

令和4年度

第2回堺市開発審査会

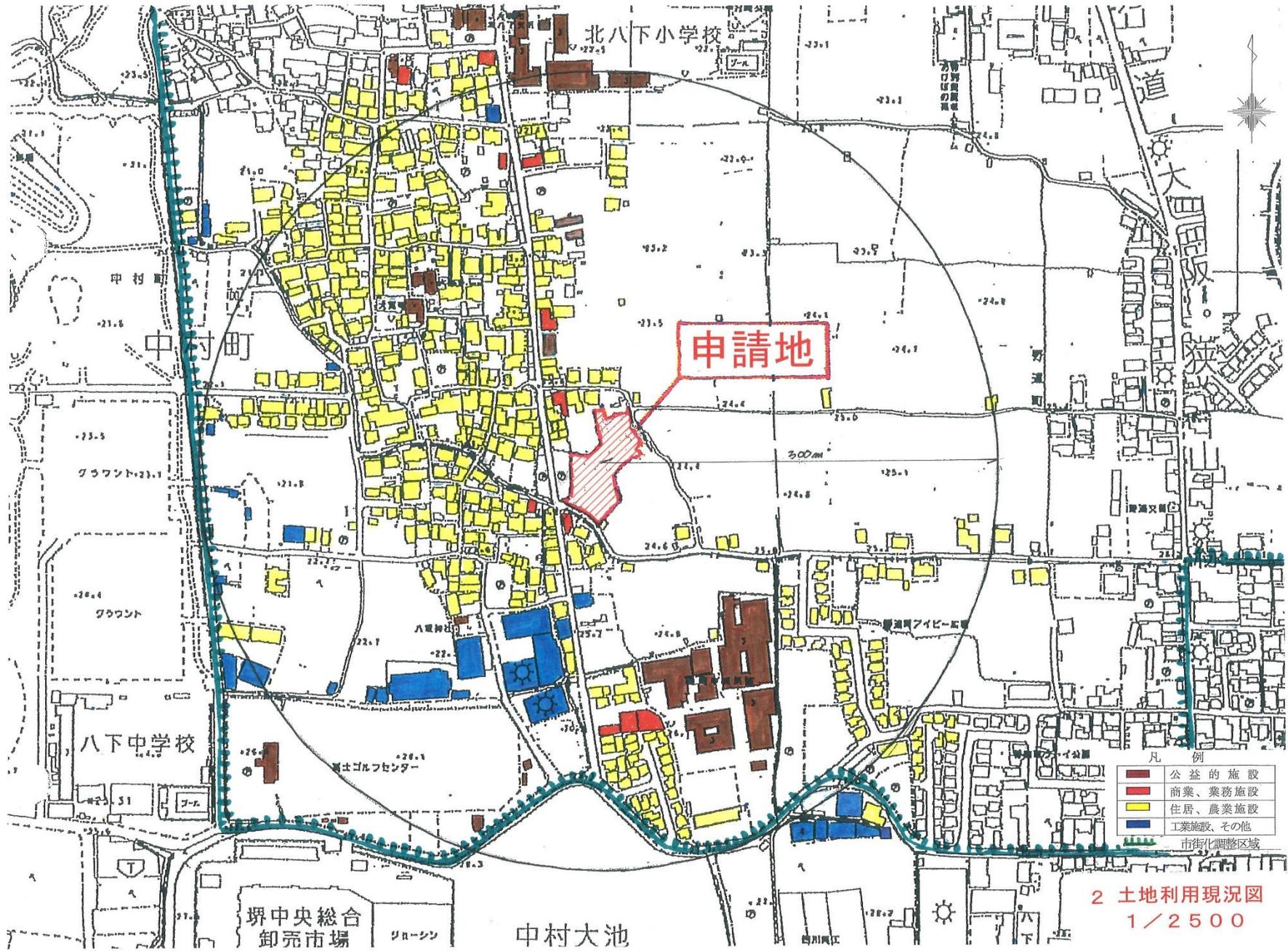
令和4年9月9日

## 付議案件第4-3号

堺市北区中村町(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13該当)

申請者住所氏名						
申 請 地		北区中村町361番の一部、362番の一部、367番1、367番3、367番5の一部及び368番の一部				
開 発 面 積 (敷地面積)	2990.14㎡ (2867.05㎡)	地	宅地	雑種地	田	その他
		目	—	—	2990.14㎡	—
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		
1586.06㎡		3843.31㎡ (2732.45㎡)	55.33%	95.31%		
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、南海高野線「中百舌鳥駅」の北東約3.0kmの位置にあり、市道中村野遠2号線及び市道中村15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、提案基準13の別表に掲げる老人短期入所事業の用に供する社会福祉施設としての機能を持つ、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、当該施設と密接に連携する医療施設が近隣に所在しており、判断基準第5に定める区域に当該敷地は存しない。</p> <p>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>					
	都市計画法第34条第14号(提案基準13)に該当する。					





申請地

凡例

■ (Red)	公益的施設
■ (Yellow)	商業、業務施設
■ (Orange)	住居、農業施設
■ (Blue)	工業施設、その他
■ (Green)	市街化調整区域

