

# 第3節 開発調整

## 1 宅地安全

### (1) 堺市開発行為等の手続に関する条例（開発調整部 宅地安全課）

#### ① 目的

本条例は、開発着手前に執る手続、中高層建築物等の建築における紛争の予防と調停の手続を定めることで市街地の健全な発展の推進と市民の福祉の増進に寄与することを目的としている。

#### ② 適用範囲及び事前協議等

ア 条例の適用範囲及び事前協議を必要とする対象は、次表のとおりとする。

区 分	条例の適用範囲	事前協議を必要とする場合
建 築 物	建築確認を必要とするもの	(ア) 開発区域面積が 500㎡以上の開発行為 (イ) 住宅以外で建築延べ面積が 1,000㎡以上の建築行為 (ウ) (ア)又は(イ)に該当しない集合建築物で、開発区域面積が500㎡以上又は10戸以上の建築行為 (エ) 道路位置指定を必要とする建築行為
工作物の設置及び造成工事	開発区域面積 1,000㎡以上	宅地造成等規制法の工事規制区域内で造成面積が1,000㎡以上のもの

(注) 1. 表中(ウ)の「集合建築物」とは、1棟の建築物内に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所その他これらに類する用途に供することができるもの。(以下本条例に係る業務概要において同じ。)

イ 事前協議を必要としない場合であっても、次表の開発行為等に該当するときは、同表の整備事項に関する一部協議を必要とする。

	開発行為等	整備事項
(ア)	2戸以上の住宅又は住宅と事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる建築物、共同住宅及び長屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路後退等の整備</li> <li>排水施設の整備</li> </ul>
(イ)	幅員4m未満の狭あい道路等に接して行う住宅以外の建築行為で、開発区域面積が300㎡以上のもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅地の安全整備</li> <li>水道施設の整備</li> </ul>

(注)1. 表中(イ)の「狭あい道路等」とは、建築基準法第42条第2項の規定に基づき市長が指定した道路、同法附則第5項の規定により位置の指定があったとみなされる建築線、建築基準法施行令第144条の4第1項第2号に規定する1辺が2メートル以上の隅切り用地のない道路をいう。

ただし、次の開発行為等については、一部協議も要しない。

- 市街化区域内において行う開発行為等のうち、次のすべてに該当するもの
  - ・ 開発区域が、公共下水道の供用開始公示区域又は開発許可の検査に適合した区域であること。
  - ・ 開発区域に接する道路が、狭あい道路等又は建築基準法第43条ただし書許可を要するものでないこと。
  - ・ 開発区域と隣地又は道路とに、高低差がないもの又は市長が定める基準に適合する擁壁があるもの。
- 表中（イ）の建築行為のうち、増築に係るもので、その延べ面積が600㎡未満のもの。ただし、開発を行おうとする区域に変更がないものに限る。

### ③ 宅地区画規模

宅地区画規模は、次表の最小宅地面積以上とする。

用途地域（建蔽率）	最小宅地面積（単位：㎡）
第1種低層住居専用地域（4/10）	130
第1種低層住居専用地域（5/10） 第2種低層住居専用地域（5/10）	110

（注）長屋住宅についても上記の表を適用する。

### ④ 広場等の設置について

開発行為にあたっては、公共施設として広場等は開発単位ごとにまとめて整備し、本市に提供するよう定めている。ただし、次により算出された広場面積が90㎡未満のとき、又は市長が特に認めた場合は、この限りでない。

#### ○ 共同住宅の場合

住戸専用面積が、50㎡以上の場合は戸数に1戸当り6㎡を、50㎡未満30㎡以上の場合は戸数に1戸当り4㎡を、30㎡未満の場合は戸数に1戸当り2㎡を乗じた面積以上の広場等とする。

