令和6年度第2回堺市開発審査会
会 議 録

令和6年7月12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2回堺市開発審査会
開催日時	令和6年7月12日（金曜） 午後2時00分から午後2時30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、宮崎委員、西野委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	<p>(1)付議案件</p> <p style="padding-left: 40px;">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</p> <p style="padding-left: 80px;">審議の結果、承認される</p> <p>(2)報告案件</p> <p style="padding-left: 40px;">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</p> <p style="padding-left: 40px;">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</p> <p style="padding-left: 40px;">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</p> <p style="padding-left: 80px;">報告の結果、了承される</p>
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2回堺市開発審査会会議録

日時：令和6年7月12日（金曜）
午後2時00分～午後2時30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	森 宏司
委員	中山 徹
委員	小西みも恵（ウェブ参加）
委員	宮崎 陽子（ウェブ参加）
委員	西野 房男

処分庁

宅地安全課長	米田 清治
宅地安全課課長補佐	重村 康輔
兼 審査指導係長	
宅地安全課	木名瀬拓哉

関係者

障害福祉サービス課長	中嶋 英貴
障害福祉サービス課事業者係長	中井 崇文
障害福祉サービス課	中橋 美月
障害支援課課長補佐	中野 大介
障害支援課生活基盤推進係長	柳 千尋
障害支援課生活基盤推進係主査	渡辺 紘子

事務局

建築安全課長	宮永 純志
建築安全課課長補佐	樋口 喜司
建築安全課副主査	井辺 宣行
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和6年度第2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>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。</p> <p>また、傍聴人は現在のところおられません。</p> <p>なお、本日ウェブでのご出席の委員におかれましては、音声や映像に乱れ等が発生する可能性があることについて、あらかじめご了承ください。</p> <p>それでは案件に入らせていただきます。</p> <p>本日は付議案件が1件、報告案件が3件となっております。</p> <p>それでは森会長よりお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは今年度第2回の堺市開発審査会を開会させていただきます。</p> <p>最初に、ウェブで参加しておられます宮崎委員と小西委員に申し上げますが、実はこちらの会場では、両委員の顔が現在見えておりませんが、顔が見えないという状況で審議を進めるということになっておりますが、音声は聞こえておりますのでご質問、ご意見等がございましたらよろしくお願いいたします。また、事務局は両委員の顔を確認しておりますので、何かございましたら、なんらかの合図をお示しいただければと思います。</p> <p>それで、本日の会議録の署名人ですが、中山委員、西野委員にお願いします。</p> <p>それでは議案の審査に入らせていただきます。</p> <p>まず、議案の第6-2号ということになります。この案件に必要なということで障害福祉サービス課の方々にご出席を願っております。</p> <p>では議案第6-2号について処分庁、ご説明をお願いいたします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第6-2号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、市街化調整区域において共同生活援助施設を新築するものです。</p> <p>申請地は、堺市北区野遠町489番3、490番2、490番3及び地先水路です。</p> <p>敷地面積は742.5平方メートルです。</p> <p>地目は、宅地となっております。</p> <p>建物工事の種類は、新築で、構造は木造平屋建となっております。</p> <p>建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。</p> <p>次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線初芝駅の北東約2.5キロメートル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、市道中村野遠2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、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。</p> <p>次は、断面図です。</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、西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、東側から申請地を撮影したものです。</p> <p>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。</p> <p>本申請は、市街化調整区域内の敷地において、共同生活援助施設を新築するものであり、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す。</p> <p>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」の施設であること、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こと、また、当該施設から「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こと、そして、判断基準第5に定める区域に当該敷地は存しないこと。</p> <p>以上の点から、本申請は、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ます。</p> <p>それでは、ご審議のほど、よろしく願います。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>処分庁からのご説明がございましたけれども、各委員の方、何かご意見ご質問等ございましたら、どうぞ遠慮なく願います。</p>
西野委員	<p>まずこの施設ですが、ユニット1、ユニット2というふうに分かれていますね。これは何かこういうような、細かく分かれなければならない基準があるのでしょうか。</p>
関係者(障害福祉サービス課)	<p>指定にあたりましては、基本的な基準の中に居室がそれぞれ定められておまして、面積的には収納を除き一室7.43平方メートル以上必要であるとか、その他に食堂でありますとか居間とかが必要になります。</p> <p>ただ、今回の施設につきましては、台所が共用の施設という形になるのですけれども、障害者総合支援法上の指定の形としましては、台所が共用で、他の共用施設が分かれていますので、そのユニットというの</p>