2 土地利用現況図  
1/2500

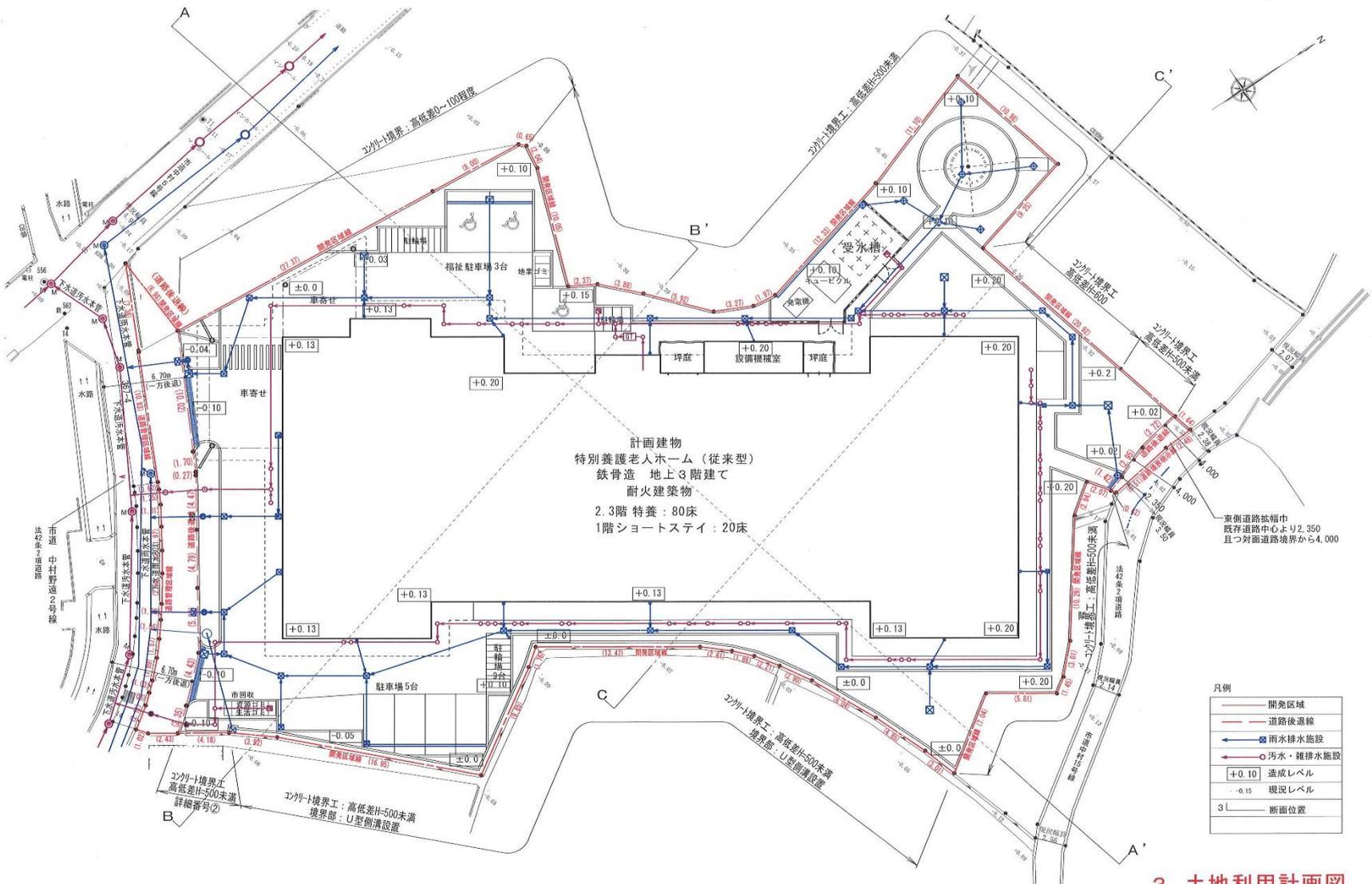
中村町

八下中学校

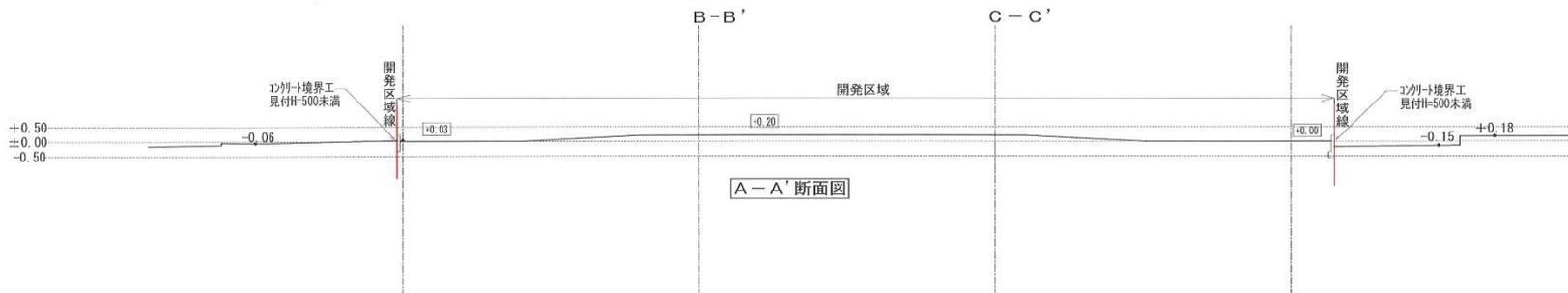
北八下小学校

堺中央総合卸売市場

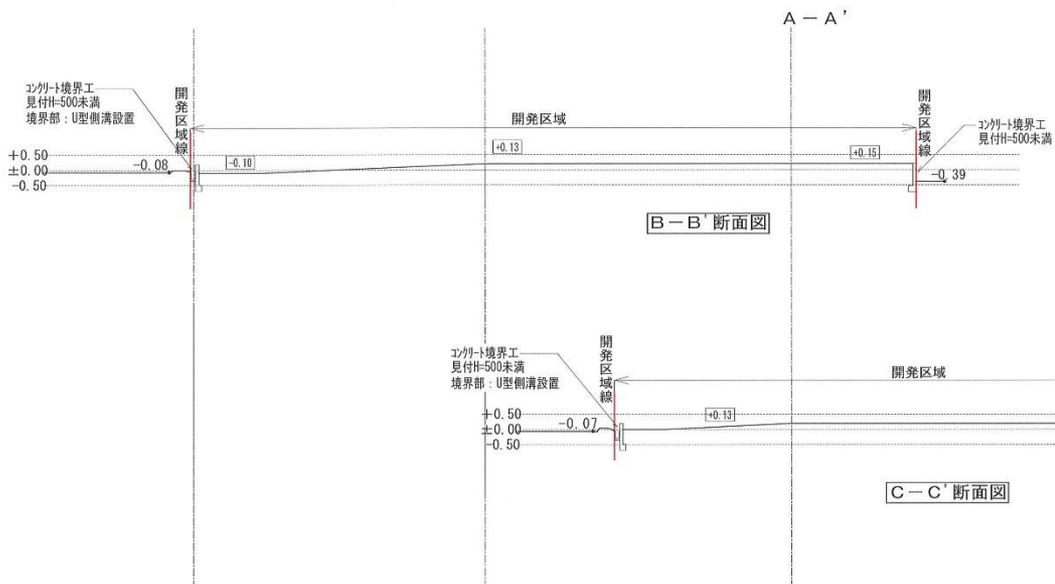
中村大池



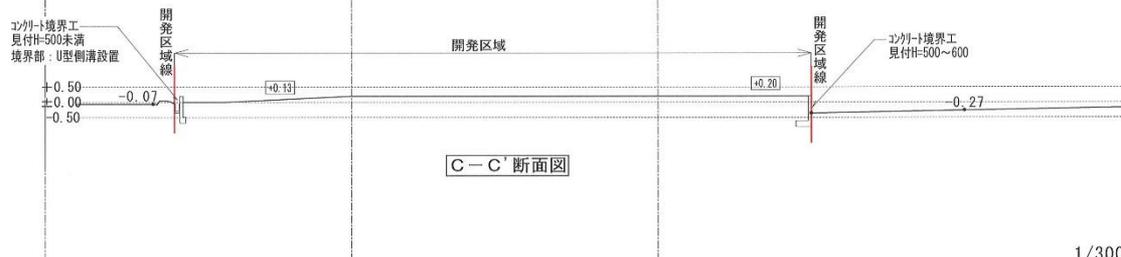
3 土地利用計画図  
 兼排水計画図  
 1 / 300



A-A'断面図



B-B'断面図



C-C'断面図

1/300  
1/150

凡例

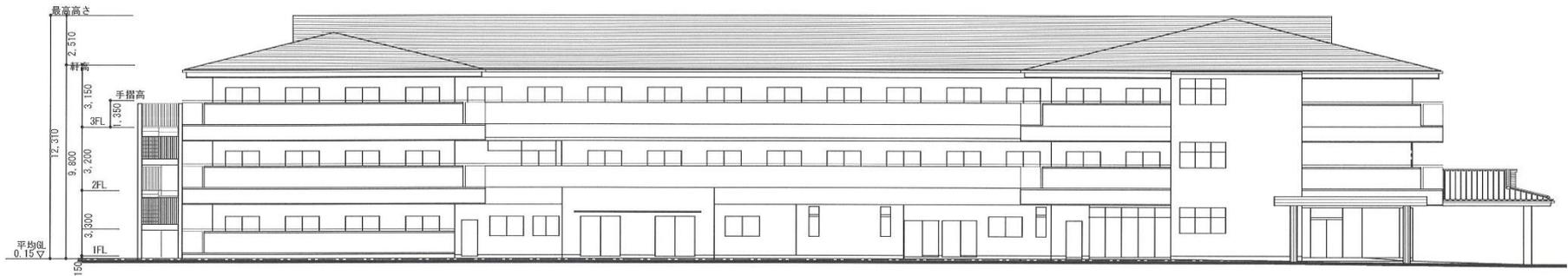
	開発区域
	造成レベル

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。

開発区域面積	2,990.14m <sup>2</sup>	延べ面積	(容積対象)
有効敷地面積	2,867.05m <sup>2</sup>	1階	1,293.66m <sup>2</sup> (942.80m <sup>2</sup> )
構造・階数	鉄骨造3階建て	2階	1,290.94m <sup>2</sup> (940.08m <sup>2</sup> )
建築面積	1,586.06m <sup>2</sup>	3階	1,258.71m <sup>2</sup> (849.57m <sup>2</sup> )
建蔽率	55.33%	容積率	95.31%
		合計	3,843.31m <sup>2</sup> (2,732.45m <sup>2</sup> )

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。

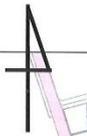


西側立面図



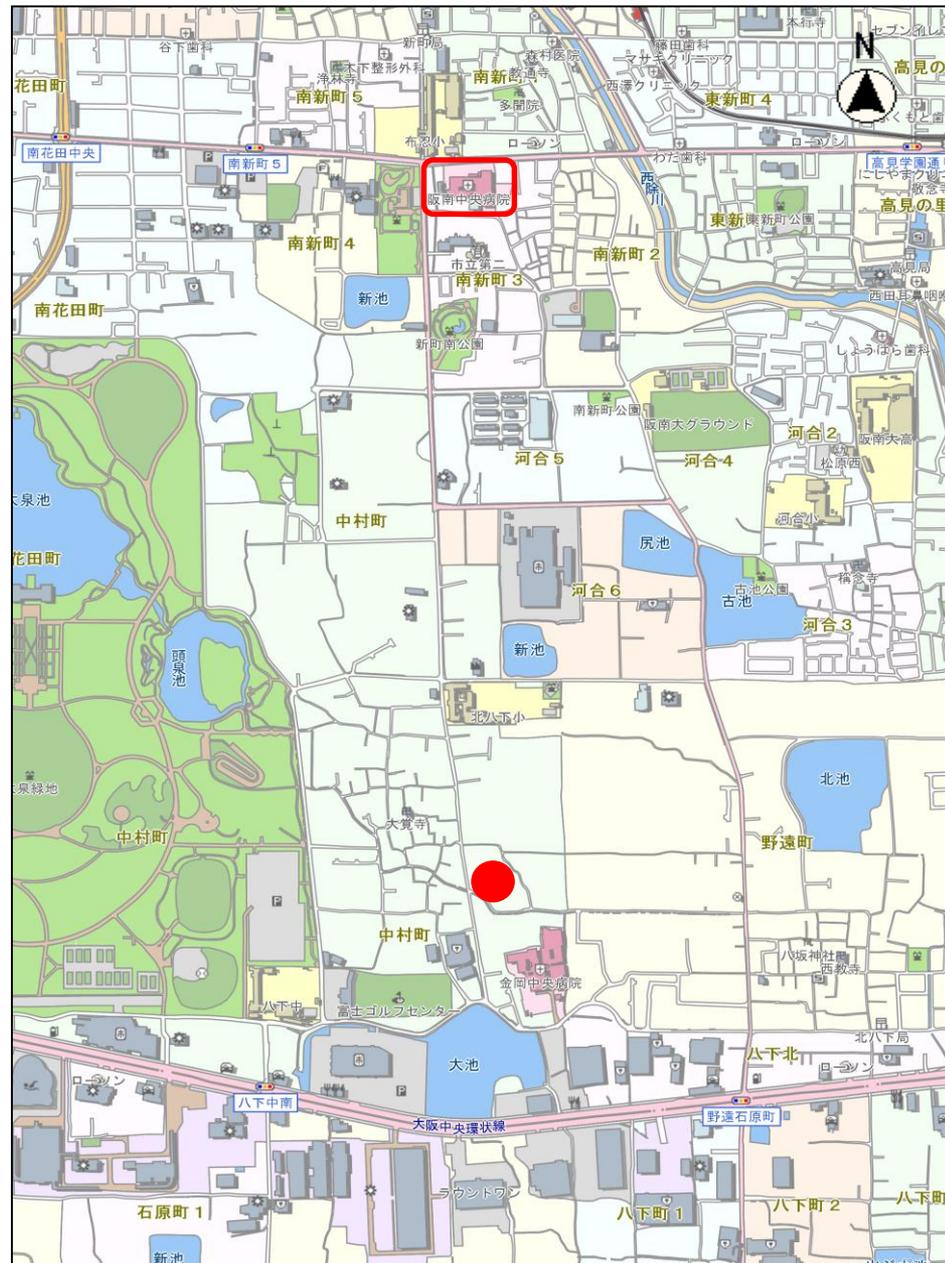
南側立面図

N

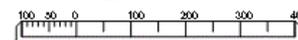


9 現況写真兼  
撮影位置図

# ○参考資料



縮尺 1 : 10000



## 報告案件第4-9号

都市計画法第34条第14号及び同法施行令  
第36条第1項第3号ホに関する判断基準  
の改正について

# 市街化調整区域内の災害リスクの高いエリアにおける開発許可制度の厳格化

～都市計画法及び都市計画法施行令の改正～

## 背景

近年、全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生

## 国の動き

河川堤防の整備等のハード対策に加え、「災害ハザードエリア」における開発の抑制が重要なため、都市計画法を改正

平成30年7月豪雨による土砂被害



令和元年東日本台風（第19号）による浸水被害



信濃川水系千曲川浸水状況  
(長野県長野市)

## 都市計画法の改正（R2.6公布・R4.4施行）

(現行) 「市街化調整区域（市街化を抑制すべき）」においても、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は不適當なものとして、地方公共団体が条例で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能



(改正) 開発が可能な区域から、**災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等の除外を徹底**  
【法34条12号】

現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例\*）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」等を指定区域から除外するよう定められているが、除外が徹底されていない場合もある。



11号条例・12号条例の区域から、災害ハザードエリアの除外を徹底

見直し

- 11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外

<災害レッドゾーン>

- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域

<災害イエローゾーン>

- 土砂災害警戒区域
- 浸水想定区域  
（洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。）  
→ 想定浸水深が3.0m※以上となる区域  
（このほか、浸水継続時間等も考慮）

※ 原則として想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）に基づく浸水深。  
ただし、当分の間、計画降雨（100～200年に一度の降雨）に基づく想定浸水深も許容。

\* 「11号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。  
市街化区域に隣接・近接し、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域において、条例で指定した用途の建築物の立地が可能となる。

\* 「12号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。  
市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は不適當なものとして条例で指定した開発行為が可能となる。

## 都市計画法 新旧対照表

改正前	改正後
<p>第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>一～十 （略）</p> <p>十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p> <p>十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</p>	<p>第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>一～十 （略）</p> <p>十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、<b>災害の防止その他の事情を考慮して</b>政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p> <p>十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、<b>災害の防止その他の事情を考慮して</b>政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</p>

# 都市計画法施行令 新旧対照表

改正前	改正後
<p>(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)</p> <p>第二十九条の八 法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、<b>第八条第一項第二号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。</b></p> <p style="text-align: center;">(平一三政九八・追加、平一六政三九九・旧第二十九条の六線下、平一八政三五〇・旧第二十九条の七線下・一部改正)</p> <p>(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)</p> <p>第二十九条の九 法第三十四条第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、<b>第八条第一項第二号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。</b></p> <p style="text-align: center;">(平一三政九八・追加、平一六政三九九・旧第二十九条の七線下、平一八政三五〇・旧第二十九条の八線下・一部改正)</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>(参考) 第8条第1項第2号口から二</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 溢(いつ)水、湛(たん)水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域</li> <li>ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域</li> <li>ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵(かん)養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域</li> </ul> </div>	<p>(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)</p> <p>第二十九条の九 法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、<b>次に掲げる区域を含まないこととする。</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第三十九条第一項の災害危険区域</li> <li>二 地すべり等防止法(昭和三十二年法律第三十号)第三条第一項の地すべり防止区域</li> <li>三 急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成十二年法律第五十七号)第七条第一項の土砂災害警戒区域</li> <li>五 特定都市河川浸水被害対策法(平成十五年法律第七十七号)第五十六条第一項の浸水被害防止区域</li> <li>六 水防法(昭和二十四年法律第九十三号)第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水(同法第二条第一項の雨水出水をいう。)又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域</li> <li>七 前各号に掲げる区域のほか、<b>第八条第一項第二号口から二までに掲げる土地の区域</b></li> </ol> <p style="text-align: center;">(平一三政九八・追加、平一六政三九九・旧第二十九条の六線下、平一八政三五〇・旧第二十九条の七線下・一部改正、令二政三三七・旧第二十九条の八線下・一部改正、令三政二九七・一部改正)</p> <p>(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)</p> <p>第二十九条の十 法第三十四条第十二号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、<b>前条各号に掲げる区域を含まないこととする。</b></p> <p style="text-align: center;">(平一三政九八・追加、平一六政三九九・旧第二十九条の七線下、平一八政三五〇・旧第二十九条の八線下・一部改正、令二政三三七・旧第二十九条の九線下・一部改正)</p>