### ⑤ 公益施設の設置基準

公益施設（集会所）

施設名	整備基準						備考
	戸数（戸）	65～149	150～299	300～599	600～999	1,000以上	
集会所	建築延面積（㎡）	30以上 ～ 70未満	70以上 ～ 100未満	100以上 ～ 150未満	150以上 ～ 250未満	250以上 ～ 別途協議	維持管理は、入居者の共同組織体、又は開発者で行う。

### ⑥ 計画の公開

#### ア 公開の目的

近隣住民及び周辺住民に、事前に建築計画の内容や建築に伴う周辺への影響を明らかにするとともに、市民生活に支障が生じないように、開発者と近隣住民及び周辺住民とで話し合い、紛争を事前に防止し、あるいは解決することを目的としている。

## イ 適用・説明範囲

建築計画の説明を要する近隣住民及び周辺住民の範囲は次のとおりである。なお、市長が特に認めた場合は、適用しないことができる。

<適用・説明範囲>

	地 域	適用を受ける開発行為等	説明を要する範囲
中高層建築物等	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物及び地階を除く階数が3以上の建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界線からの水平距離（以下「水平距離」という。）が15mの範囲内の土地の所有者及び当該土地に存する建築物の全部又は一部を所有し、又は占有する者並びに当該中高層建築物等の高さの範囲(注3)の土地に存する建築物に居住する者</li> <li>・水平距離が当該中高層建築物等の高さの3倍の範囲内の土地に存する建築物に居住する者で、規則で定めるもの（注4）</li> <li>・当該中高層建築物等を建築した場合にテレビジョン放送の地上波電波の受信障害が予想される者</li> </ul>
	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 用途地域の指定のない地域	高さが12.5mを超える建築物及び地階を除く階数が5以上の建築物 高さが10m以下の建築物で地階を除く階数が4のもの	
	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	高さが15mを超える建築物及び地階を除く階数が6以上の建築物	
集合建築物 (注1)	(ア) 商業地域	1棟の住戸等の数が15以上でかつ建築物の階数が5以上のもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水平距離が当該中高層建築物等の高さの範囲の土地に存する建築物に居住する者</li> </ul>
	(イ) 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	1棟の住戸等の数が10以上で、かつ、建築物の階数が2以上のもの	
	(ア) (イ) 以外の地域	1棟の住戸等の数が10以上でかつ建築物の階数が3以上のもの	
その他	市内全域	(ウ) 計画戸数20戸以上のもの（注2）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水平距離15mの範囲内の土地の所有者及び当該土地に存する建築物の全部又は一部を所有し、又は占有する者</li> <li>・水平距離が30mの範囲の土地に存する建築物に居住する者</li> </ul>
		(ウ) 以外の建築物で建築延べ面積が2,000㎡以上のもの	
	宅地造成等規制法の工事規制区域内	造成面積が2,000㎡以上のもの	

(注 1). 表中の集合建築物は、住戸等の専用面積が 30 ㎡未満の規模のものをいう。

(注 2). 集合建築物にあつては、計画戸数が 40 戸以上のもの。

(注 3). 高さが 15m 未満の場合は 15m とする。

(注 4). 規則で定めるものは、計画建築物の床面積の合計に応じた次の範囲内のものとする。

1,000 ㎡未満	水平距離：1×計画建築物の高さ
1,000 ㎡以上～2,000 ㎡未満	水平距離：2×計画建築物の高さ
2,000 ㎡以上	水平距離：3×計画建築物の高さ

## ウ 公開内容

公開すべき計画内容は、開発行為等に応じ次の事項とする。

◎：公開すべき事項

公開事項／適用される開発行為等	中高層建築物等	集合建築物	その他
予定建築物が周辺環境に与える影響及び計画にあたり配慮した事項	◎	—	—
開発行為等の施工に伴う影響及びそのために配慮した事項	◎	◎	◎
竣工後建築物を使用することにより周辺環境に与える影響及びそのために配慮した事項	◎	◎	◎
影響予想が相違した場合の対策	◎	◎	◎
その他市長が特に必要と認めるもの	◎	◎	◎

