

令和5年度第3回堺市開発審査会
会 議 録

令和5年11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5年度第3回堺市開発審査会
開催日時	令和5年11月10日（金曜） 午後3時00分から午後4時40分まで
開催場所	堺市役所 高層館20階 第1特別会議室
出席者	森会長、田中委員、中塚委員、今堀委員、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	<p>議 案 第5-3号 堺市美原区平尾（市街化調整区域）における工場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>第5-4号 堺市南区高尾（市街化調整区域）における一般貨物運送施設の用途変更許可について</p> <p style="text-align: center;">審議の結果、結論留保となる</p> <p>報 告 第5-16号 堺市美原区平尾（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5-17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5-18号 堺市南区野々井（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5-19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>議題又は案件 並びに結論等</p>	<p>第 5-20 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 5-21 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 5-22 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</p>
	<p>第 5-23 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</p>
	<p>第 5-24 号 堺市南区野々井（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 5-25 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</p>
	<p>第 5-26 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</p>
	<p>第 5-27 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</p>
	<p>第 5-28 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</p>
	<p>第 5-29 号 堺市南区野々井（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 5-30 号 堺市南区岩室（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>	

	報告の結果、了承される
会議の全部内容 又は進行記録	別紙のとおり
傍聴人	1名

令和5年度第3回堺市開発審査会会議録

日時：令和5年11月10日（金曜）
午後3時00分～午後4時40分

場所：堺市役所 高層館20階 第1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	今堀 洋子
委員	西野 房男

処分庁

宅地安全課長	米田 清治
宅地安全課許可係長	西川 喜幸
宅地安全課	木名瀬拓哉

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	河合 悦二
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 1名

令和5年度第3回堺市開発審査会会議録

事務局	<p>本日はお忙しい中、堺市開発審査会にご出席いただき、ありがとうございます。</p> <p>本日の審査会は、委員7名中現在4名の委員の方にご出席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、本日の傍聴人は1名でございます。傍聴人におかれましては壁にも掲示しております遵守事項をお守りくださいますようお願いいたします。</p> <p>それでは、案件に入らせていただきます。</p> <p>本日は付議案件が2件、報告案件が15件となっております。</p> <p>それでは森会長、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>令和5年度第3回の堺市開発審査会を開会させていただきます。本日の会議録のご署名は、田中委員、西野委員にお願い申し上げます。</p> <p>それから議案5-3号ですけれども、これにつきましては、イノベーション投資促進室の方々にご出席を願っております。</p> <p>では、議案の5-3号の方からまず行いたいと思います。処分庁、ご説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第5-3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>申請地は、美原区平尾145番1です。</p> <p>開発面積は、585.07平方メートルです。</p> <p>地目は、農地となっております。</p> <p>建物工種の種類は新築で、構造は鉄骨造平屋建となっております。</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。当該地は、南海高野線北野田駅の北東約2.7km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。申請地は市道平尾北線に接続しています。</p> <p>また、排水施設としましては、雨水排水は、北側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、北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、平面図兼立面図です。</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は、南西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。</p>

	<p>次のページは、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敷地において工場を新築するものであり、都市計画法第34条第14号、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。</p> <p>提案基準16については次のページをご覧ください。</p> <p>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、当該地が大阪千早線へ接続する幅員6m以上の道路に連続して10m以上接道していること、また、当該地が、市の土地利用計画から判断して支障がないこと、そして、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。したがって、判断基準第5に定める区域に当該敷地は存しない。</p> <p>以上の点から、本申請は、提案基準16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> <p>それでは、ご審議のほど、よろしく申し上げます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>説明を受けましたけれども、各委員の方々、この案件につきましてご意見ご質問がございましたらどうぞお願いいたします。</p> <p>はい、田中委員。</p>
田中委員	<p>この調査意見のところに書いてある判断基準第5-12ですね、河川法54条1項に規定する河川保全区域というのが第5の12に当たる地域になりますけれども、これは所定の手続きを行って管理施設に影響を与えないものであるというふうなご判断をされたということですが、このご判断の理由についてもう少し説明していただけますでしょうか。</p>
処分庁	<p>河川を管理している大阪府に使用許可申請を出しまして、許可を得ているところから、支障がないと判断しております。</p>
田中委員	<p>この判断基準の第5の12に該当する場合であっても、大阪府に一応許可を得ていれば、該当から外すという運用であるという理解でよろしいでしょうか。</p>
処分庁	<p>はい。</p>
田中委員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>

