

令和 6 年度

第 2 回 堺市開発審査会

令和 6 年 7 月 1 2 日

目 次

《付議案件》

第6－2号

堺市北区野遠町（市街化調整区域）における
共同生活援助施設の建築許可について（提案基準1.5該当）

《報告案件》

第6－8号

堺市西区大平寺（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（包括議決基準1.5該当）

第6－9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）

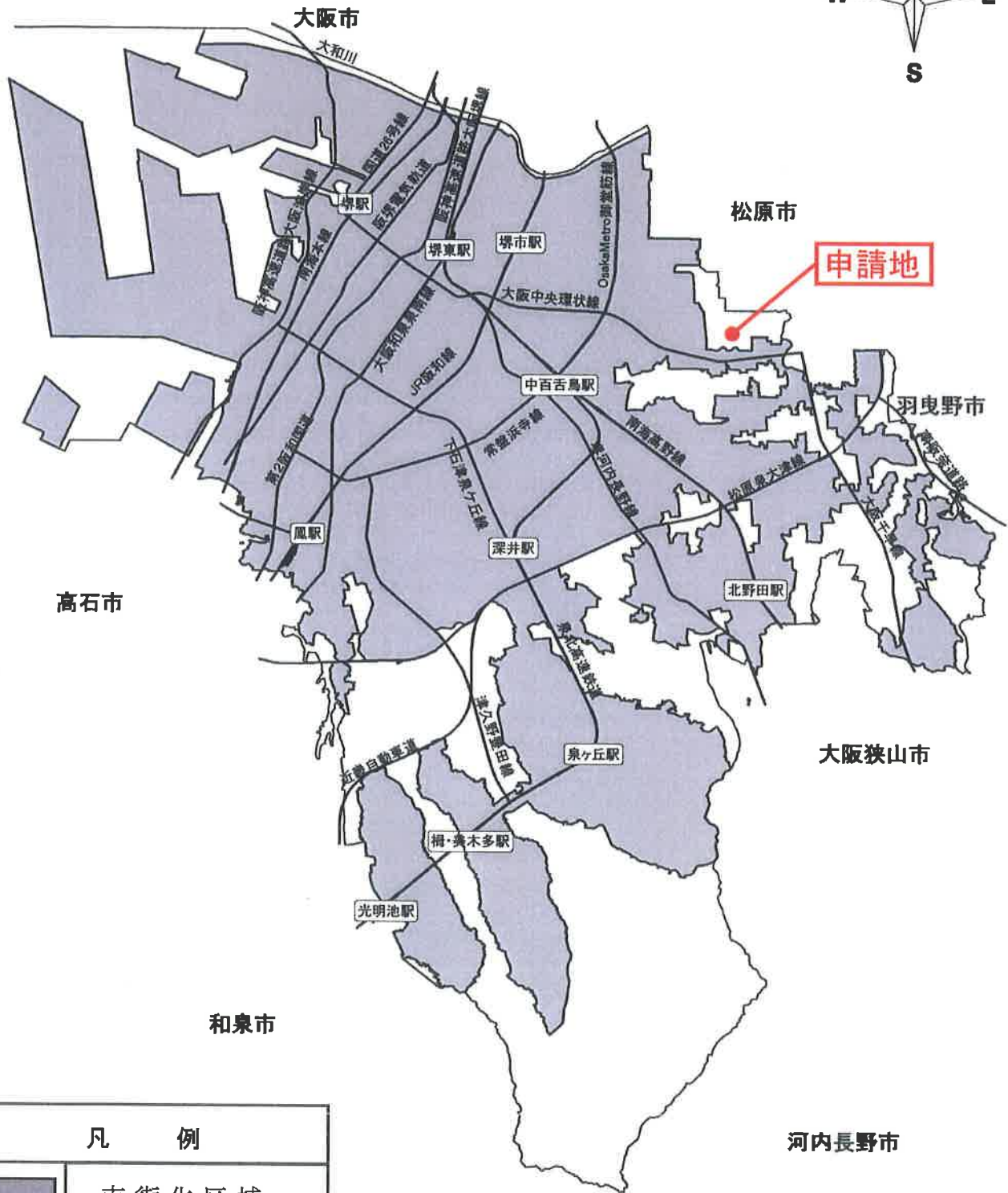
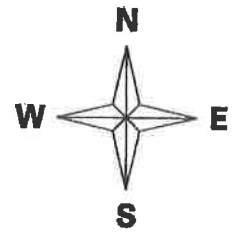
第6－10号

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（包括議決基準1.5該当）

調 書（第6－2号）

申請者住所氏名		大阪府堺市東区野尻町8番地4 社会福祉法人 コスモス 理事長 墨 光子					
申 請 地		堺市北区野遠町489番3、490番2、490番3及び地先水路					
敷 地 面 積		742.50㎡	地 目	宅地	雑種地	田	農地
				742.50㎡	—	—	—
建 築 物 の 用 途		共同生活援助施設（寄宿舍）					
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	
259.71㎡		257.65㎡		34.98%		34.71%	
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 等 工 事 規 制 区 域		砂 防 指 定 区 域			
		内		外			
周 围 の 状 況	本申請地は、南海高野線「初芝駅」の北東約2.5kmの位置にあり、市道中村野遠2号線に接続している。						
調 査 意 見	本申請は、市街化調整区域内の敷地において、共同生活援助施設の新築を行うものであり、都市計画法第34条第14号（提案基準15）に該当するものとして、審査会に付議するものである。 当該施設については、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する「共同生活援助」の施設である。 また、同法第36条第1項に基づく指定障害福祉サービス事業者の指定が確実に見込まれるものである。 そして、整備予定地から「堺市市街化調整区域内における社会福祉施設の整備に関する指針」で定めるバックアップ施設まで概ね30分以内で移動可能な距離に位置している。 さらに当該敷地は、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、都市計画法第34条第14号（提案基準15）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 建築許可			受付番号	D- 7		

