

令和5年度

第2回 堺市開発審査会

令和5年8月10日

目 次

《付議案件》

第5-2号

堺市中区上之（市街化調整区域）における
共同生活援助施設の開発許可について（提案基準1.5該当）

《報告案件》

第5-7号

堺市中区辻之（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5-8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5-9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5-10号

堺市南区片蔵（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5-11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5-12号

堺市南区大庭寺（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5-13号

堺市西区菱木（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5-14号

堺市中区福田（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15該当）

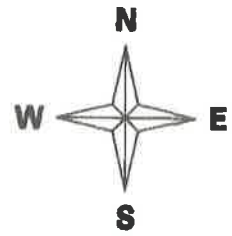
第5-15号

堺市中区田園（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15該当）

調 書 (第5-2号)

申請者住所氏名		堺市南区御池台5丁2番6号 社会福祉法人 堺あけぼの福祉会 理事長 但馬 秀樹				
申請地		中区上之787番1				
開発面積 (敷地面積)	1094.94㎡ (1071.16㎡)	地 目	宅地	雑種地	山林	その他
			—	—	—	1094.94㎡
建築物の用途		グループホーム				
建築工事の種類		新築	構	造	木造平屋建	
建築面積		延べ面積	建ぺい率		容積率	
275.75㎡		275.75㎡	25.74%		25.74%	
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「泉ヶ丘駅」の北東約1.4kmの位置にあり、市道上之8号線に接続している。					
調 査 意 見	<p>本申請は、市街化調整区域内の敷地において、グループ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15）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、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する「共同生活援助」の施設である。</p> <p>また、同法第36条第1項に基づく指定障害福祉サービス事業者の指定が確実に見込まれるものである。</p> <p>そして、整備予定地から「堺市市街化調整区域内における社会福祉施設の整備に関する指針」で定めるバックアップ施設まで概ね30分以内で移動可能な距離に位置している。</p> <p>さらに当該敷地は、判断基準第5の(13)「文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵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> <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15）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						

位置図

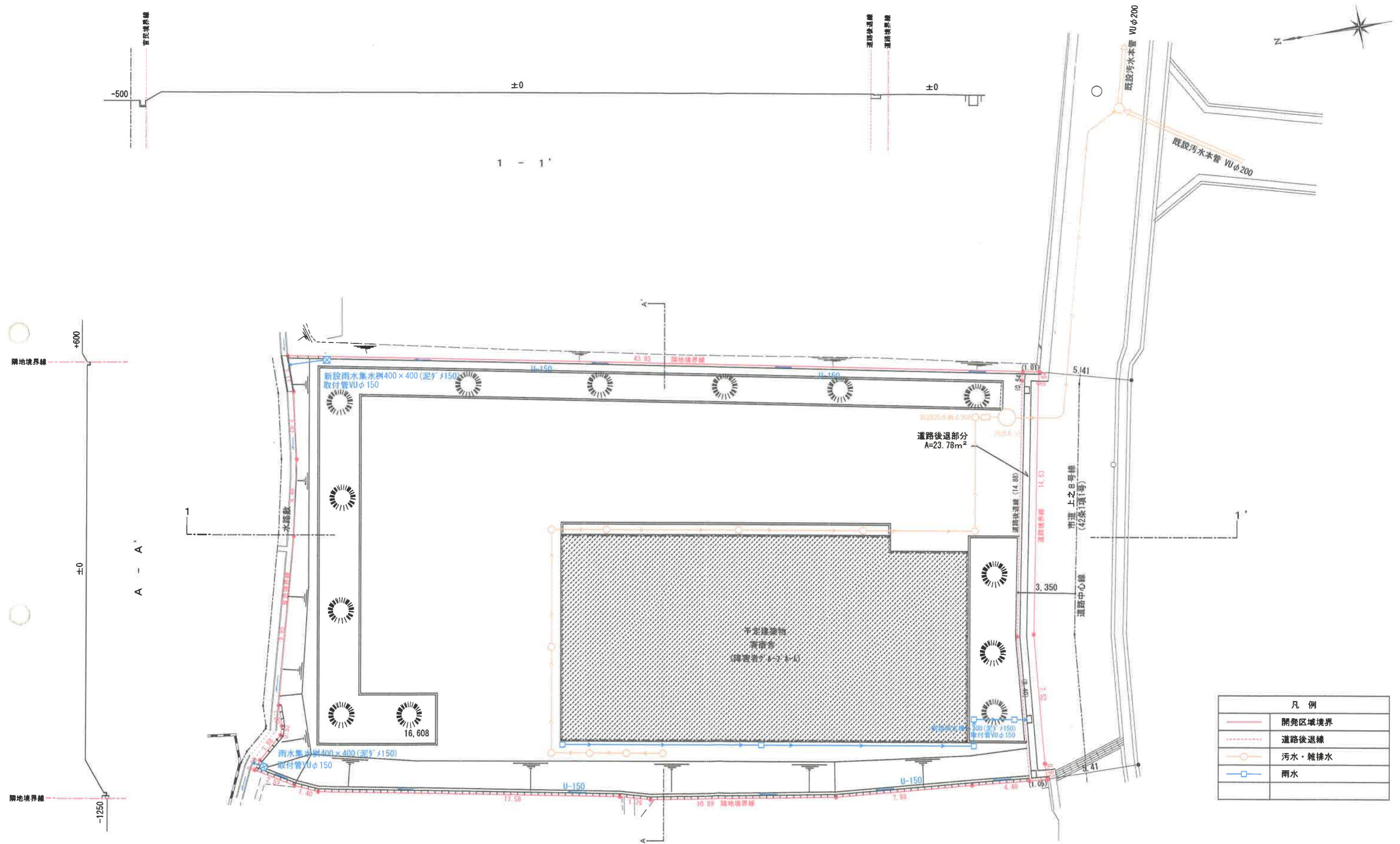


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中 区 上之 787番1
申請者：社会福祉法人 堺あけぼの福祉会 理事長 但馬秀樹

1 位置図

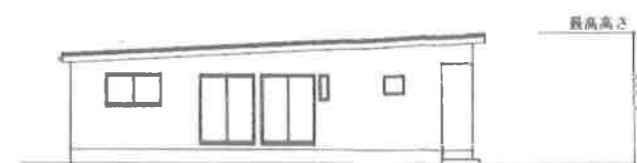




凡例	
	開発区域境界
	道路後退線
	污水・雑排水
	雨水



東側 立面図 S=1:200



南側 立面図 S=1:200

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。

主要な数値		単位
敷地面積	1071.16	(㎡)
建築面積	225.25	(㎡)
延床面積	225.25	(㎡)
床面積	225.25	(㎡)
床高	225.25(1071.16) × 100	(%)
容積率	225.25(1071.16) × 100	(%)
所在地	市街化調整区域	
種別	大倉	
用途	事務所	

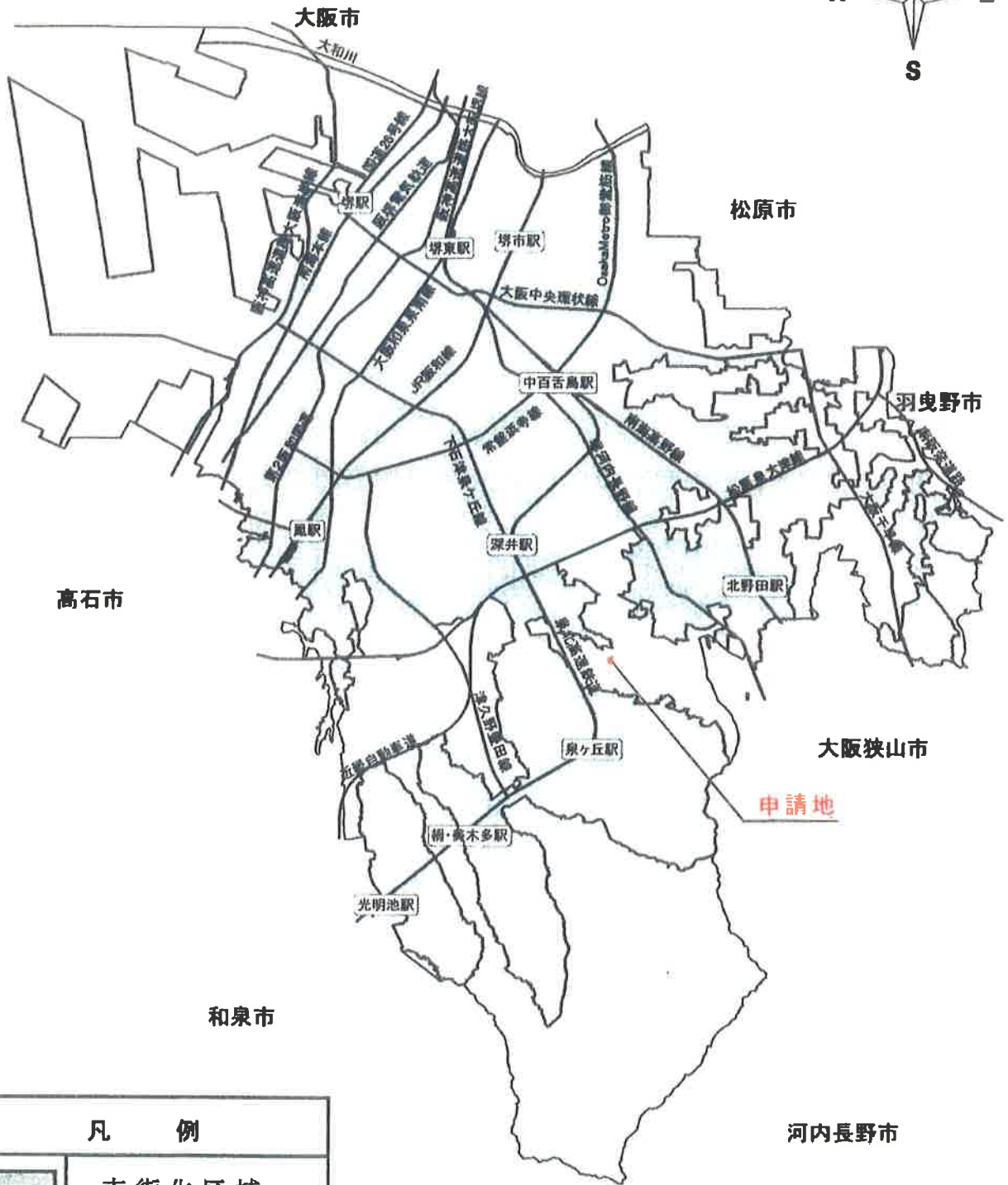
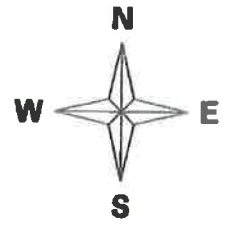


5 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-7号)

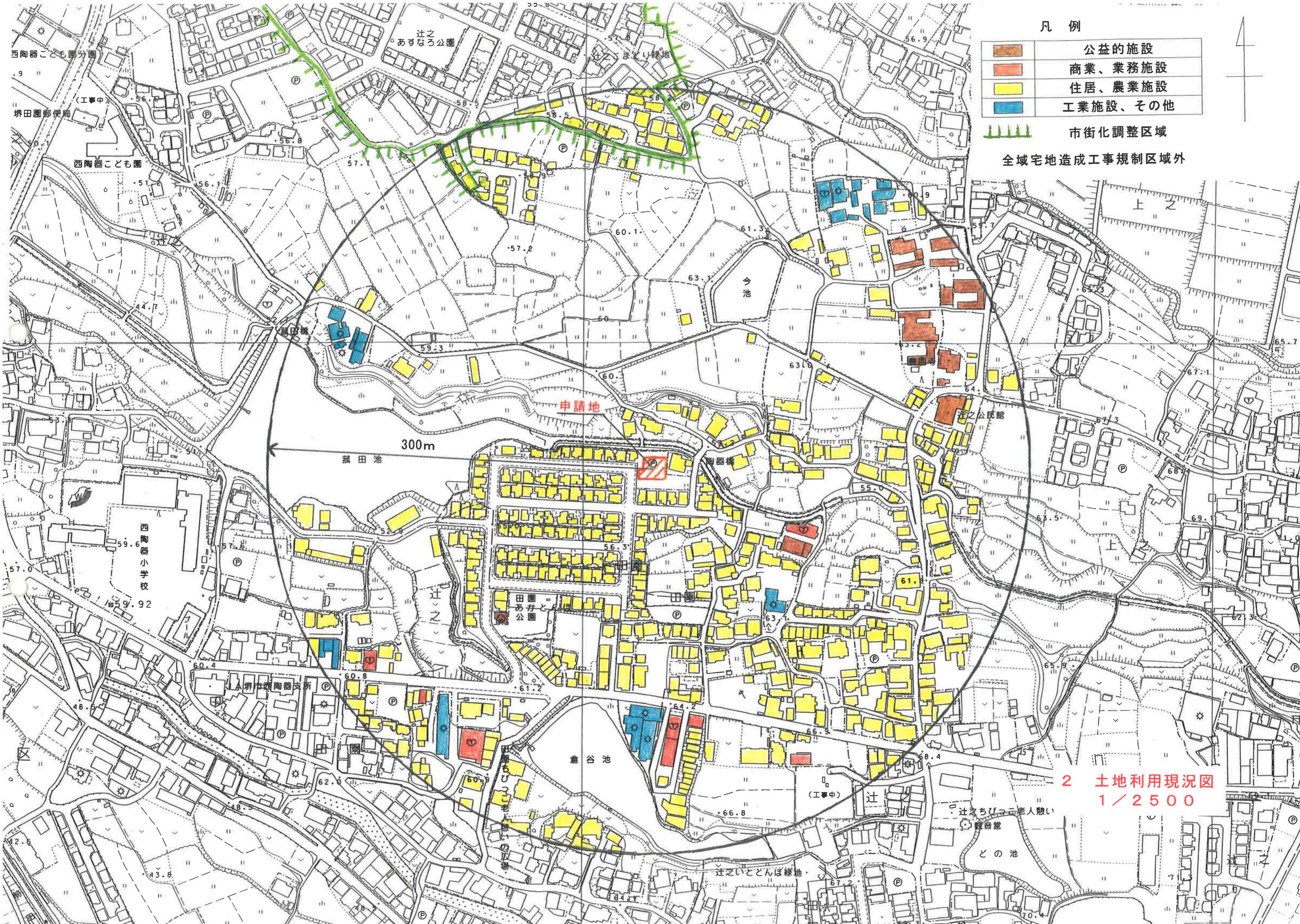
申請者住所氏名						
申請地	中区辻之875番2の一部					
敷地面積	485.31㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			—	485.31㎡	—	—
建築物の用途	一戸建ての住宅					
建築工事の種類	新築	構	造	木造2階建		
建築面積	延べ面積	建	ぺい率	容積率		
157.00㎡	246.12㎡	32.35%		50.71%		
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は西側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の北西約1.5kmの位置にあり、市道辻之19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。					
	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 辻之875番2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

