

令和5年度第1回堺市開発審査会 会 議 録

令和5年6月9日（金曜）
堺市開発審査会事務局

会 議 録

会議の名称	令和５年度第１回堺市開発審査会
開催日時	令和５年６月９日（金曜） 午後３時００分から午後３時４５分まで
開催場所	堺市役所高層館２０階 第一特別会議室
出席者	森会長、中山委員、田中委員、中塚委員、宮崎委員、西野委員 処分庁、関係者、事務局
議題又は案件 並びに結論等	議 案 第５-１号 堺市中区平井（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 審議の結果、承認される 報 告 第５-１号 堺市美原区菅生（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５-２号 堺市中区伏尾（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 第５-３号 堺市東区八下町（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 第５-４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 第５-５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 5-6 号 堺市南区豊田（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5年度第1回堺市開発審査会会議録

日時：令和5年6月9日（金曜）

午後3時00分～午後3時45分

場所：堺市役所高層館20階 第一特別会議室

【出席者】

委員

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

処分庁

開発調整部長	角田 悟
宅地安全課長	米田 清治
宅地安全課課長補佐	釘谷 安夫
宅地安全課許可係長	西川 喜幸
宅地安全課	木名瀬拓哉

関係者

介護事業者課調整係長	赤理 浩
介護事業者課調整係主査	奥野 良純

事務局

建築安全課長	河合 悦二
建築安全課参事	林 智美
建築安全課課長補佐	樋口 喜司
建築安全課管理係副主査	井辺 宣行
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和５年度第１回堺市開発審査会会議録

事務局	それでは定刻となりましたので、ただいまより令和５年度第１回堺市開発審査会を開会させていただきます。 本日はお忙しい中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。 本日の審査会は、委員７名中６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。 また、現在のところ傍聴人はおられません。 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１件、報告案件が６件となっております。それでは、森会長、よろしくお願いいたします。
会 長	それでは、令和５年度第１回堺市開発審査会を開会させていただきます。 本日の会議録署名人は、田中委員と西野委員にお願いします。 それでは、議案の審査に入らせていただきます。議案第５-１号ですが、これにつきましては、堺市から介護事業者課の方々にご出席いただいております。では、処分庁の説明をお願いします。
処分庁	それでは付議案件第５-１号についてご説明いたします。 本件は、市街化調整区域において特別養護老人ホームを新築するものです。 申請地は、中区平井６７２番２、６７２番３の一部、６７２番４、６７５番１の一部及び１０４４番１の一部並びに地先水路です。 開発面積は、２９９９．２４平方メートルです。 うち、堺市に帰属する道路後退部分を除く宅地部分についての総敷地面積は、２９３９．７３平方メートルです。 地目は、雑種地、山林、その他となっております。 建物工事の種類は新築で、構造は鉄骨造３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。 次のページは、位置図です。 当該地は、泉北高速鉄道深井駅の南西約２．０ｋｍ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、市道平井１８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、西側市道内の下水道雨水本管へ放流となっております。汚水排水は、西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、断面図です。

	次は地下1階平面図です。パワーポイント及び傍聴者様用の平面図につきましては、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。1階以降の平面図並びに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、2、3階平面図です。 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は、北東側から申請地を撮影したものです。 写真②は、南東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敷地において、特別養護老人ホームの新築を行うもので、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す。 当該施設につきましては、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こと、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ること、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を行っております。 また、当該施設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所在しております。 そして、判断基準第5に定める区域には当該敷地は存しておりません。 さらに、当該敷地につきましては、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」内にありますが、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おります。 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おります。 それでは、ご審議の程よろしく申し上げます。
会 長	それでは質疑に入りたいと思いますけど、各委員の方々、何かご意見ご質問等ございましたらお願いします。
田中委員	何点か確認させてください。 前にも問題になったことのある、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存在するっていうことなんですけれども、どの辺にありますか。
処分庁	パワーポイント上にはないんですけども、泉北高速鉄道、泉北1号線沿いの深井駅の近くにあります。