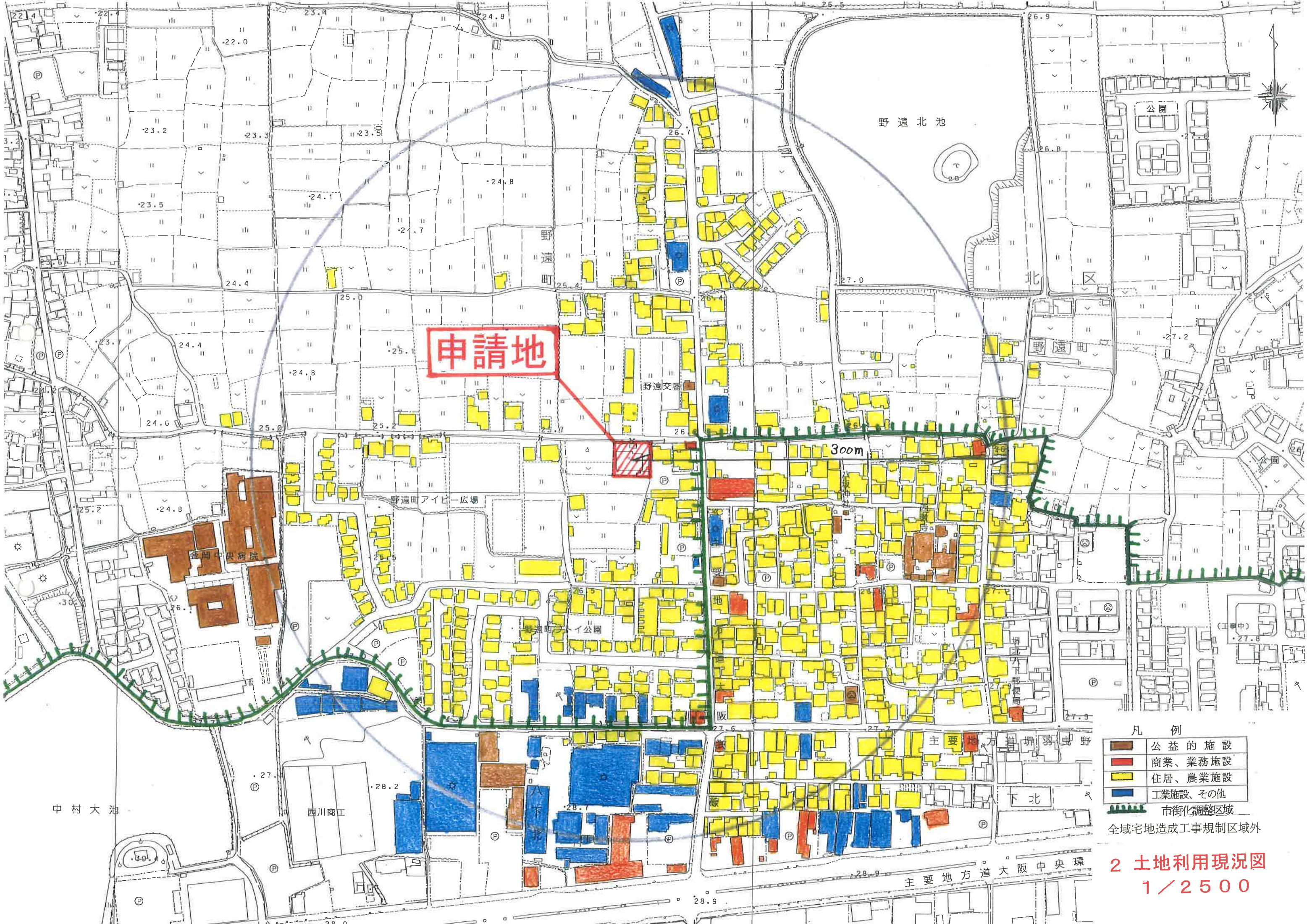
位置図



凡 例	
	市街化区域

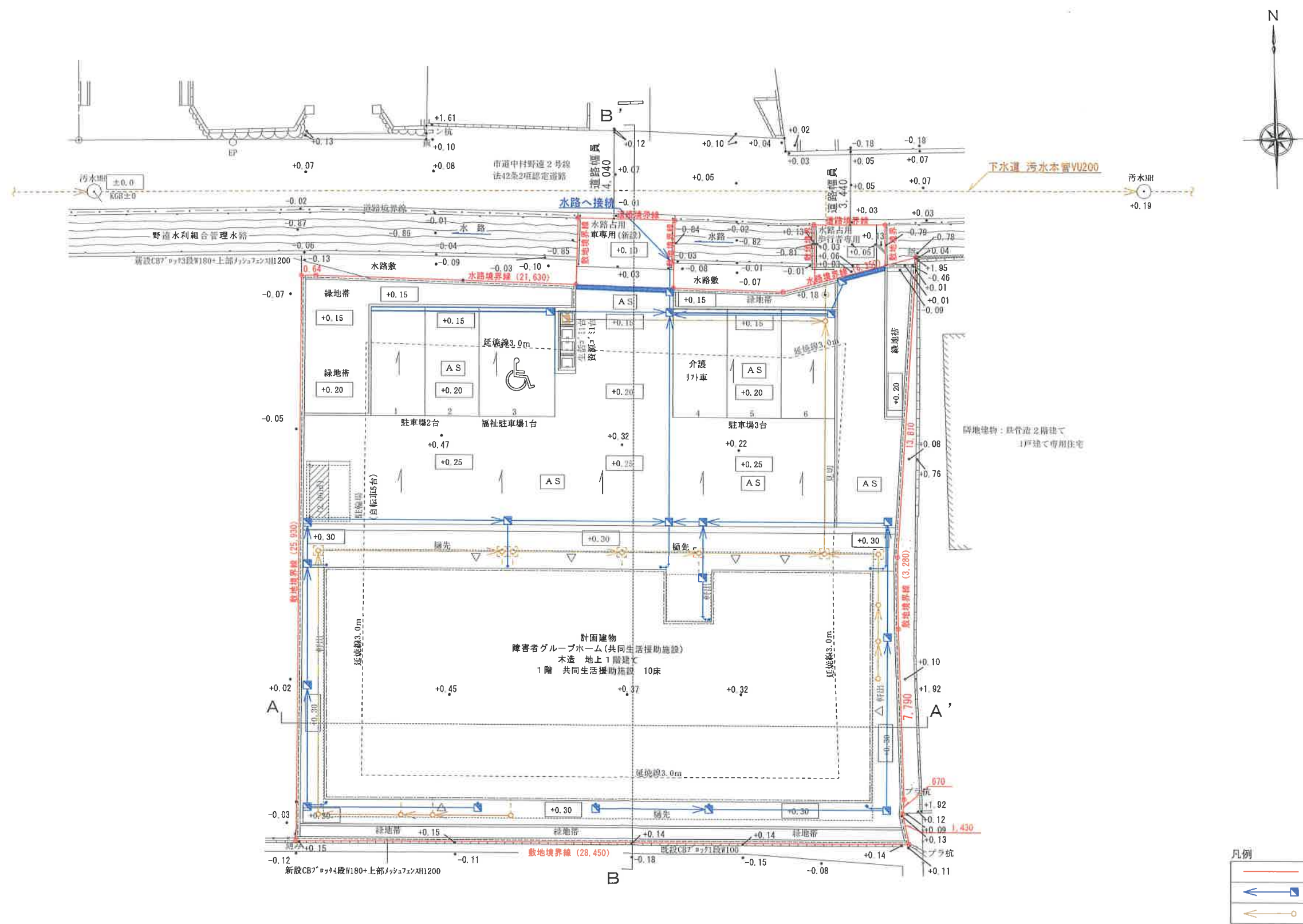
申請地：堺市 北区 野遠町 489番3、490番2、490番3、 地先 水路敷
申請者：社会福祉法人 コスモス 理事長 墨 光子