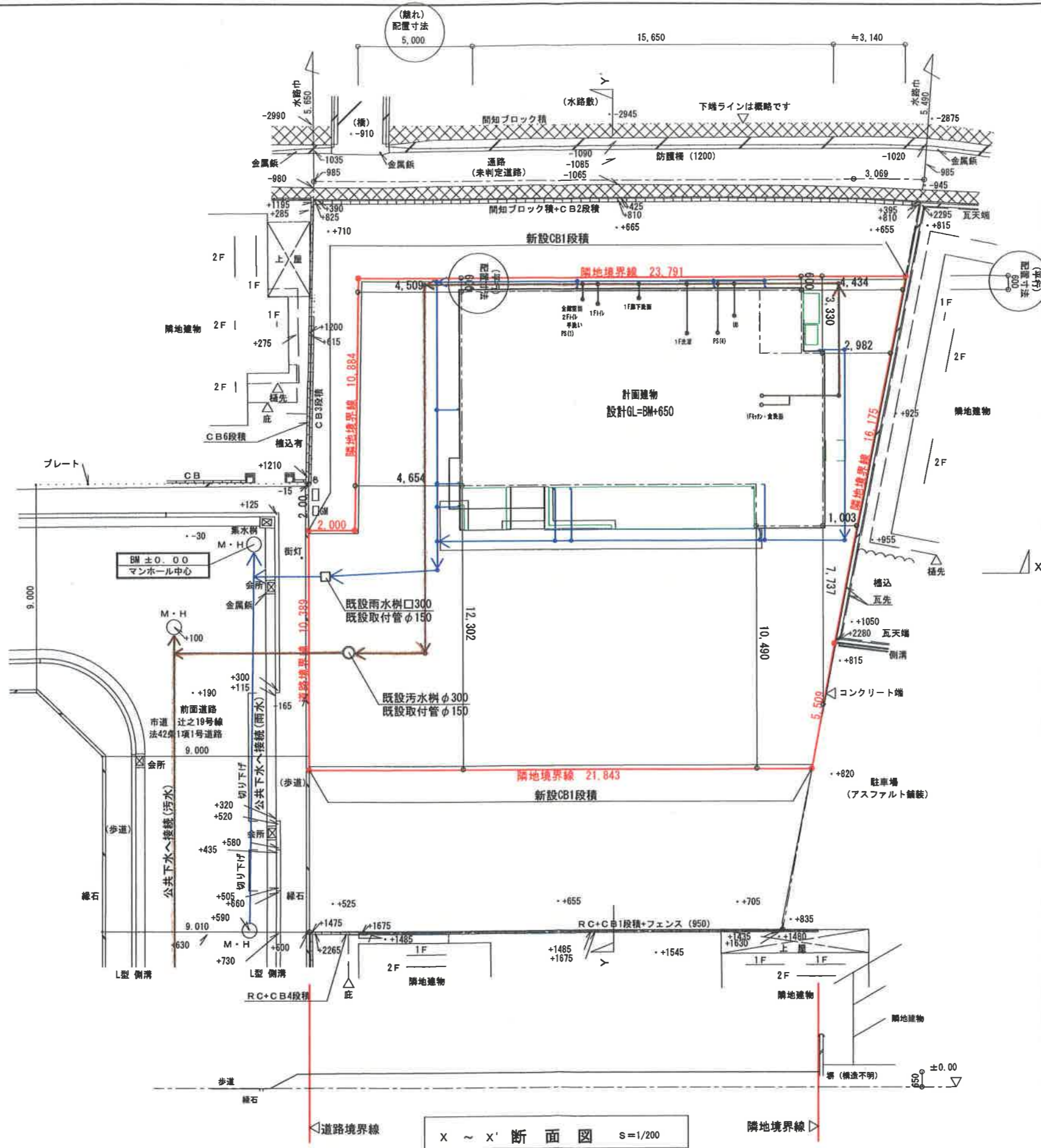
 市街化調整区域

全域宅地造成工事規制区域外

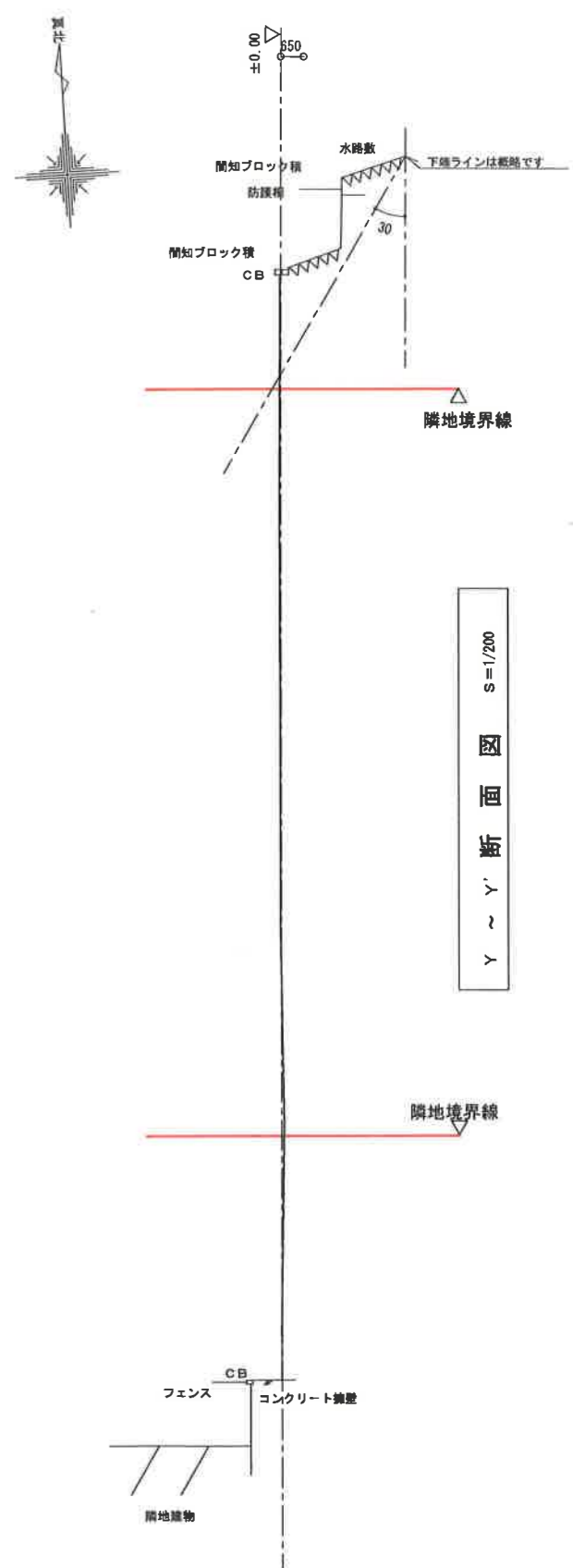
2 土地利用現況図
1/2500

凡例

- 開発区域境界
- 汚水、雑排水
- 雨水



X ~ X' 断面図 S=1/200

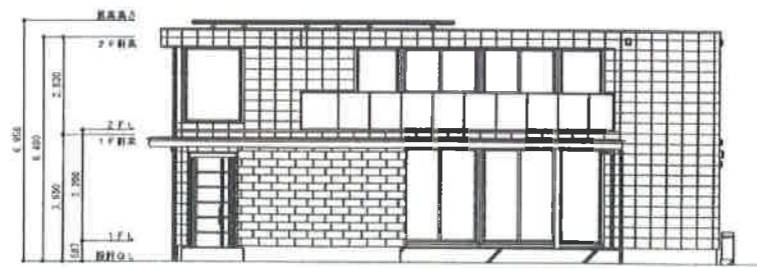


Y ~ Y' 断面図 S=1/200

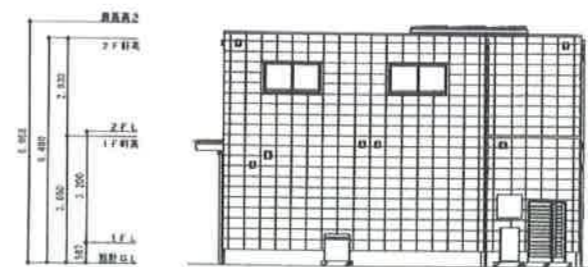
3 土地利用計画図
兼排水計画図
1/200



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



東側立面図

4 予定建築物の平面図
予定建築物の立面図
1/200

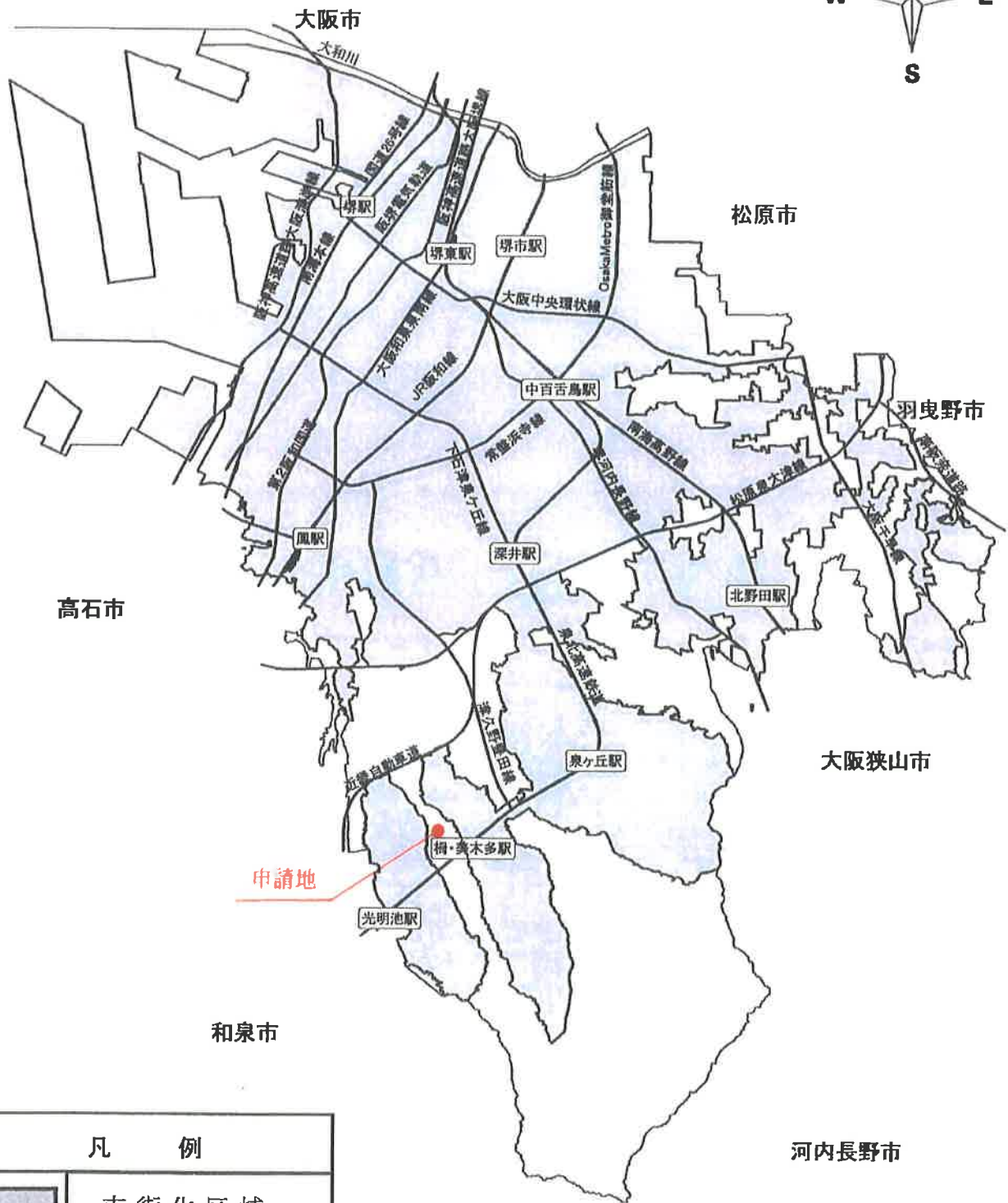
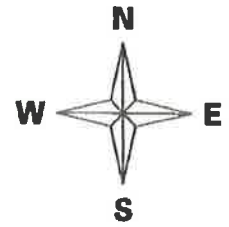


5 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-8号)

申請者住所氏名						
申請地		南区檜尾72番1				
敷地面積	143.57㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			143.57㎡	—	—	—
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		
63.18㎡		104.49㎡	44.01%	72.78%		
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の側溝へ放流				
		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			
		内	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「榎・美木多駅」の西約0.7kmの位置にあり、市道檜尾8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。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						

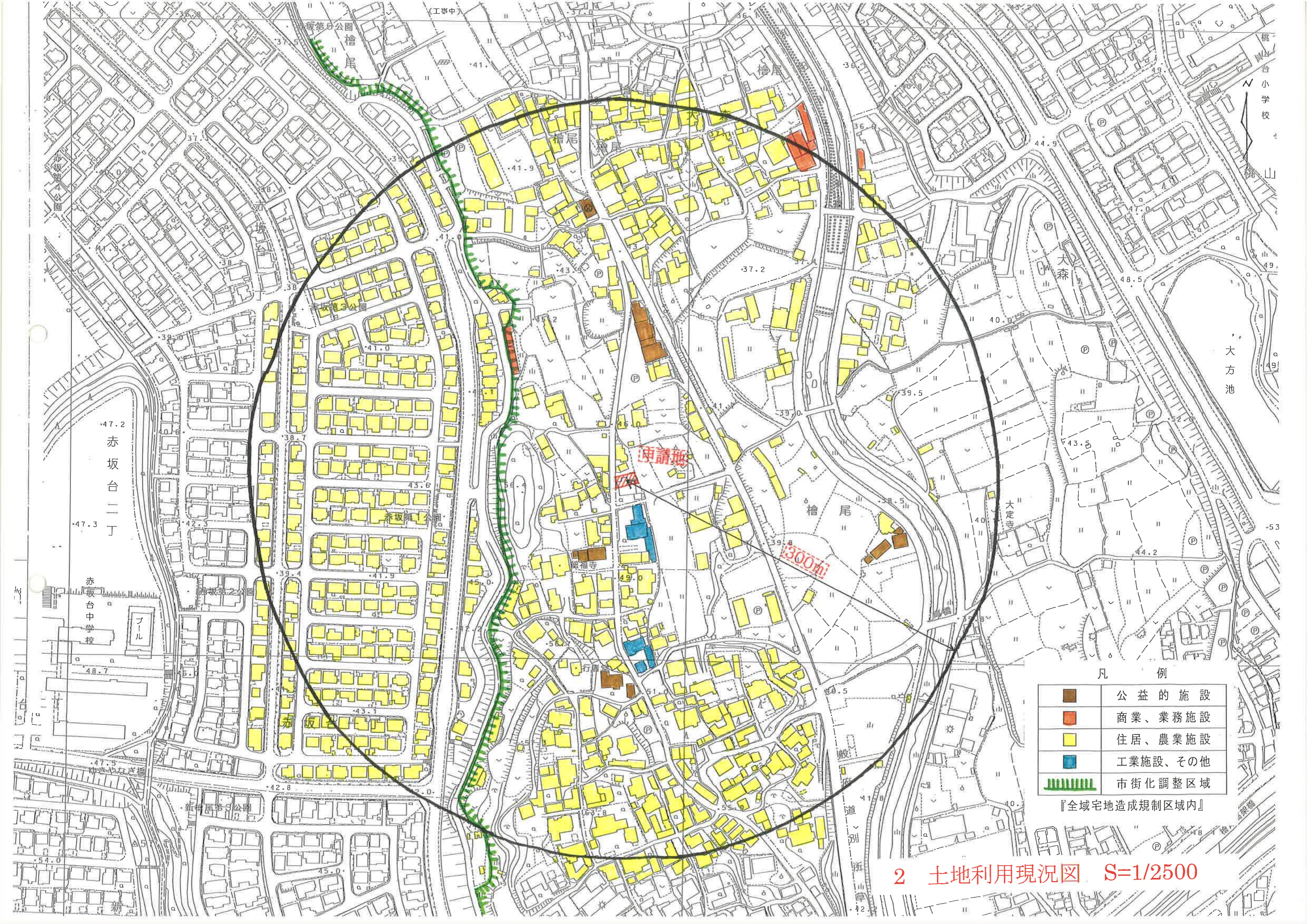
位置図








凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南 区 檜尾72番1
申請者：

1 位置図

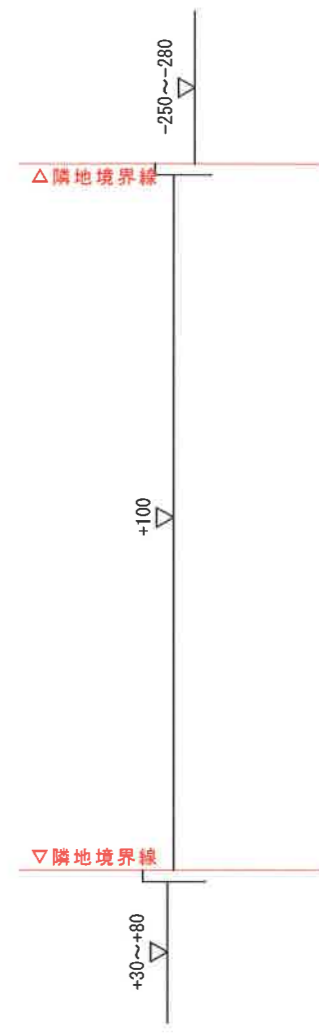
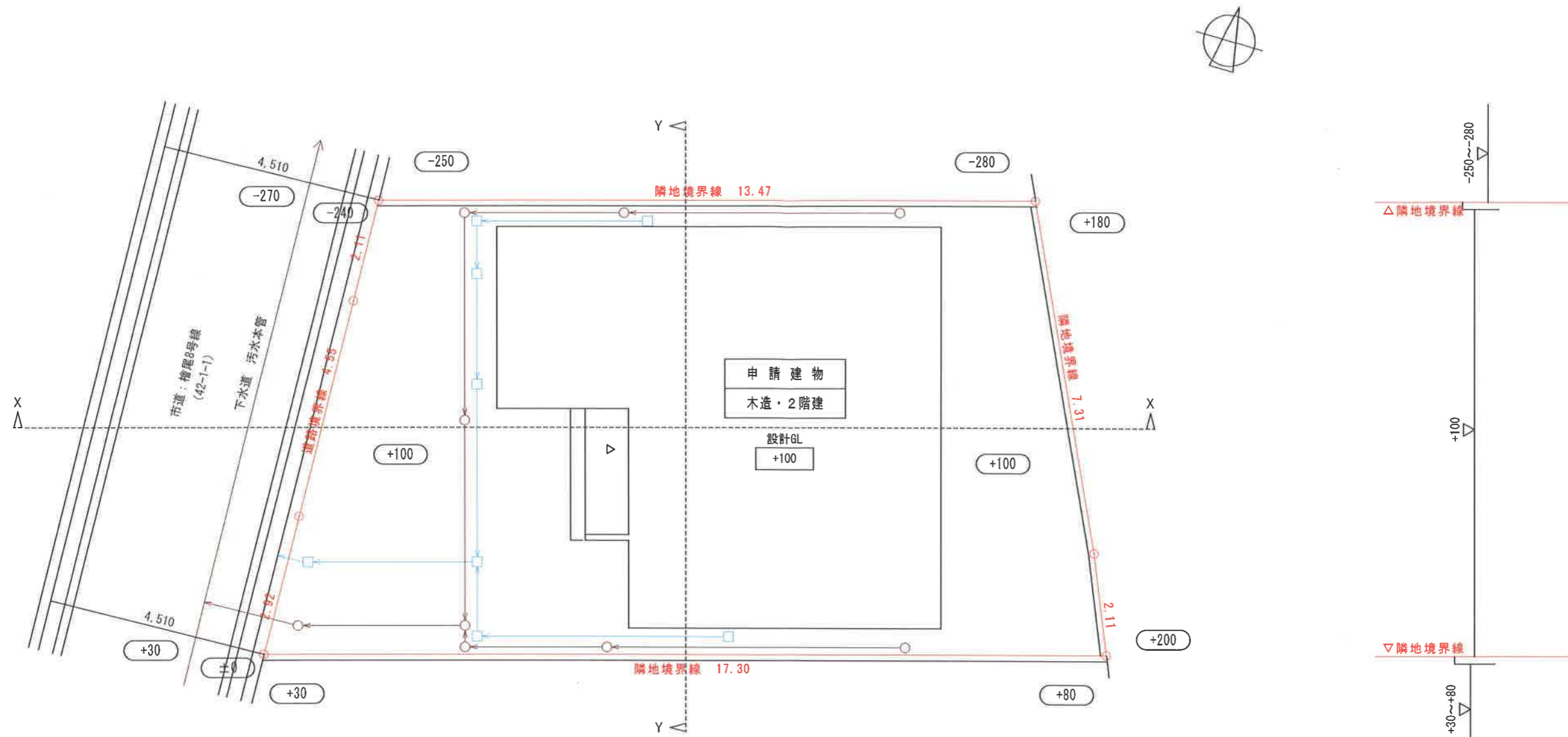


凡 例

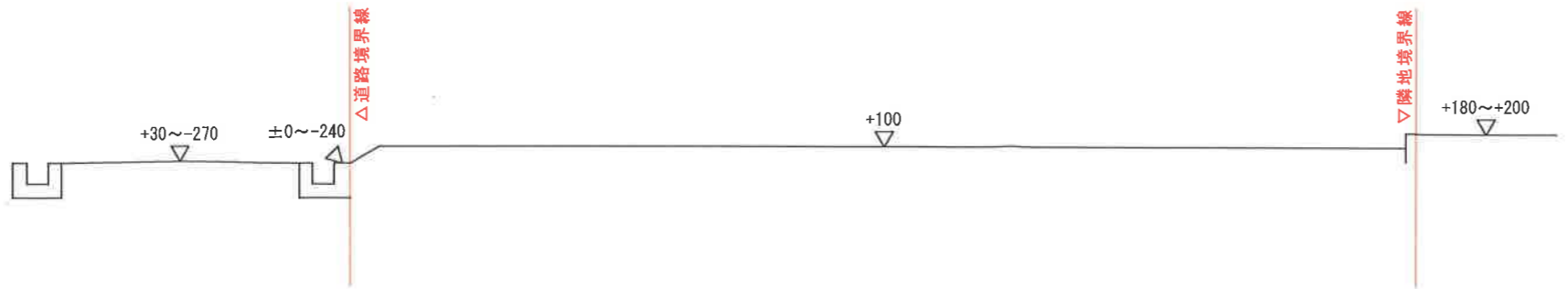
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域

