

令和5年度第4回堺市開発審査会
会 議 録

令和6年3月8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4回堺市開発審査会
開催日時	令和6年3月8日（金曜） 午後3時00分から午後4時00分まで
開催場所	堺市役所 本館3階 第1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、今堀委員、西野委員 処分庁、事務局
議題又は案件並びに結論等	<p>(1)報告案件</p> <p>第5-31号 堺市北区野遠町（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</p> <p>第5-32号 堺市中区東山（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</p> <p>第5-33号 堺市南区稲葉（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</p> <p>第5-34号 堺市中区深井畑山（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</p> <p>第5-35号 堺市南区大森（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</p> <p>第5-36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</p> <p>第5-37号 堺市中区深井畑山（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</p>

<p>議題又は案件並びに結論等</p>	<p>第 5-38 号 堺市南区釜室（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</p> <p>第 5-39 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建築許可について</p> <p>第 5-40 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</p> <p>第 5-41 号 堺市南区和田（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</p> <p style="text-align: center;">報告の結果、了承される</p> <p>(2)その他案件 議案第 5 - 4 号「堺市南区高尾（市街化調整区域）における一般貨物運送施設の用途変更許可について」の取下げの報告について</p> <p style="text-align: center;">報告の結果、了承される</p>
<p>会議の全部内容又は進行記録</p>	<p>別紙のとおり</p>
<p>傍聴人</p>	<p>なし</p>

令和5年度第4回堺市開発審査会会議録

日時：令和6年3月8日（金曜）
午後3時00分～午後4時00分
場所：堺市役所 本館3階 第1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	今堀 洋子
委員	西野 房男

処分庁

宅地安全課長	米田 清治
宅地安全課許可係長	西川 喜幸
宅地安全課	木名瀬拓哉

事務局

建築安全課長	河合 悦二
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和5年度第4回堺市開発審査会会議録

事務局	<p>本日はお忙しい中、堺市開発審査会にご出席いただき、ありがとうございます。</p> <p>さて、本日の審査会は委員全員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、本日の傍聴人はございません。</p> <p>それでは案件に入らせていただきます。</p> <p>本日は報告案件11件、その他案件が1件となっております。</p> <p>それでは森会長、よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>令和5年度第4回の堺市開発審査会を開会させていただきます。本日の会議録のご署名は、中塚委員、宮崎委員にお願いいたします。</p> <p>本日11件の報告案件、それから報告事項がもう1件ございます。</p> <p>まず最初に報告案件11件、第31号から第41号までの報告案件ですが、一括して処分庁ご説明をお願いいたします。</p>
処分庁	<p>それでは報告案件第5-31号から第5-41号までのご説明をさせていただきます。</p> <p>今回の報告案件については、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あり、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。</p> <p>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年以上宅地的な利用がなされている土地であると判断しております。</p> <p>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。</p> <p>それでは、報告案件第5-31号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、北区野遠町110番16及び110番27において一戸建ての住宅を新築するものです。</p> <p>敷地面積は142.19平方メートルで、地目は宅地となっております。</p> <p>次のページは、位置図です。</p> <p>当該地は、南海高野線初芝駅の北東約3.2kmの位置に存しております。</p> <p>次は、土地利用現況図です。</p> <p>次は、土地利用計画図兼排水計画図です。</p> <p>申請地は、市道野遠26号線に接続しています。</p> <p>また、排水施設としましては、雨水排水は、南側及び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、南側市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。</p>

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は、南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5-32号について、ご説明いたします。

本件は、中区東山452番8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271.4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東約1.8km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1項第5号道路（位置指定道路）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、南西側私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、南西側私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は、北西側から申請地を撮影したものです。

写真②も、北西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-33号について、ご説明いたします。

本件は、南区稲葉1丁3127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279.12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、泉北高速鉄道榎・美木多駅の北約2km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、市道菱木46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、東側市道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東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。

次に、報告案件第5-34号について、ご説明いたします。

本件は、中区深井畑山町393番9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154.48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東約1.2km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、市道深井畑山7号線及び市道深井畑山13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、北側民地内の側溝へ放流となっております。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は、北西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、北東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第5-35号について、ご説明いたします。

