

令和4年度

第4回堺市開発審査会

令和4年11月11日

付議案件第4-4号

提案基準13「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」の改正

付議案件第4-5号

提案基準14「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」の改正

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

- (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「計画地から自動車の通常運行可能な経路で4km以内に内科又は外科の診療科目を有する二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以内に内科又は外科の診療科目を有する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以内に内科又は外科の診療科目を有する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「計画地から自動車の通常運行可能な経路で4 km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（予定を含む。）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（予定を含む。）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>

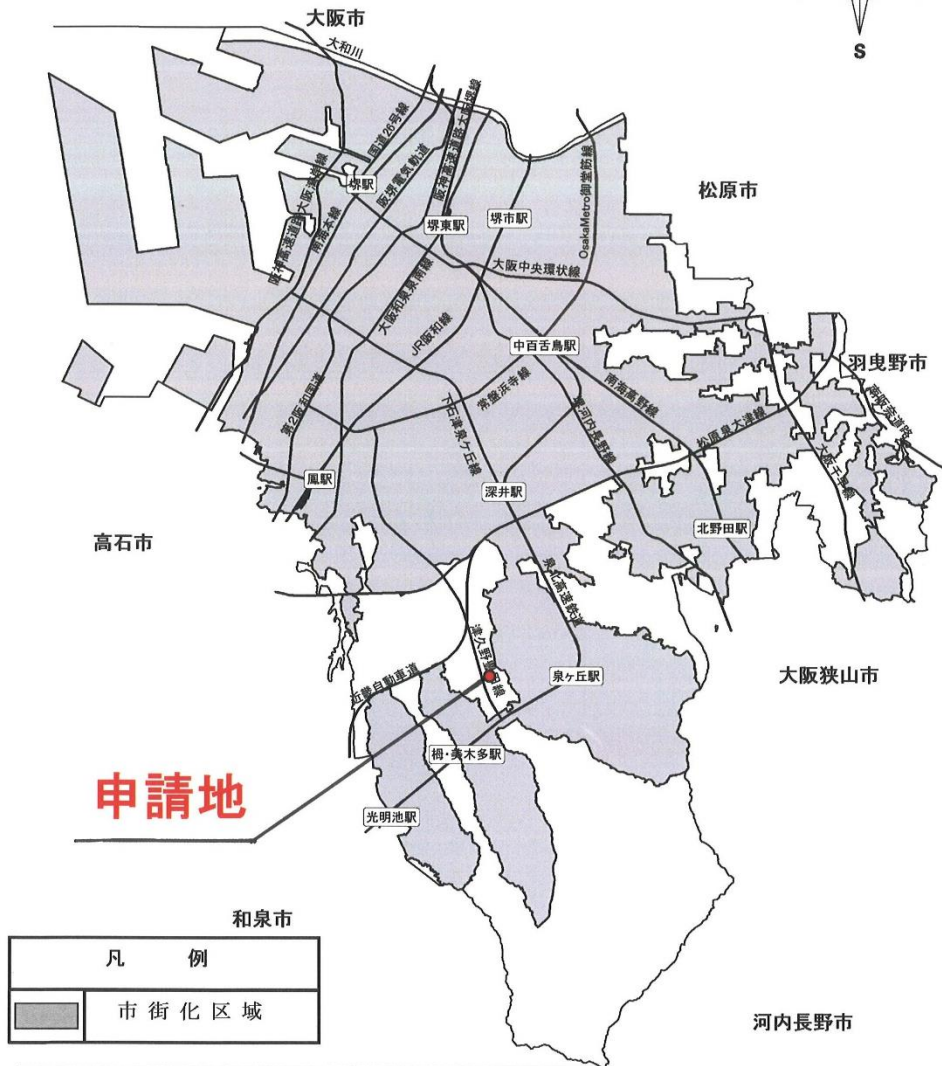
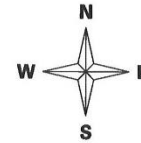
付議案件第4－6号

堺市南区豊田（市街化調整区域）における
小売業を営む店舗の開発許可について
（提案基準12該当）

調 査 (第4-6号)

申請者住所氏名		岐阜県多治見市大針町661番地の1 株式会社パロー 代表取締役 森 克幸				
申 請 地		南区豊田839番2、841番3、853番3の一部及び854番4				
開 発 面 積 (敷地面積)	6729.76㎡ (6501.00㎡)	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			1088.21㎡	5641.55㎡	—	—
建築物の用途		小売業を営む店舗				
建築工事の種類		新築	構 造	鉄骨造平屋建		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ぺ い 率	容 積 率		
3036.53㎡		2998.53㎡	46.71%	46.13%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側府道内及び南側里道敷内の下水道雨水本管へ放流				
		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「泉ヶ丘駅」の西約1.5kmの位置にあり、幹線道路津久野豊田線（府道61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幹線道路に接する敷地において、小売業を営む店舗を新築するものである。</p> <p>敷地境界の総延長が352.94mとなる当該敷地は、幹線道路（津久野豊田線）に78.53m（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。</p>					
備 考	都市計画法第34条第14号(提案基準12)に該当する。					