### ⑦ 中高層建築物等の紛争調停に関する事務取扱件数

令和3年度の中高層建築物等の建築にかかる公開の届出件数は28件あったが、紛争調停にかかる申出件数0件であった。

### ⑧ 開発行為等の要否判定件数

開発者に開発行為等の許認可に係る申請に先立ち適用される条例等の規定の有無の要否判定を求めるよう定めている。

令和3年度の要否判定件数

市街化区域	市街化調整区域	総件数
1,960件	92件	2,052件

## (2) 開発調整事務取扱件数（開発調整部 宅地安全課）

### ① 令和3年度堺市開発行為等の手続に関する条例事前協議等適用件数

申請件数	覚書件数	取り下げ件数	総面積(m <sup>2</sup> )
388	372	12	2,474,871

(注) 総面積は、申請に係わる開発区域面積の合計。

### ② 令和3年度宅地開発用途別申請件数

単位：件

開発用途		件数	開発用途		件数
住宅地関係	戸建住宅	208	医療施設		3
	共同住宅	84	保育所・幼稚園		0
	単身者住宅	16	ガソリンスタンド		0
	長屋住宅	9			
工場		11	遊技場		1
倉庫		7	集会所		1
事務所		8	旅館		0
車庫（駐車場）		1	その他		21
店舗		18	合計		388

(注) 1. 一部協議を含む。 2. その他とは研究所、児童福祉施設及び老人ホーム等である。

### (3) 開発許可（開発調整部 宅地安全課）

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の趣旨に従って開発行為を規制し、又は誘導することによって良好な市街地を形成していこうとするものである。

#### ① 許可対象面積

市街化区域内で開発区域が500㎡以上の区画・形質の変更を行う場合が対象である。

#### ② 令和3年度都市計画法第32条協議件数

開発行為により設置される公共施設の管理の適正を期するため、開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ公共施設を管理することとなる者と協議するように定めている。

区 域	件数 (件)	面 積 (㎡)	用 途 別 内 訳							
			住 宅		工 場		倉 庫		そ の 他	
			件	面積(㎡)	件	面積(㎡)	件	面積(㎡)	件	面積(㎡)
市街化区域	64	185,102	46	93,286	2	45,681	3	4,274	13	41,861
市街化調整区域	15	25,046	3	1,397	0	0	0	0	12	23,649
合 計	79	210,148	49	94,683	2	45,681	3	4,274	25	65,510

(注) 1. 件数は、令和3年度中に受付けた件数

2. その他とは店舗、診療所及び老人ホーム等である。

#### ③ 令和3年度開発許可件数

区 域	件数 (件)	面 積 (㎡)	用 途 別 内 訳							
			住 宅		工 場		倉 庫		そ の 他	
			件	面積(㎡)	件	面積(㎡)	件	面積(㎡)	件	面積(㎡)
市街化区域	57	146,360	38	58,828	1	33,061	3	4,274	15	50,197
市街化調整区域	19	70,975	6	2,217	0	0	1	574	12	68,184
合 計	76	217,335	44	61,045	1	33,061	4	4,848	27	118,381

(注) 1. 開発許可件数は4月1日以前に協議が完了したものを含むため、②の協議件数・面積と相違がある。

2. その他とは店舗、病院及び社会福祉施設等である。

#### ④ 令和3年度建築許可件数（都市計画法第43条第1項）

区 域	件数 (件)	面 積 (㎡)	用 途 別 内 訳					
			住 宅		倉 庫		そ の 他	
			件	面積(㎡)	件	面積(㎡)	件	面積(㎡)
市街化調整区域	26	9,125	24	5,653	0	0	2	3,472

