

令和6年度第1回堺市開発審査会 会 議 録

令和6年5月10日（金曜）
堺市開発審査会事務局

会 議 録

会議の名称	令和6年度第1回堺市開発審査会
開催日時	令和6年5月10日（金曜） 午後3時00分から午後3時50分まで
開催場所	堺市役所 高層館20階 第1特別会議室
出席者	森会長、中山委員、小西委員、伊藤委員、西野委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1) 会長及び会長職務代理者の選出について 会長に森委員、会長職務代理者に中山委員が選出される (2) 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 審議の結果、承認される (3) 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 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 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 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 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 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

議題又は案件 並びに結論等	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 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6年度第1回堺市開発審査会会議録

日時：令和6年5月10日（金曜）

午後3時00分～午後3時50分

場所：堺市役所 高層館20階 第1特別会議室

【出席者】

委員

会長
委員
委員
委員
委員

森 宏司
中山 徹
小西みも恵
伊藤 良子
西野 房男

処分庁

開発調整部長
宅地安全課長
宅地安全課課長補佐
兼 審査指導係長
宅地安全課

角田 悟
米田 清治
重村 康輔
木名瀬拓哉

事務局

建築安全課課長補佐
建築安全課副主査
建築安全課

樋口 喜司
井辺 宣行
東條 秀雄

傍聴人 なし

令和6年度第1回堺市開発審査会会議録

事務局	これより、令和6年度第1回堺市開発審査会を開会させていただきます。 会長が選出されるまでの間、事務局で進行を務め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。 また、傍聴人は現在のところおられません。 それでは、案件の(1)会長及び会長職務代理者の選出についてお諮りいたします。 本日の審査会は、改選後初めての審査会でございます。審査会会長は、堺市開発審査会条例第4条第1項の規定により、委員の互選により定めることとなっております。 会長の選出につきまして、委員のご発言はございますでしょうか。 特にご発言がないようですので、事務局より、会長には引き続き森委員にご就任いただくことを提案させていただきます。 このことについて、ご意見等ございませんでしょうか。 (異議なしの声あり) ありがとうございます。それでは、お諮りいたします。 森委員の会長就任にご異議ございませんか。 (委員一同、異議なし) ご異議ないようですので、会長には森委員にご就任いただくことに決まりました。 それでは、森委員、会長席にお移りください。 以降の進行は会長に移ります。森会長よろしく願いいたします。
会 長	森でございます。引き続き会長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いします。 最初に、職務代理者をお願いしなければならないことになっておりまして、従来から中山委員をお願いしていますので、今回も中山委員にご就任をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。 皆さんご異議ないということでよろしく願いいたします。

処分庁	本日の会議録署名人は、中山委員と西野委員、よろしくお願いします。 それでは、議案に入らせていただきます。 まず、付議案件からご説明を願いたいと思います。処分庁、お願いします。 それでは、付議案件第 6-1 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一般貨物自動車運送事業所を新築するものです。 申請地は、美原区平尾 355 番 9 及び 376 番 1 です。 開発面積は 2205.8 平方メートルです。 地目は、雑種地、田となっております。 建物工事の種類は新築で、構造は鉄骨造 2 階建となっております。 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、南海高野線北野田駅の北東約 2.3 キロメートル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、府道堺富田林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、南東側府道内の雨水枡へ放流となっております。汚水排水は、南東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、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。 次のページは 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一般貨物自動車運送事業所を新築するものであり、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、審査会に付議するものです。 幹線道路東多治井菅生線（府道堺富田林線）に接続しています。 また、開発区域の面積は、5 ヘクタール未満で、幹線道路に 13m 以上接しており、敷地境界に沿って幅員 2 m の緩衝帯が設置される。 そして、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。 したがって、判断基準第 5 に定める区域に当該敷地は存しない。 以上の点から、本申請は、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。 それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。
-----	---