本件は、南区大森261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484.56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、泉北高速鉄道梅・美木多駅の北西約0.8km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、市道大森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、北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、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は、北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。

次に、報告案件第 5-36 号について、ご説明いたします。
本件は、美原区菅生 470 番 10 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 145.71 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北東約 2.2km 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、市道菅生 22 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、東側市道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東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、平面図兼立面図です。
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、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。

次に、報告案件第 5-37 号について、ご説明いたします。
本件は、中区深井畑山町 393 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 150.31 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東約 1.2km 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、市道深井畑山 13 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、東側市道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東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は、東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 5-38 号について、ご説明いたします。
本件は、南区釜室 1340 番、1341 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 620 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、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅の南約 1.8km 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、市道泉田中釜室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、南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、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枚の写真を記載しております。

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、南東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-39 号について、ご説明いたします。

本件は、南区大庭寺 5 番 6、6 番 2、7 番 3、470 番 1、470 番 5、470 番 13、472 番の一部及び 773 番 3 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 632.75 平方メートルで、地目は、宅地、雑種地となっております。

次のページは、位置図です。

当該地は、泉北高速鉄道榎・美木多駅の南約 2.4km 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、市道草部三木閉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、南側既存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、1 階及び 2 階の平面図です。

次は、3 階及び屋上の平面図です。

次は、北側の立面図です。次は、東側の立面図です。

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、北西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 5-40 号について、ご説明いたします。

本件は、南区豊田 1031 番 3 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 186.78 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。

	<p>当該地は、泉北高速鉄道梅・美木多駅の北東約 1.0km の位置に存しております。</p> <p>次は、土地利用現況図です。</p> <p>次は、土地利用計画図兼排水計画図です。</p> <p>申請地は、市道中深井泉田中線に接続しています。</p> <p>また、排水施設としましては、雨水排水は、東側市道内の集水桝へ放流となっております。汚水排水は、東側市道内の下水道汚水本管へ放流となっております。</p> <p>次は、平面図兼立面図です。</p> <p>次は、現況写真兼撮影位置図です。</p> <p>本申請では、2枚の写真を記載しております。</p> <p>写真①は、北東側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、南東側から申請地を撮影したものです。</p> <p>次に、報告案件第5-41号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、南区和田824番10の一部、825番7及び825番8において一戸建ての住宅を新築するものです。</p> <p>敷地面積は227.86平方メートルで、地目は宅地となっております。</p> <p>次のページは、位置図です。</p> <p>当該地は、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅の北西約1.9kmの位置に存しております。</p> <p>次は、土地利用現況図です。</p> <p>次は、土地利用計画図兼排水計画図です。</p> <p>申請地は、市道和田4号線に接続しています。</p> <p>また、排水施設としましては、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。</p> <p>次は、平面図です。</p> <p>次は、立面図です。</p> <p>次は、現況写真兼撮影位置図です。</p> <p>本申請では、2枚の写真を記載しております。</p> <p>写真①は、北西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、南西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>以上が報告案件になります。</p> <p>説明ありがとうございました。</p> <p>11件まとめて審議したいと思いますけれども、ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。</p> <p>まず、一番気になるのが5-39号ですね。</p> <p>一応、住宅に必要な体はなしていますが、倉庫部分や駐車場部分が大きいのと、それに比べて個室部分が非常に小さい、ということで、これは専用住宅という利用がなされるのかなというのが甚だ疑問であるところと、あとはその前の5-38号のところ、盛り土な</p>
会 長	
田中委員	

