

令和 6 年度

第 1 回 堺市開発審査会

令和 6 年 5 月 1 0 日

目 次

《付議案件》

第6－1号

堺市美原区平尾（市街化調整区域）における
一般貨物運送施設の開発許可について（提案基準1 2該当）

《報告案件》

第6－1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（包括議決基準1 3該当）

第6－2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1 5該当）

第6－3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（包括議決基準1 5該当）

第6－4号

堺市中区辻之（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1 5該当）

第6－5号

堺市北区中村町（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（包括議決基準1 5該当）

第6－6号

堺市中区福田（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1 5該当）

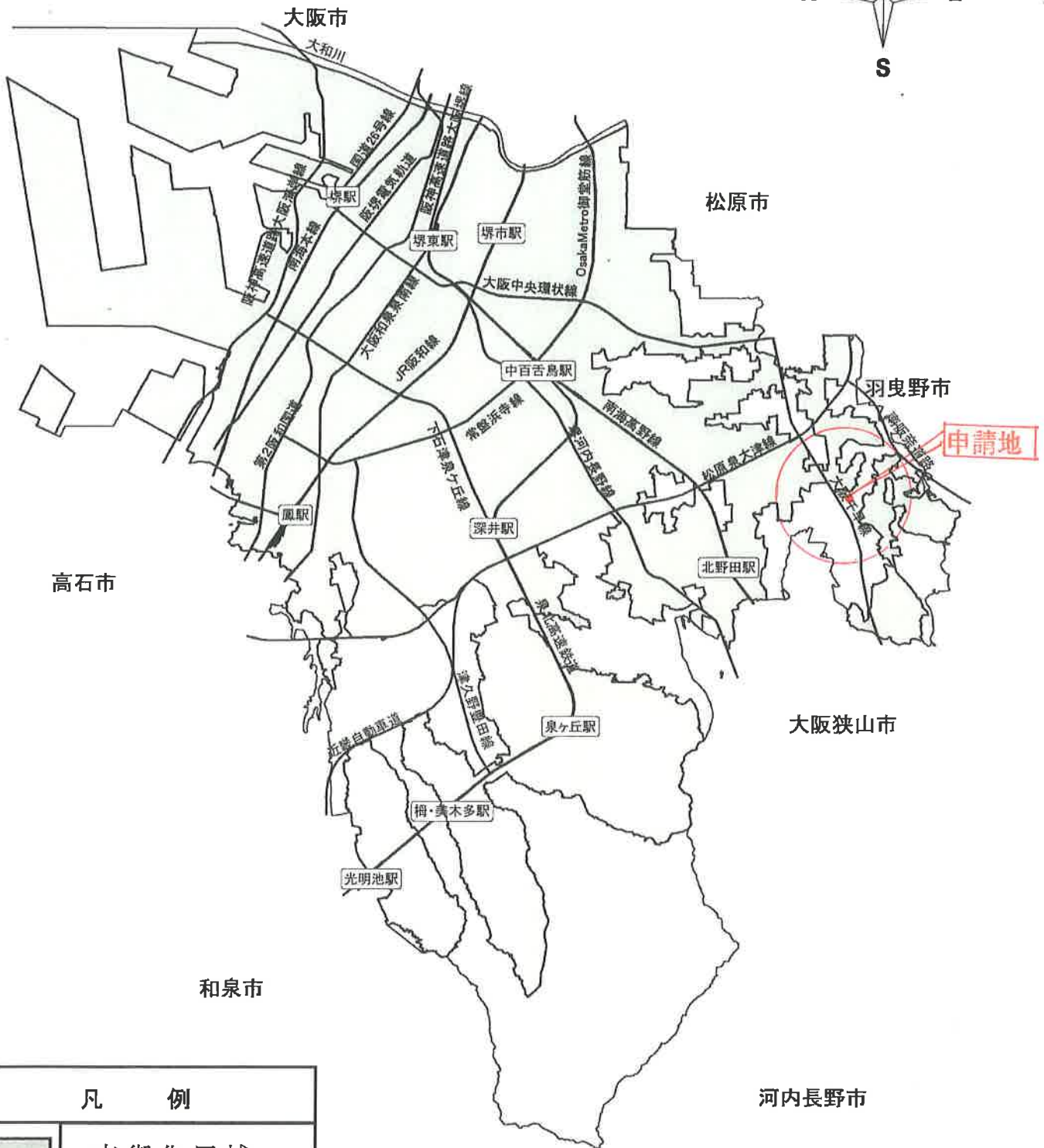
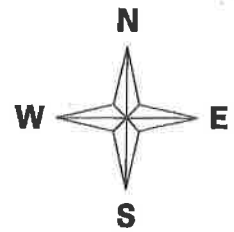
第6－7号

堺市東区石原町（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（包括議決基準1 5該当）

調 書（第6-1号）

申請者住所氏名		大阪府枚方市長尾家具町二丁目1番1号 アクシアロジ株式会社 代表取締役 安納 一樹					
申 請 地		美原区平尾355番9及び376番1					
開 発 面 積		2205.80㎡	地 目	宅地	雑種地	田	農地
				—	5.46㎡	2200.34㎡	—
建 築 物 の 用 途		一般貨物自動車運送事業所					
建築工事の種類		新築		構 造		鉄骨造2階建	
建 築 面 積		延 べ 面 積		建 ぺ い 率		容 積 率	
42.54㎡		77.96㎡		1.93%		3.54%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は南東側府道内の雨水桝へ放流					
		汚水は南東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 围 の 状 況	本申請地は、南海高野線「北野田駅」の北東約2.3kmの位置にあり、府道堺富田林線に接続している。						
調 査 意 見	本申請は、市街化調整区域内の敷地において、一般貨物自動車運送事業所の建築を行うものである。 当該地は、幹線道路東多治井菅生線（府道堺富田林線）に接続しており、開発区域の面積は、5ha未満で、幹線道路に13m以上接しており、敷地境界に沿って幅員2mの緩衝帯が設置される。また、当該敷地は、判断基準第5の(13)「文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵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。 以上の点から、本申請は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（提案基準12）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いる。						
備考	令和●年●月●日 開発許可			受付番号	A-3		

位置図

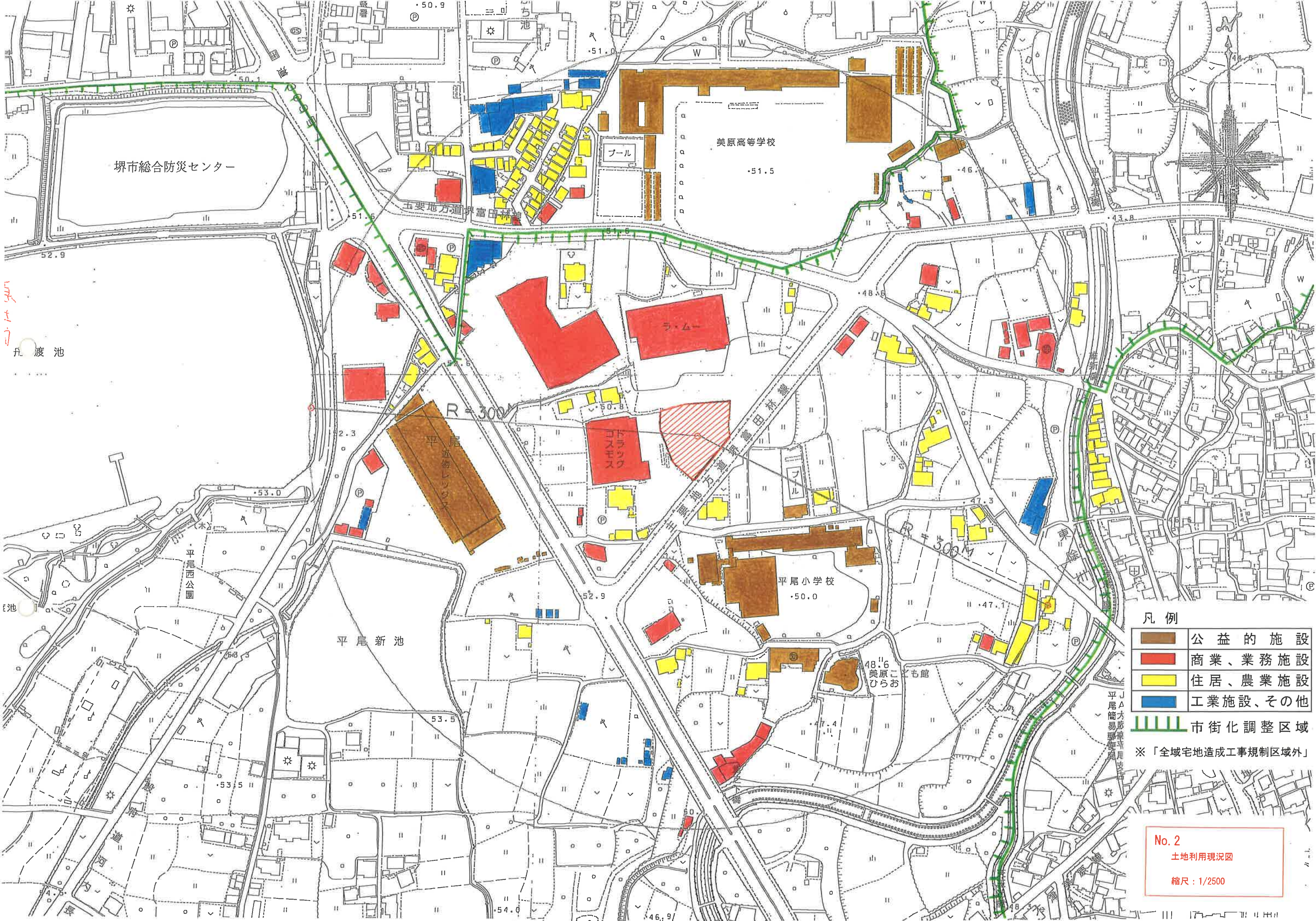


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 美原区 平尾355番9及び376番1
申請者：アクシアロジ株式会社 代表取締役 安納 一樹

No. 1

位置図



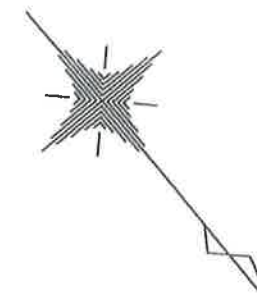
凡例

	公 益 的 施 設
	商 業、業 務 施 設
	住 居、農 業 施 設
	工 業 施 設、そ の 他

市 街 化 調 整 区 域

※「全域宅地造成工事規制区域外」

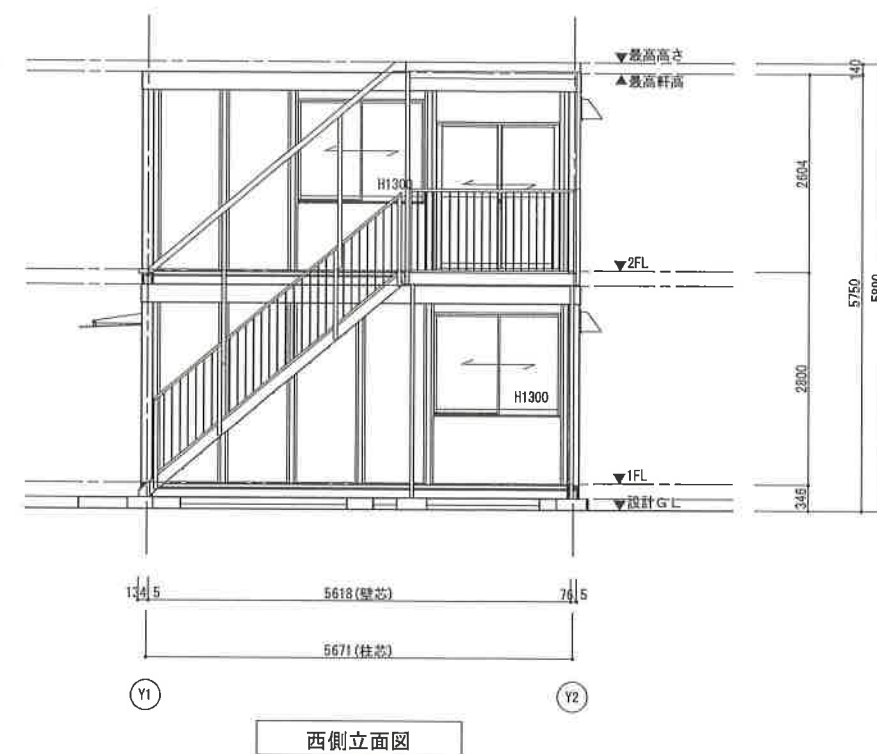
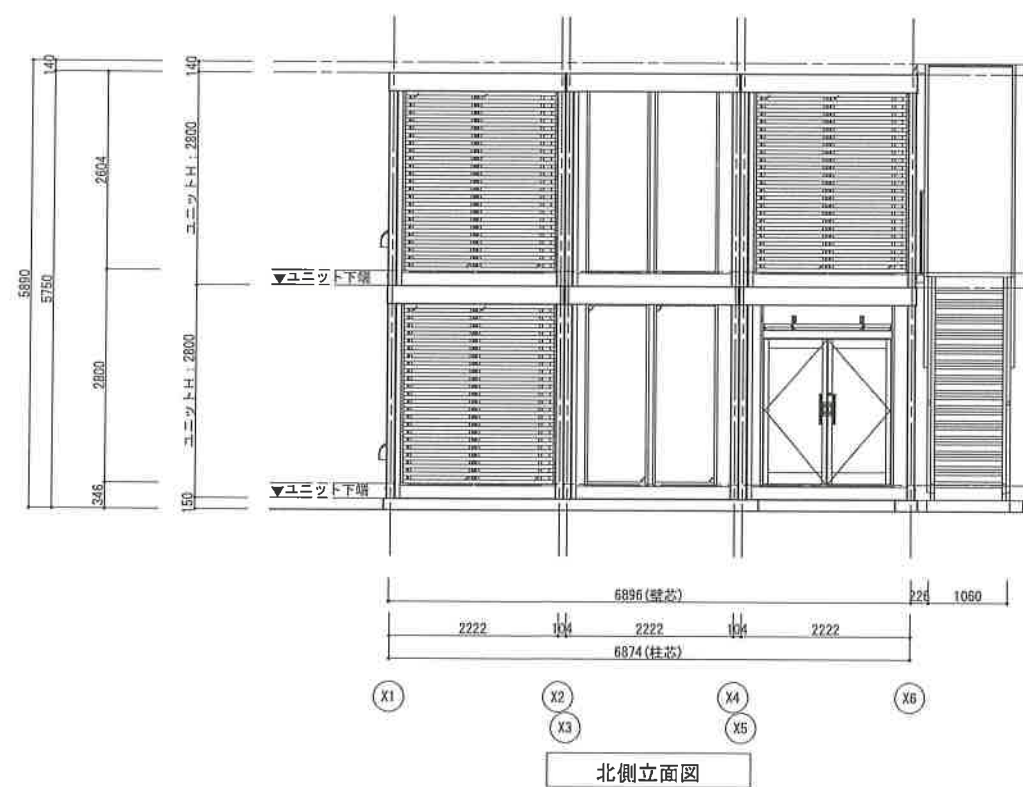
No. 2
土地利用現況図
縮尺：1/2500