会 長	ご説明ありがとうございます。 処分庁からご説明ございましたけれども、この付議案件につきまして、何かご質問等ございましたら、どうぞよろしくお願いいたします。
中山委員	提案基準 12 ですが、申請に係る土地は次の全ての要件に該当しなければならないということで、市の土地利用計画から判断して支障がないことというのが第 3 の(1)にあるのですが、これについてはどういうふうに判断されたのですか。
処分庁	当該地につきましては、美原都市拠点を中心とした美原区域に位置しており、幹線道路による広域アクセス性を活かしまして、内陸型産業地として、農地や自然環境との調和に配慮しながら、物流や環境関連等の産業機能の立地誘導を図るという市の土地利用の方針に沿っているものと考えております。
中山委員	それは、堺市都市計画マスタープランに出ていますか。
処分庁	都市計画マスタープランの 106 ページの上段の方針 1 というところに物流や環境関連等の産業機能の立地誘導というところがございまして、その内容を説明しました。
処分庁	都市計画マスタープランの中で、美原の都市拠点というところが定められている部分がありまして、その中で今説明させていただきました市の方向性を描いていますので、それに合致している計画であると判断しています。
中山委員	都市計画マスタープランにある美原都市拠点のエリアに入っているということですか。
処分庁	はい。そうです。
中山委員	わかりました。
西野委員	提案基準 12 第 2 の(2)、貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 号に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第 6 号に規定する特別積合せ貨物運送事業以外の事業の用に供する施設、というのはどういう内容なんでしょうか。
処分庁	今回の施設は、第 6 号に規定する特別積合せ貨物運送事業以外の事業に供する施設ですので、この基準には合致しているというかたちです。

西野委員	ちょっと内容がわかりにくい。駄目なのはこういう内容であるというところを教えてください。
処分庁	一般貨物自動車運送事業の方からご説明させていただきます。 一般貨物自動車運送事業は、他人の需要に応じまして、有償で、自動車を使用して貨物を運送する事業ということになっています。 特別積合せ貨物運送事業の方は、一般貨物自動車運送事業として行う運送のうち、営業所その他の事業場において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行うものをいいます。
西野委員	これについては、どこが判断しますか。
処分庁	運輸局ですね、大阪運輸支局の方に照会しておりまして、この事業が運送事業に当たるという回答をいただいております。
小西委員	堺市は歴史あるまちで、掘ればいろいろ出てくることもあるかと思うのですが、この調査意見のところで、埋蔵文化財包蔵地等で保全を必要とする区域内だけでも、所管課に届出を行って、埋まっているものには影響を与えないものであるということなんですけれども、これはこれから工事を進めて、何か出てきたとしても、そこで工事を中断したりとかそういうことはしませんよというようなことなんでしょうか。
処分庁	所管の文化財課に届出を行い、確認、審査を受けまして、工事にあたっては支障がないということです、このまま続けてもよいという回答をいただいております。
小西委員	工事を進めていると何か出てくるということは、今までにもあったんでしょうか。
処分庁	文化財課に確認しまして、今回の開発の深さとそこに埋まっている文化財を考慮した上で支障はないというお答えをいただいておりますので、基本的には出てくることはないと考えています。
小西委員	深いところに、もしかしたら歴史的なものがある可能性はなくはないけれど、傷めたりするようなことはないということですか。
処分庁	開発したとしても、もっと下のところに埋蔵されているというかたちになるので、工事が支障を与えることはないと考えます。
小西委員	そういう判断をされるということですね。わかりました。ありがとうございます。

会 長	他にご意見は何かありますでしょうか。 本件の現場を見ましたら、比較的農地が濃厚に残っている地域に見受けられます。ここに商業施設ラムーがある商業地ですけれども、その横に本件の開発地域があるという立地です。あとは学校があるくらいで特に市街地というような状況にはなっていない。比較的、環境としては農地が多いだらうと思いますので、その予定地周辺の現況土地利用が大きな変化をもたらす可能性がありうるのかなと。 既に建て込んでいる地域に比べますと、そういう点でどういうご判断をされたのかということをお聞きしたいのが1点。 それからもう一つは、このラムーというのは、どんな条件で開発されたのでしょうか。多分同じように市街化調整区域だと思われるのですが、どんな条件で建ったのですか、というのが2点目です。
処分庁	1点目の方なんですけれども、今回、住宅系とかではございませんでして、一般貨物運送事業所ということですので、新たな公共公益施設の建設が誘発されるということはないかなというところで、市街化を促進するおそれがないというふうに考えております。
処分庁	2点目については、市街化調整区域なので、当時同じような形で、都市計画法34条14号で審査会に付議したのかなと思います。
会 長	特に調べていらっしゃるわけではないですね。
処分庁	申し訳ないですが、手元に資料は持ち合わせておりませんが、スーパーマーケット系なので、同じようなものだと考えております。
会 長	提案基準の12、幹線道路の沿道等における商業施設ということではないということですか。小売業ですね。 わかりました。 他にはいかがでしょうか。 特にございませんか。 ご意見がないということでございますので、本件については、了承ということで、承認してよろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし) ありがとうございます。 本議案につきましては、承認ということにさせていただきます。 続きまして、報告案件が7件ございます。これをまとめて処分庁、説明願えますでしょうか。