	<p>のか何なのかわからないのですが、ちょっと崩れそうじゃないかなというのが気になったのですが、その辺は大丈夫なんですかね。この2点です。</p>
会 長	<p>はい。ありがとうございます。まず39号の方からいきましょうか。</p>
処分庁	<p>まず、この5-39号なのですが、申請者からは自己用住宅と聞いておりました、堺市としましても、手続きの中で、できる限りの確認をさせていただいている状況です。</p> <p>申請者に問い合わせたところ、自己用住宅で使用するということを確認させていただいており、また、その旨も一応文書で出していただいております。</p> <p>間取りというのは、住む人の多種多様なライフスタイルに一定依るものがあるので、我々の一概な固定観念でこれは住宅ではないとか決めつけられるものでもないと思います。住む方が住宅です、文書も出しますとおっしゃるのであれば、住宅というかたちもあり得ると堺市としては考えております。</p>
田中委員	<p>5-38号の写真②を見ると、この敷地とその下のところに段差があるように見えるのですが、そうではないですか。</p>
処分庁	<p>若干隣地の方が下に落ちているという形になっています。隣地は、農地として使用していますので、レベルが下がっているという状況です。</p>
田中委員	<p>特に擁壁を強化するとかいうようなことはしなくても大丈夫ですか。</p>
処分庁	<p>このレベルであれば、このまま使っても大丈夫です。</p>
田中委員	<p>はい、わかりました。ありがとうございます。</p>
会 長	<p>よろしいでしょうか。はい、どうぞ。</p>
今堀委員	<p>田中委員と同じなのですが、やはり5-39号はすごく違和感があります。</p> <p>その前に、69平方メートルの一部雑種地につきまして、宅地ではなく雑種地となっていますが、どの辺りでしょうか。</p>
処分庁	<p>この辺り、この砂利敷きのところが雑種地となっています。</p>
今堀委員	<p>そこが宅地ではないということですね。</p>
処分庁	<p>はい、登記上の雑種地です。</p>

今堀委員	<p>それで、間取りのなものを見たときに、便器の多いお手洗いが2階3階と2か所あって、3階にトレーニングルームが164平方メートルあって、なにか一般住宅と認めていいのでしょうか。</p> <p>色々なライフスタイルがあるとは言っても、やはりちょっと疑問が残るなと思いました。</p>
処分庁	<p>トイレの数も確かに多い、我々の認識からすると多いかなという考えも確かにあるとは思いますが、ただ、トイレの形態を見ましても、大便器があって小便器があって、それが一つの空間にあります。男女別というか、そういう形になっているわけじゃないので、あくまでも同じファミリーの中で使うというような位置づけになっているというのが堺市の認識です。</p>
会 長	<p>はい。よろしいですかね。</p>
中山委員	<p>5-39号なんですけど、もし専用住宅以外に使っているということがわかった場合はどうなるのですか。</p>
処分庁	<p>もし専用住宅以外に使っているということが、例えば通報とかで、我々が知り得たということになれば、何らかの指導といいますか、そういったかたちに入る可能性があると思います。</p>
中山委員	<p>可能性ではやっぱりちょっとまずいんじゃないですか。</p> <p>普通に考えて、これどう見ても、普通の住宅ではないですよ。</p> <p>好みの問題だと言えば、それは別に好みの問題でもいいんだけど、実際、それが住宅と違う用途、専用住宅以外に使っていたら、指導する可能性があるというのがちょっとなにか。</p>
処分庁	<p>実際、専用住宅以外で使っていれば指導になります。使っているのかどうかという調査をする前なので、可能性があるという表現をさせてもらったのですが、それ以外に使っているということが明白にわかったのであれば、指導に入るという流れになります。</p>
会 長	<p>多分、皆さんも同じような感覚を持っていらっしゃると思うんですよ。駐車場が広くて、トイレがたくさんあって、しかも複数の便座があって、トレーニングルームが非常に広くて、寝室が廊下でつながっているような形になっていて、これ普通の一般民家かなと皆さんそう思ってしまう。</p> <p>例えばトレーニングジムのようなものを予定しているのではないだろうか。あるいは整骨院とかそういうようなものを予定しているのではないだろうかとかいうふうな推測をしてしまうところがある。</p> <p>行政の立場として、なかなかそれをチェックしにくいというのは理解できるんですけど、そこは何とかできないものだろうか。やはり用途をちゃんとしてくれないと困るな、という感じがあります。</p>