位置図

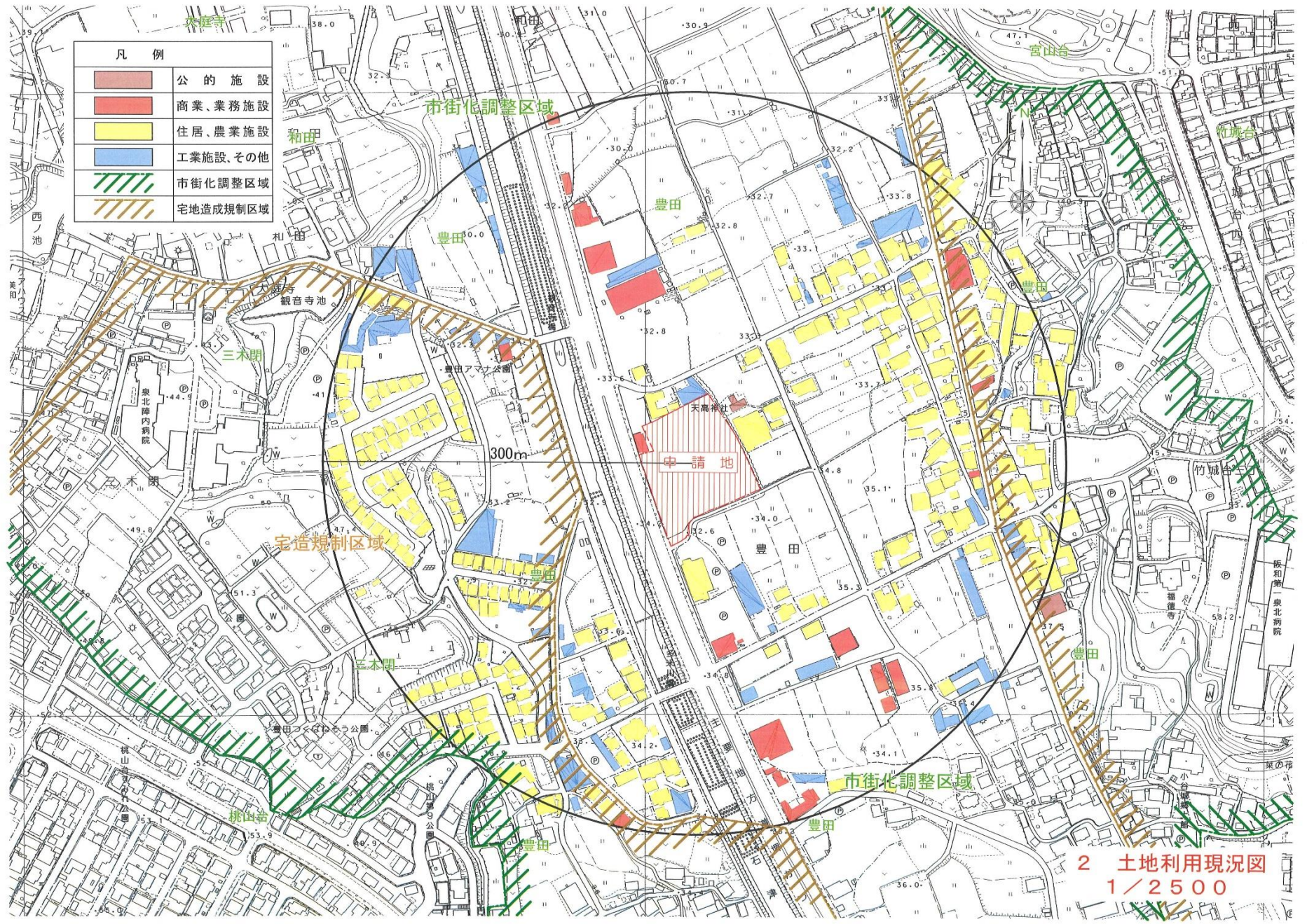


申請地

和泉市	
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 豊田 839 番 2、841 番 3、
853 番 3 の一部及び 854 番 4