# 堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例 新旧対照表

改正前	改正後
<p>(法第34条第12号の条例で定める開発行為に係る区域)</p> <p>第3条 法第34条第12号の条例で定める開発行為に係る区域は、市街化調整区域（開発行為の目的が次条第6号に規定するもの場合は、規則で定める既存集落の区域）の全域とする。 ただし、<u>政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域として規則で定めるものを除くものとする。</u></p>	<p>(法第34条第12号の条例で定める開発行為に係る区域)</p> <p>第3条 法第34条第12号の条例で定める開発行為に係る区域は、市街化調整区域（開発行為の目的が次条第6号に規定するもの場合は、規則で定める既存集落の区域）の全域とする。 ただし、<u>政令第29条の9第1号から第6号までに掲げる区域及び同条第7号に掲げる区域として規則で定める区域を除くものとする。</u></p>

堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例施行規則  
 (平成14年規則第51号) 新旧対照表

改正前	改正後
<p>(法第34条第12号の規定に基づく開発許可の除外区域)</p> <p>第4条 条例第3条ただし書の規則で定めるものとは、次のとおりとする。</p> <p>(1) 法第9条第21項の風致地区</p> <p>(2) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域</p> <p>(3) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第4号、第4号の2若しくは第6号に規定する施設又は同項第5号に掲げる事項のための施設の用に供される土地の区域</p> <p>(4) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第2項第1号口の<u>規定に該当する農地の区域</u></p> <p>(5) <u>災害防止のため保全すべき次に掲げる</u></p>	<p>(法第34条第12号の規定に基づく開発許可の除外区域)</p> <p>第4条 条例第3条ただし書の規則で定める<u>区域は、次に掲げる土地の区域とする。ただし、開発区域及びその周辺の地域(法第43条第1項の許可にあっては、当該許可に係る建築物又は第一種特定工作物及びその周辺の地域)の状況等により支障がないと認められる区域を除く。</u></p> <p>(1) 法第9条第22項の風致地区</p> <p>(2) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域</p> <p>(3) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第4号、第4号の2若しくは第6号に規定する施設又は同項第5号に掲げる事項のための施設の用に供される土地の区域</p> <p>(4) 農地法(昭和27年法律第229号)第4条第6項第1号口に規定する<u>良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの</u></p> <p>(5) <u>砂防法(明治30年法律第29号)</u></p>

堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例施行規則  
 (平成14年規則第51号) 新旧対照表

改正前	改正後
<p><u>土地の区域</u></p> <p><u>ア 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地</u></p> <p><u>イ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域</u></p> <p><u>ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域</u></p> <p><u>エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第6条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域及び同法第8条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域</u></p> <p><u>(6) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）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</u></p> <p><u>(7) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園の区域</u></p> <p><u>(8) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域</u></p> <p><u>(9) 森林法（昭和26年法律第249号）第2</u></p>	<p><u>第2条の規定により指定された砂防指定地</u></p> <p><u>(6) 河川法（昭和39年法律第167号）第54条第1項に規定する河川保全区域</u></p> <p><u>(7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）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</u></p> <p><u>(8) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園の区域</u></p> <p><u>(9) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域</u></p> <p><u>(10) 森林法(昭和26年法律第249号)第2</u></p>

堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における開発行為等の許可に関する条例施行規則  
 (平成14年規則第51号) 新旧対照表

改正前	改正後
<p>5条第1項の規定により指定された保安林又は同法第29条の規定により通知された保安林予定森林の区域及び同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区</p> <p>(10) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第28条第1項の規定により指定された鳥獣保護区及び貴重な植物の生育地域又は生息地域で市長が保護すべき必要があると認める区域</p> <p>(11) 大阪府自然環境保全条例(昭和48年大阪府条例第2号)第11条第1項に規定する大阪府自然環境保全地域</p> <p>(12) その他市長が必要と認める区域</p>	<p>5条第1項又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林(同法第29条の規定により通知された保安林予定森林を含む。)の区域及び同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区(同法第44条において準用する同法第29条の規定により通知された保安施設地区の予定地を含む。)</p> <p>(11) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律(平成14年法律第88号)第28条第1項の規定により指定された鳥獣保護区及び貴重な植物の生育地域又は生息地域で市長が保護すべき必要があると認める区域</p> <p>(12) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区</p> <p>(13) 大阪府自然環境保全条例(昭和48年大阪府条例第2号)第11条第1項に規定する大阪府自然環境保全地域</p> <p>(14) その他市長が必要と認める区域</p>

## 開発許可制度運用指針【抜粋】

- I-6-11 第12号関係
- (1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準  
【第5（抜粋）】 新旧対照表

改正前	改正後
<p>(制限) 第5 前2条の規定にかかわらず、予定地は原則として次の各号の定める区域を含んではならない。</p> <p>(1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園の区域</p> <p>(2) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域</p> <p>(3) 大阪府自然環境保全条例に基づき指定を受けた自然環境保全地域等</p> <p>(4) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域</p> <p>(5) 地すべり等防止法（昭和32年法律第30号）、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、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</p> <p>(6) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成26年法律第46号）第28条第1項の規定により指定された「鳥獣保護区」及び貴重な植物の生育地域又は生息地域で市長が保護すべき必要があると認める区域</p> <p>(7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）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</p> <p>(8) その他知事又は市長が必要と認める区域</p>	<p>(制限) 第5 予定地は原則として次の各号の定める区域を含んではならない。ただし、開発区域及びその周辺の地域（法第43条第1項の許可にあっては、当該許可に係る建築物又は第一種特定工作物及びその周辺の地域）の状況等により支障がないと認められる区域を除く。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第三十九条第一項の災害危険区域</p> <p>(2) 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域</p> <p>(3) 急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(4) <u>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域</u></p> <p>(5) <u>特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域</u></p> <p>(6) <u>水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域</u></p> <p>(7) <u>法第9条第22項の風致地区</u></p> <p>(8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域</p> <p>(9) <u>農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第4号、第4号の2若しくは第6号に規定する施設又は同項第5号に掲げる事項のための施設の用に供される土地の区域</u></p>

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準  
【第5（抜粋）】 新旧対照表

改正前	改正後
	<p>(10) <u>農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの</u></p> <p>(11) <u>砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地</u></p> <p>(12) <u>河川法（昭和39年法律第167号）第54条第1項に規定する河川保全区域</u></p> <p>(13) <u>文化財保護法（昭和25年法律第214号）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</u></p> <p>(14) <u>自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第1号に規定する自然公園の区域</u></p> <p>(15) <u>近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域</u></p> <p>(16) <u>森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林（同法第29条の規定により通知された保安林予定森林を含む。）の区域及び同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区（同法第44条において準用する同法第29条の規定により通知された保安施設地区の予定地を含む。）</u></p>

都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準  
【第5（抜粋）】 新旧対照表

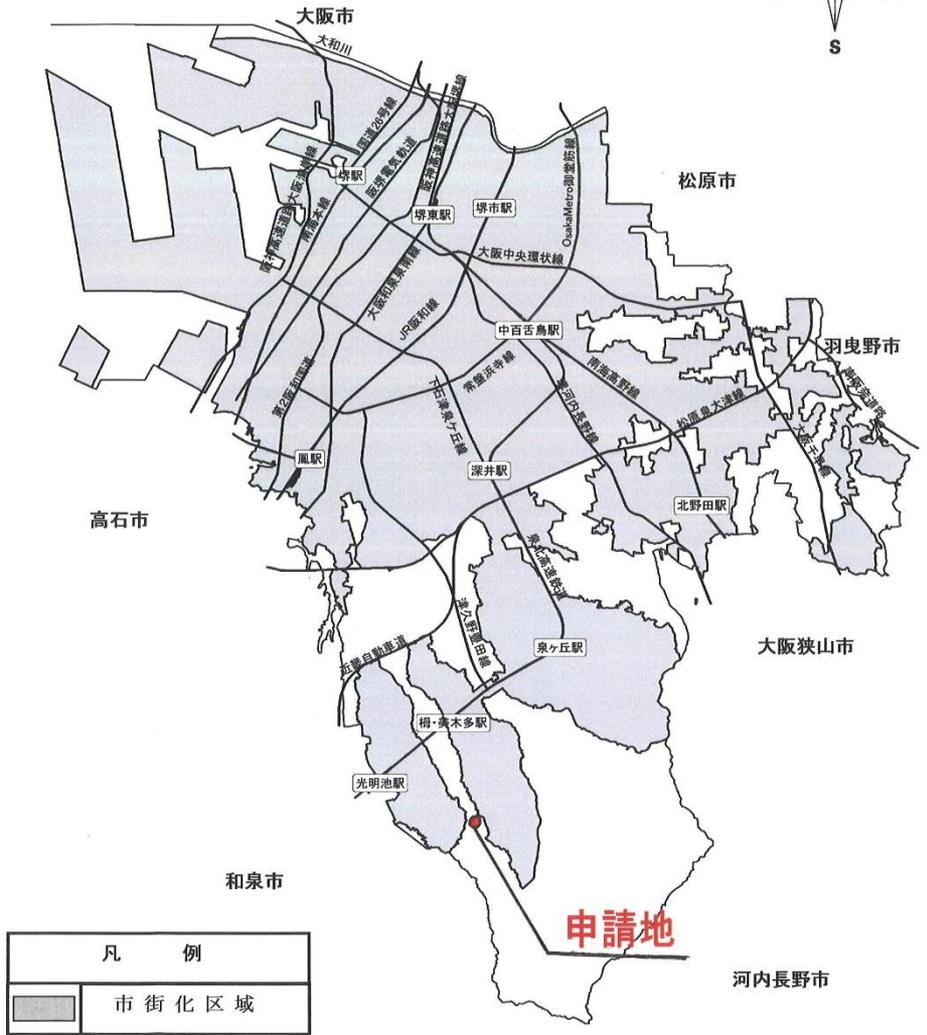
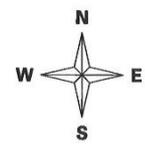
改正前	改正後
	<p>(17) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第28条第1項の規定により指定された鳥獣保護区及び貴重な植物の生育地域又は生息地域で市長が保護すべき必要があると認める区域</p> <p>(18) <u>都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区</u></p> <p>(19) 大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）第11条第1項に規定する大阪府自然環境保全地域</p> <p>(20) その他市長が必要と認める区域</p>

# 報告案件

- 第4-10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4-11号 堺市北区南花田町(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4-12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4-13号 堺市南区大庭寺(市街化調整区域)における  
一戸建ての住宅の開発許可について(包括議決基準15該当)
- 第4-14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(包括議決基準15該当)
- 第4-15号 堺市東区菩提町(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4-16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15該当)
- 第4-17号 堺市東区菩提町(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)

申請者住所氏名						
申請地		南区美木多上1116番の一部				
敷地面積	266.38㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			266.38㎡	—	—	—
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		
100.10㎡		94.93㎡	37.58%	35.64%		
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「美木多上駅」の南約2.5kmの位置にあり、市道美木多上18号線（幅員3.45m～4.05m）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