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。

面積表	
開発区域面積・敷地面積	2205.80㎡
建築面積	42.54㎡
1階床面積	38.98㎡
2階床面積	38.98㎡
延床面積	77.96㎡
建蔽率	1.93%
容積率	3.54%
構造	鉄骨造

No. 4
予定建築物
1・2階平面図
縮尺：1/100



No. 5
 予定建築物
 立面図 (北・西)
 縮尺: 1/100

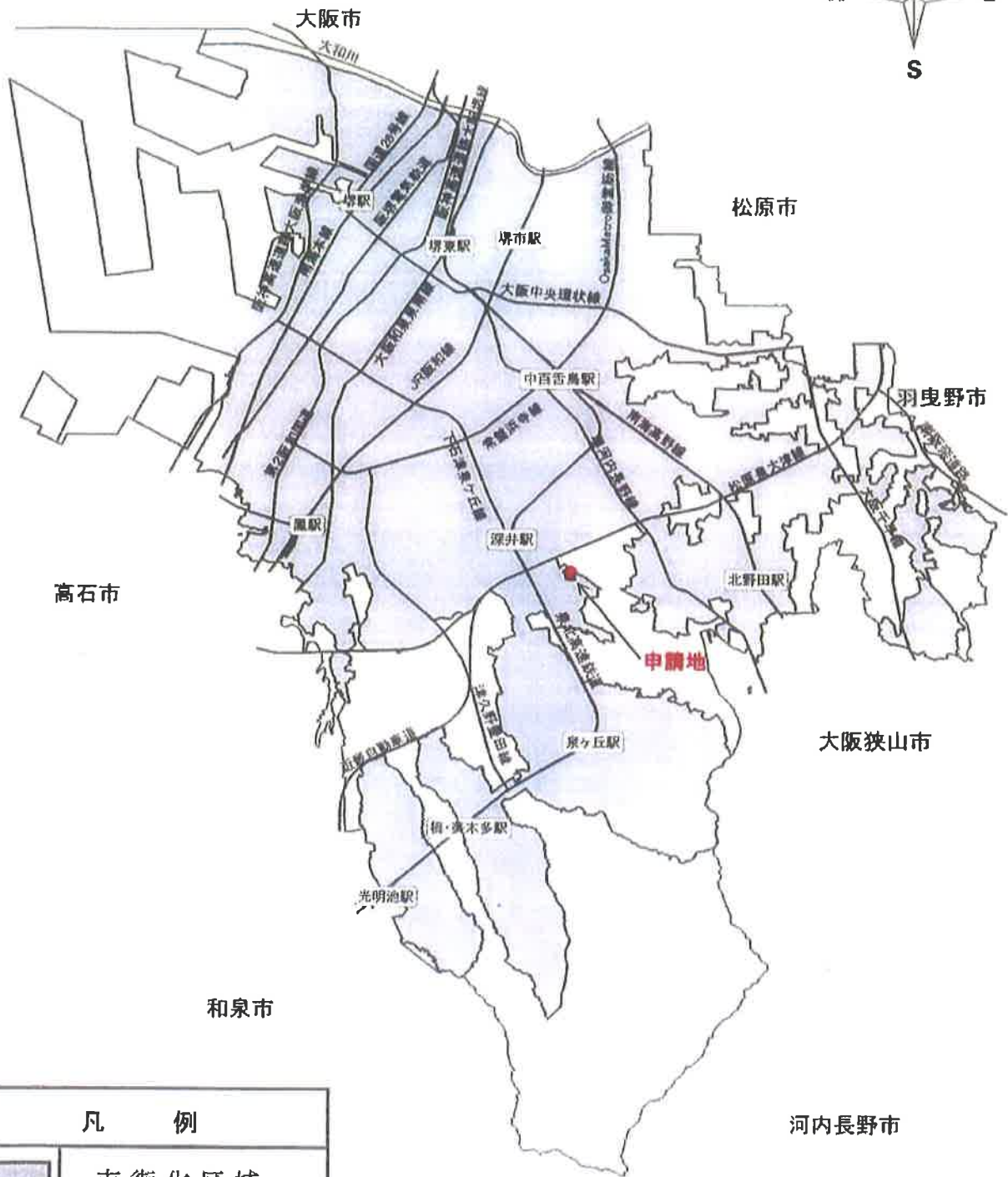
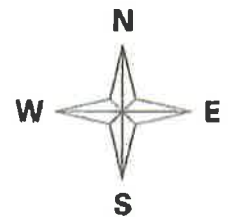


6 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6-1号)

申請者住所氏名						
申請者住所氏名						
申請地	中区東山242番2の一部					
敷地面積	282.07㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			282.07㎡	—	—	—
建築物の用途	一戸建ての住宅					
建築工事の種類	新築		構造		木造平屋建	
建築面積	延べ面積		建ぺい率		容積率	
100.86㎡	97.26㎡		35.76%		34.49%	
特記事項	排水関係	雨水は西側隣地最終桝を經由し、南側既設の公共用水路へ放流				
		汚水は西側隣地最終桝を經由し、南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「深井駅」の南東約1.2kmの位置にあり、市道東山15号線に接続している。					
調査意見	本申請は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際にすでに存し、継続して存在する共同住宅2棟を除却し、幅員4m以上の道路に接続している面積が150㎡を超える敷地において、一戸建ての専用住宅に建て替えるものであることから、国の定める基準及び本市の求める条件、規模に適合している。 これにより、提案基準10及び包括議決基準13に該当するものとして、許可したものである。					
	包括議決基準13に該当するものとして許可済み。					
備考	令和6年3月6日 建築許可			受付番号	D- 45	

位置図



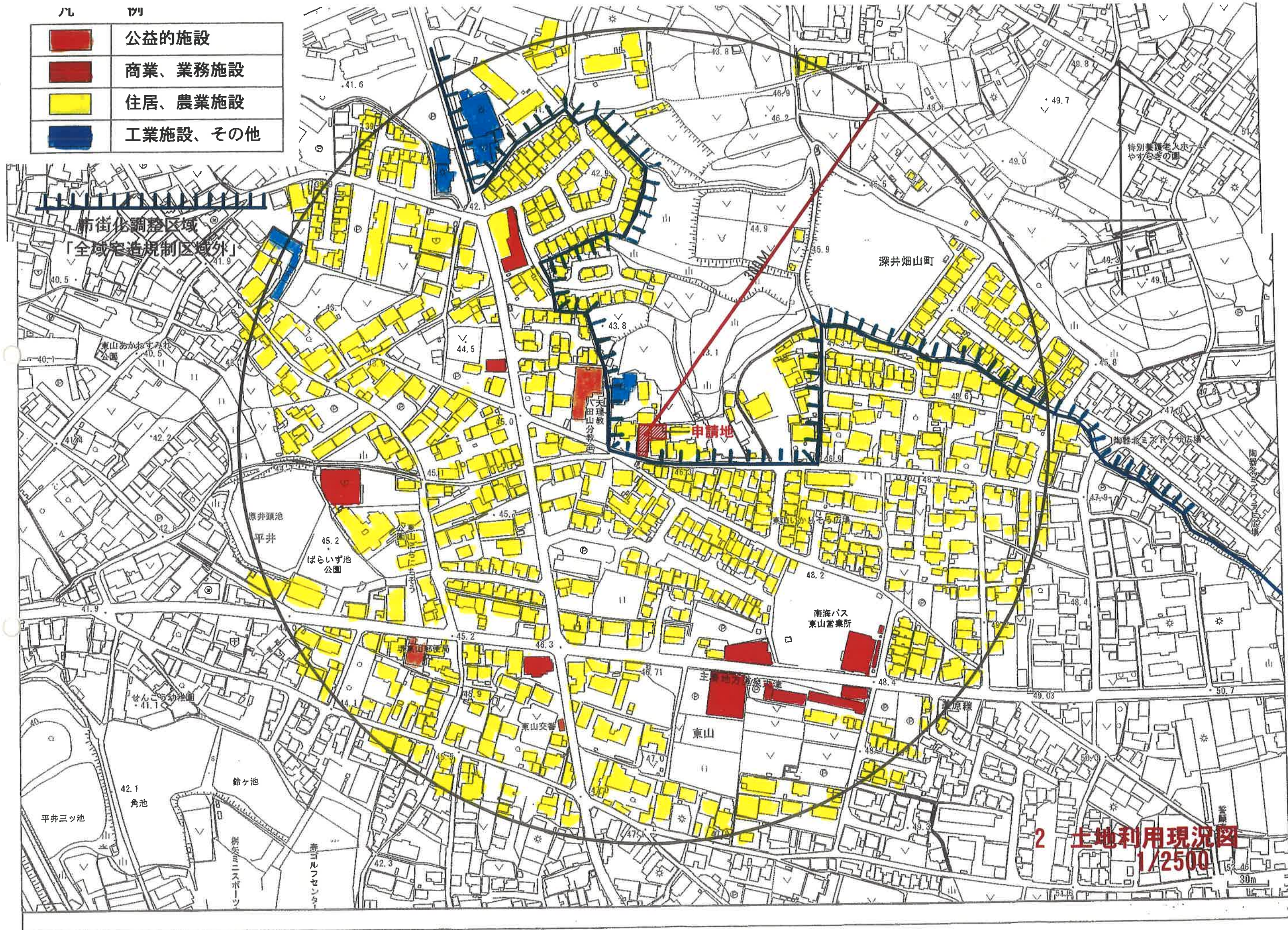
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中 区 東山242番2の一部

