

令和4年度

第1回堺市開発審査会

令和4年5月13日

目 次

《付議案件》

第4-1号

堺市南区美木多上（市街化調整区域）における
グループホームの開発許可について
（一般案件）

第4-2号

堺市中区小阪（市街化調整区域）における
一般貨物自動車運送事業所の開発許可について
（提案基準12該当）

《報告案件》

第4-1号

堺市北区野遠町（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15該当）

第4-2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15該当）

第4-3号

堺市南区釜室（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（包括議決基準15該当）

第4-4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（包括議決基準15該当）

第4-5号

堺市中区陶器北（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4-6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15該当）

第4-7号

堺市南区釜室（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（包括議決基準15該当）

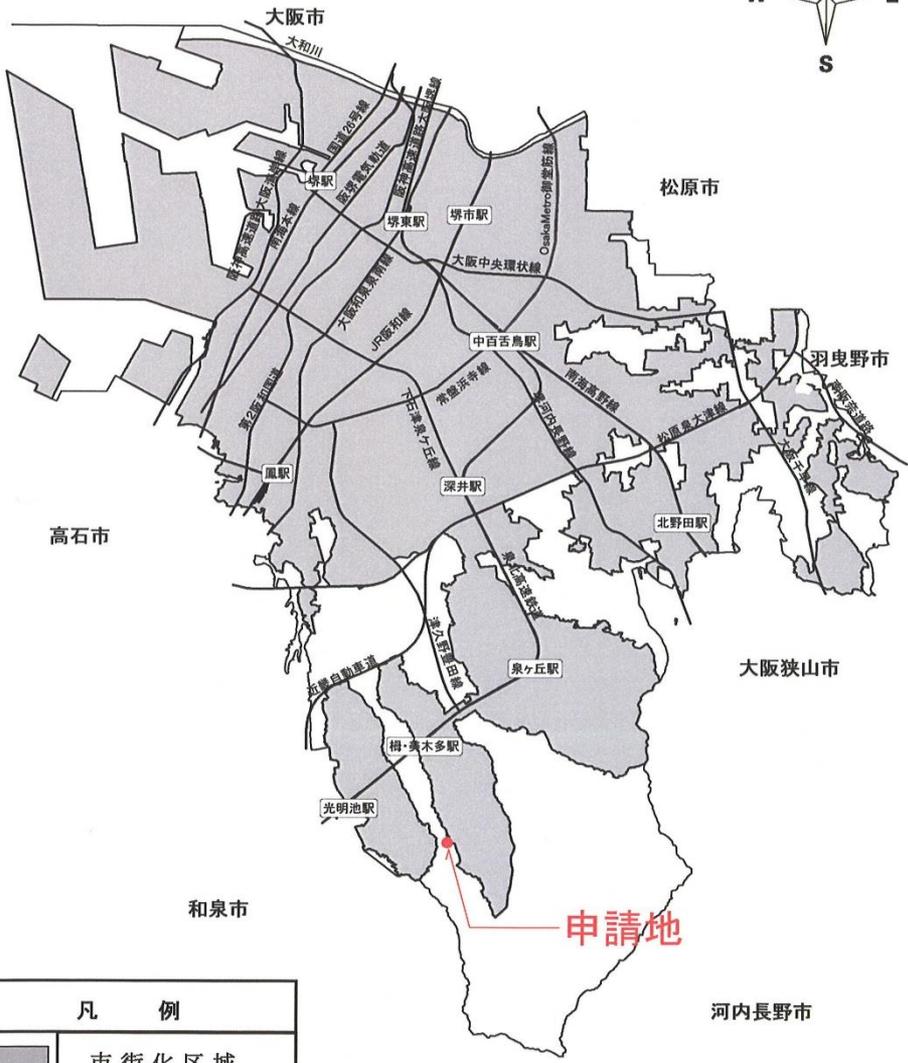
第4-8号

堺市南区稲葉（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4-1号)

申請者住所氏名		大阪府堺市東区南野田33番地 社会福祉法人野田福祉会 理事長 宮下 正明				
申請地		南区美木多上55番1、55番2、55番7及び55番14の各一部				
開発面積 (敷地面積)	1960.60㎡ (1947.93㎡)	地 目	宅地	雑種地	山林	その他
			1623.89㎡	—	336.71㎡	—
建築物の用途		グループホーム				
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		
701.02㎡		1138.81㎡	35.99%	58.47%		
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の側溝を通じて、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			
		内	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「榎・美木多駅」の南約1.0kmの位置にあり、市道美木多上31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、一般案件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、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設であり、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること及び福祉施策の観点から当該計画地に整備することが必要な施設であることを所管課に確認のうえ判断している。</p> <p>また、南側隣接地に医療施設が存し、この施設が当該施設の利用者の医学的管理を行う等、医療と介護の密接な連携を必要とする計画である。</p> <p>そして当該開発行為は、位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと判断している。</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(開発許可制度運用指針(国交省)1-7-1(17)-①)の基準に適合した一般案件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

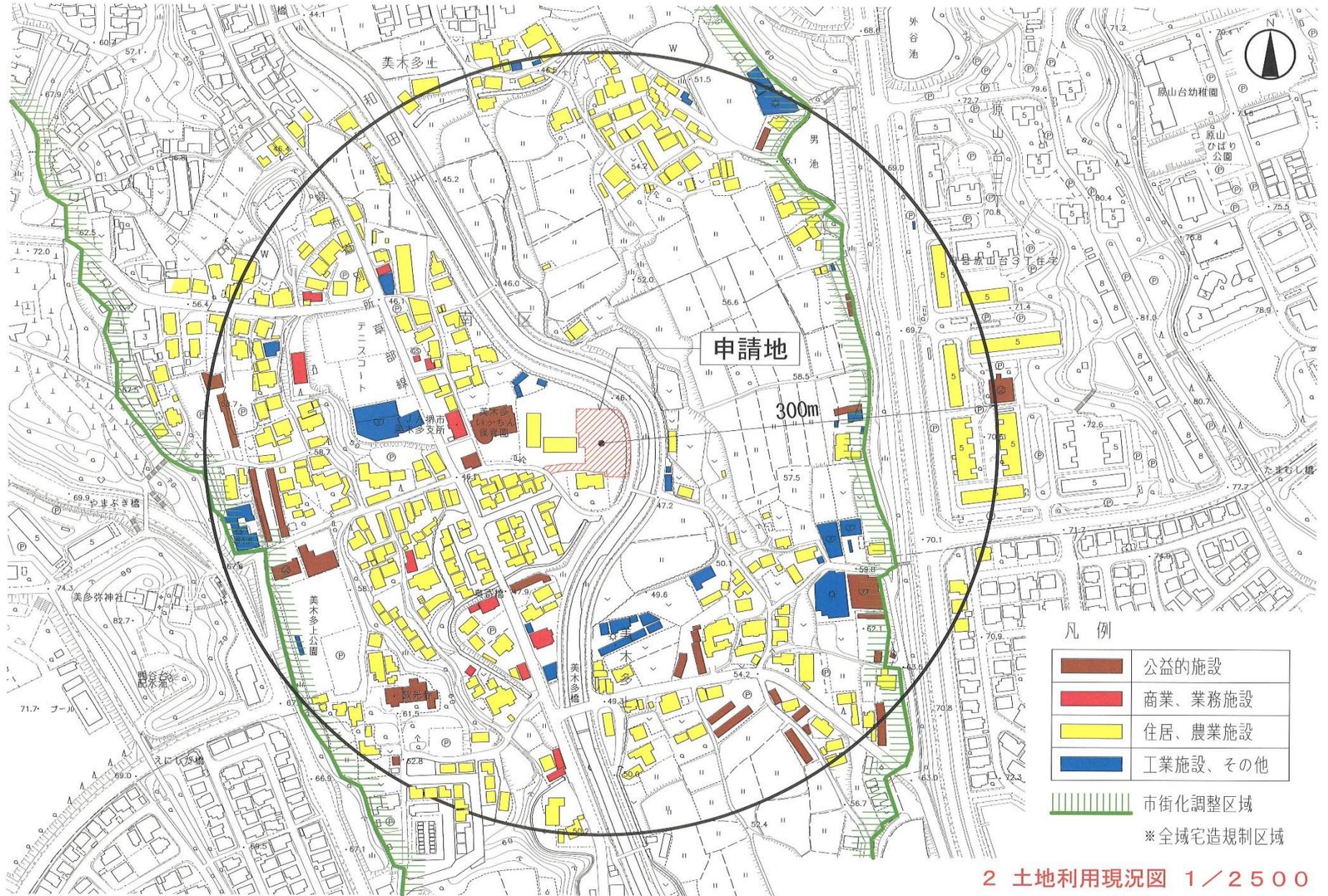


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 美木多上55-1、55-2、55-7、55-14の各一部

