

令和4年度

第3回堺市開発審査会

令和4年10月14日

報告案件

第4-18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4-19号

堺市東区草尾(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)

既存の宅地における専用住宅の開発行為等について

標記について、次の各要件に該当するものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱い、これに基づき市長が許可をし、後日の開発審査会に報告するものとする。

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、既存の宅地における専用住宅の開発行為及び建築行為(以下「開発行為等」という。)の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次のいずれかに該当する土地において行う開発行為等に適用する。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに存し、継続して建築物が存在する土地
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、開発許可及び建築許可を受けた土地。ただし、用途が専用住宅以外のものについては、許可後10年以上経過していること。
- (3) 宅地的な土地利用が継続して20年以上経過した土地

(立地)

第3 申請に係る土地は、次のすべてに該当しなければならない。ただし、第2(1)及び

(2)については第1号を除く。

- (1) 敷地相互の間隔が50m以内で、50以上の建築物が連たんしている地域内に存し、連たんする建築物の建築敷地より50m以内にその一部があること。
- (2) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設及びこれらの施設の計画に支障がないこと。

- (3) 判断基準第5に定める区域に存しないこと。

(予定建築物の用途)

第4 申請に係る建築物(以下、「予定建築物」という。)の用途は、自己用専用住宅であること。

(予定建築物の敷地面積、規模)

第5 予定建築物の敷地面積は120㎡以上(既存建築物の区画変更を伴う建築は除く)とする。予定建築物の高さは10m以下とする。

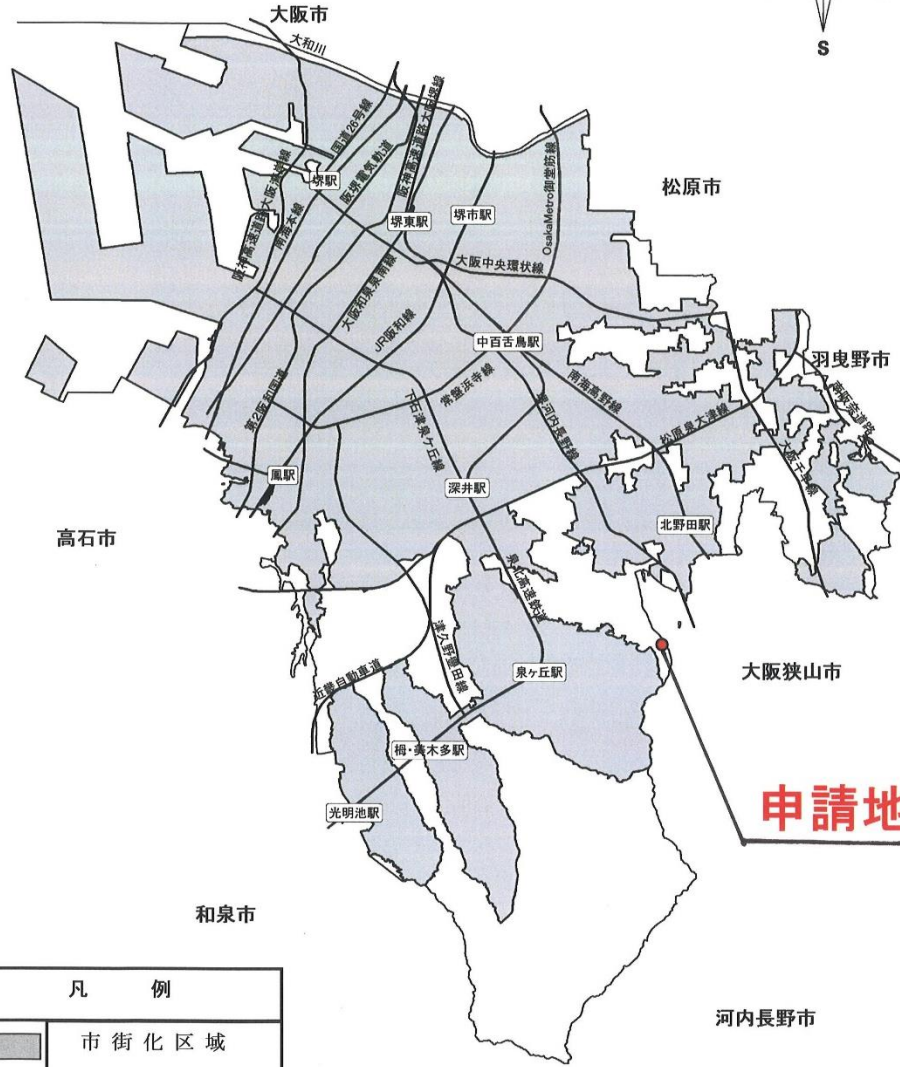
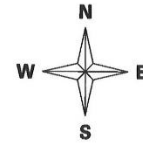
附則