申請者：株式会社バロー
代表取締役 森 克幸



凡 例	
	公 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 規 制 区 域

300m

和田

市街化調整区域

豊田

豊田

宮田台

竹城台

和田

観音寺池

三木園

三木園

宅造規制区域

三木園

豊田ファミリー公園

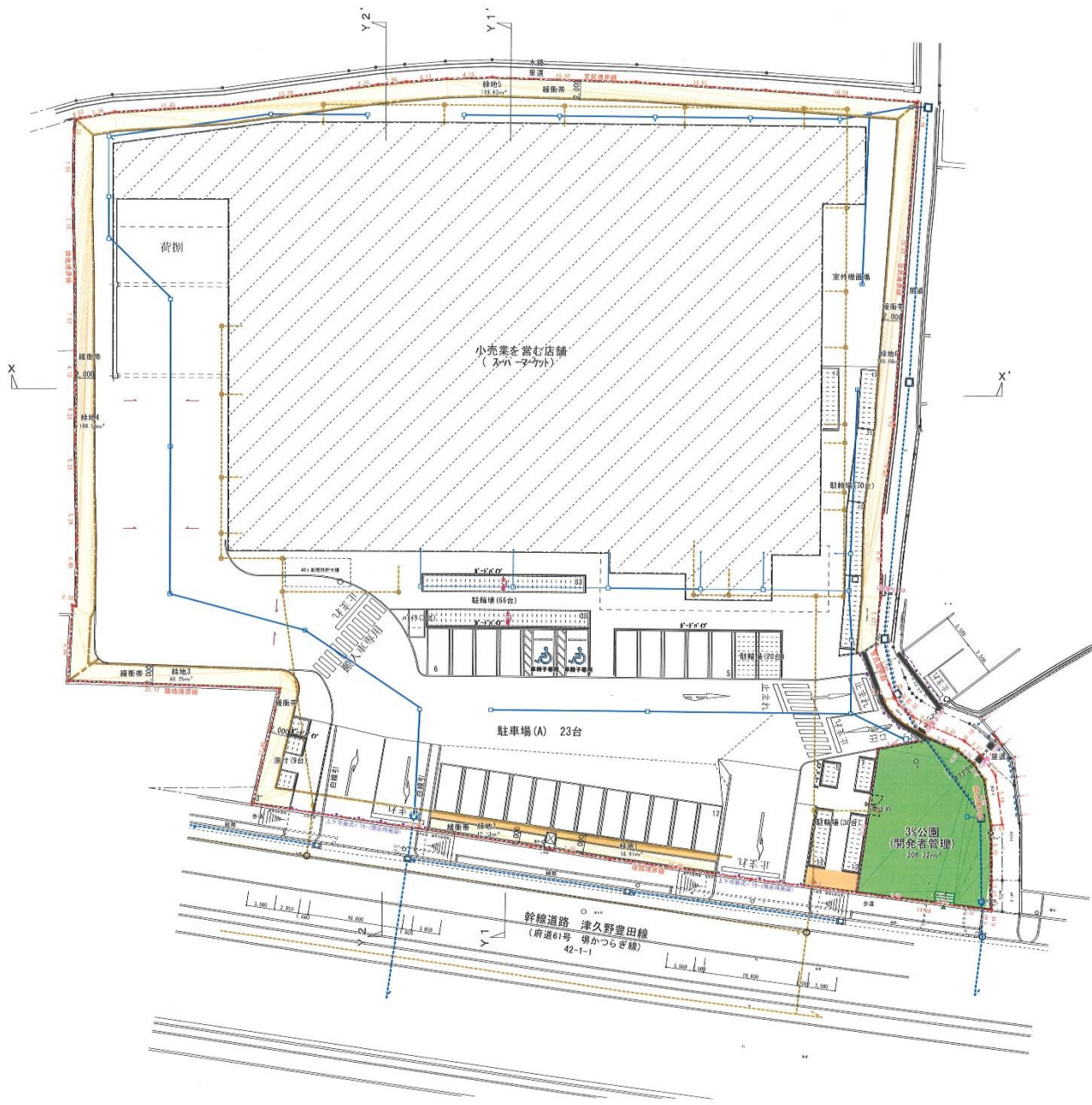
桃山台

豊田

市街化調整区域

豊田

2 土地利用現況図
1/2500

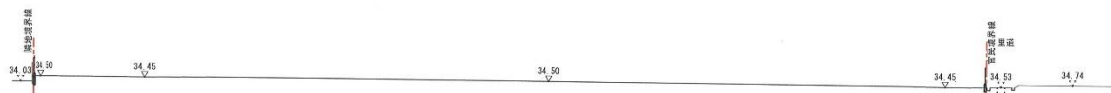


凡 例		
表 記	仕 様	番 号
	既設 雨水管、雨水人孔	
	新設 雨水管、人孔	
	既設 道路雨水樹口	
	既設 汚水管、汚水人孔	
	新設 汚水管、人孔	

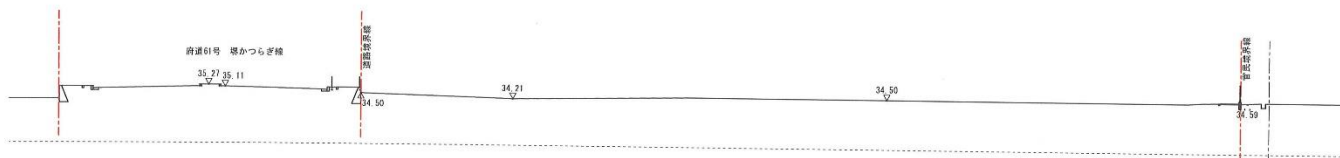
面 積 表		
開 発 面 積	6,729.76 m ²	100.00 %
敷 地 面 積	6,501.00	96.60
開 発 区 域 面 積 (出入口整備部分)	20.44	0.30