<p>会 長</p>	<p>他にはいかがでしょうか。</p> <p>この案件というのは、元々「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」に該当するというのが前提になっているということですよ。</p> <p>指針というのは、今回の資料にも付けていただいているわけですが、第2条のところは立地の要件ということで細かくいろいろ定められているのですが、もちろん所管部局において要件該当性についてはご判断されていると思うのですが、この1号から5号までについて、概略で結構なんですけれども、こういう問題があったけれどもここはクリアしたとかいうようなところがあればご説明願えますか。</p>
<p>関係課(インベーション投資促進室)</p>	<p>工場立地に関する指針に基づく今回の状況についてご説明させていただきます。</p> <p>申請者のサンエイ産業株式会社は、松原市に本社を置き、大阪市の平野区に工場を構えて、各種工業炉の設計製造工事を営んできた企業でございます。</p> <p>今回の美原区に計画しております工場につきましては、新規事業として取り組む環境汚染防止のための高性能バグフィルター、いわゆる過式の集塵機の開発製造を行うための工場となりますので、指針第2条第3項の「環境関連事業」が行われる予定でございます。</p> <p>併せて、その新しく作る工場内の照明は、LED照明を使いまして、電気使用量の定期モニタリングを行うことで節電を行う工場として、省エネにも対応した工場となる計画ですので、指針の要件でございます「環境に配慮を行う事業者」であることを確認しております。</p> <p>そしてまた同社は、指針第2条第1項の「特定ものづくり基盤技術」のうち、「精密加工に係る技術」、「製造環境に係る技術」、「機械制御に係る技術」などを有する企業です。</p> <p>そして、緑地の計画につきましては、市の緑化規制に基づいて確保すべき緑地に加えまして、指針第2条第4項で規定をしております必要緑地の5%を加えました緑地、今回は42平方メートルになりますけれども、そちらを接道面に設置することで、道路を挟んで向かい側に住宅がございますけれども、その住宅に配慮した配置の計画を考えていただいております。</p> <p>そして、指針第2条第5項の「騒音・振動等の環境悪化の防止策」につきましては、消音型のクレーンの導入ですとか、搬入車の車両に電気自動車の導入を考えていただいております、騒音や排出ガス低減に取り組む計画を作っております。</p> <p>概略でございますけれども以上の通りで、工場立地の指針に規定されている立地の要件に該当していると確認させていただいております。</p> <p>以上でございます。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。</p>