(施行期日)

この基準は、平成26年7月1日から施行する。

申請者住所氏名						
申請地		南区岩室91番4				
敷地面積	145.01㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			145.01㎡	—	—	—
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		
55.59㎡		98.36㎡	38.34%	67.83%		
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、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の東約2.6kmの位置にあり、市道中百舌鳥福田狭山線（幅員3.38m～3.71m）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(13)「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

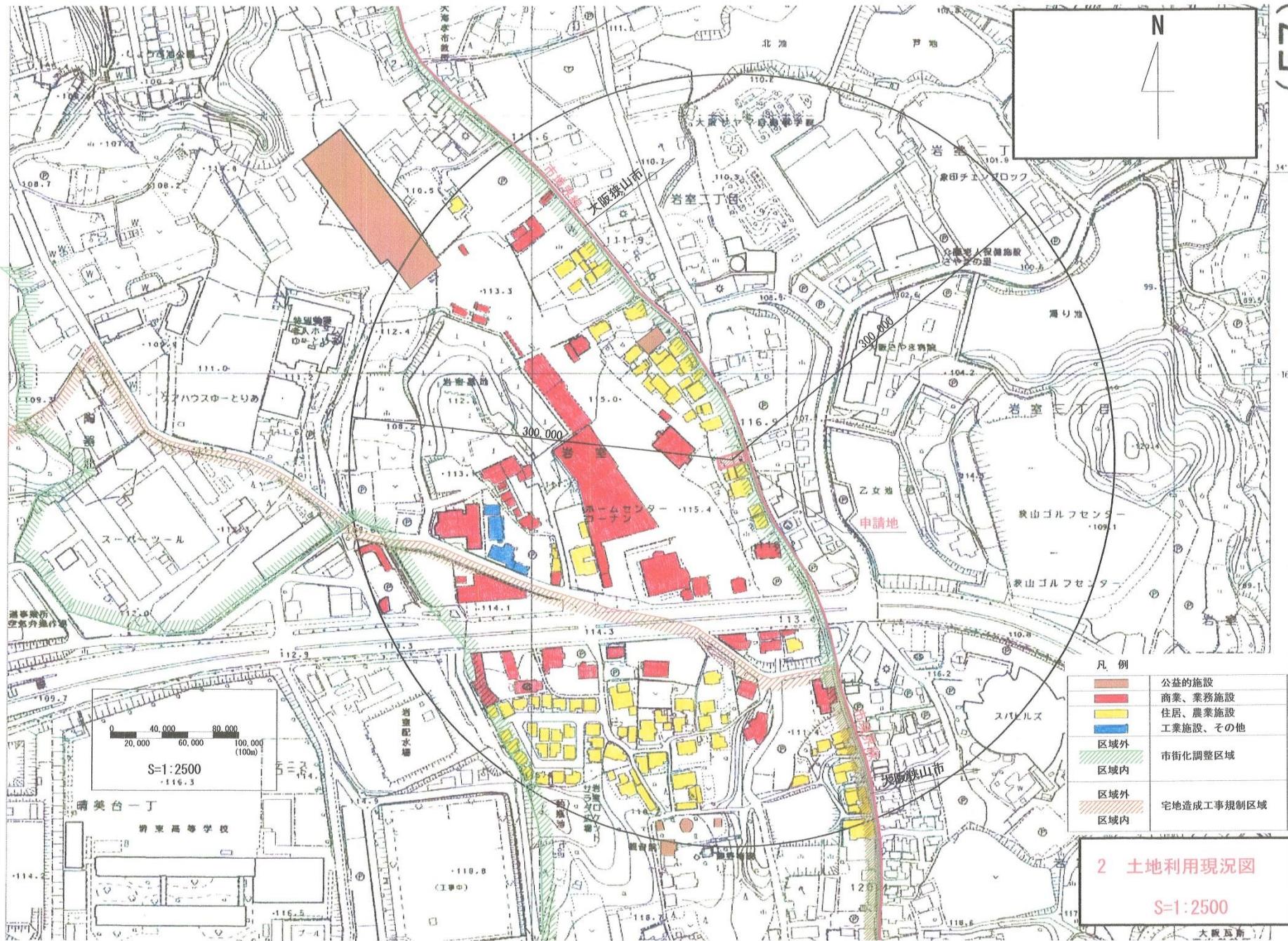


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 岩室 91 番 4
申請者：

申請地

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
	区域外 市街化調整区域
	区域外 宅地造成工事規制区域

