

令和4年度第4回堺市開発審査会
会 議 録

令和4年11月11日（金曜）
堺市開発審査会事務局

□全部記録
■要点記録

会 議 録

会議の名称	令和4年度 第4回堺市開発審査会
開催日時	令和4年11月11日（金曜） 午後3時00分から午後4時00分まで
出席者	森会長、中山委員、田中委員、宮崎委員、西野委員 処分庁、関係者、事務局
場所	堺市役所本館地下1階 職員会館会議室
議題又は案件並びに結論等	議 案 第4-4号 提案基準13の改正について 第4-5号 提案基準14の改正について 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 審議の結果、承認される 報 告 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 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 報告の結果、了承される
会議の全部内容又は進行記録	別紙のとおり
傍聴人	なし

令和4年度第4回堺市開発審査会会議録

日時：令和4年11月11日（金曜）

午後3時00分～午後4時00分

場所：堺市役所 本館地下1階 職員会館会議室

【出席者】

委員

会長	森 宏司
委員	中山 徹
委員	田中志津子
委員	宮崎 陽子
委員	西野 房男

処分庁

開発調整部長	前田 林成
宅地安全課長	河合 悦二
宅地安全課課長補佐	林 智美
宅地安全課許可係長	西川 喜幸
宅地安全課	吉田 晟也

関係者

介護事業者課調整係長	友田恵里奈
介護事業者課調整係主査	奥野 良純

事務局

建築安全課課長補佐	米田 清治
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和4年度第4回堺市開発審査会会議録

事務局	<p>ただ今より令和4年度第4回堺市開発審査会を開会させていただきます。本日の審査会は、委員7名中5名のご出席をいただいております。堺市開発審査会条例第5条第2項に定められている定足数を満たしており、会議は有効に開催されることをご報告申し上げます。</p> <p>また、現在のところ傍聴人はおられません。</p> <p>それでは、案件に入らせていただきます。本日は付議案件が3件、報告案件が2件となっております。</p> <p>それでは、森会長、よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>令和4年度第4回堺市開発審査会を開議いたします。本日の会議録の署名は、宮崎委員、西野委員にお願いいたします。</p> <p>本日は、案件に必要な関係者として、堺市から介護事業者課の職員のご出席を願っております。</p> <p>それでは、案件の審査に移ります。まず、議案第4-4号、第4-5号なのですが、前回の審査会でたたき台をご提案いただいて、ご議論いただいた提案基準13、14の件について、今回修正を加えたうえで提案をしたいということでございます。それではその件について処分庁、ご説明願います。</p>
処分庁	<p>それでは、提案基準13及び提案基準14の改正につきまして説明させていただきます。</p> <p>この案件につきましては、前回の審査会で議論いただきましたが、その時の意見・内容を踏まえて整理いたしました。今回、議決をいただきましたら、12月1日付けで施行したいと考えております。</p> <p>まず、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」の改正について説明させていただきます。</p> <p>開発許可につきましては、国土交通省より技術的助言である開発許可制度運用指針が示されておりまして、その中で、都市計画法第34条第14号につきましては、通常原則として許可して差し支えないものと考えられる開発行為等が明記されております。</p> <p>今回、改正を考えております特別養護老人ホームは、運用指針では「(17)社会福祉施設」にあたります。その中では、「施設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、関係部局と調整が取れたもののうち、①から③の条件のいずれかに該当するものであること」とされております。</p> <p>現在の提案基準では、条件として(立地)第3(1)において、「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」としているところです。</p>

特別養護老人ホームは、常に介護が必要で、自宅では介護が困難な方が対象であり、食事・入浴など日常生活の介護や健康管理が受けられる施設です。応募資格としては「社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 22 条に規定する社会福祉法人又はこれから社会福祉法人の設立を予定している者」としています。

特別養護老人ホームは、医師の配置が必須であり、日常的な健康管理は配置医師が行っています。入院治療等が必要となった場合は、協力医療機関が対応し、緊急時には二次救急医療機関での対応を想定しています。

これら医療体制の状況も踏まえ、健康福祉局の審査会である「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をしていただいております。

また、福祉部局での公募におきましては、市街化調整区域で特別養護老人ホームを設置する際の応募要件として、「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」を追加しております。