田中委員	その距離は。
関係者(介護事業者課)	病院までは、車で6分、走行距離が1.9km、堺平成病院という病院です。
田中委員	はい、ありがとうございます。 あとですね、形式的な話なのですが、調査意見のところに書いてある判断基準第5の7号ですが、私の手元にいただいている基準集だと、7号じゃなくて12号になっているのですが、それはどっちが正しいんですか。
処分庁	すみません。おっしゃる通り、12号の河川法第54条第1項に規定する河川保全区域のことを指しているのです、12号です。
田中委員	はい、わかりました。 平面図上、建物の地下1階に事務室があるようなのですが、河川そばにあるってことを鑑みると、洪水等が起こった場合は大丈夫ですかね。そして、1階に非常用自家発電機などがあるんですが、万一の場合はこれ全部水没するのではないのかなと思うのですけど。
処分庁	地下1階と言っているものの、実際この横に市道がありまして、その道路と同じレベルに地下1階があるのです。こちらの方がちょっと小高い丘のようになっていて、レベルとしたら道路と同じレベルなんですけども表現上地下1階になっているということです。
田中委員	では、万一があったとしても、その予備電源は事実上の2階にあるっていう形ですよ。
処分庁	はい、そうです。
田中委員	はい、わかりました。ありがとうございます。
会 長	よろしいでしょうか。
中山委員	まず一つは横に河川がありますけれども、ここって氾濫想定エリアとかにはなっていないのですか。
処分庁	なっていないです。
中山委員	もう一つ、ちょっと開発審査会で議論すべき内容かどうかよくわかりませんが、どちらかというと、今の時代、特養というとユニット式になるのが普通かなと思うのですけれどね。

	平面図を見ていると、これ、4人部屋になるのかな、あまり最近では見ないタイプかなと思うのですけれど。こういう特養の施設計画、今の時代にふさわしいというふうな判断でよろしいのですかね。
関係者(介護事業者課)	形式としては新しいユニット型、それと今回のケースの従来型というものなのですけれども、ユニット型と従来型、どちらが今の時代に適応するかということではなくて、特養としての種別のお話になるかと思います。なので、これが今の時代に合っているか合っていないかというよりも、ユニット型で建設するか、従来型で建設するか、利用料等も当然異なりますので、対象となる方もそれぞれ適した方に入っていたかどうかたちになろうかと思います。
中山委員	それは法的にはそうだと思うのですけれども。これ、4人のベッドを間仕切りで仕切っておられるのですか。
関係者(介護事業者課)	間仕切りといいますか、当然プライバシーの保護ということで、間仕切りのなものもあります。ただ、物理的に壁で囲まれているのかというとそうではなくて、例えば上の方が、換気のために開いていたりするとか、そういった場合もあります。
中山委員	おっしゃっておられるように、別にこれが駄目だというわけでは決していないんですけど、今後長く使っていくことを考えると、最近では、4人部屋であったりとかが減ってきているかなというイメージがするので。これだったら認められないとかそういう話では決していないのですけれども、ちょっとご意見を伺いたいなと思ったので。
会 長	他にご意見、ご質問等ございますでしょうか。
西野委員	敷地の断面図なのですが、③ー③断面、これの右側にですね、敷地外ののり面があるようで、35° というふうに書かれています。一般には安息角 30° というふうな表示になると思うんですが、これがなぜ 35° になっているのですか。
処分庁	ここの敷地でいきますと、元々の原地盤といいますか、切り盛りをして作った斜面ではなくて、元々こういう小高い丘の上になっている、元々の斜面地なので、30° という制限はないということです。
西野委員	元々の 35 度が安全かどうかということなんですよ。元々の斜面地であつたらそれを安全というんじゃないくて、何か確かめているんですか。
処分庁	35° の強度を確かめているというわけではないです。ただ、過去の航空写真から見ても、昭和 49 年ぐらいの過去の航空写真に遡った段階でも同じような斜面地で変わっていないというのがまず一つ。