『全域宅地造成規制区域内』

2 土地利用現況図 S=1/2500



断面図
Y-Y



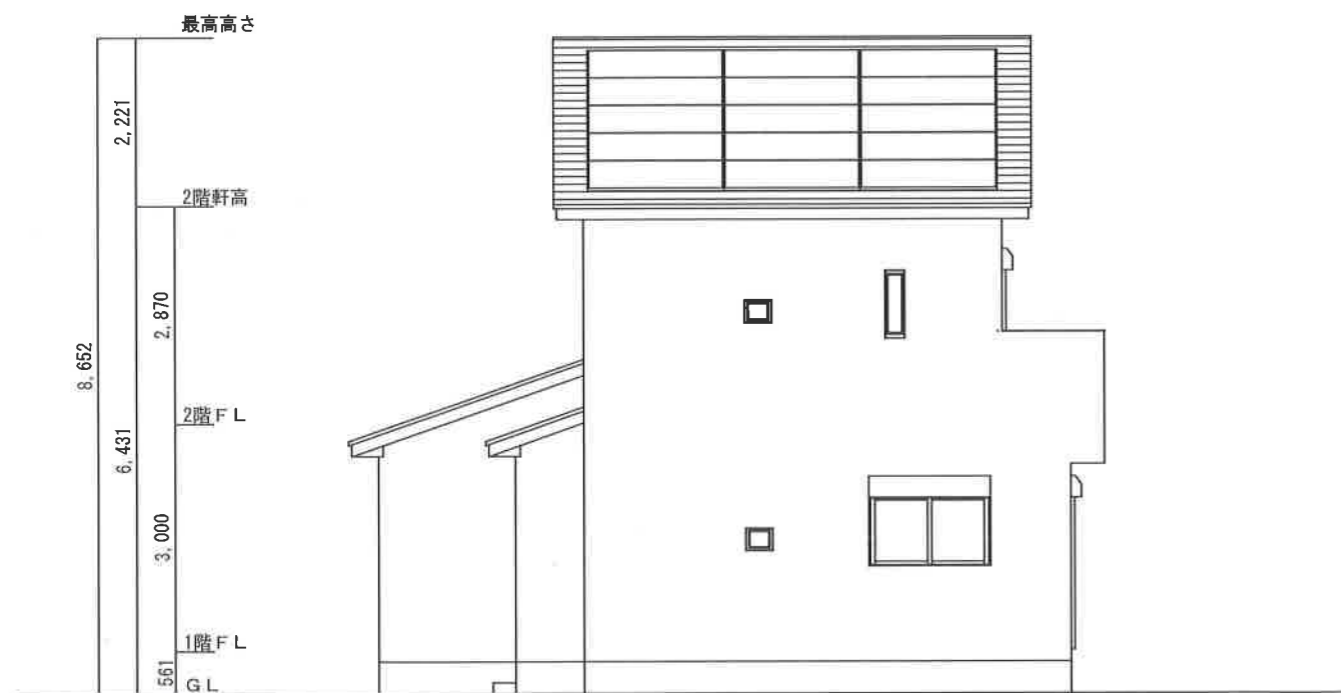
断面図
X-X

凡 例	
開発区域境界	———
污水・雑排水	—○—
雨 水	—□—

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。

構 造	木造2階建
-----	-------

面積表	
敷地面積	143.57㎡
建築面積	63.18㎡
1階床面積	60.75㎡
2階床面積	43.74㎡
延床面積	104.49㎡
建ぺい率	44.00%
容積率	72.77%



南側 立面図 S:1/100



西側 立面図 S:1/100

5 予定建築物の立面図 S=1/100

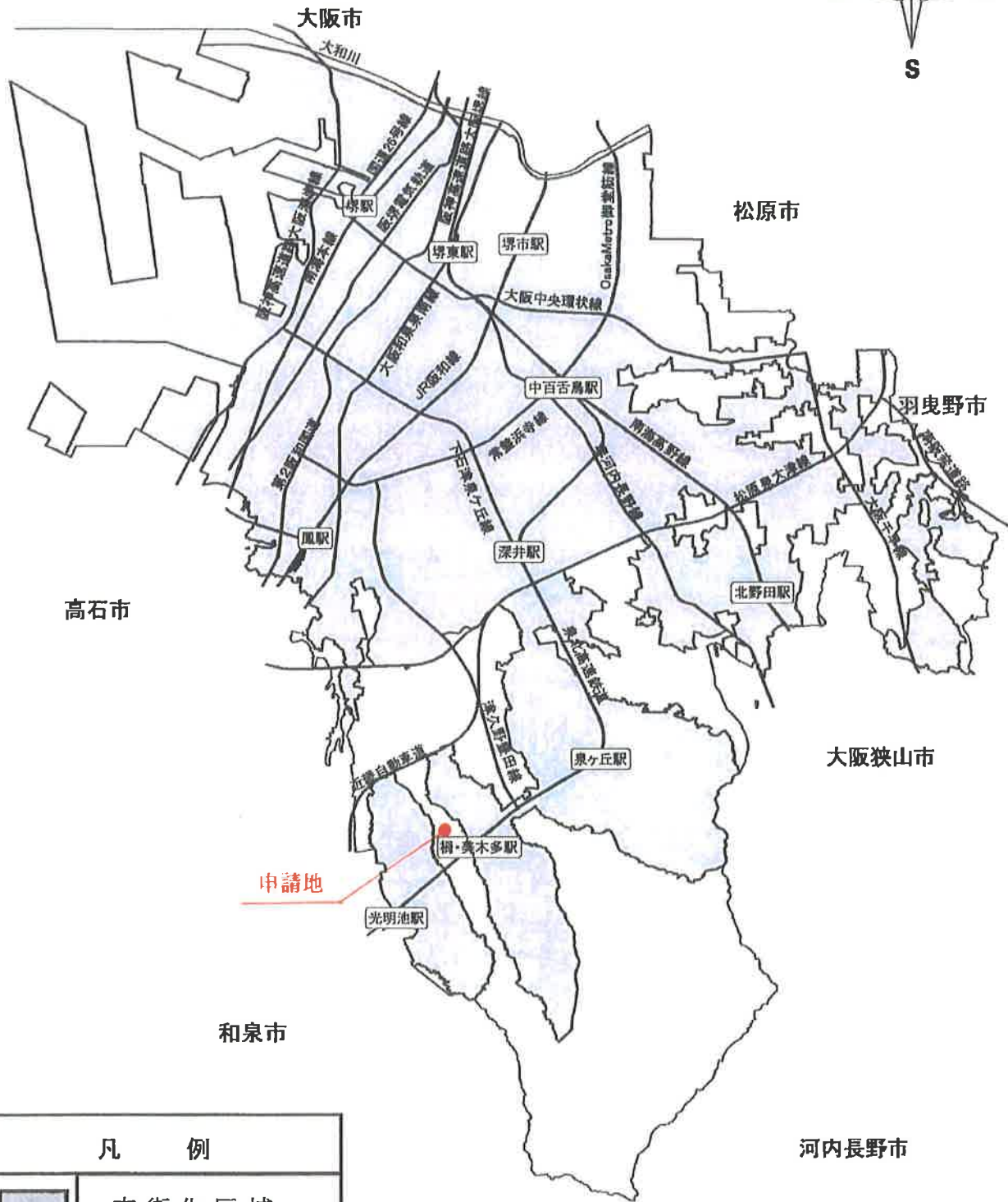
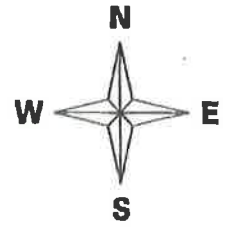


6 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-9号)

申請者住所氏名						
申請者住所氏名						
申請地	南区檜尾72番7					
敷地面積	211.97㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			211.97㎡	—	—	—
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			
	72.87㎡	117.04㎡	34.38%		55.22%	
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の側溝へ放流				
		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			
		内	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「母・美木多駅」の西約0.7kmの位置にあり、市道檜尾8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						

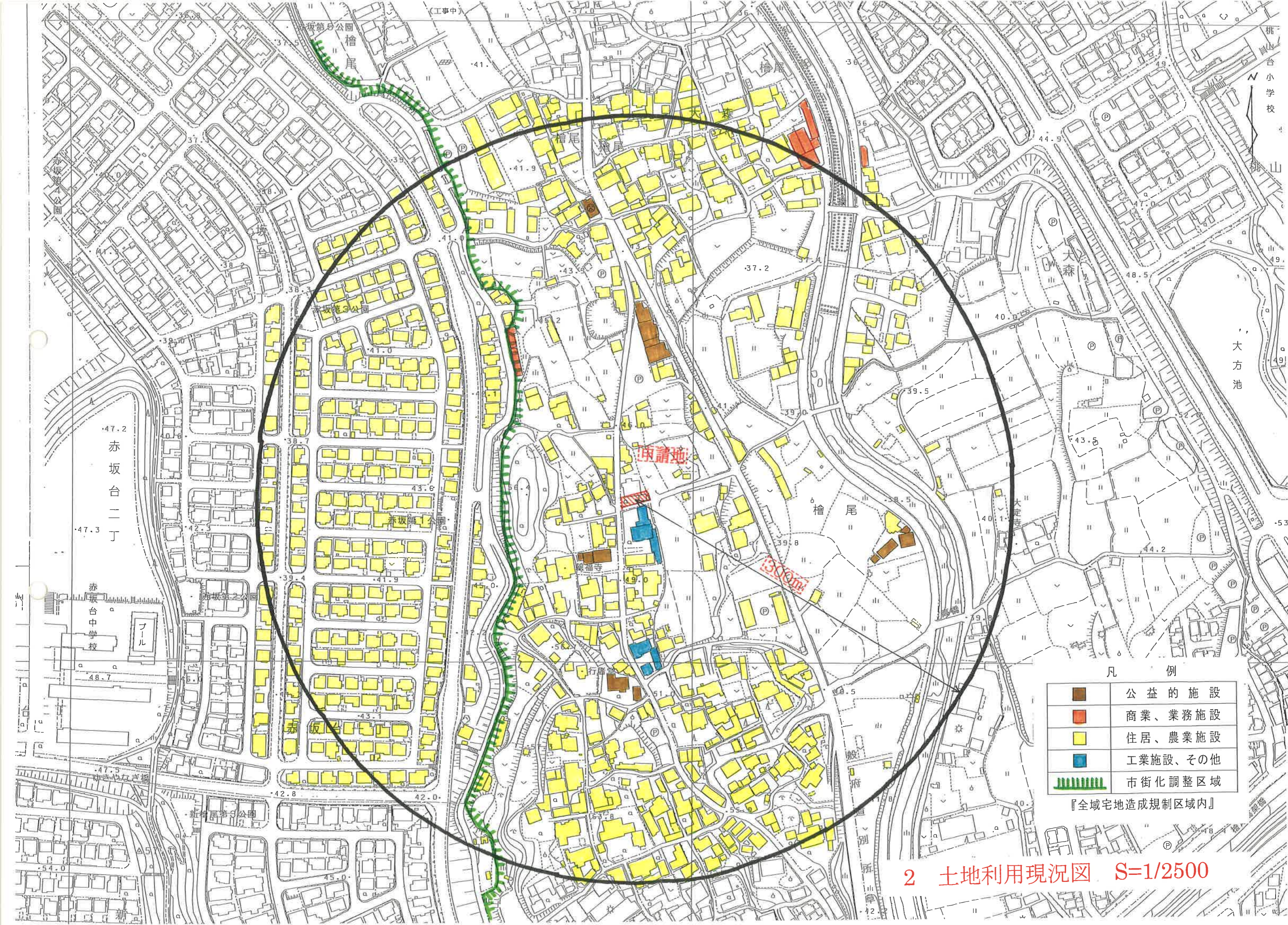
位置図




凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 檜尾72番7
申請者：

1 位置図

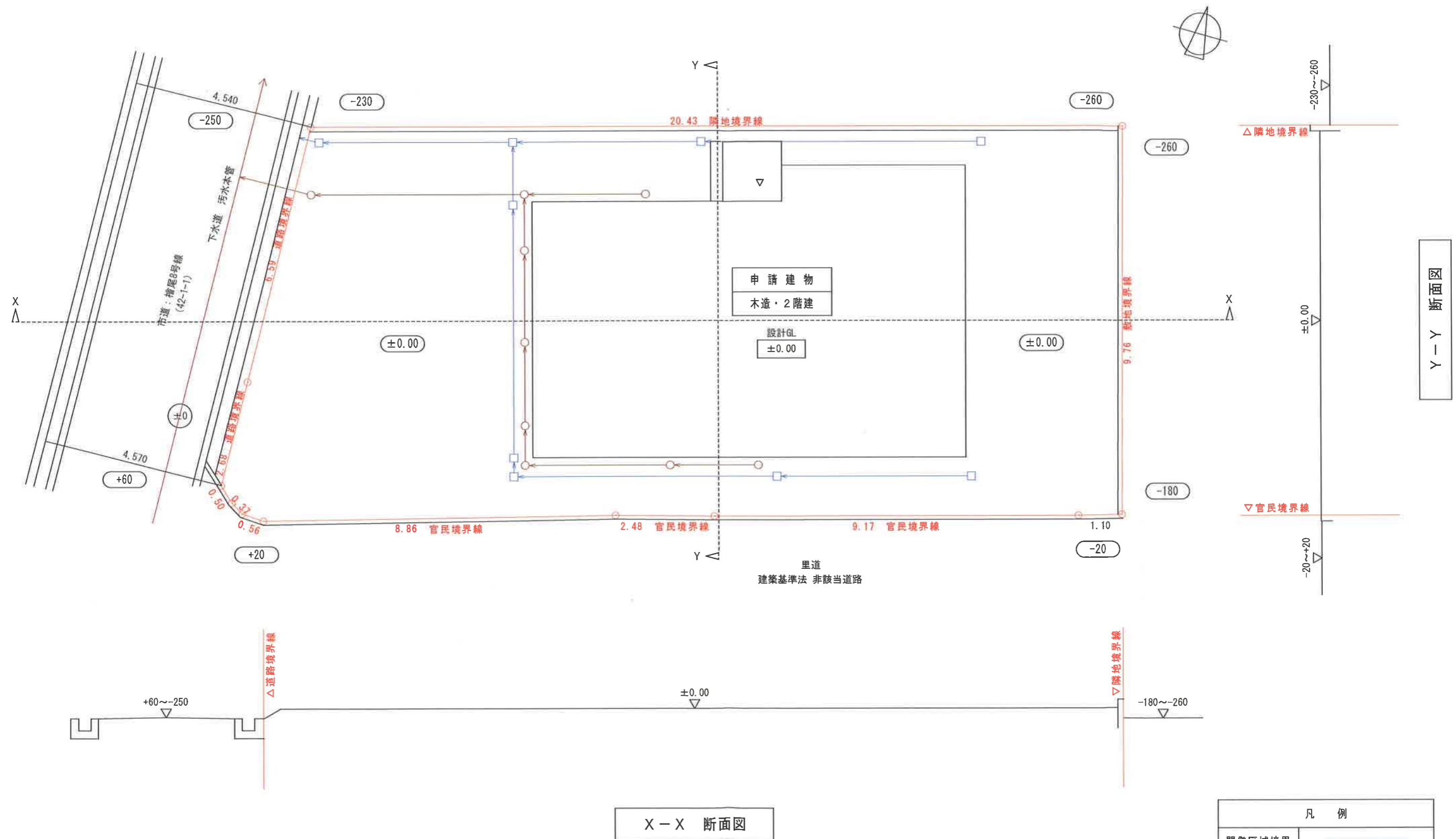


凡 例

	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

『全域宅地造成規制区域内』

2 土地利用現況図 S=1/2500

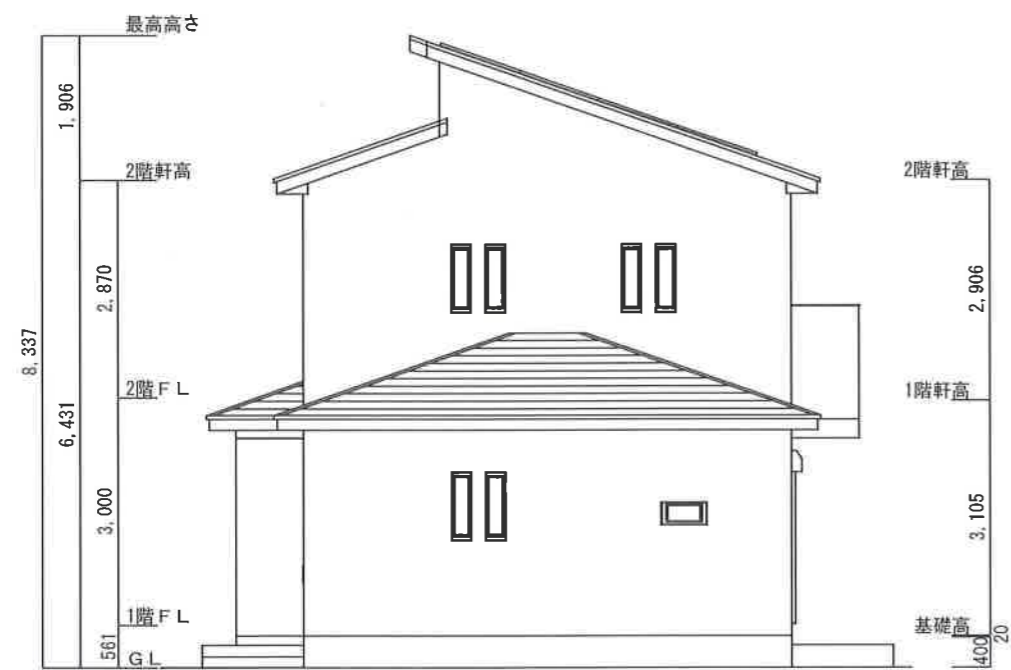


凡 例	
開発区域境界	———
污水・雑排水	—○—
雨 水	—□—

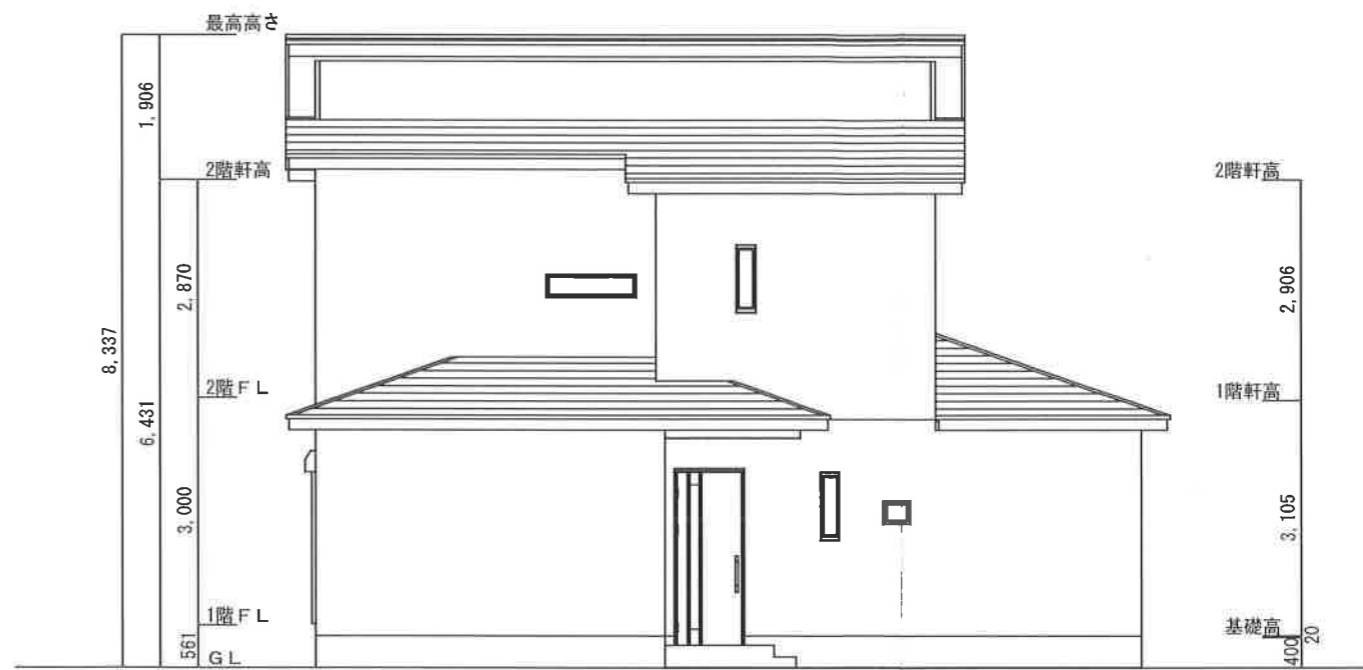
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