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 |

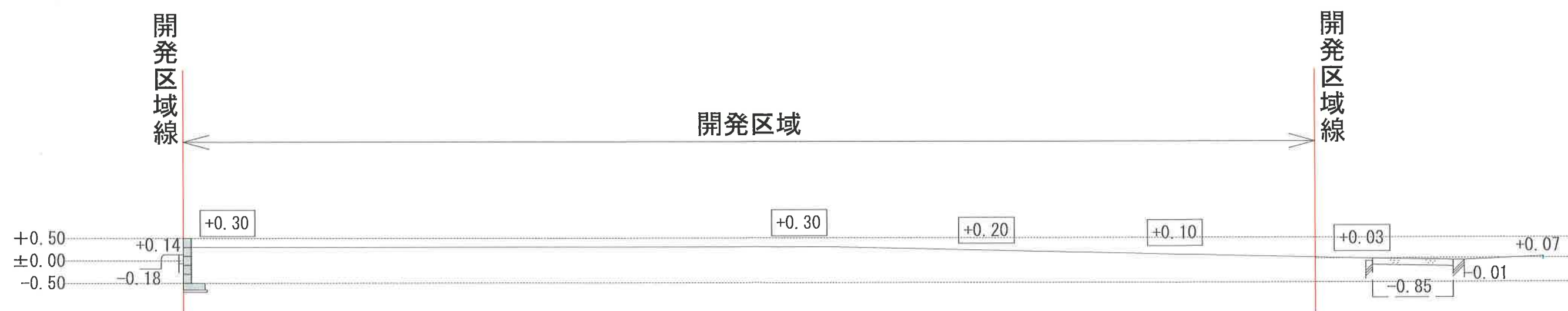
2 土地利用現況図
1 / 2 5 0 0



3 土地利用計画図
兼排水計画図
1 / 200



A-A' 断面図



B-B' 断面図

凡例

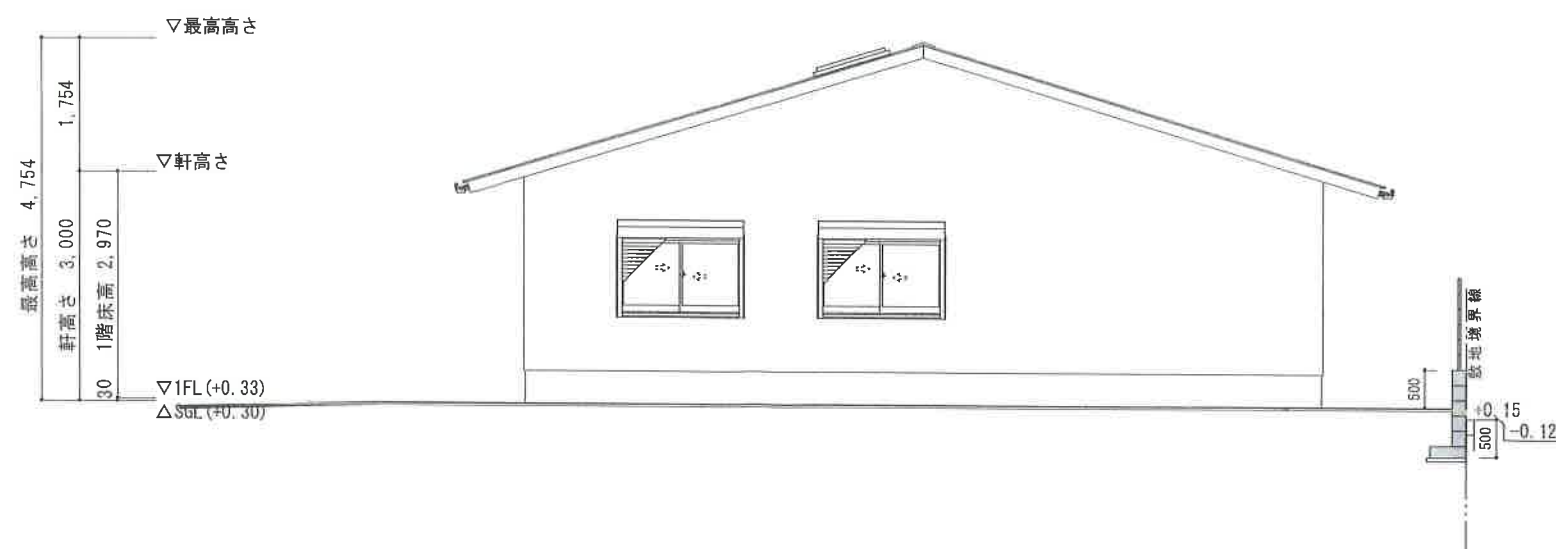
—	開発区域
+0.10	造成レベル

建築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。

開発区域面積(水路橋占用部含む)	742.50㎡	延べ面積	(容積対象)
有効敷地面積	721.16㎡	1階	※263.18㎡(257.65㎡)
構造・階数	木造1階建て		
建築面積	259.71㎡		
建蔽率	34.98%	容積率	34.71%
		合計	263.18㎡(257.65㎡)
※は駐輪場(5.53㎡)含む(除く場合は257.65㎡)			



北側立面図



西側立面図

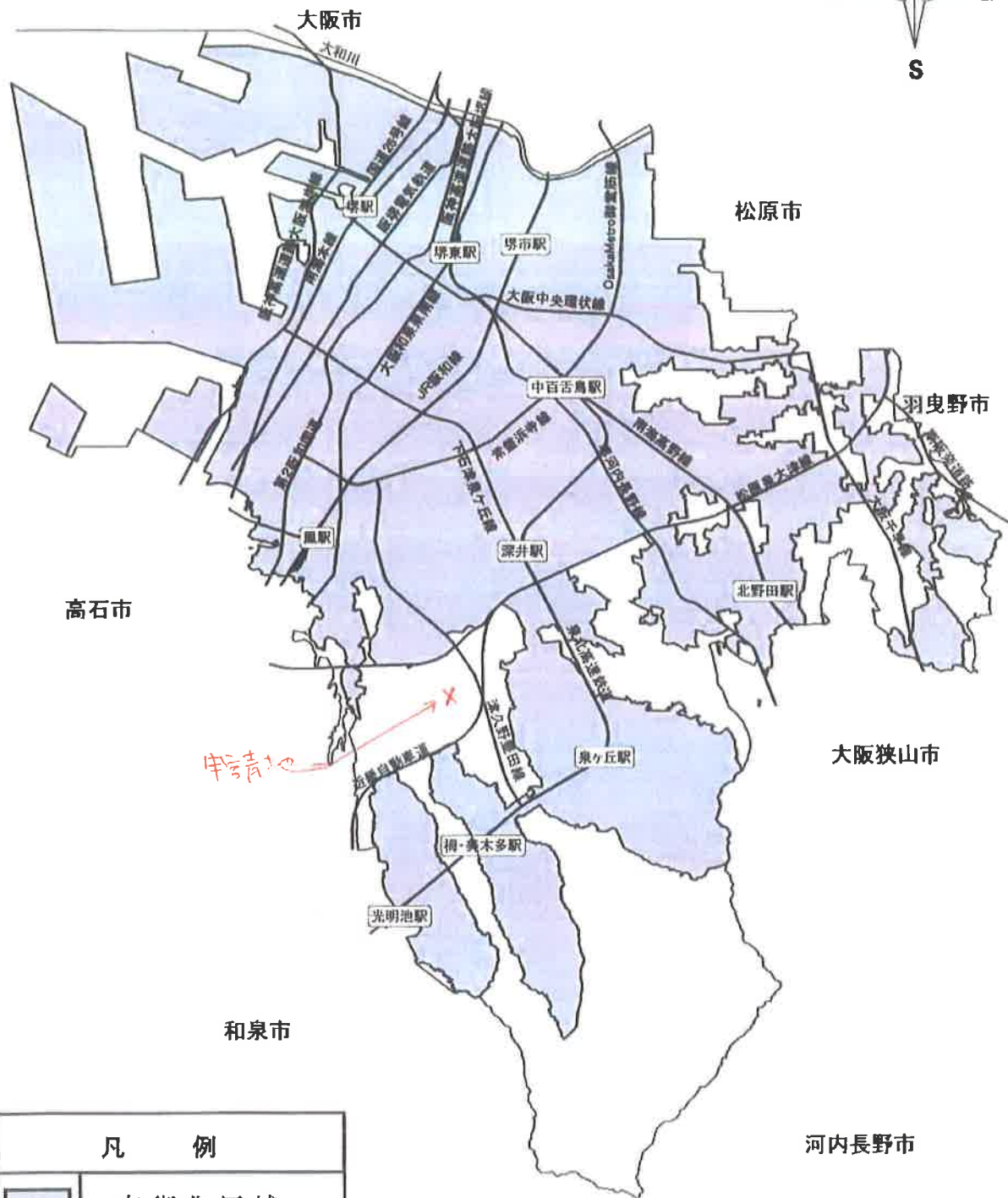
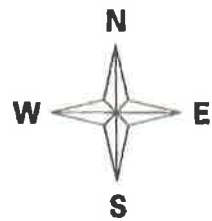