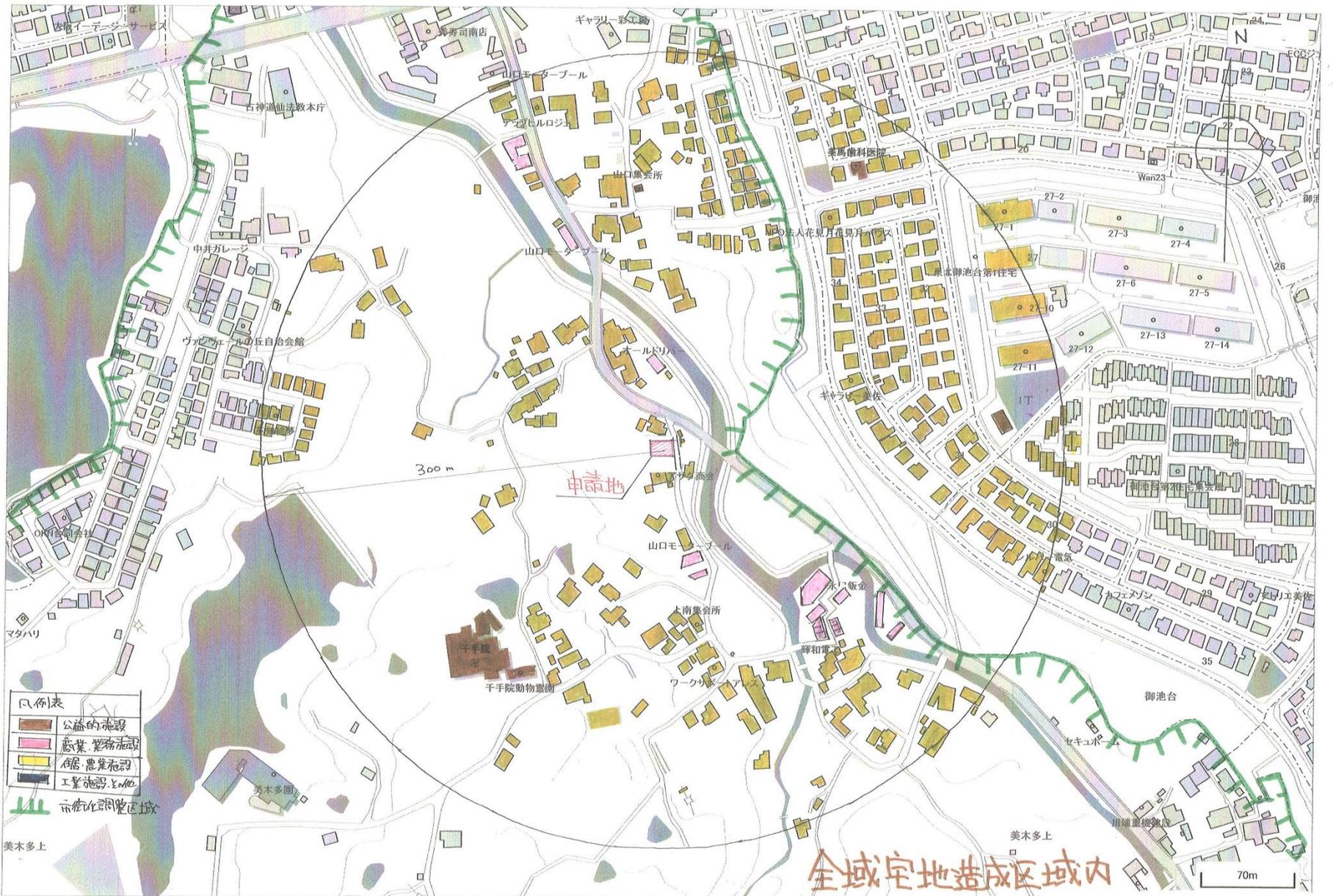


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 美木多上 1116 番の一部

申請者：

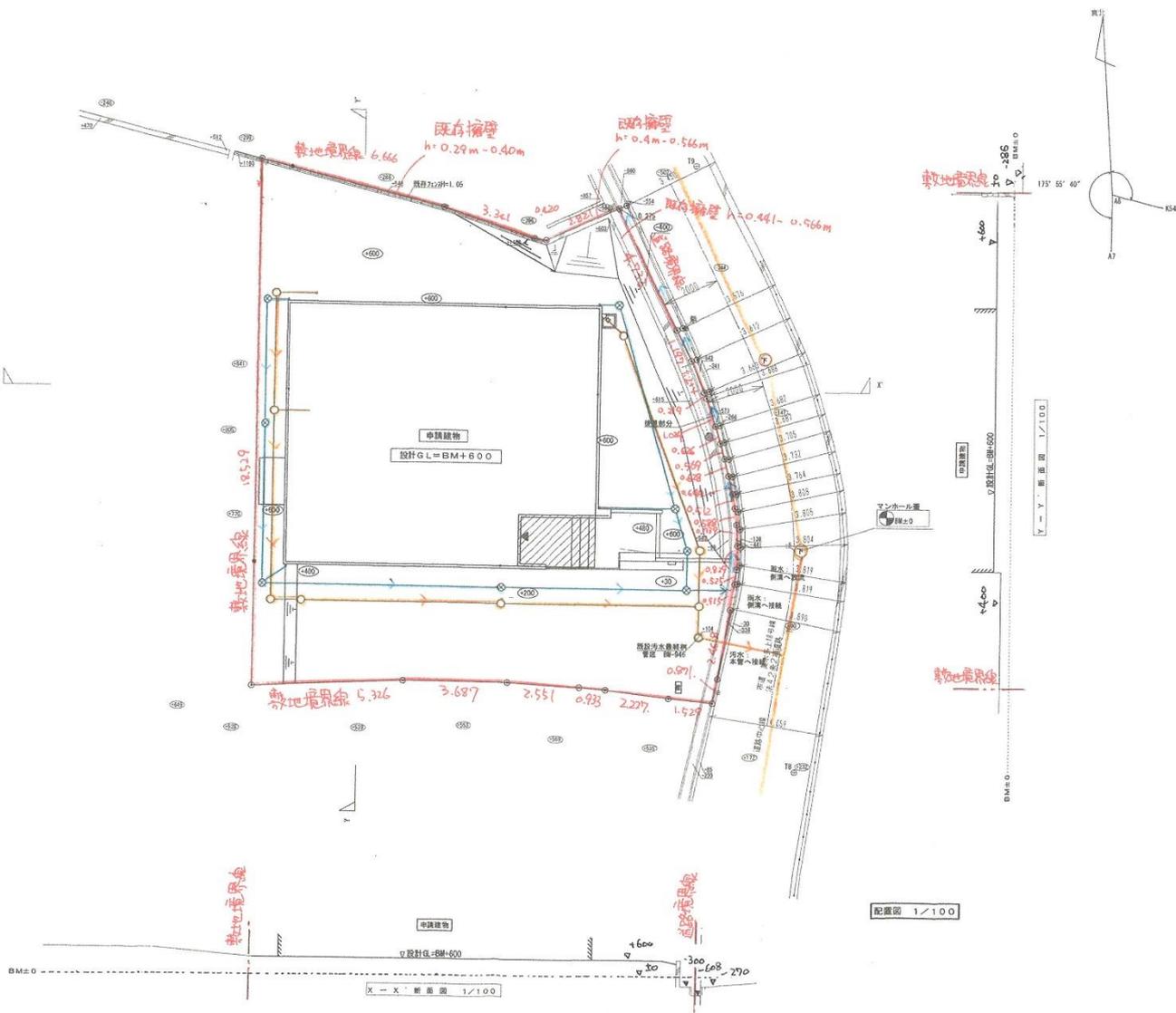
## 1 位置図



	公益的施設
	商業・業務施設
	住居・農産施設
	工業施設その他
	緑地調整区域

全域宅地造成区域内

2 土地利用現況図 1/2500

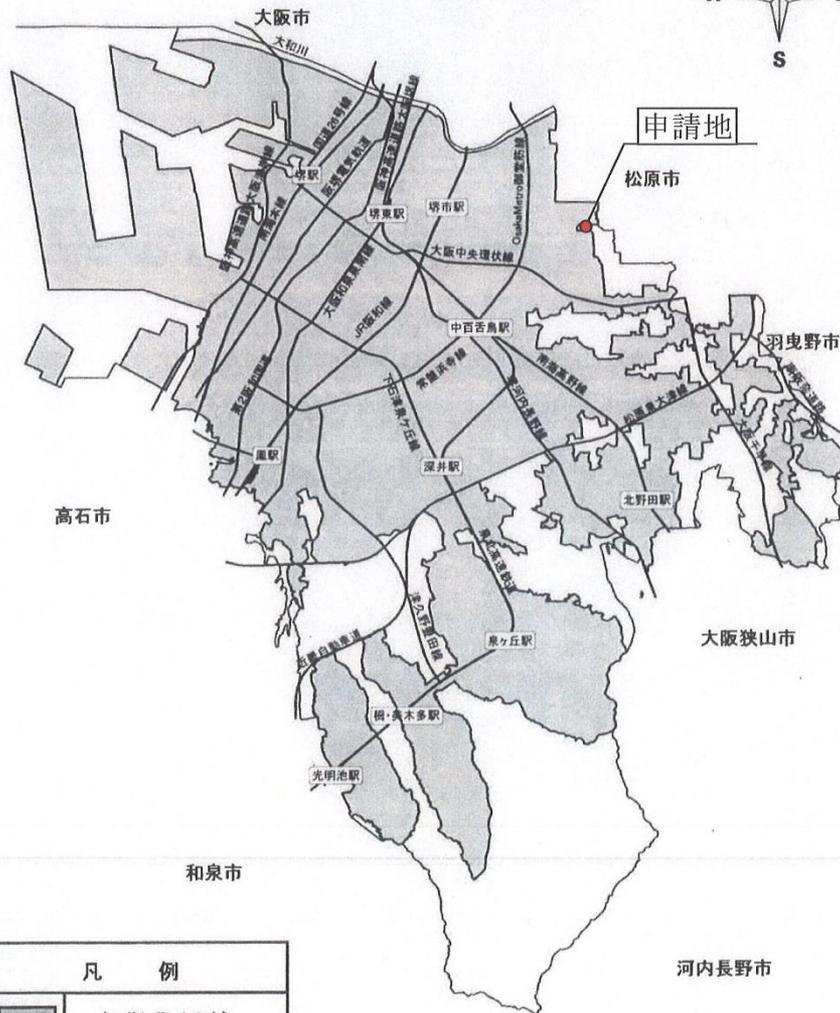
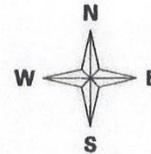