構造	木造2階建
----	-------

面積表	
敷地面積	211.97㎡
建築面積	72.87㎡
1階床面積	72.09㎡
2階床面積	44.95㎡
延床面積	117.04㎡
建ぺい率	34.38%
容積率	55.22%



西側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100

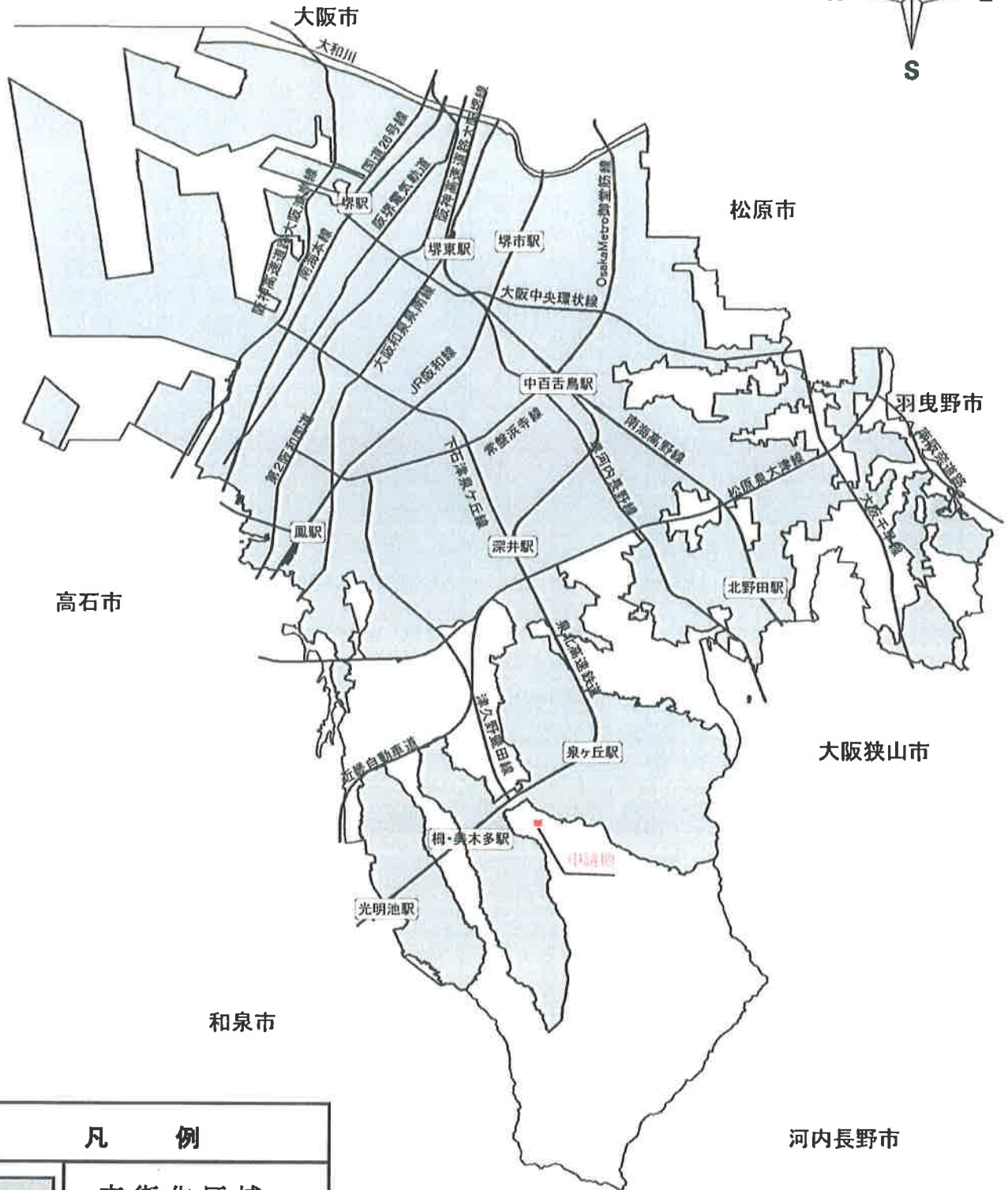
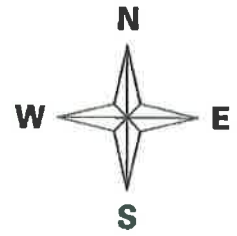


6 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-10号)

申請者住所氏名						
申請地		南区片蔵29番2				
敷地面積	294.91㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			294.91㎡	—	—	—
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		
102.65㎡		157.44㎡	34.81%	53.39%		
特記事項	排水関係	雨水は東側市道内の側溝へ放流				
		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「梅・美木多駅」の東約1.1kmの位置にあり、市道中深井泉田中線に接続している。					
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						






位置図



凡 例	
	市街化区域

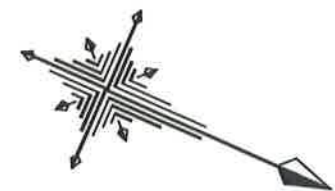
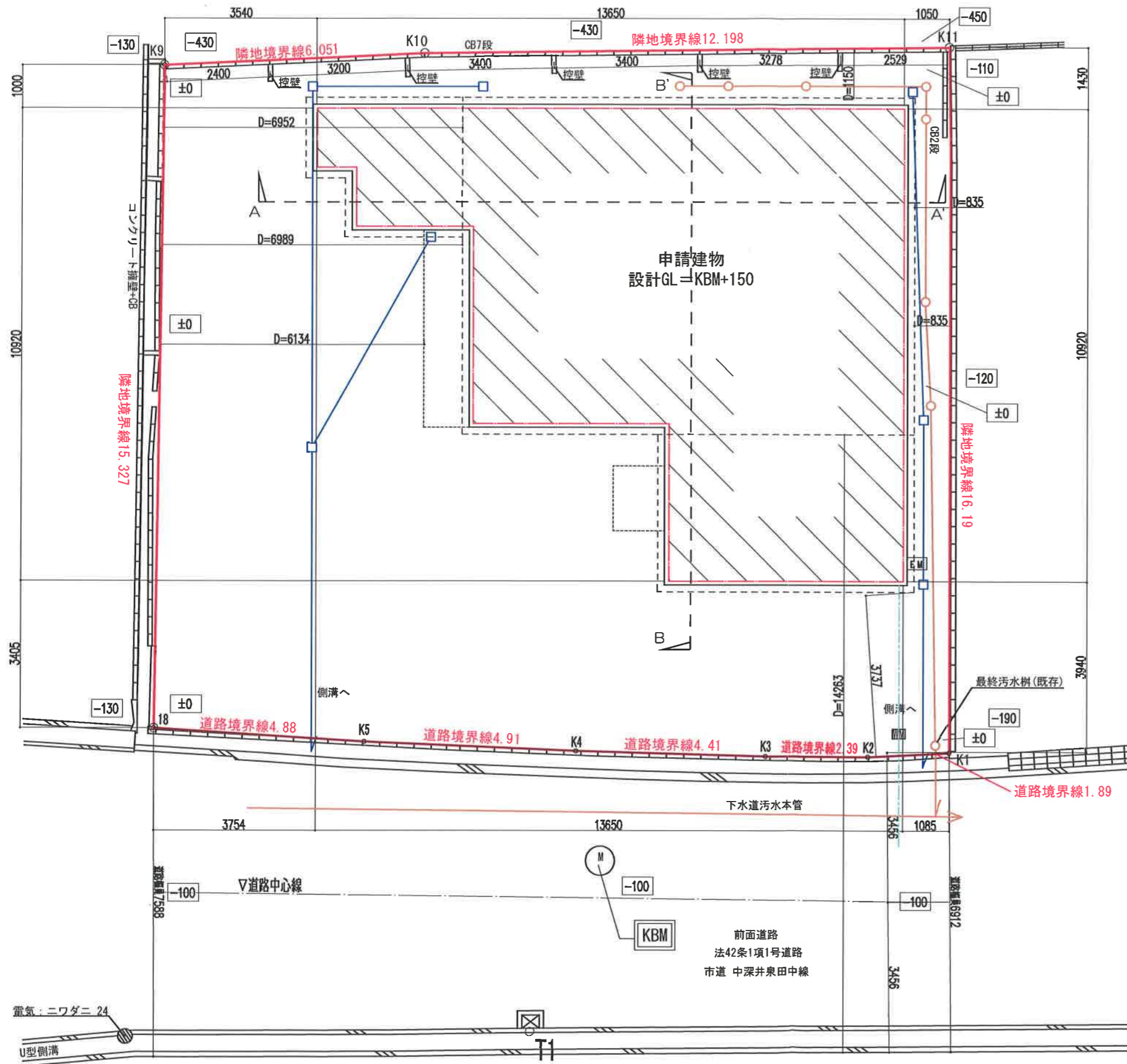
申請地：堺市 南区 片蔵29番2
申請者：

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 区 域 宅 地 造 成 工 事 規 制 区 域 外	



2 土地利用現況図
1/2500

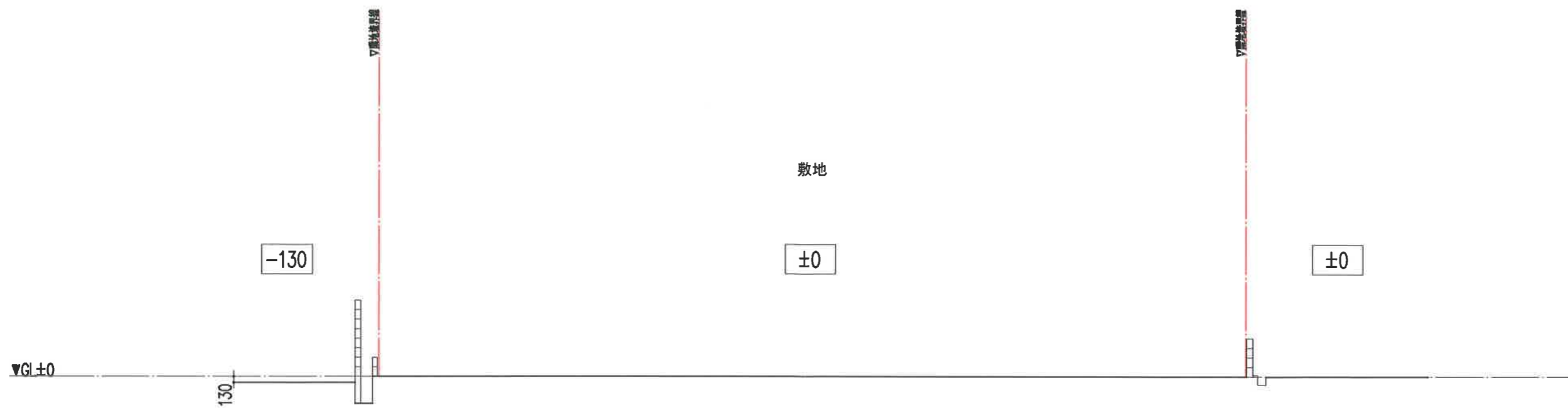


現地測量による

±*** 設計GLからの高さを示す

凡例

- 敷地境界
- 汚水、雑排水
- 雨水



A-A'断面図

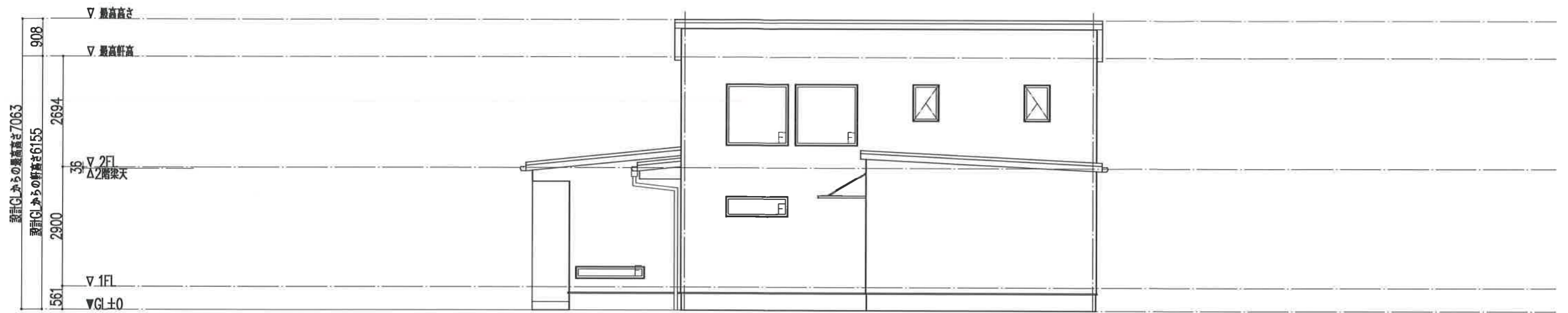


B-B'断面図

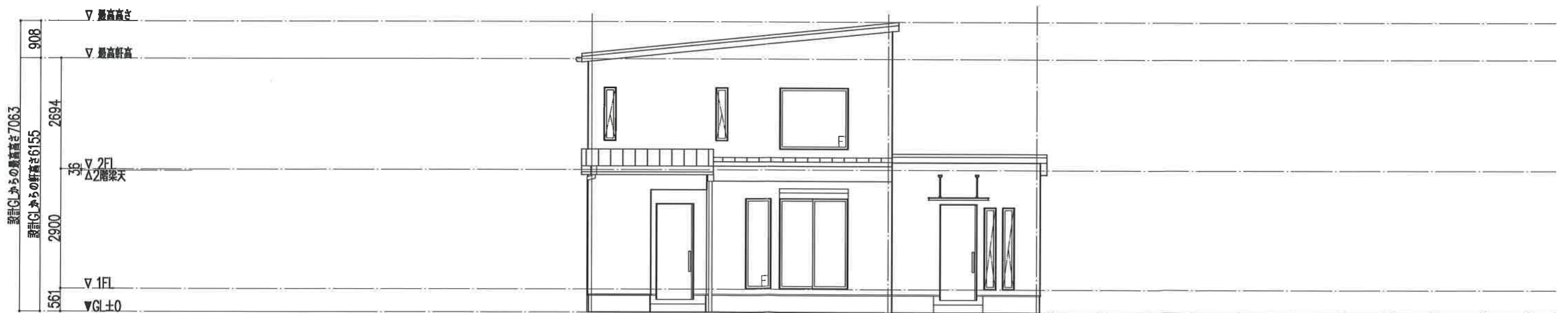
+*** 設計GLからの高さを示す

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。

1階床面積	101.45	m ²	
2階床面積	55.99	m ²	
延べ面積	157.44	m ²	
敷地面積	294.91	m ²	
建築面積	102.65	m ²	
建ぺい率	34.81	%	< 60%
容積率	53.39	%	< 200%
構造	木造2階建て		



東側立面図



南側立面図

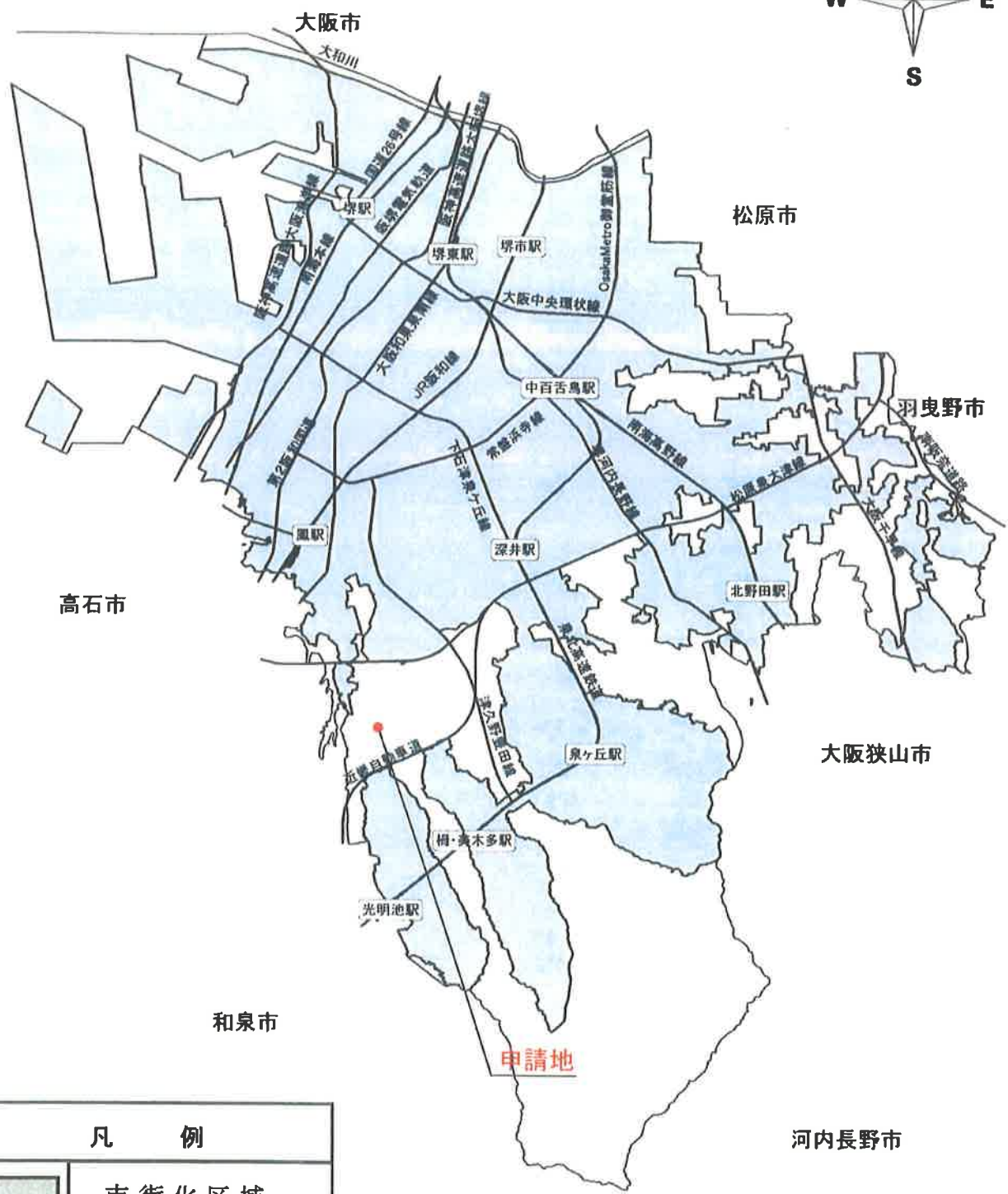
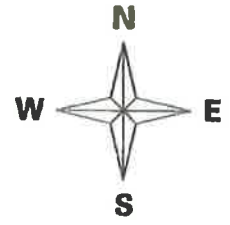