公 園 面 積	208.32	3.10
公 園 (有 効) 面 積	202.23	3.00
緑 地 面 積	471.58	7.00

凡 例	
種 別	記 号
	開発区域境界線 (公共用地境界線)
	緩衝帯2m(緑地付)
	緩衝帯2m

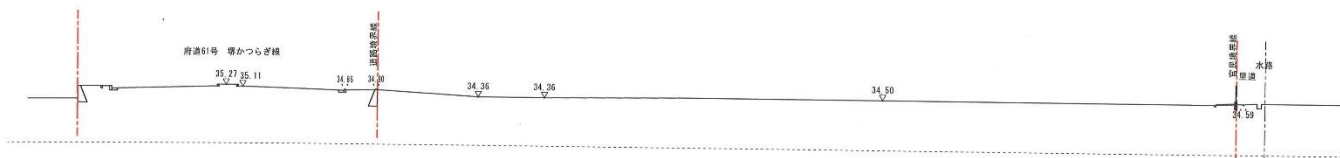
3 土 地 利 用 計 画 図
兼 排 水 計 画 図
S = 1 / 400



X-X' 断面図



Y1-Y1' 断面図



Y2-Y2' 断面図

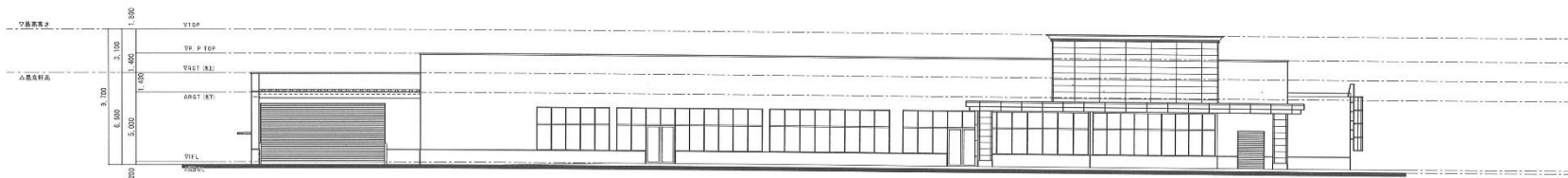
4 断面図
S = 1 / 400

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。

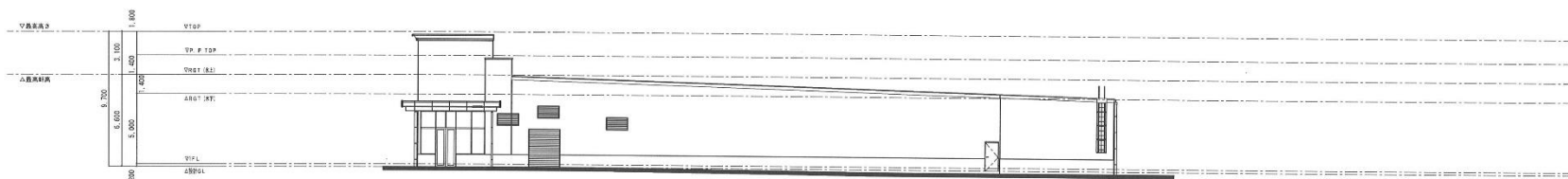
予定建築物の用途—小売業を営む店舗

面積表	
開発面積	6,729.76 m ²
敷地面積	6,501.00
公園面積	208.32
建築面積	3036.53
延べ面積	2998.53
建築率	45.13 %
延べ面積	44.56