- 凡例
-  敷地境界線
  -  雨水排水
  -  污水排水

3土地利用計画図兼排水計画図

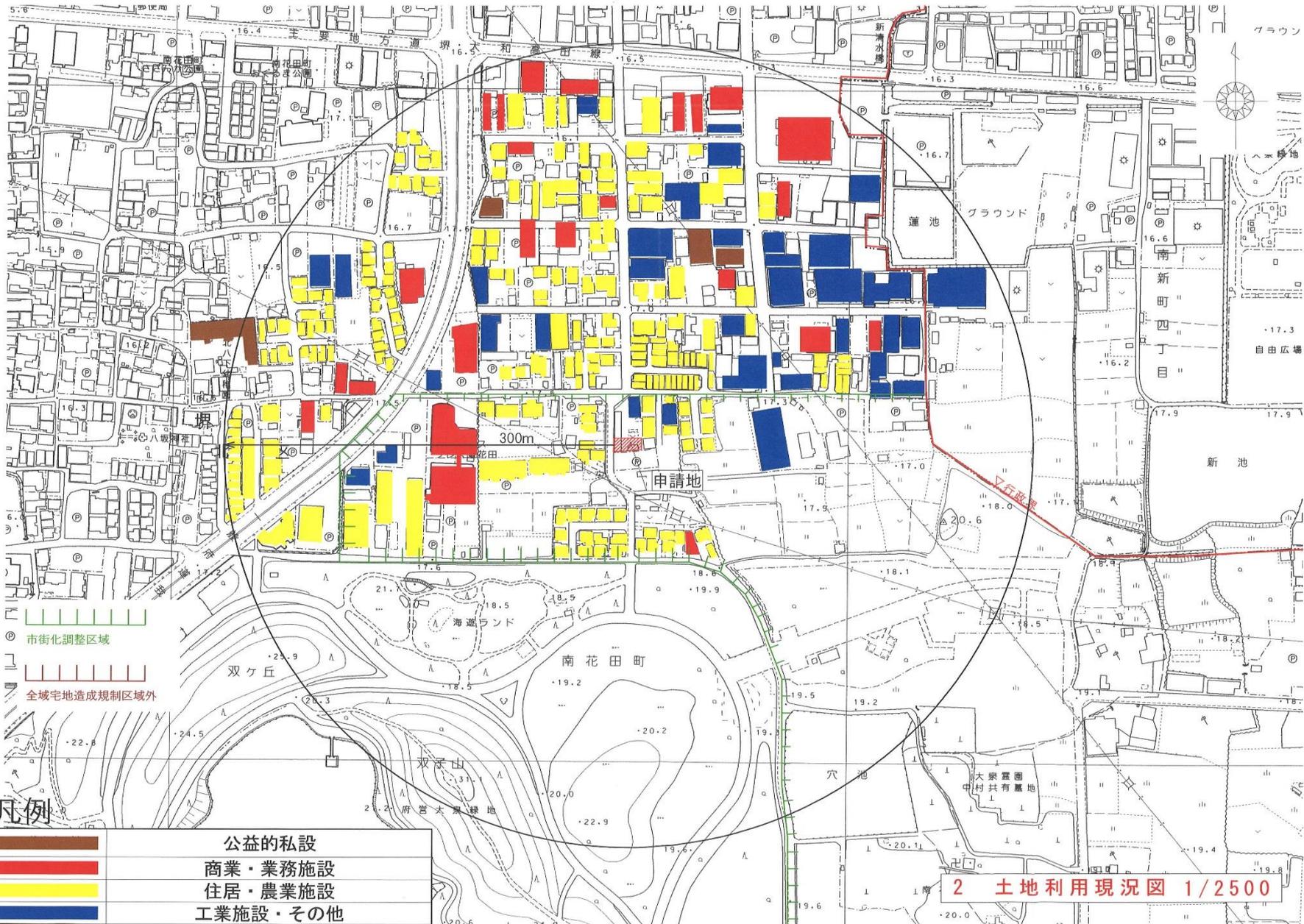
申請者住所氏名						
申請地		北区南花田町515番4				
敷地面積	213.78㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
		目	213.78㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	木造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
94.13㎡		111.32㎡	44.04%	52.08%		
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の側溝を通じて下水道雨水本管へ放流				
		汚水は西側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、JR阪和線「堺市駅」の東約2.9kmの位置にあり、市道南花田20号線（幅員約5.04m）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						

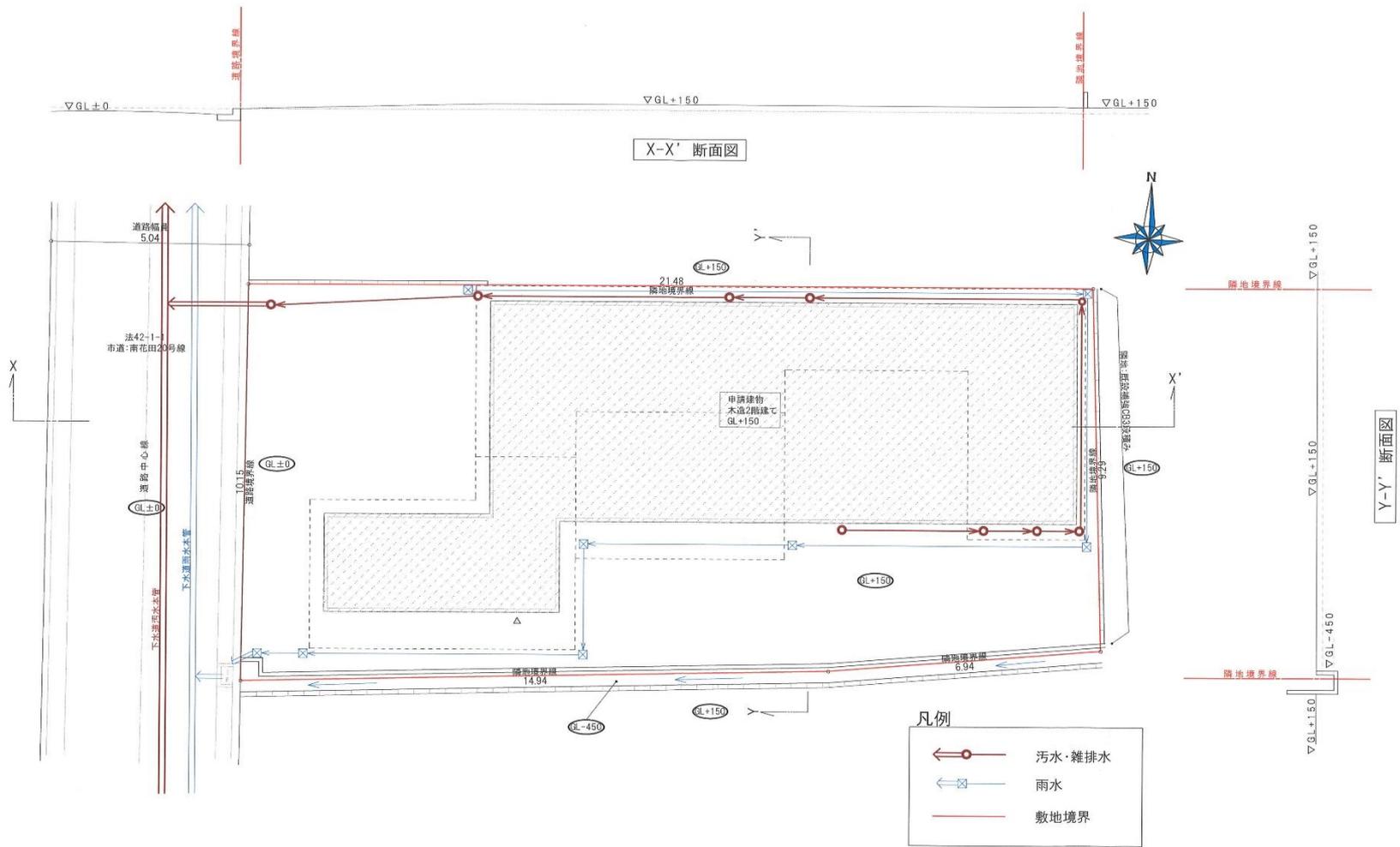
# 位置図



凡 例	
	市街化区域

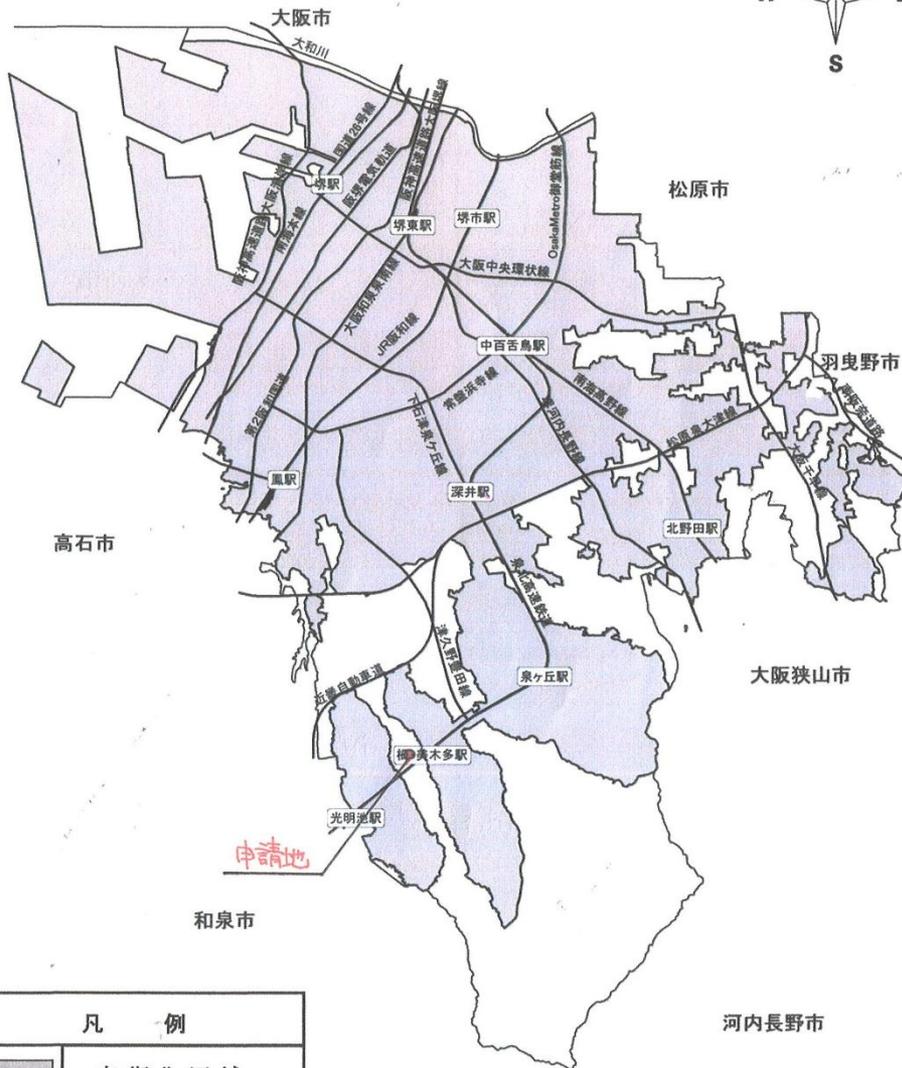
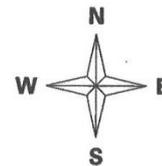
申請地：堺市 北区 南花田町515番4
申請者：





申請者住所氏名						
申請地		南区檜尾1385番1の一部				
敷地面積	185.01㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			185.01㎡	—	—	—
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		
73.36㎡		125.78㎡	39.66%	67.99%		
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」の西約0.7kmの位置にあり、市道檜尾6号線（幅員2.68m～3.26m）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(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						

# 位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 檜尾 1385番1の -部
申請者：

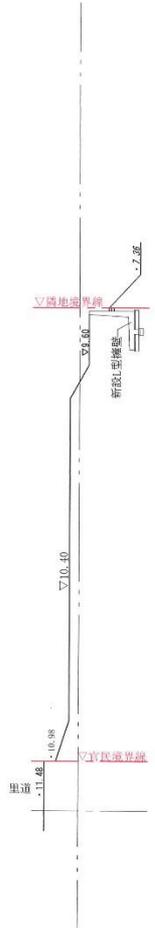




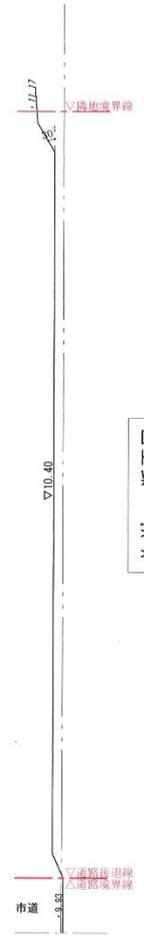
申請者住所氏名						
申請地		南区大庭寺763番1				
開発面積 (敷地面積)	664.32㎡ (664.02㎡)	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			664.32㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	木造平屋建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
119.31㎡		117.81㎡	17.97%	17.75%		
特記事項	排水関係	雨水は南側市道内の側溝を通じて下水道雨水本管へ放流				
		污水は南側市道内の下水道污水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事 規制区域	砂防指定区域			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「梅・美木多駅」の北約1.5kmの位置にあり、市道大庭寺11号線(幅員4.65m~4.70m)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						