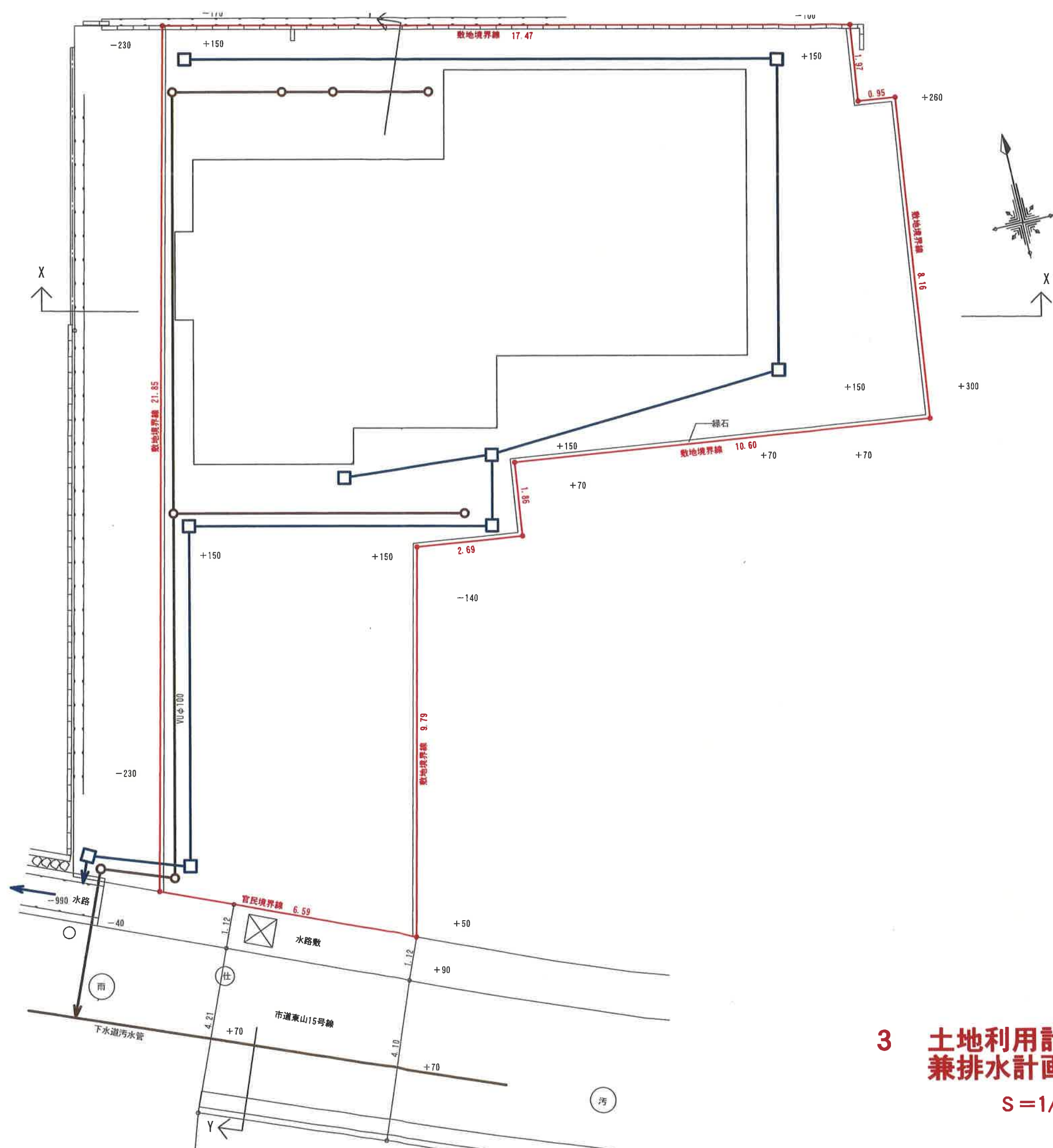
申請者：

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

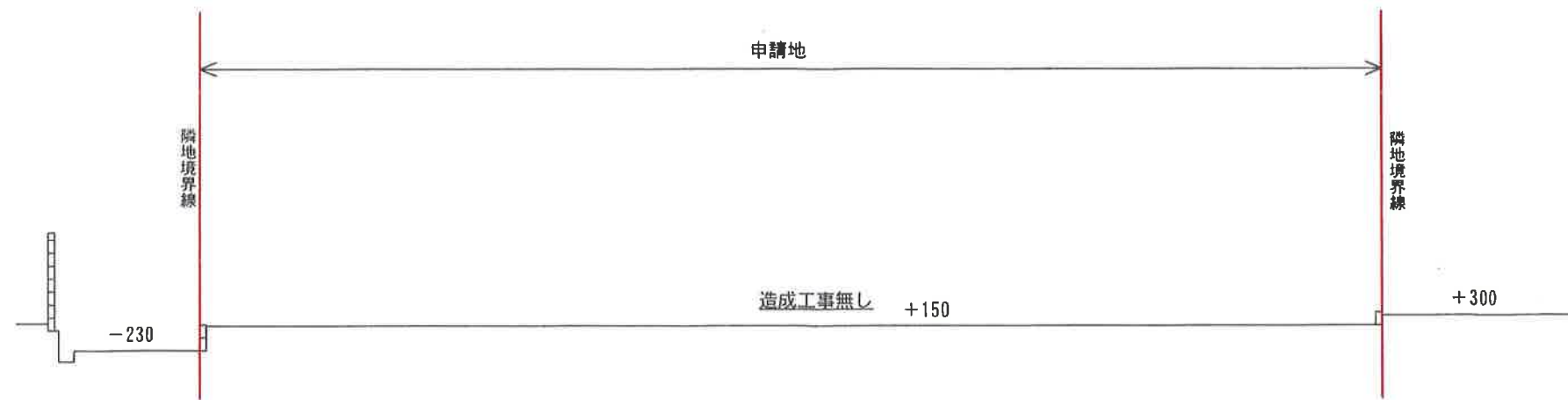


凡 例	
	敷地境界線
	污水、雑排水
	雨水

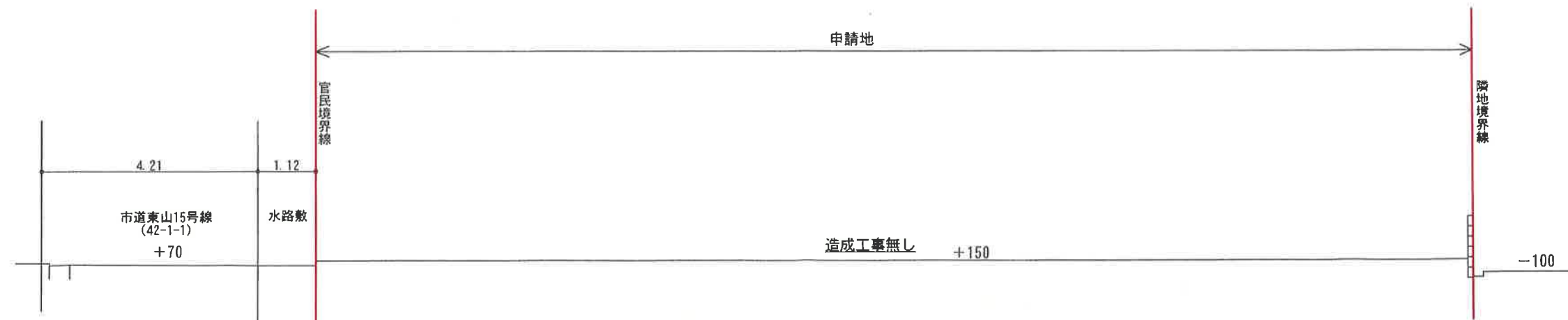


3 土地利用計画図 兼排水計画図

S=1/100



X-X' 敷地断面図



Y-Y' 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

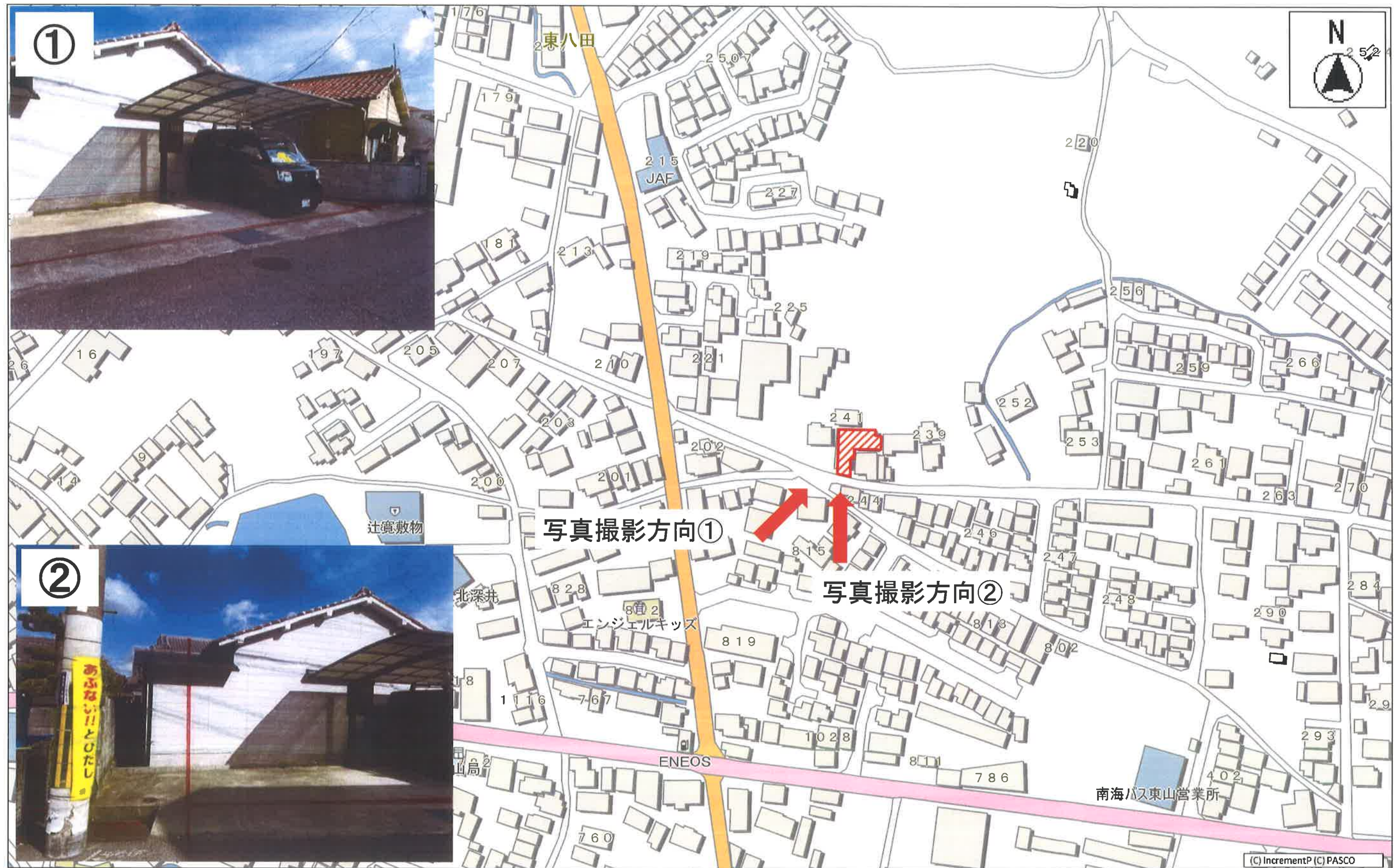
敷地面積	282.07㎡
建築面積	100.86㎡
1階床面積	97.26㎡
延床面積	97.26㎡
建ぺい率	35.76%
容積率	34.49%
構造	木造平屋建て



南側立面図



西側立面図

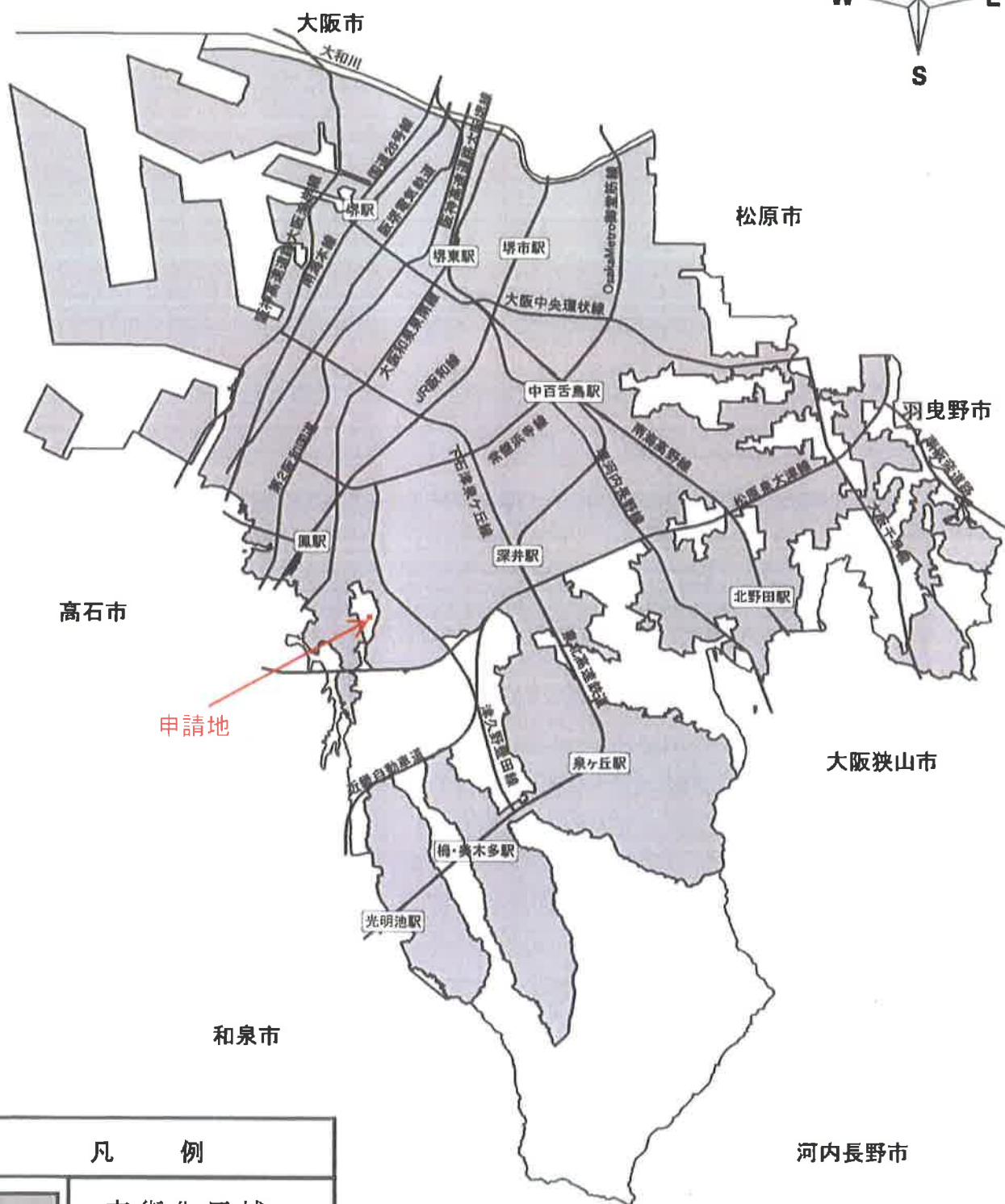
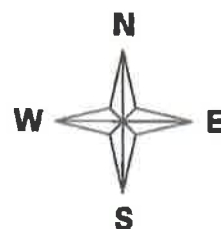


6 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6-2号)

申請者住所氏名							
申請者住所氏名							
申請地		西区草部521番3					
敷地面積		254.56㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
				254.56㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅					
建築工事の種類		新築		構 造		木造平屋建	
建築面積		延べ面積		建 ぺ い 率		容 積 率	
73.28㎡		130.83㎡		28.79%		51.40%	
特記事項	排水関係	雨水は南側市道内の雨水枡へ放流					
		汚水は南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、J R 阪和線「鳳駅」の南東約1.7kmの位置にあり、市道草部22号線に接続している。						
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。						
	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。						
備考	令和6年3月1日 建築許可			受付番号		D- 46	