⑤ 令和3年度予定建築物等の用途の変更許可件数（都市計画法第42条第1項ただし書）

区 域	件 数 (件)	面 積 (m <sup>2</sup> )	用 途 別 内 訳			
			住 宅		そ の 他	
			件	面積(m <sup>2</sup> )	件	面積(m <sup>2</sup> )
市街化調整区域	0	0	0	0	0	0

⑥ 令和3年度開発行為に該当しない旨の証明件数

区 域	件数 (件)	面 積 (m <sup>2</sup> )	用 途 別 内 訳					
			資 材 置 場		駐 車 場		太 陽 光 発 電 装 置	
			件	面積(m <sup>2</sup> )	件	面積(m <sup>2</sup> )	件	面積(m <sup>2</sup> )
市街化調整区域	44	69,697	21	33,502	23	36,195	0	0

⑦ 令和3年度農（林漁）業従事者用建築物建築確認経由件数（都市計画法第29条第2号）

区 域	件 数 (件)	面 積 (m <sup>2</sup> )	用 途 別 内 訳			
			住 宅		倉 庫	
			件	面積(m <sup>2</sup> )	件	面積(m <sup>2</sup> )
市街化調整区域	8	2,266	6	1,984	2	282

(4) 宅地造成に関する工事許可（開発調整部 宅地安全課）

宅地造成工事規制区域内の宅地造成の許可事務を行っており、主として泉北ニュータウン以南及び美原区の一部が規制区域となっている。

宅地造成等規制法に基づく許可件数(令和3年度)

区 域	件数 (件)	面 積 (m <sup>2</sup> )	用 途 別 内 訳			
			住 宅		そ の 他	
			件	面積(m <sup>2</sup> )	件	面積(m <sup>2</sup> )
市 街 化 区 域	15	3,744	14	3,674	1	70
市街化調整区域	0	0	0	0	0	0
合 計	15	3,744	14	3,674	1	70

## 2 建築安全

### (1) 道路の位置の指定（開発調整部 宅地安全課）

建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置指定を行うものであり、これによって築造された道路に面して建築行為がなされる。

#### 令和3年度指定件数

指定件数(件)	道路延長(m)	道路面積(m <sup>2</sup> )
13	383	2,309

### (2) 狭あい道路後退指導基準（開発調整部 建築安全課）

狭あい道路の後退空地を確保し、良好な住環境を保全するため、幅員4m未満の道路に接した敷地に建築される場合は、狭あい道路後退事前協議書を提出し、後退杭を設置するよう指導している。令和3年度の受付件数は、216件であった。

### (3) 令和3年度市域内建築確認件数（開発調整部 建築安全課）

単位：件

区 分	内 容	堺市処理 件 数	指定確認検査 機関処理件数	合計
確 認 申 請	確 認 済 証 交 付	29	2,998	3,027
	検 査 済 証 交 付	11	2,509	2,520
	中 間 検 査 合 格 証 交 付	28	2,534	2,562
計 画 通 知	適 合 通 知	91	—	91
	検 査 済 証 交 付	81	—	81
	中 間 検 査 合 格 証 交 付	16	—	16

### (4) 令和3年度建築許可等件数（開発調整部 建築安全課）

単位：件

許可申請	建築審査会同意	公開聴聞	仮使用 認定申請	総合的設計 による一団 地の認定等
51	4	0	17	8

### (5) し尿浄化槽に関する業務（開発調整部 建築安全課）

し尿浄化槽を建築物の新增築に伴って設置する場合は、建築基準法に基づいて申請をするよう定めている。令和3年度の申請受理件数は1件、検査合格件数は0件であった。建築確認を伴わずに浄化槽を設置する場合は環境業務課が担当している。

### (6) バリアフリー法計画の認定業務（開発調整部 建築安全課）

高齢者や身体障害者等が円滑に利用できる建物の促進のため、所管行政庁に申請し認定を受けることができる。令和3年度の認定件数は0件であった。

(7) **建築物省エネ法に関する業務**（開発調整部 建築安全課）

建築物におけるエネルギー消費性能の向上に関して、300㎡以上の非住宅建築物には省エネルギー基準への適合が義務付けられている。また、300㎡以上の住宅には市への届出が必要となっており、令和3年度の届出件数は141件であった。