5 平面図
S=1/300



西侧立面图 1:100



南侧立面图 1:100



**7 現況写真兼
撮影位置図**

報告案件

第4-20号

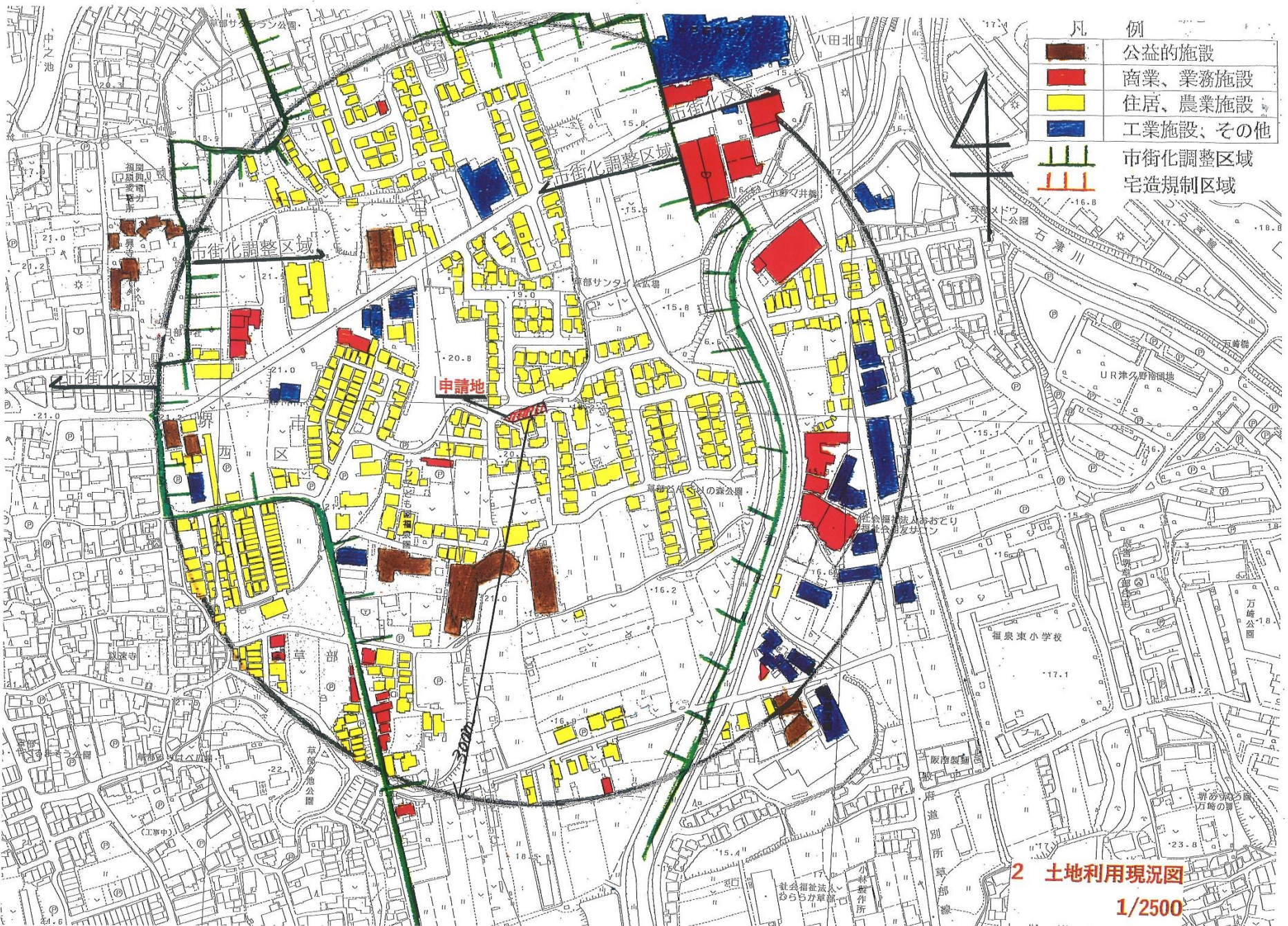
堺市西区草部(市街化調整区域)における
一戸建ての住宅の建築許可について
(包括議決基準15該当)

第4-21号

堺市東区南野田(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
(包括議決基準15該当)

報告書（第4-20号）

申請者住所氏名						
申請地		西区草部321番				
敷地面積	195.04㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
		目	195.04㎡	—	—	—
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	
60.03㎡		112.20㎡	30.78%		57.53%	
特記事項	排水関係	雨水は北側水路敷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、JR阪和線「鳳駅」の南東約1.5kmの位置にあり、市道草部32号線（幅員約7.94m）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						