申請者：社会福祉法人 野田福祉会 理事長 宮下 正明

1 位置図



申請地

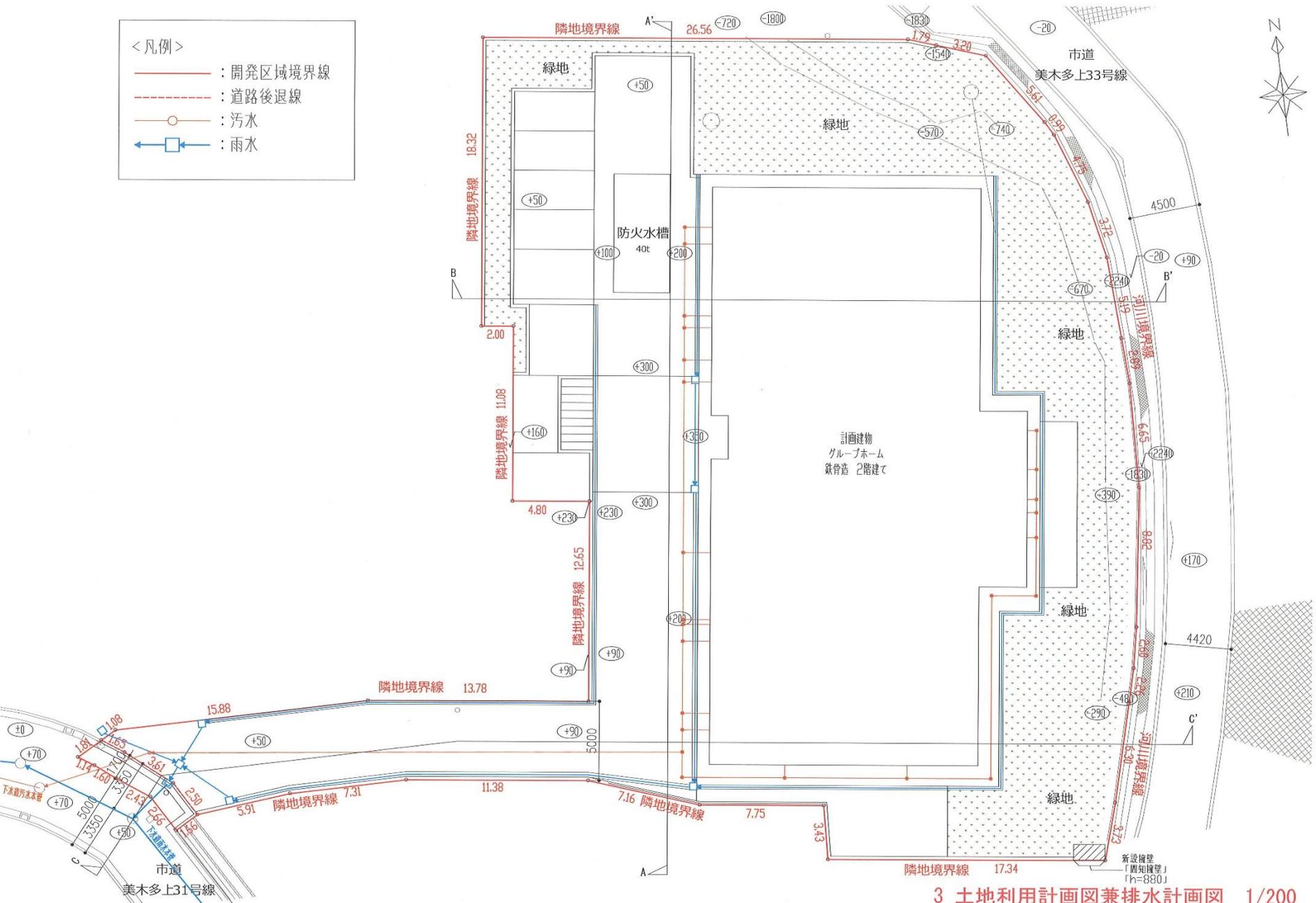
300m

凡例

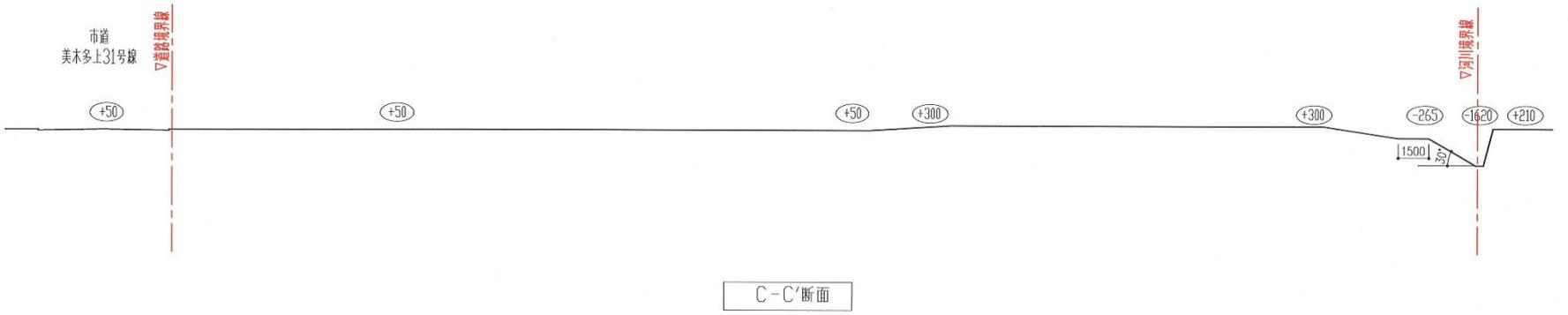
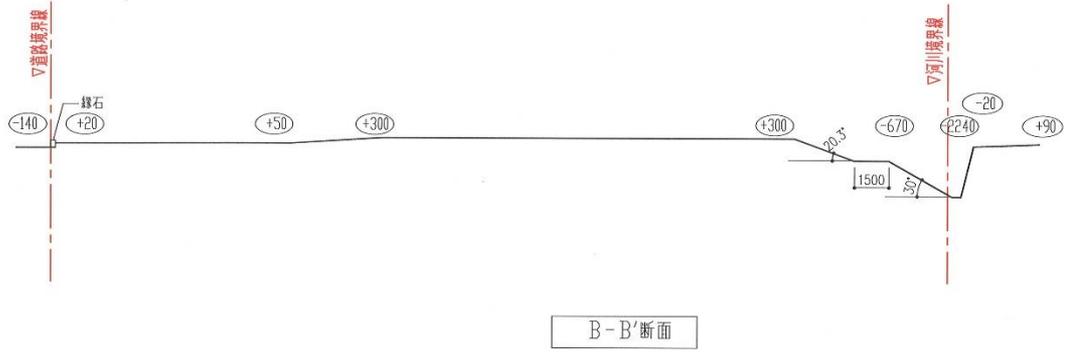
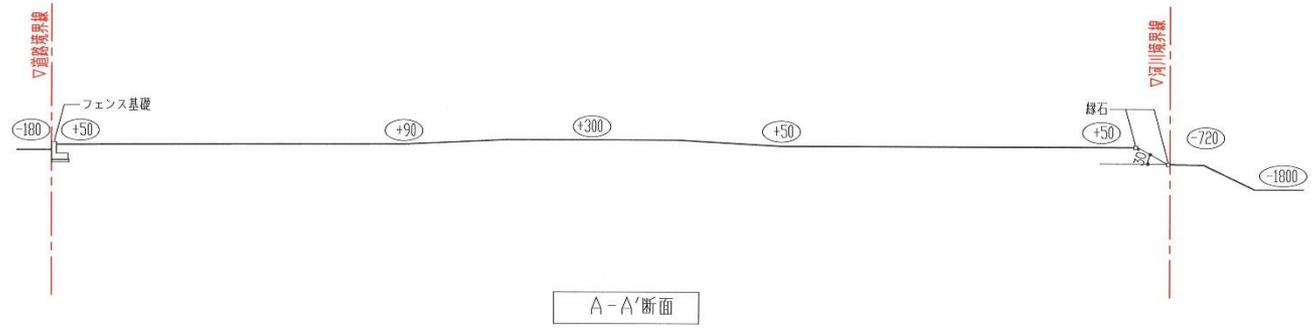
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域
	※全域宅造規制区域

2 土地利用現況図 1/2500

- < 凡例 >
- : 開発区域境界線
 - - - : 道路後退線
 - : 污水
 - ◻ : 雨水



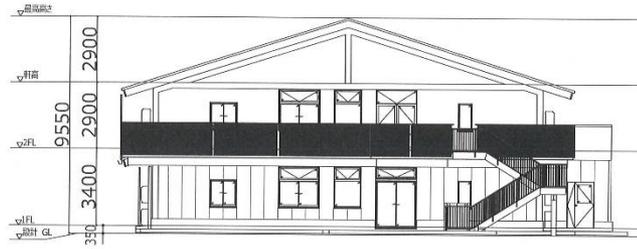
3 土地利用計画図兼排水計画図 1/200



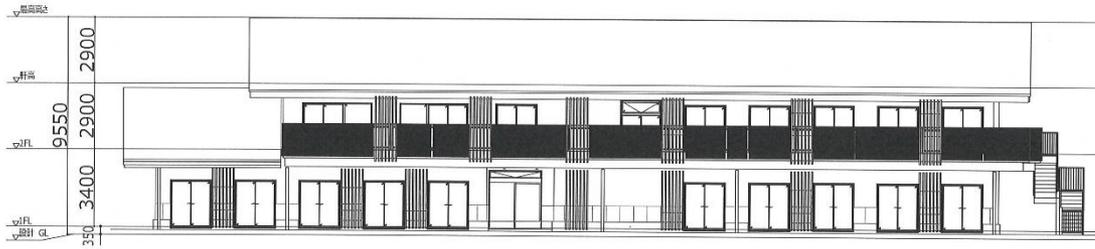
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

■ 計画概要

開発面積	1,960.60㎡
敷地面積	1,947.93㎡
道路後退面積	12.67㎡
建築面積	701.02㎡
建ぺい率	35.99%
延床面積	1,171.13㎡ (容積対象面積: 1,138.81㎡)
容積率	58.47%
構造	鉄骨造 2階建



南側立面図



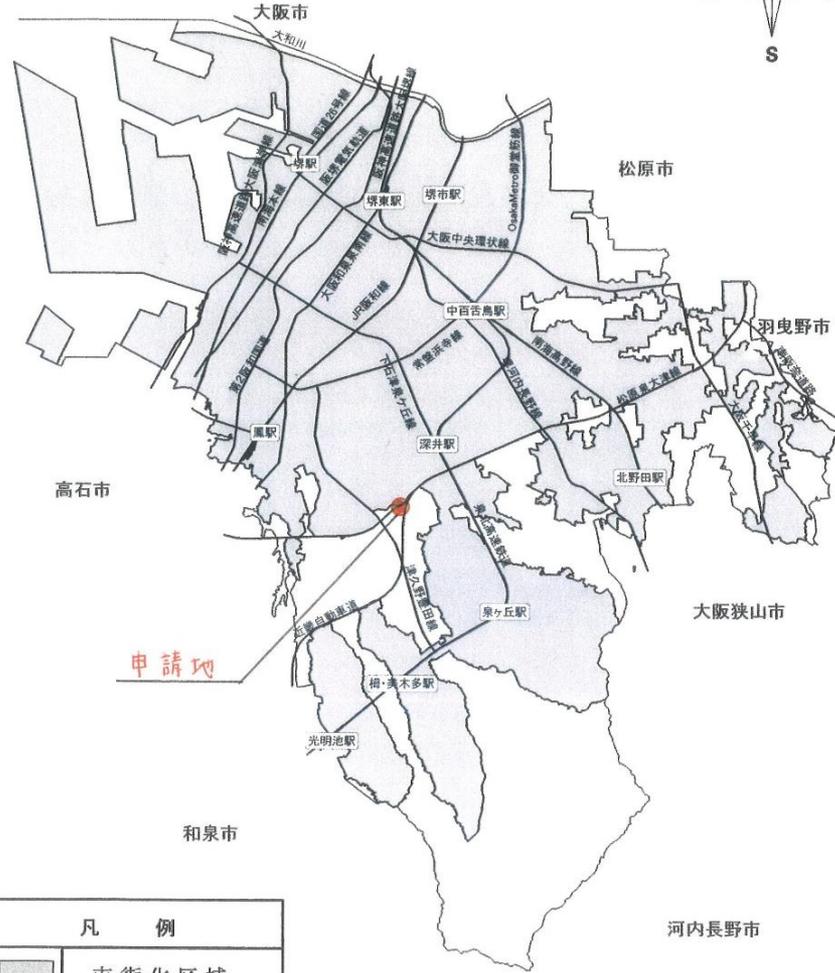
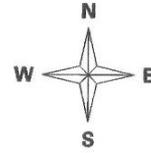
西側立面図



7 現況写真兼
撮影位置図

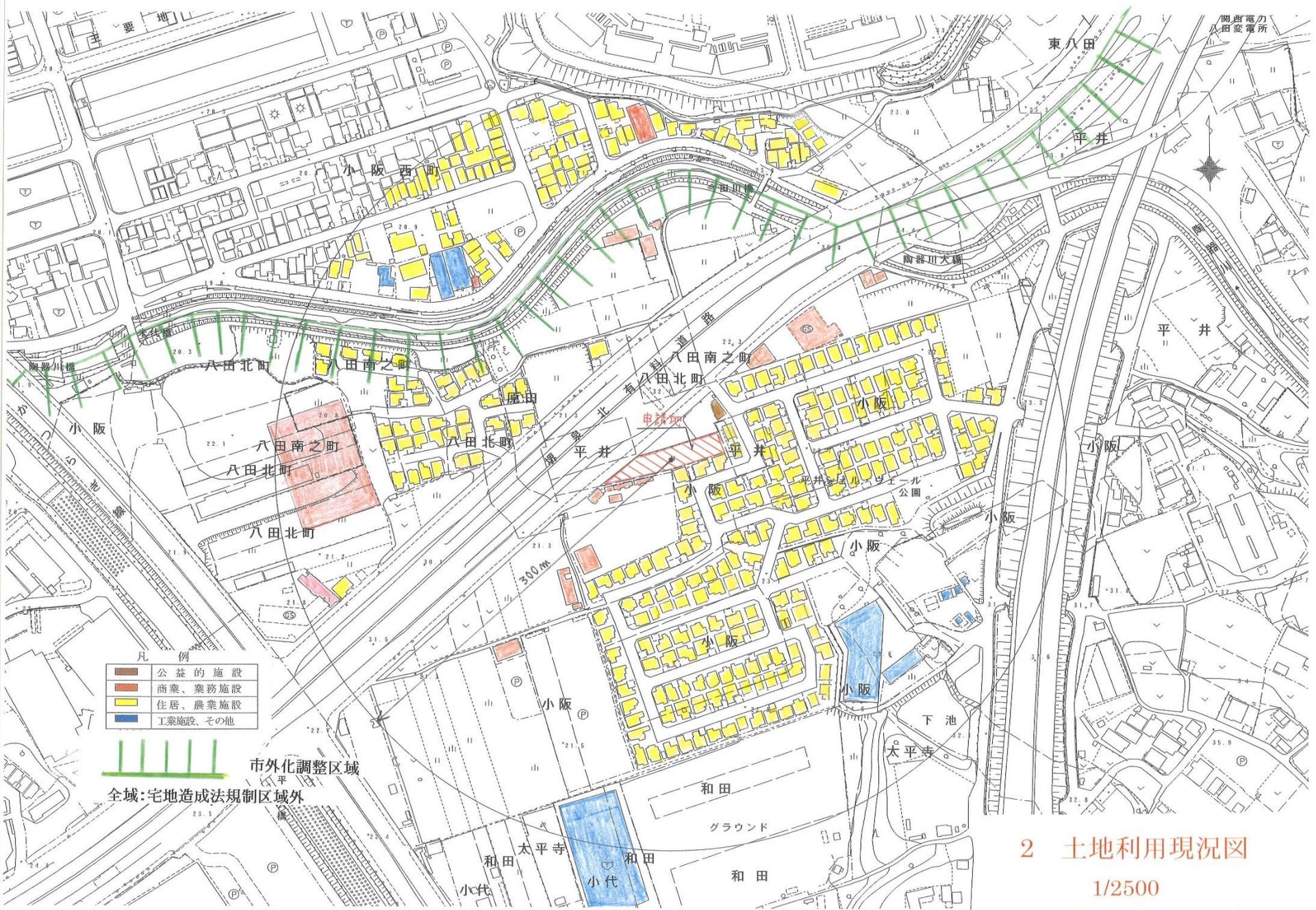
申請者住所氏名		大阪府堺市中区深井東町3146番地 有限会社泰興運輸 代表取締役 安川 信弘					
申請地		中区小阪443番及び471番1					
開発面積		979.88㎡	地 目	宅地 —	雑種地 —	田 979.88㎡	その他 —
建築物の用途		一般貨物自動車運送事業所					
建築工事の種類		新築	構 造		鉄骨造2階建		
建築面積		延べ面積	建 ぺ い 率		容 積 率		
517.50㎡		925.00㎡	52.82%		94.40%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は南側隣地内の水路へ放流					
		汚水は西側府道内の下水道汚水本管へ放流					
	その他	宅地造成工事 規制区域	砂防指定区域				
		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、幹線道路松原泉大津線（府道泉大津美原線）に接続している。						
調 査 意 見	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、一般貨物自動車運送事業所を新築するものである。 予定建築物は、貨物自動車運送事業法第2条第2号に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6号に規定する特別積合せ貨物運送事業以外の事業の用に供する施設である。 敷地境界の総延長が183.37mとなる当該敷地は、幹線道路（松原泉大津線）に30.16m（おおむね1/10以上）が接しており、1ha未満となる当該敷地の敷地境界に沿って幅員2.0mの緩衝帯が設置される。 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。						
	都市計画法第34条第14号(提案基準12) に該当する。						
備考	開発許可						