中山委員	<p>これまでの報告案件を拝見していると、こういうことは、たまに起こるんですね。そこは今後、是非、普通じゃないなって審査会で聞かれますからと言ってですね、きちんと聞いておいていただければありがたいですね。そこをスルーしてしまうのは、まずいと思います。この点はぜひお願いをしておきたいと思います。</p> <p>皆さん、何かご質問ございませんか。</p>
処分庁	<p>31号と36号、6ページと41ページの土地利用現況図、これを見ると、敷地のすぐ横に川がある、川に面していると思うんですけども、ハザードマップとかで浸水想定区域に入っているとかそういう感じではないのですか。</p>
処分庁	<p>31号の野遠町、36号の菅生、今回の報告案件の中でこの2件は、おっしゃる通り、横に川があって、浸水想定区域の中に入っています。</p> <p>ただ、想定浸水深で言いますと、31号の野遠町の方が1.4mぐらいで、36号の菅生の方が0.3m程度ということで、国の省令の中で、被害を生じる恐れがあるレベルというのが3mというのが示されておりますので、3mには満たないということで問題ないと判断しています。</p>
会 長	<p>よろしゅうございますか。他にはいかがでしょうか。</p> <p>はい、お願いいたします。</p>
中塚委員	<p>39号について、確認まで。</p> <p>私の専門は有機農業で、農薬、化学肥料を使っていないことをいかに証明するかというのが専門なんですね。使っていないと言えば使っていないということになるのですけれど、使っていないことを証明するためにいろんなチェックリストを設けていて、使っていないことを認証します。</p> <p>今回の39号の場合、先ほども会長が、ちゃんと見てくださいねというふうにおっしゃって、それで流れて行ったのですけれども、通報があればというふうには先ほどおっしゃいましたが、何をもって専用住宅として使用しているのか、していないのか。リスト化がされていなくても、チェック項目としてどういうことを満たしていれば、それでよしとするのかっていうのを教えていただければと思います。</p>
処分庁	<p>建物ができた後にどういうかたちで経過を見ていくのかというというご質問ですね。</p>
中塚委員	<p>そうです。すでに認めていらっしゃると思いますので、今回、報告事項になっているというのは了承しているのですけれども、先ほどのお話だと、通報があれば指導とおっしゃっていたと思うのですね。</p>
処分庁	<p>一つの知り得る手段として通報というのがありますっていう意味合いで答えさせていただきました。</p>

中塚委員	<p>なにをチェックされることで、専用住宅として使っている、というふうに対外的に言えるのかというのを、堺市として、どういうふうにされているかを教えてください。</p>
処分庁	<p>全てのそういうところをパトロールできるかと言われると、それは難しいところです。</p>
中塚委員	<p>ということは、予防原則に基づけば、もう認めているところを覆すのは難しいかもしれないのですが、委員の皆さんが課題として挙げられているところの落としどころが、通報があるまではもう見ないというように聞こえてしまいましたので、やはり委員会としてみんなでこれを見る以上、何かそこをきっちりしておかないと納得して報告を受けるといのはできないかなと思って、あえて意見させていただきました。</p>
処分庁	<p>まず、建物を建てる段階で言いますと、建築確認申請で用途というのが出てくるので、そこで一旦審査がされます。</p> <p>建築確認がおりると、建物を建てて、その後、建物の検査に行くのですが、検査に合格した後に、使用というかたちになっていきます。なので、建物の建築確認の検査までは堺市としても一定関わりがあります。</p> <p>建築後の関わりでいくと、個別にリストを作ってパトロールというのはやっていないので、知り得る術がないというところではあるんですけど、今いろいろご意見をもらった中で、この案件をどうするかというのは、課内でも話をするかたちにはなると思います。</p> <p>今の流れでいくと、そういうのをリスト化して、全部パトロールしていくという流れはないのですが、ご意見をお聞きした中で、こういうものをどうするかというのは、今後の検討課題になるのかなと考えているところです。</p>
中塚委員	<p>うるさいことを言って申し訳なかったと思うんですけど、これを言わないと審査会をしている意味がないと思ってしまったので、あえて言わせていただきました。</p>
宮崎委員	<p>また同じ案件なのですが、私もどうかなというふうに思っています。それとその指導というのは、指導した後にそれをやめますというふうにならぬのか、これまでそういったことがあったのかということをお伺いしたい。</p> <p>先ほどのチェックリストということですが、パトロールするときのチェックというのは必要だと思うのですが、それ以前の段階での専用の住宅なのかどうかというのを見極めるといのか、そこを確かめる何か術はないのかなというふうに思いました。</p>