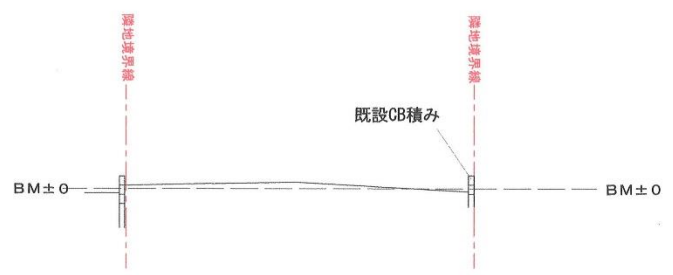
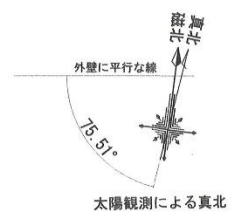
2 土地利用現況図
S=1:2500

(E7)

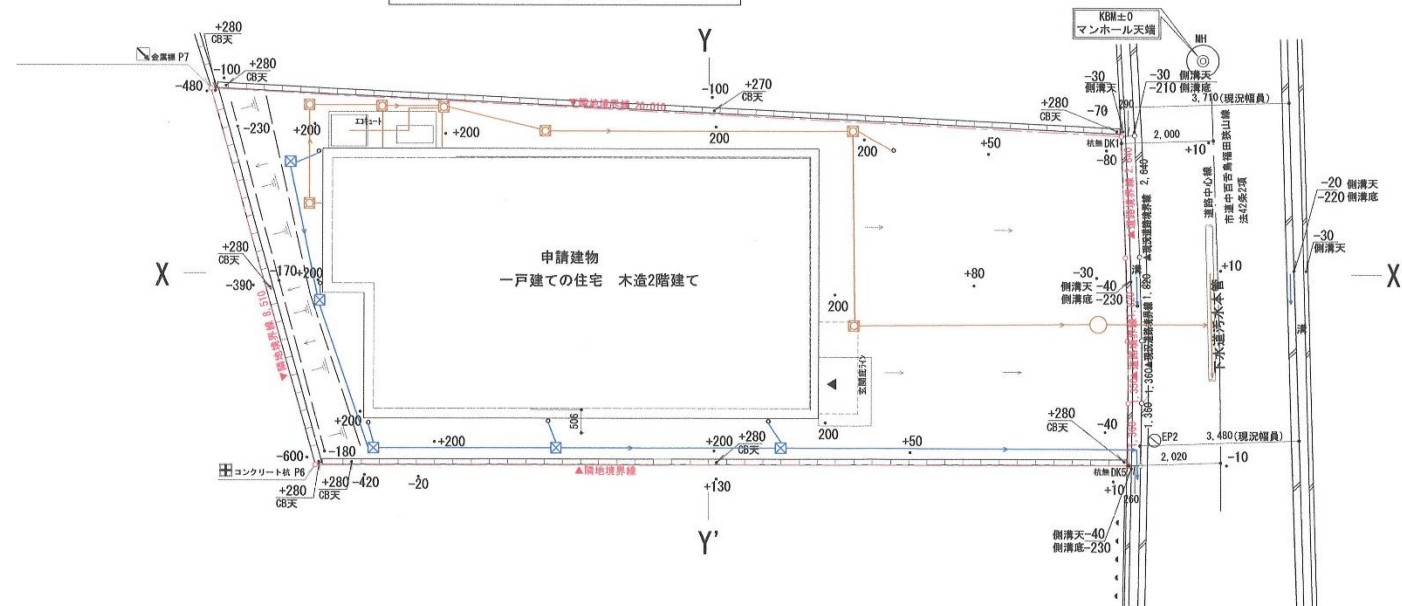
34.1

16.1

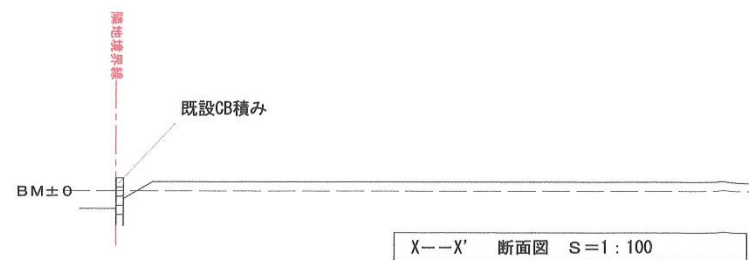
大阪府



Y--Y' 断面図 S=1:100



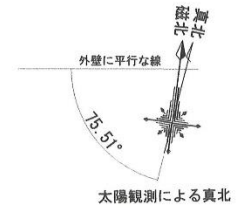
凡例	
	敷地境界線
	雨水排水
	汚水排水