位置図



申請地：堺市 中 区 小阪 443 番、471 番 1
 申請者：有限会社泰興運輸 代表取締役安川 信弘

1 位置図



2 土地利用現況図
 1/2500

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。

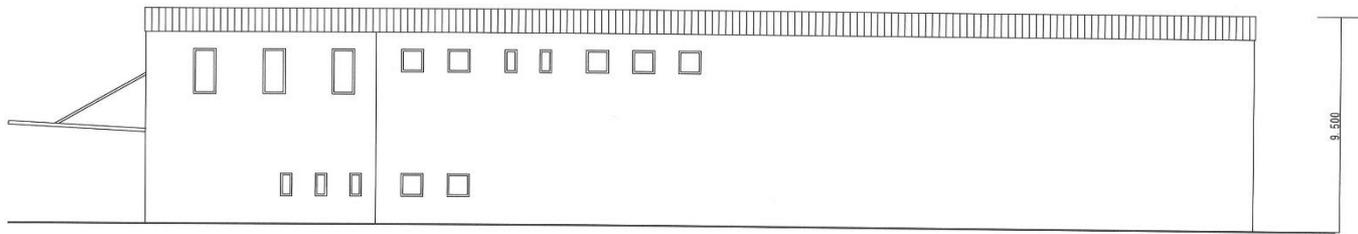
面積表（鉄骨造2階建）

敷地面積	979.88㎡
建築面積	517.50㎡
延床面積	925.00㎡
建ぺい率	52.82%
容積率	94.40%

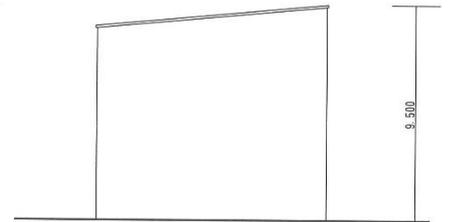
1階平面図

S=1/200

4 平面図

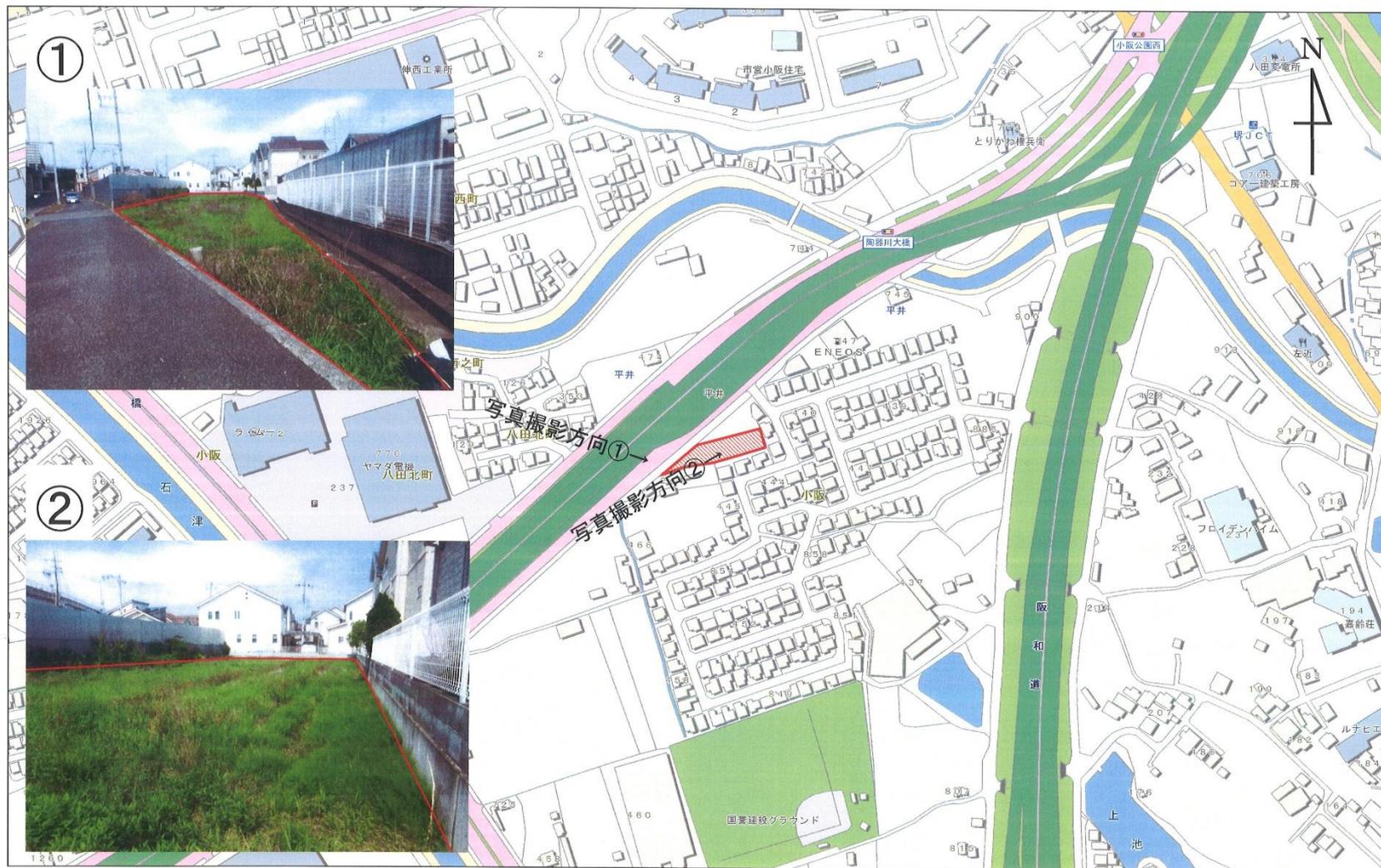


南側立面图
S=1/200



東側立面图
S=1/200

5 立面图

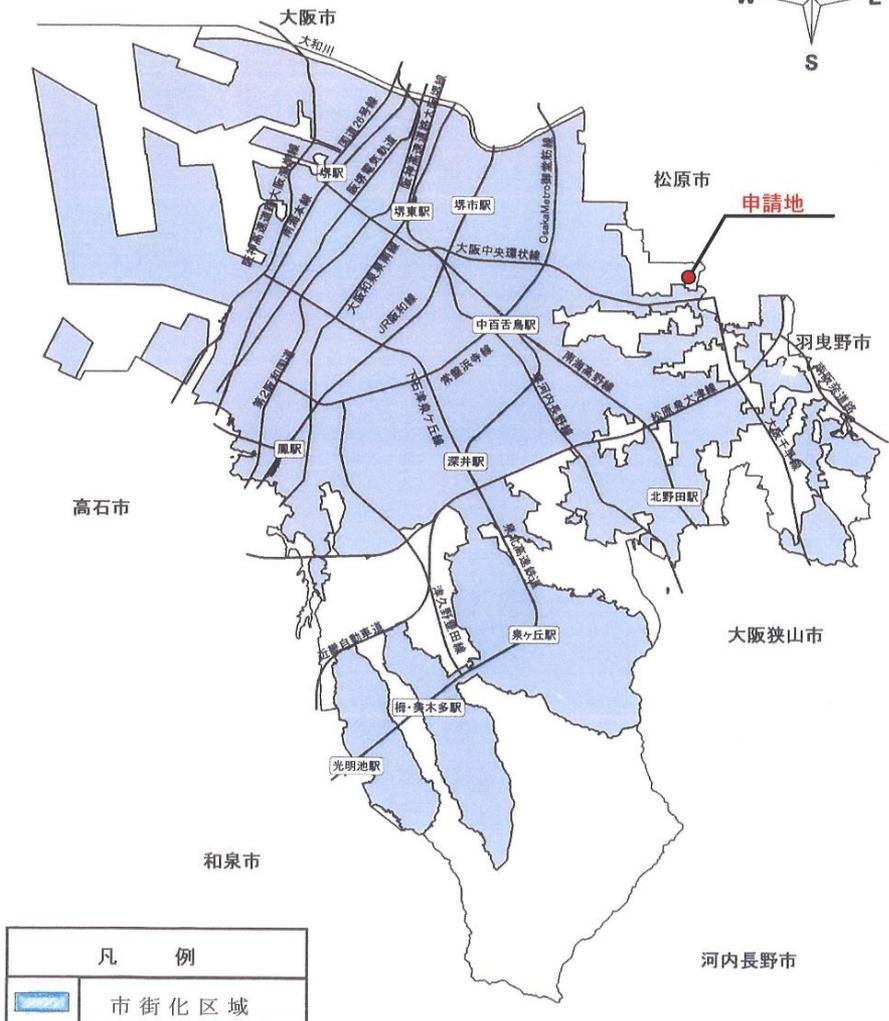
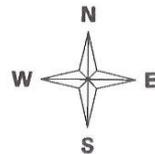


6 現況写真兼
撮影位置図

報告書（第4-1号）

申請者住所氏名						
申請地		北区野遠町93番19				
敷地面積	126.52㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
		目	126.52㎡	—	—	—
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	
58.88㎡		112.58㎡	46.54%		88.99%	
特記事項	排水関係	雨水は北側建築基準法上の道路内の側溝へ放流				
		汚水は北側建築基準法上の道路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」の北東約3.9kmの位置にあり、市道野遠6号線（幅員6.66m～7.13m）及び建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）（幅員6.00m）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 北 区 野遠町93番19
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

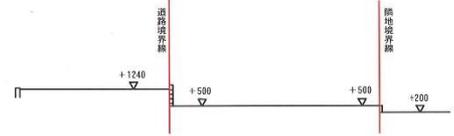
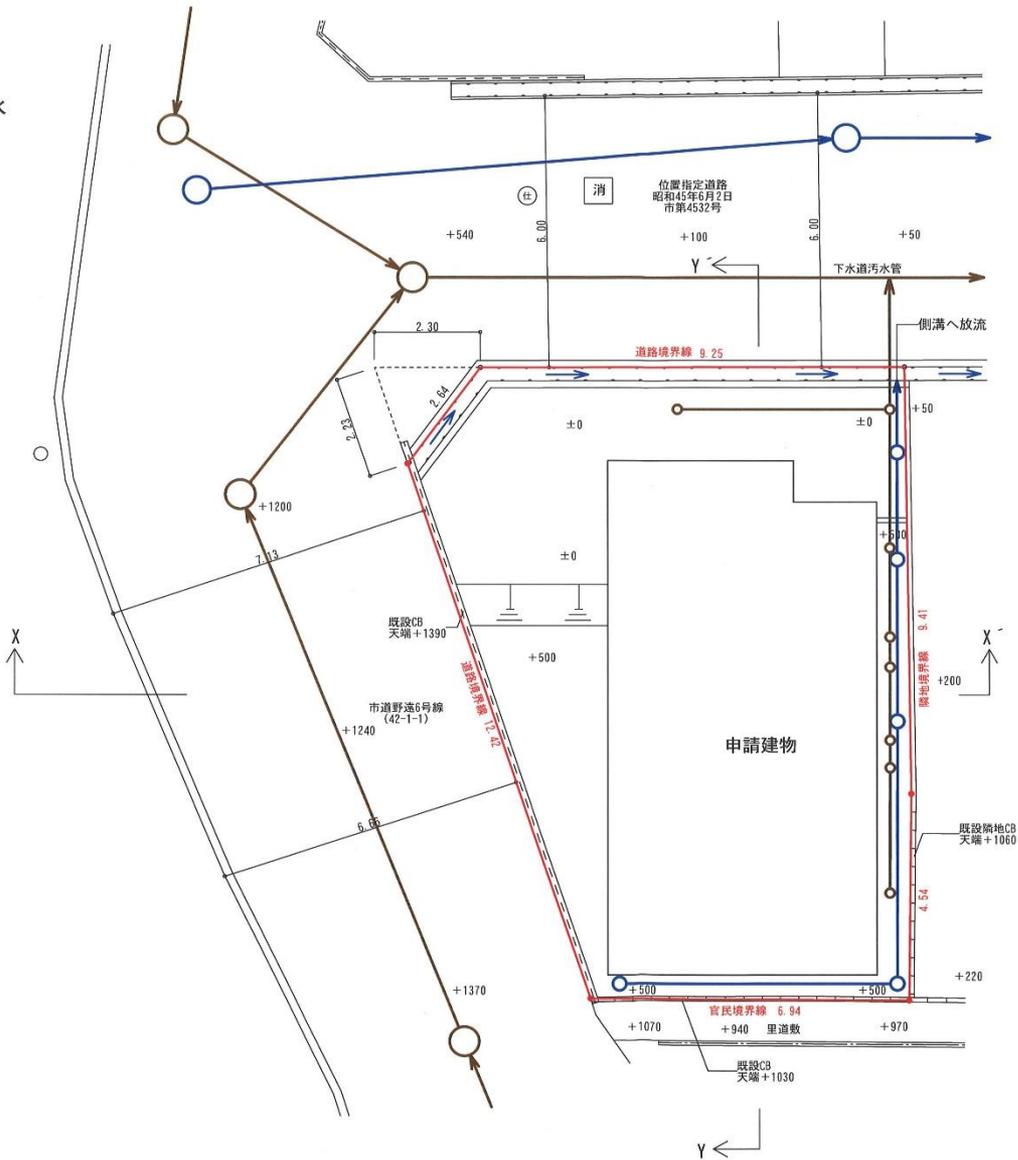
市街化調整区域
 「全域宅造規制区域外」