7 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 （第6－8号）

申請者住所氏名							
申 請 地		西区大平寺482番1の一部					
敷 地 面 積		203.64㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				203.64㎡	—	—	—
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2階建		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ぺ い 率		容 積 率		
113.22㎡		202.83㎡	55.60%		86.51%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は南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 囲 の 状 況	本申請地は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」の北西約2.8kmの位置にあり、市道草部三木閉線に接続している。						
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25日 建築許可			受付番号	D- 3		

位置図

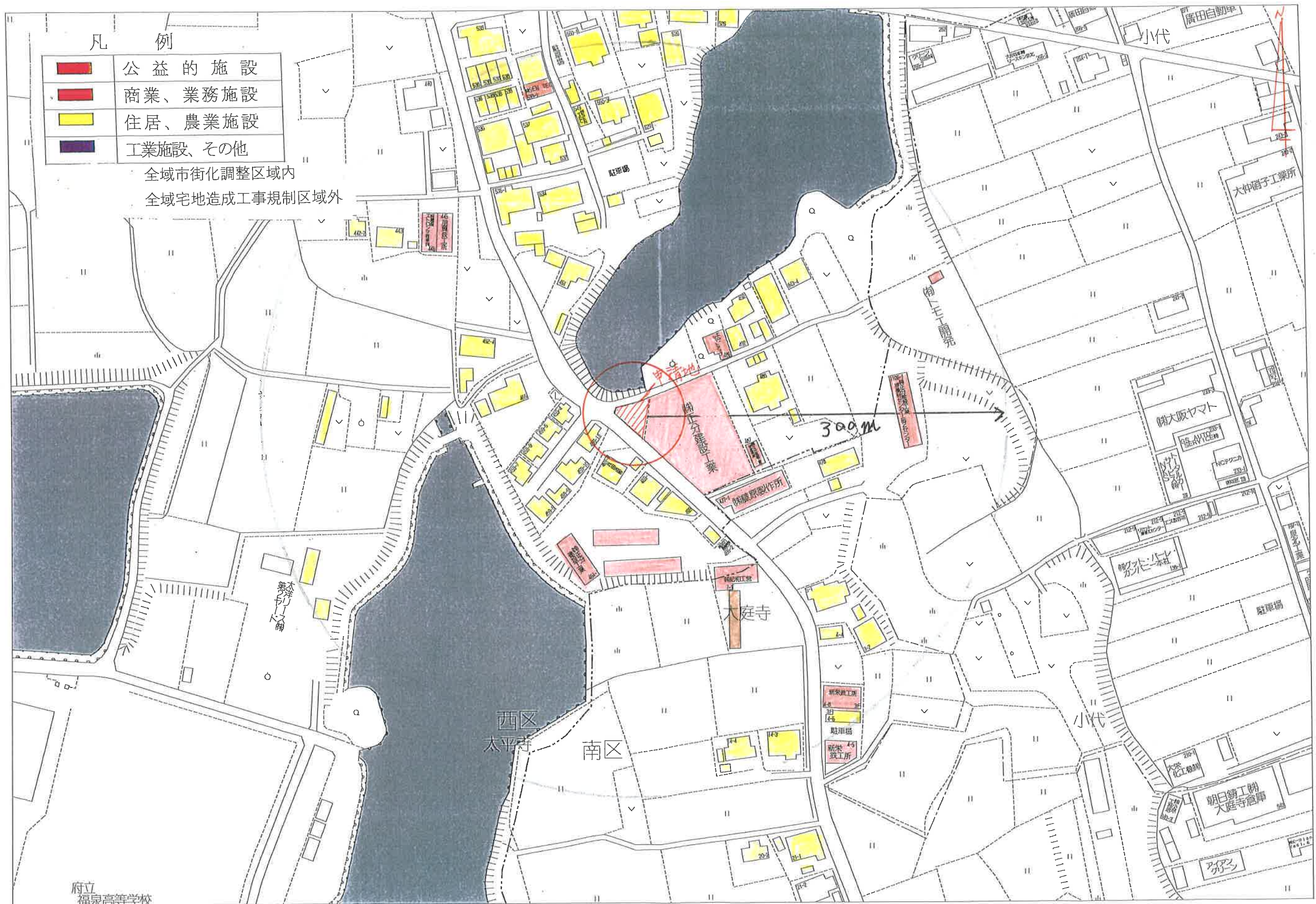


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 西 区 太平寺482-1の一部分