以上のことから、この公募条件は、運用指針(17) ②「当該許可にかかる特別養護老人ホーム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」に該当すると考えられるため、(立地)第 3 (1) について、「密接に連携する医療施設が近隣に所在すること」を「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」に改正したいと考えております。

なお、この要件につきましては、市街化調整区域で特別養護老人ホームを設置する際の立地に関する公募要項で定める公募条件に定めており、開発審査会への付議にあたっては、福祉部局への確認を十分に行うこととします。

こちらが、「新旧対象表」になります。

続きまして、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」の改正について説明させていただきます。

今回、改正を考えております介護老人保健施設は、運用指針では、「(15) 介護老人保健施設」にあたります。

介護老人保健施設につきましては、各地域の予想される要介護老人数を踏まえて、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、許可して差支えないもの」とされております。

現在の提案基準では、条件として(立地)第 3 (1) において、「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」としているところですが、実際の運用につきましては、福祉部局

	<p>におきまして、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以内に所在する病院と協力病院としての協定を締結すること」を追加しております。</p> <p>介護老人保健施設は、病状が安定し、リハビリに重点をおいた介護が必要な方の施設で、医学的な管理のもとで介護や看護、リハビリを受けられる施設です。</p> <p>今回、「提案基準13」と同様「近隣」の定義を明確にするため、(立地)第3(1)について、「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」を「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4 km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」に改正したいと考えております。</p> <p>また、介護老人保健施設の応募資格は、医療法人、社会福祉法人等であり、協力病院につきましては、応募時に、事業予定者として選定された場合には当該病院を協力病院として協定を締結する旨の誓約書の添付を求めています。開発許可のタイミングでは建築が開始されておらず、予定段階であることを考慮することとします。</p> <p>なお、この要件につきましては、市街化調整区域で介護老人保健施設を設置する際の立地に関する公募要項で定める公募条件に定めており、開発審査会への付議にあたっては、福祉部局への確認を十分に行うこととします。</p> <p>こちらが、「新旧対象表」になります。</p> <p>説明は以上です。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。今、提案基準の改正案についてご説明いただきました。この件についてなにかご意見、ご質問がございましたらどうぞお願いします。</p>
田中委員	<p>提案基準13の方なのですけれども、運用指針の①号については、提案基準に記載しなくてもよいのでしょうか。今のご説明では、運用指針の②に係るものについての改正ということで、改正案が出されているのだと思うのですけれども。</p>
処分庁	<p>運用指針①から③のいずれかに該当するものであることということから、今回、①に近い要件は社会福祉法の方で網羅しているのですけれども、②がより近いということで、②で提案させていただきたいと考えております。</p>
田中委員	<p>基本的に、法律は必要なことについては、くどいほど何か所も入れるということがあるので、それを考えると、どちらかという、しつこいほど入れておいた方がいいのかなと私の感覚では思うのですけれど</p>

	<p>も、これは大丈夫なのですかね。</p> <p>もともと①号要件に該当するように読めるものだったけれども、実際のご説明によると、必要性から言うと②号要件に当てはまる立地要件だからというようなかたちで改正案が出されているのですね。それは分かるのですけれども、今後困らないのかなというところがありますね。③号要件も書いていないから全部書かなければいけないというわけではないのだろうと思いますけれども。</p>
<p>処分庁</p>	<p>先ほど説明がありましたように、福祉部局が公募にあたって、②の区分を要件としておりますので、仮にこの②の要件をはずして、①だけに該当するという部分で公募というかたちはとっておりませんので、福祉部局の公募の設定でいきますと、この②で市として調整したものを認めるかという提案をさせていただくかたちになると思いますので、必然的に②に合致するものを提案させていただくということになります。今仮に、いずれかでございますので、仮に②には合致しないでも、①に合致するという部分で、この運用指針では読めますけれども、堺市の選定の部分でいくとそれはちょっとしんどい。福祉部局の選定の部分ではそうならないので大丈夫かなと思います。</p>
<p>田中委員</p>	<p>一応、ご判断としては①号要件の該当性については、福祉部局で充足されているという上で、堺市としては②号要件に該当しないと開発は認めないということですね。</p>
<p>処分庁</p>	<p>開発もそうですけれども、福祉部局の公募を審査する委員会のなかでも、この二次救急の要件を満たさないといけないということになっています。</p>
<p>田中委員</p>	<p>はい、わかりました。</p>
<p>中山委員</p>	<p>提案基準14の第3の近隣というのを、4kmということを確認にするということですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>近隣の定義について、「近隣」という概念的な書き方を4kmというかたちで明確にしたということです。</p>
<p>中山委員</p>	<p>提案基準14の方はそれでいいと思うのですが、提案基準13の方はなぜそういうふうにしないのですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>提案基準13の方も、いままで近隣だったところを通常運行可能な経路で4km以内というのを入れさせていただいているのですけれども、公募要件で内科又は外科の診療科目を有する二次救急医療機関というものを、市街化調整区域に関しては特別に公募要件に入れておりますので、そちらも入れさせていただいているところなのですが。</p>