関係課 (イノベーション投資促進室)	<p>細かいことで恐縮なんですけど、この指針の第2条第2項ですけど、「都市計画法第9条第10項に規定する準工業地域」と書いてあるのですけれども、これ第11項じゃないですか。</p> <p>条ずれを起こしたのかもしれませんが。</p>
会 長	<p>確認させていただきます。</p>
関係課 (イノベーション投資促進室)	<p>お願いします。</p> <p>今のご説明で大体わかったんですけども、このサンエイさんという会社は、築炉技術、タイルとかレンガの加工技術をやっている会社のようなんですけども、今回新しく集塵フィルターの方に事業展開しようと、こういうことなんですかね。</p>
会 長	<p>はい、そうです。</p>
関係課 (イノベーション投資促進室)	<p>その集塵フィルターの方の事業展開、率直に申し上げて分野が少し違っているように思いましたので、何かそういうことについての事業計画書というようなものは、もう既にご覧になっていらっしゃるという理解でよろしいでしょうか。</p>
会 長	<p>はい。今回の新規事業の集塵機に関する技術につきましては、別の会社で集塵機の製造事業者さんがいらっしゃったんですけども、その経営者の方が、後継人材の不足ということで、もう事業を畳もうとお考えだったのです。それを聞いたサンエイ産業の経営者の方が、それでは一緒に事業をやろうということで、集塵機の製造に係るノウハウを持っておられる社長さんを、今、技術部長ということで招聘しております。その方を中心に今度新規事業を実施するということになっていきます。</p> <p>なぜサンエイ産業さんがそれをしたいと思ったかという点、工業炉で燃やすと必ず粉塵が出ますので、その粉塵に対する企業さんのニーズというものをよくわかっていらっしゃいました。集塵機のフィルターは、メンテナンスが結構大変なんですけども、メンテナンス期間が長い技術をお持ちなので、これはニーズがあるだろうということで、一緒に事業をやろうということで新規事業をお考えになっています。</p>
今堀委員	<p>はい、わかりました。他に委員方、はいどうぞ。</p> <p>地目が農地で、もう使われていなかったのか、どうなのか。コンクリートだったのかとか、畑だったのかとか、ちょっと気になるのですが。</p>

関係課(イノベーション投資促進室)	2年ほど前までは田んぼで、米作されていたかと思うのですが、その事業を続けられないということでの売却を考えていたということで、現状は更地になっています。
今堀委員	休耕田っていうか田んぼだったところがもう使われなくなっていて、売りに出されたのですか。
関係課(イノベーション投資促進室)	はい。そうですね。
今堀委員	わかりました。
会 長	他にはいかがでございましょうか。
	他に特にご質問等がないようでございますので、本件については、承認ということによりしゅうございますか。
	(委員一同、異議なし)
	はい。それでは本件については承認ということで議決とさせていただきます。
	第5-3号については承認されましたので、関係課の方々のご退室ただいで結構です。
	それでは処分庁、引き続き議案5-4号をご説明いただけますでしょうか。
処分庁	<p>それでは、付議案件第5-4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、一般貨物運送施設の倉庫部分を倉庫業法に規定する倉庫に用途変更を行うものです。</p> <p>申請地は、南区高尾1丁359番地1の一部です。</p> <p>開発面積は、6660.44平方メートルです。</p> <p>地目は、宅地となっております。</p> <p>構造は、鉄骨造3階建となっております。</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。当該地は、泉北高速鉄道榎・美木多駅の北西約2.7km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>申請地は府道和田福泉線及び市道菱木69号線に接続しています。</p> <p>また、排水施設としましては、雨水排水は、西側府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、西側府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、断面図です。</p> <p>次は、地下一階の平面図です。</p> <p>次は、一階の平面図です。</p> <p>次は、二階の平面図です。</p> <p>次は、三階の平面図です。</p> <p>次は、西側の立面図です。</p> <p>次は、北側の立面図です。</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は、北西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、南西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>次のページは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敷地において一般貨物自動車運送業の用に供する施設の倉庫部分を倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫に用途変更を行うものであり、都市計画法第36条第1項第3号ホ（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については次のページをご覧ください。</p> <p>当該地については、幹線道路鳳檜尾線（府道和田福泉線）に接続しており、判断基準第5に定める区域に当該敷地は存しない。</p> <p>また、開発区域の面積は、5ha未満で、幹線道路に13m以上接しており、敷地境界に沿って幅員2mの緩衝帯が設置されている。</p> <p>以上の点から、本申請は、提案基準12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> <p>それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>私が単にわかっていないだけだと思いますが、前提なんですけど、これ新しく造った建物じゃないですね。</p>
処分庁	<p>新しい建物ではないです。</p>
会 長	<p>元々この建物があって、この建物は、新しく造り替えたりするわけじゃなくて、これを用途変更することについての許可申請という、そういう意味ですね。</p>
処分庁	<p>そうです。</p> <p>元々平成29年に、同じく提案基準12なんですけども、運送業の施設として許可を受けて営業していたのですけども、その1階部分、その自動車運送のための倉庫の部分があるのですけども、そこを倉庫業法の倉庫として用途変更したいというのが今回の趣旨でございます。</p>