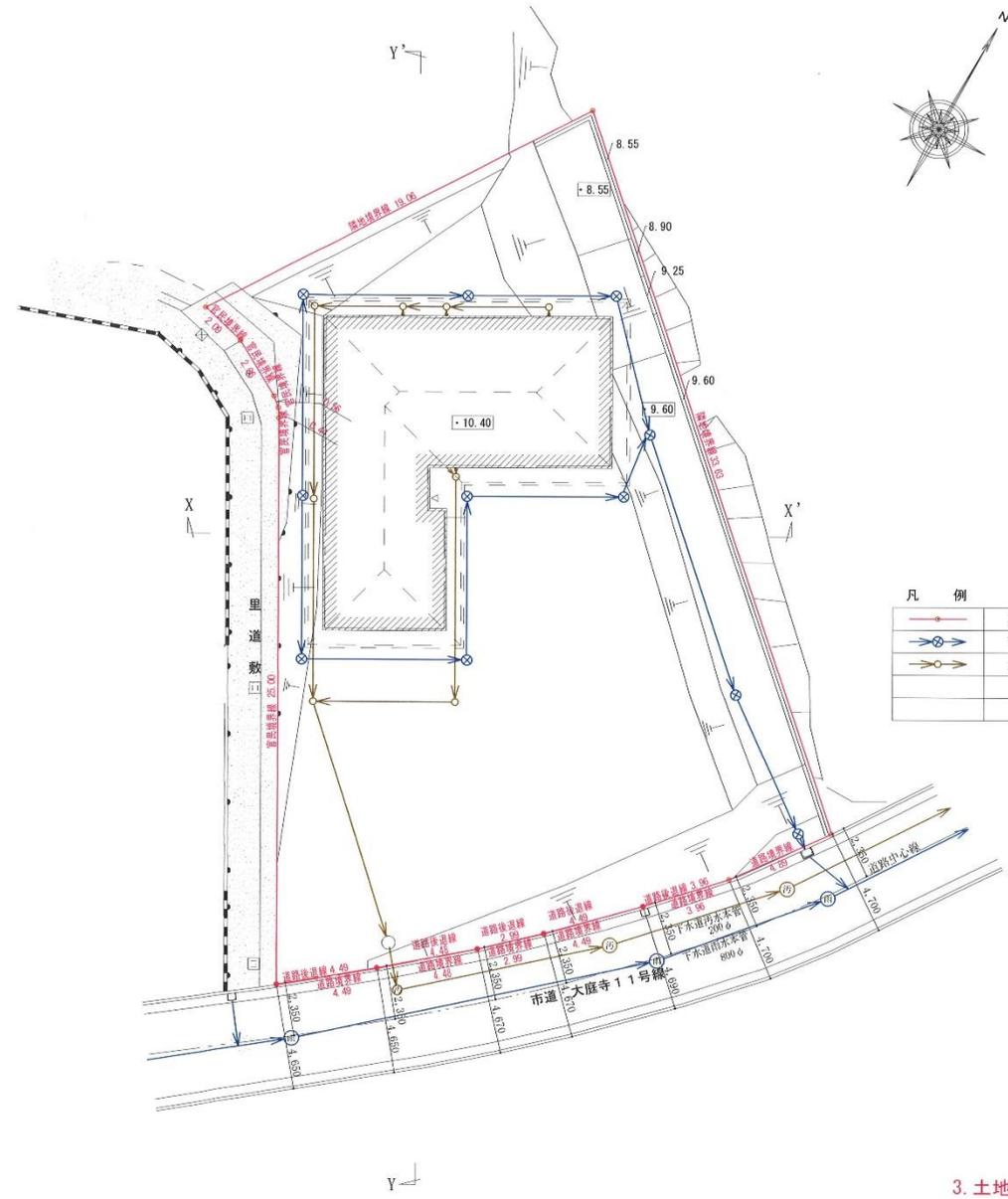




X-X' 断面图



Y-Y' 断面图



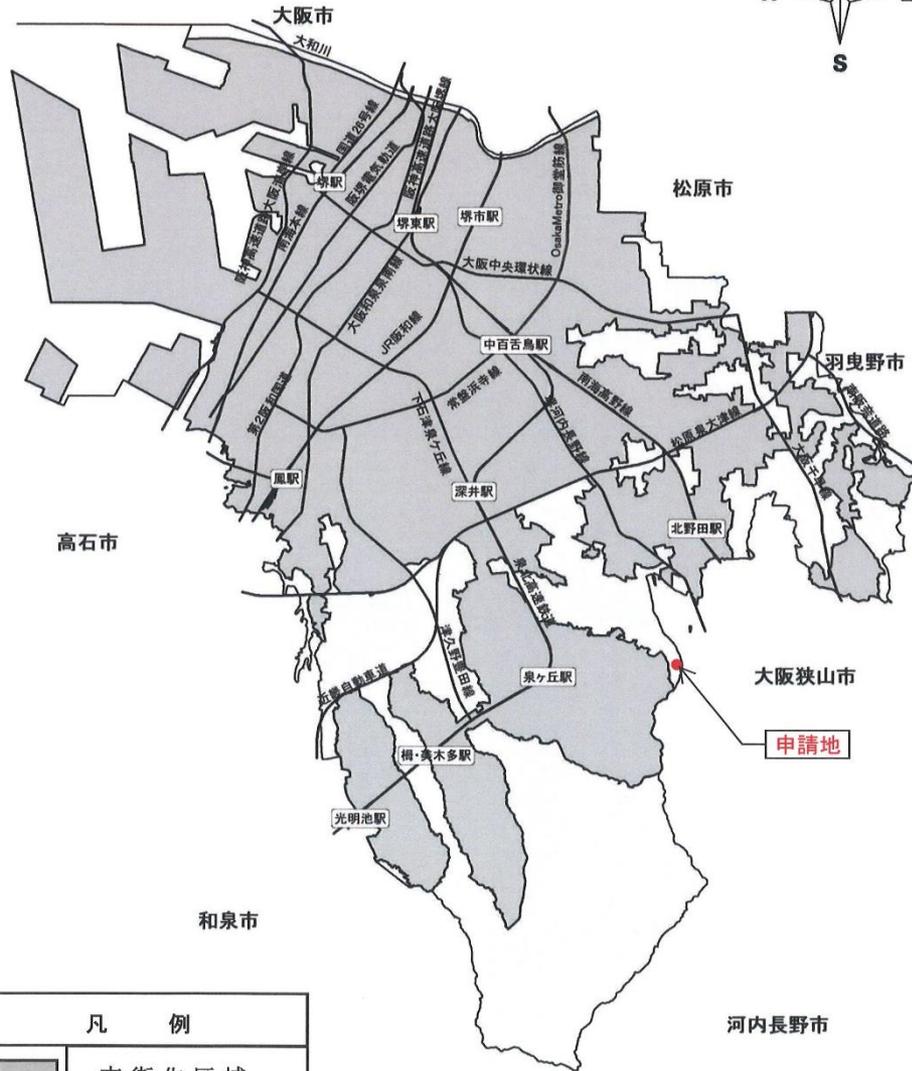
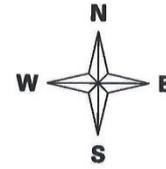
凡 例

	敷地境界線
	雨水排水
	污水排水

報告書（第4-14号）

申請者住所氏名						
申請地		南区岩室91番1				
敷地面積	244.15㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			244.15㎡	—	—	—
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		
57.14㎡		111.79㎡	23.41%	45.79%		
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			
		外	外			
周囲の状況	本申請地は、南海高野線「北野田駅」の南約2.3kmの位置にあり、市道中百舌鳥福田狭山線（幅員3.83m～3.90m）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(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						