中山委員	<p>元々は提案基準13も14もほぼ同じ文面で、両方とも「近隣」という言葉が入っていて、近隣ではちょっとわかりにくいので、4kmを入れようというのが提案基準14ですね。13の方は密接に連携する医療施設そのものをはずしてしまう、それで二次救急に変えてしまうのはなぜなのか。提案基準13の方は近隣というのを明確にするだけではなくて、密接に連携する医療施設というのをなくして、二次救急に変えるのはなぜなのかなと思ったのですが。</p>
処分庁	<p>特別養護老人ホームというのは、元々医師の配置というのが必須になっているのです。医師の配置が必須となって、なおかつ、入院等が必要となったときには協力病院というものが定められている。この中で実際に足りないのは何かといいますと、何かあったときの緊急時の対応をするところ、二次救急医療機関ということで福祉の審査会の中でもそういう要件を付けているということになっていますので、元々の①の分については、基本的には充足されている、そして足りないものについて追加で要件に入れている、そういう建て付けに考えている次第です。</p>
中山委員	<p>特養と老健を比べた場合、医療的な面でいうと老健の方が当然手厚いですね。むしろ、老健の方はお医者さんが常置されているわけで、そこにお医者さんが常時いて、救急とかの場合に二次救急というのは、老健の場合わかるのです。むしろ、特養の方が老健に比べると医療的な面では薄いわけですから、「連携する医療機関が近くにあって」という方を残しておいた方がいいのではないかと思います。</p>
関係者(介護事業者課)	<p>特養におきましても老健におきましても、市街化調整区域で建設するにあたっては、緊急時に対応できる病院が近隣にあることを目的として公募要件に加えさせていただいているところがあります。協力病院につきましては、特養の場合と老健の場合で若干、その協力病院になるための要件が異なっておりまして、老健の場合でしたら、同じ協力病院という文言は使っているのですが、こちらは病状急変の事態に対応できるような病院であること、というのが協力病院になるために必要な要件になっていますので、特養の場合の協力病院とはまたちょっと違った位置付けになっております。特養の方においては、協力病院というのは、例えば、入院加療が必要になった場合に、連携して受け入れ可能な施設として協定などを結んでいただくようになるのですが、そうなってくると、病状が急変した場合に、すぐに受け入れてくれる病院としての役割というのは、老健の協力病院とは違って、持っていない状態になるので、あえて今回は二次救急医療機関という書き方で設定させていただいています。近隣にある病院の目的としては、どちらも緊急時の対応というところで書かせていただいております。</p>
中山委員	<p>特養と老健はもちろん違うのだけれども、同じような基準で考えた</p>