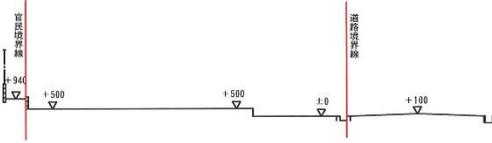
2 土地利用現況図
 1/2500

凡例

- 敷地境界線
- 汚水、雑排水
- 雨水



X - X' 断面図 S=1/200



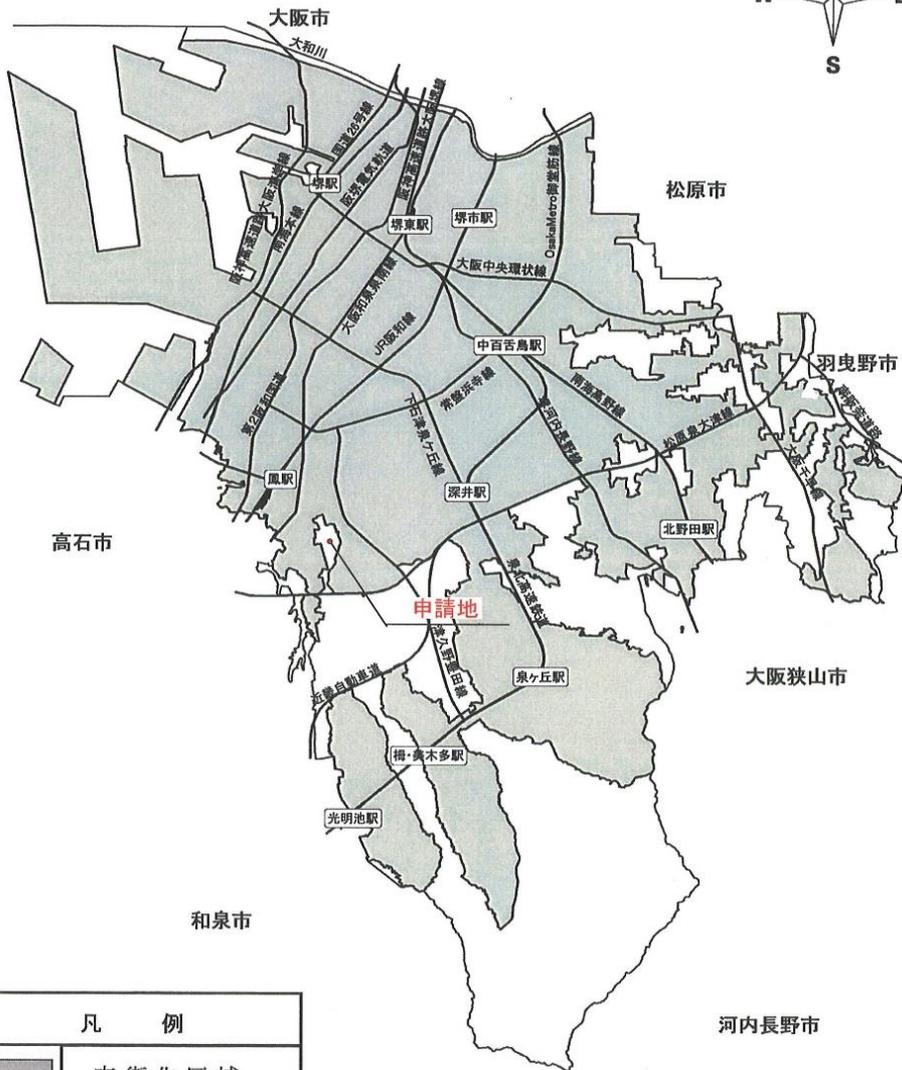
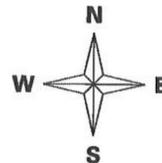
Y - Y' 断面図 S=1/200

**3 土地利用計画図
兼排水計画図**
S=1/100

報告書（第4-2号）

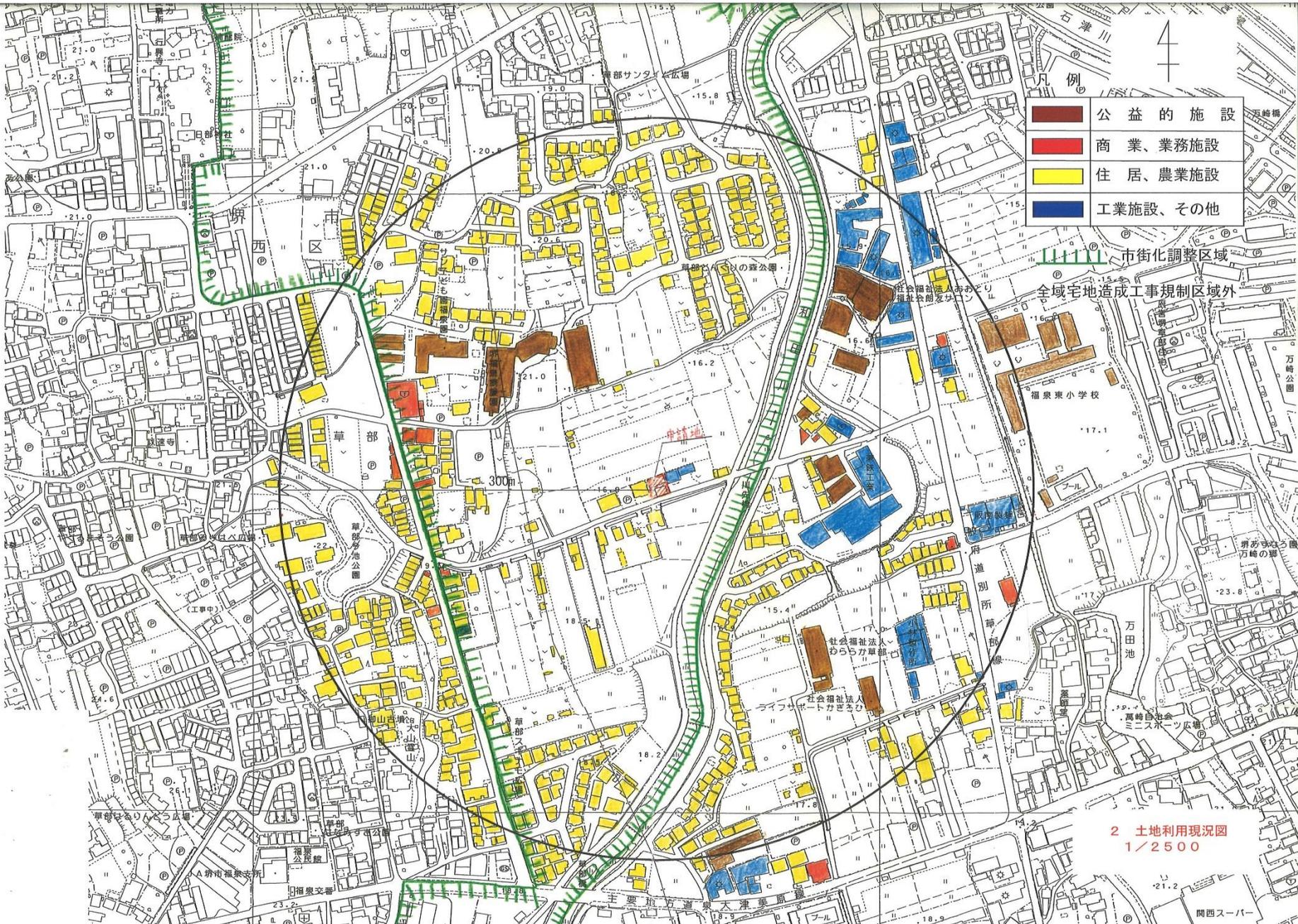
申請者住所氏名						
申請地		西区草部521番9				
敷地面積	254.39㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			254.39㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	鉄骨造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
112.89㎡		123.29㎡	44.38%	48.47%		
特記事項	排水関係	雨水は南側市道内の側溝へ放流				
		汚水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、JR阪和線「鳳駅」の南東約1.8kmの位置にあり、市道草部22号線（幅員4.21m～4.37m）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 西区 草部521-9
申請者：



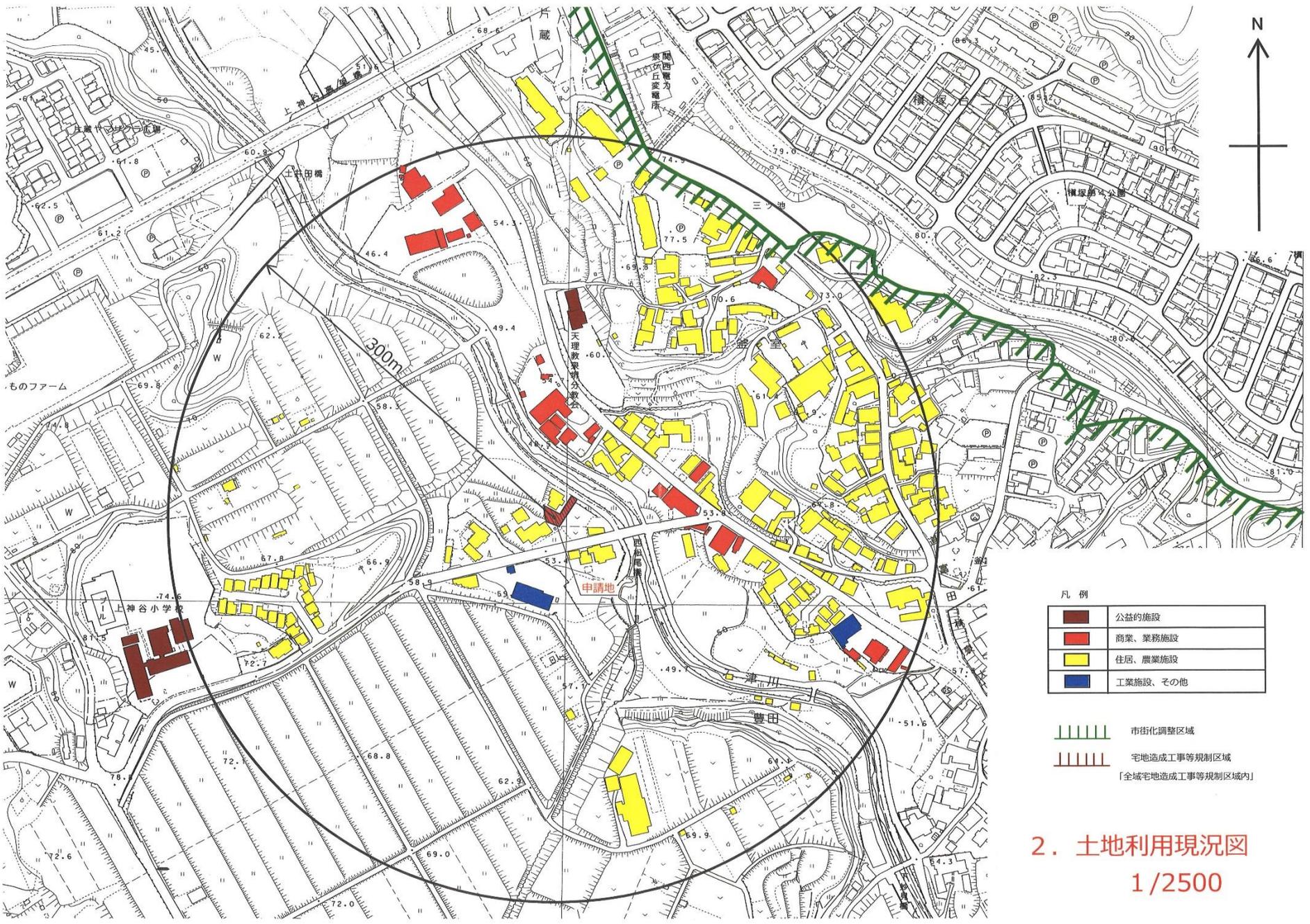
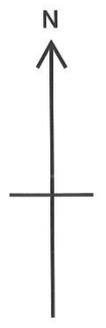
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他