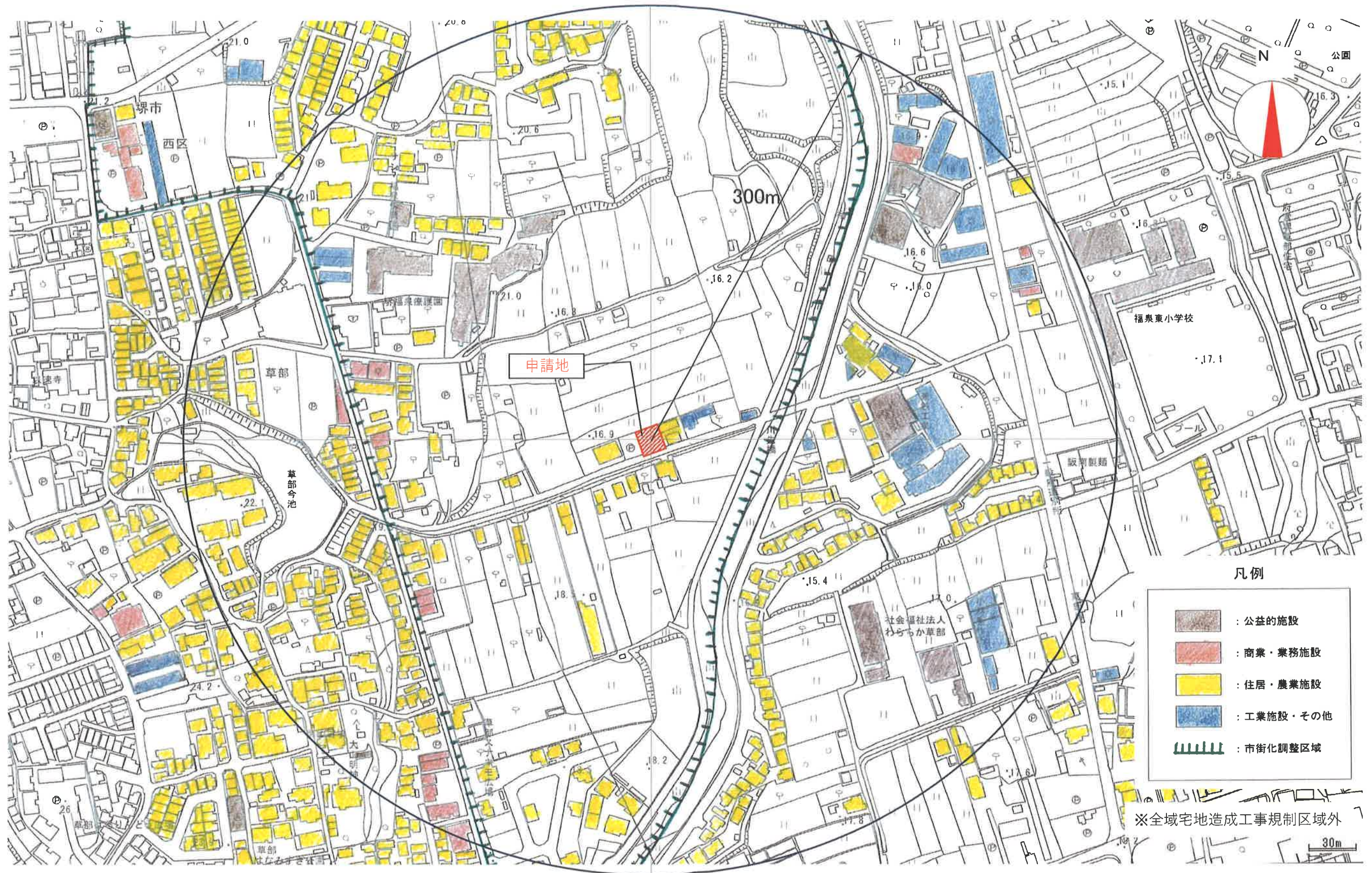
位置図



凡 例	
	市街化区域

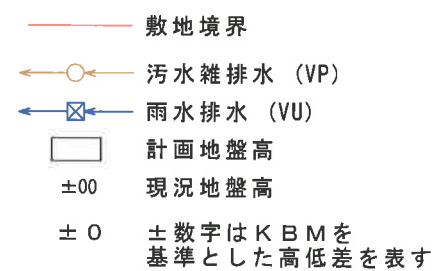
申請地：堺市 西 区 草部521番3
申請者：

1 位置図



2 土地利用現況図

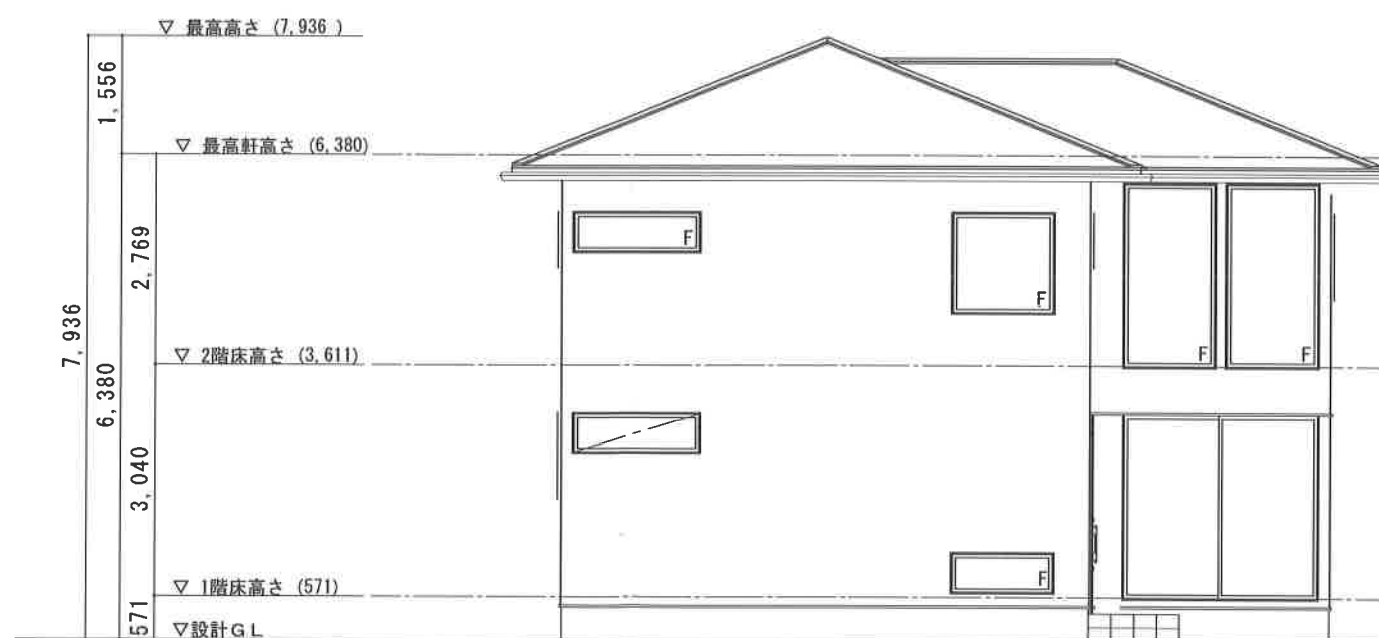
S=1/2500



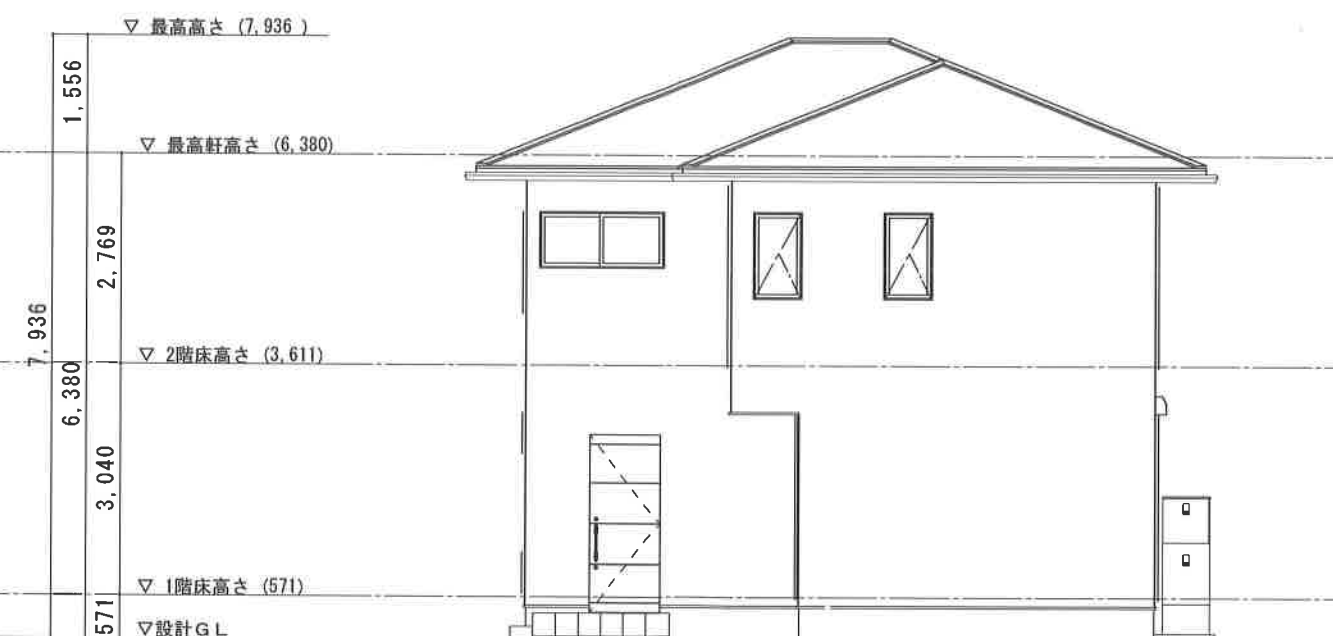
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。



面積表			
敷地面積	254.56 m ²	建蔽率	28.79 %
建築面積	73.28 m ²	容積率	51.40 %
1階床面積	70.38 m ²	構造	木造2階建て
2階床面積	60.45 m ²		
延床面積	130.83 m ²		



南 立面図 1 : 100



東 立面図 1 : 100

5 予定建築物の
立面図
S=1/100

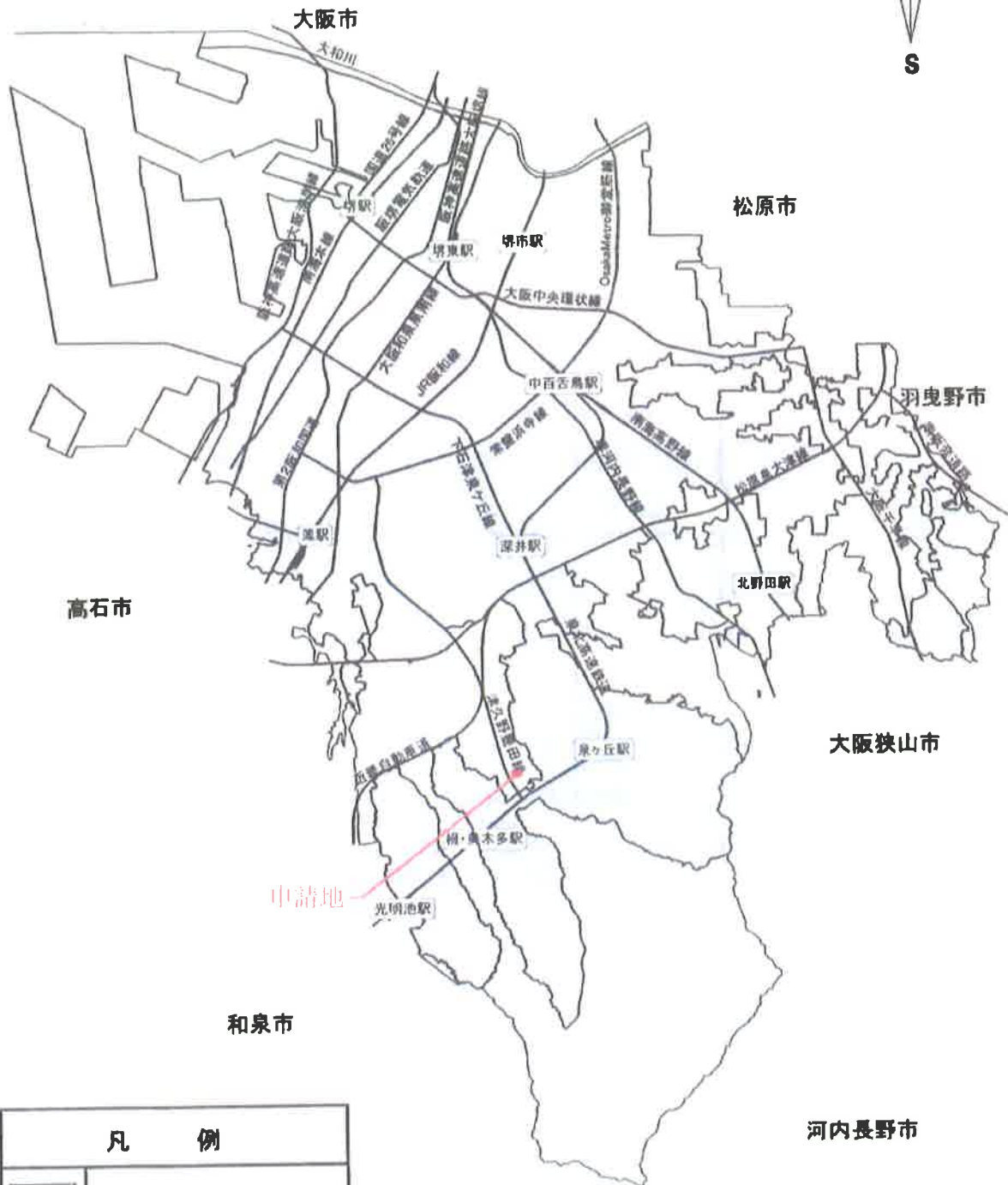
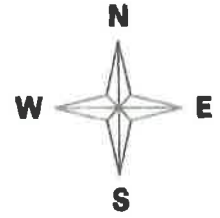


6 現況写真兼撮影位置図

報告書（第6-3号）

申請者住所氏名							
申請地		南区豊田1013番					
敷地面積		153.38㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				153.38㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅					
建築工事の種類		新築		構 造		木造平屋建	
建築面積		延べ面積		建 ぺ い 率		容 積 率	
49.81㎡		99.62㎡		32.48%		64.95%	
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、泉北高速鉄道「梅・美木多駅」の北東約1.0kmの位置にあり、市道豊田2号線に接続している。						
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。						
備考	令和6年3月6日 建築許可			受付番号		D- 47	

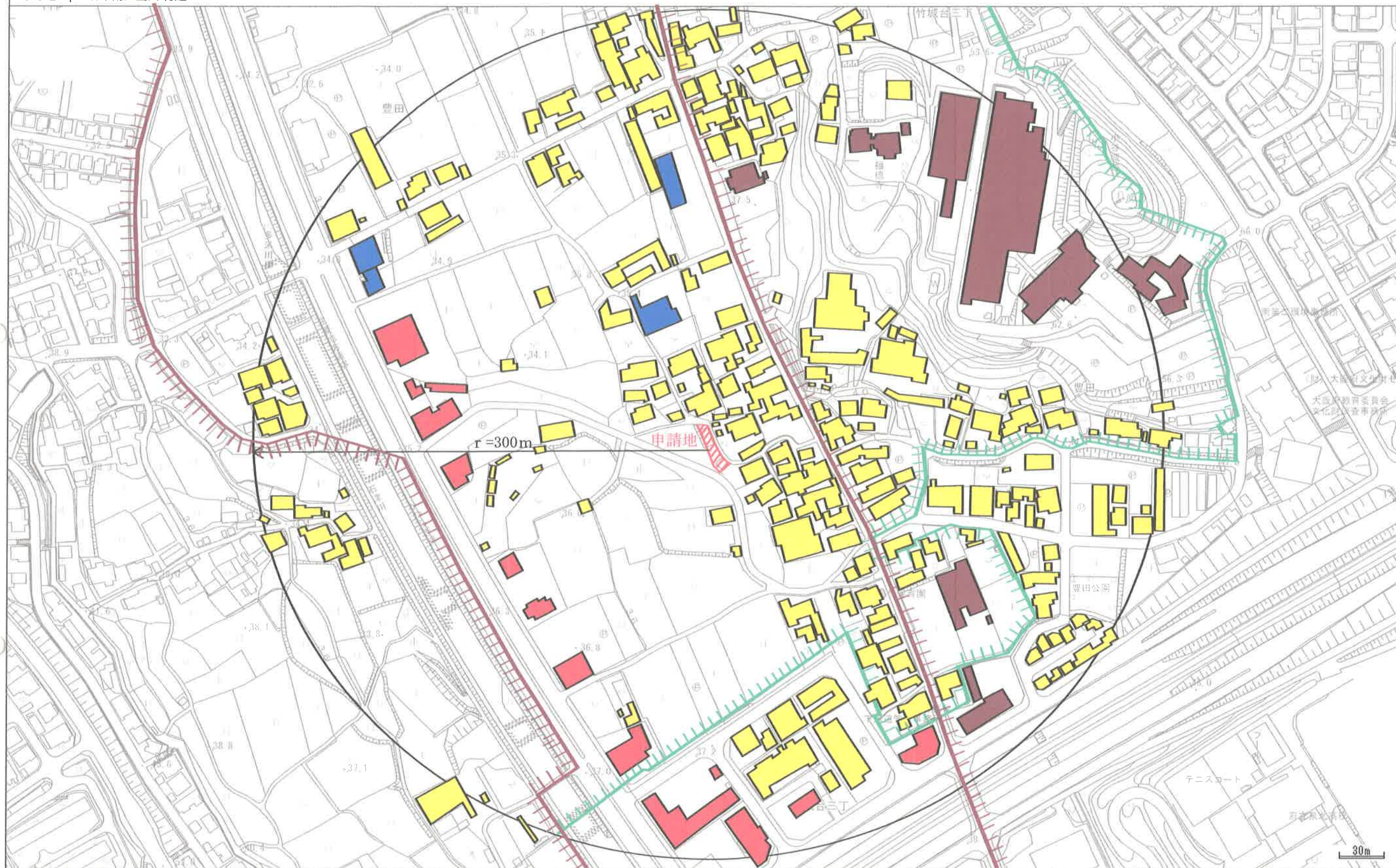
位置図



凡 例	
	市街化区域

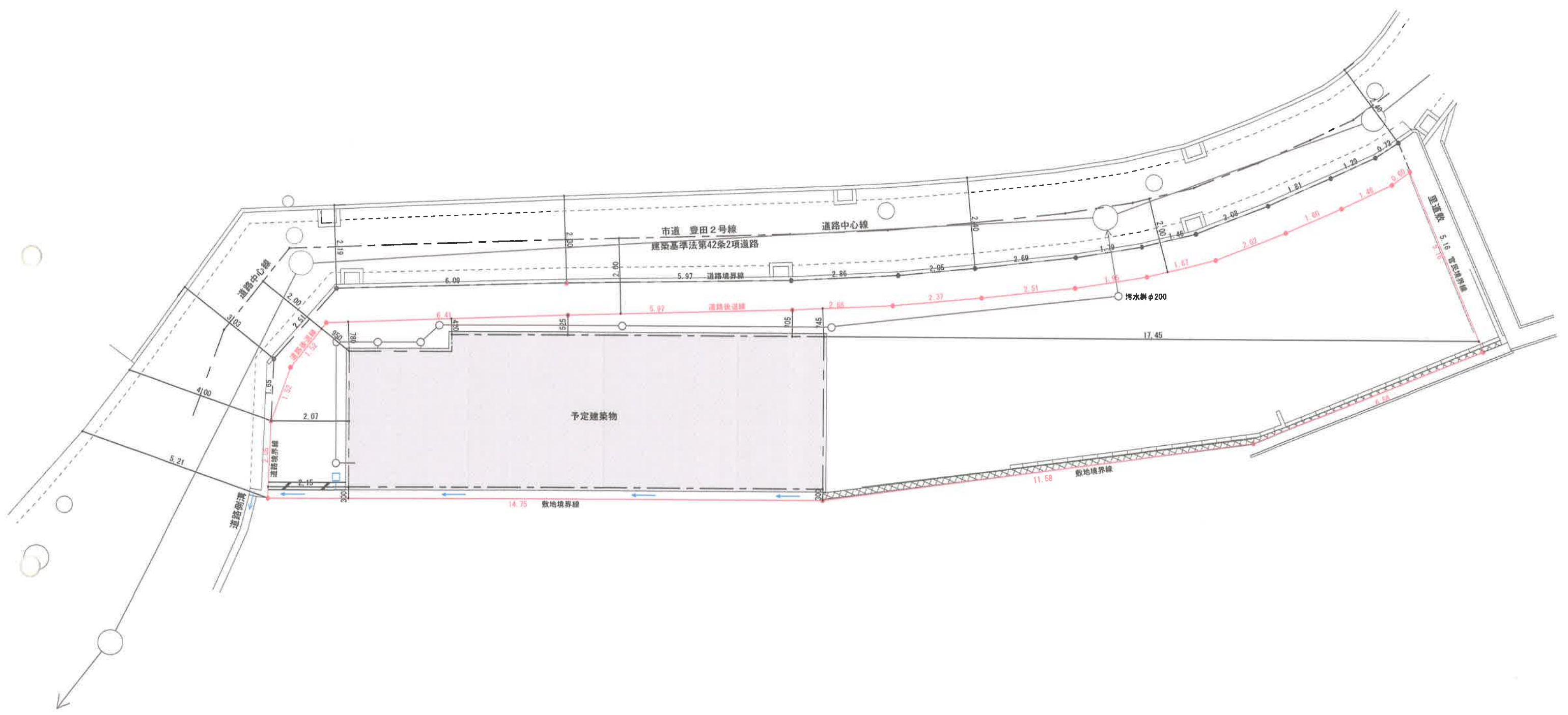
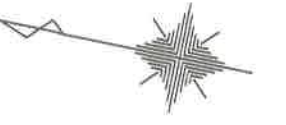
申請地：堺市 南 区 豊田1013番の一部
申請者：