	<p>が一つの居室の中の生活の単位になりますので、指定上二つに分かれているという形で、そのような記載になっております。</p>
西野委員	<p>この建物で、管理室1というのがありますね。ここが、この建物の事務所なのでしょうか。</p>
関係者(障害福祉サービス課)	<p>この管理室というところは、こちらの施設の生活支援にあたる職員等が事務的な機能として使う部屋ということになります。</p>
西野委員	<p>グループホームは、宿泊というのはあるのでしょうか。</p>
関係者(障害福祉サービス課)	<p>グループホームというのは、作業所のように日中そちらに通うというような施設ではありませんでして、こちらお住まいの場になりまして、複数の障害者の方がその住居におきまして共同生活を営みます。福祉サービスとしましては、その中で入浴でありますとか排泄・食事の介護といったような必要な援助を行う施設となります。</p>
会 長	<p>他の委員方、いかがでございましょうか。</p>
中山委員	<p>バックアップ施設について、もうちょっと説明していただけますでしょうか。</p>
関係者(障害福祉サービス課)	<p>バックアップ施設につきましては、指針の第2条の方に定義がなされております。 今回のバックアップ施設としましては、同一の法人が運営をします生活介護施設の方を届出いただいております。 指針に沿いまして状況をご説明させていただきますと、指針の第1号におきまして、障害福祉サービスを提供する施設であるという定義がございまして、バックアップ施設に関しましては障害福祉サービスの一種であります生活介護の事業所でございますので、第1号に該当するということとなります。 第2号のアの社会福祉施設でございますが、これにつきましては、社会福祉法の第2条に規定する社会福祉事業を営む施設ということになるのですけれども、障害福祉サービスにつきましては全て社会福祉事業に該当しますので、こちらの第2号のアに該当する事になります。 続いて第2号のイでございますが、基本的には一定の距離、具体的には整備予定地からおおむね30分以内の位置ということなのですけれども、今回バックアップ施設として届けられております生活介護の施設が、同一の法人が運営しますほくぶ障害者作業所というところがございます、位置的に言いますと車で走りまして約10分で到達可能となっています。これは、法人の方から実際に走っての時間を報告いただいているのですけれども、本市におきましてはグーグルマップ等で検証し</p>

	<p>ましたところ10分以内に到着可能というところは確認をさせていただいております。</p> <p>第2号のウでございますけれども、こちらは基本的には緊急時の対応に備えた支援体制の確立というところでございますが、バックアップ施設に位置づけております生活介護施設につきましては、元々重度の障害者の方を支援する施設でございます。また、このほくぶ障害者作業所につきましては、法律で必要となっている人員よりも余裕を持った人員を配置していることを届けていただいておりますので、その点からも急病等の場合に支援をしていくという体制を確立していると思っております。</p> <p>また、当然、同一法人ですので、同一の指揮系統の中で連絡等が可能ですので、その点におきましても、体制を確立しているというふうに考えております。</p> <p>第2号のエの位置、規模、運営状況でございますが、今までの説明と重複するのですけれども、位置で申しますと10分の位置、規模につきましてもバックアップ施設として人員等の余裕があるということと、運営状況というのは同一法人でありますので、連絡体制等が緊密にとれるということから、第2条につきましては、基準をクリアしているというふうに考えています。以上でございます。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。</p> <p>いつもこのバックアップ施設が問題になるのですけれど、このバックアップ施設というのは何のために設けているのかというところを考えると、第2号のウのように、病気とか何か突発的なことがあったときに、バックアップ施設から人や物が送られてくる、あるいは応援できるということを念頭に置いているのだろうというふうに想像するのですけれども、今回の案件の施設で対応できないようなときにそのバックアップ施設に人材の余裕があるのだろうかというところがいつも気になります。</p> <p>今のご説明ですと、規定した人数よりも多くの方が配置されているのだから、そこで余裕があるから大丈夫ですということになると思うのですけれども、ちょっと不安があるのは、特に夜間とか考えますと、常に人員というのが払底している状況というのはある程度公知の事実みたいになっていますから、その辺は大丈夫なんでしょうねということをお念のためにお尋ねせざるを得ないというふうに思っております。よろしく願います。</p>
<p>関係者(障害福祉サービス課)</p>	<p>指定基準におきまして、基本的には人員の配置基準が定められておりますので、市街化区域内の施設につきましてはそれに対応していただいております。また、バックアップ施設以外で言いますと、提携の医療機関を必ず届出いただいておりますので、そういう医療機関との連携体制というのも施設としては整備していくところでございます。</p>