	あと、法的にいいましても、切り盛りしたところは30°を超えると、何らかの処置をしなければならないところがあるのが一つ。 あと、斜面のところに種子を吹き付けて表面を保護するというのを聞いています。 あと、建物自体につきまして、崩れることはないんですけど、万が一のことがあっても、建物の基礎自体は安息角30°の下まで入っており、建物には影響はないという対策をとっているの、大丈夫だと我々は考えております。
西野委員	はい。それで、敷地ののりの上が29.66でフラットになっていると。土地利用計画図を見たら、この③-③断面の線のところののり面のラインがですね、この敷地境界線よりまだ内側にあると。このフェンスH=1.8の水色のラインぐらいからのりが始まっているような表示になっているのですがいかがですか。
処分庁	この土地利用計画図ののりは、現況ののりを記載しております。敷地の上をフラットにするために土を切るの、のりの始まりは敷地境界線のところになります。 ただ、現況ののりが若干中まで入っている。その現況ののりの表示がここに出てきてしまっているということで、ちょっとそういう齟齬があることは申し訳ないです。
西野委員	現状はこうなっているということですね。それで赤い敷地境界線の中はみんなフラットになるという予定でございますか。
処分庁	はい、そうです。
会 長	よろしいでしょうか。
宮崎委員	深井駅の近くにある二次救急医療機関なのですけども、その医療機関とは連絡というか事前にそういう交渉というか、している状態なののでしょうか。
関係者(介護事業者課)	先ほど、堺平成病院ということで、お伝えしましたけれども、事前にここに特別養護老人ホームを建てるということで調整の方はしているというかたちになります。実際、建物を建てる段階になってからまた進んだ話になるのではないかなというふうに思います。
宮崎委員	はい、わかりました。
中塚委員	判断基準第5の、先ほど(7)ではないと言っていた(12)の河川法の規定によって、「災害防止上保全すべき区域内にあるけれども、所定の手続きを行い支障なしと判断」というその手続き内容というのはどういうものなのか教えていただけますか。

処分庁	実際ここを管理しているのが、大阪府の鳳土木事務所というところなのです。その鳳土木に対して、今回こういう計画があるということでの申請をして、鳳土木の方から、支障ないですよという許可をもらっているの、その許可をもって支障がないと判断しているということです。
中塚委員	保全すべき区域ということと開発をしないということは関係ないということですか。
処分庁	河川保全区域というのは、河川の堤防とか、そういうものに影響を及ぼさないために、開発するときには許可が要りますよという区域を設定するのが河川保全区域になります。なので、今回の計画の中でここを開発すると堤防とかに影響がないですかということを鳳土木に問いかけた中で影響ないですよという答えをもらっているの、今回に関しては支障がないと判断できるということです。
中塚委員	だけど前も同じことを何回か言っているのですが、その調査意見になぜOKなのかっていう中身を書いていただけてないことが多いように思っています。今回もそういう堤防に関しての影響がないからってかっているのがあると、わかりやすいなと思っていました。
会 長	ご意見をご配慮いただければと思います。 よろしいでしょうか。 大体委員方に聞いていただいたので私の言うことはあまりないんですけども、元々この敷地、前は何があったんですか。元から山だったんですか。
処分庁	元々は小高い丘のようなところに木が…。これ、雑木林というか、こんな木が植わっているのが塊としてあって。
会 長	この地図を見ていて、写真では駐車場がございまして、多分道路があるのだと思うんですけど、どこからどう入っていくんですかね、この場所へ。
処分庁	ここからこう中に入っていきます。
会 長	写真見るとすごく幅員が狭く写っているように見えるもんだから気になっているだけなんですけれども、十分な幅員があるという理解でよろしいんですかね。
処分庁	そうですね、前の道は市道で4 mある道なので、いわゆる4 2条1項1号という4 m以上ある道になっています。

田中委員	現況というか元が雑木林ってということなんですけれども、一帯だいぶ大きな開発をするので、全体的な保水力は大丈夫なのですか。木が吸ってくれた分がなくなるわけですね。
処分庁	その分、雨水を処理します。施設ができるというのを下水道部局と協議しています。
田中委員	その分はちゃんと処理できますか。
処分庁	そうですね、はい。
田中委員	わかりました。ありがとう。
会 長	よろしいでしょうか。 それでは今ご説明を願いましたけれども、この議案第 5-1 号についてはご承認いただくということではよろしゅうございますか。 (一同異議なし) では、議案第 5-1 号については、承認という議決を行いたいと存じます。ありがとうございます。 介護事業者課の方、どうもありがとうございました。ご退室いただいて差し支えございません。 では、続きまして報告案件がございますのでこの報告案件について一括してご説明願いたいと思います。処分庁、よろしくお願いいたします。
処分庁	続きまして、報告案件第 5-1 号から第 5-6 号までのご説明をさせていただきます。 今回の報告案件につきましては、すべて市街化調整区域の 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、申請地が宅地もしくは雑種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。 そのため、これらは、包括議決基準 15 に該当するものとして、許可したものとなります。 それでは、報告案件第 5-1 号について、ご説明いたします。 本件は、美原区菅生において、一戸建ての住宅を新築するものです。敷地面積は、280.27 平方メートルで、地目は宅地となっております。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東約 1.7 km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、市道菅生 1 3 号線に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、西側、市道内の水路へ放流となっております。汚水排水は、西側、市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、平面図と立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