申請者：

1 位置図



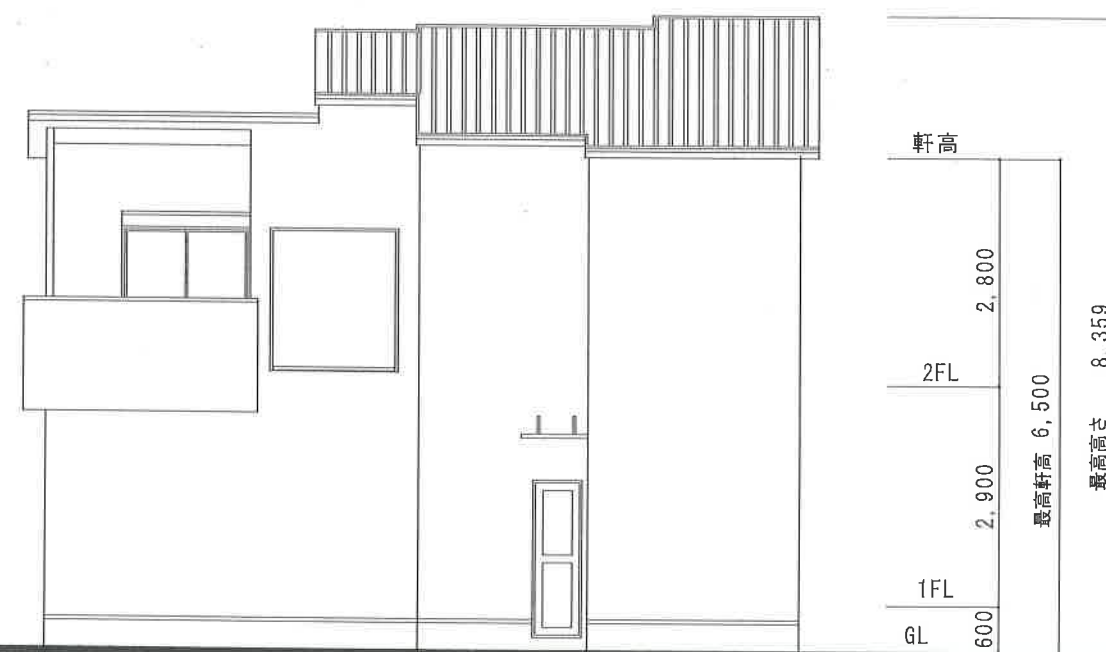
建築物平面図については、個人情報保護の観点から
割愛しております。

構造：木造2階建て住宅

面 積 表 地番：482-1の一部			
敷地面積	203.64	1 階	99.55
建築面積	113.22	2 階	103.28
建ぺい率	55.60	延面積	202.83
容 積 率	86.51		



西側立面図



南側立面図



6 現況写真兼撮影位置図

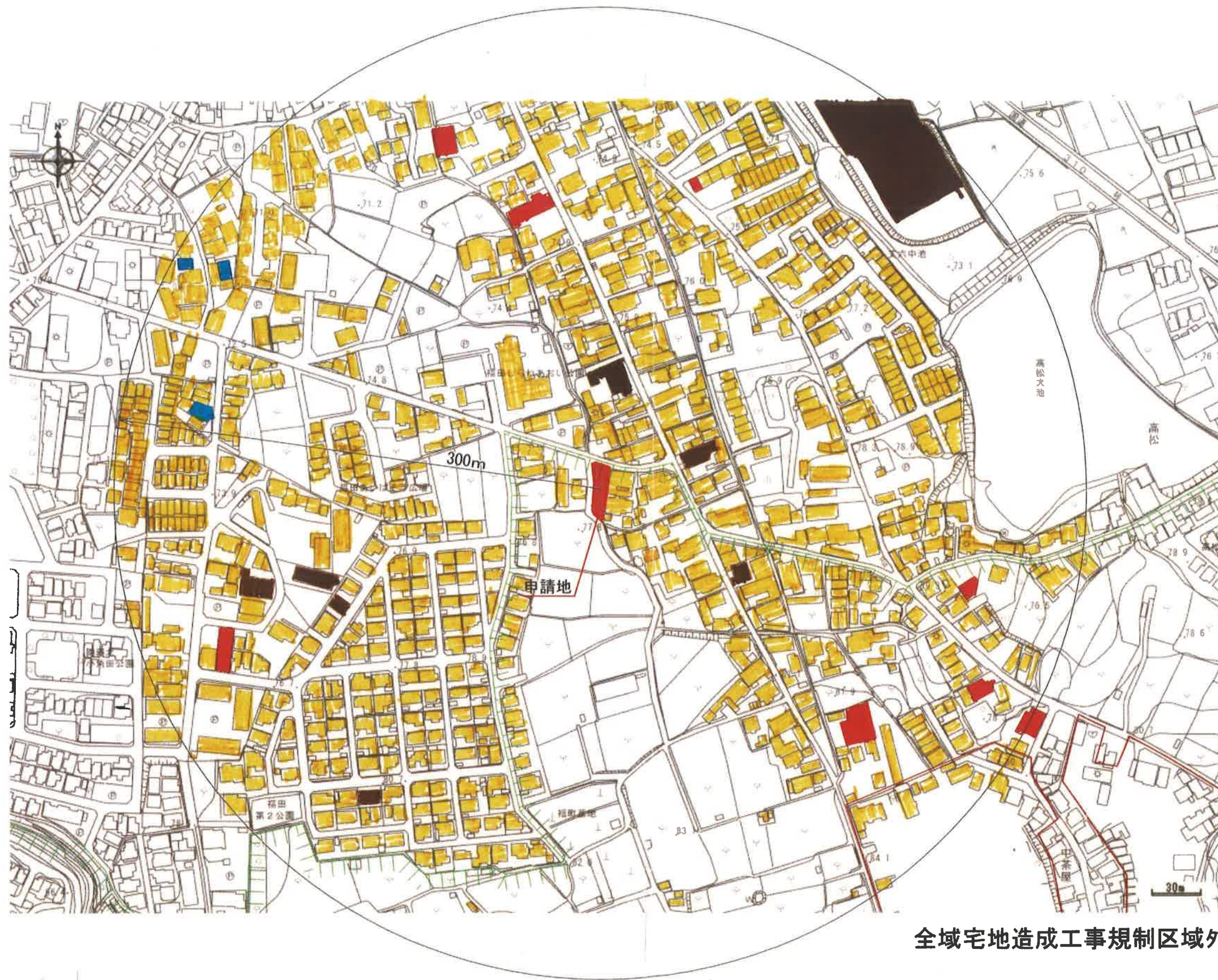
報告書（第6－9号）

申請者住所氏名							
申請地		中区福田275番1					
敷地面積		280.97㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				280.97㎡	—	—	—
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	
110.96㎡		109.30㎡		39.50%		38.91%	
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			
周囲 の 状 況	本申請地は、泉北高速鉄道「深井駅」の南東約3.4kmの位置にあり、市道福田40号線及び市道福田206号に接続している。						
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5月1日 建築許可				受付番号	D- 4	