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

報告書（第4-3号）

申請者住所氏名						
申請地		南区釜室154番1の一部及び155番6				
敷地面積	133.67㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			133.67㎡	—	—	—
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		
51.20㎡		90.39㎡	38.31%	67.63%		
特記事項	排水関係	雨水は北側通路内の側溝へ放流				
		汚水は浄化槽を通じて、北側の水路へ放流				
	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」の東約2.4kmの位置にあり、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づき許可した通路（幅員7.36m～7.58m）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。 当該敷地は、判断基準第5の(5)「河川法（昭和39年法律第167号）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されている。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						



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
- 宅地造成工事等規制区域
[全域宅地造成工事等規制区域内]

2. 土地利用現況図
1/2500

河川へ放流

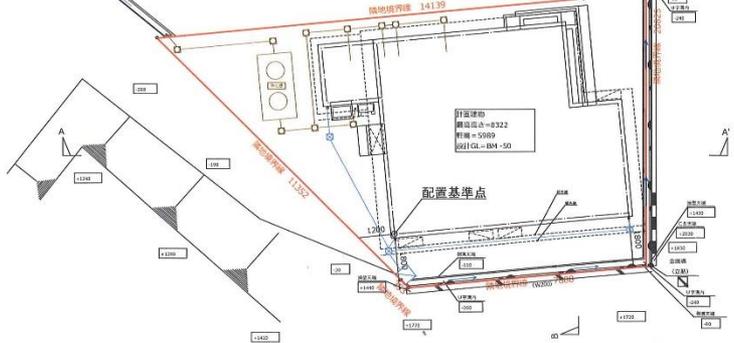


建築基準法第43条第2項第2号
の規定に基づき許可した通路

河川保全区域

通路境界線

河川保全区域

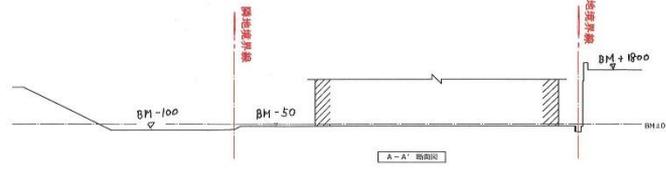


計画建物
建設地区-3222
軒数=5989
設計GL-BM+50

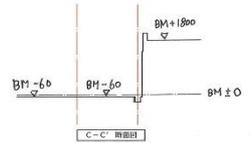
配置基準点

隣地境界線

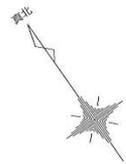
隣地境界線



A-A' 断面図



C-C' 断面図

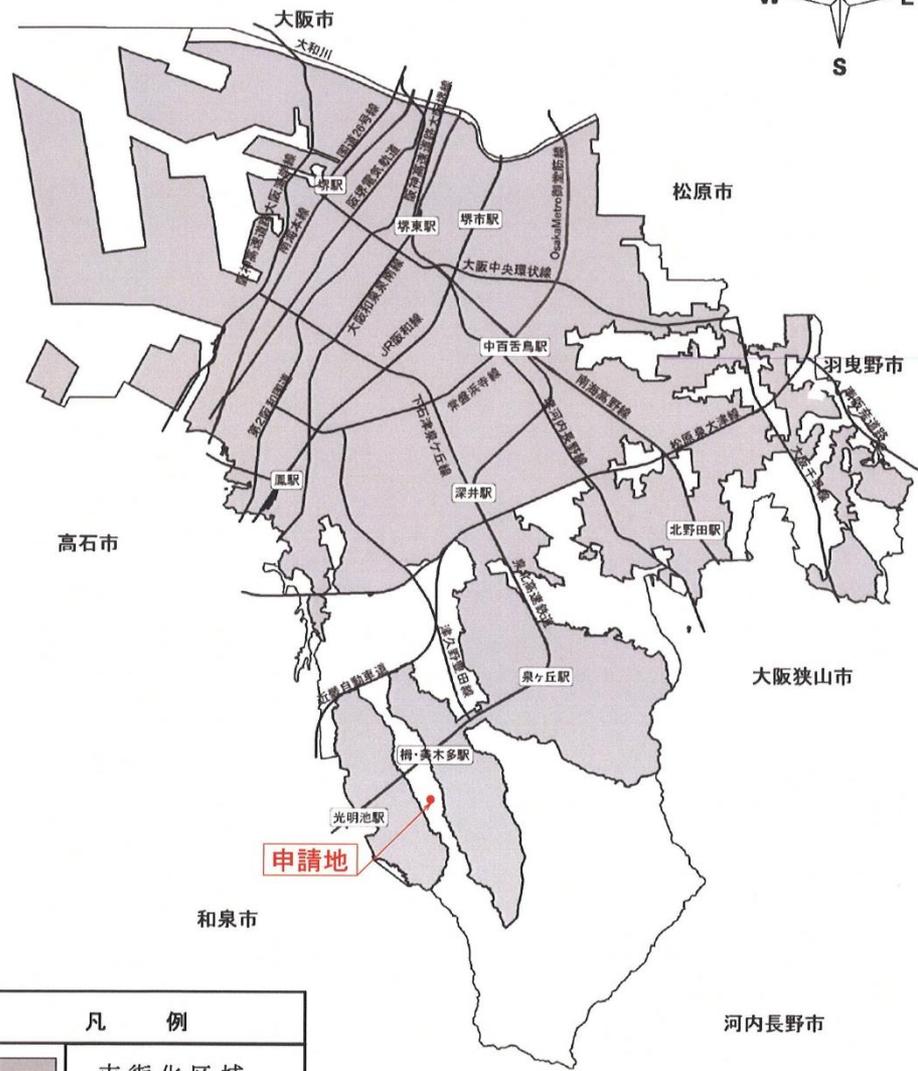
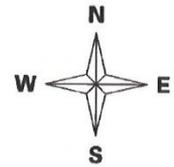


凡例	
	敷地境界線
	雨水排水
	汚水排水

報告書（第4-4号）

申請者住所氏名						
申請地	南区美木多上2631番5					
敷地面積	354.77㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			354.77㎡	—	—	—
建築物の用途	一戸建ての住宅					
建築工事の種類	新築	構造		木造平屋建		
建築面積	延べ面積	建ぺい率		容積率		
122.14㎡	120.90㎡	34.43%		34.08%		
特記事項	排水関係	雨水は東側府道内の側溝へ放流				
		汚水は東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」の南約1.1kmの位置にあり、府道215号線（幅員7.94m～9.41m）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。 当該敷地は、判断基準第5の(5)「河川法（昭和39年法律第167号）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されている。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考	建築許可					