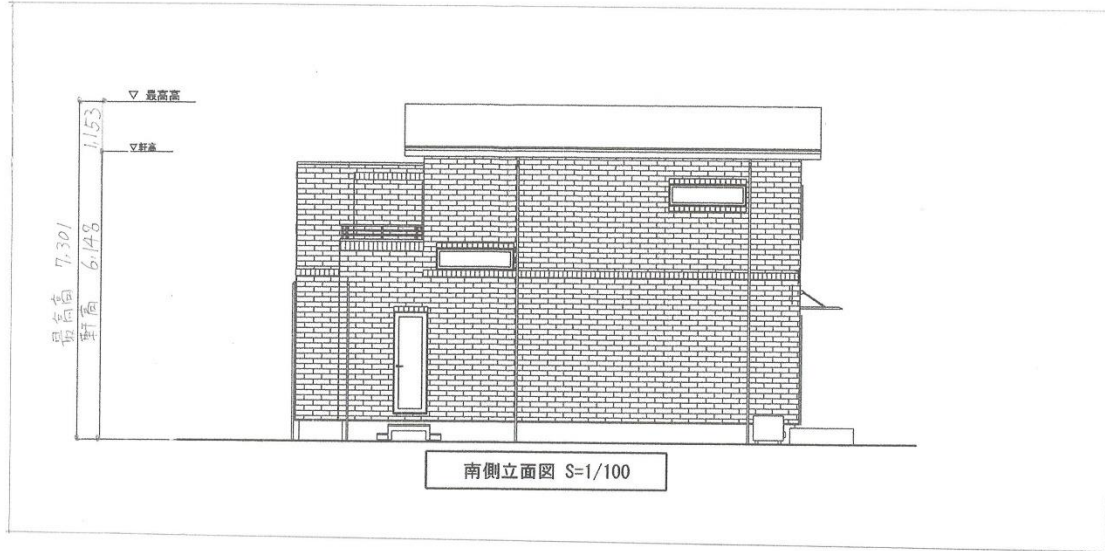
X--X' 断面図 S=1:100

3 土地利用計画図
兼排水計画図
S=1/100

面積表	
敷地面積	145.01 m ²
建築面積	55.59 m ²
建ぺい率	38.34%
延床面積	98.36 m ²
	1階床面積 55.46 m ²
	2階床面積 42.90 m ²
容積率	67.83%



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。

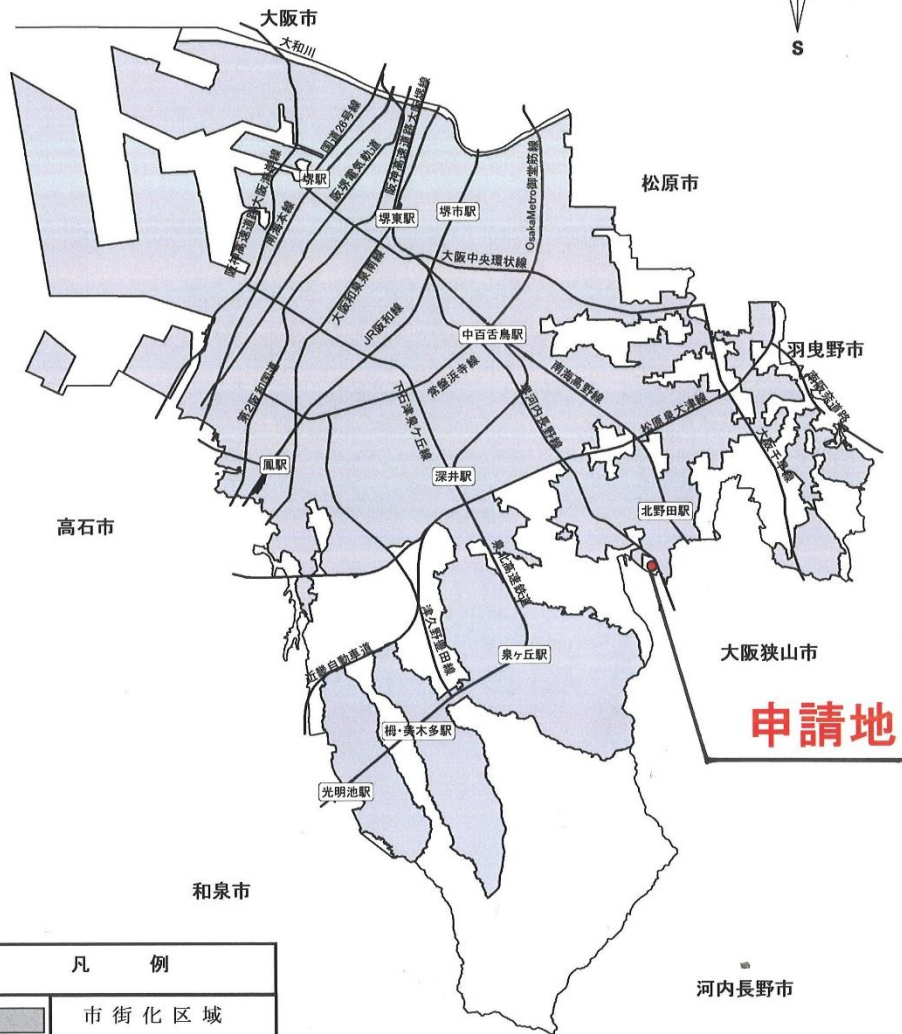
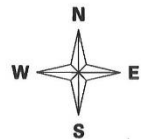