申請者：

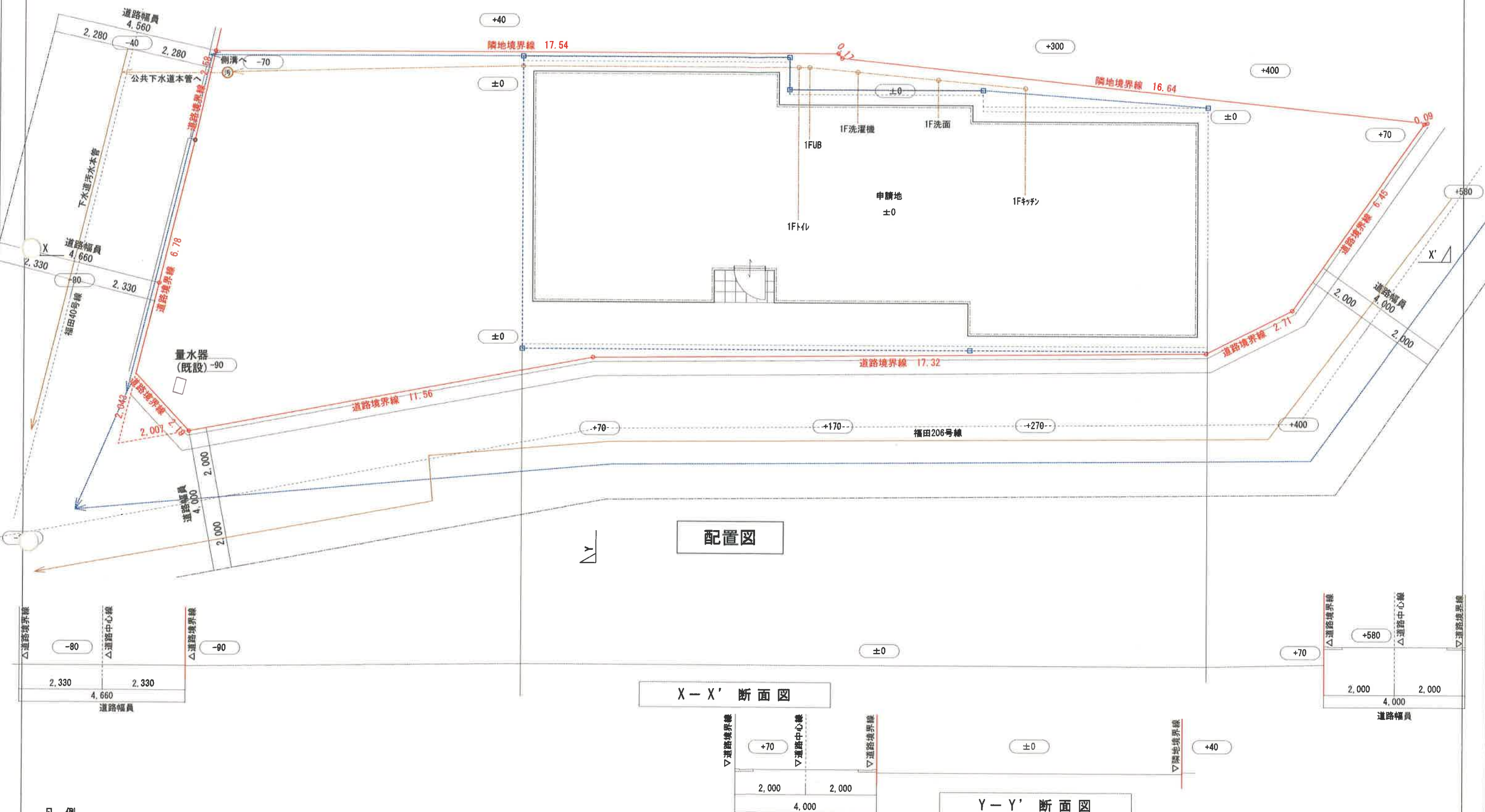
1 位置図



全域宅地造成工事規制区域外

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

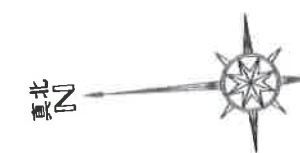


配置図

X-X' 断面図

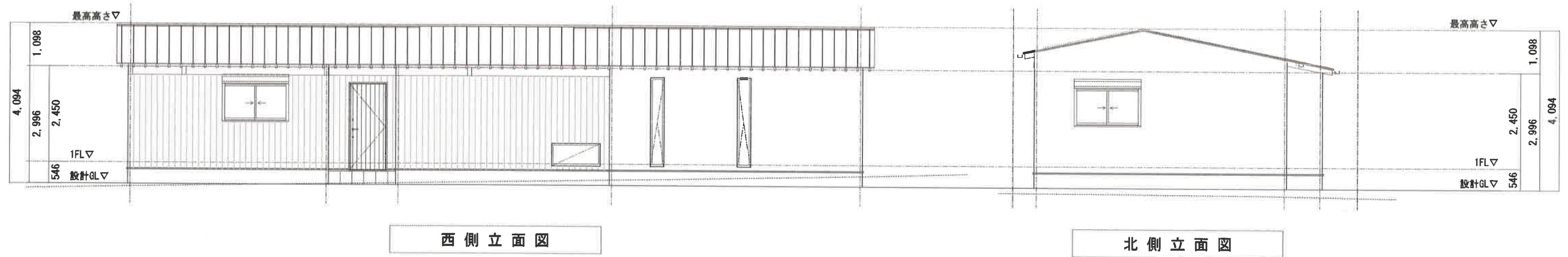
Y-Y' 断面図

凡 例	
	汚水敷地内最終枺
	敷地境界線
	汚水、雑排水
	雨水



建築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。

木造平屋建て				
1階	A + B + C + D			
	A	5.005×6.370	=	31.8818
	B	1.820×5.460	=	9.9372
	C	5.460×5.460	=	29.8116
	D	6.370×5.915	=	37.6785
	E	1.820×0.910	=	1.6562
	F	12.285×0.390	=	4.7911
	合計	109.3091		
1階床面積				109.30 m ²
延べ床面積	A + B + C + D			
	合計	1階 = 109.30		
建築面積	A + B + C + D + E + F			
	1階 + E + F = 115.7564			115.75 m ²
	合計			
建ぺい率	(MAX 60%)			
	$115.75 \div 280.97 \times 100$	=	41.1965	41.20 %
容積率	(MAX 186.4%)			
	$109.30 \div 280.97 \times 100$	=	38.9009	38.91 %



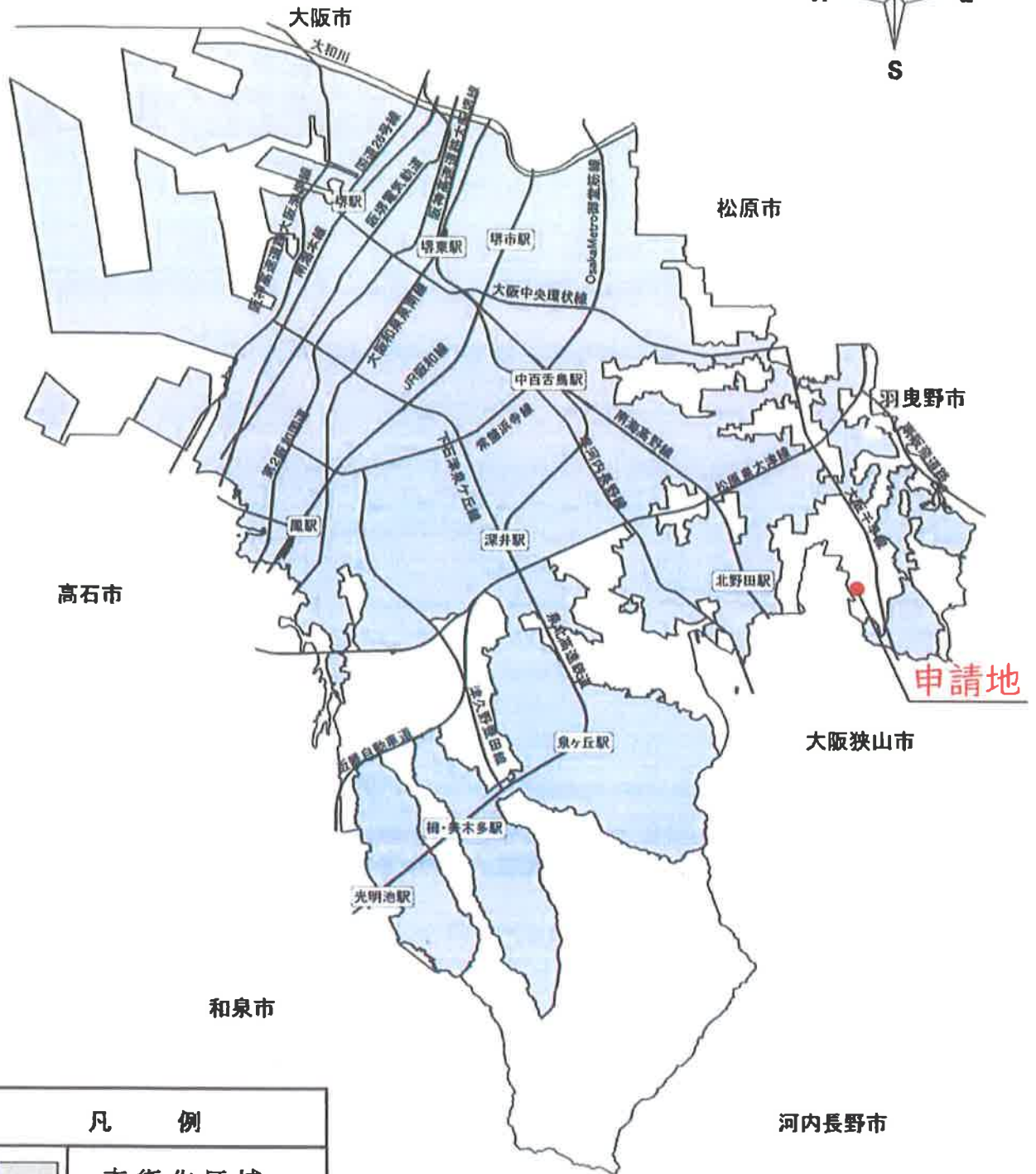
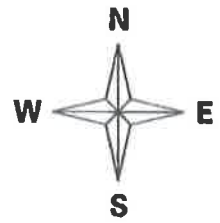


