

令和6年度

第3回 堺市開発審査会

令和6年9月13日

目 次

《付議案件》

第6－3号

堺市美原区太井（市街化調整区域）における
工場の開発許可について（提案基準16該当）

第6－4号

堺市美原区平尾（市街化調整区域）における
工場の開発許可について（提案基準16該当）

《報告案件》

第6－11号

堺市東区南野田（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15該当）

第6－12号

堺市東区菩提町（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15該当）

第6－13号

堺市南区高尾（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15該当）

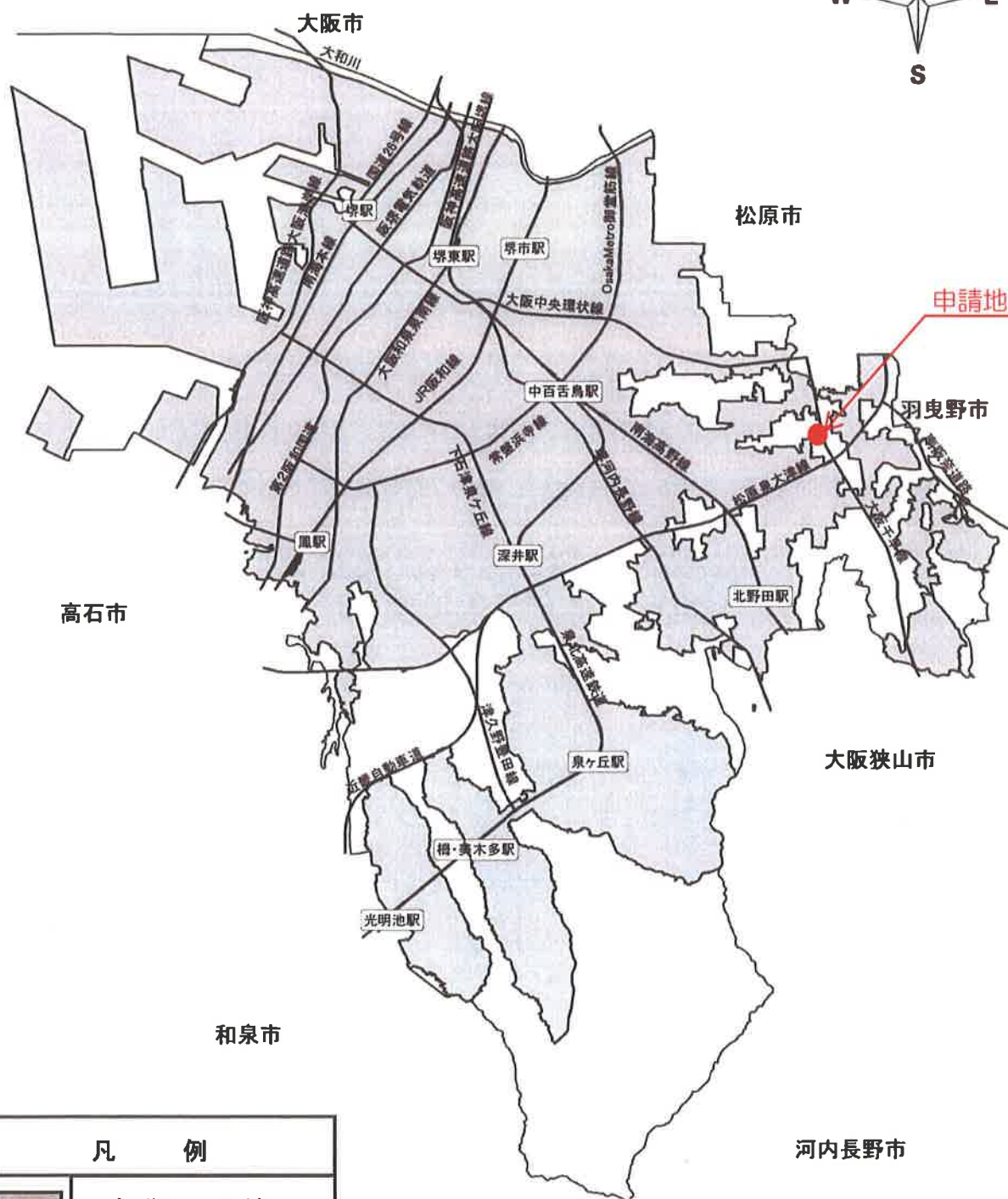
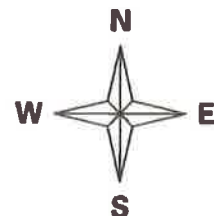
第6－14号