7 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-11号)

申請者住所氏名						
申請者住所氏名						
申請地	南区高尾二丁505番9の一部					
敷地面積	258.87㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			258.87㎡	—	—	—
建築物の用途	一戸建ての住宅					
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			
87.92㎡	160.71㎡	33.96%	62.08%			
特記事項	排水関係	雨水は東側私道内の側溝へ放流				
		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「榎・美木多駅」の北西約2.4kmの位置にあり、市道菱木63号線及び建築基準法第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						

位置図



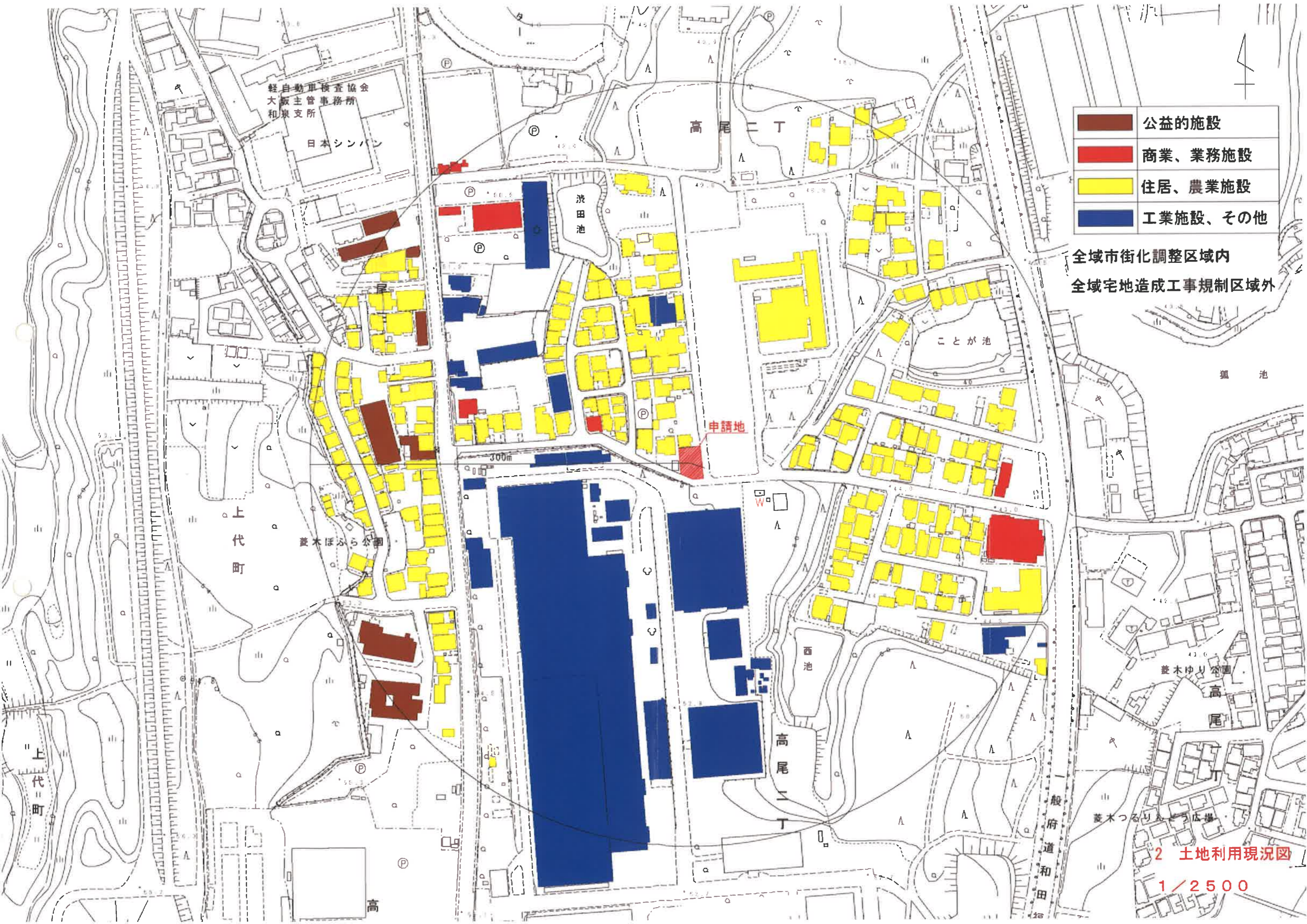
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 高尾二丁505番9の一部
申請者：

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

全域市街化調整区域内
 全域宅地造成工事規制区域外



2 土地利用現況図

1/2500

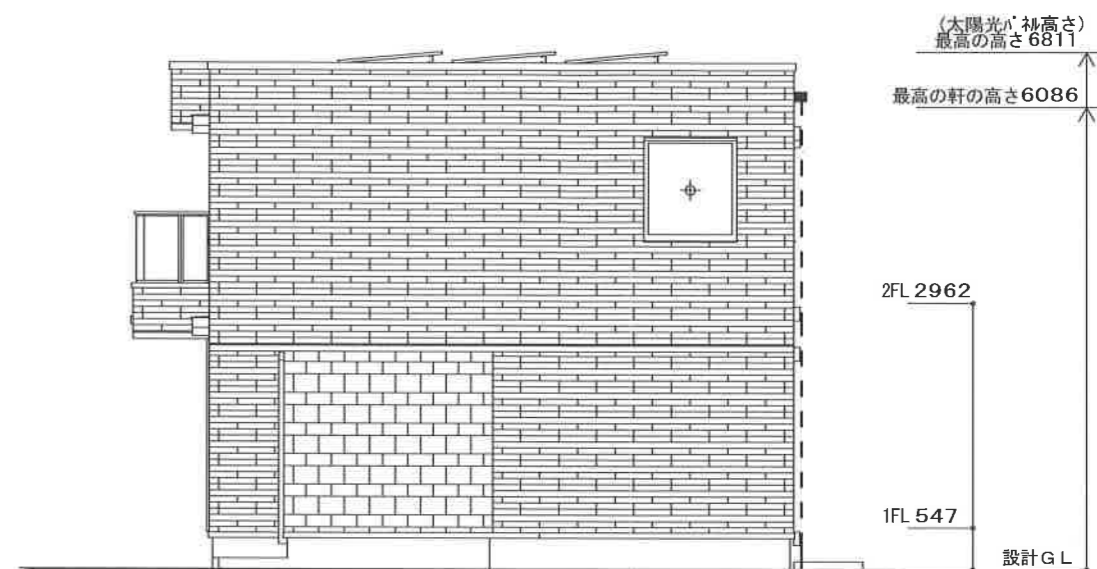
鉄骨造2階建て

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	258.87㎡
建築面積	87.92㎡
1階床面積	79.61㎡
2階床面積	81.10㎡
延床面積	160.71㎡
建ぺい率	33.96%
容積率	62.07%



南立面図 1/100

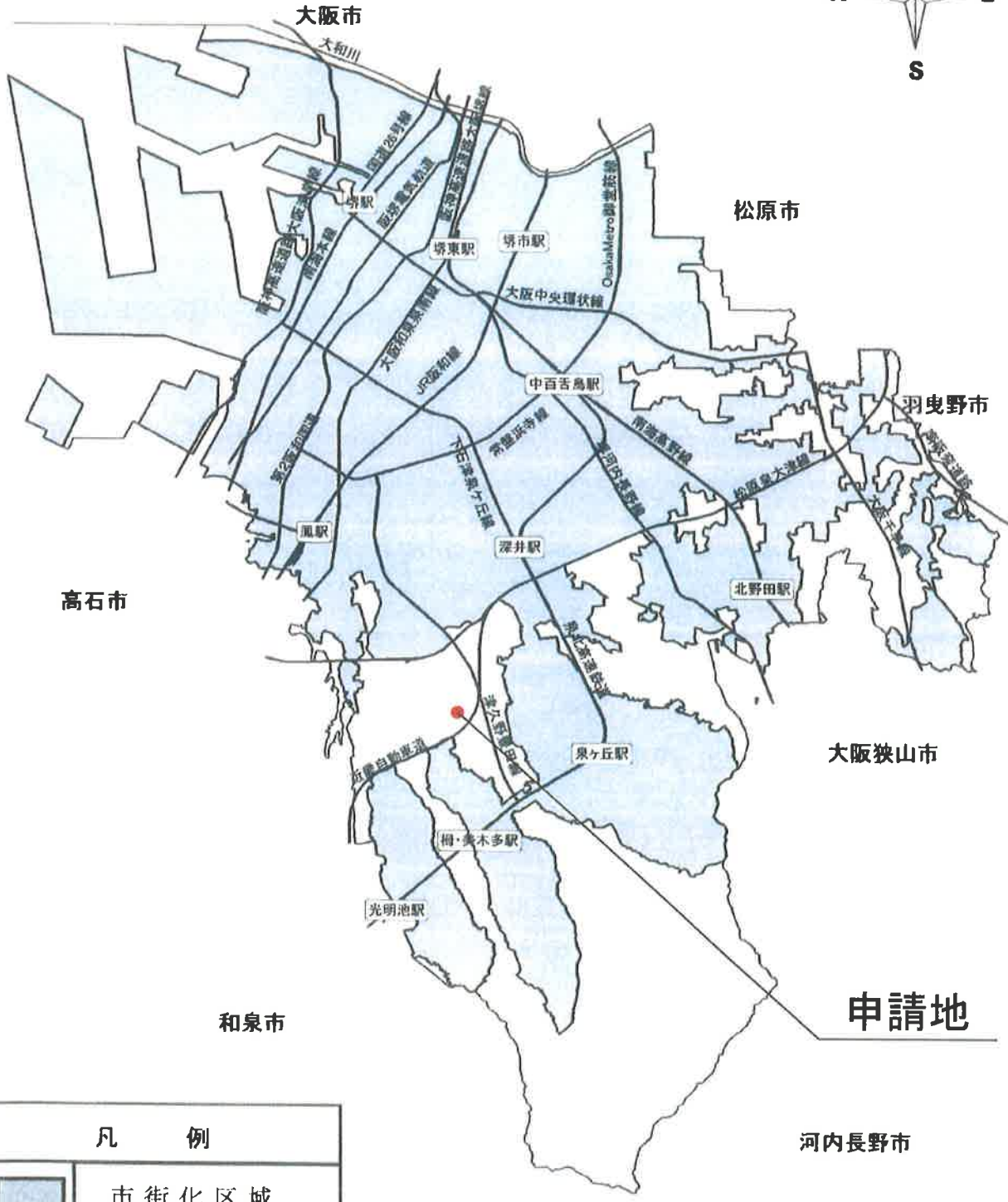
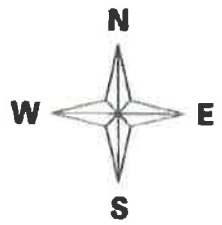


東立面図 1/100

報告書 (第5-12号)

申請者住所氏名						
申請地		南区大庭寺966番の一部				
敷地面積	214.82㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			214.82㎡	—	—	—
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		
53.83㎡		103.09㎡	25.06%	47.99%		
特記事項	排水関係	雨水は北側市道内の側溝へ放流				
		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、泉北高速鉄道「梅・美木多駅」の北約2kmの位置にあり、市道大庭寺8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						

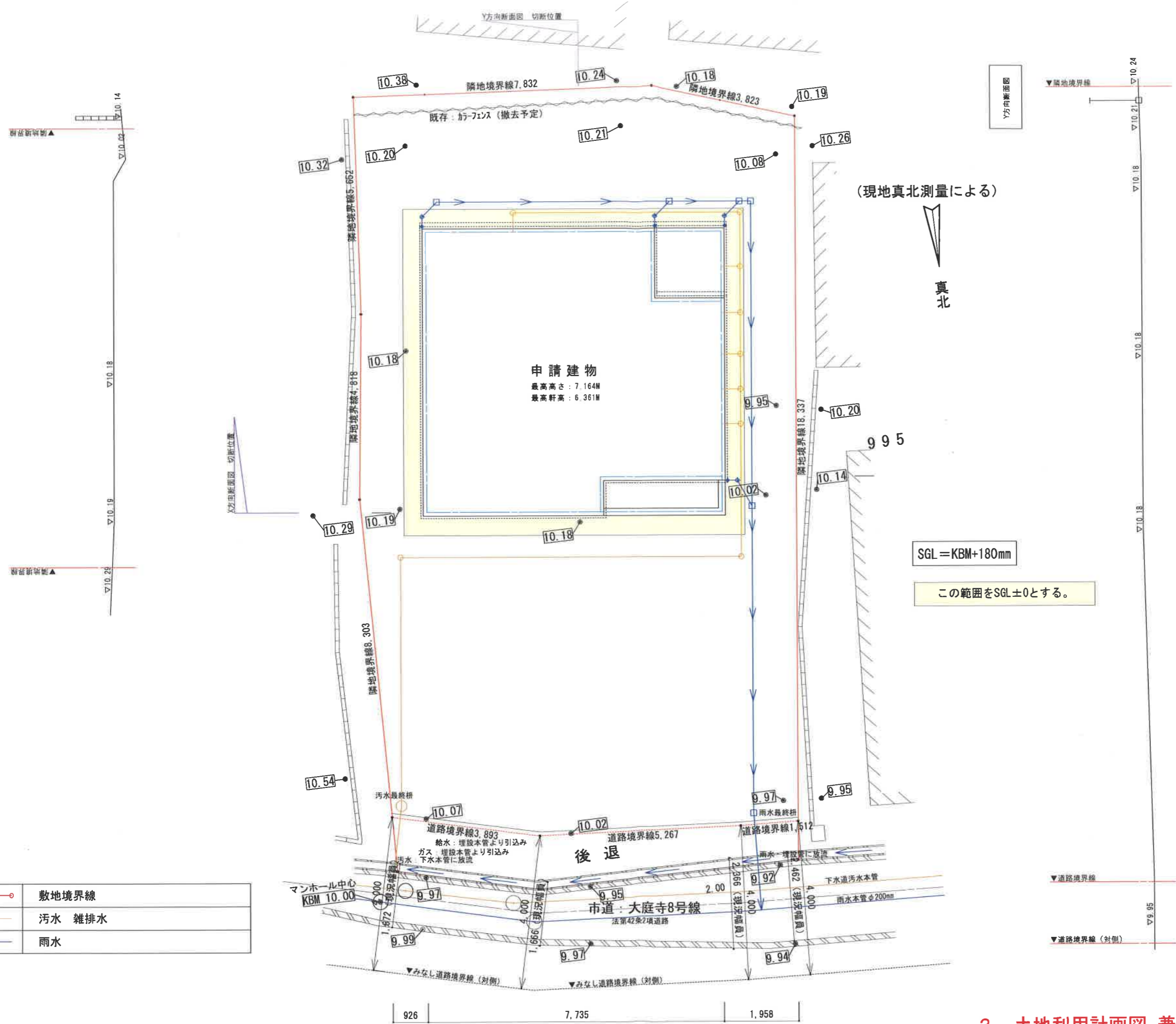
位置図



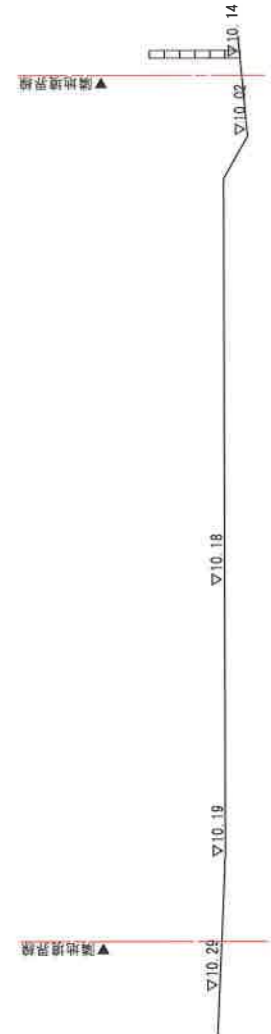
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南 区 大庭寺 996 番の一部
申請者：

