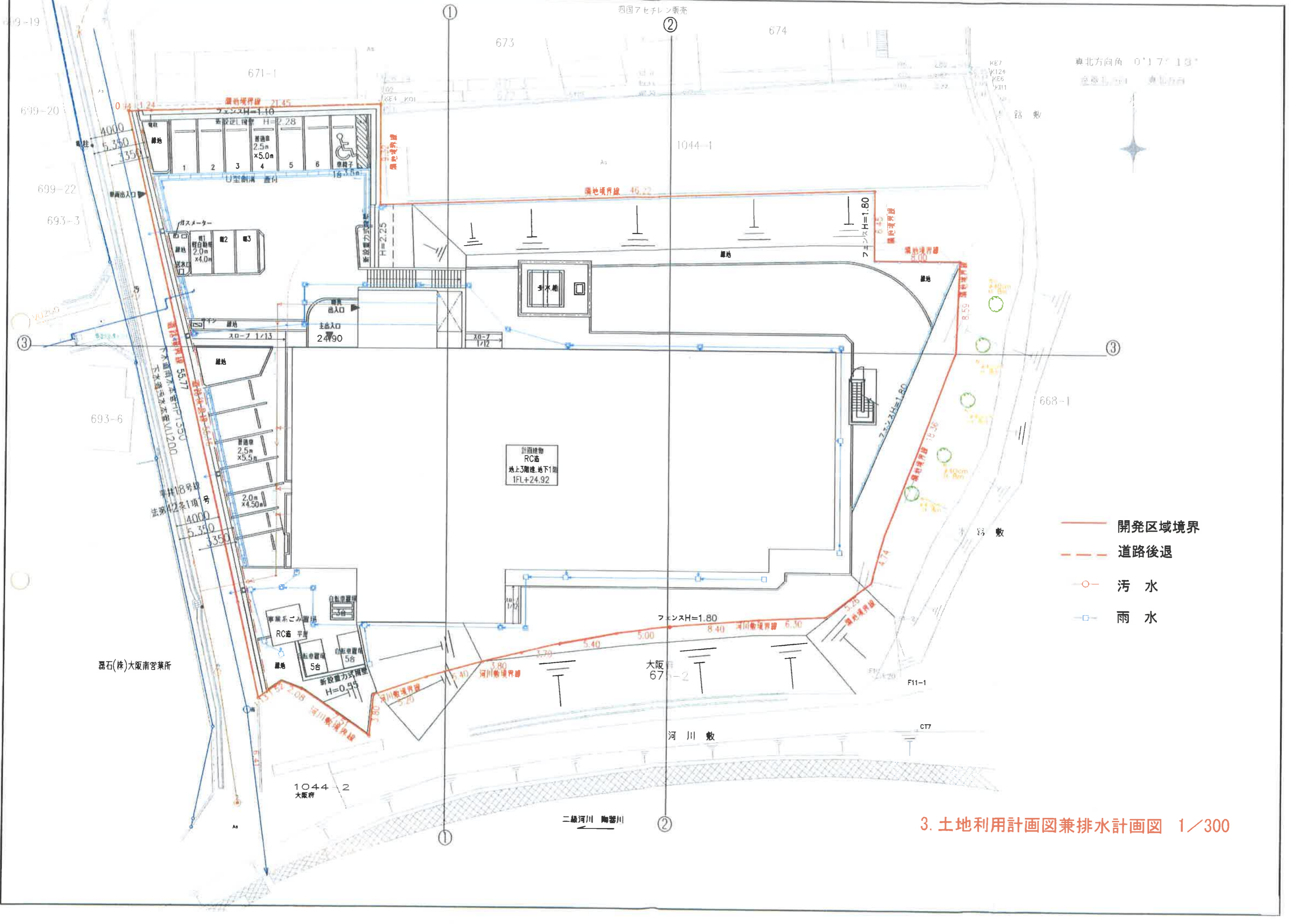
1 位置図



	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

2 土地利用現況図
 S = 1/2500



真北方向角 0°17'13"
 磁北方向

- 開発区域境界
- - - 道路後退
- 汚水
- 雨水

計画建物
 RC造
 地上3階建、地下1階
 1FL+24.92

器石(株)大阪南営業所

3. 土地利用計画図兼排水計画図 1/300

③ — ③



② — ②



① — ①

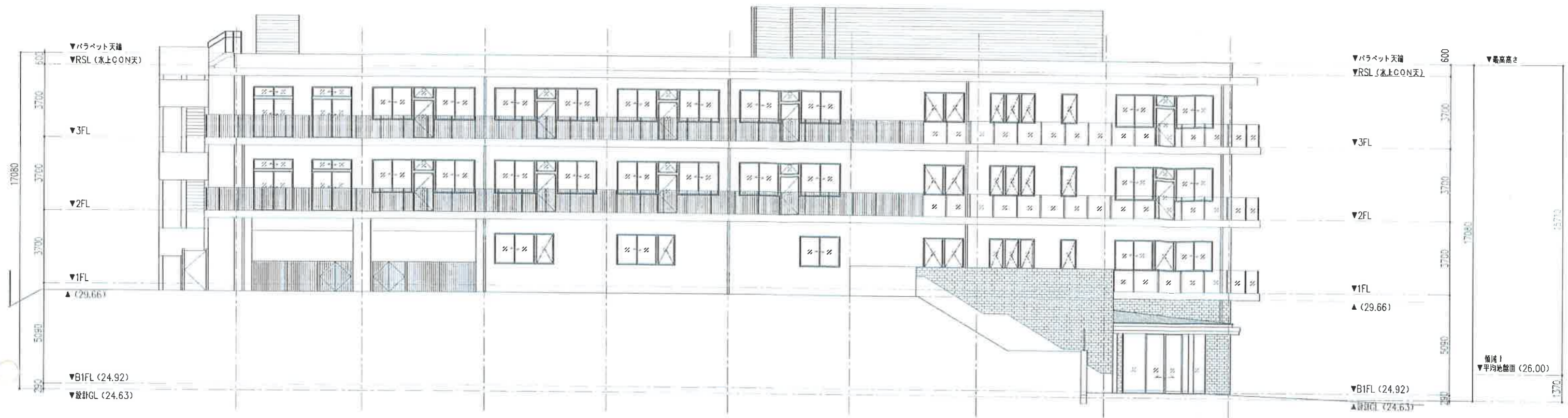


建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

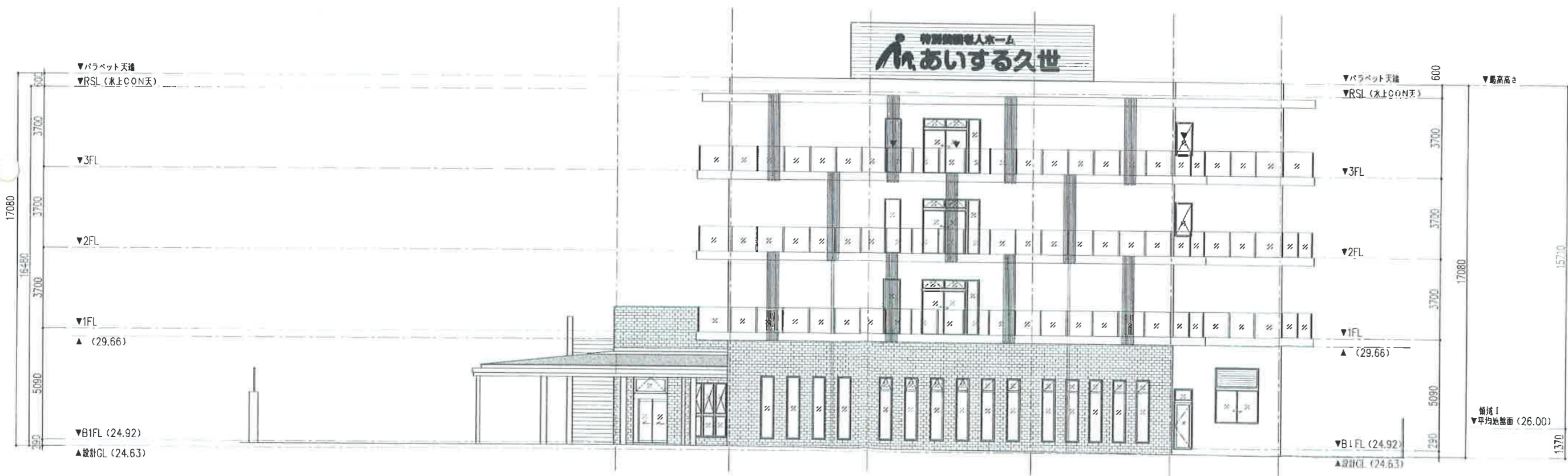


建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

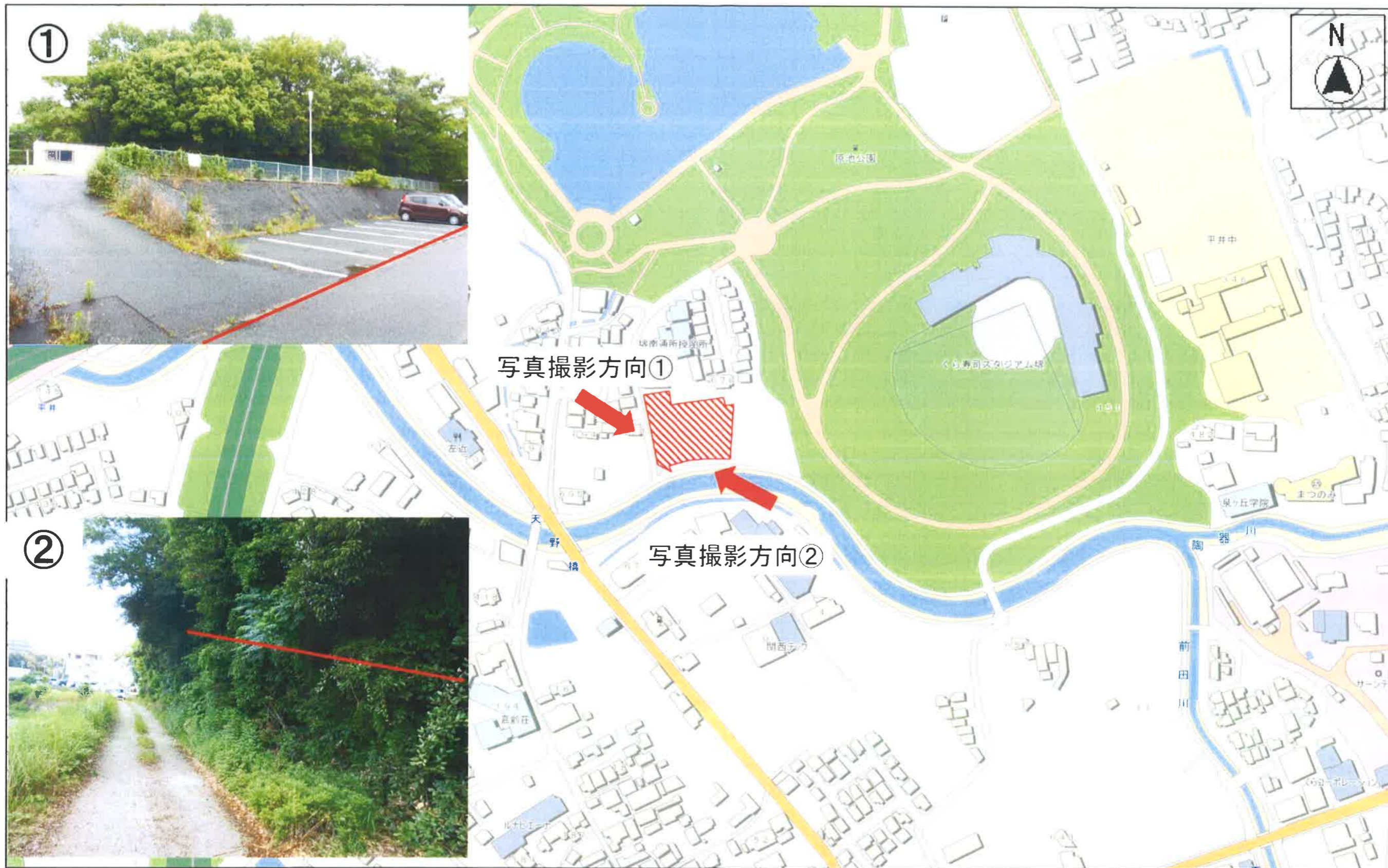
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。