会 長	そうすると元々平成 29 年にこの提案基準 12 の第 2 の (2) の開発許可を受けていたと、こういう理解でいいですか。
処分庁	そうです。
会 長	(2) で受けていたものを (3) の方に変えると。
処分庁	(2) で受けていたものの一部を (3) に変えます。
会 長	そういうことなのですね。
西野委員	倉庫の部分もそのまま倉庫業の倉庫にするということで、その (3) に該当するから用途変更が必要ですよということになるのですか。
処分庁	はい。そうです。
会 長	例の宅配便なんかあるじゃないですか、あれ、公益の用とか言って審査会の承認がいらぬですよ。その状態から変更するから承認が要るのかと思っていただけ、元々、提案基準の 12 に該当するということで、29 年に許可が出ていると、こういうことですね。
処分庁	はい。
会 長	わかりました。ちょっと前提だけ確認させていただきました。それではどうぞ、ご質問お願いいたします。
西野委員	建物が建っているのですから、その用途を変える、ということなのですが、倉庫業への変更というだけの話になってくると。その部分で用途が変わるとということだけの判断ですね。
処分庁	はい。
会 長	非常に素朴な質問なのですが、許可がいますか。
処分庁	そうですね、倉庫業を営む倉庫というのは、倉庫業の登録の申請がいますけども、その中に、開発の許可を取っているかというのがあるのです。
会 長	倉庫業の別のところに申請するとき、この許可を取っているかという、それがいるわけですね。 この立面図、平面図、現況図のところ、元々、一般貨物自動車運送事業の用に供する施設、要するに倉庫としてですね、許可を受けていた範囲というのは決まっているのですか。どの範囲なんでしょう。

処分庁	元々許可を受けていたのは、全体です。
会 長	本件については、全体について、倉庫業としての許可を取ると、こういう理解でいいですか。
処分庁	今回につきましては、そのうちの1階部分、元々流通施設の中の倉庫として使っていた部分があるので、そこを倉庫業としての倉庫に使うということなのです。
田中委員	この調書に書いてある開発面積は、倉庫部分の面積ですか。
処分庁	この調書の面積は、倉庫部分の面積ではなくて、全体の面積です。
田中委員	ちなみに、倉庫部分の面積ってどのくらいなんですか。
処分庁	700平方メートルちょっとくらいです。
田中委員	この1階部分のところですね。
処分庁	はい。
会 長	<p>建っている以上は、乱開発とか、例えば脱法目的とかいうのであればちょっと問題であるけれども、そうではなくて、適法に建っている建物であるならば、それは、そんなに大きな変更はないだろうということだと思います。</p> <p>ちょっとよくわからないのですが、本件の場合は、貨物自動車運送事業法でいう一般貨物自動車運送事業のために造られた建物ということですよ、開発目的が。そうすると、一般貨物運送事業というのは、一般的には長く保管しないもの、短期のものというのが、多分法律上はそういう仕切りになっているはずで、倉庫業というのは長く扱いますよ、長く保管しますよという仕切りになっているはずなんですよ。もしかしたら間違っているかもしれないけど。</p> <p>そうすると、そういう仕切りによることによってですね、都市計画法上における先ほど言いましたような乱開発を防ぐとか、あるいは脱法目的を防ぐというようなこと、それから地域における環境の悪化を防ぐということについてですね、その所管庁としては、こういう点が問題になったというふうに意識された点というのは何かあるのでしょうか。</p>
処分庁	<p>実際、倉庫に使われている用途としては、元々物置と申しますか、倉庫的な形で使われていました。今回変わったのは倉庫業を営む倉庫、誰かから物を預かって保管するというのが倉庫業の倉庫になるのですけれども、そういう形で使います。実際、使われ方で申しますと、環境への</p>