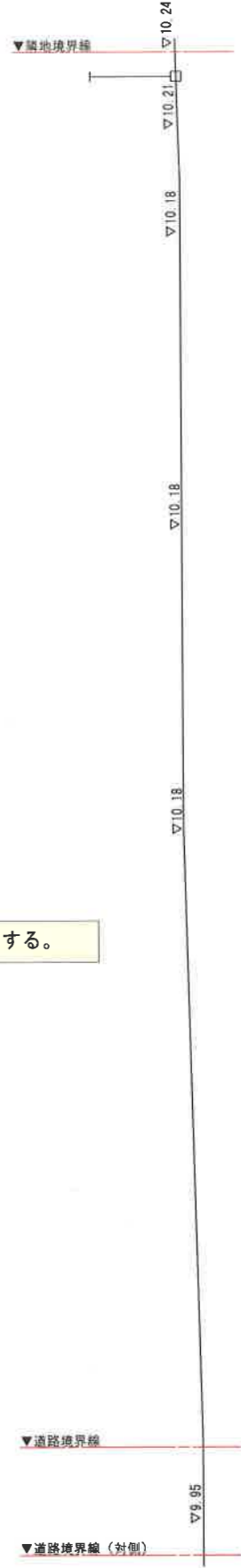
1 位置図



Y方向断面図



Y方向断面図



凡例

	敷地境界線
	汚水 雑排水
	雨水

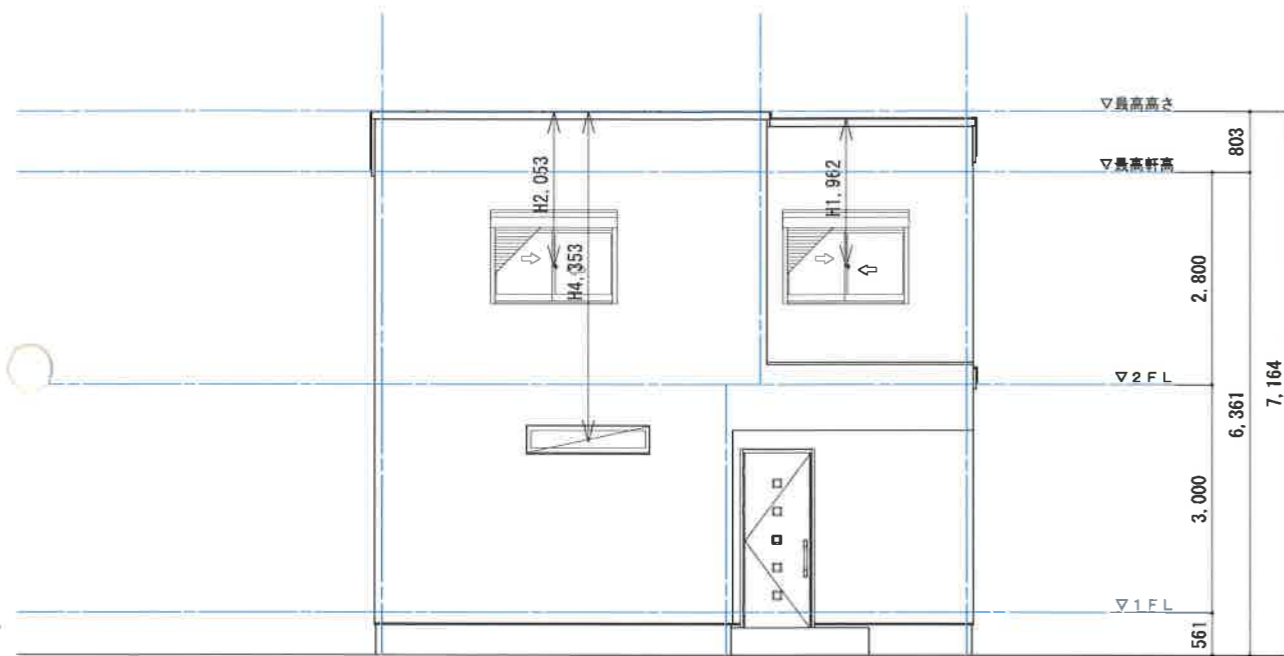
SGL = KBM + 180mm

この範囲をSGL ± 0とする。

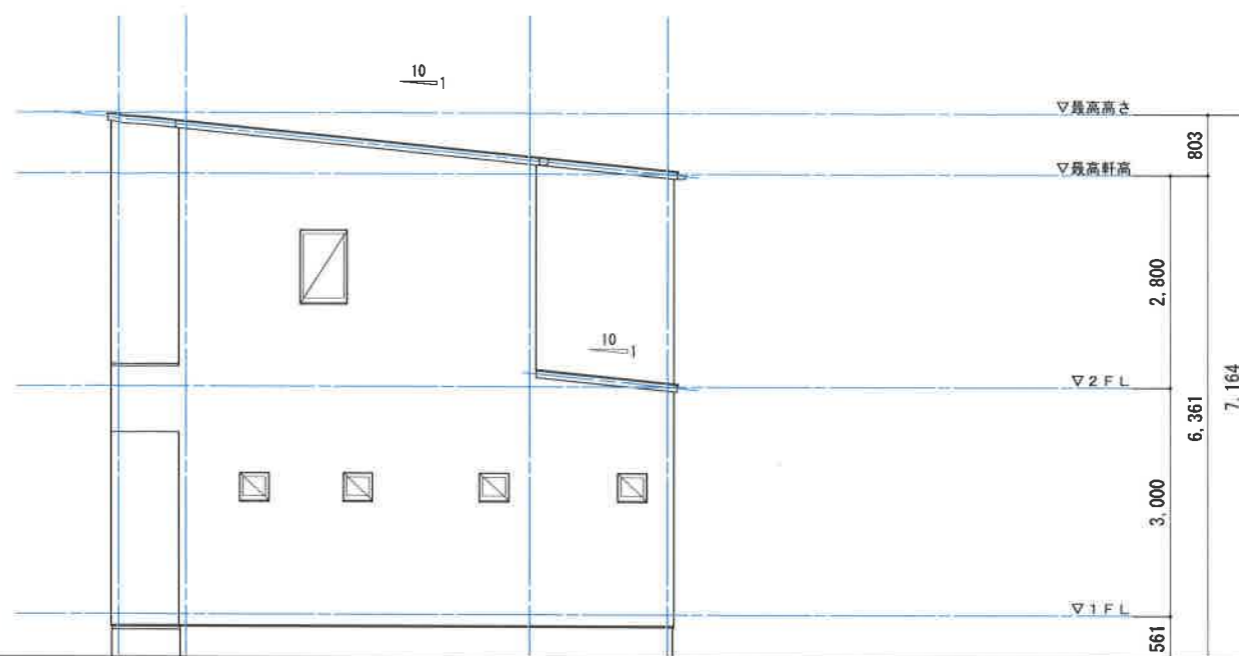
926 | 7.735 | 1.958

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			
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	214.82㎡	0.00㎡	214.82㎡
建築面積	53.83㎡	0.00㎡	53.83㎡
1階床面積	53.41㎡	0.00㎡	53.41㎡
2階床面積	49.68㎡	0.00㎡	49.68㎡
延べ床面積	103.09㎡	0.00㎡	103.09㎡
容積対象面積			103.09㎡
建ぺい率			25.06%
容積率			47.99%
構造	木造2F建て		



北側立面图 S=1/100



西側立面图 S=1/100

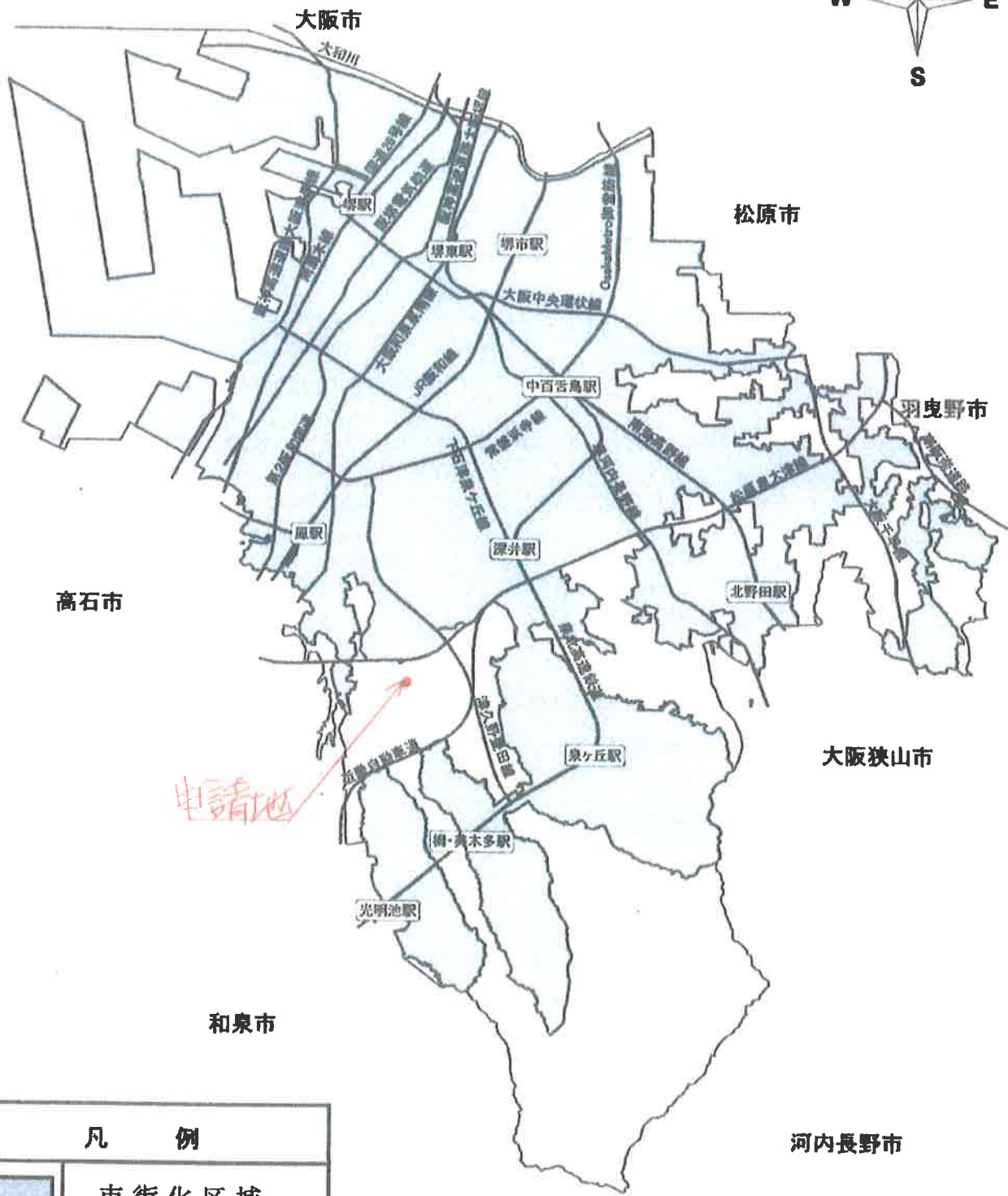
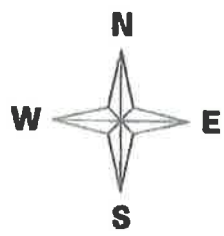


6 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-13号)

申請者住所氏名						
申請地		西区菱木四丁2800番4				
敷地面積	296.34㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			296.34㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
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		
86.95㎡		165.20㎡	29.34%	55.75%		
特記事項	排水関係	雨水は南側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、JR阪和線「鳳駅」の南東約3.3kmの位置にあり、市道菱木60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						