1 位置図



印刷日時:2023/11/21 17:00:55





凡例

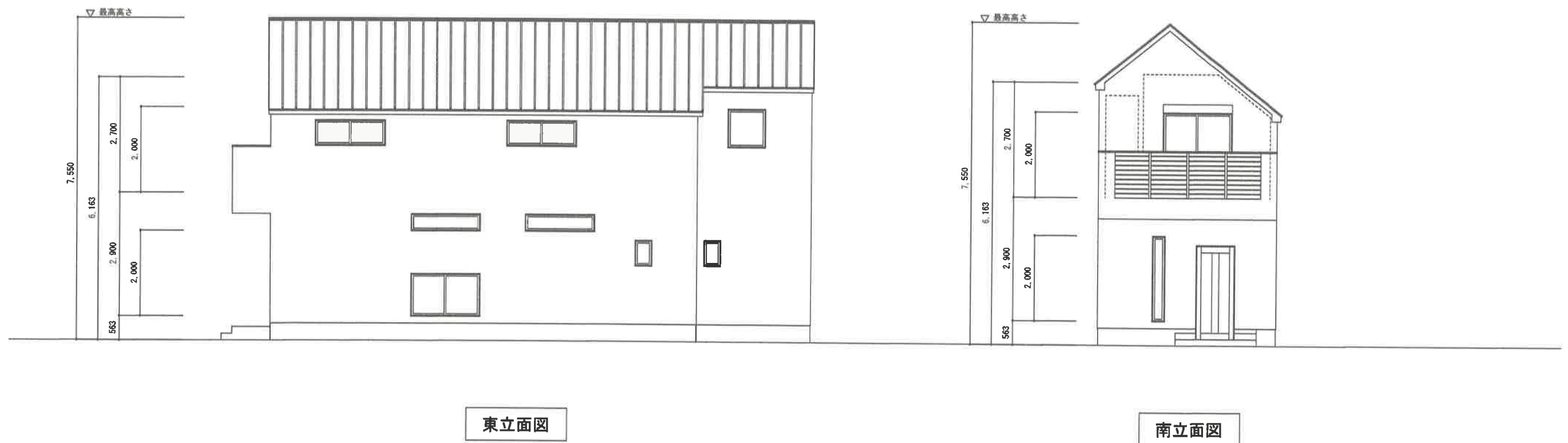
- 敷地境界
- 污水、雑排水
- 雨水



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	153.38 m ²
建 築 面 積	49.81 m ²
1 階 床 面 積	49.81 m ²
2 階 床 面 積	49.81 m ²
延 床 面 積	99.62 m ²
建 ぺ い 率	32.48 %
容 積 率	64.95 %

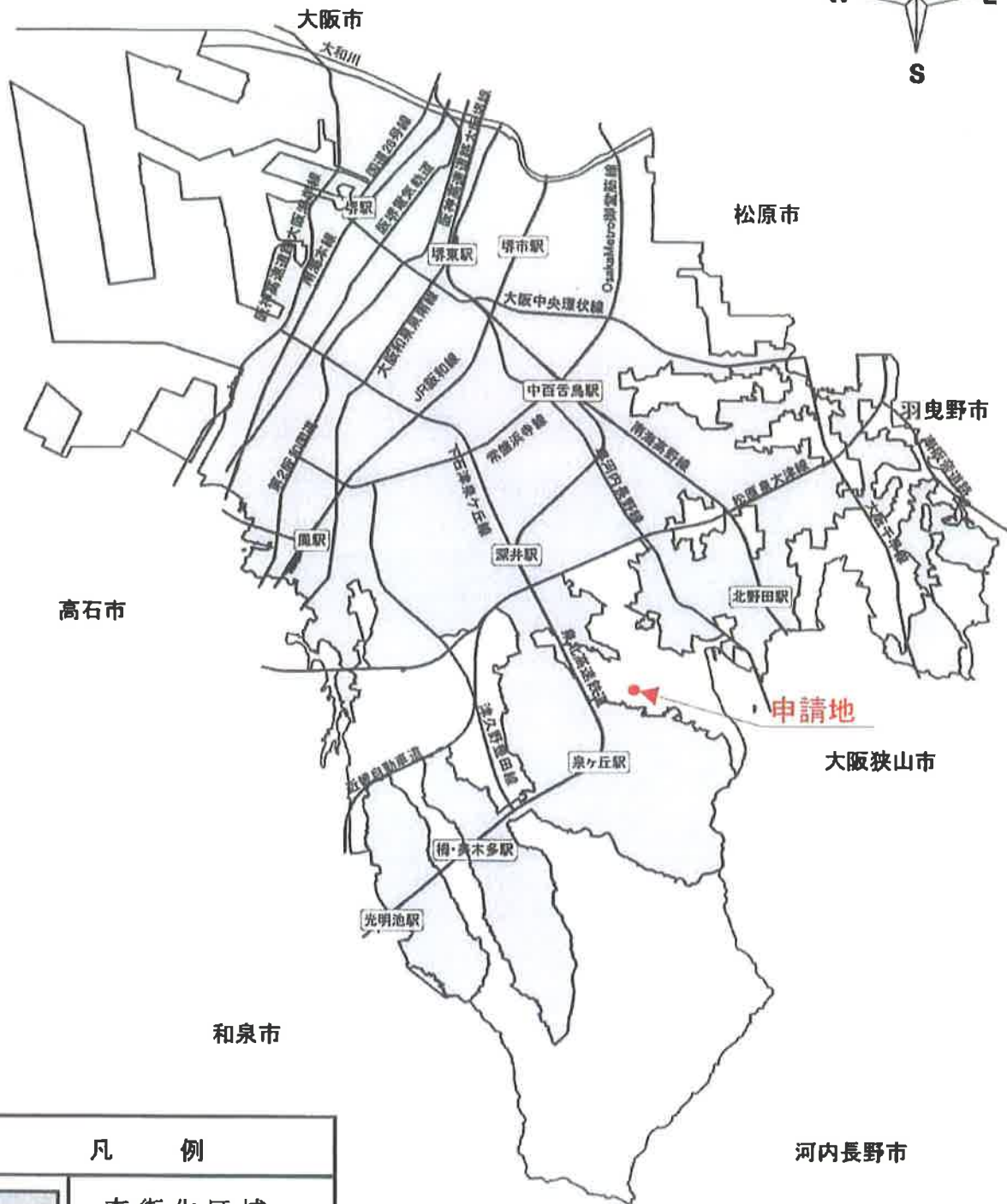
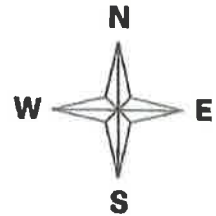
木造2階建て



報 告 書（第6-4号）

申請者住所氏名						
申 請 地		中区辻之258番2				
敷 地 面 積	248.49㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			248.49㎡	—	—	—
建 築 物 の 用 途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築		構 造		木造平屋建
建 築 面 積		延 べ 面 積		建 ぺ い 率		容 積 率
99.99㎡		90.26㎡		40.24%		36.33%
特 記 事 項	排水関係	雨水は北側の水路へ放流				
		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 围 の 状 況	本申請地は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の北東約1.2kmの位置にあり、市道辻之13号線に接続している。					
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。					
	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備 考	令和6年3月22日 建築許可			受付番号	D- 48	