<p>関係者(介護事業者課)</p>	<p>方がわかりやすいような気がします。一方は近隣というのを明確にするということだけに限定しているのに、もう一方は連携する医療機関をはずしてしまって、二次救急に変えてしまって4 kmにするのか、なぜそうするのか。</p> <p>はずしてしまって、というよりも、元々の制定時に文言の書き方を検討すればよかったと思うのですが、今の公募における募集要項におきまして、密接に連携する医療施設の定義自体が、内科又は外科を有する二次救急医療機関という解釈で公募させていただいておりますので、現状の公募要件に合わせたかたちで、読んだらそのまま理解できるようなかたちで改正をさせていただいているということになっております。</p>
<p>中山委員</p>	<p>そしたら、内科外科の診療科目を有する二次救急医療機関が4 km以内に存在していたら、密接に連携する医療機関がなくてもいいということですか。</p>
<p>関係者(介護事業者課)</p>	<p>市街化調整区域で設置するという条件の中では、二次救急医療機関があればいいという話にはなるのですけれども、先ほどもご説明したように、それ以外の部分で元々の特養の設置の基準として協力病院であったりとか配置医師というところで、密接に連携する、密接に協定などを結んでいる協力病院があるという部分は充足されていますので、それに加えて市街化調整区域で設立するのであれば、二次救急医療機関が4 km以内にあることというのをさらに付け加えているというような建て付けになっております。</p>
<p>中山委員</p>	<p>現行の第3の(1)はもうなくすわけでしょう。</p>
<p>関係者(介護事業者課)</p>	<p>なくすというよりも、解釈にあったかたちに文言を変えています。</p>
<p>関係者(介護事業者課)</p>	<p>ちょっと補足説明させていただきます。今はもう枠が埋まってしまって、現在は特養の方の募集はしていませんのですけれども、前回の公募の時に、健康福祉局の解釈として、「近隣」というのは「計画地から自動車の通常運行可能な距離で4 km以内」、このように解釈・定義をしております。同様に「密接に連携する医療施設」というのは、「内科又は外科の診療科目を有する二次救急医療機関」というふうに定義・解釈をしておりますので、今回はこの要項、募集の内容に基づいたかたちで提案基準13の改正を提案させていただいております。</p> <p>密接に連携する医療施設というのはその定義を使用していますので、現状に応じたかたちで改正を提案しています。</p>
<p>中山委員</p>	<p>ということは、提案基準の13の第3の(1)の、密接に連携する医療施設は4 km以内になかったらダメということですか。今のご説明で</p>

	<p>したら、「密接に連携する医療機関が近隣」というのは4 km以内だと、そして密接に連携する医療機関というものは内科又は外科の診療科目を有する二次救急医療機関ということだという説明だったと思うのですけれども。</p>
<p>処分庁</p>	<p>密接に連携する医療施設というものは内科又は外科の診療科目を有する二次救急医療機関で、それが近隣というものは4 km以内、そういう解釈で今までこの書き方をしていたのですけれども、それが、この解釈が読めないで、わかるようなかたちに書き換えましたというのが今回の改正の趣旨なのです。</p>
<p>中山委員</p>	<p>わかりました。そうすれば、要するにこの改正案の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というのが、密接に連携する医療機関であるということですね。</p>
<p>処分庁</p>	<p>そのつもりで元々考えていたのですけれども、書き方がそうは読めなかったので、読めるかたちに変えたということです。</p>
<p>中山委員</p>	<p>それなら、わかりました。</p>
<p>会 長</p>	<p>よろしいでしょうか。元々の協力病院の定義が違うということです。それでは、ほかにご意見がなければ、議案4-4号、4-5号ですけれども承認ということでよろしいでしょうか。</p> <p>(一同異議なし)</p> <p>それでは、特にご異議ないようですので、承認ということに決めさせていただきます。ありがとうございます。</p> <p>介護事業者課の方、ありがとうございました。ご退室していただいて結構です。</p> <p>続きまして、議案4-6号の審査でございます。この件について処分庁の説明をお願いします。</p>
<p>処分庁</p>	<p>それでは、付議案件第4-6号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、市街化調整区域において小売業を営む店舗を新築するものです。</p> <p>申請者は、記載のとおりです。</p> <p>申請地は、南区豊田839番2 他3筆です。</p> <p>開発面積は、6729.76平方メートルです。うち、堺市に帰属する道路後退部分及び広場部分を除く宅地部分についての総敷地面積は、6501.00平方メートルです。</p> <p>地目は宅地及び雑種地となっております。</p> <p>建物工種の種類は新築で、構造は鉄骨造平屋建てとなっております。</p> <p>建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。</p>

次のページは、位置図です。
当該地は、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅の西約 1.5 kmの位置に存しております。

次は、土地利用現況図です。
次は、土地利用計画図兼排水計画図です。
申請地は、幹線道路津久野豊田線（府道 61 号線）に接続しています。
また、排水施設としては、雨水排水は、西側府道内及び南側の里道敷内の下水道雨水本管へ放流、汚水排水は、西側府道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、土地利用計画図兼排水計画図における断面図です。
次は、平面図です。パワーポイント及び傍聴者様用の平面図については、個人情報保護の観点から図の記載を割愛させていただいております。他の案件につきましても同様となっておりますのでご了承ください。