位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 美木多上2631番5
申請者：

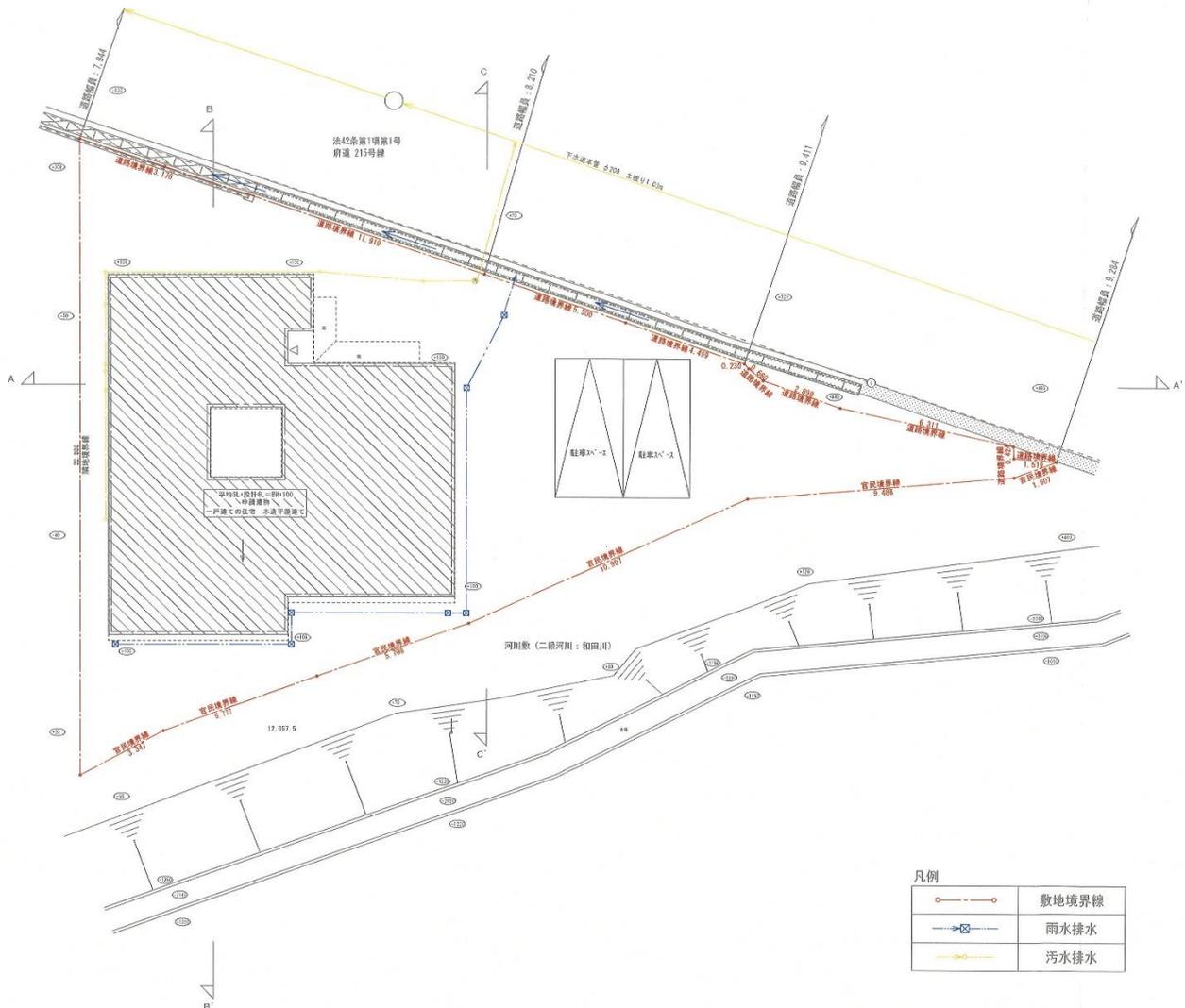
1 位置図



- 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

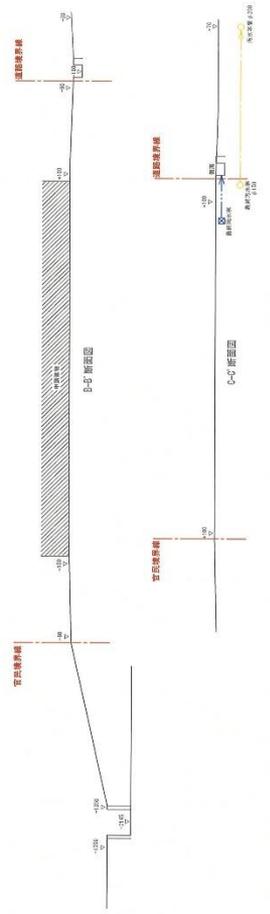
全域宅地造成工事規制区域内
 市街化調整区域

2 土地利用計画図
1/2500



凡例

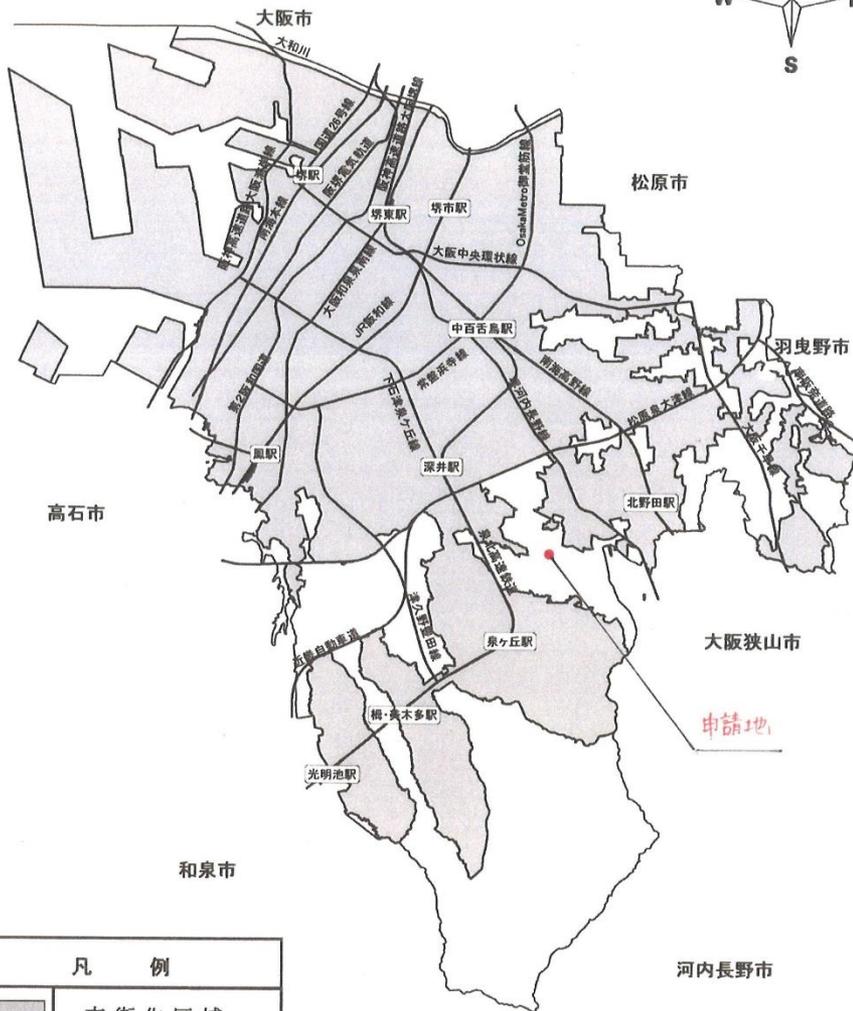
	敷地境界線
	雨水排水
	污水排水



3 土地利用計画図
兼排水計画図
1/150

申請者住所氏名							
申請地		中区陶器北1199番1の一部及び1199番4					
敷地面積		129.97㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
			目	129.97㎡	—	—	—
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		
61.10㎡		122.20㎡	47.02%		94.03%		
特記事項	排水関係	雨水は北側市道内の側溝を通じて、下水道雨水本管へ放流					
		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、南海高野線「北野田駅」の南西約2.0kmの位置にあり、市道陶器北12号線（幅員3.76m～6.61m）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。 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。						
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備考	建築許可						

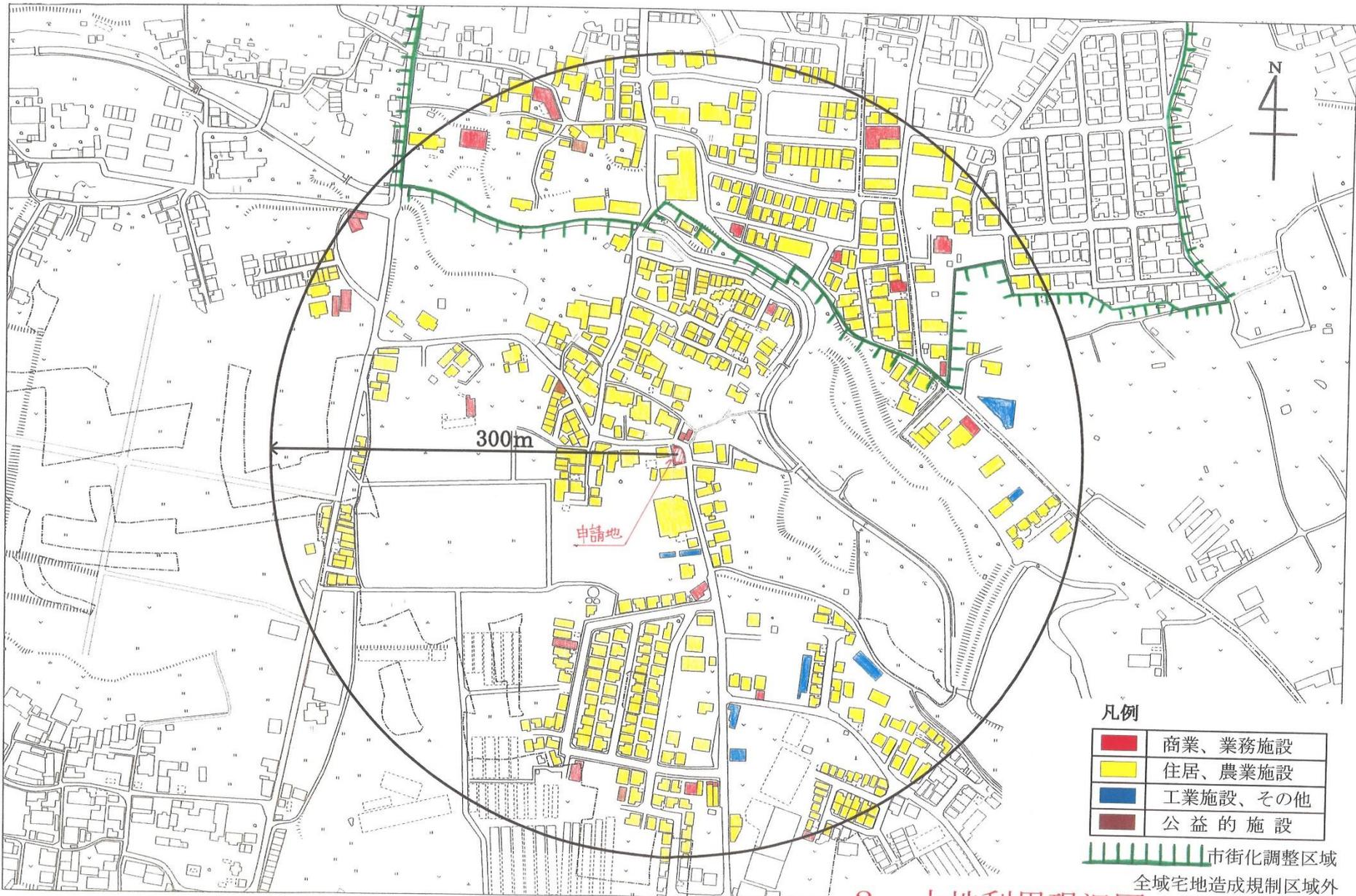
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中区 陶器北1199番1の一部及び1199番4
申請者：

1 位置図



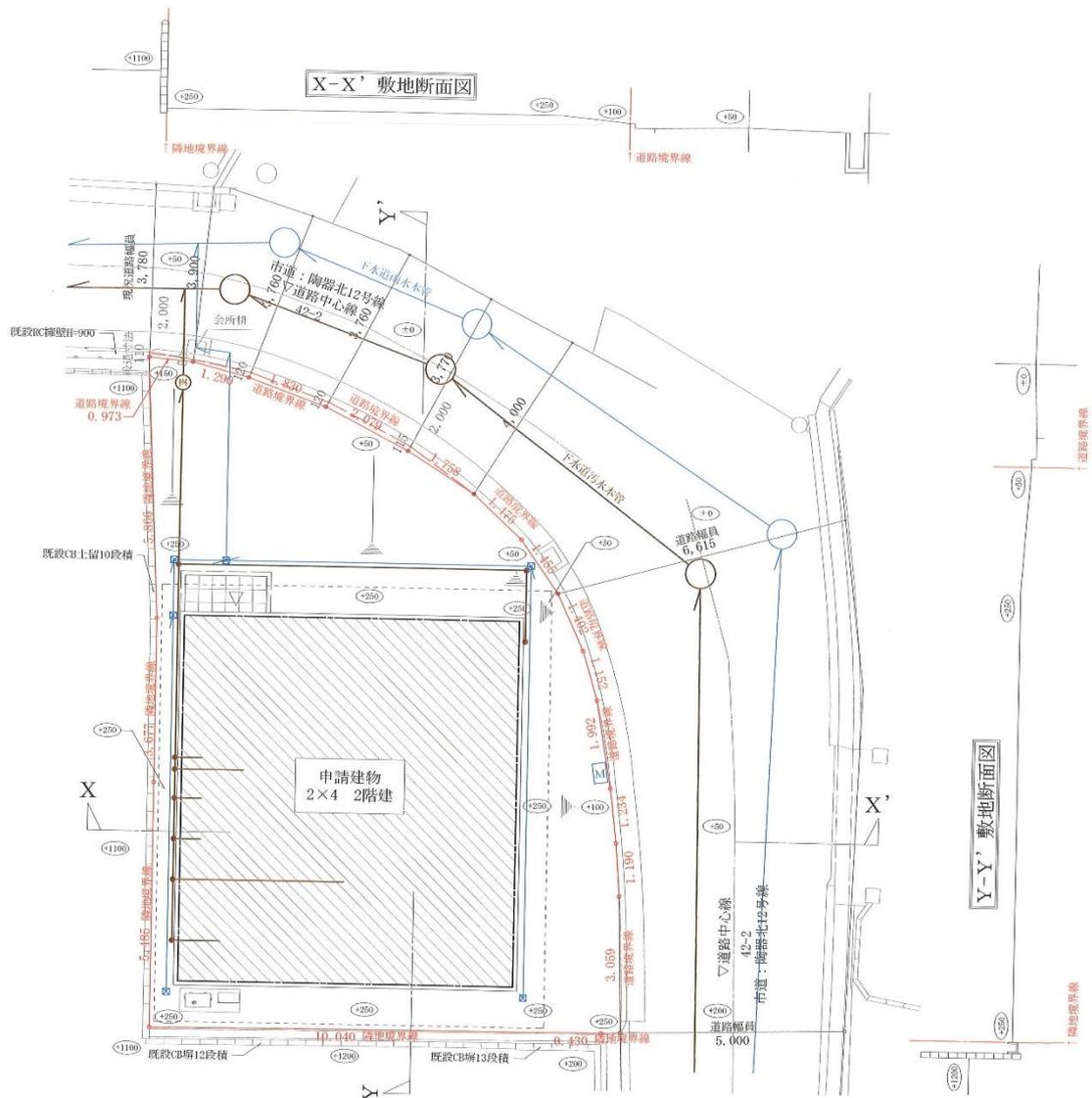
凡例

	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	公益的施設

市街化調整区域

全城宅地造成規制区域外

2 土地利用現況図 S : 1/2500



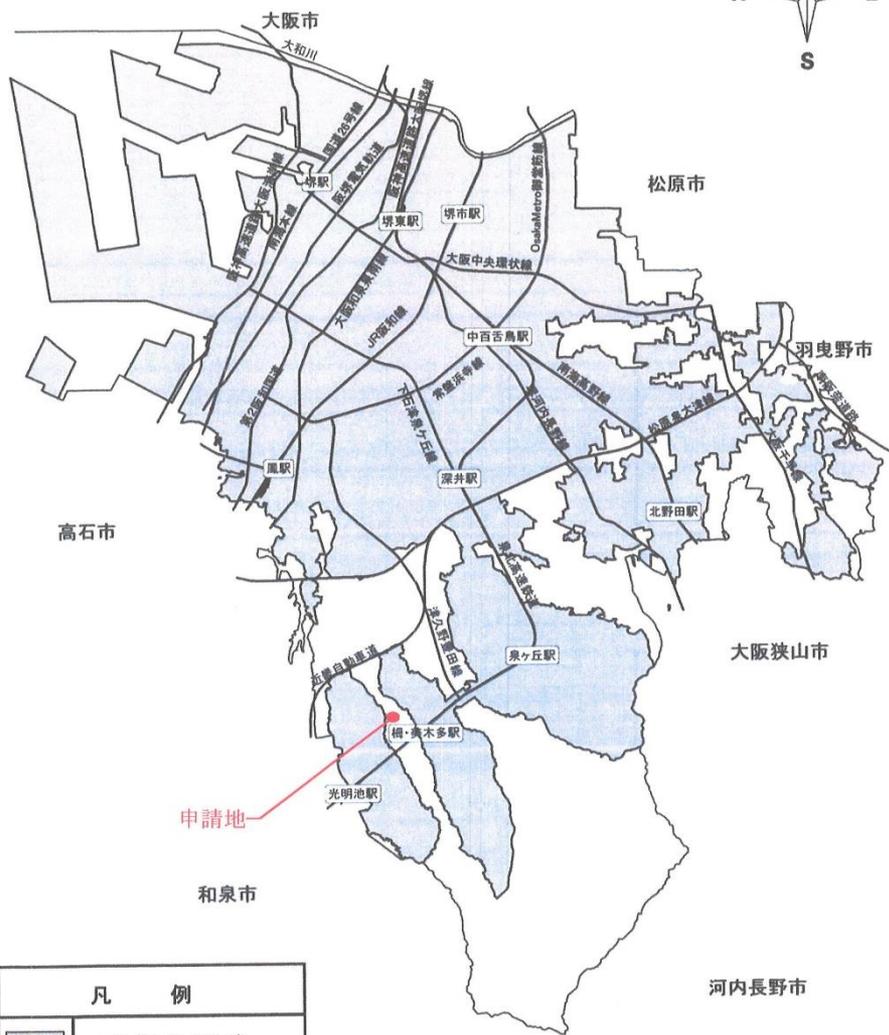
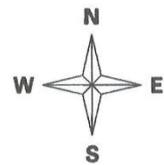
凡例