位置図

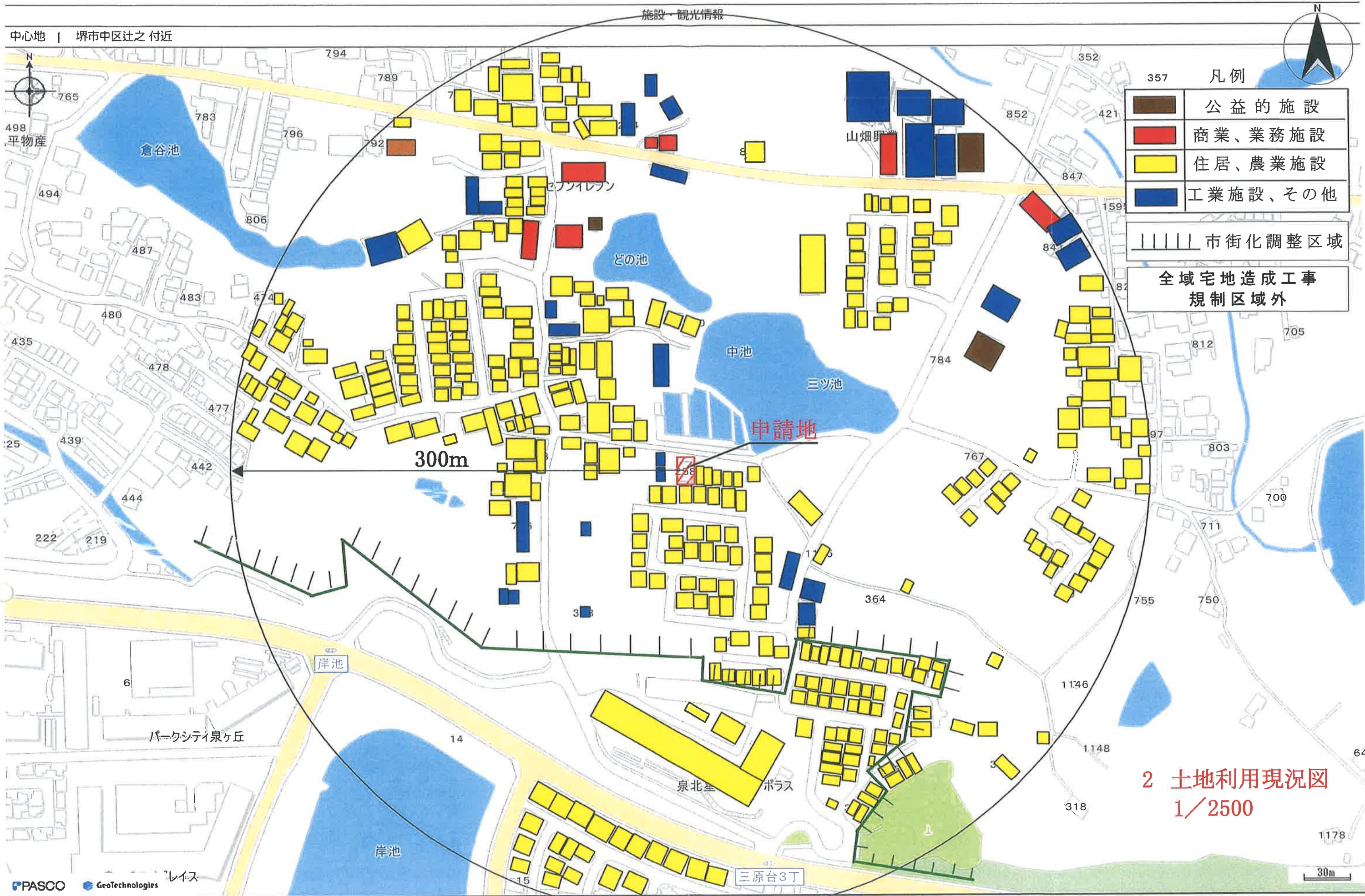


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中区辻之258番2の一部

申請者：

1 位置図



中心地 | 堺市中区辻之 付近

施設・観光情報

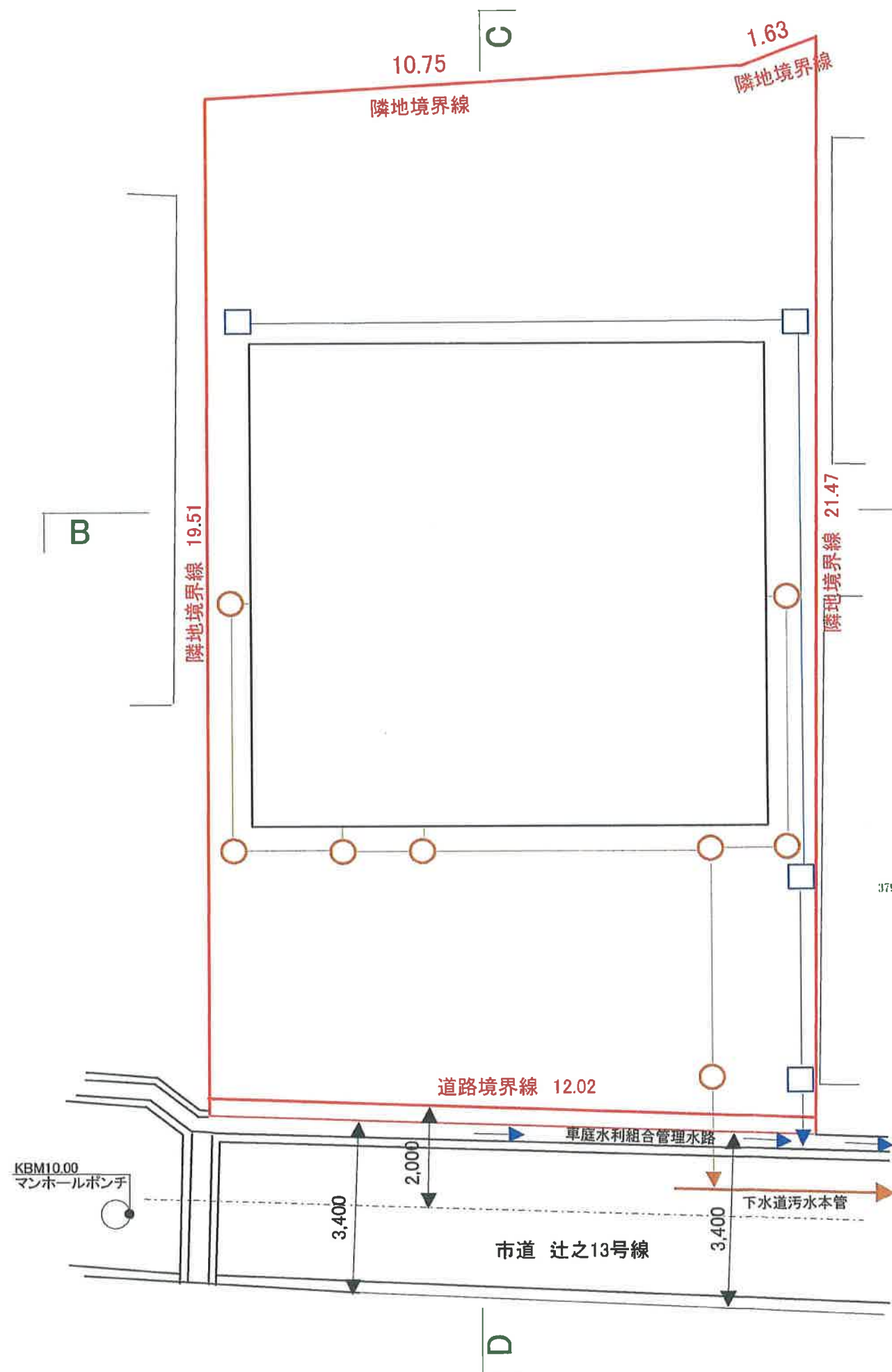
凡例

■	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

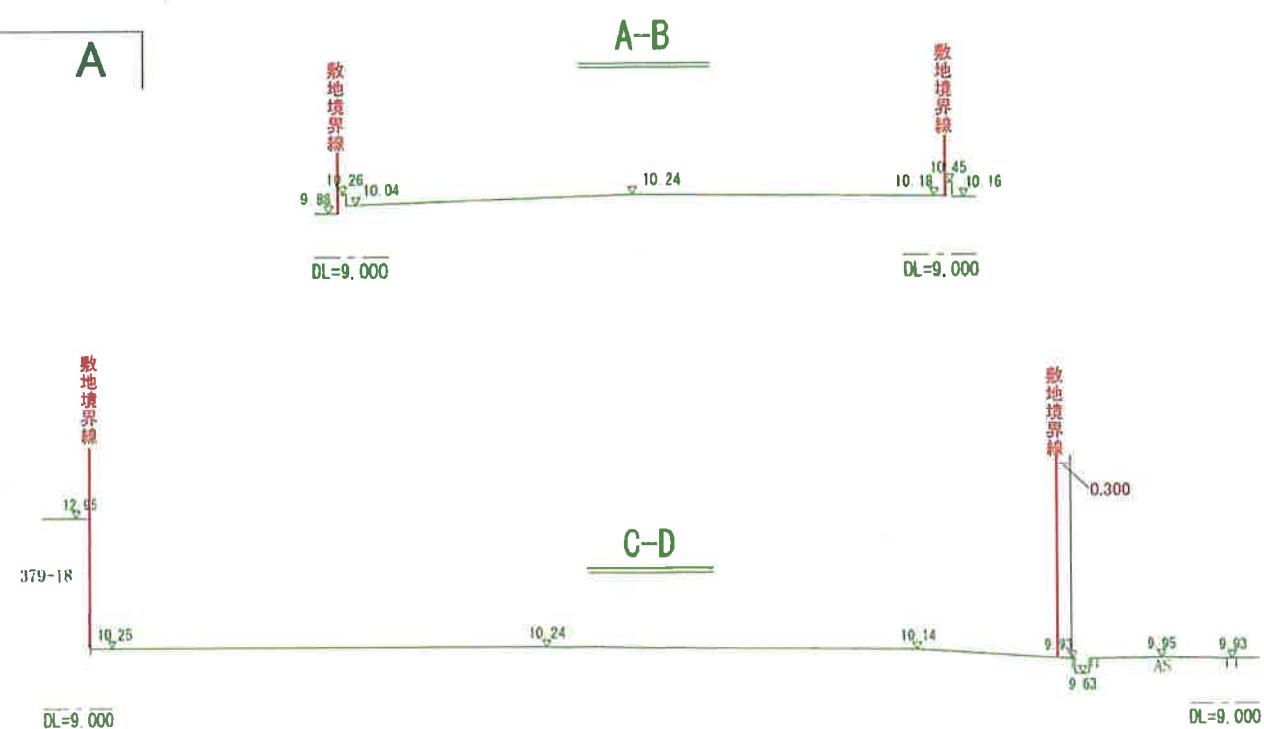
全域宅地造成工事
規制区域外

2 土地利用現況図
1/2500



- 凡例
- 敷地境界 (Plot Boundary)
 - 汚水、雑排水 (Sewage, Miscellaneous Drainage)
 - 雨水 (Rainwater)

断面図



3 土地利用計画図
兼排水計画図
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。

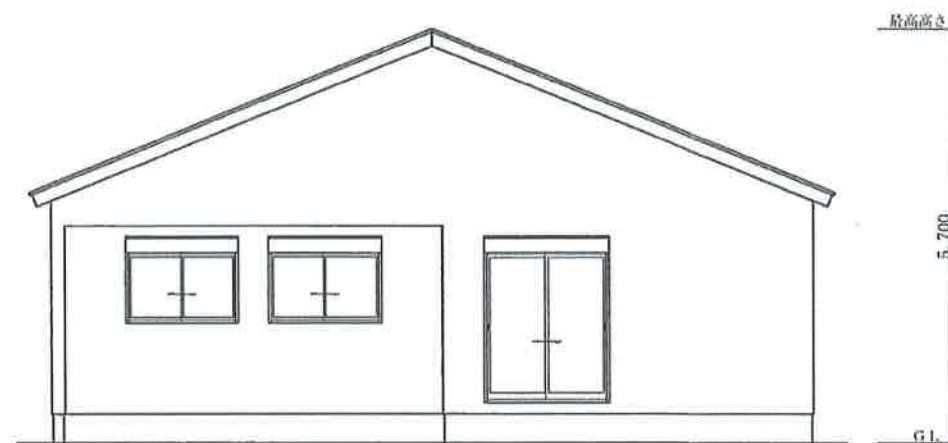
木造1階建

階	面積 m ²
1階	90.26
延床面積	90.26
建築面積	99.99
敷地面積	248.49

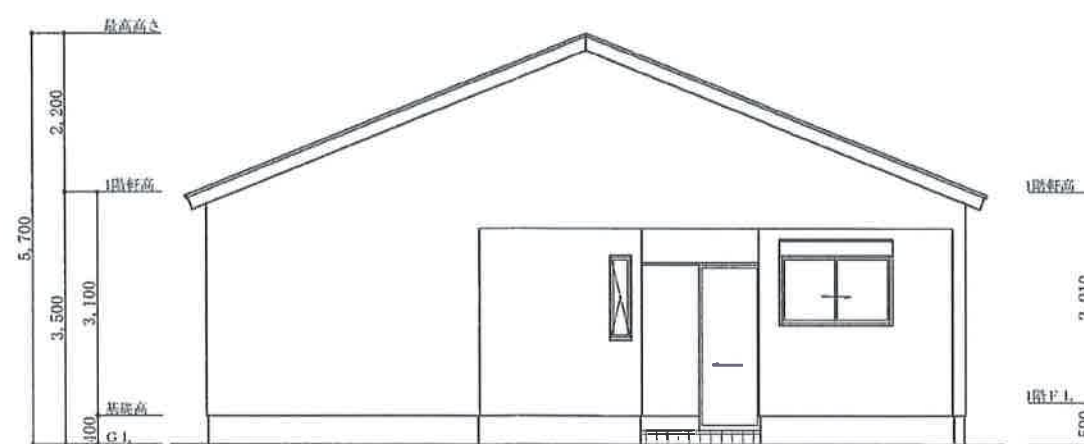
建蔽率 40.24% 容積率 36.33%

4 予定建築物の平面図

1/100



南側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100

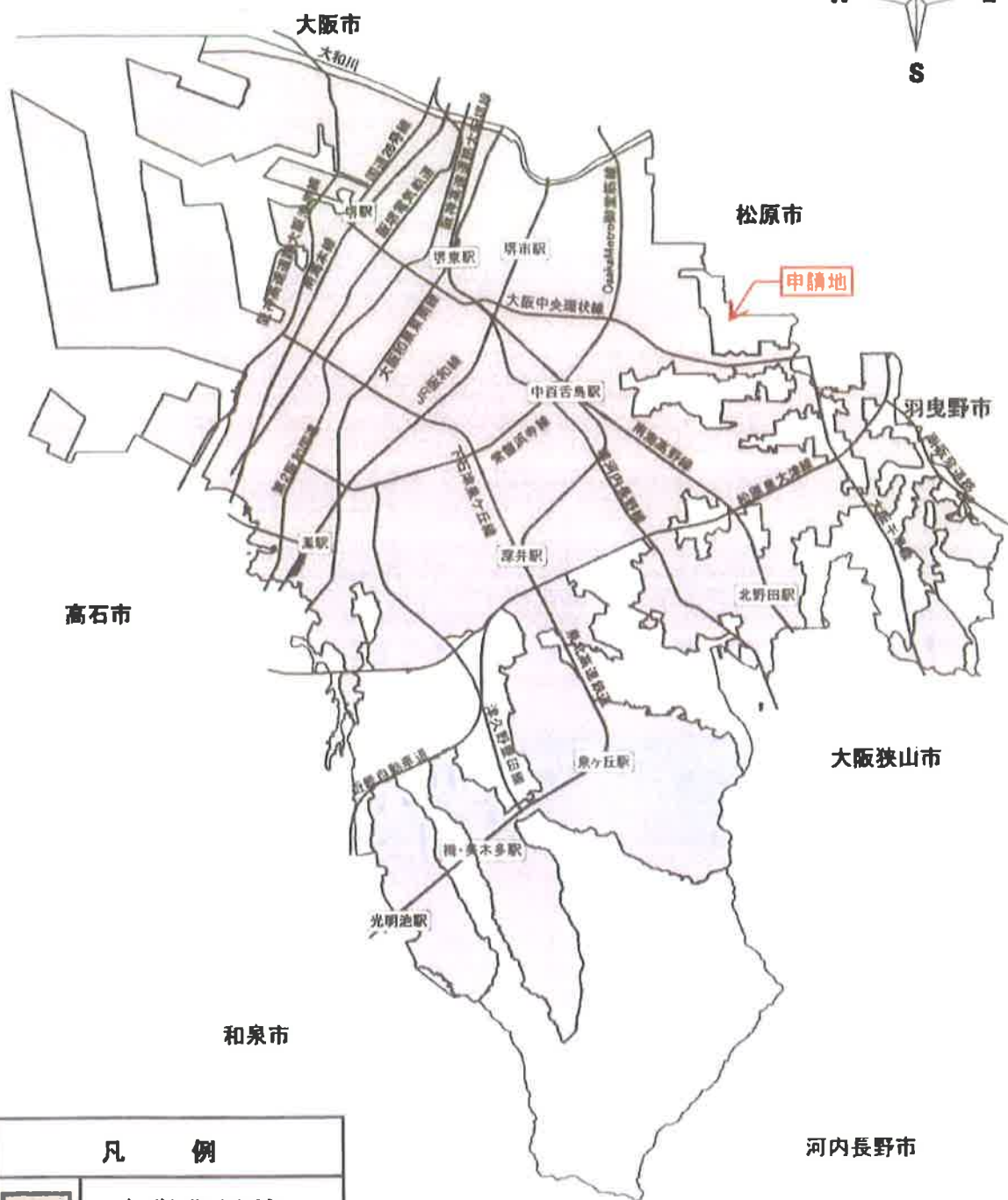
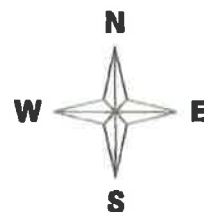


6 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6-5号)

申請者住所氏名						
申 請 地		北区中村町1137番7、1137番14の一部、1137番15及び1137番38				
敷 地 面 積	248.38㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			248.38㎡	—	—	—
建 築 物 の 用 途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築		構 造		木造平屋建
建 築 面 積		延 べ 面 積		建 ぺ い 率		容 積 率
81.93㎡		158.58㎡		32.99%		63.85%
特 記 事 項	排水関係	雨水は南東側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は南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「中百舌鳥駅」の北東約2.7kmの位置にあり、市道中村27号線に接続している。					
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。					
	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備考	令和6年3月12日 建築許可			受付番号	D- 49	

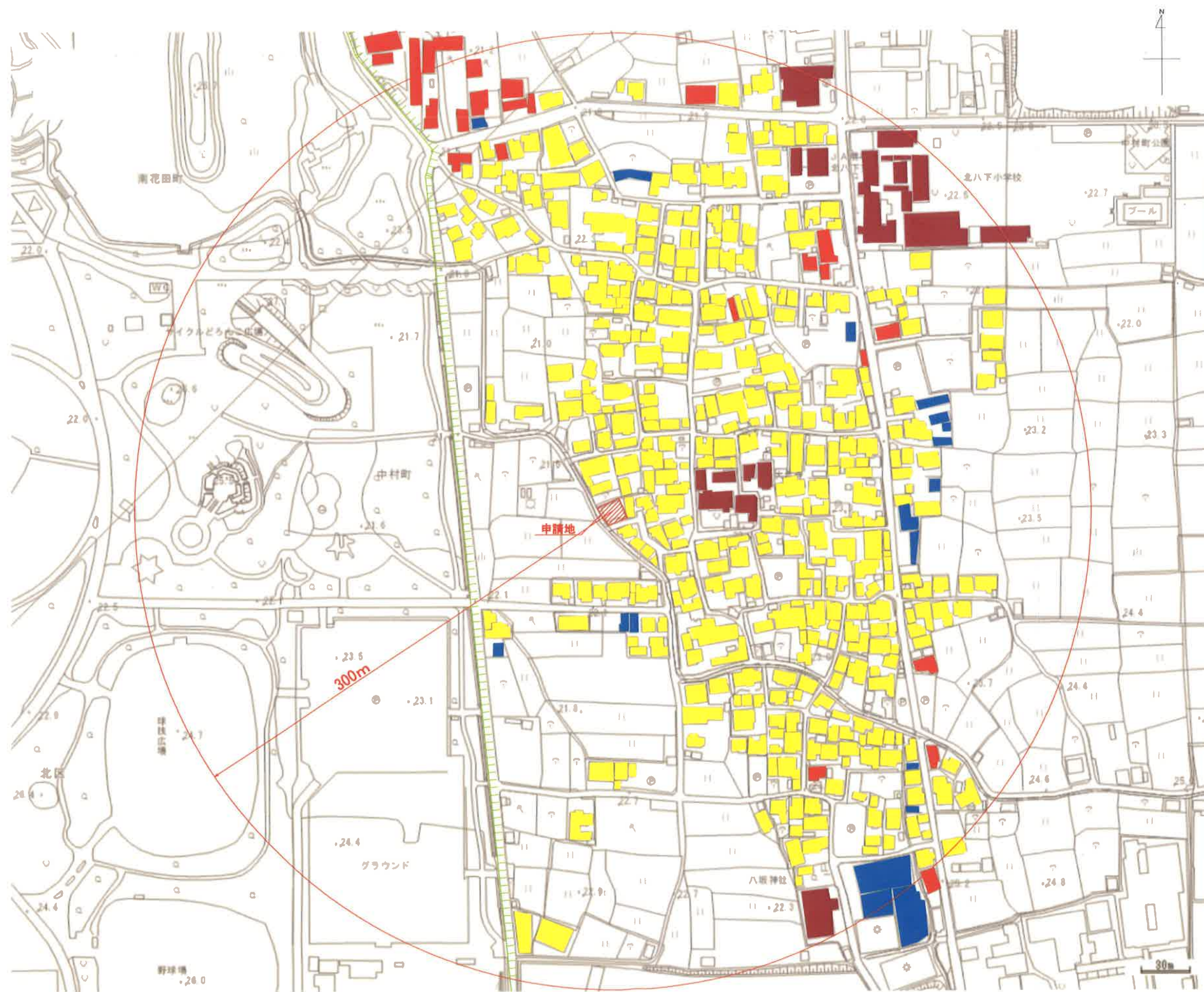
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 北区	中村町1137番7、1137番14の一部、 1137番15、1137番38
申請者：	