# 位置図

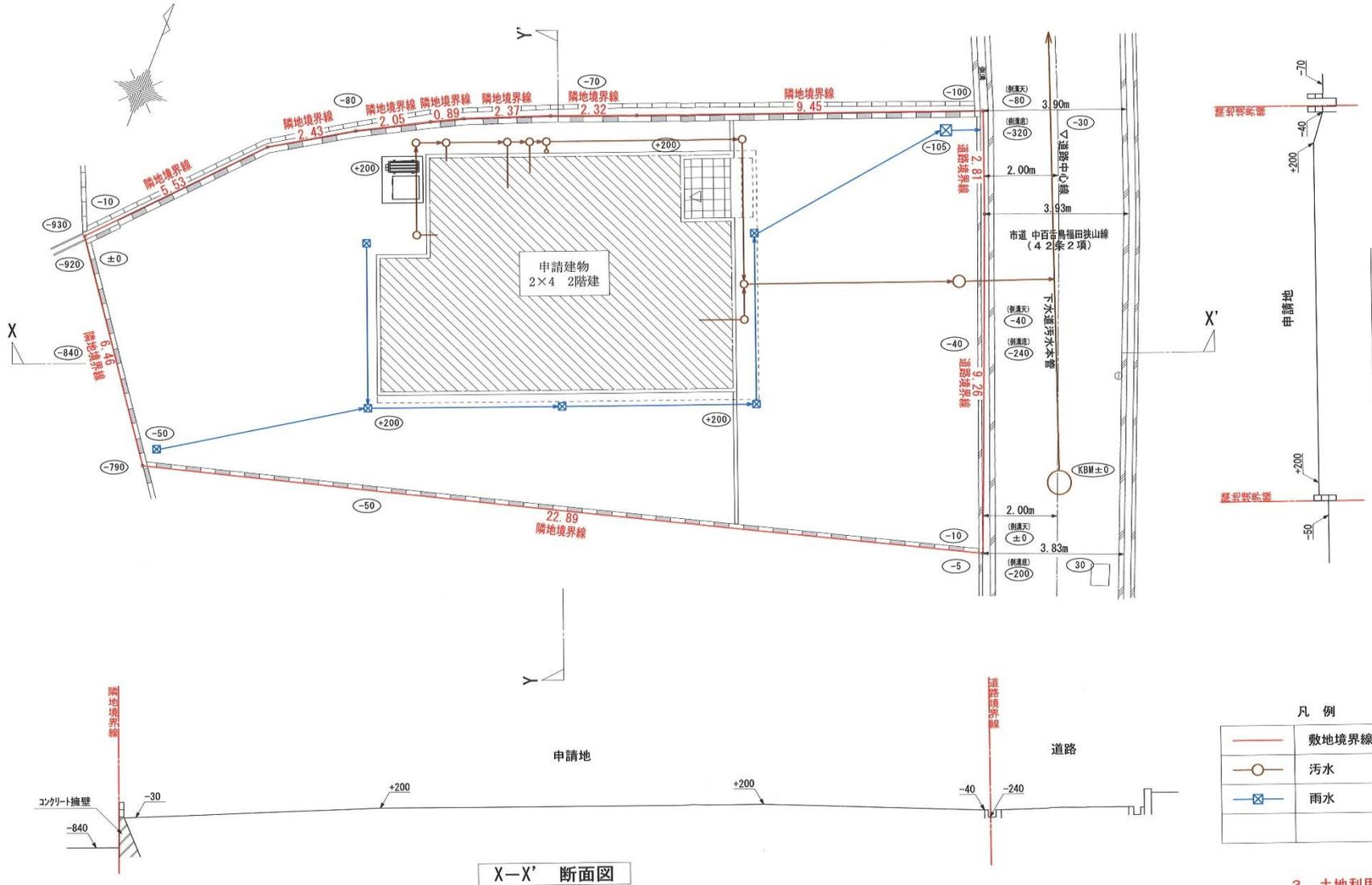


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 岩室 91番1
申請者：

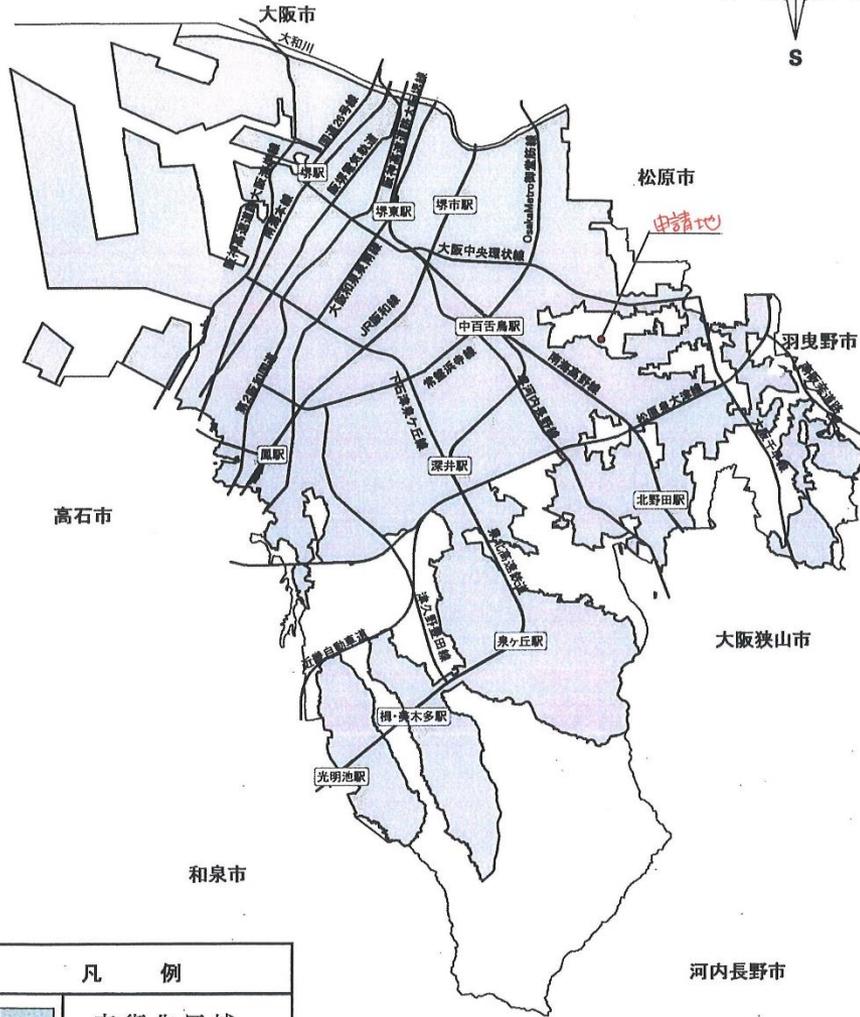
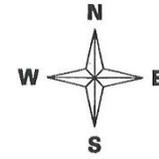
## 1 位置図





申請者住所氏名						
申請地		東区菩提町一丁99番10の一部及び99番12				
敷地面積	106.54㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			106.54㎡	—	—	—
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3階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
62.10㎡		164.29㎡	58.29%	154.21%		
特記事項	排水関係	雨水は南側市道内の側溝を通じて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、南海高野線「中百舌鳥駅」の東約2.3kmの位置にあり、市道菩提75号線（幅員約4.12m）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	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	市街化区域

申請地：堺市 東区 菩提町1丁目99番10の一部、99番12
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

全域宅造区域外

市街化調整区域



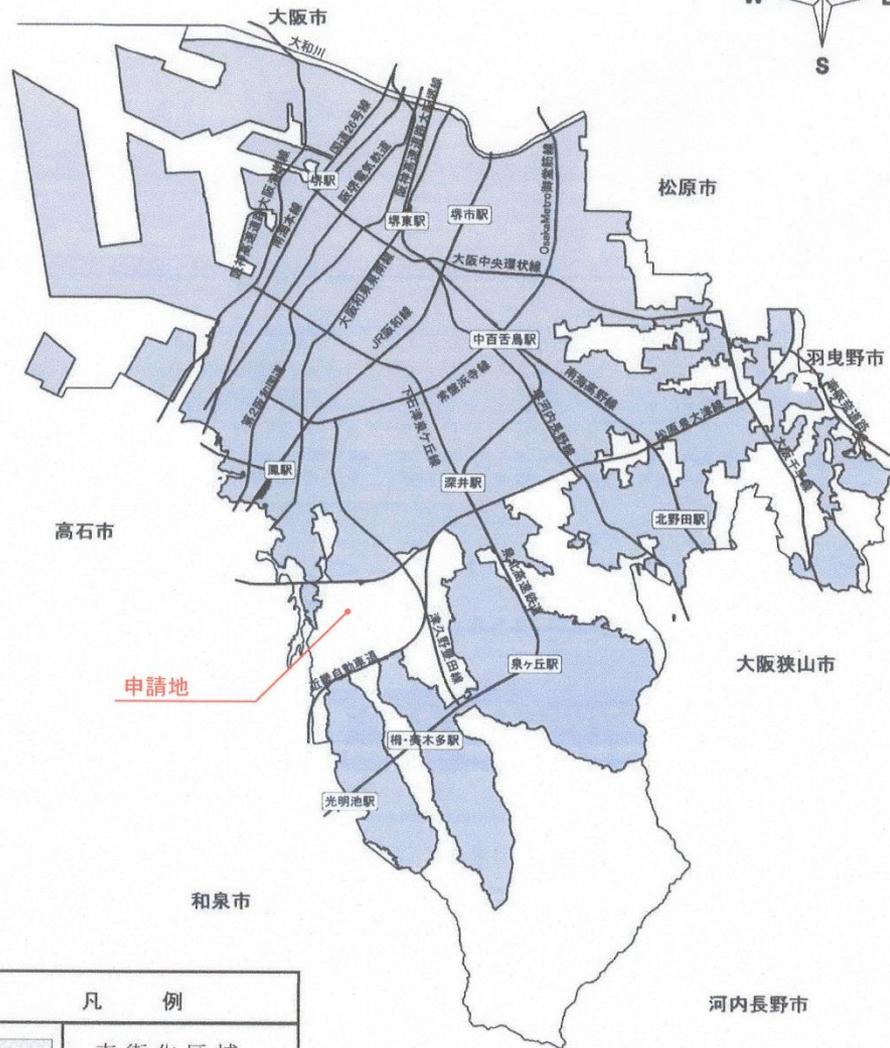
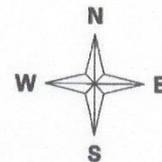
2 土地利用現況図  
1/2500

北引野  
児童公園



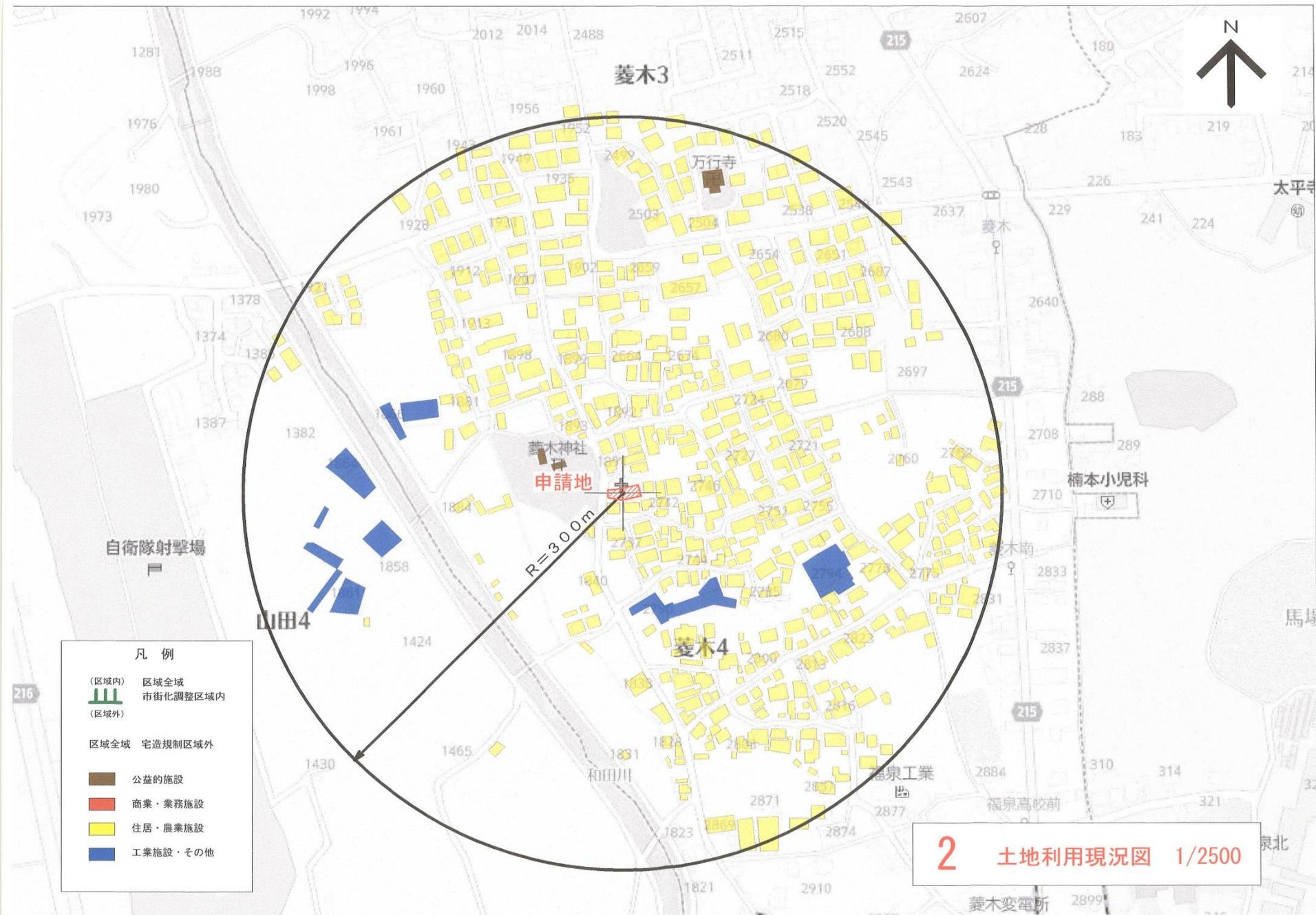
申請者住所氏名							
申請地		西区菱木四丁2736番5					
敷地面積		212.77㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
			目	212.77㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅					
建築工事の種類		新築	構造		木造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率		容積率		
81.98㎡		144.08㎡	38.53%		67.72%		
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の下水道雨水本管へ放流					
		汚水は西側市道内の下水道汚水本管へ放流					
	その他	宅地造成工事規制区域	砂防指定区域				
		外	外				
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「榎・美木多駅」の北西約2.8kmの位置にあり、市道菱木33号線（幅員5.90m～6.80m）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(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							