6 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 （第6－10号）

申請者住所氏名							
申 請 地		美原区菅生1139番1の一部					
敷 地 面 積		194.27㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				194.27㎡	—	—	—
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2階建	
建 築 面 積		延 べ 面 積		建 ぺ い 率		容 積 率	
71.98㎡		132.75㎡		37.06%		68.34%	
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			
		内		外			
周 囲 の 状 況	本申請地は、南海高野線「北野田駅」の東約2kmの位置にあり、市道菅生21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専用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6月20日 建築許可				受付番号	D- 6	

位置図



凡 例	
	市街化区域

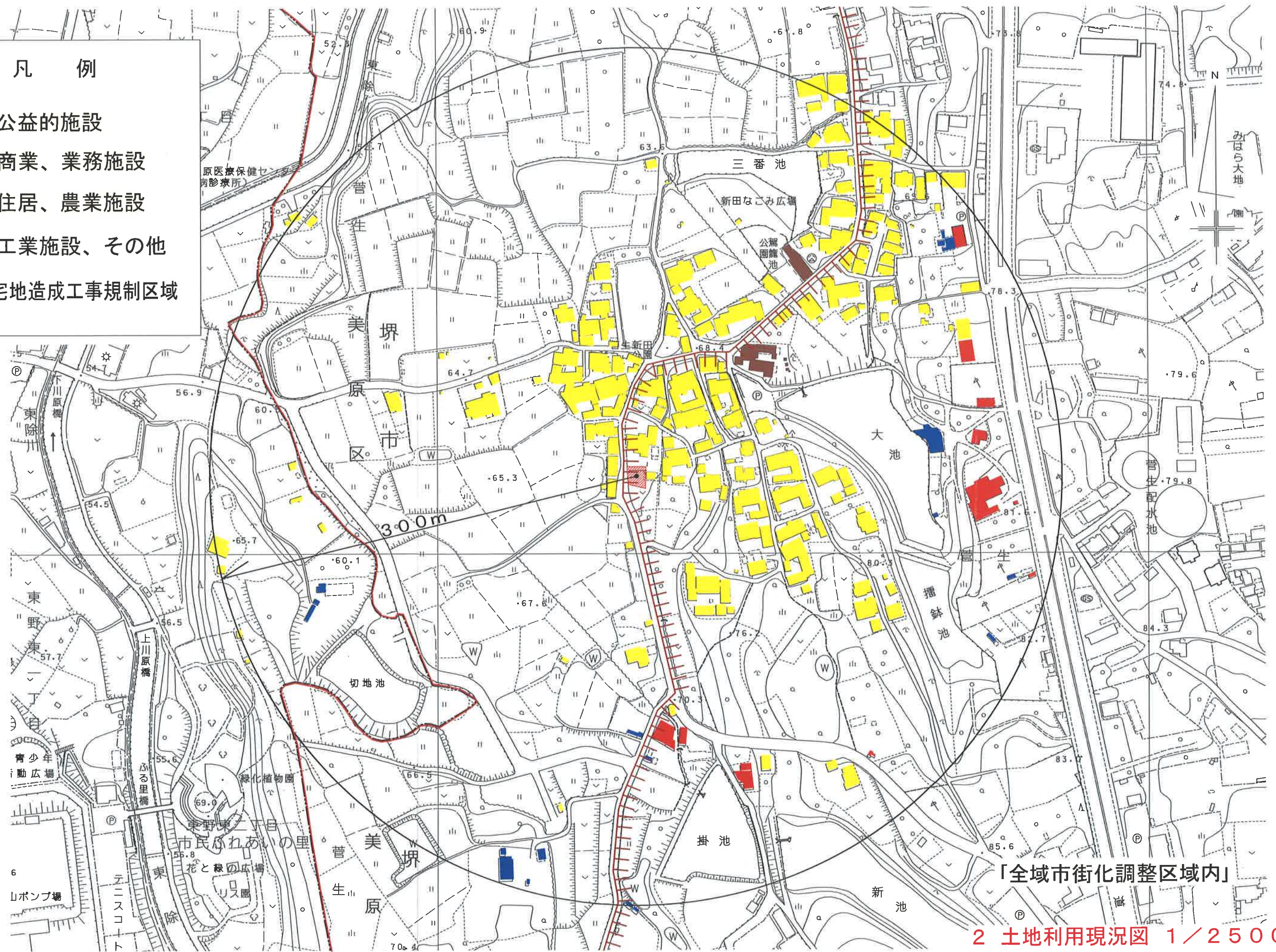
申請地：堺市 美原区 菅生1139番1の一部

申請者：

1 位置図

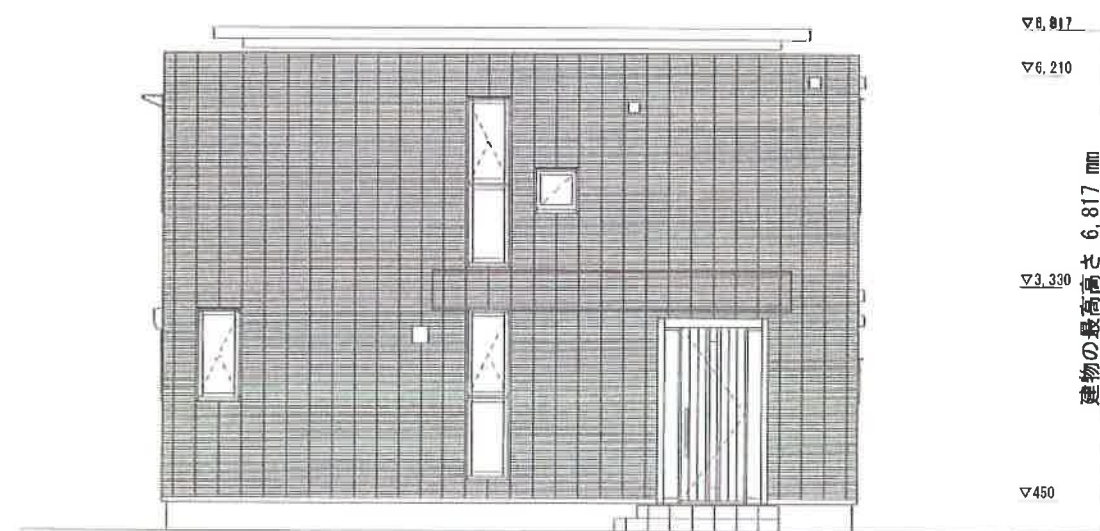
凡 例

- 公益的施設
- 商業、業務施設
- 住居、農業施設
- 工業施設、その他
- 宅地造成工事規制区域

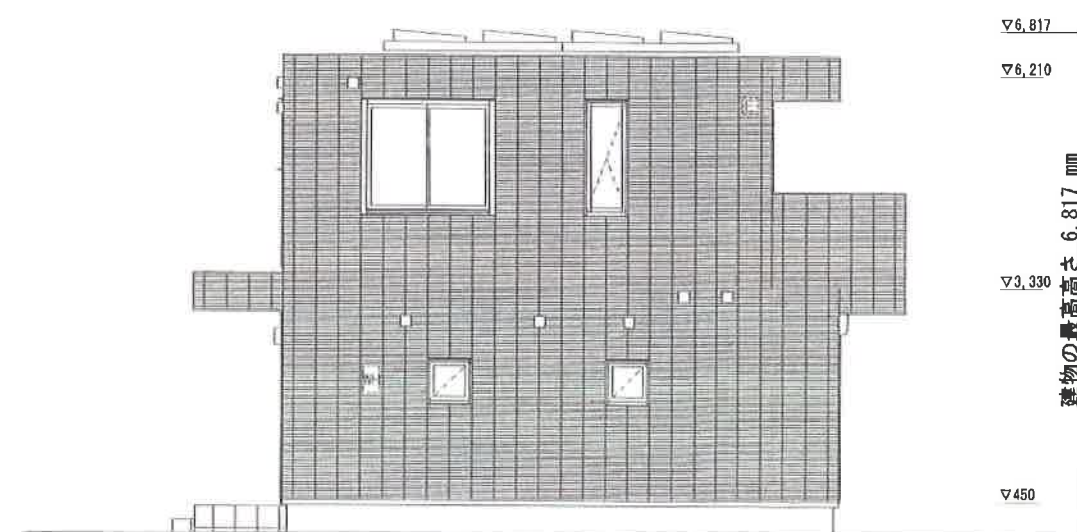




建築物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。



北側立面図

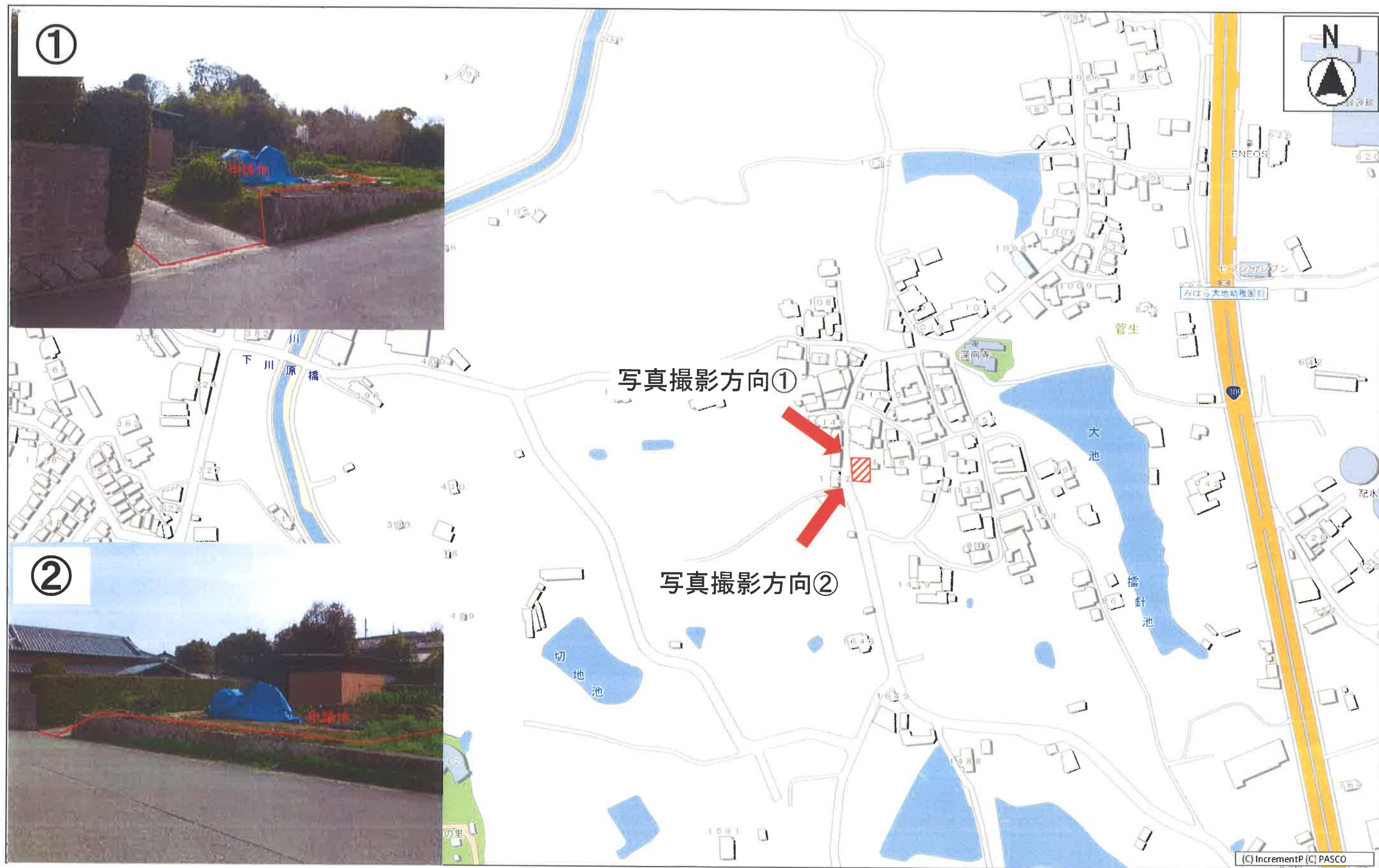


西側立面図

鉄骨造 2 階建

面積表

敷地面積	194.27 m ²	建蔽率	37.06 %
建築面積	71.98 m ²	容積率	68.34 %
延べ面積	132.75 m ²		
1 階床面積	70.66 m ²		
2 階床面積	62.09 m ²		



5 現況写真兼撮影位置図