	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

申請者住所氏名						
申請地		南区檜尾72番6				
敷地面積	160.51㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			160.51㎡	—	—	—
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		
61.56㎡		102.46㎡	38.36%	63.84%		
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」の北西約0.7kmの位置にあり、市道檜尾8号線（幅員4.45m～4.51m）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	建築許可					

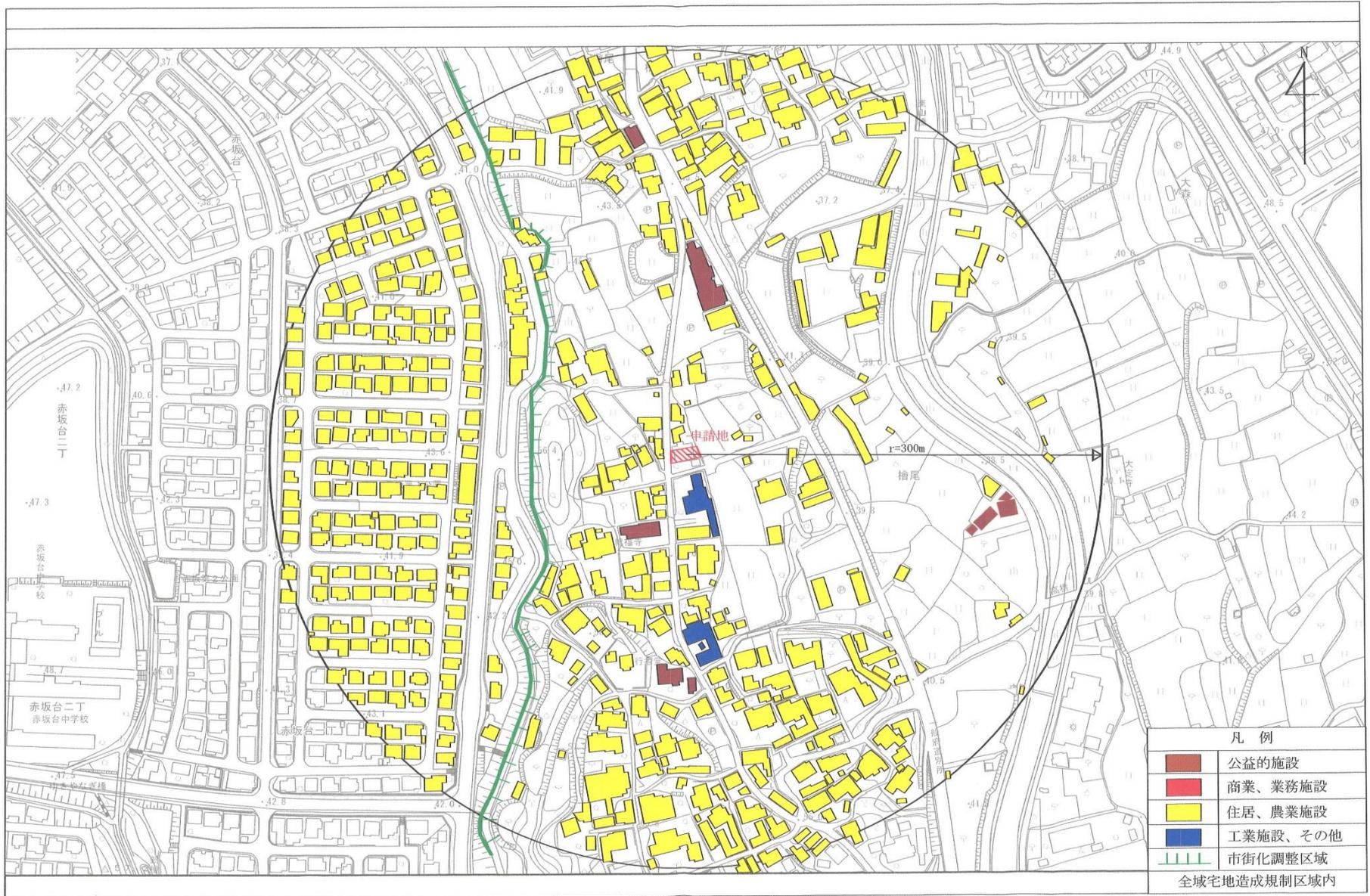
位置図



凡 例	
	市街化区域

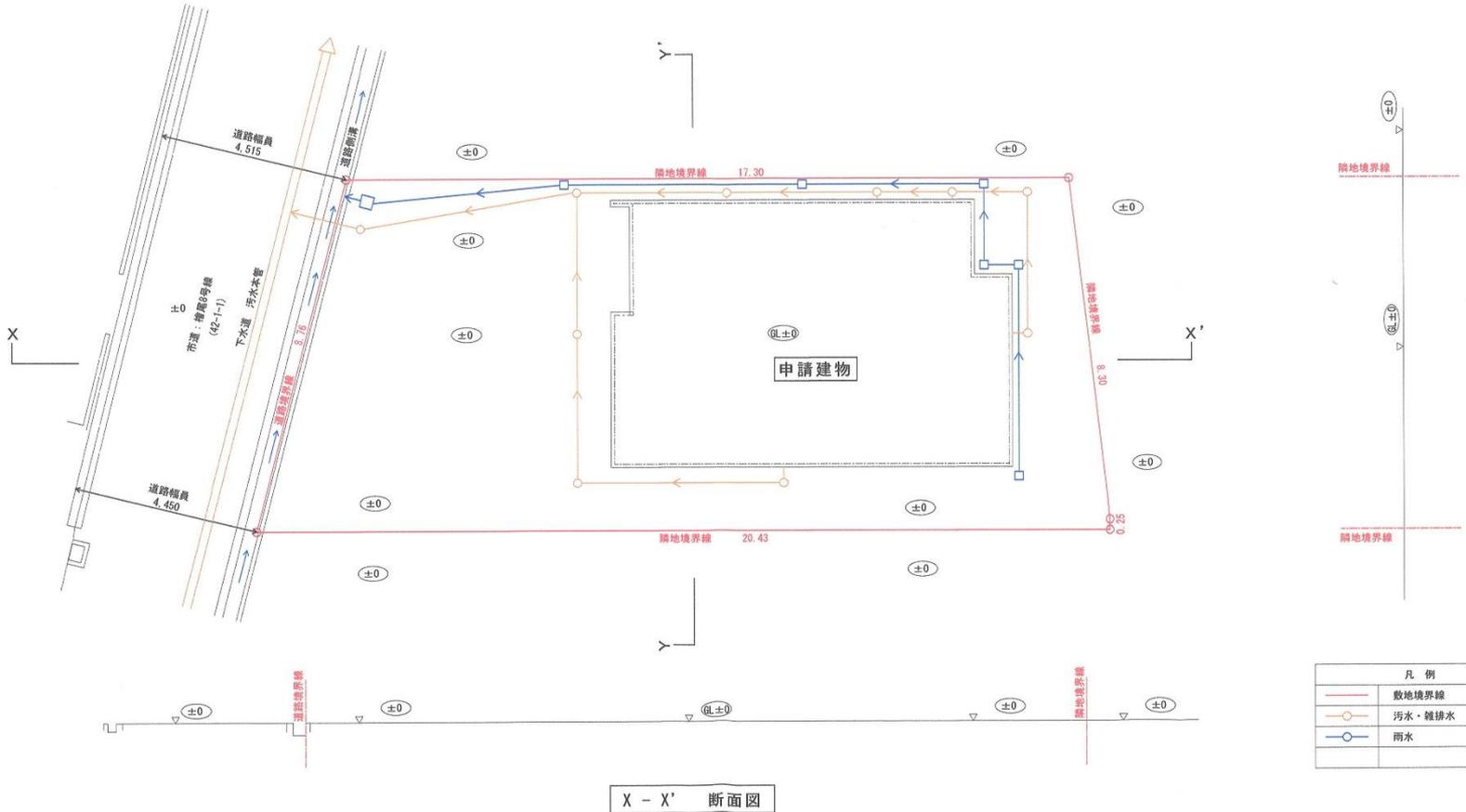
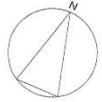
申請地: 堺市 南区 檜尾72番6
申請者:

1 位置図



2. 土地利用現況図

S=1:2500



Y - Y' 断面图

X - X' 断面图

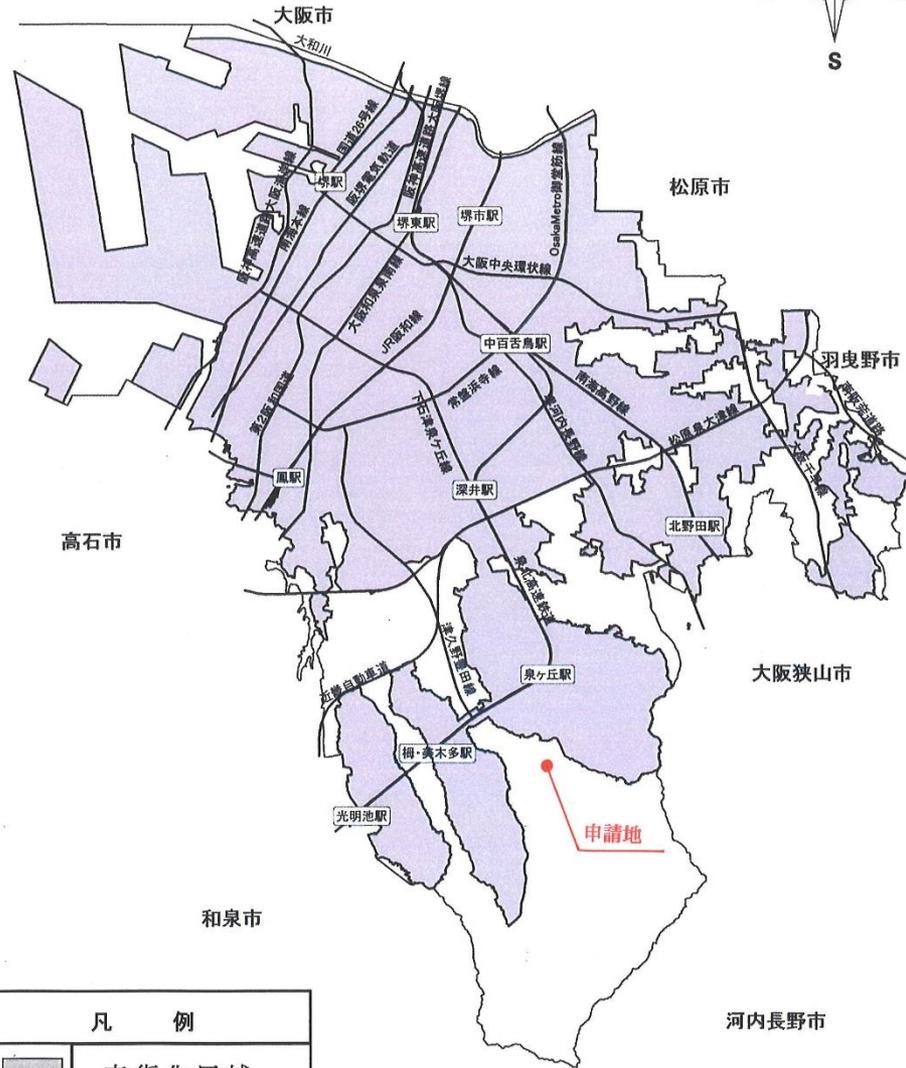
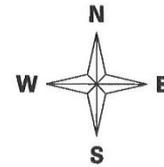
凡例	
	界地境界線
	污水・雜排水
	雨水

3. 土地利用計畫圖
兼排水計畫圖 S=1:100

報告書 (第4-7号)