# 位置図



申請地：堺市 西 区 菱木 四丁 2736 番 5
申請者：

## 1 位置図

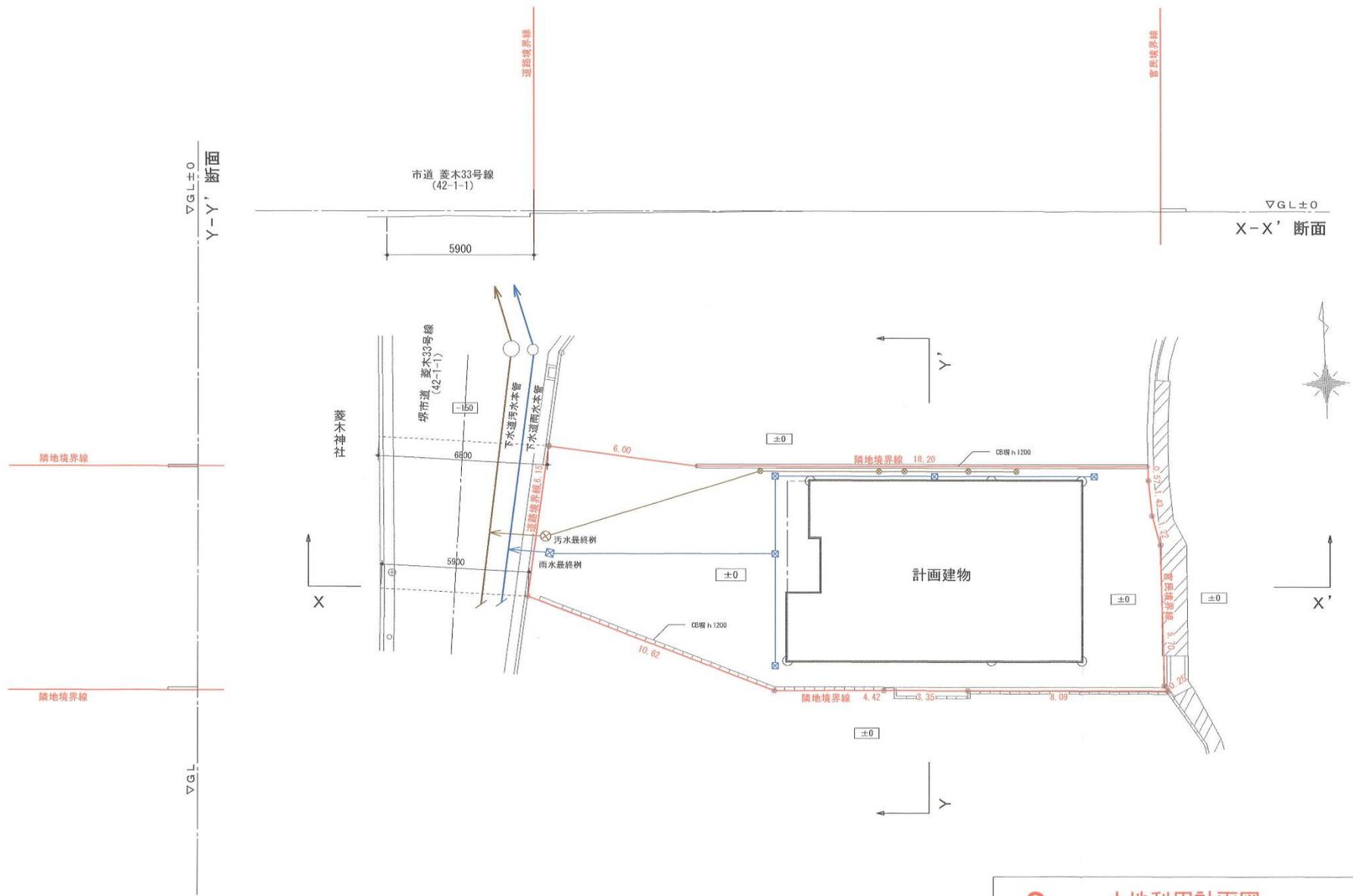


凡例

(区域内)	区域全域
	市街化調整区域内
(区域外)	
区域全域	宅造規制区域外
	公益的施設
	商業・業務施設
	住居・農業施設
	工業施設・その他

2 土地利用現況図 1/2500

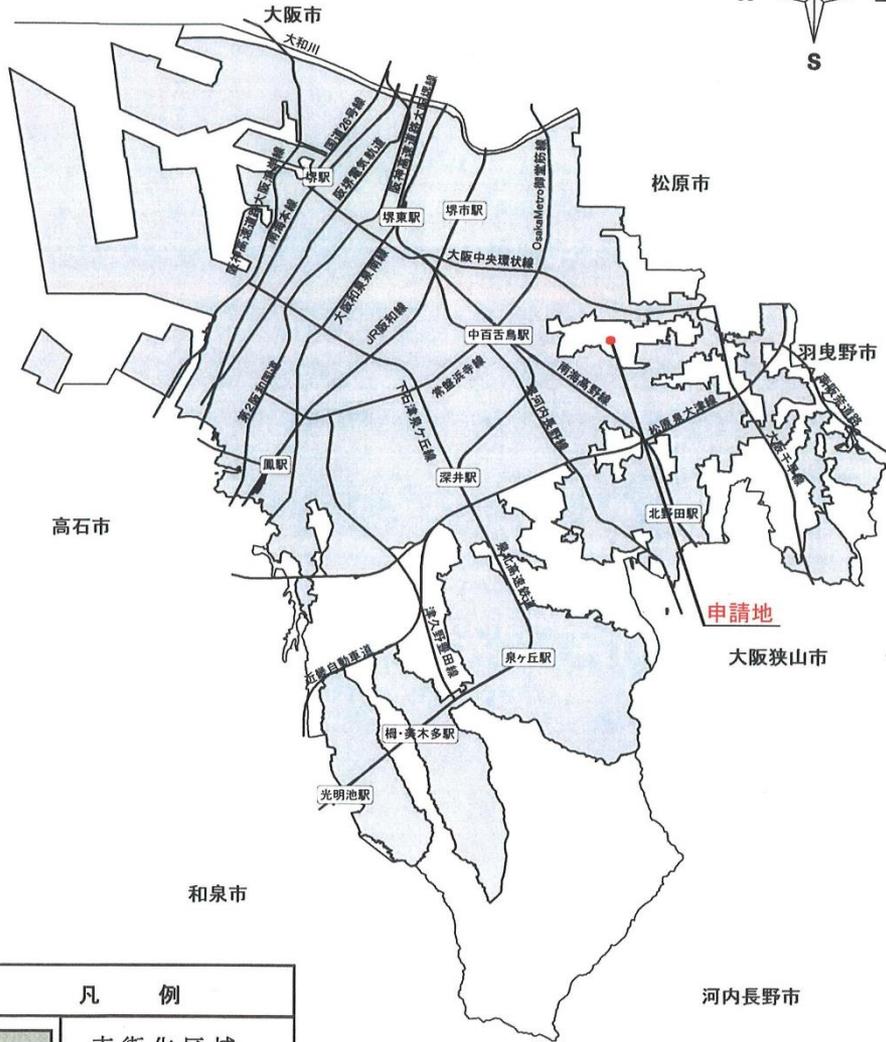
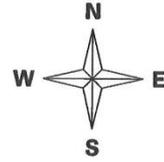
菱木変電所



**3** 土地利用計画図  
兼 排水計画図 1/140

申請者住所氏名							
申請地		東区菩提町一丁251番1の一部					
敷地面積		171.98㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
			目	—	171.98㎡	—	—
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		
63.95㎡		117.00㎡	37.19%		68.04%		
特記事項	排水関係	雨水は南西側及び南東側市道内の側溝を通じて下水道雨水本管へ放流					
		汚水は南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「中百舌鳥駅」の東約2.3kmの位置にあり、市道菩提24号線（幅員4.01m～4.06m）及び市道菩提47号線（幅員4.70m～5.88m）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							

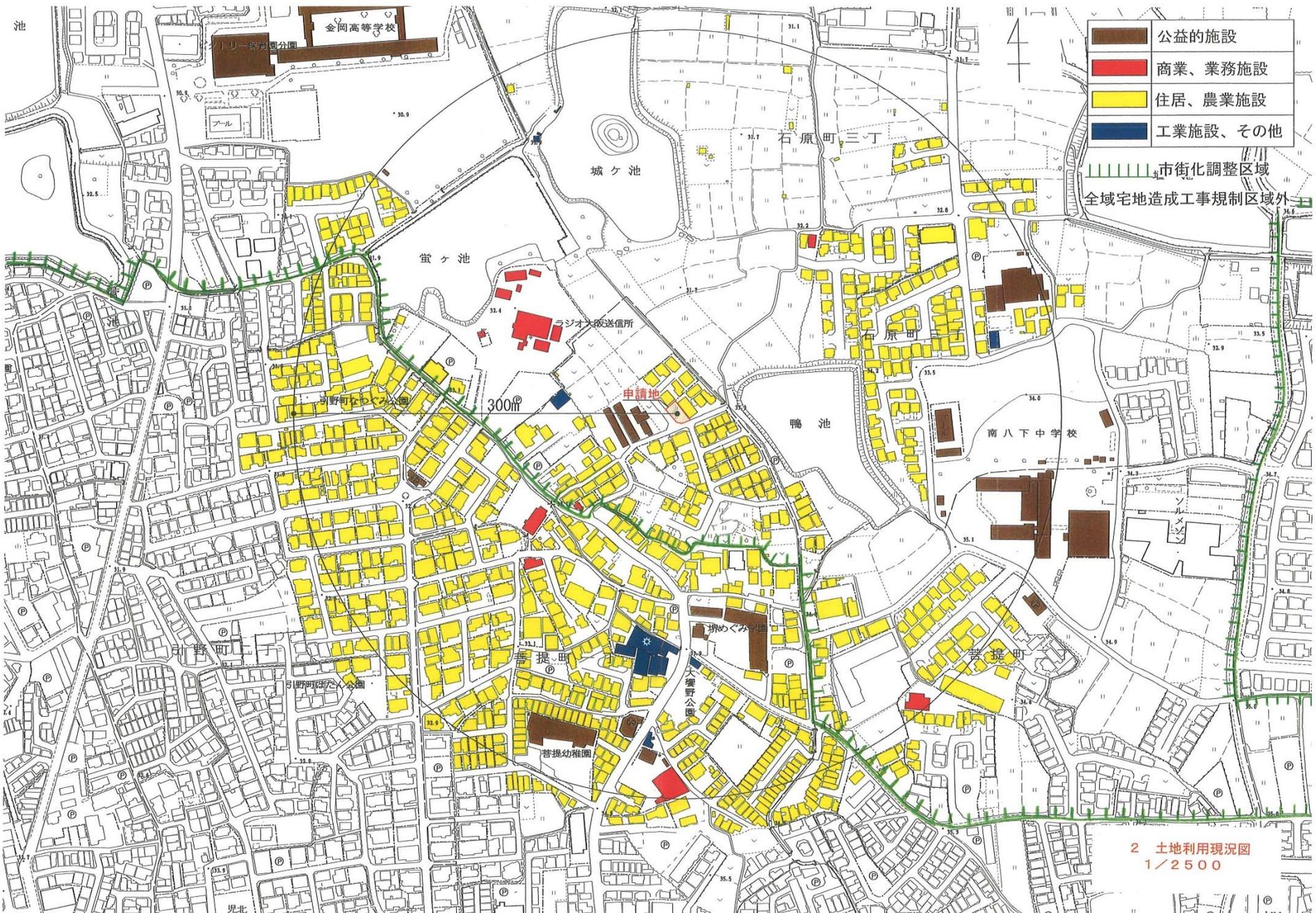
# 位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 東区 菩提町1丁251番1
申請者：

## 1 位置図



<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #8B4513;"></span>	公益的施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FF0000;"></span>	商業、業務施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #FFFF00;"></span>	住居、農業施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color: #00008B;"></span>	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