<p>会 長</p>	<p>ただ、今ご指摘ございましたところで言いますと、ぎりぎりの人員配置の中で、他の施設に問題があるときに人を廻せるのかというところはあります。しかし、今回のバックアップ施設では、最低の基準よりはかなり加配されていることを確認しておりますので、緊急時におきましての応援というのは十分体制をとれると思っております。</p> <p>また、これは指針とは直接関係のない補足的な部分になるのですが、こちらかなり大規模な法人ですので、緊急時は法人本部の方を通じての連絡体制、バックアップ施設以外のところからの応援体制を確立しているということを確認しておりますので、その点については問題ないと考えております。</p> <p>十分ご確認いただいていると思いますのでその程度にしておきますが、この事業者さんは、大阪府内にどの程度の事業所をお持ちになっていらっしゃるのでしょうか。</p>
<p>関係者(障害福祉サービス課)</p>	<p>こちらの法人さんは、コスモスという社会福祉法人です。平成8年前後に設立されてもう長い間運営実績のある法人さんでして、本市の中では最大の法人です。堺市内に約24か所の事業所を運営しております。障害福祉以外にも児童福祉に関する事業所も複数か所運営している比較的大規模な法人です。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。 他の委員方、いかがでしょうか。</p> <p>それでは今の6-2号案件でございますが、特にご意見等がございませんでしたら、承認ということにしたいと存じますがよろしゅうございますでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それではご異議ないということになりますので、この件については承認という扱いにさせていただきます。 障害福祉サービス課の方々、お忙しいところありがとうございました。ご退室していただいて結構でございます。</p>
<p>処分庁</p>	<p>それでは次に報告案件に入りたいと存じます。報告第6-8号から6-10号までということになります。処分庁、一括でご説明をお願いいたします。</p> <p>報告案件第6-8号から第6-10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>

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 6-8 号について、ご説明いたします。

本件は、西区大平寺 482 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 203.64 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、泉北高速鉄道泉ヶ丘駅の北西約 2.8 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、南側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 6-9 号について、ご説明いたします。

本件は、中区福田 275 番 1 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 280.97 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 3.4 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、市道福田 40 号線及び市道福田 206 号に接続しています。

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、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、南側から申請地を撮影したものです。

<p>会 長</p>	<p>次に、報告案件第 6-10 号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、美原区菅生 1139 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。</p> <p>敷地面積は 194.27 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。当該地は、南海高野線北野田駅の東約 2 キロメートル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、市道菅生 21 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。</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>以上が報告案件となります。</p> <p>はい、ありがとうございました。</p> <p>ご説明をいただきました。各委員の方々、ご意見ご質問等、いかがでございましょうか。</p> <p>よろしゅうございますか。</p> <p>今回の案件は、いつものように 50 以上の建築物の連たんということで、問題ないと思います。</p> <p>それでは、本日、報告案件 3 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でよろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、報告案件については承りましたということにしたいと存じます。</p> <p>予定した議題は、以上の通りでございます。</p> <p>本日の審議は、これで終了ということになります。</p> <p>ありがとうございました。</p>
------------	---