<p>処分庁</p>	<p>まず、指導について、どういうふうな指導になるのかというのを教えていただければと思います。</p> <p>今のお話なんですけれども、違反の行政の中で、割と話題になっているお話でして、今は、建物の建築確認を民間さんがほとんどする時代になっています。</p> <p>従来であれば、市の建築主事がチェックする中で、その用途について、疑問、疑義がある、これって本当にこういう用途になるのかを直接相手と話をする、というような場面がありました。</p> <p>今、ほとんどが民間確認機関に行かれて、その中で、そういう問題が以前からあって、民間さんも用途について疑義があるときは、市に報告いただくというふうな流れが一定できております。</p> <p>それで、ご質問の用途のチェックなのですが、建築基準法は用途について、実際の使い方に依存してしまうので、なかなか厳密に決めにくい。</p> <p>住宅であれば、台所、風呂、トイレ、それは少なくともいるだろう。そういうのは、当然、設計者もわかっているので、そういう造りにはしてくる。それで、住宅と主張されると、住宅の機能を満足している。その他に趣味の部屋とか、今回で言うとトレーニングルームとか非常に大きな駐車場であるとか、いろいろ聞き取りをして、駐車場であれば、外車をいっぱい持っていて、それをどうしてもコレクションとしてここに入れたいとか、そういうふうなやり取りの中で、住宅としようかということで建築確認をおろす。</p> <p>それが実際に使われるようになって、今度、違反の取り締まりの方に、つまり行政の方に移ったときに、通報があって、あそこ少しおかしいのではないか、というふうな場面になったときに、例えば今回であればトレーニングジムとかの看板が立てられれば明らかに違反になる。その時には違反の指導に入って行って、最終は使用禁止とします。ただ、その場合でも、使用の禁止でしかない。建物自体として変えろとかそういうことは言えない。使い方の問題だから、使い方を変えてください、正しい使い方にしてください、という指導になっていく。看板がないようなとき、実際どのように使っているのかというのを聞き取りするしかない。そこで、どんな話があって、どのような使い方を自分たちとしてやってきたのか、というのを主張してもらって、そこでのやり取りで指導していくしかない、というのが現実です。</p> <p>ということで、今回のように、都市計画法上、用途についての疑義がある案件について、違反・指導の部局とどのように連絡をしていくか、という仕組みをつくっておく方がいいのかなということを検討していくことができればと思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>あまり何度も言いたくないんですけども、こういう規制の話で必ず問題になるのは、やはり事前と事後のチェックの問題なんですね。</p>

事後規制は非常に難しいんですよ、だから事前規制の方でやらざるを得ないところがあります。

事前規制の方でこれ専用住宅でなければ、包括議決基準では多分いけなくなってしまうので、別のルートでやらしてもらわなきゃいけない、というようなところをきちんと理解してもらって、包括議決基準でいくのだったら、やっぱり報告案件で処理できるように、事前規制というか事前チェックをやっていただきたいと、と思います。

皆さん、ご承知と思いますが、なかなか事後規制は難しく、事前規制の方がやりやすいわけですね。もう少しお考え願えないとまずいなと思います。

これは委員の皆さんのご意見だと思うんですけども、そこはくれぐれも申し上げておきたいと思います。よろしく願いいたします。

それではいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、報告 5-31 から 5-41 号まで、いずれもいわゆる連たんの処理のところなんですけど、よろしゅうございますか。

(委員一同、異議なし)

いろいろ問題があるということもわかりましたので、今後ぜひよろしくお願いを申し上げます。

それからですね、ずいぶん前の話になってしまうんですけども、議案の 5-4 号というのがございました。一般貨物運送施設の用途変更許可というもので、この審査会に付議されました。