北側立面図



西側立面図

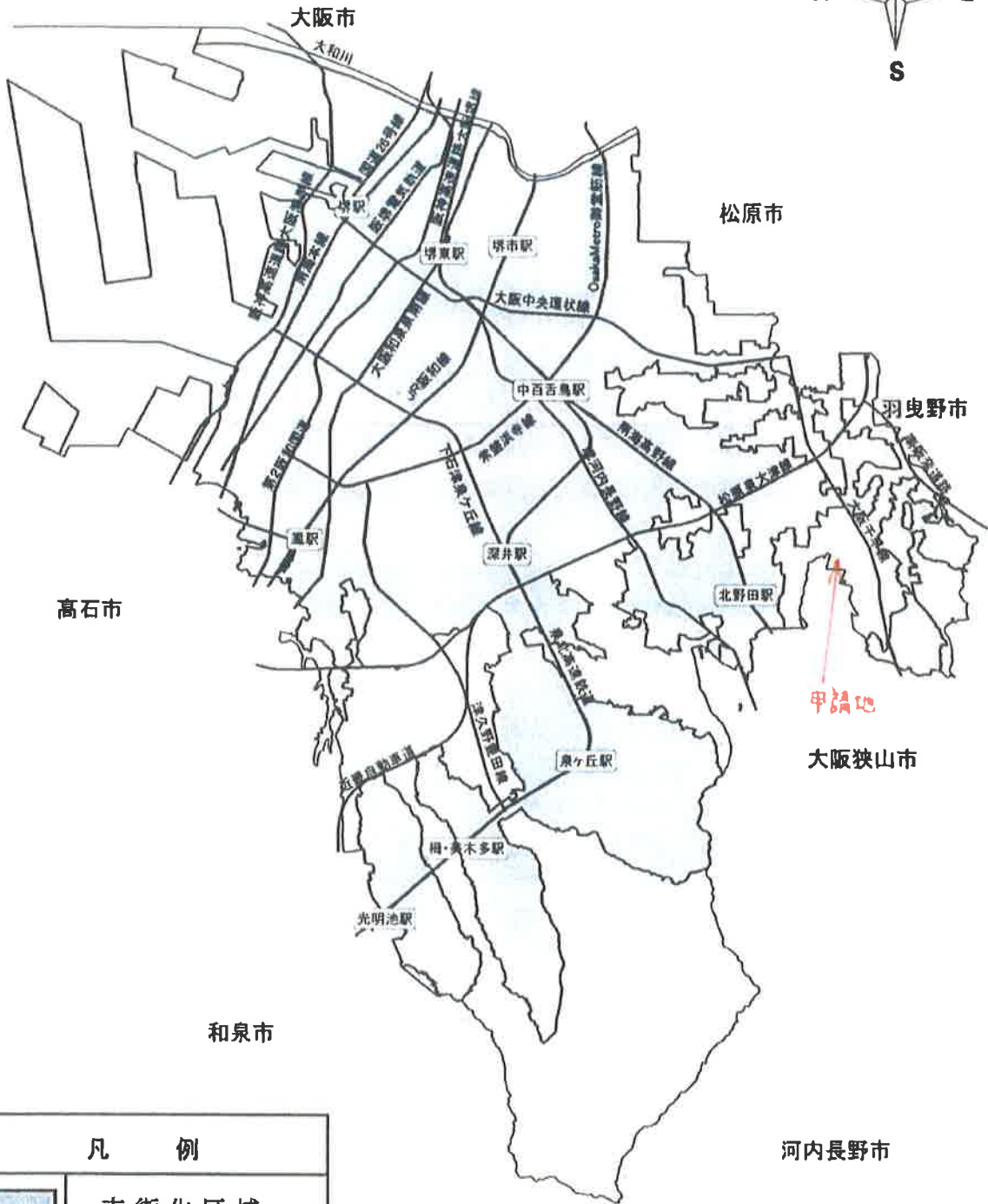
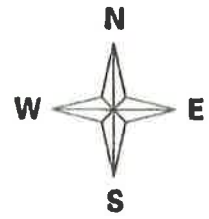


9 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-1号)

申請者住所氏名						
申請地	美原区菅生178番27及び地先水路					
敷地面積	280.27㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			280.27㎡	—	—	—
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		
76.18㎡	132.07㎡	27.19%		47.13%		
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の水路へ放流				
		汚水は西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」の東約1.7kmの位置にあり、市道菅生13号線に接続している。					
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。					
	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備考				受付番号		

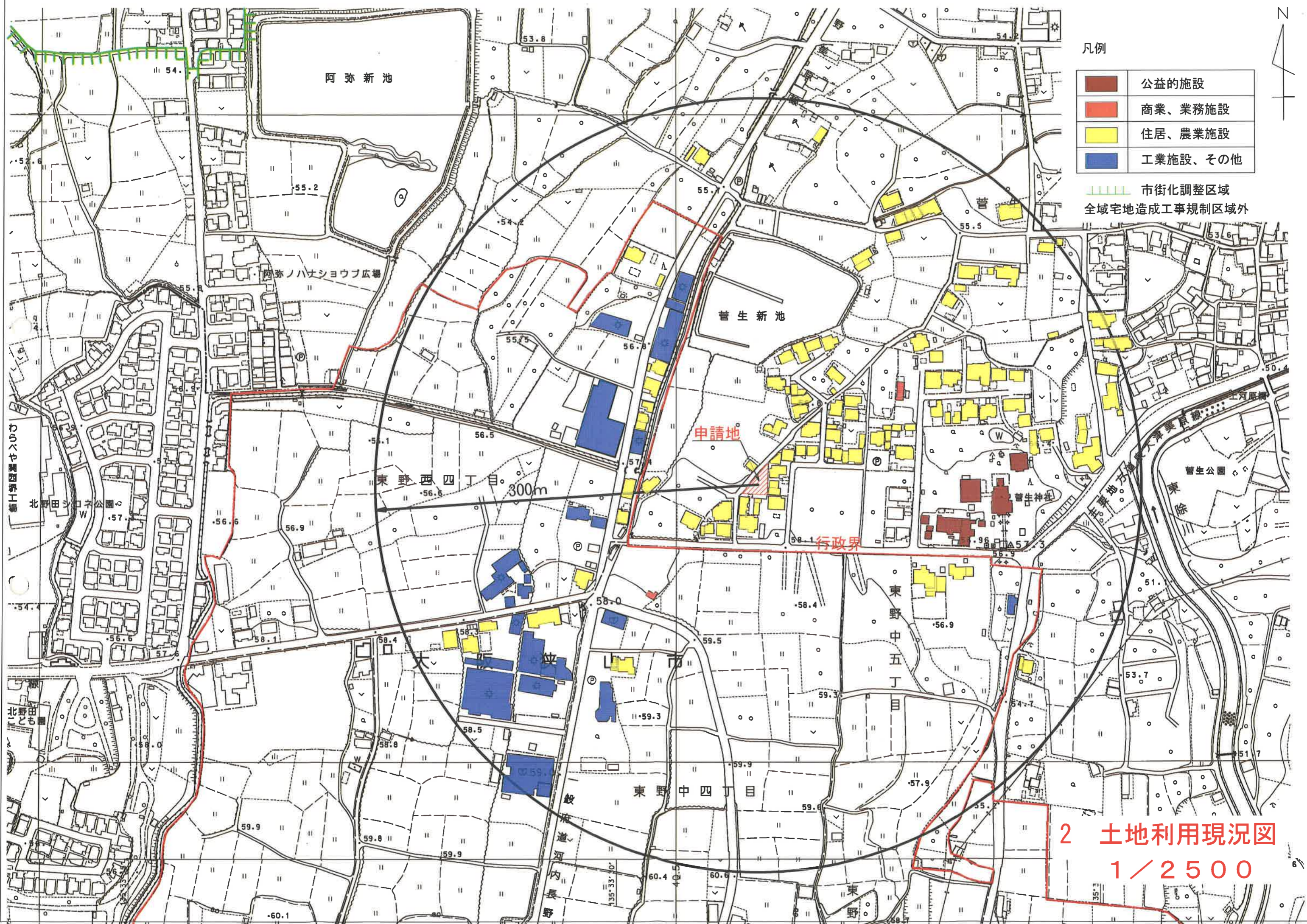
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市美原区 管生 178番26
申請者：

1 位置図



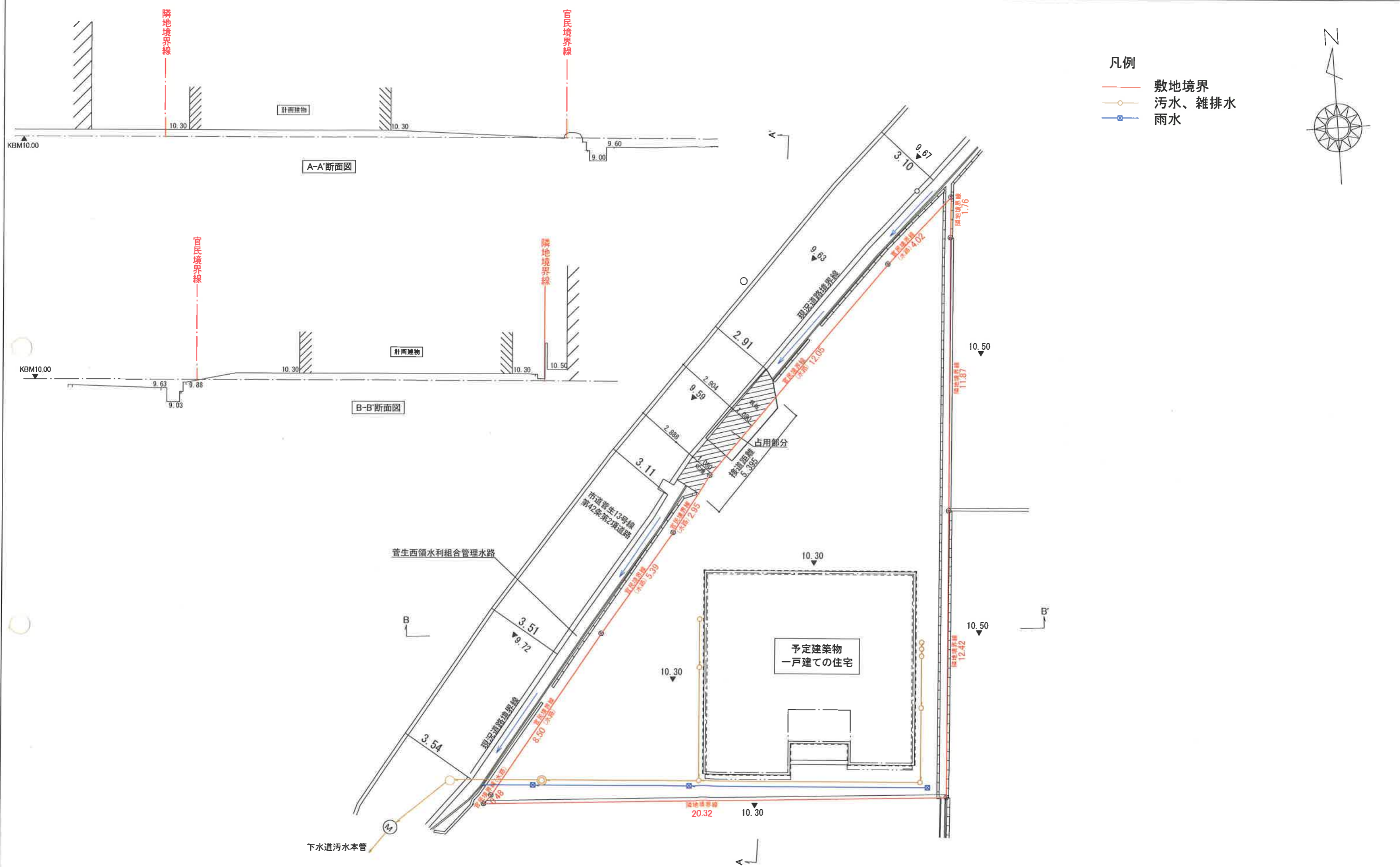
- 凡例
- 公益的施設
 - 商業、業務施設
 - 住居、農業施設
 - 工業施設、その他
 - 市街化調整区域
 - 全域宅地造成工事規制区域外

申請地

行政界

300m

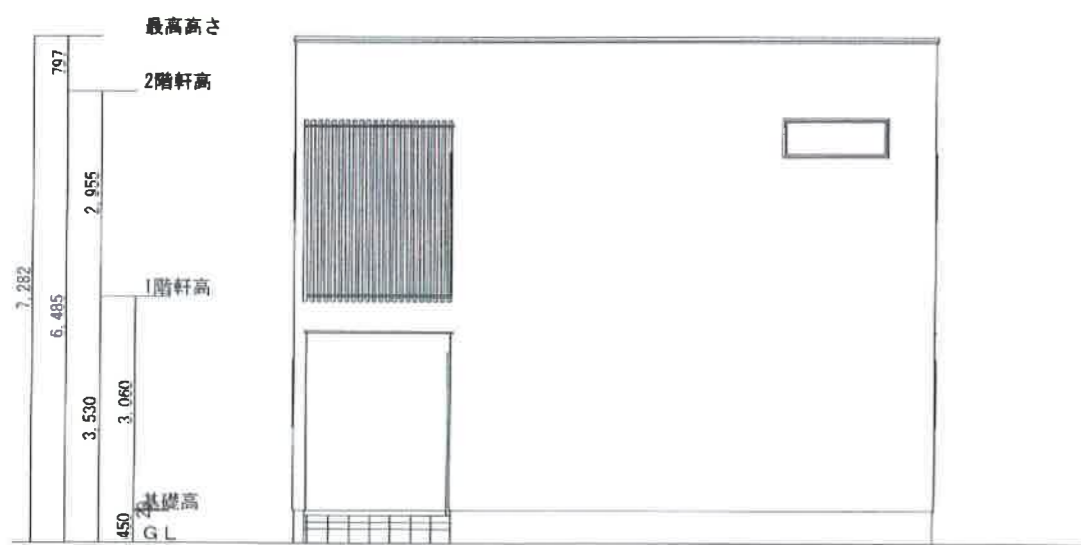
2 土地利用現況図
1/2500



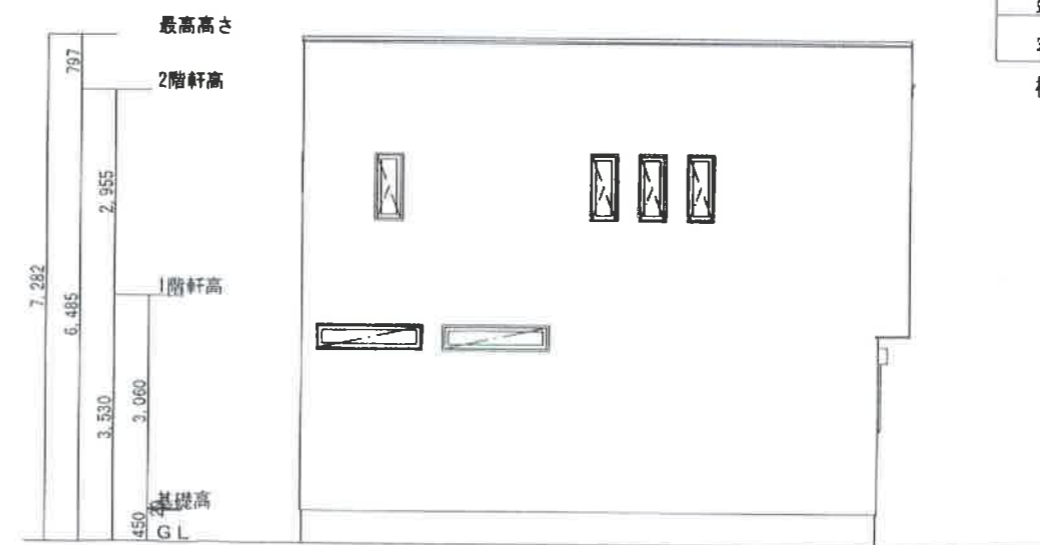
3 土地利用計画図
兼排水計画図
1 / 150



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。



北側 立面図 S:1/100



西側 立面図 S:1/100

面積表		
敷地面積	280.27㎡	84.78坪
建築面積	76.18㎡	23.04坪
建蔽率	27.19%	
1階床面積	68.31㎡	20.66坪
2階床面積	63.76㎡	19.28坪
延床面積	132.07㎡	39.95坪
容積率	47.13%	
構造	木造2階建	