処分庁	それでは、報告案件第 6-1 号から第 6-7 号までのご説明をさせていただきます。 今回の報告案件第 6-1 号につきましては、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 4 m 以上の道路に接続している面積が 150 平方メートル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、許可したものととなります。 また、報告案件第 6-2 号から第 6-7 号につきましては、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。 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、さらに、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、許可したものととなります。 それでは、報告案件第 6-1 号について、ご説明いたします。 本件は、中区東山 242 番 2 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 282.07 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 1.2 キロメートル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、市道東山 15 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、西側隣地最終枿を經由し、南側既設の公共用水路へ放流となっております。污水排水は、西側隣地最終枿を經由し、南側市道内の下水道污水本管へ放流となっております。 次は、断面図です。 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 6-2 号について、ご説明いたします。 本件は、西区草部 521 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 254.56 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、J R 阪和線鳳駅の南東約 1.7 キロメートル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 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、南側市道内の雨水枳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、東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 6-3 号について、ご説明いたします。

本件は、南区豊田 1013 番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 153.38 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・美木多駅の北東約 1.0 キロメートル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、市道豊田 2 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、北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 6-4 号について、ご説明いたします。

本件は、中区辻之 258 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 248.49 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北東約 1.2 キロメートル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、市道辻之 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、北側の水路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 6-5 号について、ご説明いたします。

本件は、北区中村町 1137 番 7、1137 番 14 の一部、1137 番 15 及び 1137 番 38 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 248.38 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北東約 2.7 キロメートル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、市道中村 27 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、南東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枚の写真を記載しております。

写真①は、南側から申請地を撮影したものです。

写真②は、東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 6-6 号について、ご説明いたします。

本件は、中区福田 138 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 147.96 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北東約 2.5 キロメートル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、市道中百舌鳥福田狭山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枚の写真を記載しております。

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 6-7 号について、ご説明いたします。 本件は、東区石原町 3 丁 182 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 225.71 平方メートルで、地目は、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、南海高野線中百舌鳥駅の東約 2.6 キロメートル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、市道石原 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、西側市道内の側溝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。 以上が報告案件となります。
会 長	どうもありがとうございます。 処分庁の方から 7 件まとめてのご説明をいただいておりますが、包括議決基準に該当するということなので、承認済みではあるのですが、報告についてご質問等ございましたらお願いいたします。
中山委員	報告 6-2 と 6-3 ですが、河川に接しているわけではないのですが、比較的近くに河川があると思うのですが、浸水想定区域とかにはかかっていないのですか。
処分庁	浸水想定区域等のハザードエリアを確認しております、そこに入っていないことを確認しております。
中山委員	それともう 1 点、報告 6-3 なのですが、接道がよくわからないのですが、38 ページの写真で見ると、細い道に接道しているという理解なのですか。
処分庁	北側の道路に接道しています。細くてわかりにくいですが、市道になっています。
中山委員	東側は幅員 2.4m。