この案件につきましては、事務方と処分庁の方でいろいろご苦労いただきまして、処理としては取下げの方向でやった方がベターであるというような報告をいただいております。

今日はその説明、ご報告をお願いいたします。

処分庁

それでは、その他案件についてご報告いたします。

前回の審査会に案件として提出した、議案第 5-4 号 堺市南区高尾における一般貨物運送施設の用途変更許可につきまして、経過をご報告いたします。

まず、許可の内容となる都市計画法第 42 条ただし書き許可につきましてご説明いたします。

都市計画法第 42 条では、開発許可を受けた開発区域内においては、同法第 36 条の公告があった後は、当該開発許可に係る予定建築物以外のものは建築できない、となっておりますが、その条文の中のただし書きにおきまして、都道府県知事(堺市においては堺市長)が支障がないと認めて許可したときはこの限りでない、と記載されております。そのただし書きに基づいて、用途変更の許可を行うものです。

本案件の経緯ですが、平成 29 年に市街化調整区域内の敷地において貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設として開発許可申請され、平成 29 年 11 月の第 5 回開発審査会におきまして提案基準 12 に合致するものとして承認をいただいた案件につきまして、一般貨物運送事業の用に供する施設の倉庫部分を、倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫に用途変更する内容の申請がありました。

許可の判断にあたりまして、当該開発区域における利便の増進上もしくは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ない旨の判断につきまして、開発審査会の判断を経て行うこととし、前回の審査会に付議した経緯でございます。

次に許可に関しての法律上の見解等についてご説明いたします。

都市計画法第 42 条の条文では、ただし書きとして、都道府県知事(堺市においては堺市長)が当該開発区域における利便の増進上もしくは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ないと認めて許可したとき、と記載されておきまして、堺市長が支障がないと判断すれば許可できることになっております。

堺市の考えとしまして、当初の許可が審査会の判断を経て行ったものであるため、変更につきましても、開発審査会の判断を経て行うことも 1 つの方策だと考え、付議した次第です。

ただ、審査会で審査を行う上では、第 42 条ただし書き許可の審査に関する内容が、判断基準や提案基準の中に網羅されていることが必要となりますが、現在の判断基準や提案基準におきましては、第 42 条ただし書き許可に関する内容は網羅されていない状況です。

これらを踏まえた上での対応ですが、法律上の見解としましては、許可の対象として差し支えないと考えられます。

また、許可の判断においては、堺市が支障がないと認めた場合は許可できることとなりますが、その審査の方法として、開発審査会の判断を経るということも 1 つの方策として考えられます。

しかしながら、開発審査会の判断を経るためには、審査会における判断基準などが必要となると考えられますが、堺市におきましては、今のところ判断基準などに第 42 条ただし書きに関する内容があるとは言えず、審査会案件として付議する道筋がない状況となっております。

ただ、本案件につきましては、既存の倉庫部分を倉庫業の倉庫として使用するもので、周辺への影響は考えられず、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ないと言えることから、堺市におきまして支障がないと判断できるものだと考え、許可することとしました。

以上の理由によりまして、前回提出させていただいたこの付議案件に対する事務処理につきましては、取下げの手続を行うことといたしました。

今後の対応としましては、このような案件が出てきた場合で、審査会の判断を求める場面が出てくる可能性を考えますと、今の判断基準、提

会 長	<p>案基準等の修正も必要になってくることも想定されることから、その修正等の必要性も含めて現在検討している状況でございます。 ご報告は以上でございます。</p> <p>はい、ありがとうございます。 委員の皆さん、ご質問ございますか。</p> <p>今回の案件は、いいと思うんですよ、用途変更が少なくて。多分、我々がやってもOKだなと思います。 そうじゃなくて、その用途変更の度合いが強い場合に、堺市長さんだけの判断でいいのかどうか。用途変更も含めて、そもそも審査案件としているということを踏まえれば、そここのところでもう1回審査会に付議するというルートもあっていいような気がするんですね。 ですから、そここのところは整備をしていただいて、場合によっては審査会案件に持っていかないと本来の審査会機能を果たせないということもありうると思いますので、そこは処分庁あるいは事務方の方でご検討願えればと思っております。よろしく願いいたします。 今の件につきましては、ご説明承ったということにいたしたいと思 います。 この件について、ご了承ということにさせていただいてよろしいで しょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>ありがとうございます。 それでは、本日の審議は、以上で終了させていただきます。</p>
-----	---