4 予定建築物の
平面図、立面図
1/100

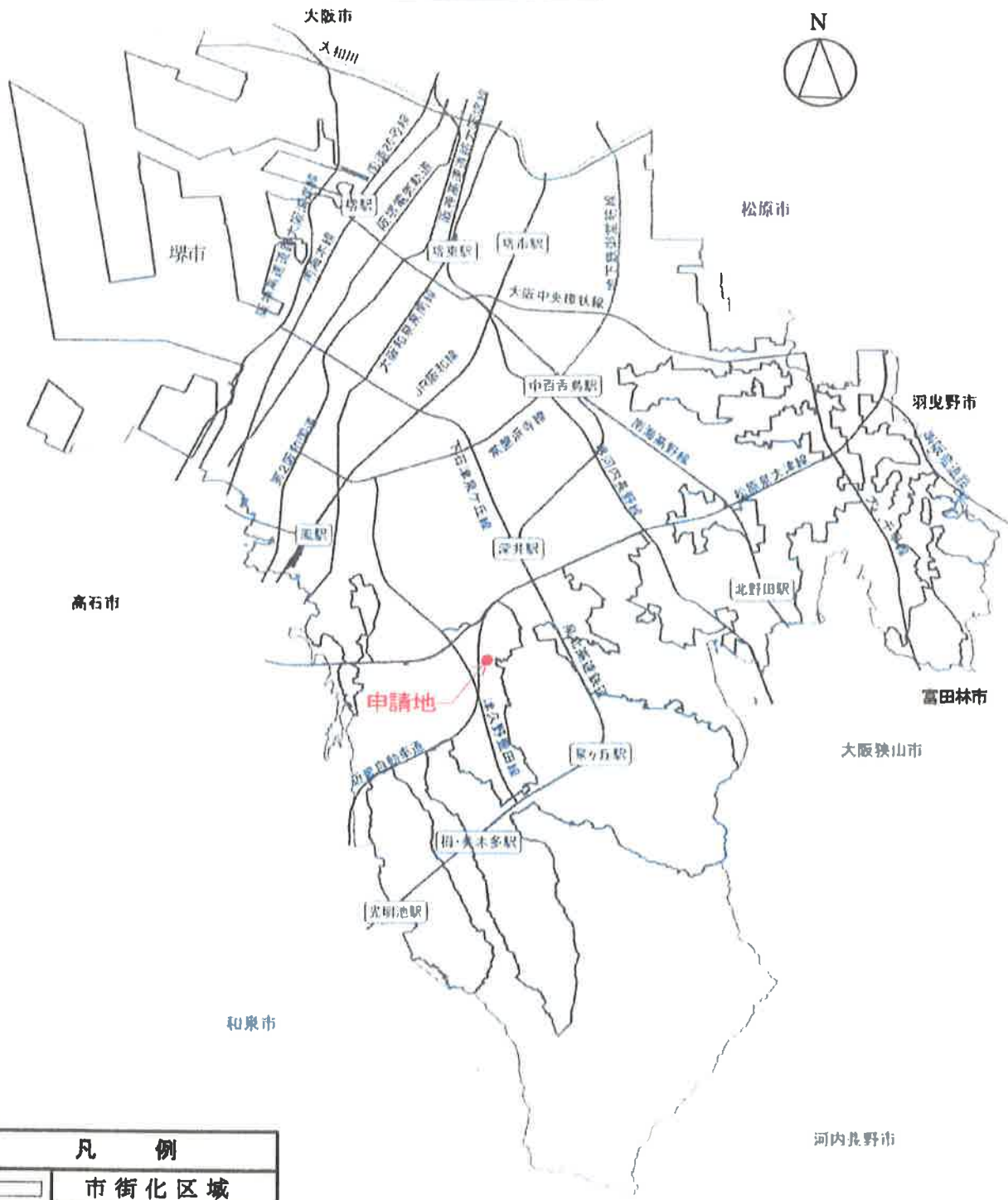


5 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-2号)

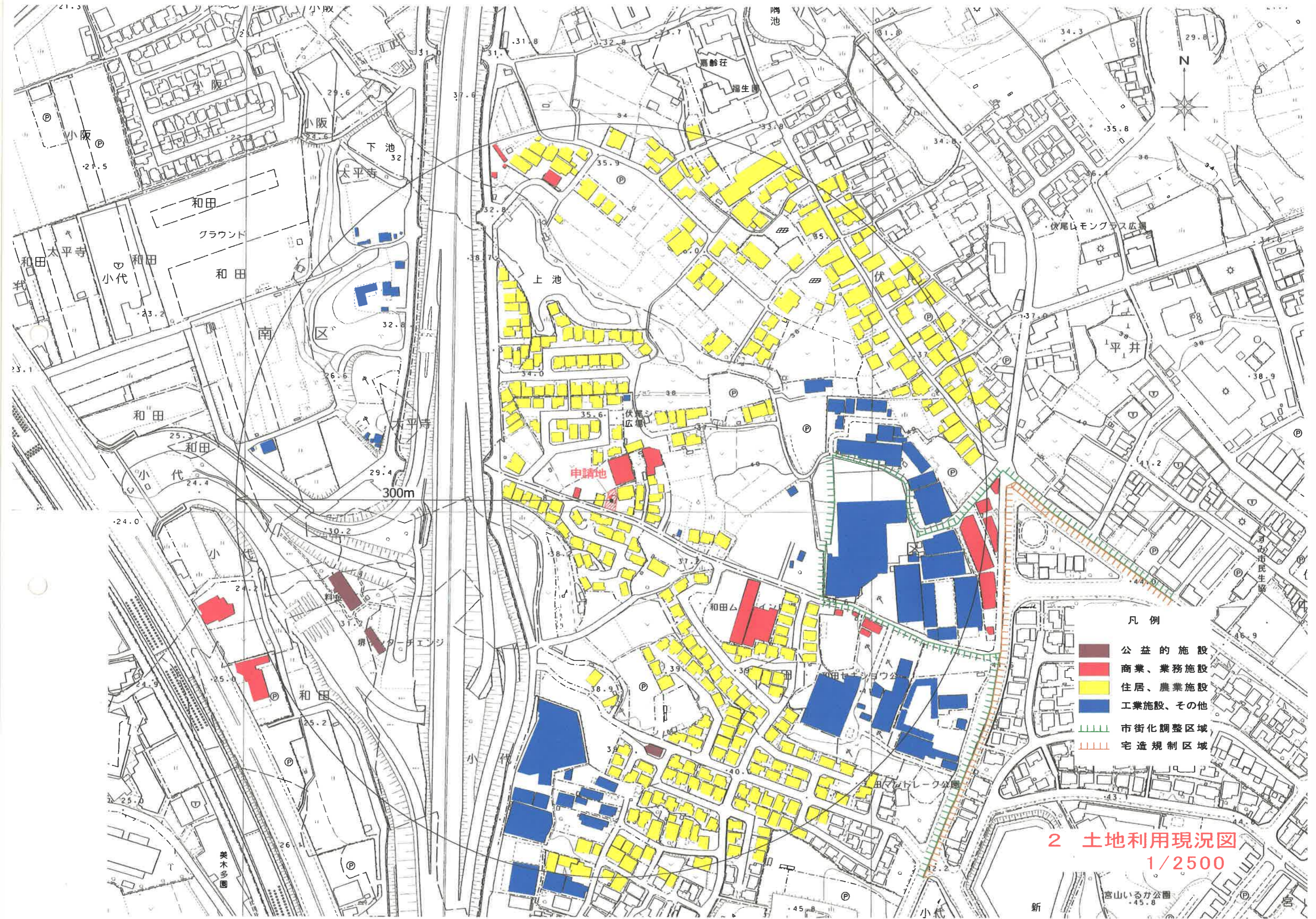
申請者住所氏名						
申請地		中区伏尾734番5				
敷地面積	122.30㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			122.30㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	木造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
44.71㎡		80.32㎡	36.56%	65.68%		
特記事項	排水関係	雨水は南側市道内の側溝へ放流				
		汚水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「深井駅」の南約2.1kmの位置にあり、市道小代7号線（幅員5.72m）に接続している。					
調査意見	<p>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。</p> <p>また、当該敷地は、判断基準第5の(7)「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。</p>					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考				受付番号		

位置図



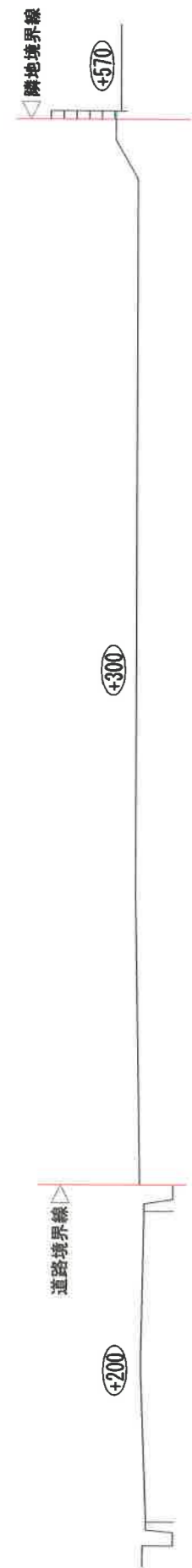
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中区 伏尾 734番5
申請者：



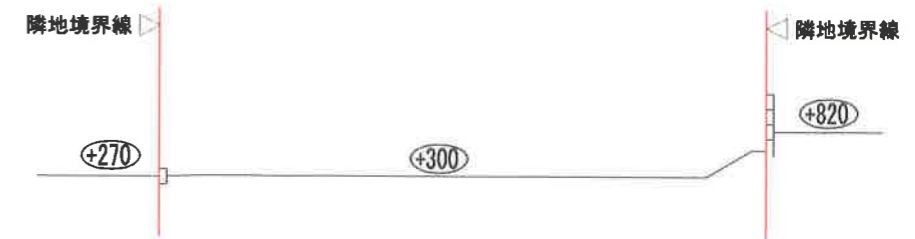
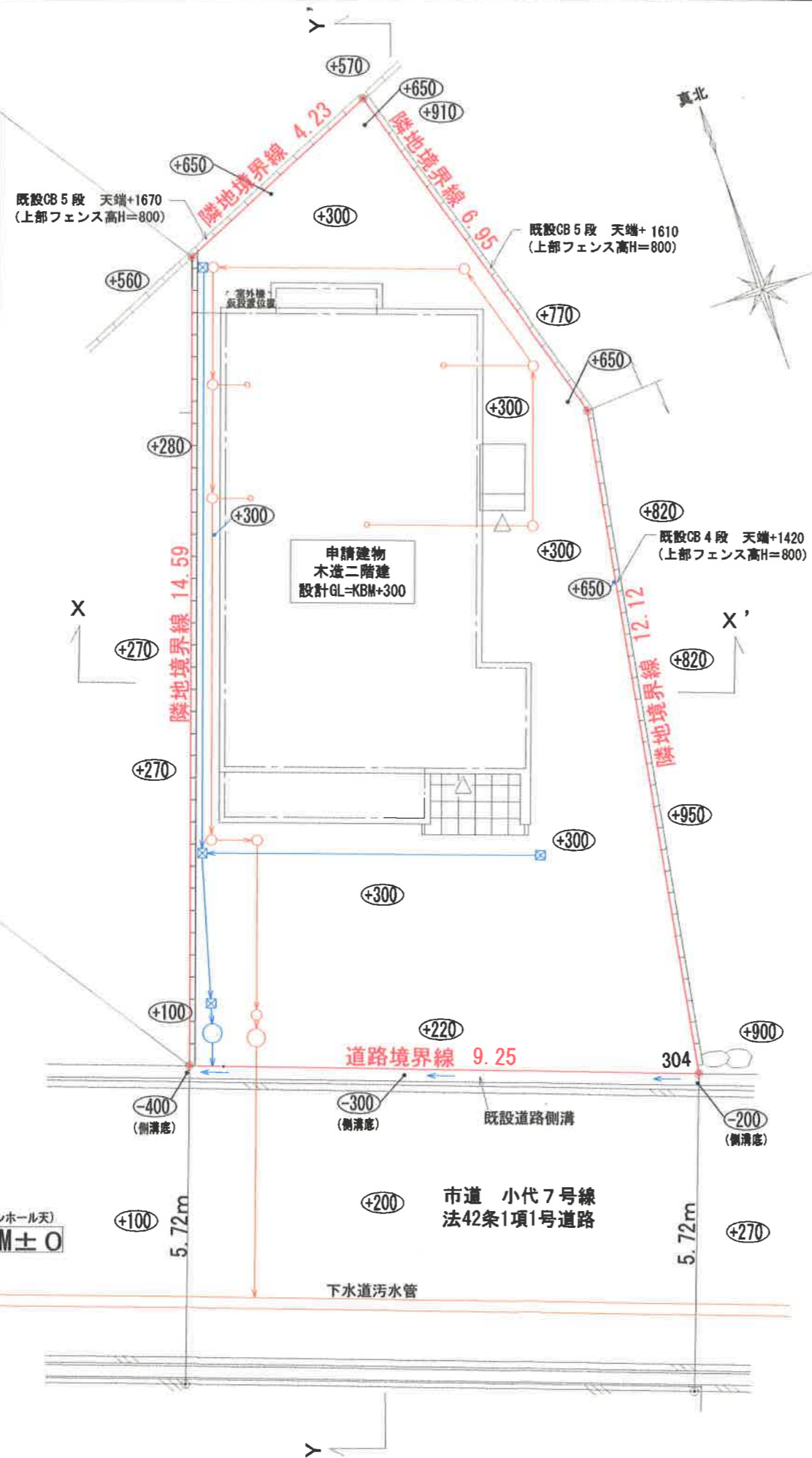
- 凡例
- 公益的施設
 - 商業、業務施設
 - 住居、農業施設
 - 工業施設、その他
 - 市街化調整区域
 - 宅造規制区域