5 立面图
S=1/100

報告書（第4-19号）

申請者住所氏名						
申請地		東区草尾504番の一部				
敷地面積	289.84㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
		目	—	289.84㎡	—	—
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		
55.59㎡		186.31㎡	41.55%	64.29%		
特記事項	排水関係	雨水は北側の水路へ放流				
		污水は東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、南海高野線「北野田駅」の南約1.0kmの位置にあり、市道西野30号線（幅員3.74m～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。					
	見	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。				
備考						

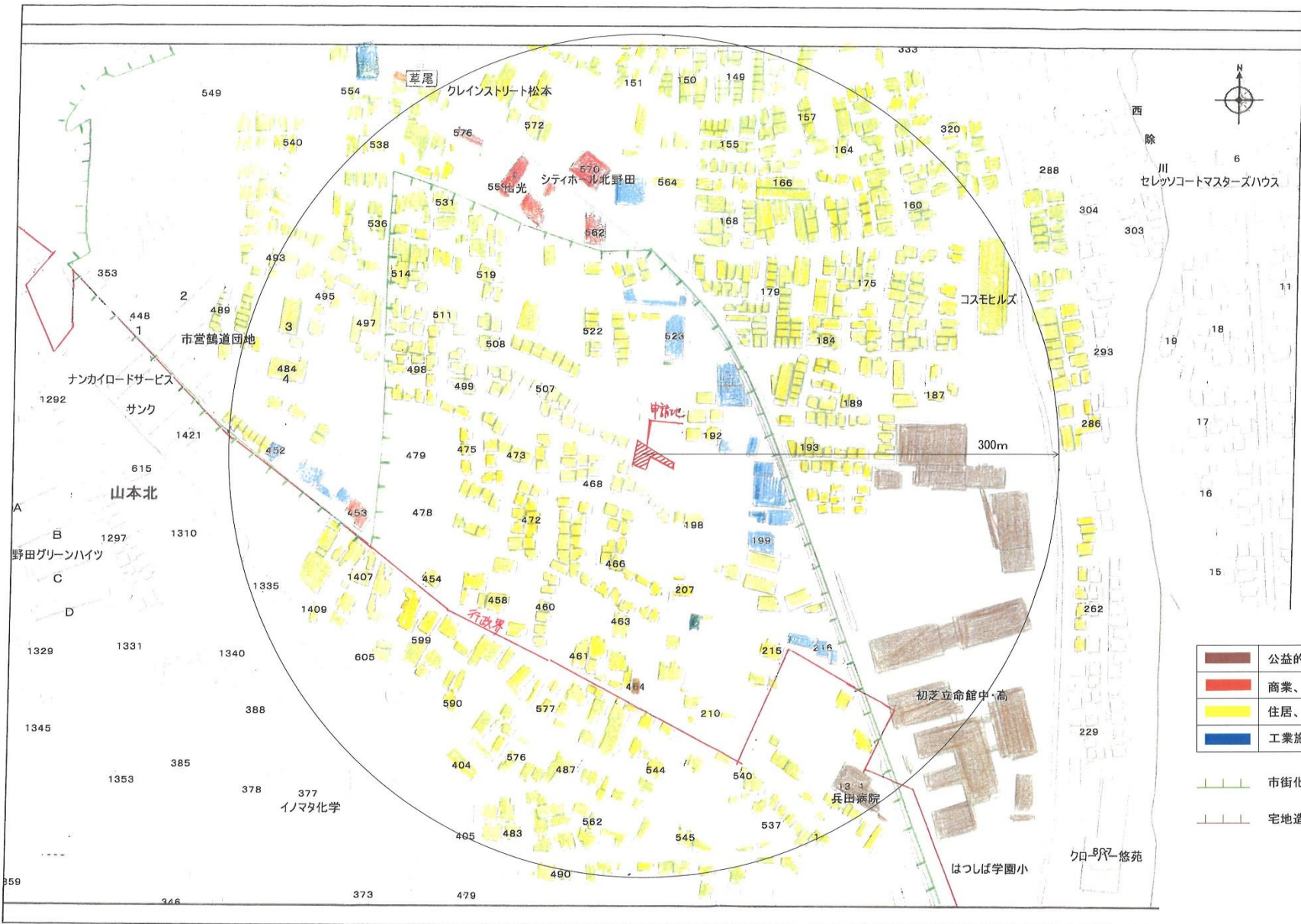
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 東区草尾 504 番の一部
申請者：