	影響が出るような変化と申しますかそういうものはないであろうというのが我々の見解なので、特に影響はないとは考えております。
会 長	はい、そういうことのようにですね。 用途変更することによって、例えばですね、環境悪化の可能性として考えられるとするならばですよ、あえて言うとはですね、トラックが頻繁に入るようになるとか、そういうようなことが考えられるかなと一瞬思ったのですけれども、あまりそういうことがないんですかね。
処分庁	元々流通施設として使われていますので、特段それによって環境が大きく変化するというわけではないという認識でおります。
会 長	はい、ありがとうございます。 他の委員方いかがでしょうか。
今堀委員	すいません、ちょっとわかりにくいです。そもそもなぜそうすることになったんですか。今までとやり方も使い方も違わないのに、あえて倉庫業法上の倉庫にするのですか。今までも倉庫として使っていたのでは。
処分庁	今までは倉庫スペースはあるのですが、それはあくまでも流通施設の倉庫です。
今堀委員	あくまでも流通施設の倉庫であって、倉庫業はやってなくて、倉庫業をやることにしたからということですか。
処分庁	はい、そうです。
田中委員	この会社が、ご自身で、流通させるというか荷物を入れるつもりなんでしょうか。
処分庁	倉庫業は、この会社が営む予定です。
会 長	非常にわかりにくくなっているのは、おそらく、従来は、貨物自動車運送業、要するに運送の付帯施設としての倉庫部分ということであった一部ですよ。 それだけを今回倉庫業における倉庫に用途変更すると、こういうことですよ。 そうすると、それ以外の建物部分があるわけですが、それについては、依然として倉庫業法上の倉庫ではなくて、運送法上の施設ということになっているのですよ。 そうすると、先ほど言った開発面積のところとか、そういうところの特定とかね、そういうのは何か合わないような気がするという先ほどの田中委員の疑問もわかるような気がします。

処分庁	開発の許可申請でいいますと、全体になるのです。
会長	だけど、全体を倉庫として使うわけじゃないでしょ。
処分庁	全体の一部を倉庫として使います。
会長	全体の一部について倉庫に用途変更するということですよ。
処分庁	はい。
会長	開発面積というのは、全体を造成して、そこに建物を造るというのだったら、それはその通りだなという気がするんだけど、今回は、全部について倉庫に切り替えたというふうに誤解されないですかねと、こういう疑問なんですよ。
西野委員	<p>その考え方なのですが、今までは一般貨物自動車運送業の形の倉庫が付いていた。その倉庫部分について、倉庫業の許可を取ったら、その建物自体はですね、例えばそういう事務所があっても、倉庫業付きの事務所という形にもなってくると思うのです。</p> <p>だから、その倉庫だけが用途変更じゃなくて、その建物全体が本来の用途変更になってくると思うのですけども。</p> <p>倉庫業の事務もする、一般の貨物も今まで通りの事務をするというようなことで、倉庫部分だけが申請面積になるんじゃないかと、建物全体で、その用途も含んで仕事をしているというような解釈でいいんじゃないかなと思います。</p>
田中委員	<p>そうするならば、調査意見に書いてあるところの説明自体、というか前提自体が変わってきませんか。</p> <p>施設の倉庫部分を倉庫業法に規定する倉庫業の用に供する、倉庫に用途変更を行うもの、でこの文章からの理解だと先ほどから出ている1階部分のみ、用途変更を行うっていうことですよ。</p>
西野委員	その倉庫業の許可を取るときに、その面積がいくらっていうような、当然出てくるんでしょうね、そこを使う部分。
処分庁	その倉庫業の申請の添付書類でいいますと、建築確認済証とかも添付書類に出てきます。建築確認する建物自体の面積といいますか、建築面積というのが出てくるかたちになるので、基本は建物単位で、その部分だけという見方ではないという考えです。
西野委員	現実的には、今まで使っていた倉庫を同じように使うんですが、倉庫業の許可を取って使いますと。その部分だけが用途が変わる、変わるというよりかぶさってくるという格好ですね。