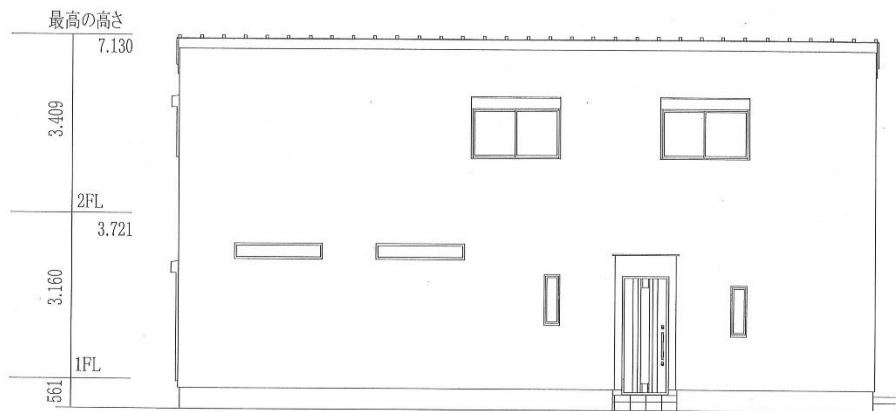
- 凡 例
- 公益的施設
 - 商業、業務施設
 - 住居、農業施設
 - 工業施設、その他
 - 市街化調整区域
 - 宅造規制区域

2 土地利用現況図

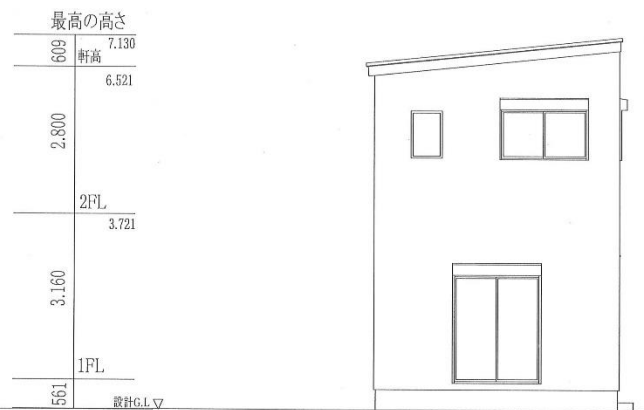
1/2500

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。

階	面積 m ²
敷地面積	195.04
1階	58.79
2階	53.41
延床面積	112.20
建築面積	60.03
建蔽率	30.78%
容積率	57.53%



北側 立面図 S:1/100

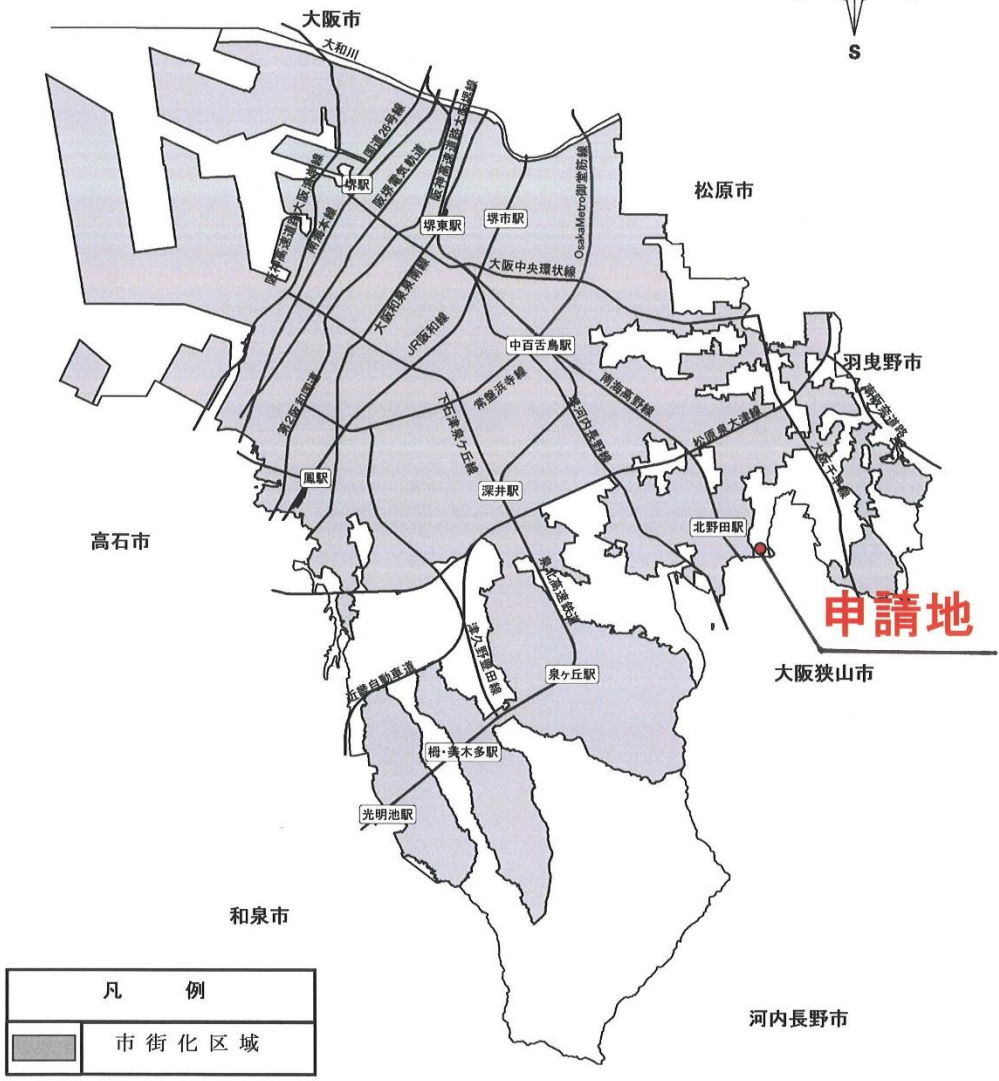
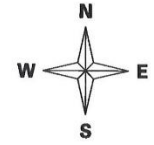