2 土地利用現況図
1/2500



Y-Y' 断面図 S:1/100

(新設)CB1段積



X-X' 断面図 S:1/100

凡例

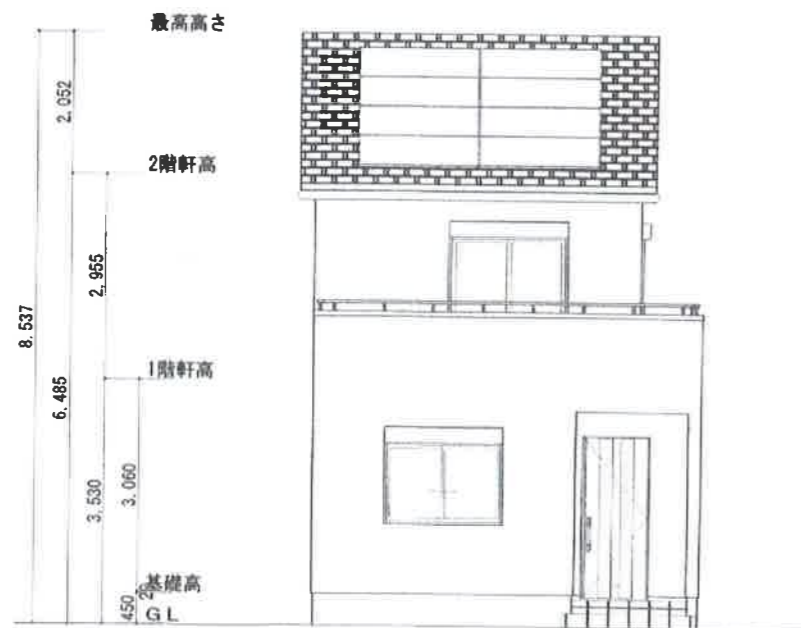
	敷地境界線
	汚水、雑排水
	雨水

3. 土地利用計画図
兼排水計画図
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	122.30㎡	36.99坪
建築面積	44.71㎡	13.52坪
1階床面積	43.06㎡	13.02坪
2階床面積	37.26㎡	11.27坪
延床面積	80.32㎡	24.29坪
建ぺい率	36.56%	
容積率	65.68%	
建物構造	木造2階建	



南側 立面図 S:1/100



東側 立面図 S:1/100

4. 予定建築物の平面図
1:100
兼
予定建築物の立面図
1:100



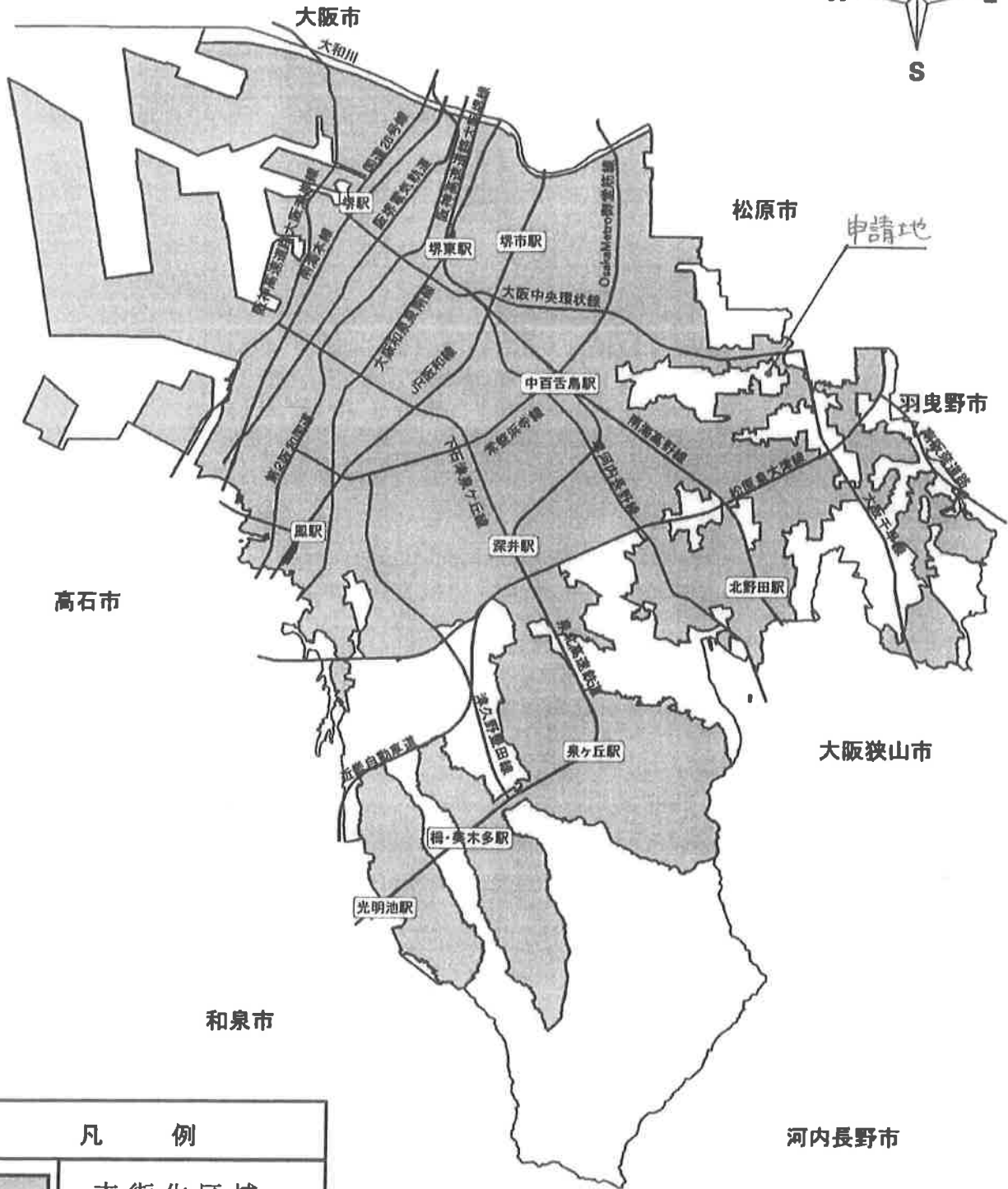
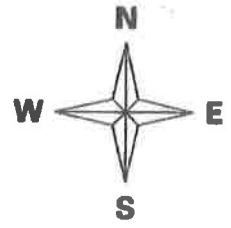
(C) incrementP (C) PASCO

5 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-3号)

申請者住所氏名						
申請地		東区八下町三丁79番1				
敷地面積	247.45㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			247.45㎡	—	—	—
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	
83.64㎡		122.05㎡	33.79%		49.30%	
特記事項	排水関係	雨水は南側市道内の側溝へ放流				
		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			
		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3.6kmの位置にあり、市道八下5号線、市道八下7号線及び市道八下8号線に接続している。					
調査意見	<p>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。</p> <p>また、当該敷地は、判断基準第5の(7)「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。</p>					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考				受付番号		

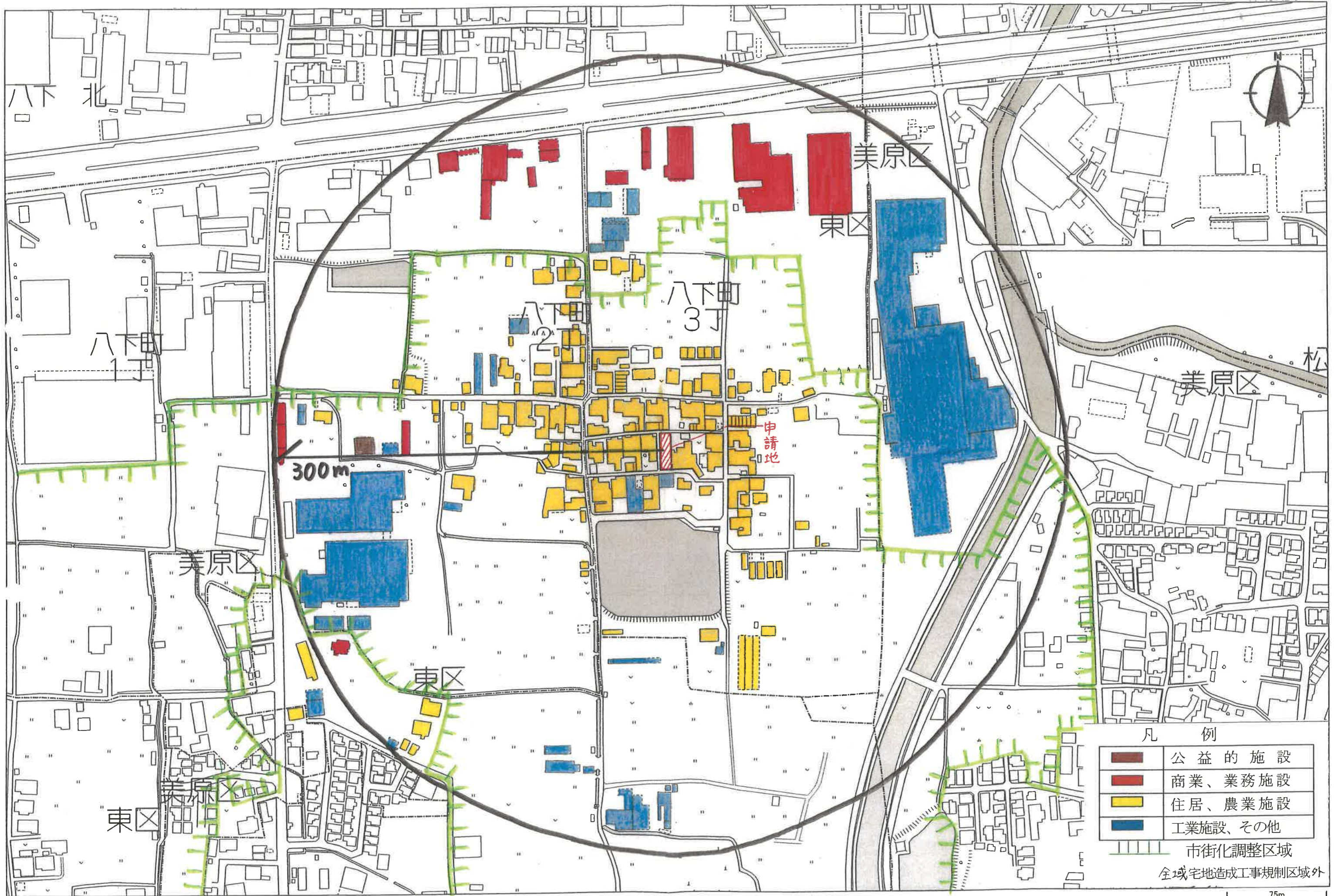
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地: 堺市 東区 八下町 三丁 79番 1
申請者:

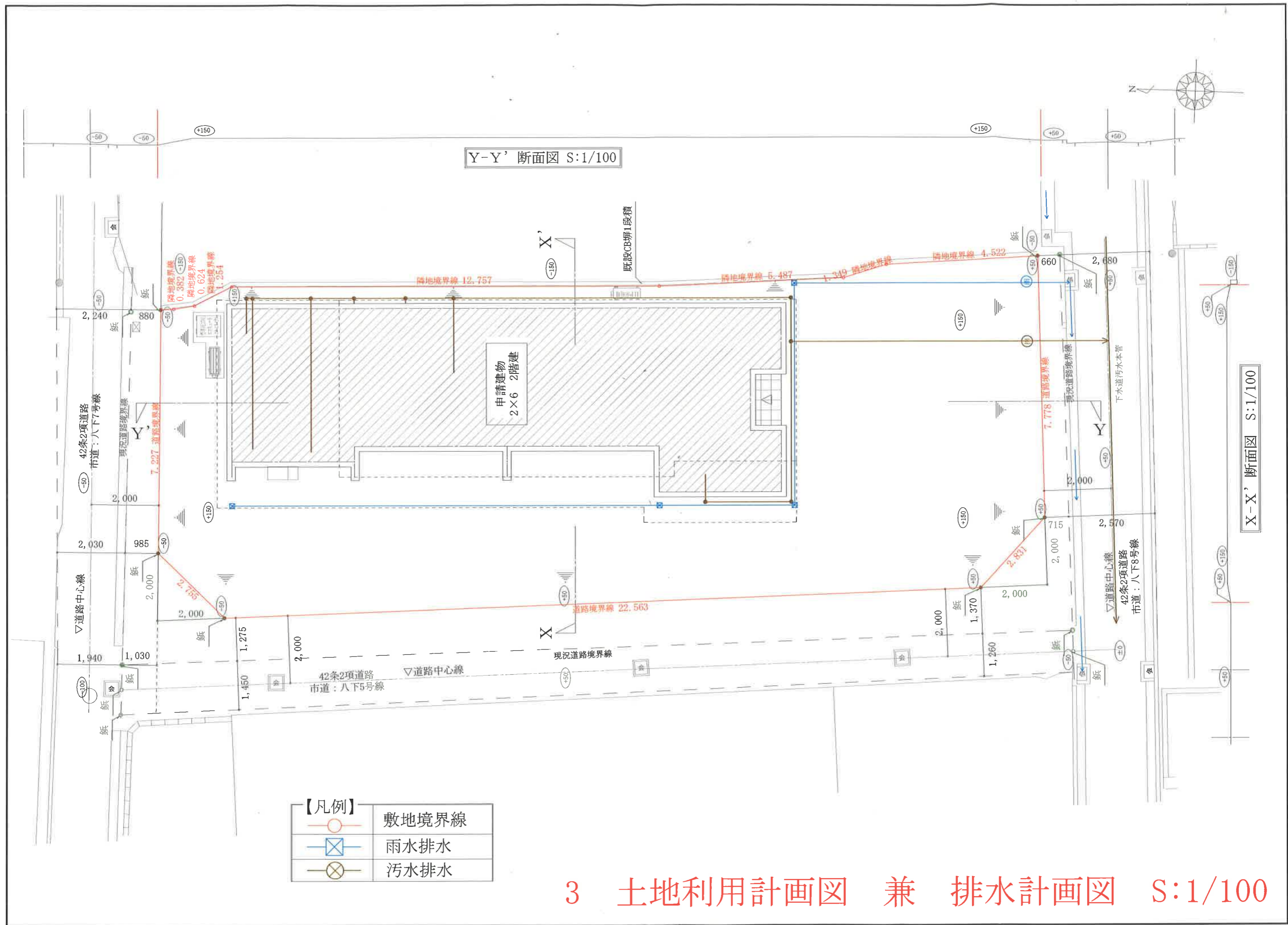
1 位置図



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

2 土地利用現況図 1/2500



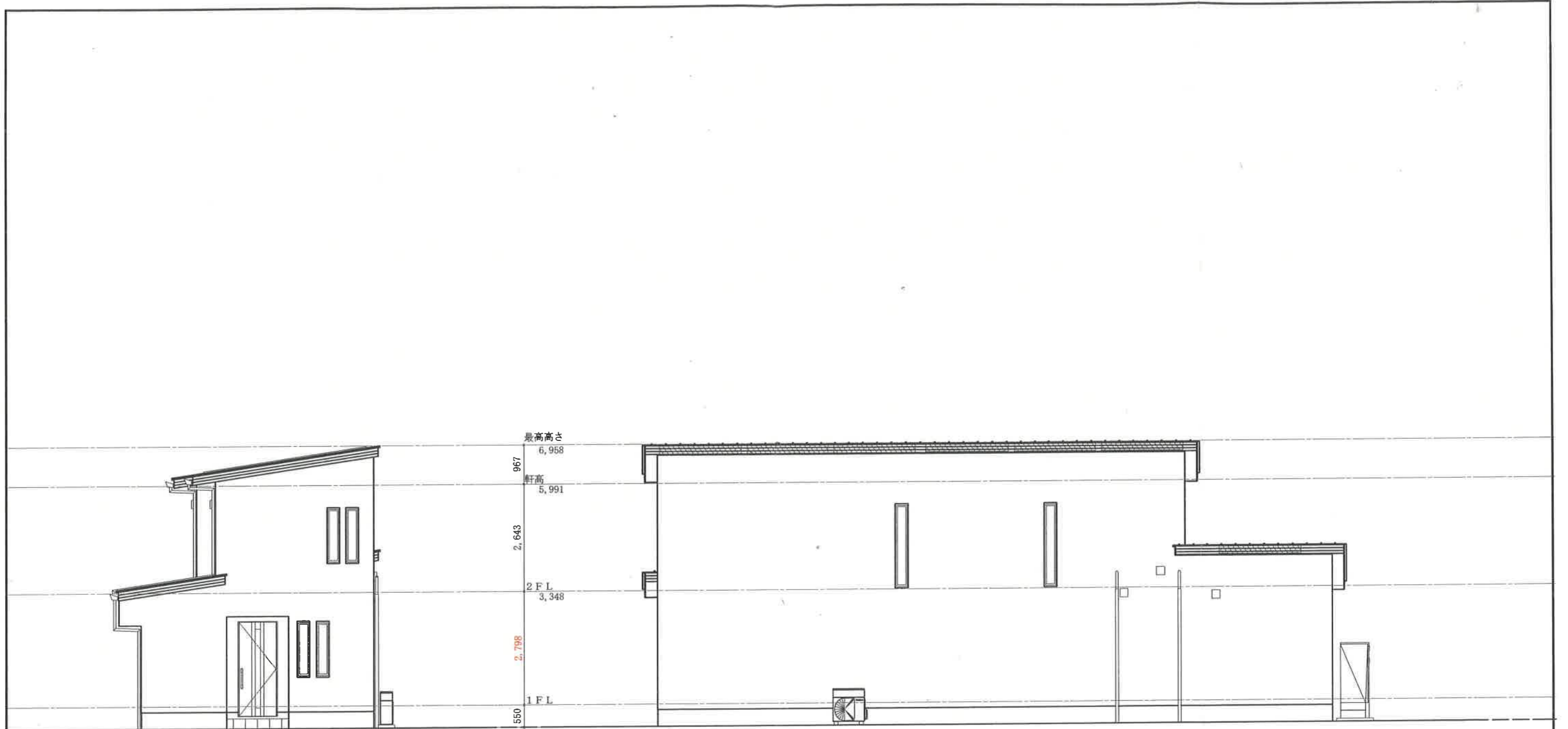
Y-Y' 断面図 S:1/100

X-X' 断面図 S:1/100

【凡例】	
	敷地境界線
	雨水排水
	污水排水

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。



南側 立面図 S:1/100

東側 立面図 S:1/100

5 予定建築物の立面図 S:1/100

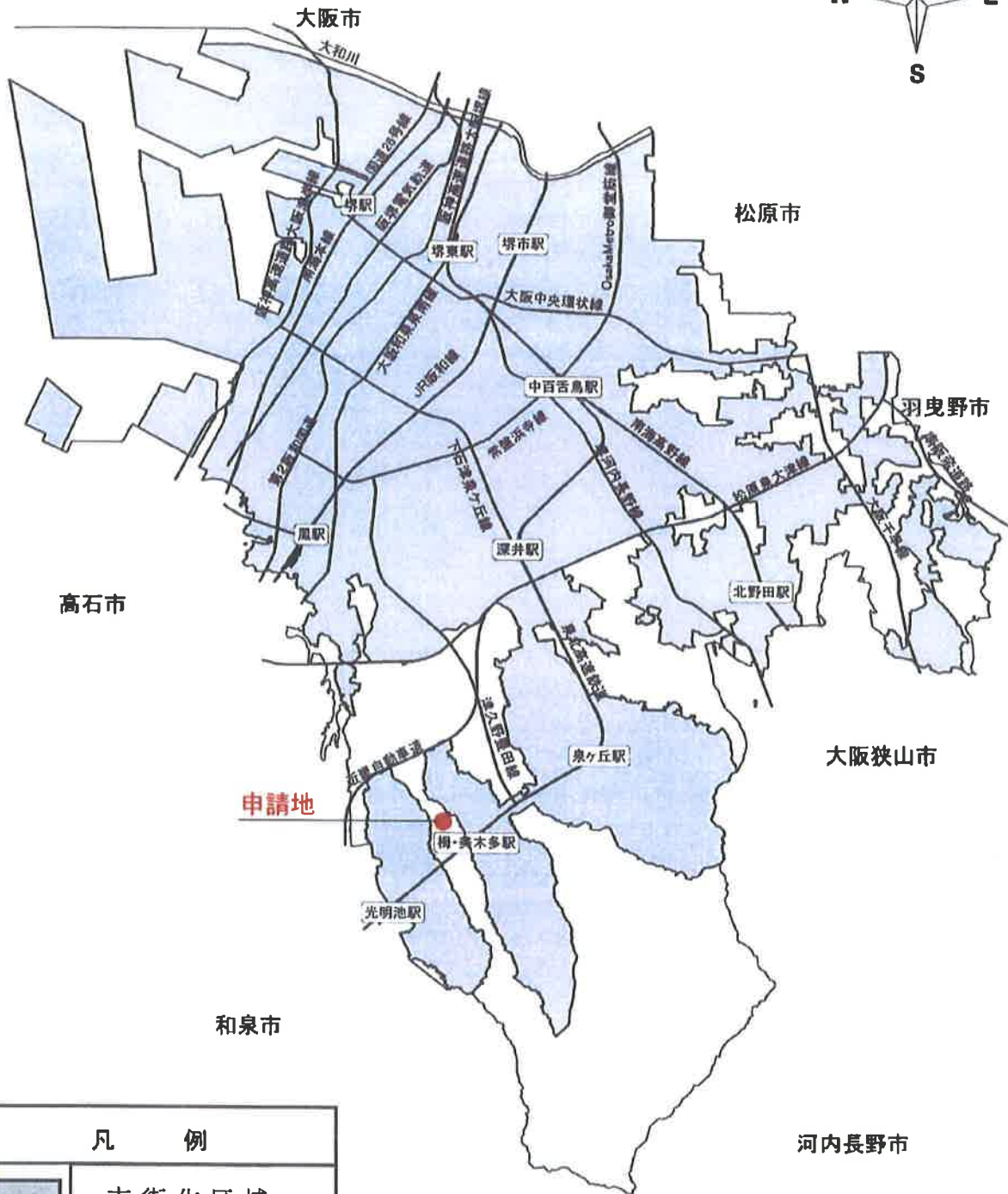
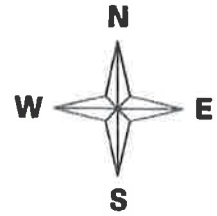


6 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-4号)

申請者住所氏名						
申請地		南区檜尾117番1の一部				
敷地面積	167.22㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			167.22㎡	—	—	—
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		
59.46㎡		108.68㎡	35.56%	65.00%		
特記事項	排水関係	雨水は西側府道内の側溝へ放流				
		汚水は西側府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「榎・美木多駅」の北西約0.7kmの位置にあり、府道別所草部線（幅員6.84m～6.92m）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。					
	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備考				受付番号		