	<p>結果的には、建物全体に及んでくるとは思うんですけどね、その書き方ですね。</p>
田中委員	<p>更にわからなくなるようなことを言うかもしれないですけど、結局この1階部分というのは、今後は倉庫業法の倉庫にのみ利用して、一般貨物自動車運送業における倉庫としては利用しないってことですか。</p>
処分庁	<p>そうですね。そこは倉庫業を営む倉庫に変えるので、使い方、利用の仕方としたら、その部分はあくまでも倉庫業を営む倉庫に使います。</p>
田中委員	<p>でも、一般貨物自動車運送業自体は継続するんですよね。</p>
処分庁	<p>継続します。</p>
田中委員	<p>その倉庫部分が全部なくなっても、運営できるんですか。</p>
処分庁	<p>運営できるからこそこういう形で変更を試みられていると理解しています。</p>
処分庁	<p>今までよく付議している案件というのは、都市計画法第29条の、こんなものを新しく建てますという許可申請になるのですけれど、今回は、都市計画法の第42条第1項になります。それは、開発許可を受けると用途が決まってくるので、この用途しか使えませんよ、という元々の開発許可のときに決まった用途以外のものは建築できないというのが、法文に定められています。</p> <p>その中にただし書きがありまして、そこに、都道府県知事、堺市においては堺市長が、支障がないと認めて許可したときはこの限りではないという条文があります。これに基づいて元々許可を受けた用途から別の用途に変える申請をしているというのが、今回の42条のただし書きの申請ということになります。</p> <p>今までとはそこが違うというのを、当初にお話しさせていただいたらよかったのですが、ちょっと抜けておりました申し訳なかったです。</p>
田中委員	<p>都市計画法第42条はわかったんですけど、提案基準12はどうなんですか。提案基準12に該当するっていう話じゃなかったですか。</p>
処分庁	<p>そうですね、はい。</p>
田中委員	<p>提案基準12の第2、この基準は「次の各号の用途の建築を目的とする開発行為及び建築行為に適用する」と。本件においては、建築を目的とするものじゃないですよね。</p>
処分庁	<p>用途変更は、これに該当しないのではないかとということですか。</p>

田中委員	<p>提案基準 12 のこの条項には該当しないんじゃないかな。何か他にありましたか。</p> <p>都計法の 42 条 1 項ただし書きに該当するような文言は、提案基準 12 のところにはないですね。</p>
会 長	<p>この 42 条 1 項のただし書きだとすると、要するに、都道府県知事が許可したらいいということになっているんですよ。</p> <p>そうすると、開発行為の許可というものとはちょっと違う括りになっているのではないですかという、そういう疑問だと思うんですよ。</p> <p>今まで私が堺市で委員をさせていただくようになってこういう変更というのは全く経験がないです。</p> <p>用途変更のときに開発審査会に付議したという案件というのは、これまであったんですか。</p>
処分庁	<p>知っている限り初めてです。</p>
会 長	<p>何か違和感を感じているんですけども。</p> <p>元々宅配便みたいなもので、29 条か何かで審査会への付議もなく許可したものがあって、それを倉庫業にするから、そのときは審査会に付議をするという仕切りだったらいのかないかなという感覚は持っていたのですが、そうじゃないということになってくると果たしているのだろうかという疑問が湧いてくるのですよ。</p> <p>そこも検討してもらう必要がありそうな感じがします。</p> <p>42 条のことは、私も不勉強で申し訳なかったんですけども、我々がよくやっている 34 条の審査会のところにこれがリンクするような構造になっているのですかねということなんです。</p> <p>私が今申し上げたことは、今気がついたばかりのことで、誤解であるかもしれないということはあるんですが、34 条の規定ぶりとこの 42 条がどうリンクするんだろうというのはよくわからないんですね。</p> <p>本件についてはもう一度ご検討願って、次回までに今の疑問点を解消していただくようにご協力願えませんか。</p> <p>我々も何か十分納得できない状態で判断をするというのは、非常に気持ちが悪いものですから、誠に申し訳ないのですが、その辺で各委員方、よろしゅうございますか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>はい、それでは、これについては留保という形にさせていただきたいと思います。引き続き、この件については来月以降、審議の続行をお願いしたいと思います。</p>
処分庁	<p>今回お聞きした中で言いますと、開発審査会に付議する他の案件と同列かというところをまず整理するということですね。</p>