処分庁	はい。場所によりますけれども、2.4mとかになっておりまして、今回の建設に伴いまして2m後退をするという計画になっています。
中山委員	写真に写っているこの細い道ですか。
処分庁	はい、そうです。
中山委員	細かい数字は忘れましたが、現状の幅員が何m以上あったら、中心から2m後退させたらいいとかでしたか。
処分庁	中心から2m後退して、最終的に4mは確保するような基準にはなっております。
中山委員	現状の道路幅員というのがありまして、いくら狭くてもいいというわけではないですよね。
処分庁	4mの幅員がないというのがいわゆる42条2項道路になってくるのですけれども、2項道路を昔、告示で指定しています。 里道でしたら90センチメートルとかいうのがあるので、それはそれでそういう幅の道にはなるのですけれども、里道とかでないとすると、基本は1.8mというがあります。 1.8mより広い道路で、当時から立ち並びがあるものを2項道路として指定する。今回はその道路に当たるので、建築基準法上の道路ということになります。
中山委員	1.8m以上あれば、中心から2m後退すればいいということですか。
処分庁	1.8m以上ある中で、当時から立ち並びがあれば2項道路という判断を下します。今回はその2項という判断が下されている道になるので、中心から2mまでを道とみなすということになり、そこまで下がるということです。
会 長	ありがとうございます。 よろしゅうございますかね。 それでは、本日、報告案件7件ございましたけれども、これについては了承ということにしたいと存じます。 よろしゅうございますか。 (委員一同、異議なし) ありがとうございます。 本日の案件自体は全て、これで滞りなく終了したのですが、前回の報告案件で、今後の審議についてどうしたらいいんだろうというのが一つございました。

処分庁	その件について、処分庁から、今後の方針を含めてご説明があるということですので、お願いいたします。 前回、委員の皆様から、包括基準に合致して許可した案件にも関わらず、その建物の用途について、いろいろな意見をいただきました。 当方の認識を改めるといふか再認識に至る貴重なご意見をいただきありがとうございました。 その建物の用途について、一定、考え方の整理を行いましたので、報告させていただきます。 建築基準法上の建物用途の判断については、集団規定として都市計画法上の用途地域規制と密接に関連はありますが、それはあくまでも市街化区域という建築を制限されていない区域内での用途規制の考え方であります。 市街化を抑制すべき、原則、建築が制限される調整区域での考え方は、都市計画法での考え方でありまして、建築基準法とは若干意味合いが違います。 例えば、農業従事者などの属人制や、その用途が自己用であるとか、自己業務用であるとか、単に分譲であるとか、様々な建築基準法にはない見方が都市計画法上にはあります。それらの用途に対して、違う視点での考え方になりますので、建築基準法と都市計画法上の建物用途の判断を必ずしも一致させる必要はないのではないかと、改めて再認識に至りました。 その為、現在、延べ面積の制限はないのですが、包括基準の見直しで、例えば 500 平方メートル以下に制限するとか、そういうものも一度考えてはいたのですが、それだけでは充分とは言えず、まずは、実績、実例、どのようなケースがあるのか、そういったものを積み重ねて考えていきたい。実例を積み重ねたところで線引きの案ができるようであれば、その案をもって改めてご相談させていただきたいと思っております。 包括基準などで、都市計画法上の建物用途の判断は、あくまでも都市計画法上の判断であり、基準に合っていれば建築確認を下さざるを得ない建築基準法とは性格が違います。今後、建物用途については、都市計画法と建築基準法とは考え方が違うということを改めて職員すべてで再認識し、建築基準法の取扱いに引っ張られることなく、都市計画法としての建物用途の判断をしていきたいと考えております。 前回のような少し疑義があるような場合などは、事前に審査会の委員方にご相談をさせていただいて、その中で判断を進めていきたいと考えております。そのときにはご協力、お願い申し上げます。報告は以上です。
会 長	ありがとうございます。 何かご意見等はございますか。

	ちょっと変わった案件でした。ご本人の専用住宅にしては、構造が他用途に用いられかねないものだったのですね。だから、なぜ専用住宅であるにもかかわらずこんな建物にしているのか、ということについて十分な納得のいく説明をしていただけるかどうかポイントになるのかな、と考えていたところです。
西野委員	報告案件ですからね。許可を出された後の報告ですから、我々はなんとも言えないので。 できれば窓口でのやり取りをやるだけやっていただきたいと思います。
処分庁	はい、わかりました。
処分庁	審査会の委員方に信頼していただけるような説明をさせてもらわなければならなかったと思っておりますので、今後その辺は重々注意させていただきますと思います。
会 長	予定した議題は、以上の通りでございます。 他になにかございませんでしょうか。 それでは、本日の審議は、これで終了ということになります。 ありがとうございました。