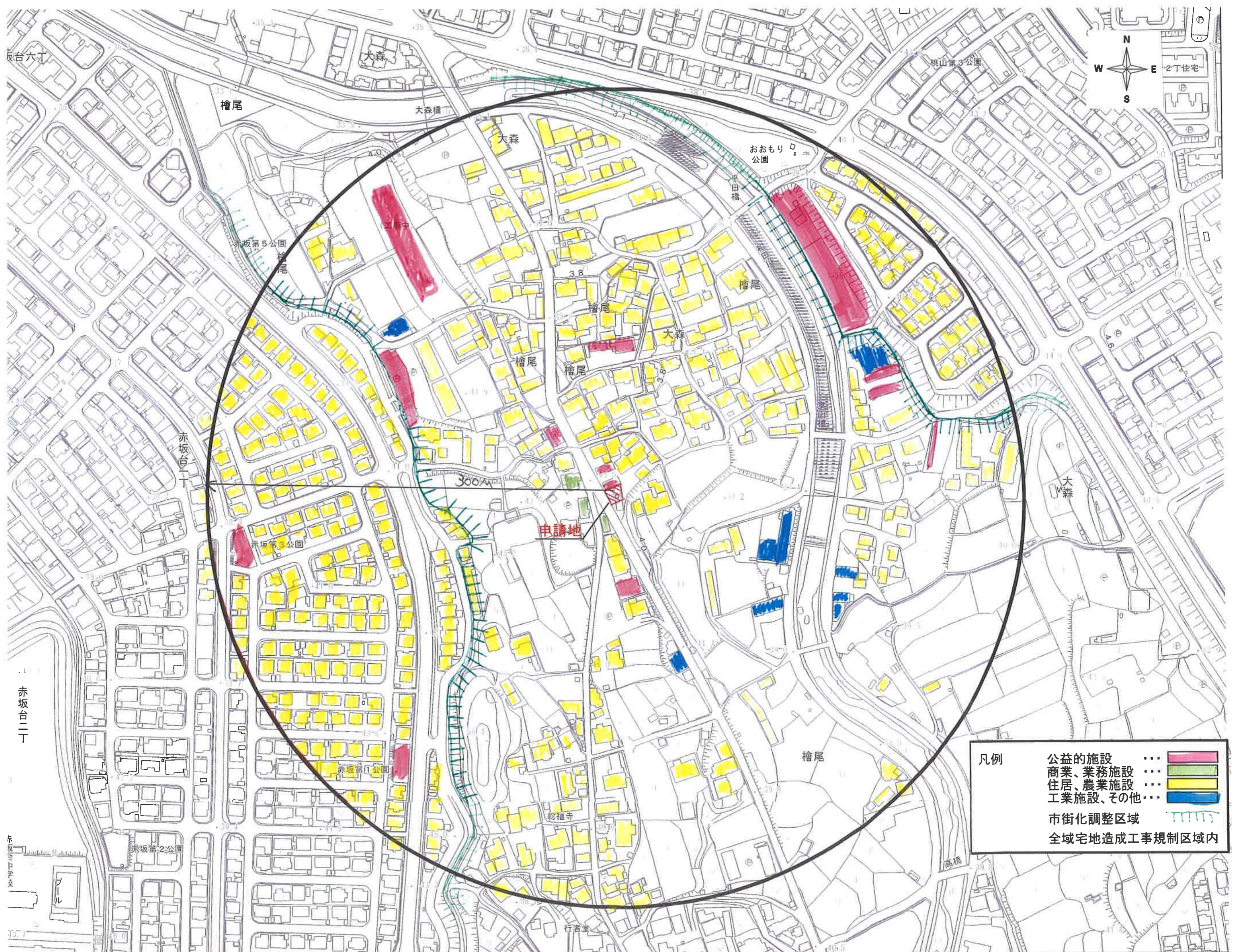
位置図



申請地：堺市 南区 檜尾117-1の一部

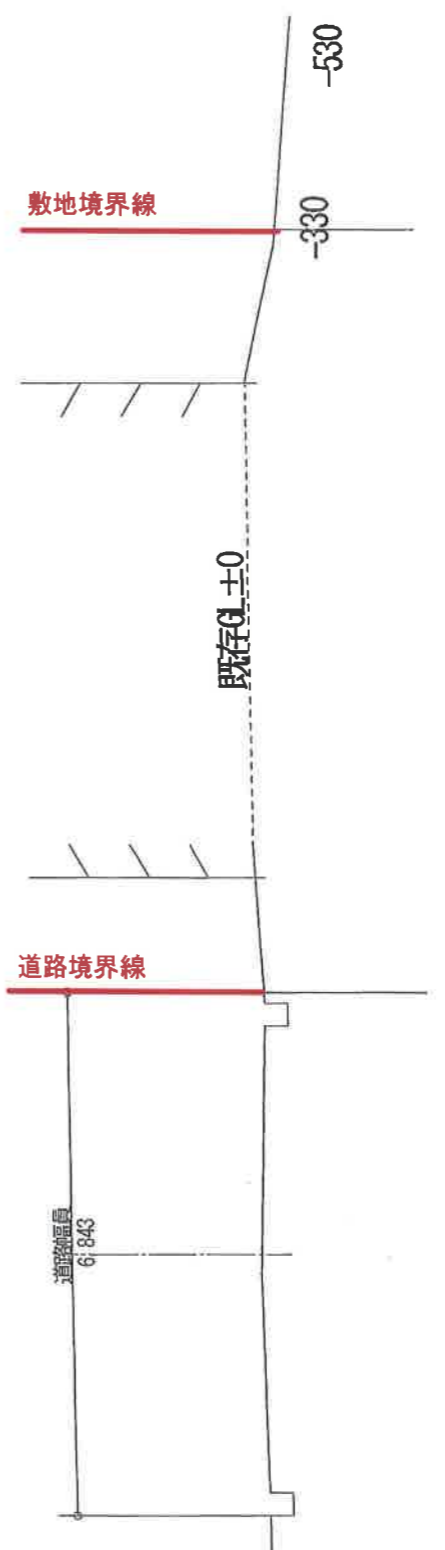
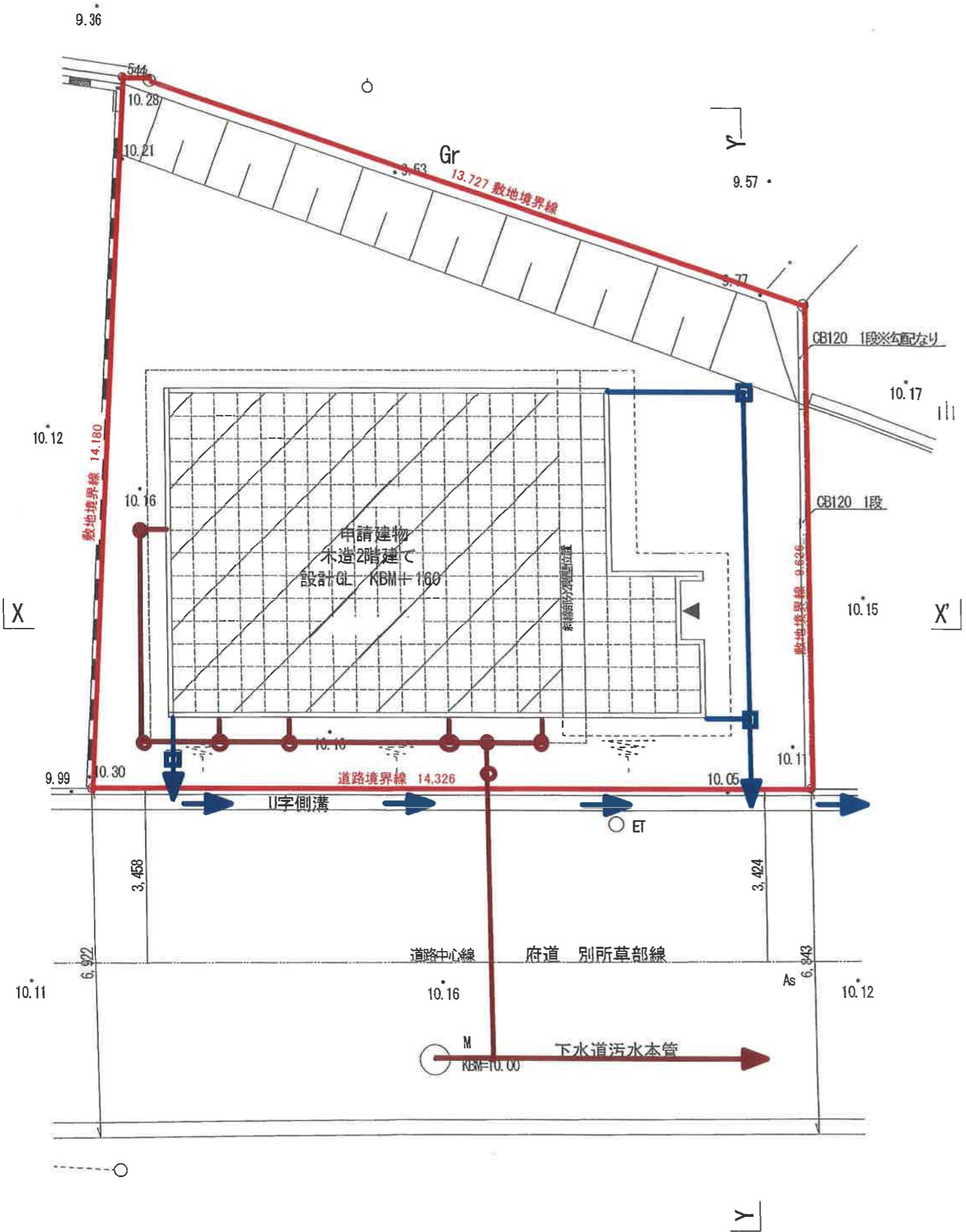
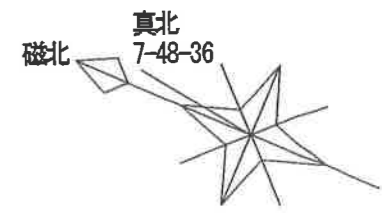
申請者：

1 位置図

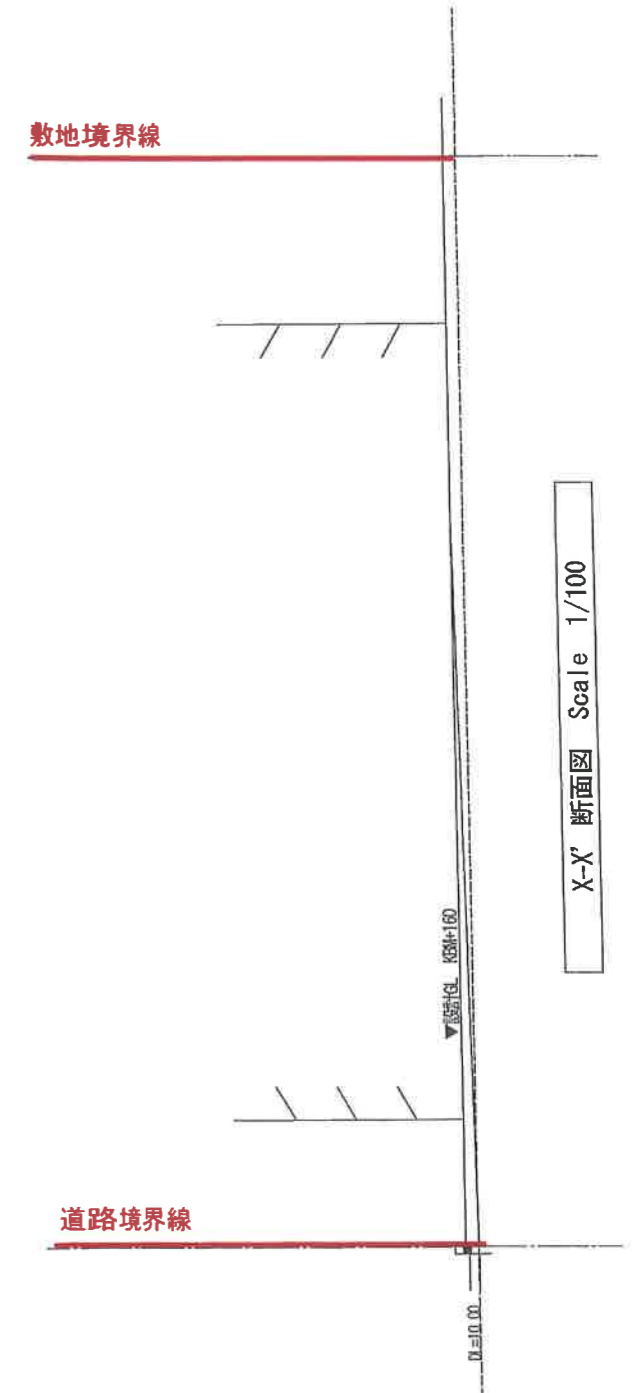


凡例	
公益的施設	...
商業、業務施設	...
住居、農業施設	...
工業施設、その他	...
市街化調整区域	~~~~~
全域宅地造成工事規制区域内	

2. 土地利用現況図 S: 1 / 2500



Y-Y' 断面図 Scale 1/100



X-X' 断面図 Scale 1/100

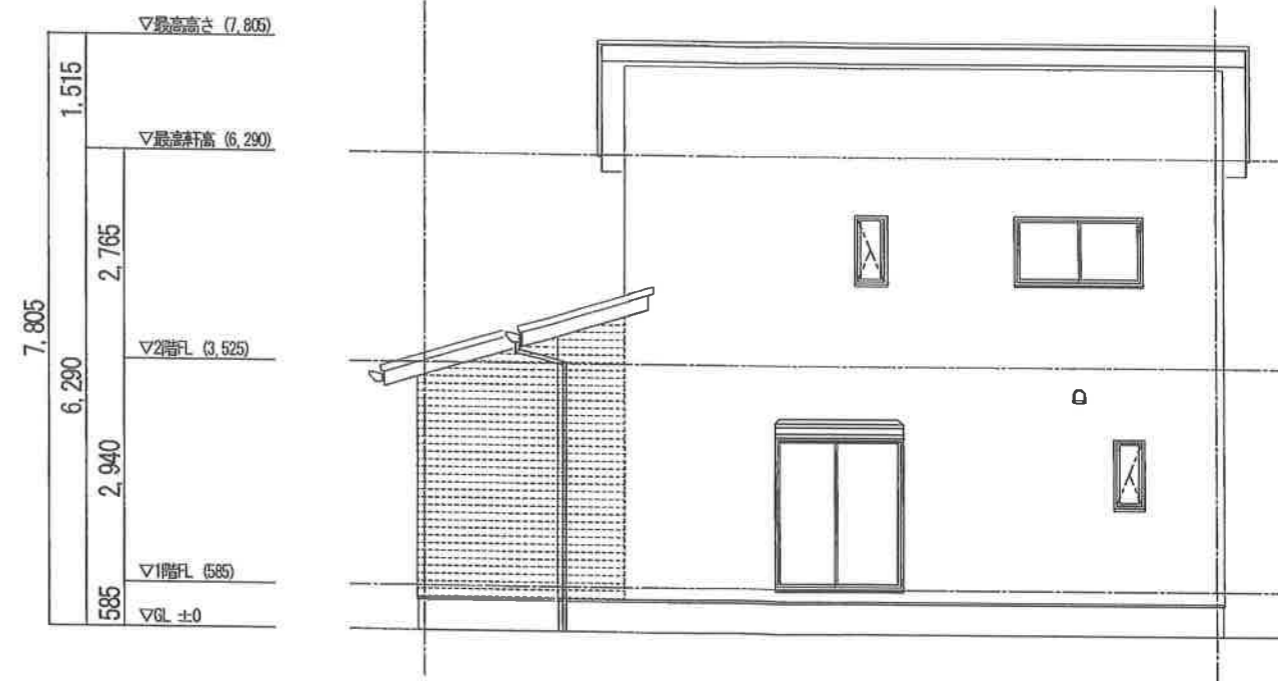
凡例	
	敷地境界線
	雨水
	污水

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。



南側立面図 S=1/100



東側立面図 S=1/100

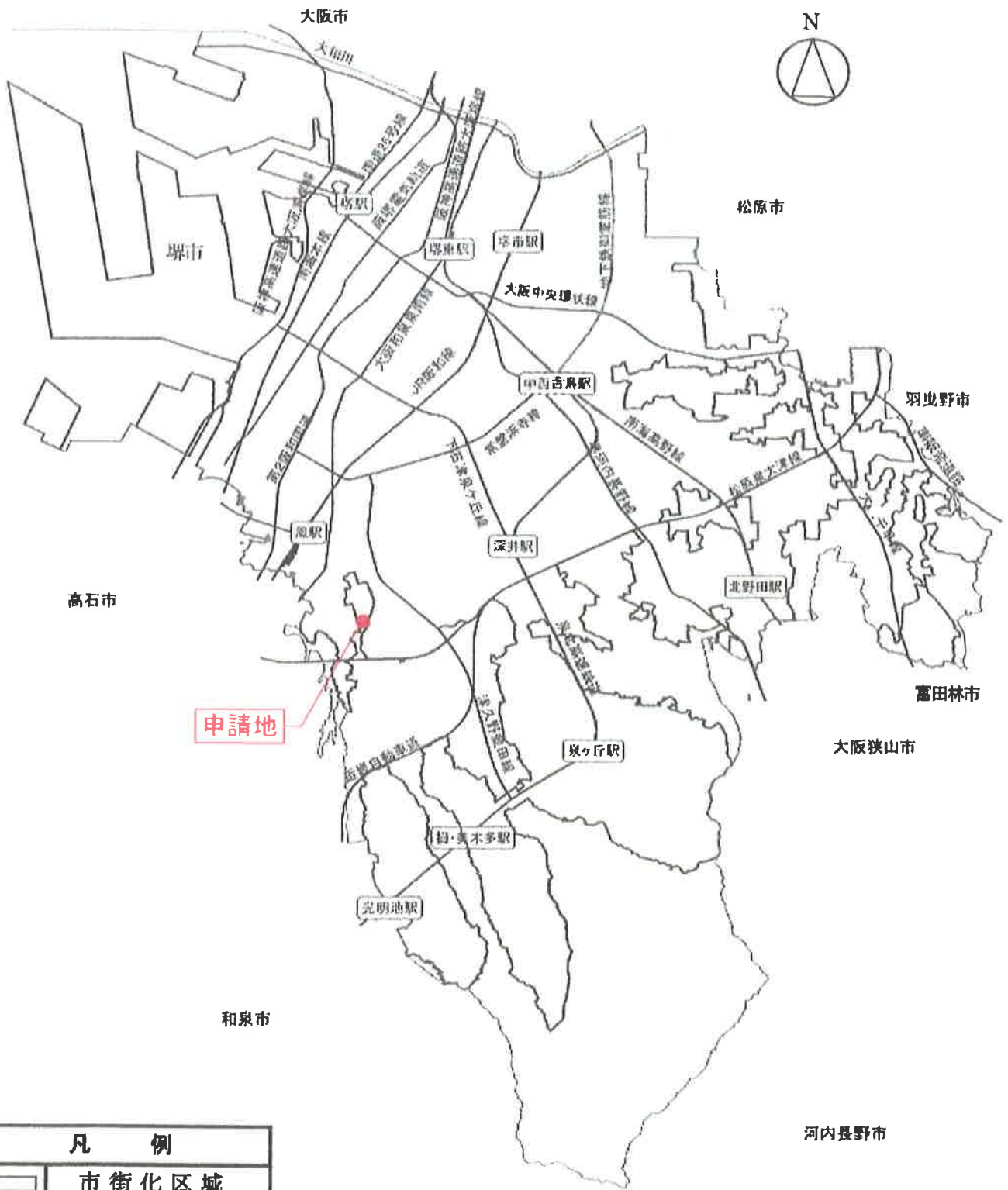


6 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-5号)