1 位置図

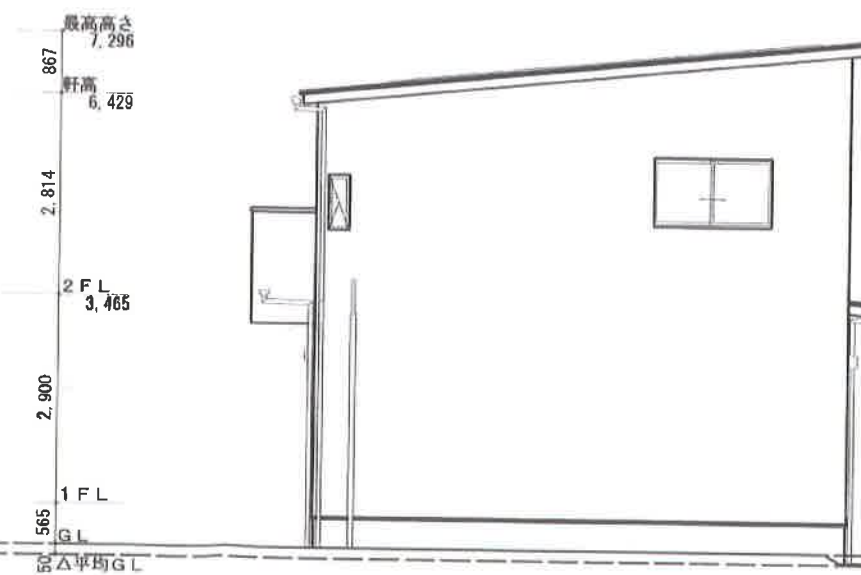


凡 例	
	公 益 的 施 設
	商 業、業 務 施 設
	住 居、農 業 施 設
	工 業 施 設、そ の 他
	市 街 化 調 整 区 域

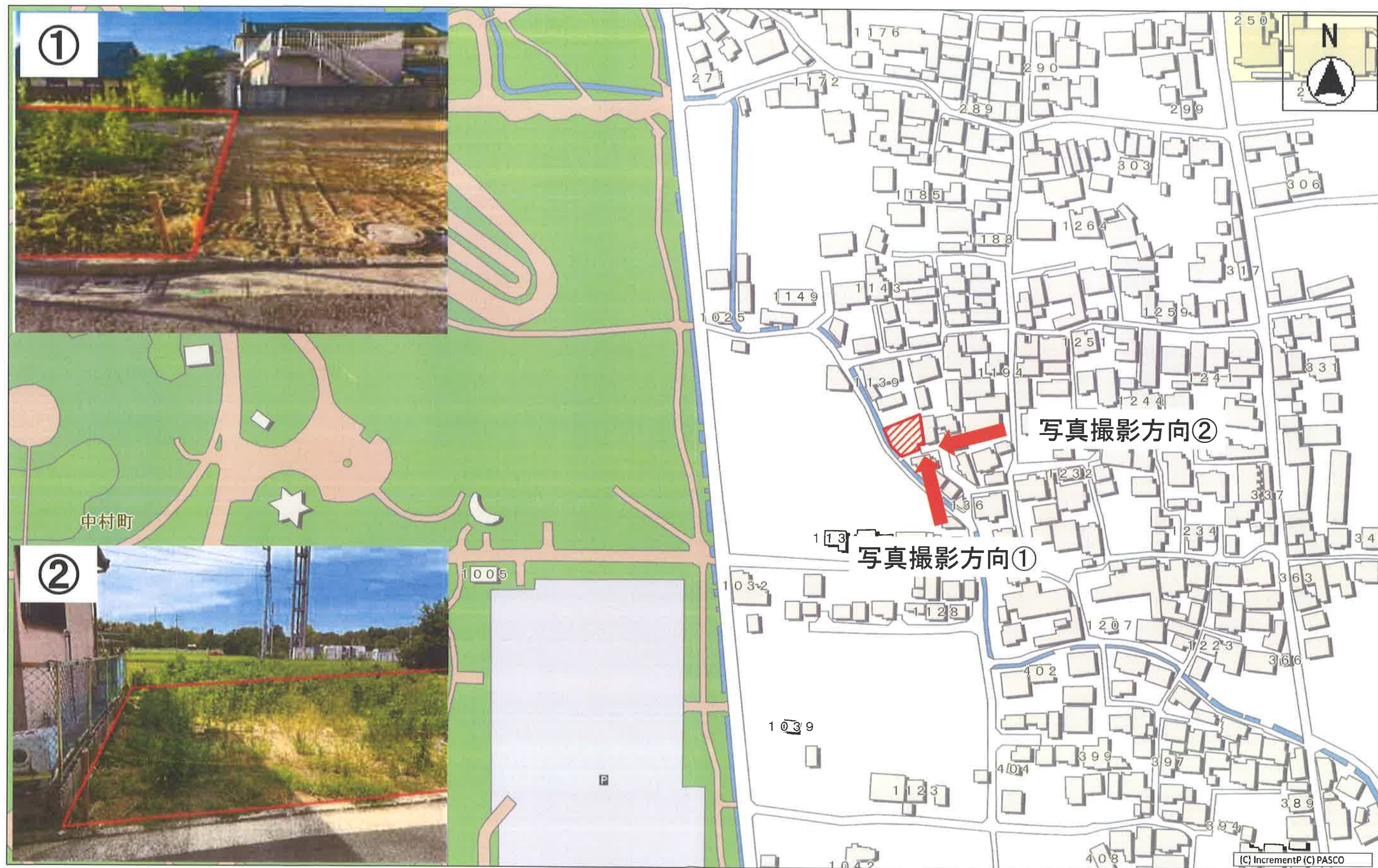
全城宅地造成工事規制区域外



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。



トータル面積表			m ² (坪)
敷地面積	248.38		(75.13)
建築面積	81.93		(24.78)
床面積	1階	81.15	(24.55)
	2階	77.43	(23.42)
延床面積		158.58	(47.97)
建築率	(81.93/248.38) × 100		32.99%
容積率	(158.58/248.38) × 100		63.85%

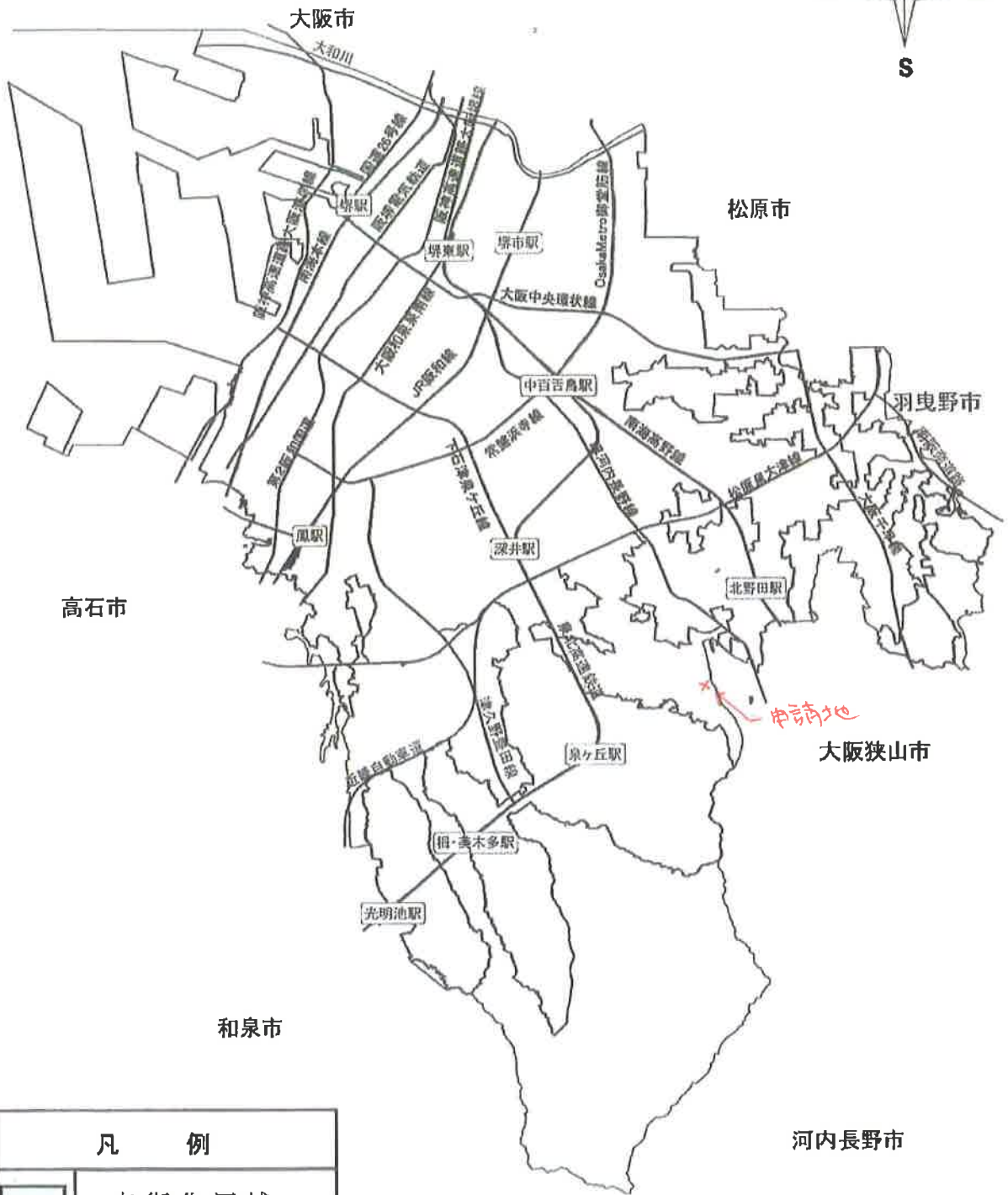
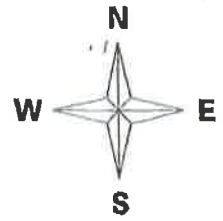


5 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 （第6-6号）

申請者住所氏名						
申 請 地		中区福田138番1の一部				
敷 地 面 積	147.96㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			147.96㎡	—	—	—
建 築 物 の 用 途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築		構 造	木造平屋建	
建 築 面 積		延 べ 面 積		建 ぺ い 率	容 積 率	
75.35㎡		74.52㎡		50.93%	50.37%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側の水路へ放流				
		汚水は西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 围 の 状 況	本申請地は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の北東約2.5kmの位置にあり、市道中百舌鳥福田狭山線に接続している。					
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。					
	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備考	令和6年4月9日 建築許可			受付番号	D- 51	

位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中区 福田138番10-10
申請者：

1 位置図

凡例

[Red Box]	公 益 的 施 設
[Yellow Box]	商 業、業 務 施 設
[Green Box]	住 居、農 業 施 設
[Blue/Purple Box]	工 業 施 設、そ の 他

全域市街化調整区域内
全域宅地造成工事規制区域外

300m

山本北
兄弟遊園
千嶋工業(株)
NPO法人 たんぽぽの丘
山本中

駐車場
福田ハッカ公園
陶器北
あみだ池(南海)

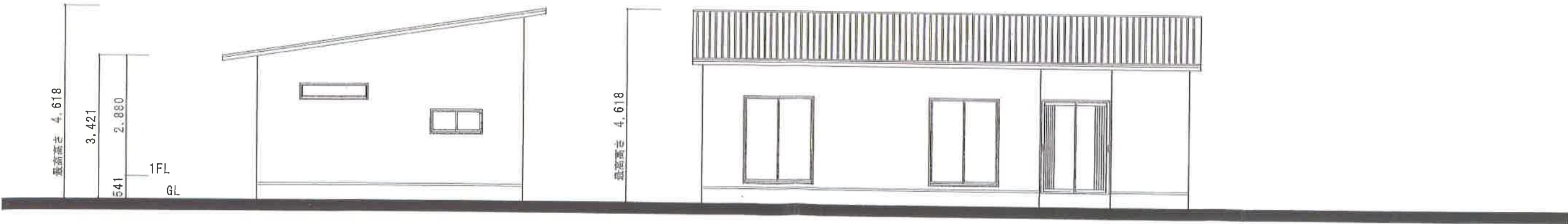
建物平面図については、
個人情報保護の観点から
割愛しております。



面 積 表			
地 番：138-1の一部			
敷地面積	147.96	延面積	74.52
建築面積	75.35		
建ぺい率	50.93		
容 積 率	50.37		

構造：木造平屋建て

平 面 図 1/100



東 側 立 面 図

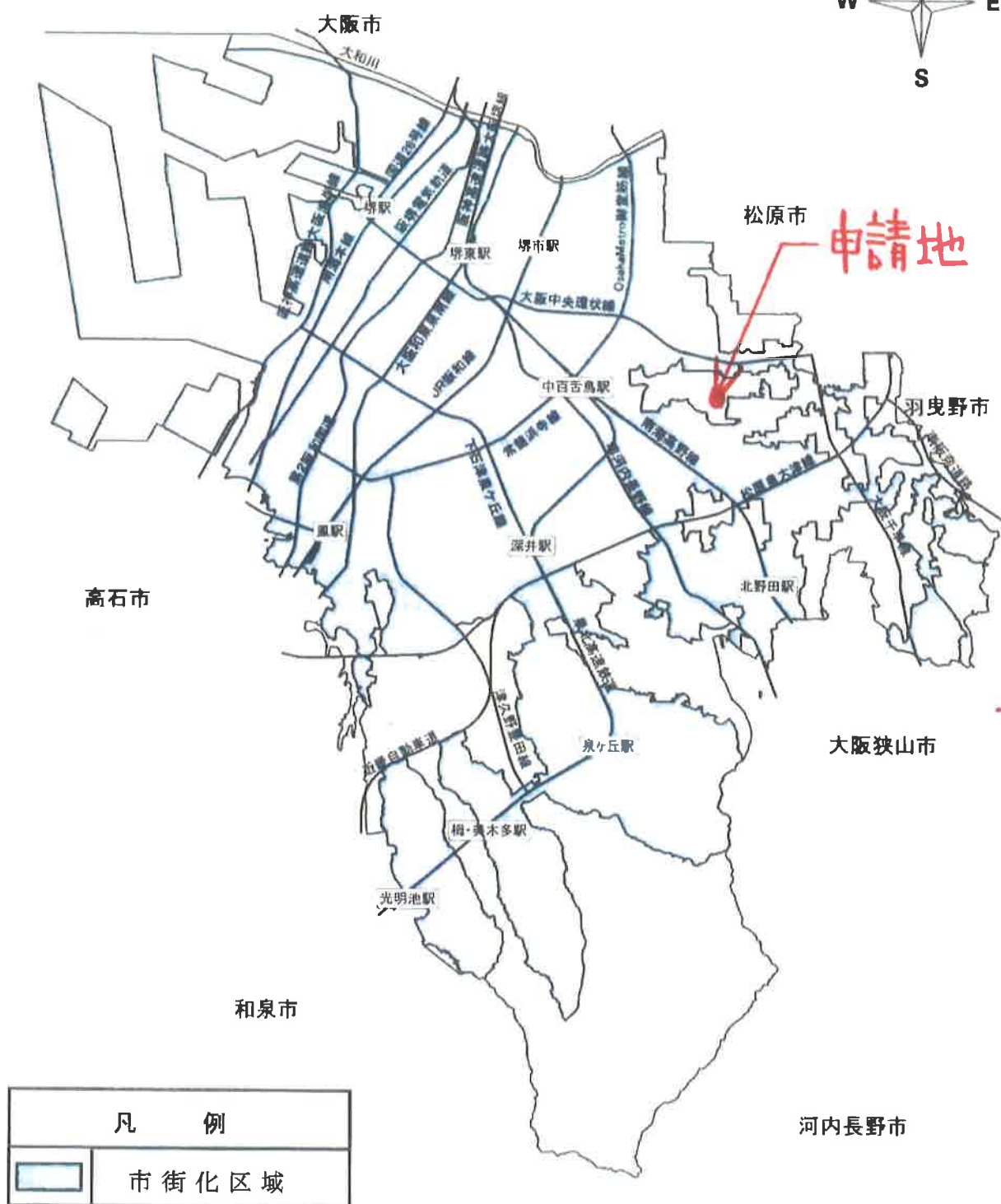
南 側 立 面 図



5 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6-7号)