次は、立面図です。
次は、現況写真兼撮影位置図です。
本申請では、2枚の写真を記載しております。
写真①・写真②は、ともに西側から申請地を撮影したものです。
次のページ、1枚目と同じ調書を記載しております。そちらの調査意見の欄をご覧ください。

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、提案基準 1 2 に該当するものとして審査会に付議するものです。

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開発行為であり、これについては、提案基準の 1 2 の第 2 の（1）に該当すると判断されます。

また、当該敷地が、市の土地利用計画から判断して支障がないこと、幹線道路津久野豊田線の沿道にあり、当該幹線道路に接していること、判断基準第 5 の区域内に存していないこと、これらのことから提案基準の 1 2 の第 3 に該当すると判断されます。

また、当該開発区域の面積は 6729.76 平方メートルで、5 ha 未満であるため、提案基準 1 2 の第 4 に該当しています。

さらに、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 接しており、総延長のおおむね 10 分の 1 以上が幹線道路に接続しています。

そして、開発区域が 1.0ha 未満の場合は、幅員 2.0m 以上の緩衝帯を敷地境界に沿って設ける必要がありますが、当該計画では幅員 2.0m の緩衝帯が設置されており、計画基準に適合しております。

これらのことから、提案基準 1 2 の第 5 に該当すると判断されます。
これらの状況は、提案基準 1 2 の基準に適合するものとして、許可して差し支えないものと判断します。
それでは、ご審議の程よろしくお願いいたします。

会 長

ありがとうございます。それではこの案件につきまして何かご質問

	<p>はありますか。</p>
田中委員	<p>どのくらいの規模なのかというのがよくわからないのですが、駐車場の数が少ないなというのと、交通量等は大丈夫でしょうか。</p>
処分庁	<p>片側2車線あるので、ここができたからといって渋滞することは考え難いかなと思います。</p>
田中委員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
西野委員	<p>今の田中委員の質問で、駐車場が少ないというのがありましたが、隣接地にも何かあるのですか。</p>
処分庁	<p>ここでさばききれなかった場合には隣接のところに停めるということも可能な状態です。</p>
会 長	<p>こういう小売業者ができるが一番気になるのが市街化の促進に寄与しやすい施設ですね。そういうところであるところから気になる場所があって、その現況の付近における開発状況については、どのような商業施設が他にあるのかおわかりですかね。</p>
処分庁	<p>この沿道には飲食、レストラン、そういったものがございます。</p>
会 長	<p>開発審査会で一番問題は、市街化の促進がどの程度あるのかが一番気になるわけで、こういうものができると一般的には周辺に家が建ったり、マンションができたかというの、よくあるかなと。そのへんが直接開発審査会のテーマにはリンクするのかなとイメージしているところなのですが。</p>
処分庁	<p>今回、スーパーマーケットなのですが、スーパーができたから近隣にマンションが建つかと言われたら、市街化の駅近のところであればマンションというのはわかるのですが、こういう市街化調整区域のロードサイドにできているスーパー、そこからマンション等が広がっていくというのは基本的には考えにくいかなと考えております。</p>
会 長	<p>他にはないでしょうか。</p>
田中委員	<p>元々、宅地部分と雑種地部分があるのですが、雑種地部分というのは従来どういう感じだったのですか。</p>
処分庁	<p>元々、ここにはパチンコ屋さんが建っていました。</p>
田中委員	<p>この敷地全部に建っていたのですか。</p>

処分庁	パチンコ屋さんの横に飲食店といいますか、そういったものも建っていました。パチンコ屋があって、大きな駐車場があって、その飲食店があって、そこを全部まとめて今回スーパーマーケットにします。
田中委員	それでは、近隣にPマークがあるのは、パチンコ屋さんの駐車場の名残とかそういうものですか。それとも全く別のものなのですか。Pが三つくらい点々とあるのですけれども。
処分庁	過去の航空写真を見ると、パチンコ屋さんから繋がっているので、パチンコ屋の時に使っていた駐車場かなと思います。
田中委員	パチンコ屋のときの開発とかって。
処分庁	それは昔、市街化調整区域で改正前の第43条第1項第6号、いわゆる4316というもので、既存宅地と確認された土地においては開発、建築許可不要という制度がありましたので、それでパチンコ屋さんができる。調整区域に線引きされたときにすでに宅地であったと確認されたところについては、建築制限がありませんでした。また、市街化調整区域は、用途指定がありませんので、こういったものが建設されました。今はその制度がなくなりましたので、許可については、要件に合う必要があります。今はパチンコ屋さんは、市街化調整区域ではできません。
田中委員	ありがとうございます。
中山委員	ハザードマップとかで浸水想定エリアには、ここは入ってないですか。
処分庁	入ってないです。川の西側の方はエリアになっていたりするのですけれども、申請地の方につきましては、入ってないです。
会 長	他にはよろしいでしょうか。特にご異議なければ承認ということで終えたいと思いますがいかがでしょうか。 (一同異議なし) ありがとうございます。それでは、この案件につきましては承認としたいと思います。 続きまして、報告案件に移らせていただきます。第4-20号と第4-21号という2つの案件について、処分庁、ご説明をお願いいたします。
処分庁	それでは、報告案件第4-20号及び第4-21号について説明させていただきます。