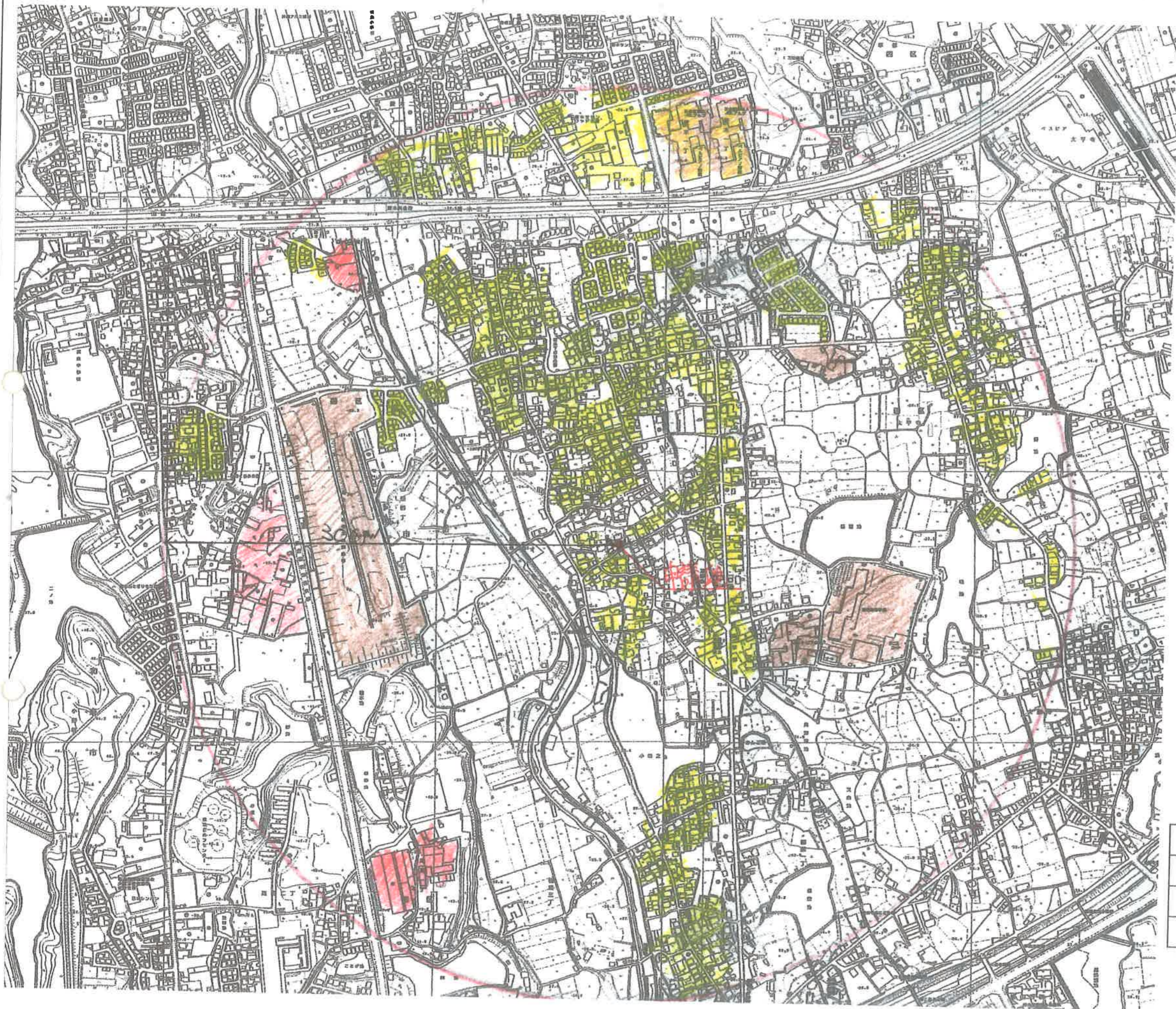
位置図







凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市西區 菱木4-2800番4
申請者：

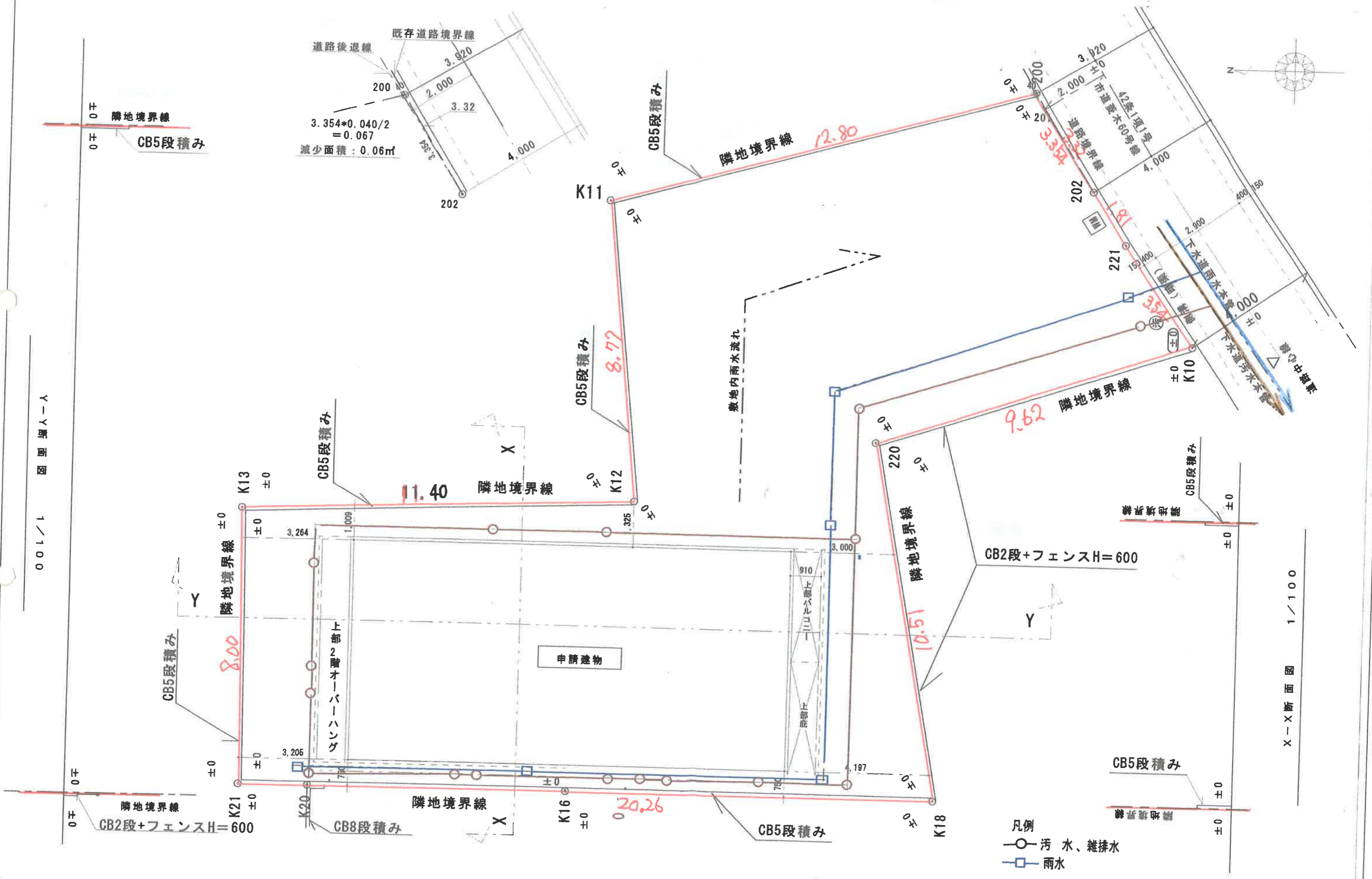
1 位置図



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

全域市街化調整区域内
 全域宅地造成工事規制区域外



- 凡例
- 汚水、雑排水
 - 雨水

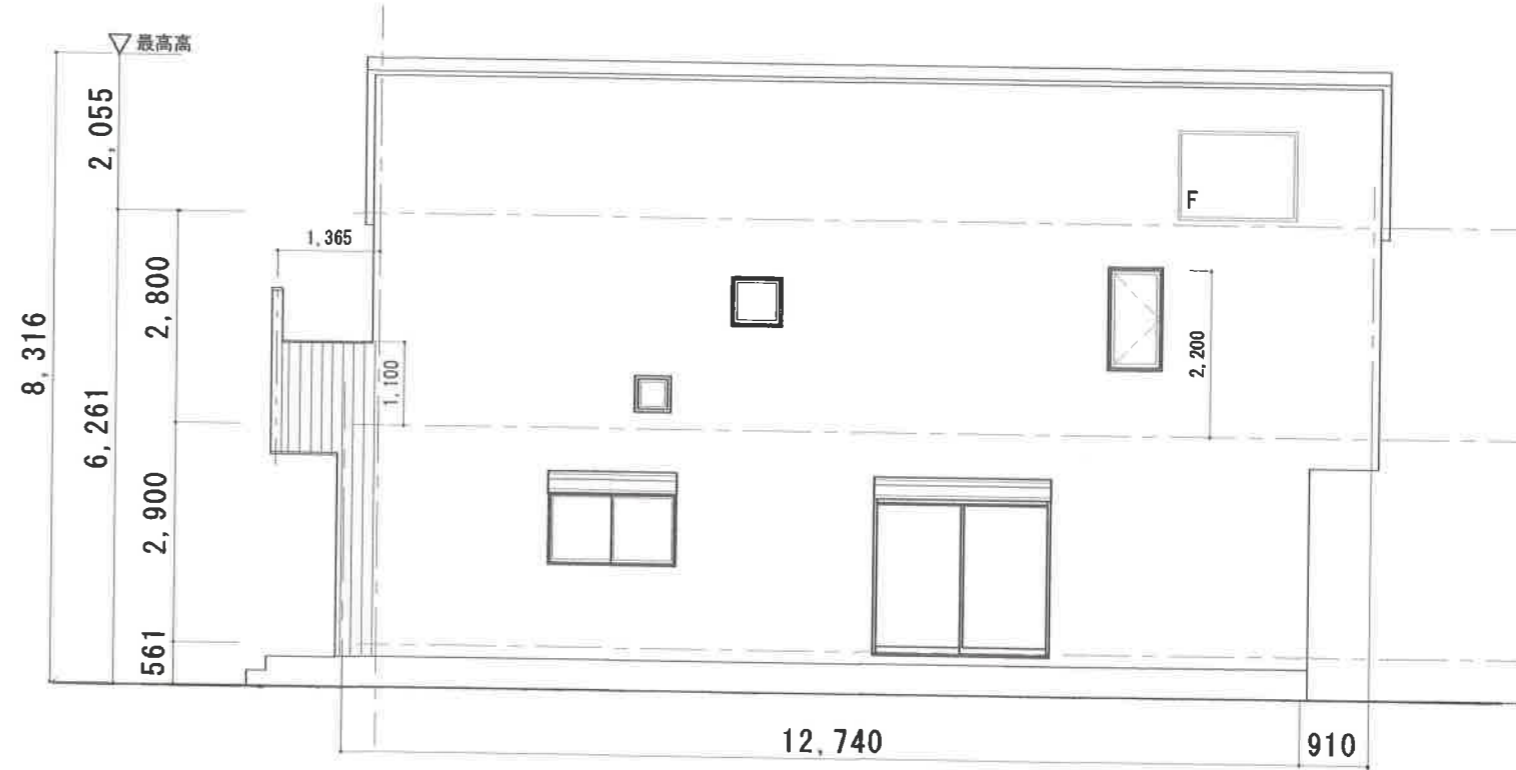
建物平面図については、個人情報保護
の観点から割愛しております。

木造2階建て住宅

敷地面積	296.34
1階床面積	81.15
2階床面積	84.05
延床面積	165.20 m ²
建築面積	86.95 m ²
建蔽率	$86.95/296.34 = 0.29341$ 29.35%
容積率	$165.20/296.34 = 0.557467$ 55.75%



南側立面図 1/100



東側立面図 1/100

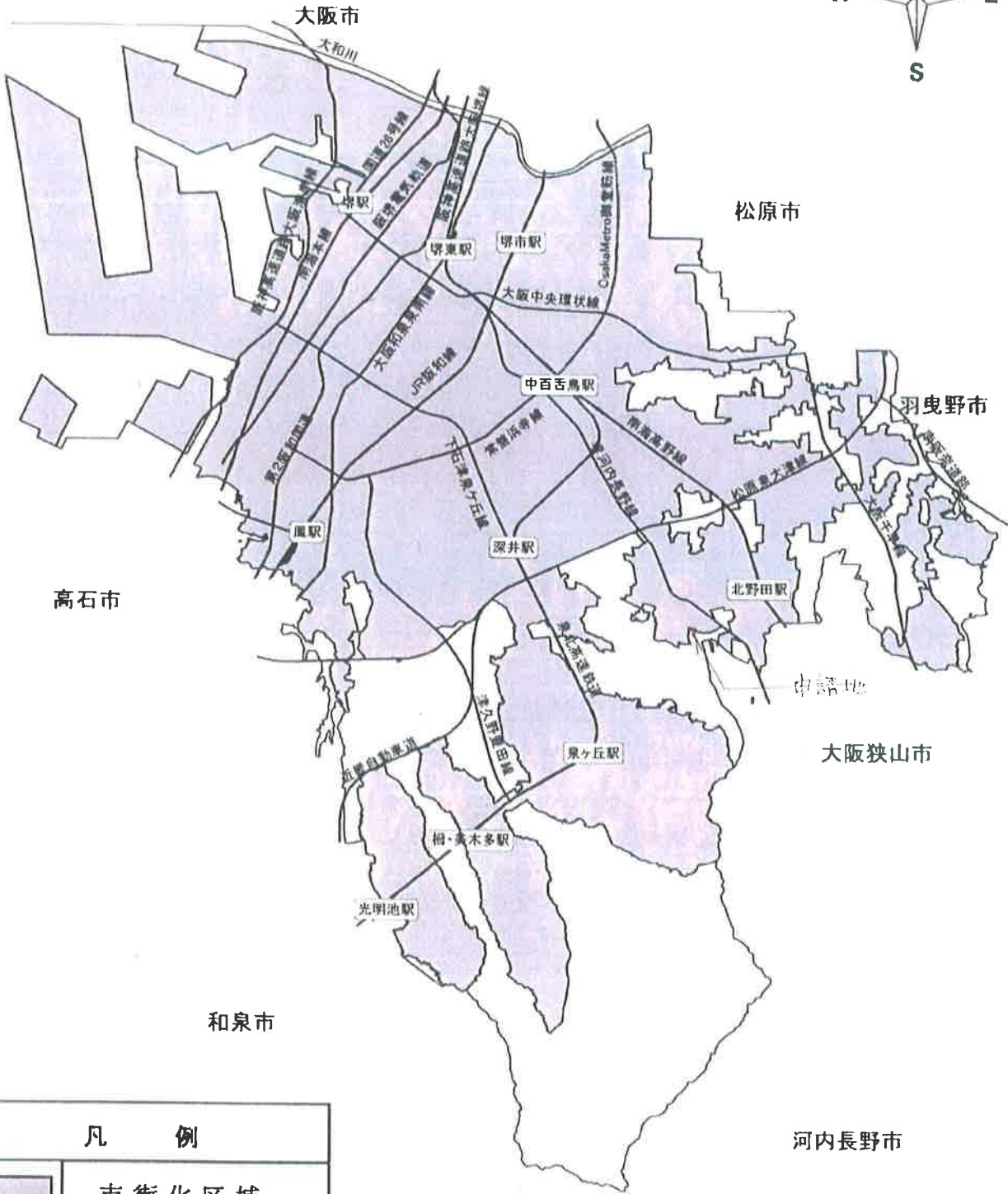
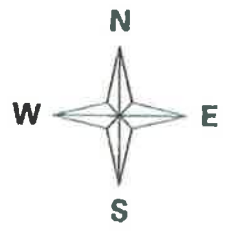



6 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-14号)

申請者住所氏名						
申請者住所氏名						
申請地	中区福田275番5					
敷地面積	140.04㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			140.04㎡	—	—	—
建築物の用途	一戸建ての住宅					
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
54.44㎡	101.23㎡	38.88%			72.29%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は敷地内の側溝へ放流				
		汚水は北側市道内の下水道雨水本管へ放流				
	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」の西約1.3kmの位置にあり、市道福田40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						

位置図



凡 例	
	市街化区域

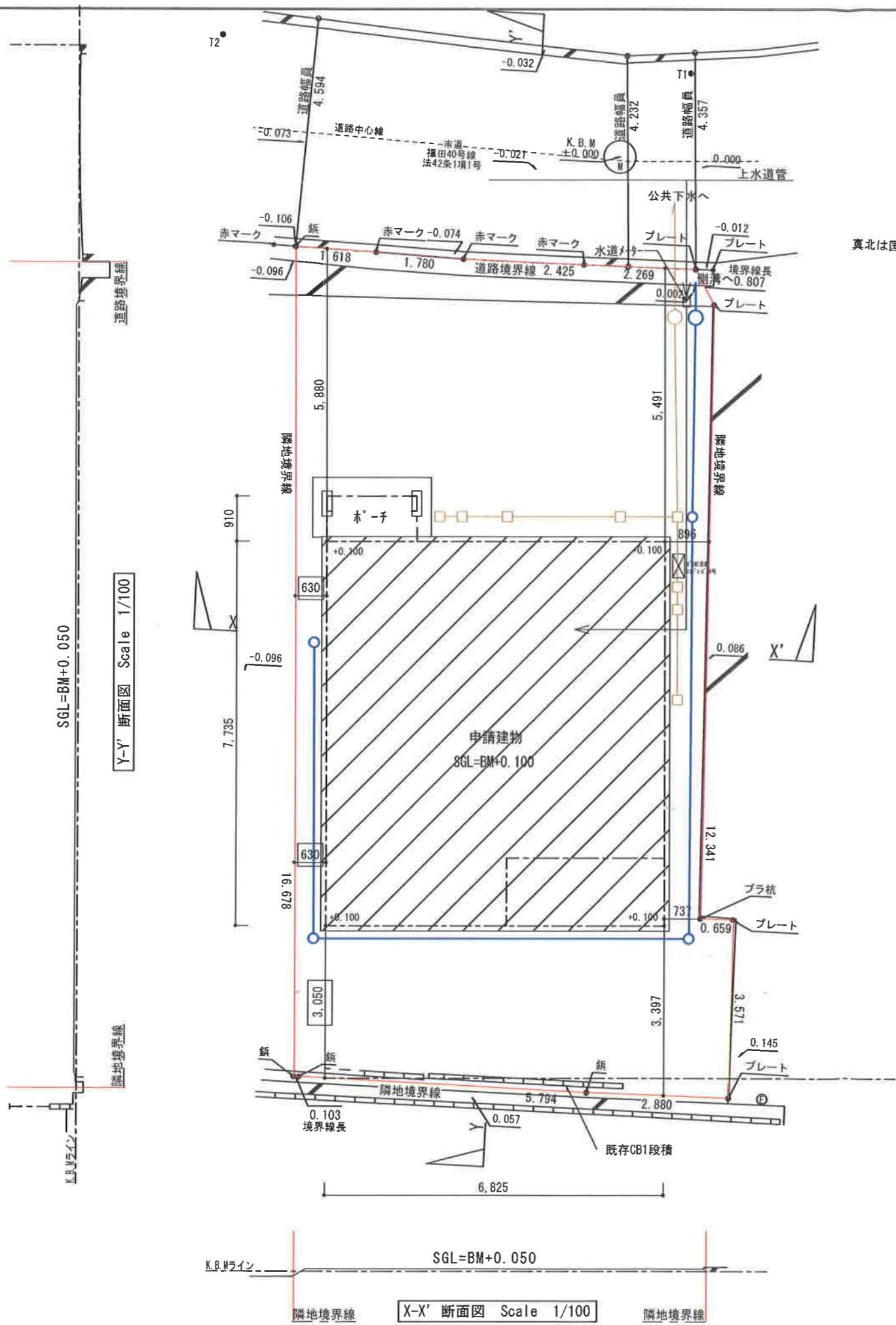
申請地：堺市 中区 福地 275-5
申請者：

1 位置図

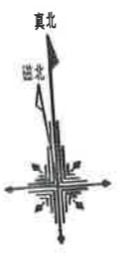


- |||| 市街化調整区域
 - 公益的施設
 - 商業、業務施設
 - 住居、農業施設
 - 工業施設、その他
- 全域宅地造成工事規制区域外

2. 土地利用現況図
S=1:2500



	雨水
	汚水・雑排水
	敷地境界



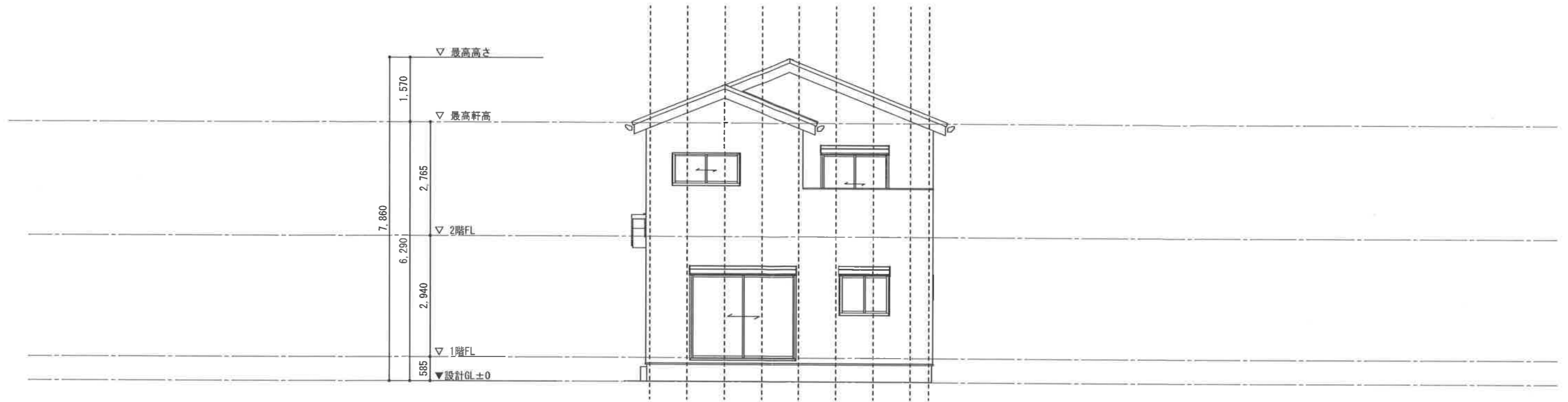
真北は国土地理院地図1/2500による

- * 水道法16条に適合
- * 下水道法施工例8条に適合
- * 全ての法面勾配は30度以内とする
- * 造成工事を行わない事とする(切土及び盛土なし)
- * 道路高さ制限は明らかに適合している為検討省略
- * 道路境界線に門及び塀の設置なし

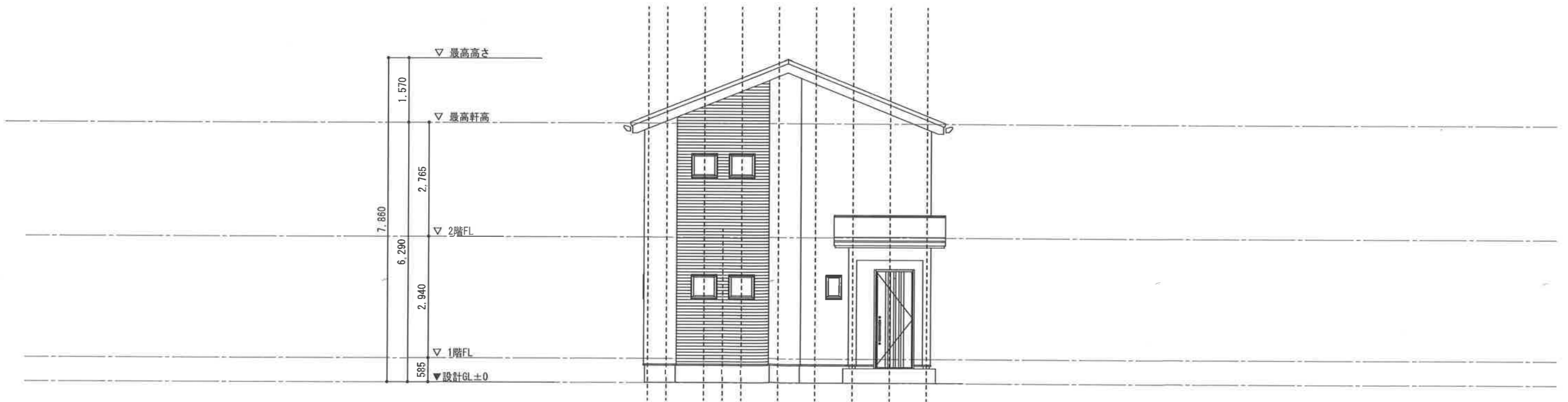
Y-Y' 断面図 Scale 1/100

X-X' 断面図 Scale 1/100

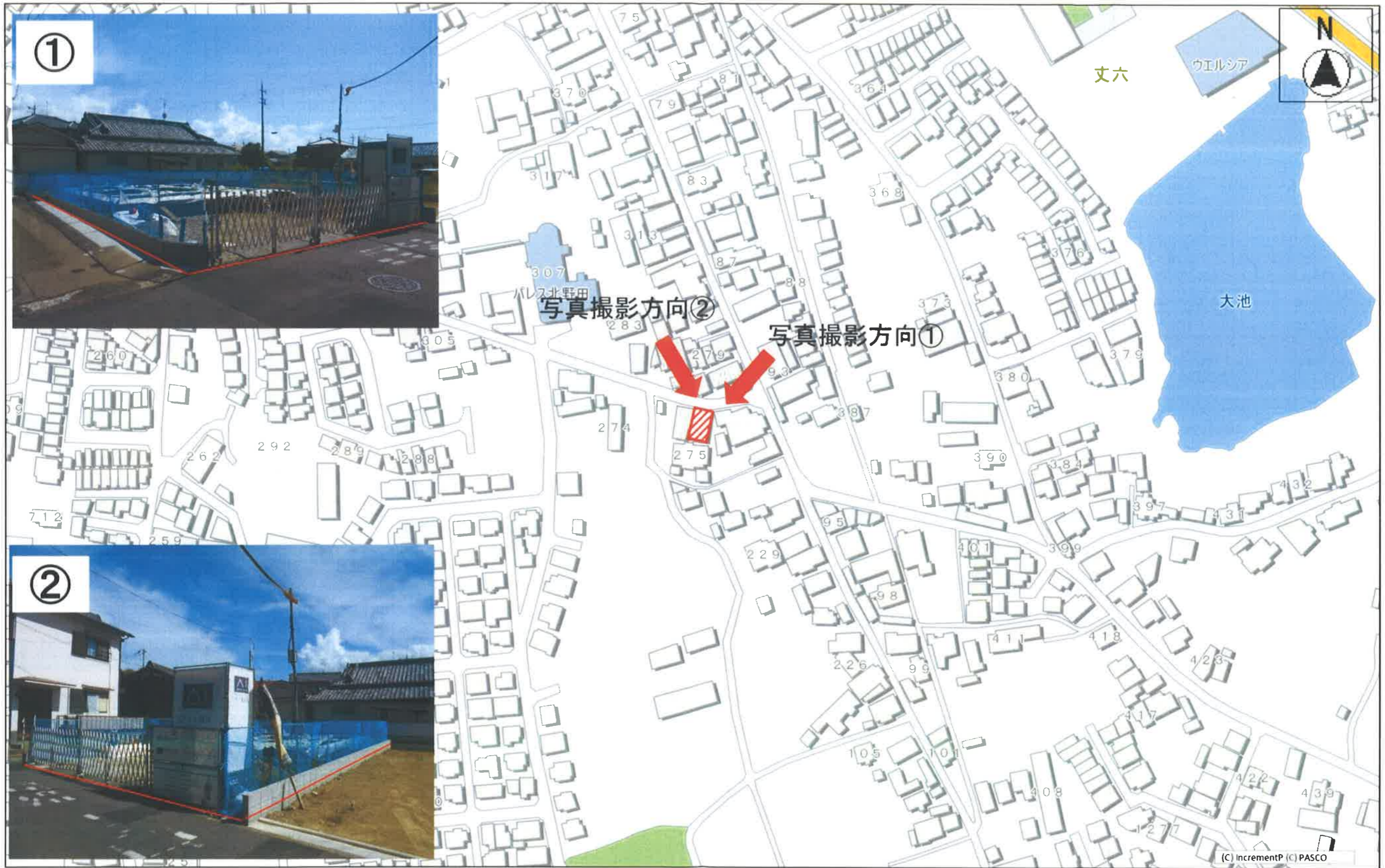
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。