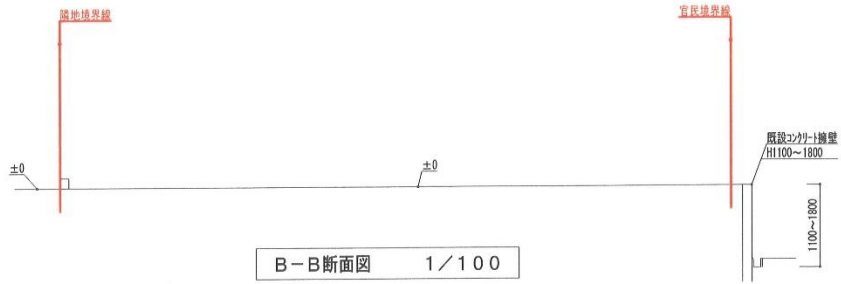
申請地



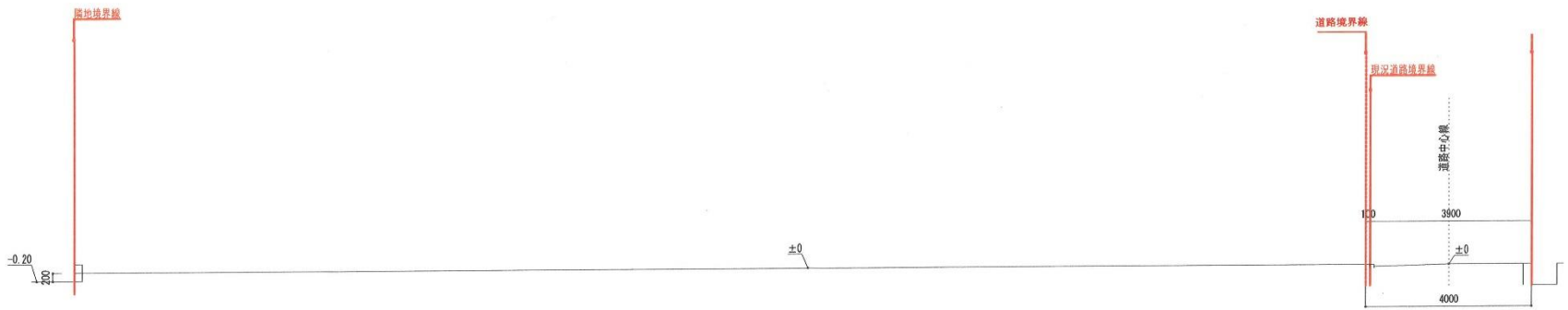
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他

- 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



B-B断面図 1/100



A-A断面図 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。

構造：木造2階建て

面積表	敷地面積	289.84	m ²		坪
	建築面積	120.40	m ²	186.31*1/5=37.262	
	1階床面積	119.24	m ²	>33.12m ²	
		うち車庫面積	33.12m ²	∴186.31-33.12=153.19m ²	
	2階床面積	67.07	m ²		
	延床面積	186.31	m ²		坪
	建ぺい率	41.55	%	<	60.00 %
	容積率	52.86	%	<	160.00 %

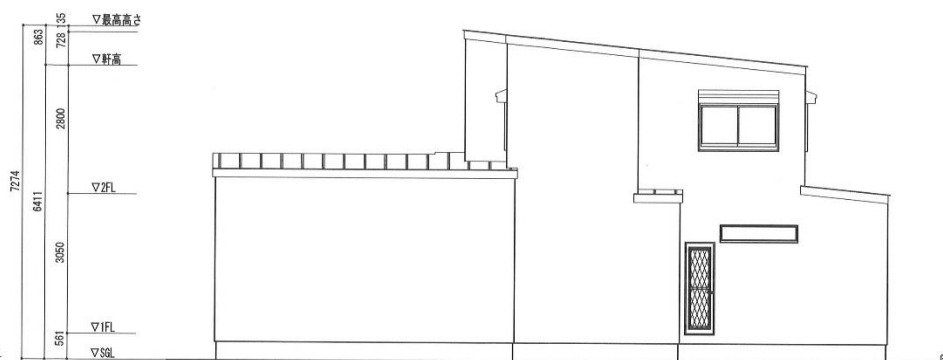
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