東側 立面図 S:1/100

5 予定建築物の立面図
1/100

申請者住所氏名							
申請地		東区南野田661番1の一部					
敷地面積		263.44㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
			目	263.44㎡	—	—	—
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		
71.31㎡		125.14㎡	27.07%		47.51%		
特記事項	排水関係	雨水は北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」の南東約1.0kmの位置にあり、市道南野田19号線（幅員約6.33m）及び建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）（幅員6.50m）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 南野田 661 番 1 の一部
申請者：




1 位置図

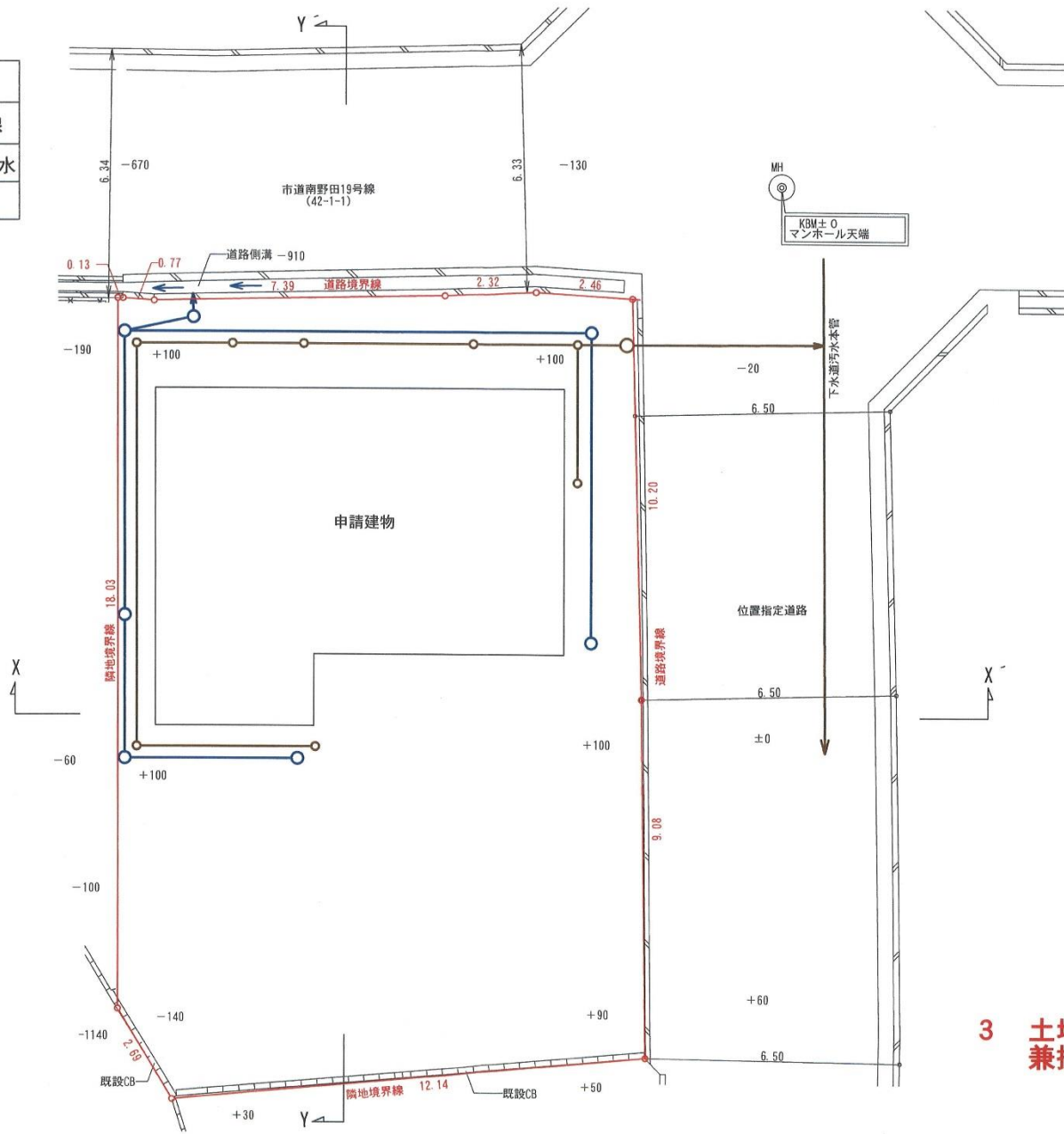
凡 例

	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他



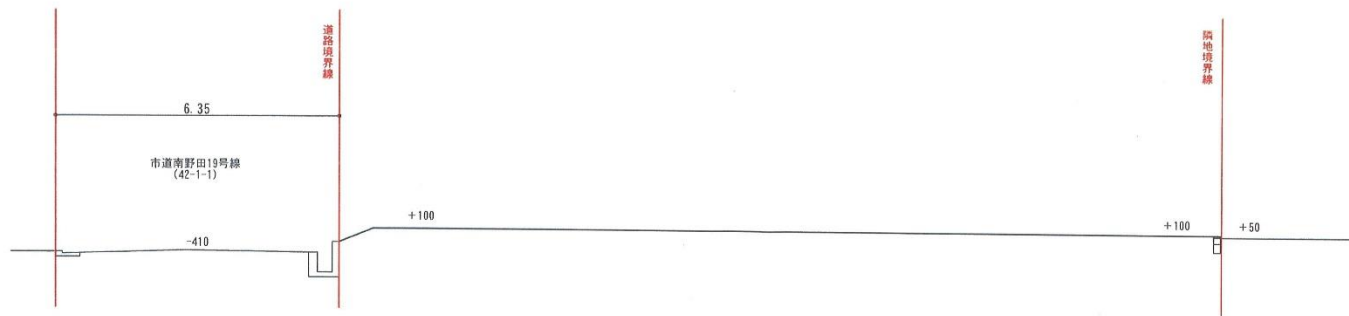
2 土地利用現況図
1/2500

凡例	
	敷地境界線
	汚水、雑排水
	雨水

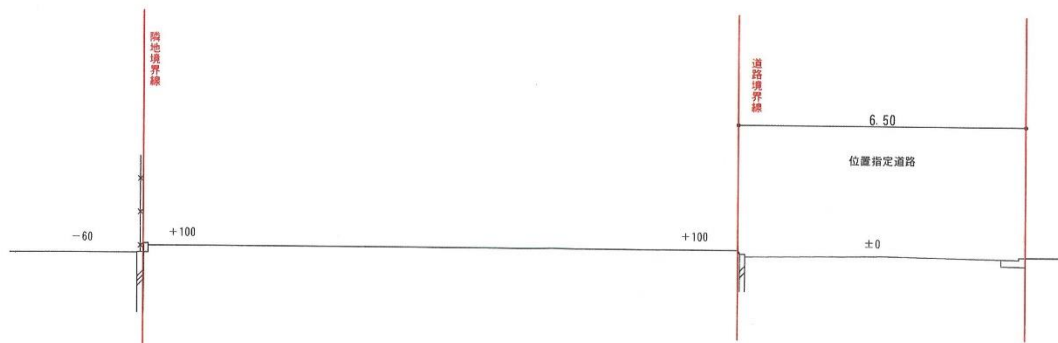


3 土地利用計画図 兼排水計画図

S=1/100



Y-Y' 敷地断面図



X-X' 敷地断面図

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

敷地面積	263.44㎡
建築面積	71.31㎡
1階床面積	69.70㎡
2階床面積	55.44㎡
延床面積	125.14㎡
建ぺい率	27.07%
容積率	47.51%
構造	木造2階建

5 予定建築物の
平面図 S=1/100



南側立面図



東側立面図

6 予定建築物の
立面図



7 現況写真兼
撮影位置図