南側立面図 S=1/100



北側立面図 S=1/100

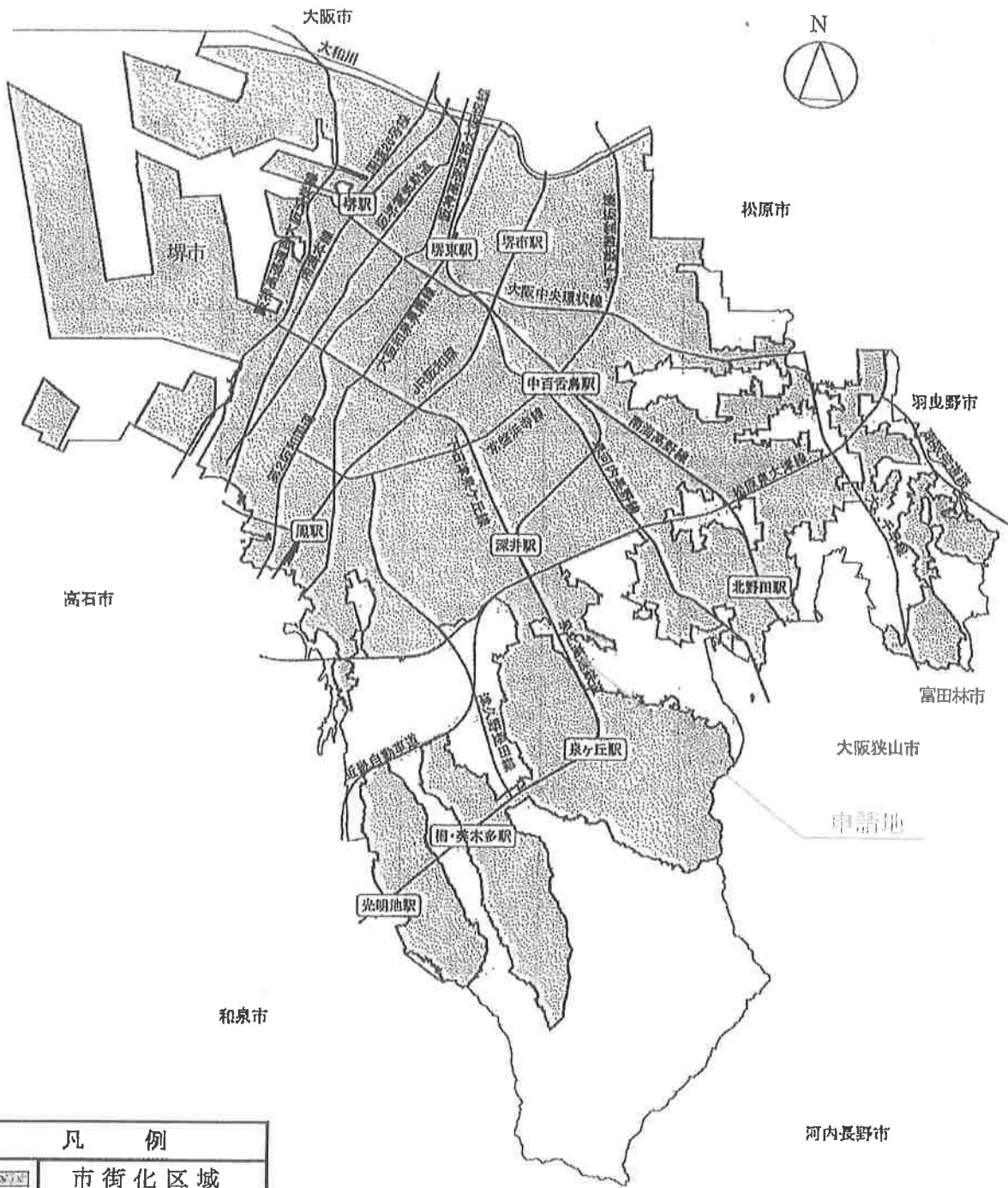


6 現況写真兼撮影位置図

報告書 (第5-15号)

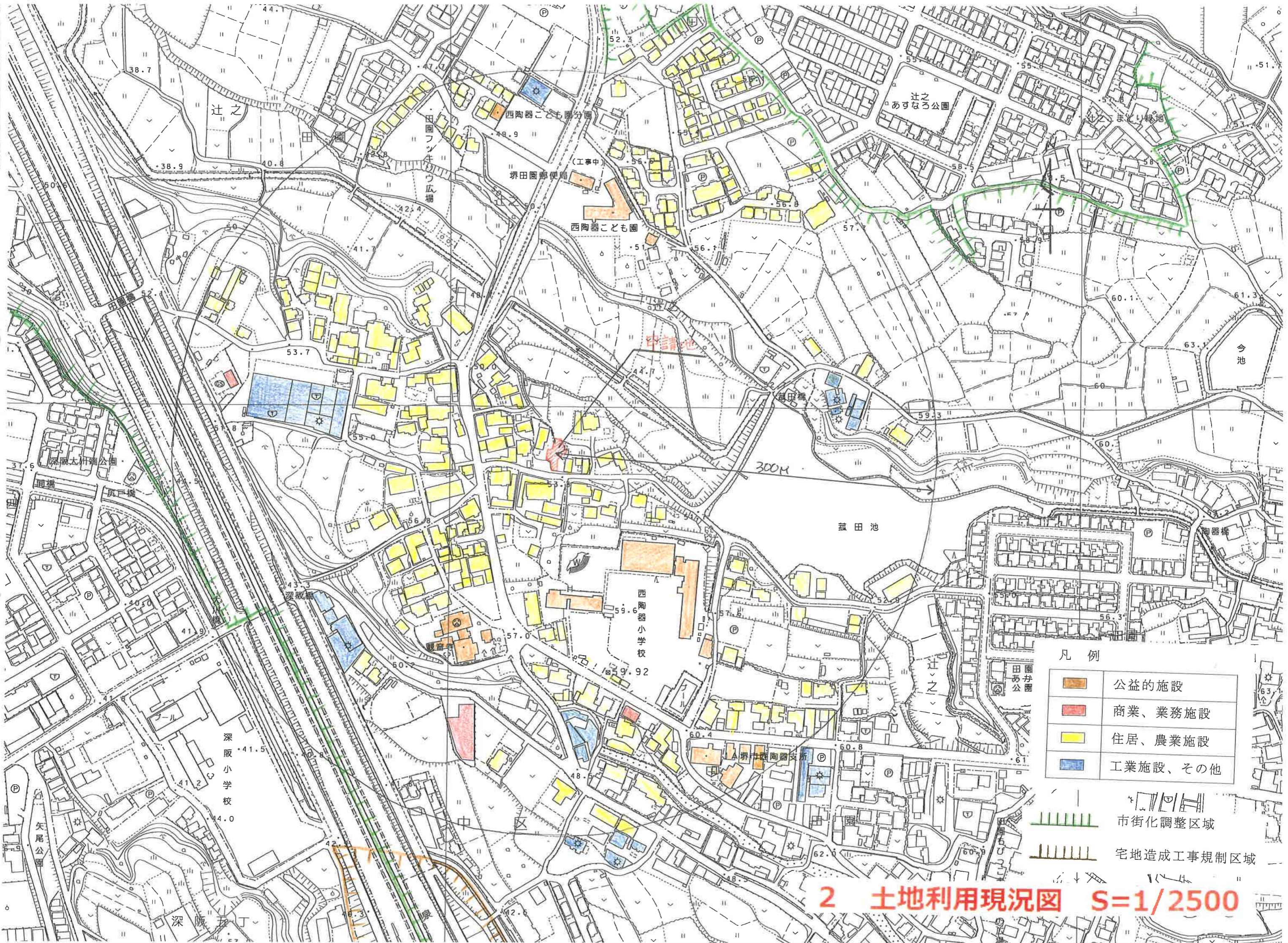
申請者住所氏名						
申請地	中区田園726番2の一部					
敷地面積	364.84㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			364.84㎡	—	—	—
建築物の用途	一戸建ての住宅					
建築工事の種類	新築	構	造	木造2階建		
建築面積	延べ面積	建	ぺい	率	容	積率
59.62㎡	107.64㎡	16.34%			29.50%	
特記事項	排水関係	雨水は北側の水路へ放流				
		汚水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の北約1.5kmの位置にあり、市道田園5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						

位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中 区 田園726番2の一部
申請者：

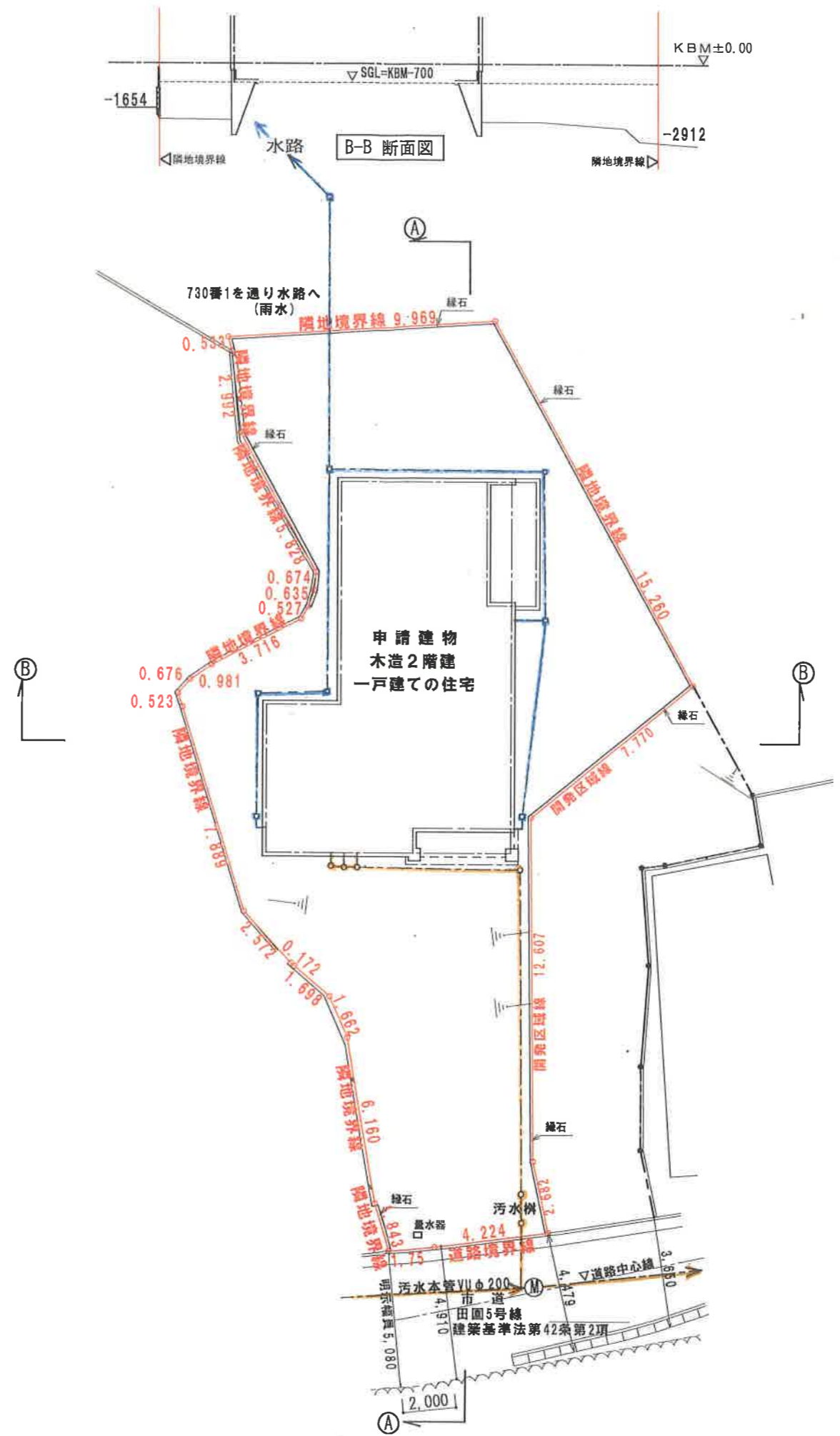
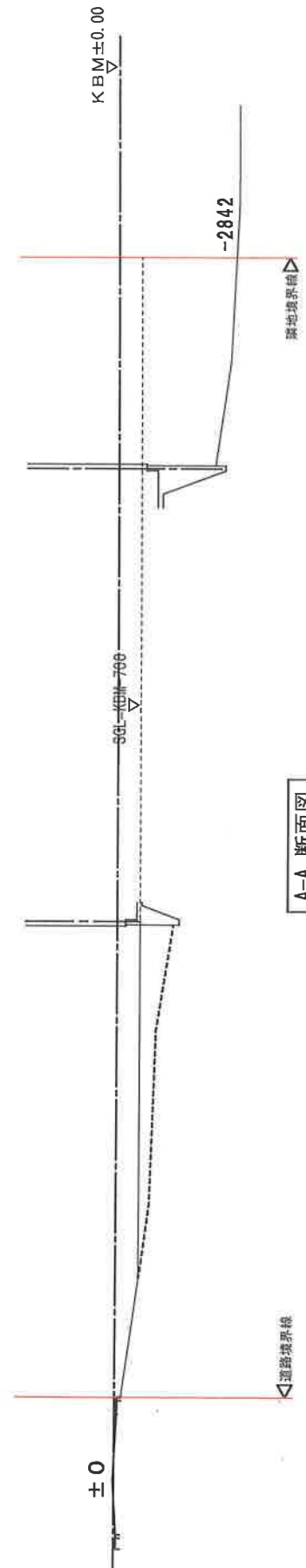


凡例

	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
- 宅地造成工事規制区域

2 土地利用現況図 S=1/2500

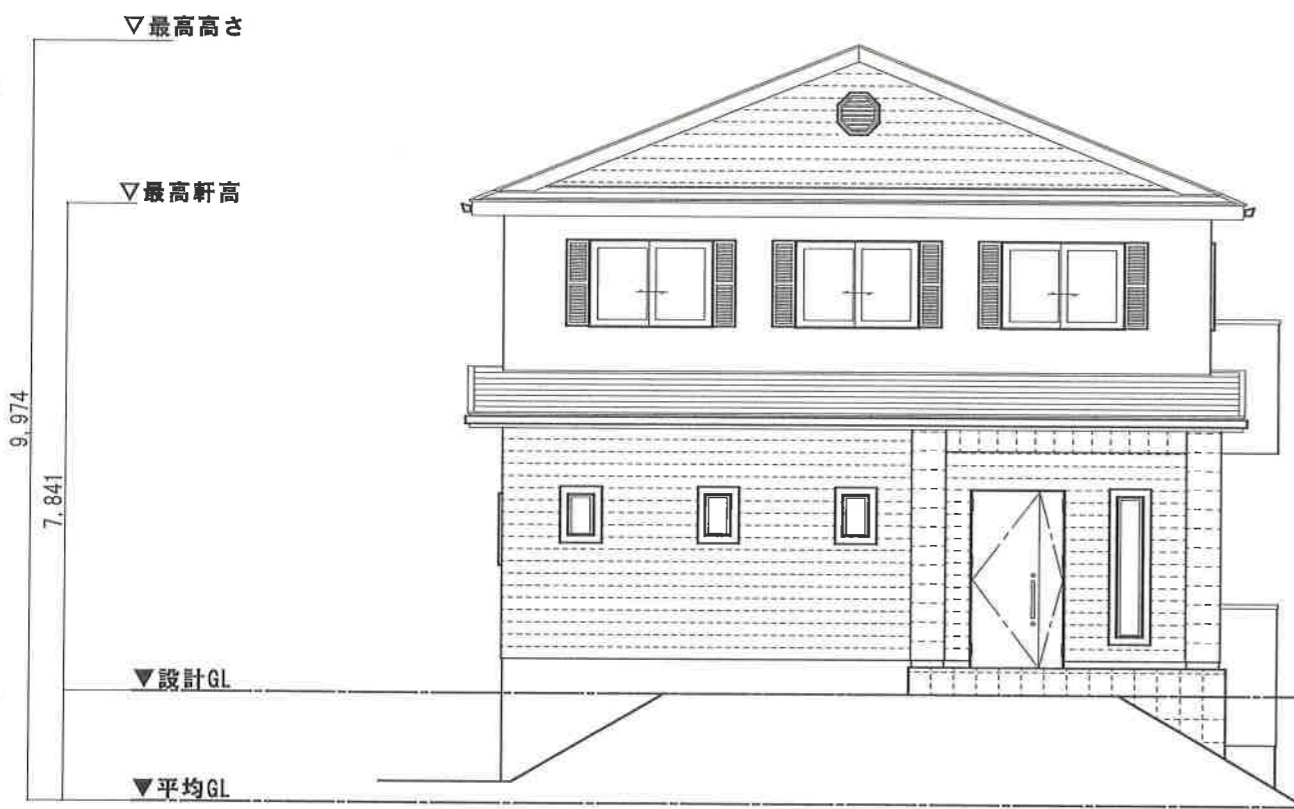


- <凡例>
- 敷地境界線
 - 汚水、雑排水
 - 雨水

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。

一戸建ての住宅		木造2階建	
敷地面積	364.84㎡		
建築面積	59.62㎡	建ぺい率	16.34%
1階床面積	57.96㎡		
2階床面積	49.68㎡		
延床面積	107.64㎡	容積率	29.51%

4 予定建物の平面図 S=1/100



南 立面図



東 立面図



6 現況写真兼撮影位置図