申請者住所氏名						
申請地		堺市西区草部350番9、350番10の一部、354番2				
敷地面積	158.41m ²	地目	宅地	雑種地	田	その他
			158.41m ²	—	—	—
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		
67.90m ²		120.07m ²	42.87%	75.80%		
特記事項	排水関係	雨水は北側建築基準法第42条第2項道路内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は北側建築基準法第42条第2項道路内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、JR阪和線「鳳駅」の南西約1.7kmの位置にあり、建築基準法第42条第2項通路に接続している。					
調査意	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				受付番号		

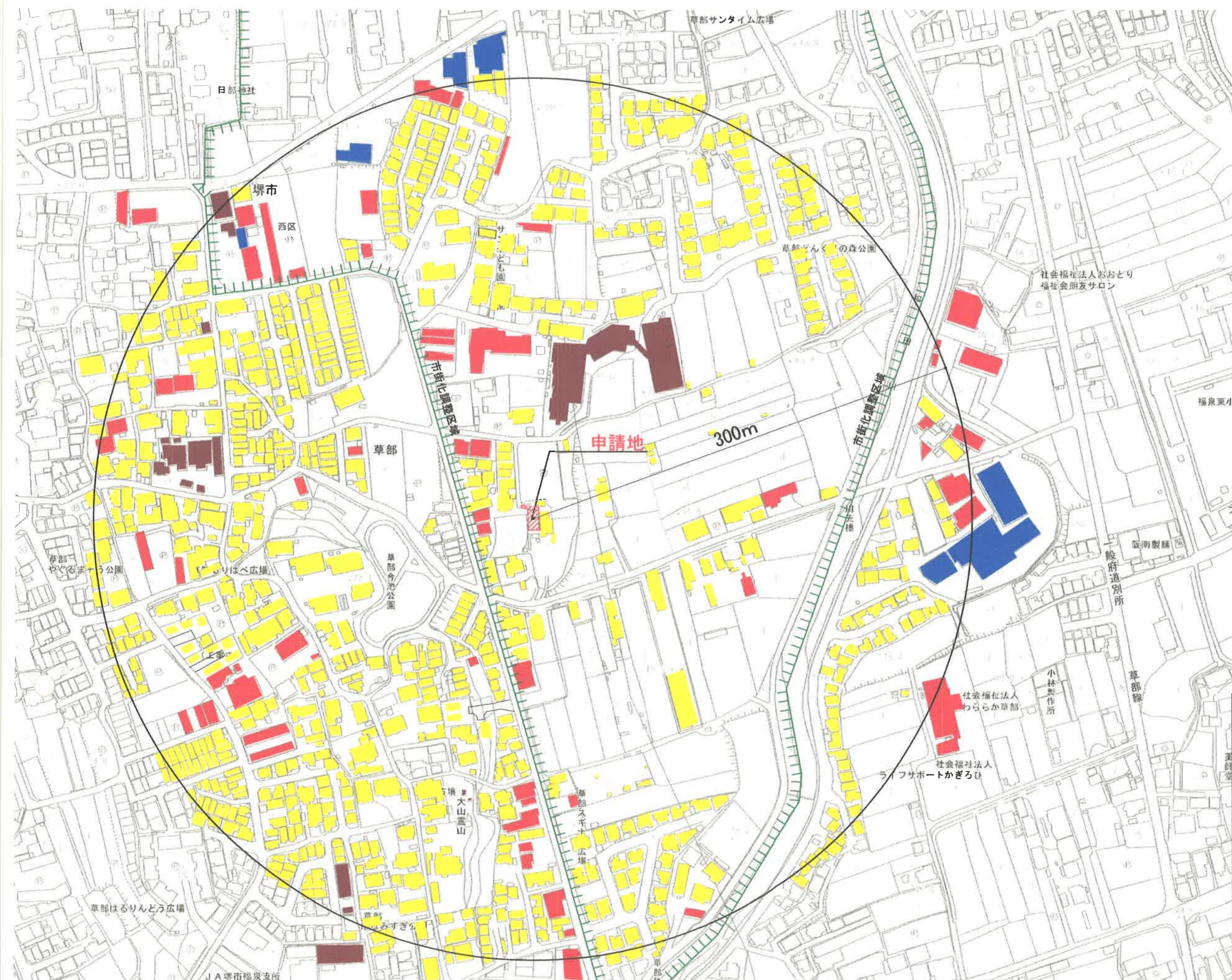
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市西区 草部350番9、350番10
 の一部、354番2

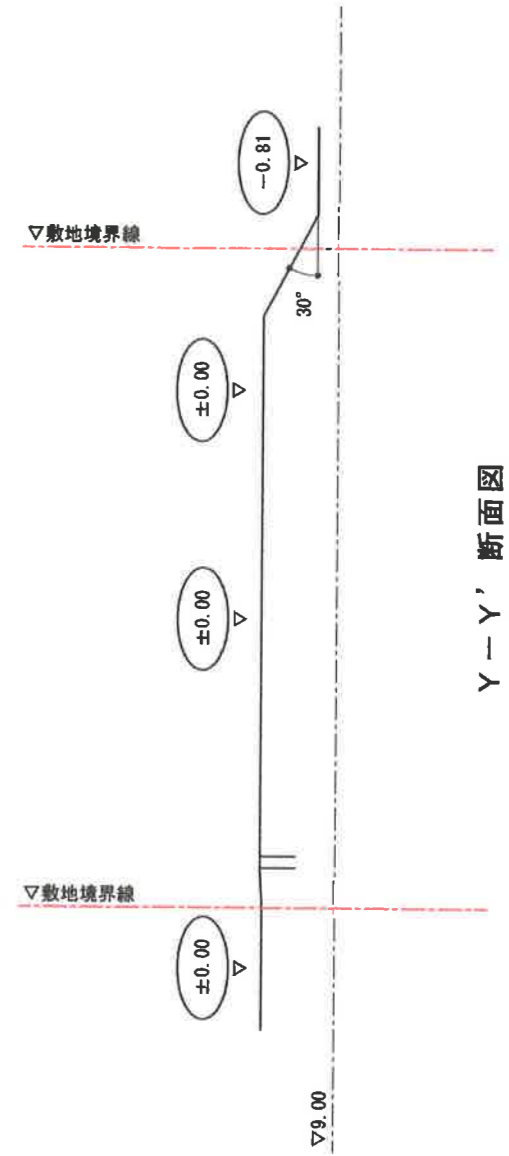
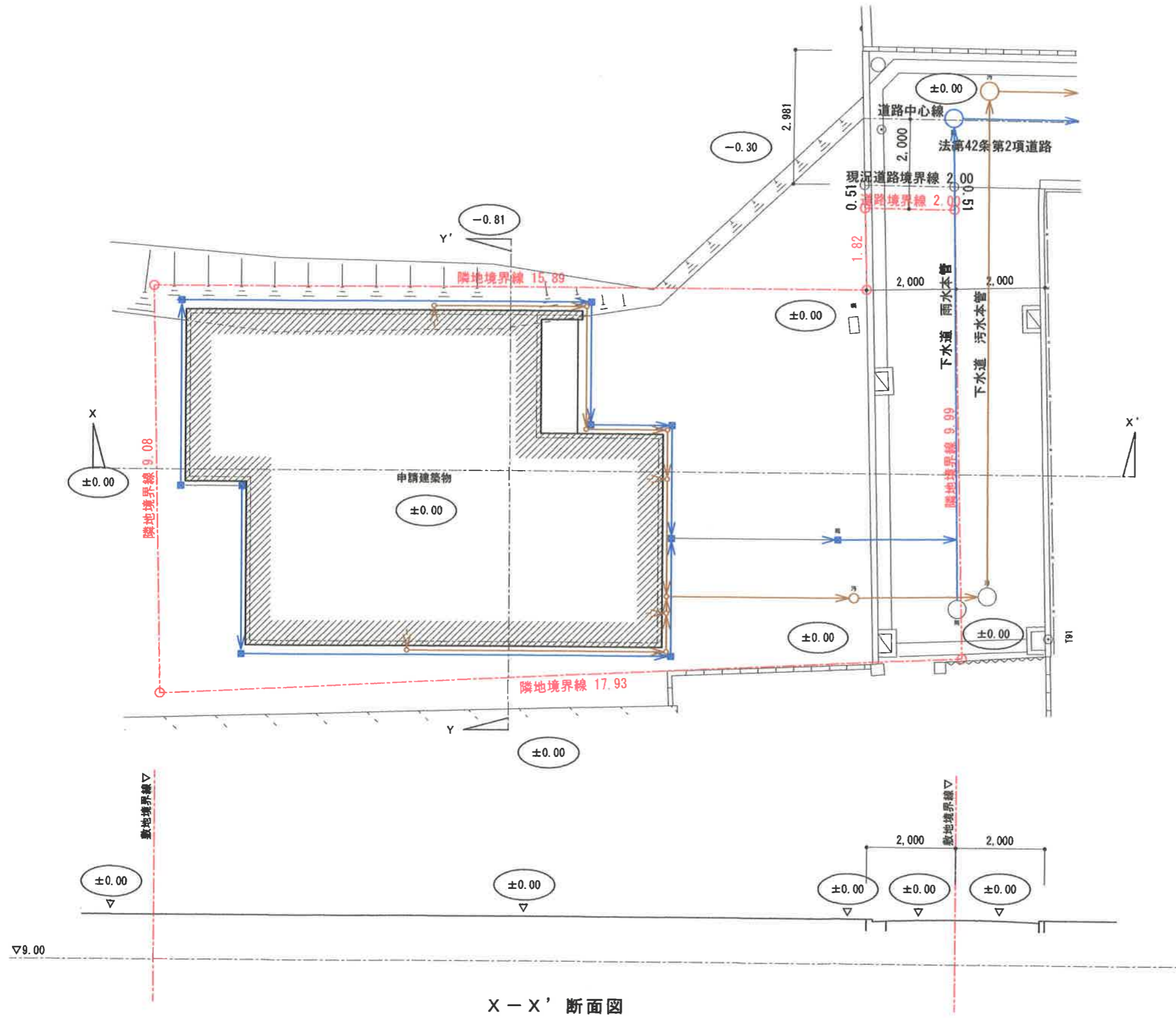
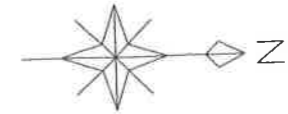
申請者：