今回の報告案件については、すべて市街化調整区域内の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す。

こちらについては、現地調査から50以上の建築物が連たんすることを確認しており、またそれぞれの土地登記簿謄本等から、申請地が宅地であることを確認し、20年以上宅地的な土地利用がされている土地であると判断しております。

それでは、報告案件第4-20号について、ご説明いたします。

本件は、西区草部321番において、一戸建ての住宅を新築するものです。

申請者住所・氏名については、個人情報保護の観点から割愛させていただきます。

他の案件につきましても同様となっておりますのでご了承ください。

敷地面積は、195.04平方メートルで、地目は宅地となっております。構造は木造2階建てとなっております。

建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。

また、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」内にありますが、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と判断されており、本申請としては支障はなしと判断しております。

次のページは、位置図です。

当該地は、JR阪和線鳳駅の南東約1.5kmの位置に存しております。

次は、土地利用現況図です。

こちらの図面からも当該地周辺の建築物の立ち並びを確認できるかと思えます。

次は、土地利用計画図兼排水計画図です。

申請地は、市道草部32号線(幅員約7.94m)に接続しています。

また、排水施設としては、雨水排水は、北側水路敷内の下水道雨水本管へ放流、汚水排水は、北側市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、平面図です。

次は、立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

本申請では、2枚の写真を記載しております。

写真①・写真②は、ともに北側から、申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第4-21号について、ご説明いたします。

本件は、東区南野田661番1の一部において、一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は、263.44平方メートルで、地目は宅地となっております。構造は木造2階建てとなっております。

建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。

	<p>次のページは、位置図です。 当該地は、南海高野線北野田駅の南東約 1.0 km の位置に存しております。</p> <p>次は、土地利用現況図です。 次は、土地利用計画図兼排水計画図です。 申請地は、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 6.5m）に接続しています。</p> <p>また、排水施設としては、雨水排水は、北側市道内の側溝へ放流、汚水排水は、東側位置指定道路内の下水道汚水本管へ放流となっております。</p> <p>次は、土地利用計画図兼排水計画図における断面図です。 次は、平面図です。 次は、立面図です。 次は、現況写真兼撮影位置図です。 本申請では、2 枚の写真を記載しております。 写真①・写真②は、ともに北側から申請地を撮影したものです。 以上が報告案件 2 件となります。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。説明を頂戴しましたけれども、この案件について何かご質問ご意見ございますでしょうか。</p>
中山委員	<p>第 4-21 号なのですが、土地利用計画図で、ここが敷地境界線だと思うのですが、交差点のところには隅切りとか、この場合いらないのですか。</p>
処分庁	<p>今回、横が位置指定道路なのですが、位置指定道路でどう指定しているかという隅切りをとってないので、この形で道路指定されているので隅切りがないということです。</p>
中山委員	<p>隅を切っておいた方が、やっぱり交通安全上望ましそうだと思って。</p>
会 長	<p>よくわかります。確かに交通事故が起こりそうですね、このままだと。</p>
処分庁	<p>ただ、道路指定がここ真直ぐなので、隅切る要件がないと。こっちの方は後から開発があった中で隅を切ったということなので片一方だけになってしまっているということです。</p>
会 長	<p>はい。それでは、この案件、報告案件ということですから、これはこれで承ったということにさせていただきます。 ということでございまして、いろいろ今日は難しい案件がございましたけれども、ご協力いただきましてありがとうございます。</p>

	<p>本日の案件はこれで終わりましたので、本日の審査会はこれで閉会といたします。ありがとうございました。</p>
--	--