構造：木造2階建て

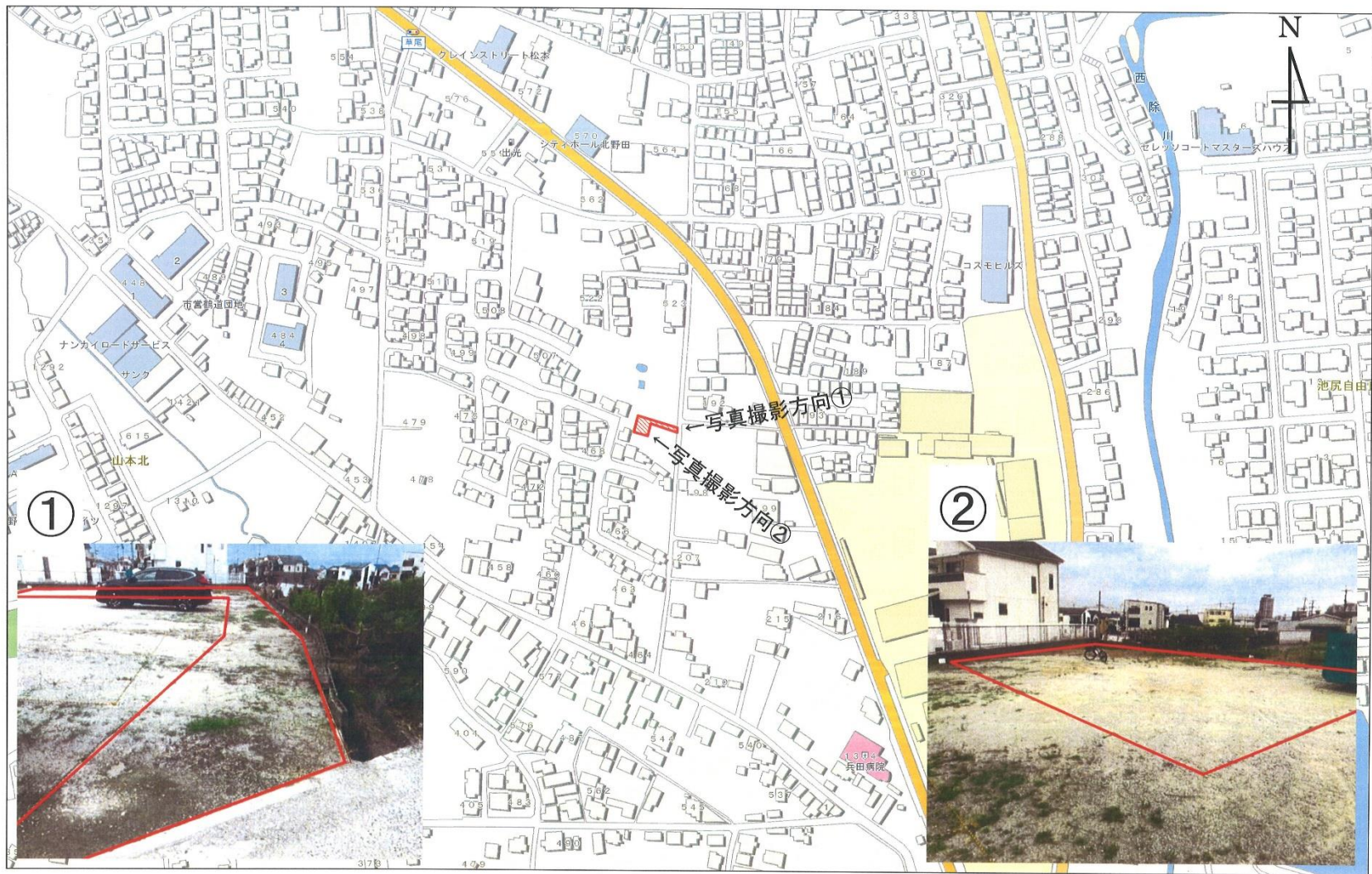
面積表		敷地面積	289.84	m ²		坪
	建築面積	120.40	m ²		186.31*1/5=37.262	
	1階床面積	119.24	m ²		>33.12m ²	
		うち車庫面積	33.12m ²		∴186.31-33.12=153.19m ²	
	2階床面積	67.07	m ²			
	延床面積	186.31	m ²			坪
	建ぺい率	41.55	%	<	60.00	%
	容積率	52.86	%	<	160.00	%



南東側立面图 1/100



北東側立面图 1/100



8 現況写真兼
撮影位置図

提案基準13の改正

「特別養護老人ホーム等の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて」

提案基準14の改正

「介護老人保健施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて」

開発許可制度運用指針 【提案基準13関係】 [抜粋]