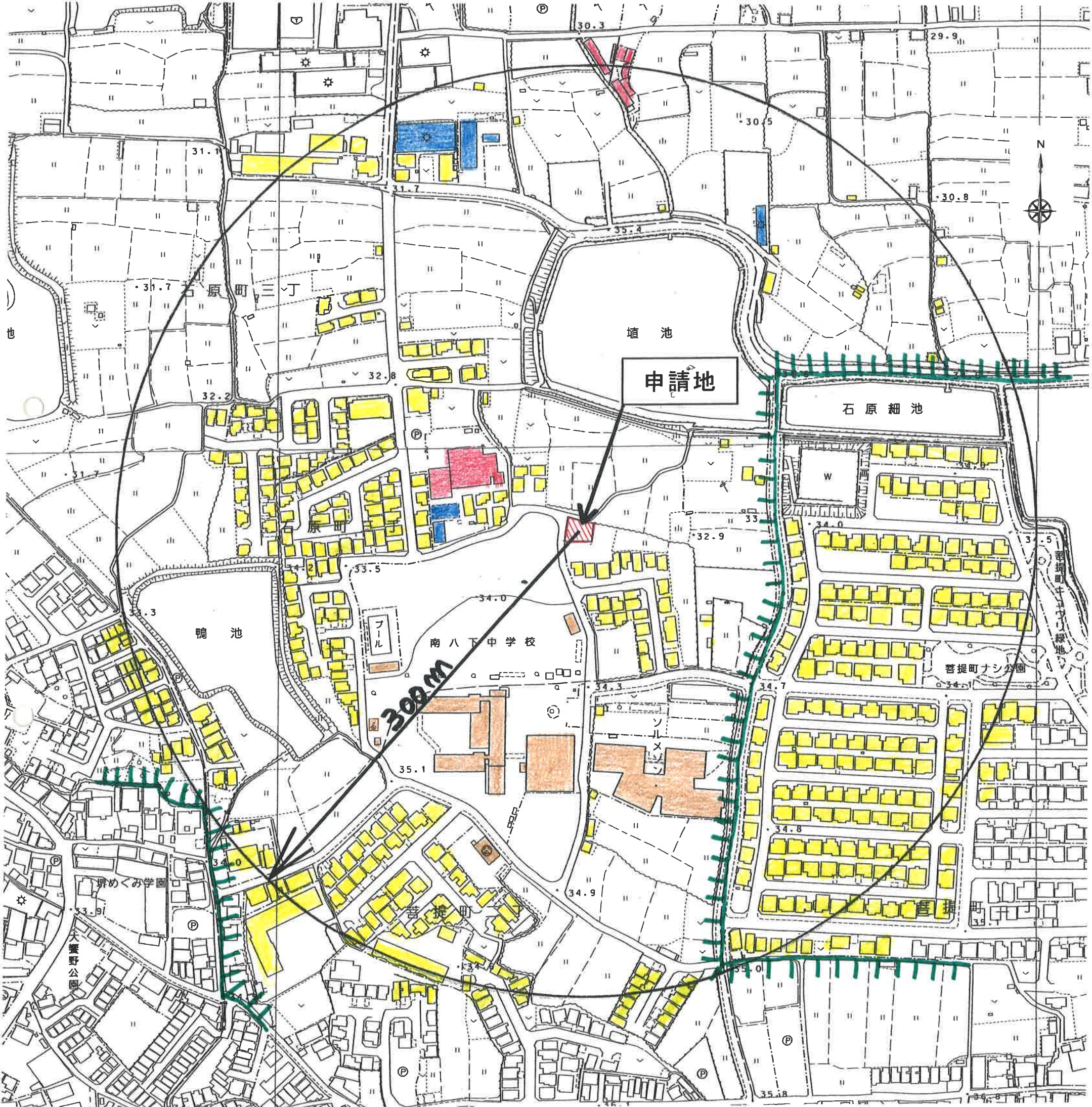
申請者住所氏名						
申請者住所氏名						
申 請 地		東区石原町三丁182番1の一部				
敷 地 面 積	225.71㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			—	225.71㎡	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構 造	木造平屋建		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ぺ い 率	容 積 率		
69.33㎡		121.86㎡	30.72%	53.99%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側市道内の側溝へ放流				
		汚水は西側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	そ の 他	宅 地 造 成 工 事 規 制 区 域	砂 防 指 定 区 域			
		外	外			
周 围 の 状 況	本申請地は、南海高野線「中百舌鳥駅」の東約2.6kmの位置にあり、市道石原13号線に接続している。					
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。					
	包括議決基準15に該当するものとして許可済み。					
備考	令和6年4月9日 建築許可			受付番号	D- 52	



申請地：堺市 東 区石原町三丁182番1の一部

申請者：

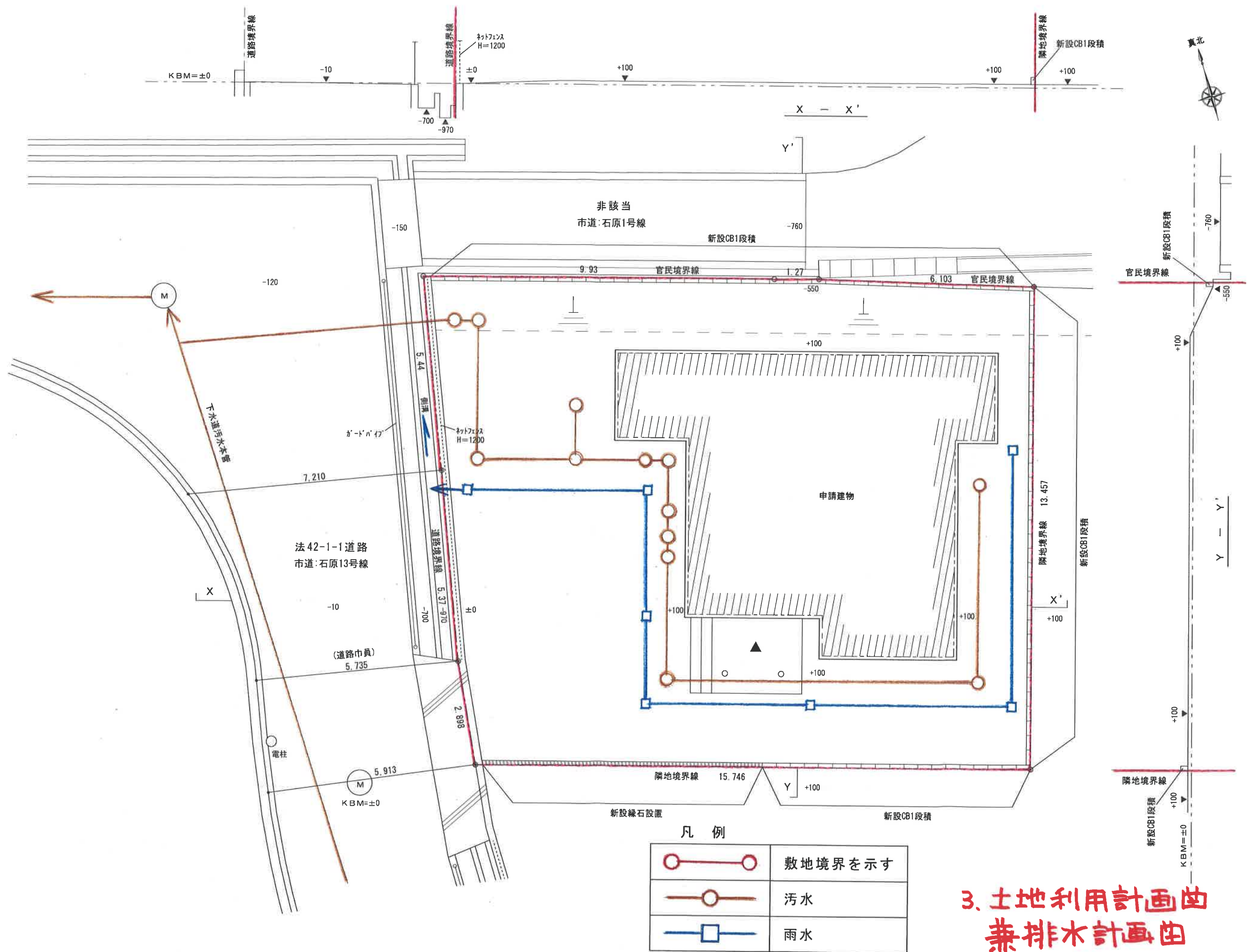
1 位置図



凡 例	
茶	公益的施設
赤	商業、業務施設
黄	住居、農業施設
青	工業施設、その他
市街化調整区域	

全域宅地造成工事規制区域外

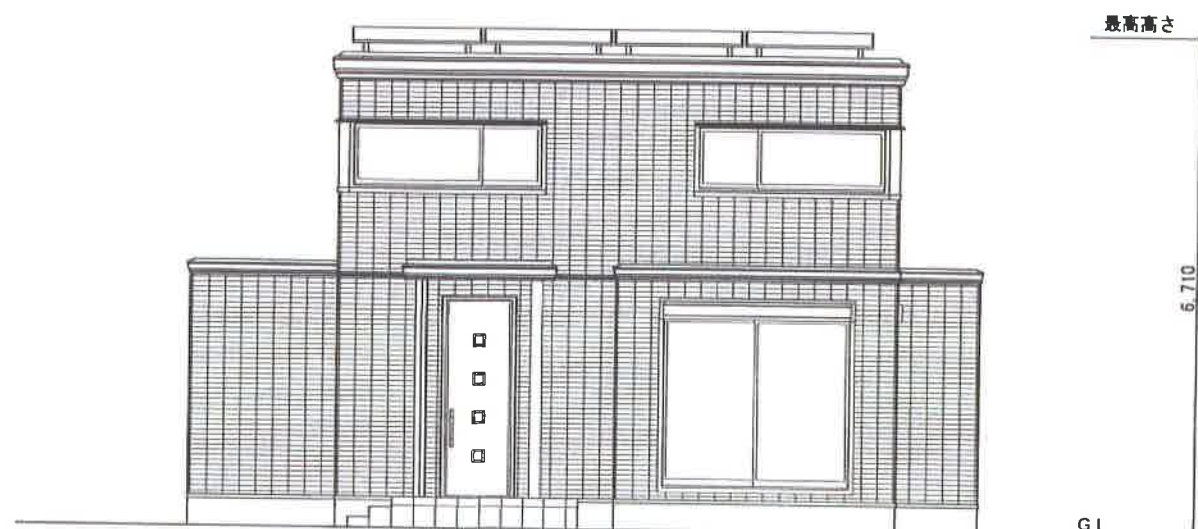
2. 土地利用現況図
S: 1/2500



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。

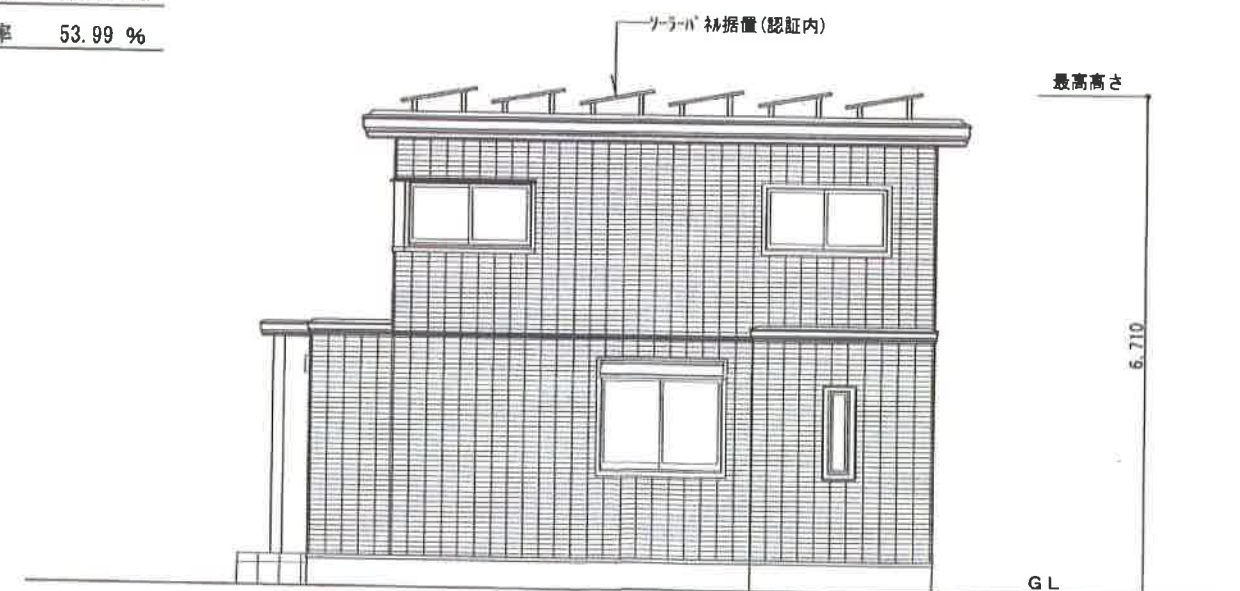


敷地 面積	225.71 m ²
建築 面積	69.33 m ²
1階床面積	66.72 m ²
2階床面積	55.14 m ²
延床 面積	121.86 m ²
建 蔽 率	30.72 %
容 積 率	53.99 %



南立面図

[構造 = 鉄骨造 2 階建]



東立面図

4. 予定建築物の平面図兼 立面図



5 現況写真兼撮影位置図