会 長	<p>そもそも開発審査会に付議するような案件なのかどうか、まずここですね。</p>
処分庁	<p>付議する案件だという整理になったのであれば次回改めてこの疑問点を解消するとともに案件としてあげるとというのが一つ。いろいろ整理した中で、そうではない、34条14号の審査会案件とはまた別のものだという整理になった場合につきましては、そういう整理になりましたという報告を。</p>
会 長	<p>報告を各委員方にご連絡いただければ結構かと思います。 それではよろしゅうございましょうか。 付議案件としては以上でございます。 では報告案件に移りたいと思います。15件ございますので、一気にお願いできますか。</p>
処分庁	<p>続きまして、報告案件第5-16号から第5-30号まで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の50以上の建築物が連たんする地域にあり、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>これらについては、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となります。</p> <p>それでは、報告案件第5-16号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、美原区平尾207番1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942.95平方メートルで、地目は、宅地となっております。</p> <p>次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線北野田駅の北東約2.5km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、市道平尾4号線に接続しています。</p> <p>また、排水施設としましては、雨水排水は、南側、西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、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>

写真①は、西側から申請地を撮影したものです。
写真②は、東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-17号について、ご説明いたします。
本件は、南区高尾3丁226番6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316.06平方メートルで、地目は、宅地となっております。
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北約
2.8km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、府道和田福泉線及び市道菱木71号線に接続しています。
また、排水施設としましては、雨水排水は、北側市道内の道路集水桝
へ放流となっております。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、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は、北西側から申請地を撮影したものです。
写真②は、北東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-18号について、ご説明いたします。
本件は、南区野々井110番1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470.66平方メートルで、地目は、宅地となっております。
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
北約1.7km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、大庭寺野々井1号線に接続しています。
また、排水施設としましては、雨水排水は、北側市道内の側溝へ放流
となっております。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、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は、西側から申請地を撮影したものです。
写真②は、北東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-19号について、ご説明いたします。
本件は、南区美木多上29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 212.76 平方メートルで、地目は、宅地となっております。
次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道榎・美木多駅の南西約 1.0km 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、府道別所草部線及び市道美木多上 21 号線に接続しています。

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

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 枚の写真に記載しております。

写真①は、南西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、北東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-20 号について、ご説明いたします。

本件は、南区高尾 2 丁 418 番 39、418 番 40、418 番 53 及び 418 番 55 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 204.04 平方メートルで、地目は、宅地となっております。

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 2.4km 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、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号（位置指定道路）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、東側私道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東側私道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、平面図及び立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

本申請では、2 枚の写真に記載しております。

写真①は、北東側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-21 号について、ご説明いたします。

本件は、北区中村町 83 番 58 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 150 平方メートルで、地目は、雑種地となっております。

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北東約 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、建築基準法第 42 条第 2 項道路に接続しています。
また、排水施設としましては、雨水排水は、西側里道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、西側里道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