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
全域宅地造成規制区域外

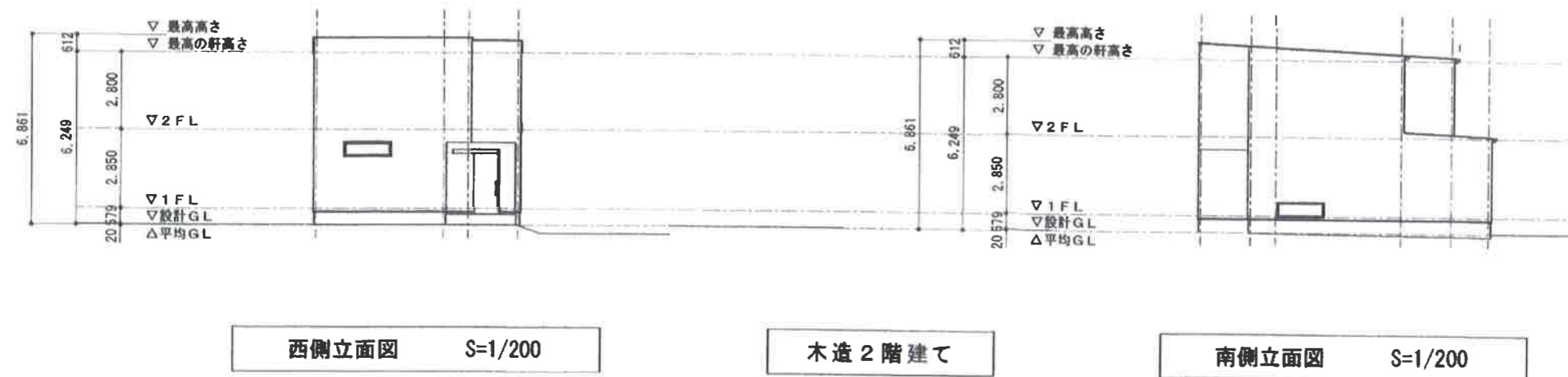
2 土地利用現況図 1/2500



- 凡例
- 隣地境界線
 - ☒→ 雨水排水柵及び、排水経路
 - 污水排水柵及び、排水経路

X - X' 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。



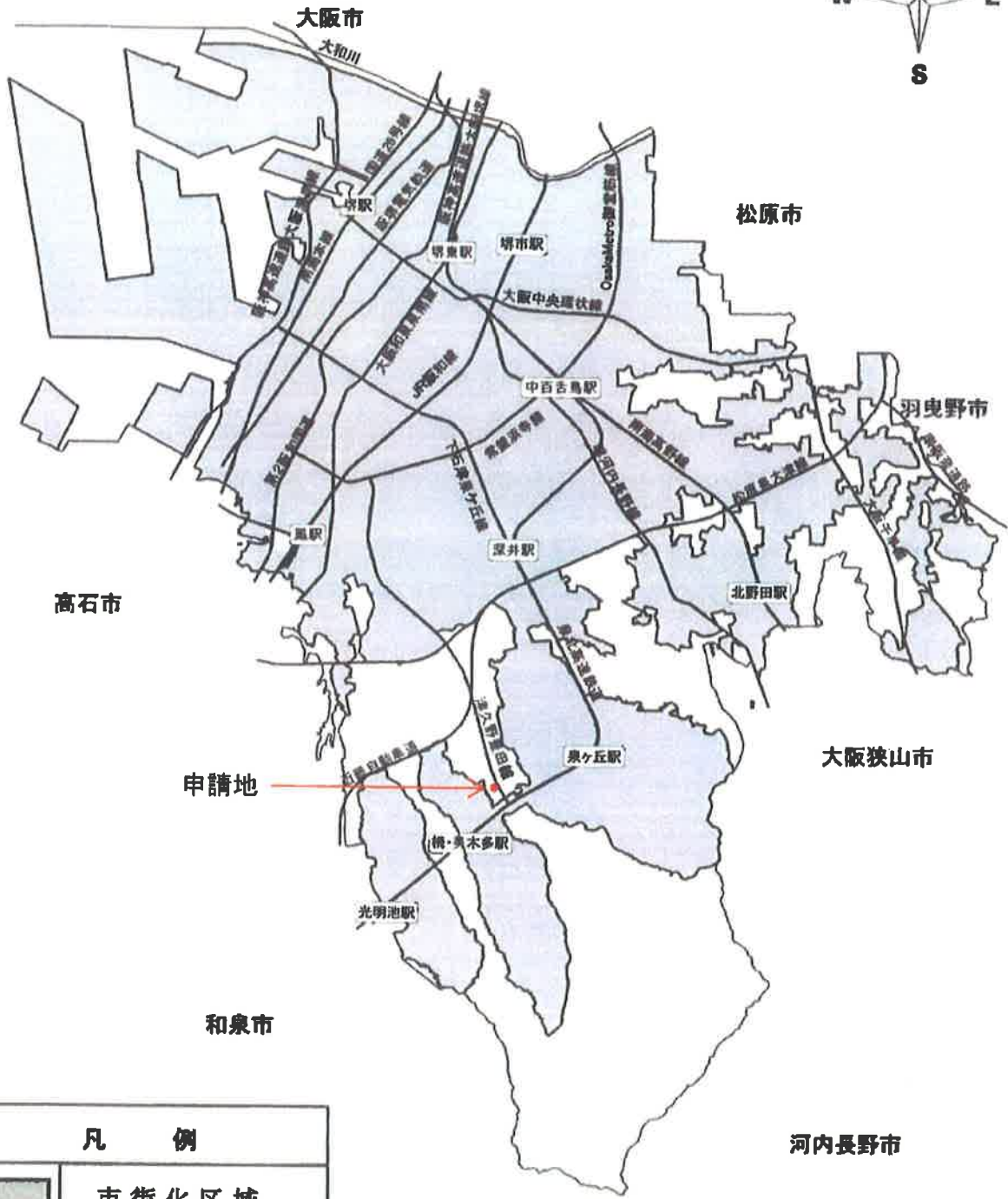


5 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-6号)

申請者住所氏名						
申請地		堺市南区豊田435番の一部				
敷地面積	189.64㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			189.64㎡	—	—	—
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	
70.87㎡		105.30㎡	37.37%		55.52%	
特記事項	排水関係	雨水は北側里道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は北側里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「梅・美木多駅」の北約1.0kmの位置にあり、建築基準法第42条第2項道路に接続している。					
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				受付番号		

位置図



凡 例	
	市街化区域

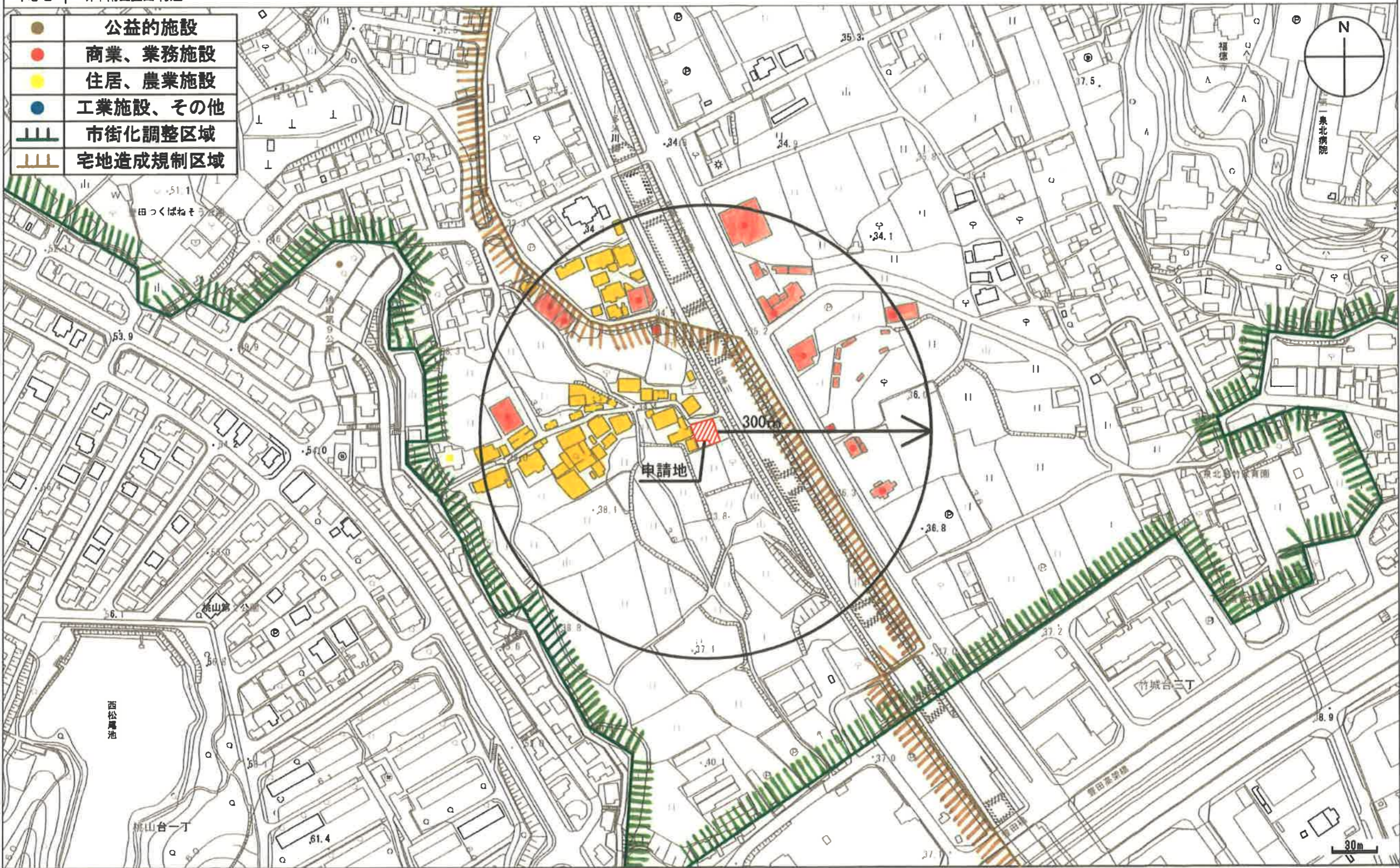
申請地：堺市 南区 豊田435
申請者：

1 位置図

宅地造成工事規制区域

中心地 | 堺市南区豊田 付近

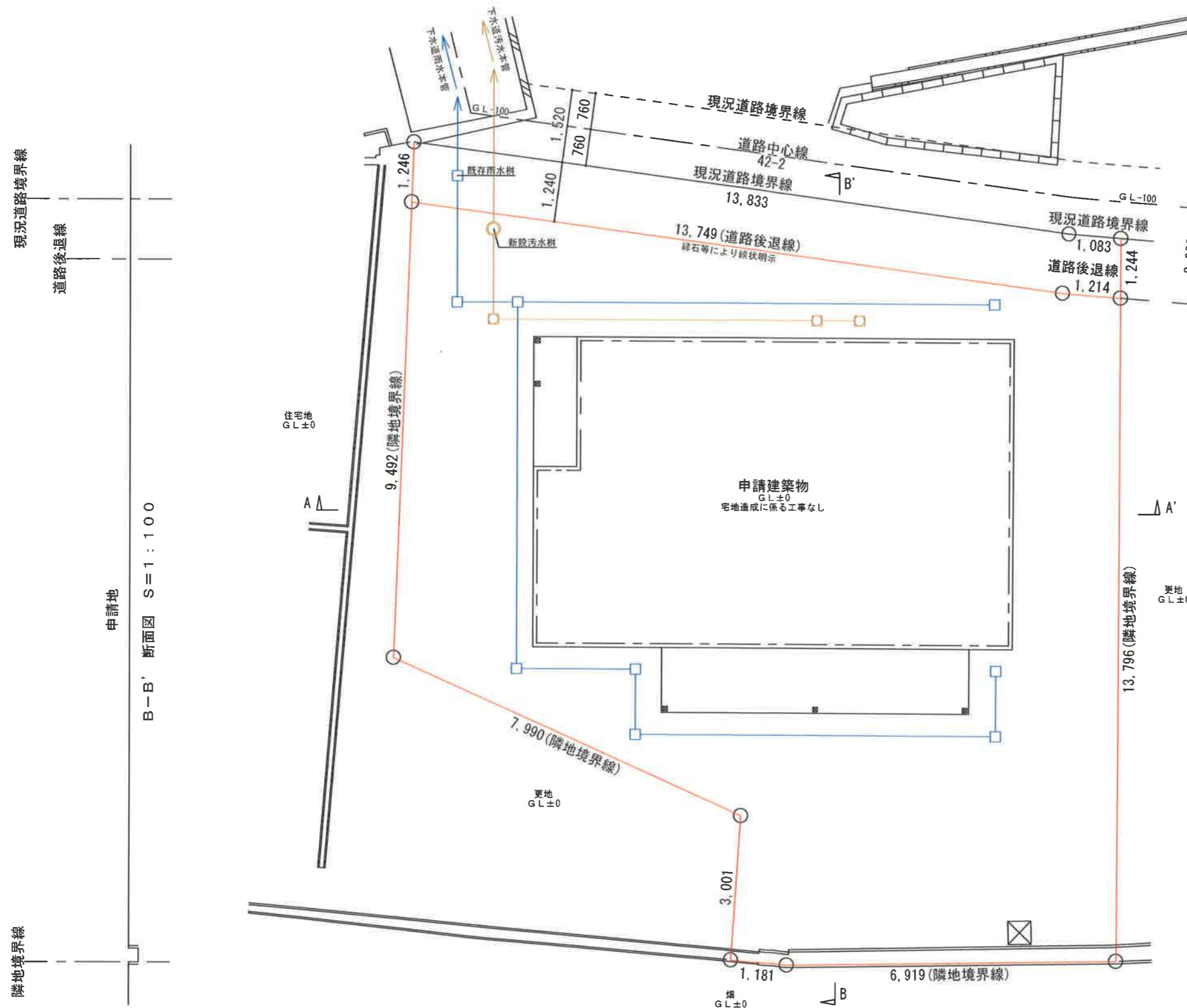
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域
	宅地造成規制区域



印刷日時:2023/02/13 10:04:48

2 土地利用現況図
S=1/2500

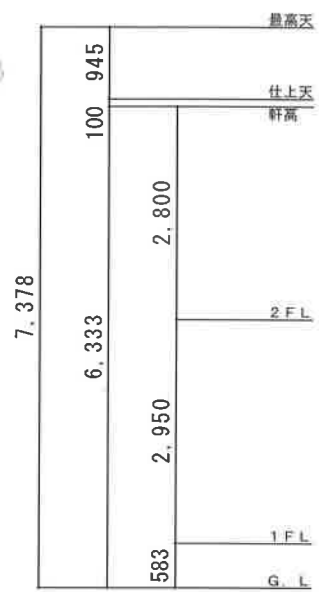
隣地境界線 申請地 隣地境界線
A-A' 断面図 S=1:100



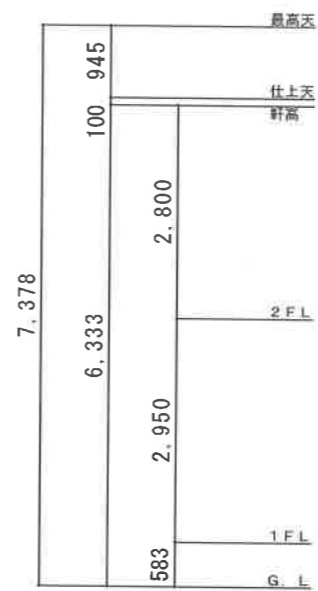
現況道路境界線
道路後退線
申請地
B-B' 断面図 S=1:100
隣地境界線

記号	名称
	污水・雑排水
	雨水
	敷地境界

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。



西立面图



南立面图



6 現況写真兼撮影位置図