(8) **建築協定**（開発調整部 建築安全課）

地域の魅力ある個性的なまちづくりや住環境などを保全することを目的として、その地域住民全員の合意により、建築基準法の基準に上乘せした一定の基準を定め、お互いに守ることを約束する制度。市内に54地区の建築協定地区がある。

(9) **建築条例**（開発調整部 建築安全課）

きめ細かなまちづくりを進めるため、都市計画決定を受けた地区において、地区の特性や地区目標に応じ、建築物に関する基準を建築基準法に基づく条例として制定し、建築指導を行っている。

なお、現在制定している建築条例は次のとおりである。

- 堺市特別用途地区建築条例
- 堺市南部大阪都市計画中百舌鳥駅前地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画新金岡地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画東浅香山町4丁地区地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画北野田駅前地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画築港八幡地区地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画竹城台2丁北部地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画美原町丹上地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画美原町多治井・黒山地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画鳳駅南地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画堺東駅南地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画茶山台3丁東部地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画鉄砲町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画黒山西地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 堺市南部大阪都市計画黒山東地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例



**(10) 建設リサイクル法届出等業務（開発調整部 建築安全課）**

コンクリートや木材、アスファルト等の特定建設資材を用いた建築物等の解体工事及びこれらを使用する新築工事などで一定の規模の工事については、工事着手の7日前までに「建設リサイクル法」に基づく届出が必要である。

**建設リサイクル法対象建設工事に係る届出件数等の実績表（令和3年度）**

単位：件

年 間 届 出 件 数					年 間 通 知 件 数					年間パトロール延 人数（人・時間）		
建築物に 係る解体 工事	建築物に 係る新築 工事等	建築物以外 のものに係 る解体工事 又は新築工 事		合計	建築物に 係る解体 工事	建築物に 係る新築 工事等	建築物以外 のものに係 る解体工事 又は新築工 事		合計	専任	兼任	合計
		①	②				③	④				
1061	147	279 ①	93 ②	1580-	22	30	58 ③	194 ④	304	36	0	36

(注) ①及び③は建築安全課、②及び④は土木監理課が届出等を受けた件数。

**(11) CASBEE堺（キャスビー堺）届出業務（開発調整部 建築安全課）**

平成23年8月より大阪府から事務の移譲を受けて、「大阪府気候変動対策の推進に関する条例」に基づき、「堺市建築物の総合環境配慮制度（略称：CASBEE堺）」を実施。平成24年7月より、延べ面積5,000㎡を超えるものから、2,000㎡以上の建築物に届出義務が拡大された。本制度は、建築物の「住みやすさ（安全性・快適性など）」と「環境への配慮（建物が外部に与える環境負荷）」のバランスの良さを総合的に評価するもので、令和3年度の届出件数は、29件であった。

**(12) 低炭素建築物新築等計画の認定業務（開発調整部 建築安全課）**

市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする場合は、所管行政庁に申請し認定を受けることができる。令和3年度の認定件数は81件であった。

### 3 耐震化推進

#### (1) 建築物の耐震改修の促進に関する業務（開発調整部 建築防災推進課）

建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、既存建築物の耐震性向上のための指導・啓発及び住宅・建築物の耐震診断費用の一部補助（補助金要綱は平成8年6月1日施行）を行うとともに、平成22年度からは、昭和56年5月以前の木造住宅について無料の耐震診断を実施している。

また、平成18年度に耐震改修補助制度を創設し、平成20年4月から対象地域を全域に拡大、平成21年度から補助率と補助限度額の拡充を行ってきた。

さらに、地震に際して、物資輸送等と多数の者の円滑な避難を確保するため、平成25年11月に改正された同法及び平成31年1月に改正された同法施行令に基づいて、法第6条第3項第1号及び第2号の耐震診断義務付け道路を指定する内容を堺市耐震改修促進計画に追加し、通行障害建築物（ブロック塀等含む）の耐震診断を義務化している。