本申請では、2 枚の写真を掲載しております。

写真①は、北北西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-2 号について、ご説明いたします。

本件は、中区伏尾において、一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は、122.30 平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。

当該地は、泉北高速鉄道深井駅の南約 2.1 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、市道小代 7 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、南側、市道内の側溝を通じて下水道雨水本管へ放流となっております。汚水排水は、南側、市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、平面図と立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

本申請では、2 枚の写真を掲載しております。

写真①は、南東側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南南西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-3 号について、ご説明いたします。

本件は、東区八下町において、一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は、247.45 平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。

当該地は、南海高野線中百舌鳥駅の東約 3.6 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、市道八下 5 号線、市道八下 7 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、南側、市道内の側溝を通じて下水道雨水本管へ放流となっております。汚水排水は、南側、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枚の写真を掲載しております。

写真①は、北側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-4号について、ご説明いたします。

本件は、南区檜尾117番の一部において、一戸建ての住宅を新築するものです。

開発面積は、167.22平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。

当該地は、泉北高速鉄道榑・美木多駅の北西約0.7km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、府道別所草部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、市道内の側溝を通じて下水道雨水本管へ放流となっております。汚水排水は、西側、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枚の写真を掲載しております。

写真①は、南西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、西南西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-5号について、ご説明いたします。

本件は、西区草部350番9、350番10の一部、354番2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、158.41平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。

当該地は、JR阪和線鳳駅の南西約1.7km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、建築基準法第42条第2項道路に接続しています。

また、排水施設としては、雨水排水は、北側、建築基準法第42条第2項道路内の下水道雨水本管へ放流となっております。汚水排水は、北側、建築基準法第42条第2項道路内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、平面図と立面図です。

	次は、現況写真兼撮影位置図です。 本申請では、2枚の写真を掲載しております。 写真①は、北北西側から申請地を撮影したものです。 写真②は、南側から申請地を撮影したものです。 次に、報告案件第5-6号について、ご説明いたします。 本件は、南区豊田435番の一部において、一戸建ての住宅を新築するものです。 敷地面積は、189.64平方メートルで、地目は宅地となっております。 次のページは、位置図です。 当該地は、泉北高速鉄道榑・美木多駅の北約1.0km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、里道に接続しています。 また、排水施設としては、雨水排水は、北側、里道内の下水道雨水本管へ放流となっております。汚水排水は、北側、里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枚の写真を掲載しております。 写真①は、東側から申請地を撮影したものです。 写真②は、南側から申請地を撮影したものです。 以上が報告案件となります。
会 長	ありがとうございました。この6件の報告案件について、まとめて質疑をさせていただきたいと考えております。質問等ございましたら、よろしく願いいたします。
田中委員	まず第5-1号ですが、現況写真兼撮影位置図を見たときに、奥の方に建物があるように見えるんですが、その奥の建物が開発によって接道をなくしてしまわないかというのが気になったんですけどそれは大丈夫なんですか。
処分庁	申請地と反対の位置に道があるので、そっちに通じています。
田中委員	本件申請地の三角形の頂点のところの隣にある小さい建物は接道してないような気がするんですけど。周囲の建物を持っている方のものだったら全然いいんだと思うのですが。
処分庁	他の建物と一体といいますか、同じ敷地というのが考えられます。 ここを開発することによって、接道がない土地を生むというような開発はできませんので。

田中委員	一応念のため、はい。ありがとうございます。 あと、第 5-2 号と第 5-3 号。文化財保護法関連のところ、判断基準第 5 の（7）って書いてありましたけど、あれは（13）ですね。
処分庁	訂正します。
会 長	よろしゅうございますかね。 （一同異議なし） それでは以上の報告案件についても、ご了解させていただくということにさせていただきますと存じます。 本日の案件は以上の通りでございます、全て終了ということになります。審査会はこれで閉会させていただきます。