申請者住所氏名						
申請地		南区釜室686番8				
敷地面積	145.02㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			145.02㎡	—	—	—
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 べ い 率	容 積 率		
61.10㎡		122.20㎡	47.02%	94.03%		
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			
		内	外			
周囲 の 状 況	本申請地は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の南約1.9kmの位置にあり、市道釜室5号線（幅員4.80m～5.23m）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	建築許可					

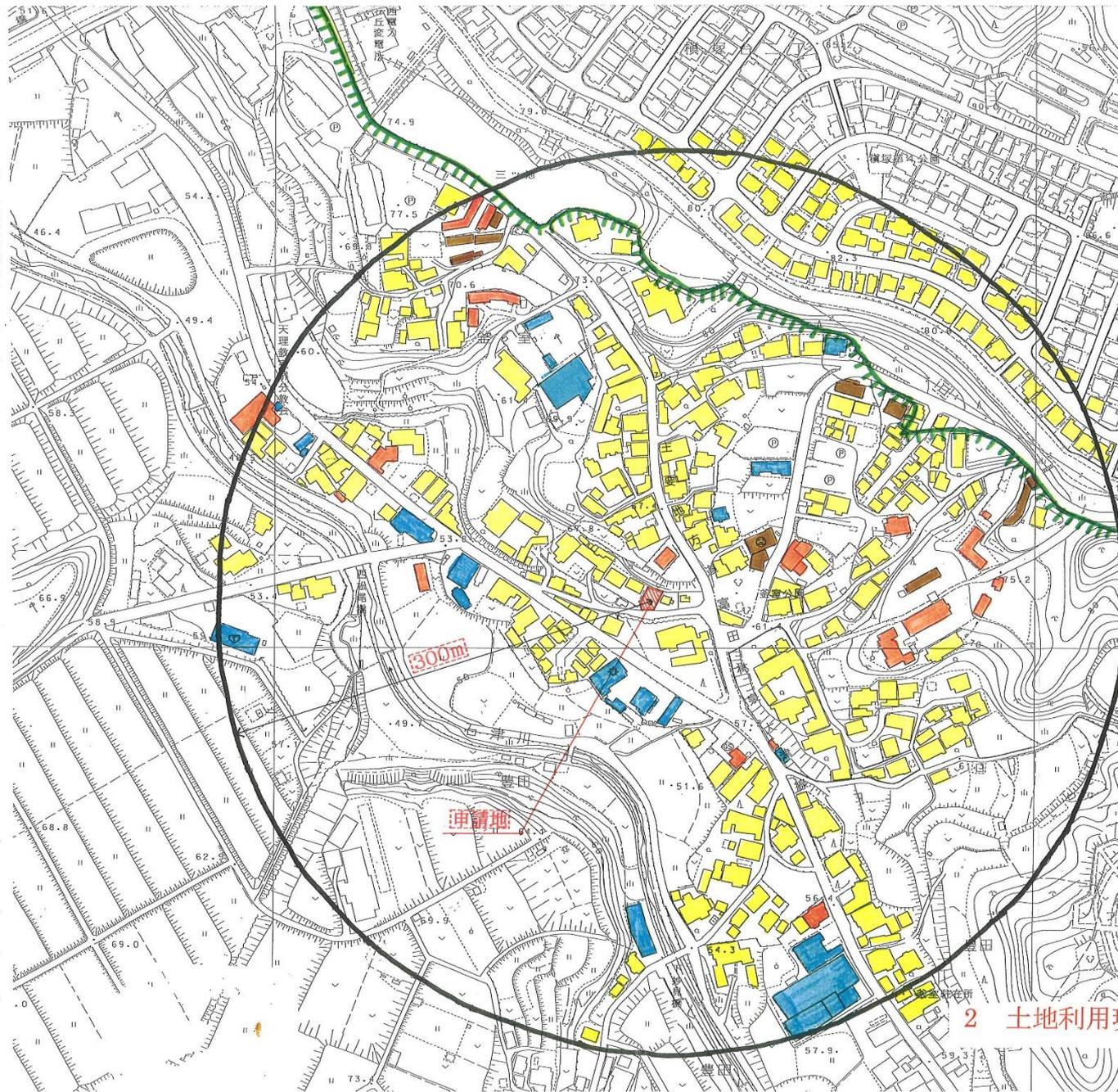
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 釜室686番8
申請者：

1 位置図

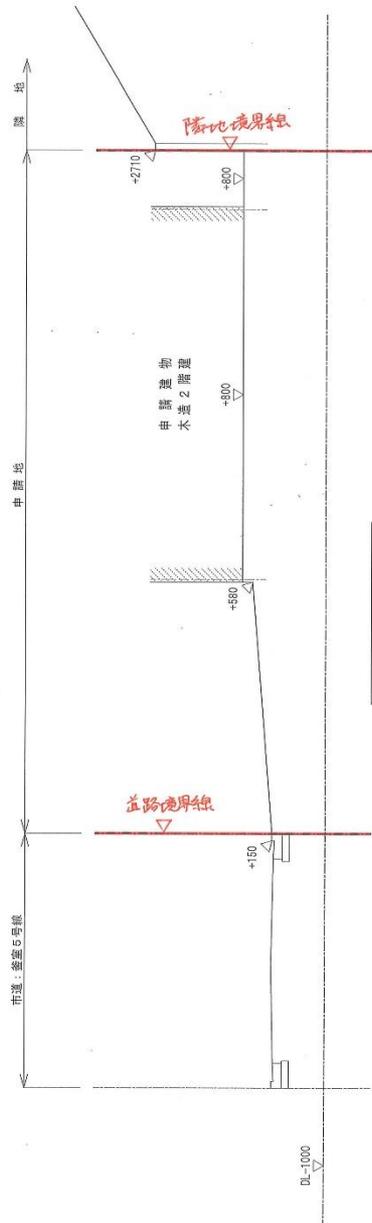


凡 例

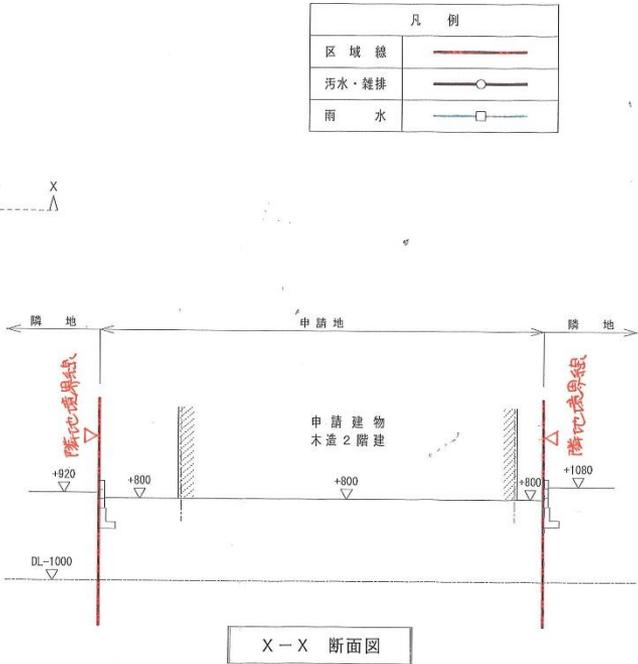
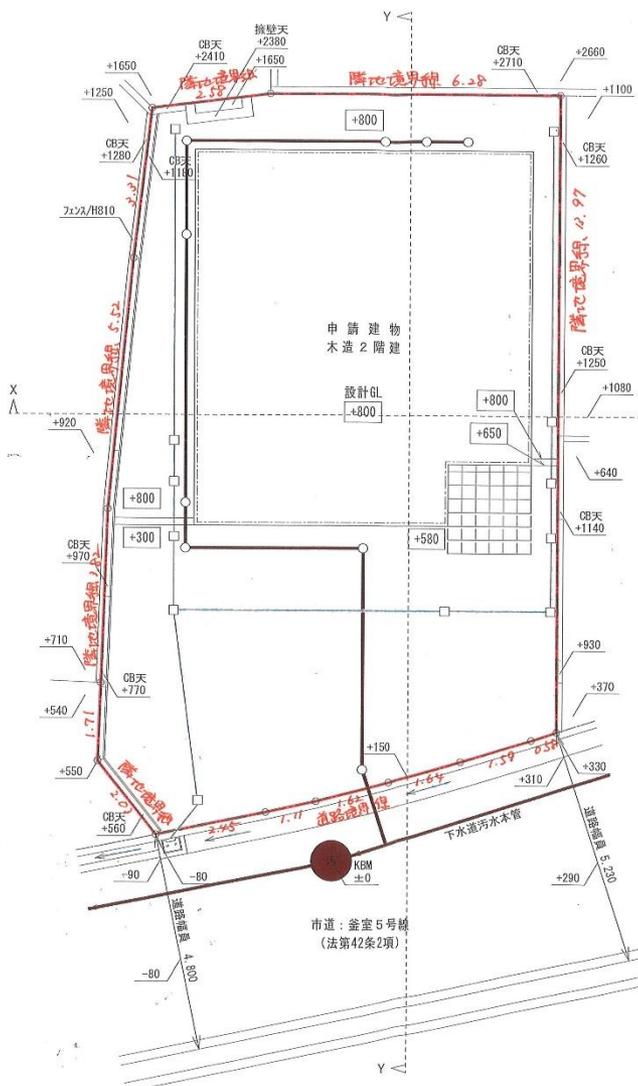
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域

『全域宅造区域内』

2 土地利用現況図 S=1/2500



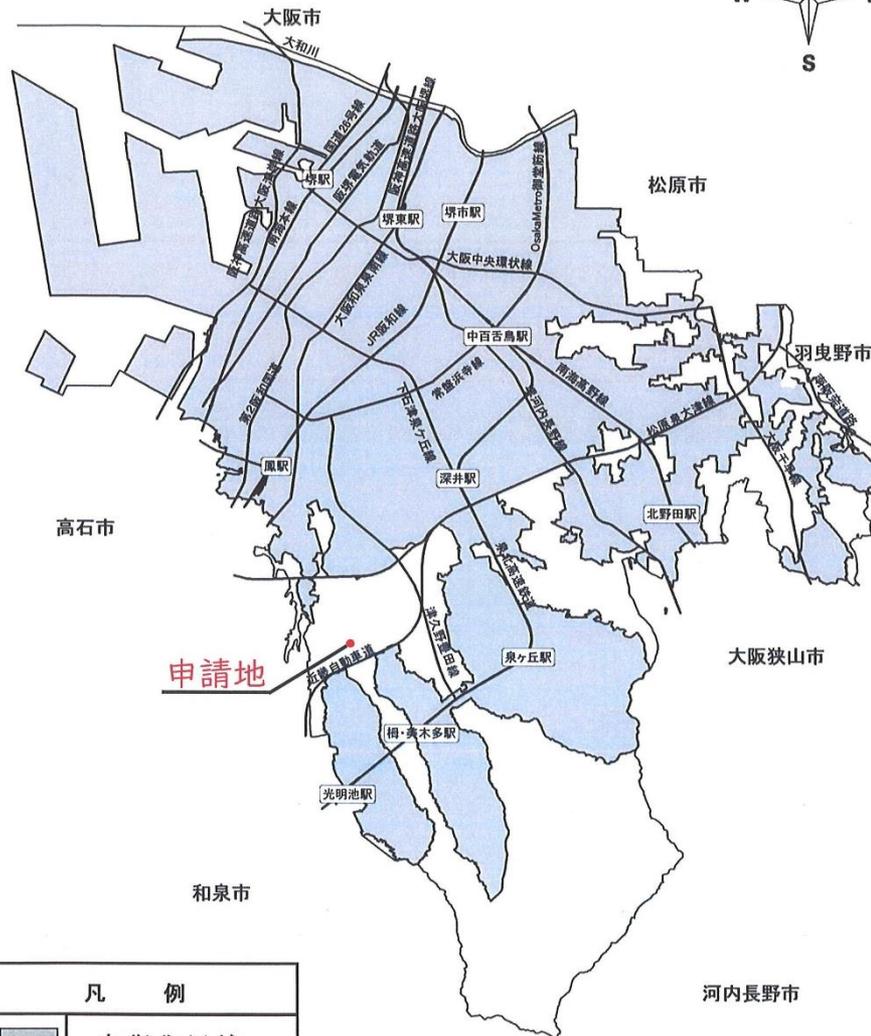
Y-Y 断面図



凡例	
区域線	
汚水・雑排	
雨水	

申請者住所氏名						
申請地		南区稲葉二丁3000番1の一部及び3000番2				
敷地面積	559.53㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			559.53㎡	—	—	—
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		
106.14㎡		178.53㎡	18.97%	31.91%		
特記事項	排水関係	雨水は北側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		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「榎・美木多駅」の南東約2.1kmの位置にあり、市道菱木66号線（幅員3.99m～4.02m）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 稲葉二丁3000番1の一部、3000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
 - 宅造規制区域



「全域市街化調整区域内」
 「全域宅地造成等規制区域外」