実施状況

単位：件

年度	簡易診断	木造住宅無料診断	診断補助	改修補助
R3	3	58件（68戸）	0	9件（住宅9戸）

#### (2) 被災建築物及び被災宅地の応急危険度判定体制の整備

（開発調整部 建築安全課 宅地安全課 建築防災推進課）

堺市地域防災計画に基づき、大阪府や周辺の自治体とも連携し、動員体制の整備、判定士の育成、実施訓練など体制の整備を進めている。また、平成30年大阪北部地震に際して、被災建築物の応急危険度判定実施のための職員派遣を行った。

#### (3) 監察業務（開発調整部 建築防災推進課）

都市計画法、宅地造成等規制法及び建築基準法等を遵守した健全な街づくりを進めるため、違反物件の調査・是正指導及び違反是正措置に関する事務、宅地の防災査察及び老朽建築物の調査・指導及び措置に関する事務を行っている。さらに、平成8年度より市街化調整区域における都市計画法及び宅地造成等規制法違反指導も行っている。令和3年度においては、93件の現場調査およびパトロールを行い、以下のとおり違反の指導を行った。

##### ① 都市計画法違反開発行為調査・指導件数

令和3年度は市街化区域で0件、市街化調整区域で5件調査・指導した。

##### ② 宅地造成等規制法違反調査・指導件数

令和3年度は市街化区域で18件、市街化調整区域で1件調査・指導した。

③ 建築基準法違反調査・指導件数

令和3年度建物用途別違反件数

内 容		件数(件)
住 宅	戸建住宅	8
	長屋住宅	0
	共同住宅	0
計		8
非 住 宅		18
合 計		26

令和3年度建築基準法違反適用条文別件数

内 容		件数(件)
法第6条	確認申請手続きを怠ったもの	11
法第43条	敷地が道路に2m以上接していないもの	0
法第44条	道路内に建築しているもの	6
法第48条	用途地域内の建築制限に違反するもの	0
法第53条	建蔽率の制限をこえるもの	2
そ の 他		13

④ 違反建築物是正措置命令等

違反建築物については、工事の施工停止、使用禁止及び是正等の措置を命じるとともに、電気・ガス・水道の各事業者に対して違反建築物への供給保留について協力を依頼している。

令和3年度違反建築物是正措置命令等件数

単位：件

是 正 通 知	是 正 命 令	工事施工停止命令	使用禁止の仮命令
1	1	0	0

(4) 老朽建築物調査・指導業務（開発調整部 建築防災推進課）

老朽建築物や危険な建築物等について、依頼に応じて調査し危険なもの等については安全指導をしている。令和3年度の依頼件数は138件であり、うち71件について管理・保全指導を行った。

(5) 建築物防災指導業務（開発調整部 建築防災推進課）

大阪市北区のビル火災及び此花区の倉庫火災を受け、特定一階段防火対象物（直通階段が1本の建築物）45件、床面積50,000㎡以上の倉庫8件において立入調査及び指導を行った。

(6) 建築物の定期報告に関する業務（開発調整部 建築防災推進課）

不特定多数の人々が利用する特定建築物（劇場、百貨店、マーケット、旅館、病院、共同住宅等）や、人が日常使用するエレベーターなどの利用者の安全を図るため建築基準法では、建築物の所有(管理)者は定期的に点検し、特定行政庁に報告するよう定めている。

令和3年度実施状況(R4.3.31)

単位：件

建 築 物		建 築 設 備		防 火 設 備		昇 降 機 等	
対象数	報告数	対象数	報告数	対象数	報告数	対象数	報告数
1,542	1,166	562	460	461	336	5,019	4,921