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は、北西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-22 号について、ご説明いたします。

本件は、東区八下町 3 丁 26 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 256.52 平方メートルで、地目は、宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線初芝駅の北東約 2.3km 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、市道八下 10 号線に接続しています。

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。

次は、平面図及び立面図です。

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は、南西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-23 号について、ご説明いたします。

本件は、南区豊田 1001 番 1、3045 番及び 3474 番 6 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 472.93 平方メートルで、地目は、宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道榎・美木多駅の北東約 1.0km 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、市道豊田 17 号線に接続しています。

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。

次は、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枚の写真に記載しております。
写真①は、南西側から申請地を撮影したものです。
写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-24号について、ご説明いたします。
本件は、南区野々井811番及び812番の各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249.04平方メートルで、地目は、宅地となっております。
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1.5km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、建築基準法第42条第2項道路に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、北側民地内を介して水路へ放流となっております。汚水排水は、南側里道敷内の汚水本管へ放流となっております。

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枚の写真に記載しております。

写真①は、北側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-25号について、ご説明いたします。

本件は、南区檜尾48番4及び48番5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132.51平方メートルで、地目は、宅地となっております。
次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道榎・美木多駅の西約0.7km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、市道檜尾8号線に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、西側市道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、西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、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枚の写真に記載しております。

写真①は、北西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-26号について、ご説明いたします。

本件は、中区福田 928 番 1 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 206.36 平方メートルで、地目は、宅地となっております。次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線北野田駅の西約 2 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、市道福田 2 号線に接続しています。

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、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は、南西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-27 号について、ご説明いたします。

本件は、堺市南区豊田 917 番 3 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 241.32 平方メートルで、地目は、宅地となっております。次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道梅・美木多駅の北約 1.2km 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、市道豊田 3 号線に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、東側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、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、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は、北東側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-28 号について、ご説明いたします。

本件は、中区辻之 858 番の一部及び 860 番 2 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 293.78 平方メートルで、地目は、宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅の北東約 1.4km 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。

申請地は市道辻之 10 号線に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、西側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。

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は、南側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-29 号について、ご説明いたします。

本件は、南区野々井 29 番 2 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 249.11 平方メートルで、地目は、宅地となっております。

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 1.5km 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、市道野々井 2 号線に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、東側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、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、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は、北東側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-30 号について、ご説明いたします。

本件は、南区岩室 91 番 5 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 221.86 平方メートルで、地目は、宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅の東約 2.5km 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、市道中百舌鳥福田狭山線に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、東側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、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>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は、北東側から申請地を撮影したものです。 写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。 以上が報告案件となります。</p>
会 長	<p>報告案件について、説明をいただきました。 何かご意見、ご質問等ございましたら、どうぞお願いいたします。</p>
会 長	<p>一つだけ教えてほしいんですけどね。 5-16号、これはちょっと変わった建物で、普通の民家ふうではないんだけど、民家ですよ。リビングとかあまりなくて、廊下があつて洋室があるという建物構造になっている。ちょっと珍しいなと思って。</p>
処分庁	<p>普通の一戸建て住宅、専用住宅であることは間違いありません。</p>
会 長	<p>個人の専用住宅であることが必要なので、これ邪推すればですね、例えば、民泊にしたり、あるいはいわゆる共同住宅的なものにするというような可能性がないのかなというところが若干気になります。 そうすると、また別の括りになってくるような気がしたもんですから、そこは確認していただいているということでもいいですかね。 十分見ていただいていると思うんですけど、そこは報告案件ではありませんけれども、ぜひ気を付けていただければと思います。</p>
処分庁	<p>はい。</p>
会 長	<p>他にご意見等ございませんか。なければ、報告案件については、了承ということにさせていただきます。よろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>本日、大変多くの付議案件及び報告案件がございました。大変お疲れ様でございました。 本日の審議は、これで終了ということになります。 ありがとうございました。</p>