(17) 社会福祉施設

- 社会福祉施設であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、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認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。
- ① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

提案基準13

- (立地)
- 第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。
- (1) 当該許可にかかる特別養護老人ホーム等と密接に連携する医療施設が近隣に所在すること。
- (2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

< 提案基準13の実際の運用 >

- 介護保険法に基づき、職員として医師の配置が義務付けられており、日常的な往診は配置医師が行っている。
- 配置医師だけでは対応ができない場合などは、同じく設置が義務付けられている協力病院が対応している。



施設設置に際しては、手厚い医療体制を必要としており、これらの医療体制も含めて、堺市健康福祉局保健福祉施設等施設整備審査会において外部の有識者により総合的に審査。

【これに加えて】

市街化調整区域における立地の場合には、公募条件に「計画地から車両の通常走行ルートで4キロメートル以内に内科又は外科を診療科目に持つ2次救急医療機関があること」を追加

開発許可制度運用指針 【提案基準13関係】 [抜粋]

- (17) 社会福祉施設
- 社会福祉施設であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するもので、その位置、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認められ、かつ、当該開発区域を所管する地方公共団体の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。
- ① 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
- ② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合
- ③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
- なお、社会福祉施設の開発許可については、開発許可担当部局と社会福祉施設担当部局とが十分な連絡調整を図ることが望ましい。

提案基準13の改正案

(立地) 第3 (1) について、

- (1) 当該許可にかかる特別養護老人ホーム等と密接に連携する医療施設が近隣に所在すること。



- 「当該許可にかかる特別養護老人ホーム等の計画地から自動車の通常運行可能な経路で4 km以内に二次救急医療機関が所在することを福祉部局において確認していること。」に改正

提案基準13改正案(新旧対照表)

現行	改正案
<p>(立地) 第3 (1) 当該許可にかかる特別養護老人ホーム等と密接に連携する医療施設が近隣に所在すること。</p>	<p>(立地) 第3 (1) 当該許可にかかる特別養護老人ホーム等の計画地から自動車の通常運行可能な経路で4 km以内に二次救急医療機関が所在することを福祉部局において確認していること。</p>

開発許可制度運用指針【提案基準14関係】 [抜粋]

(15) 介護老人保健施設

- 具体的な運用に当たっては、次に掲げる事項に留意することが望ましい。
- ① 介護老人保健施設については、各地域の要介護老人数等を踏まえて見込まれるその地域の需要を考慮した規模のものでなければならず、他の地域からの利用を数多く想定した大規模施設の設置は適切でないものとされていること等から、協力病院が近隣に所在する場合等介護老人保健施設を市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められる場合には許可して差し支えないこと。なお、介護老人保健施設のうち社会福祉法第2条第3項に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものについては、(17)を参照すること。
- ② 介護老人保健施設担当部局との調整
- 都道府県の介護老人保健施設担当部局においては、介護老人保健施設の開設許可手続を支障なく進めるために、あらかじめ申請者から計画段階での事前協議を受付け、事前審査を行うこととされているので、開発許可担当部局において介護老人保健施設担当部局と十分な連絡調整を図るものとし、開発許可は介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みであるものについて行うことが望ましい。この場合、介護老人保健施設担当部局において、介護老人保健施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認がなされることとなっているので、別記様式第2の確認書の提出を求めることが望ましい。なお、必要な場合には開発許可担当部局から介護老人保健施設担当部局に対し、当該確認書を作成のうえ申請者に交付したことの事実関係について直接確認することも考えられる。

提案基準14

- (立地)
- 第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。
 - (1) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が近隣に所在すること。
 - (2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

＜提案基準14の実際の運用＞

- 福祉部局において、市街化調整区域で介護老人保健施設を設置する際には、公募条件に「計画地から車両の通常走行ルートで4km以内に協力病院があること」を追加している。

提案基準14の改正案

(立地) 第3(1)について

- 福祉部局において近隣に所在する協力病院について、公募条件に追記している。



- 「介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が計画地から自動車の通常運行可能な経路で4km以内に所在することを福祉部局において確認していること。」に改正

提案基準14改正案(新旧対照表)

現行	改正案
<p>(立地) 第3 (1) 介護老人保健施設の人 員、施設及び設備並びに運営す る基準(平成11年厚生省令第 40号)第30条に規定する協力 病院が近隣に所在すること。</p>	<p>(立地) 第3 (1) 介護老人保健施設の人 員、施設及び設備並びに運営に 関する基準(平成11年厚生省 令第40号)第30条に規定す る協力病院が計画地から自動車 の通常運行可能な経路で4km 以内に所在することを福祉部局 において確認していること。</p>

令和4年度

第3回堺市開発審査会

令和4年10月14日