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15該当）

調 書（第6－3号）

申請者住所氏名		大阪府堺市美原区太井85番地 株式会社上原商店 代表取締役 上原 正裕					
申 請 地		美原区太井86番4、87番2、109番2、110番2、114番1の一部、114番2、114番3の一部、114番4、114番5、114番7及び115番3					
開 発 面 積		1737.96㎡	地 目	宅地	雑種地	田	道路
				470.06㎡	76.23㎡	1077.49㎡	114.18㎡
建 築 物 の 用 途		工場（食肉工場・事務所）					
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		
770.69㎡		1125.58㎡	44.35%		64.77%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は東側国道内の下水道雨水本管へ放流					
		汚水は東側国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「北野田駅」の北東約3kmの位置にあり、国道309号線（大阪千早線）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、工場の建築を行うものである。 当該事業については、産業部局により審査され、「堺市市街化調整区域内における工場の立地に関する指針」（以下「指針」という。）に該当する事業者の適用が確実に見込まれるものであると判断されている。また、指針で指定する地域内に当該開発区域が9割以上含まれており、当該地が大阪千早線に連続して10m以上接道している。 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16）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- 26		

位置図

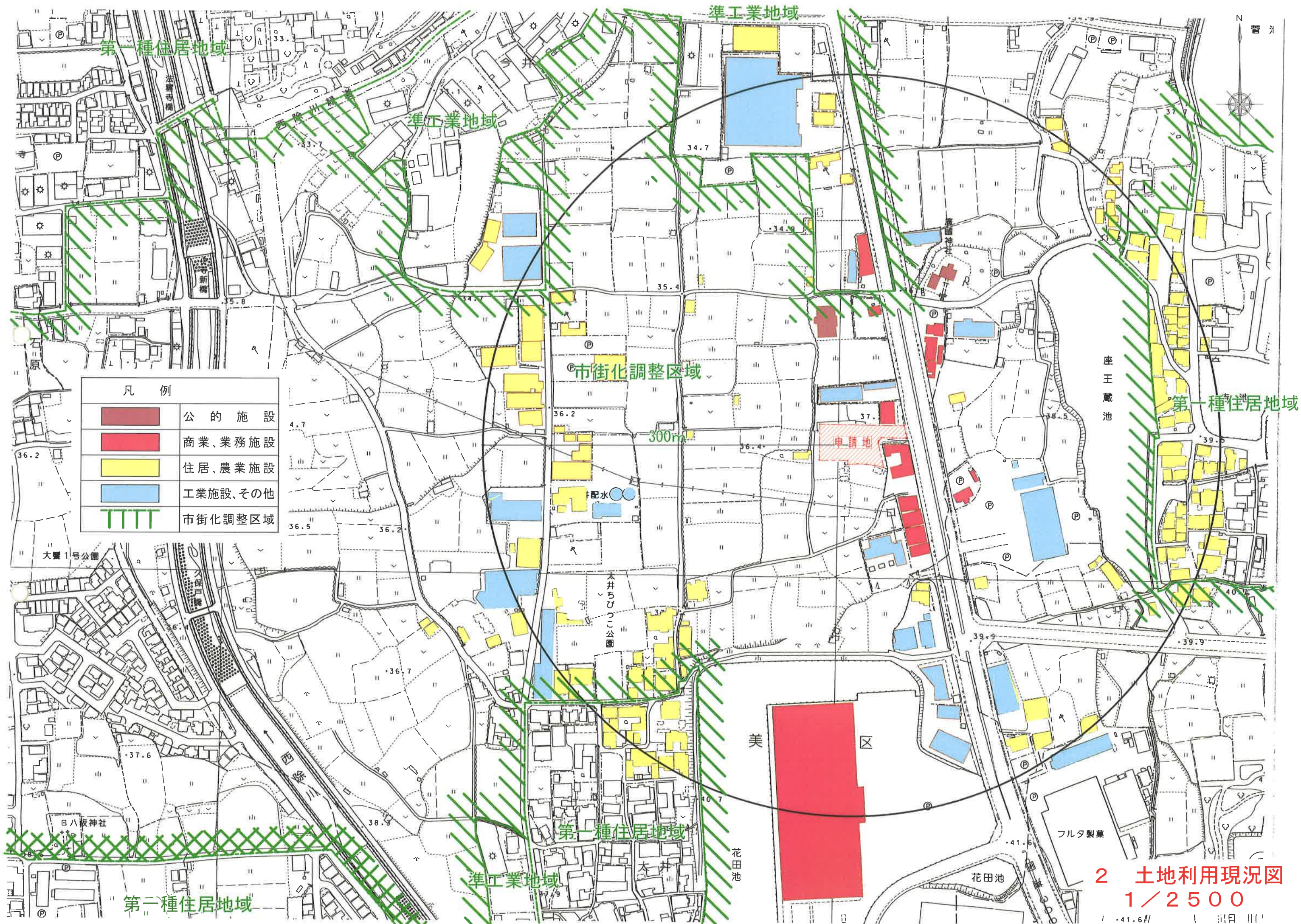


凡 例	
	市街化区域

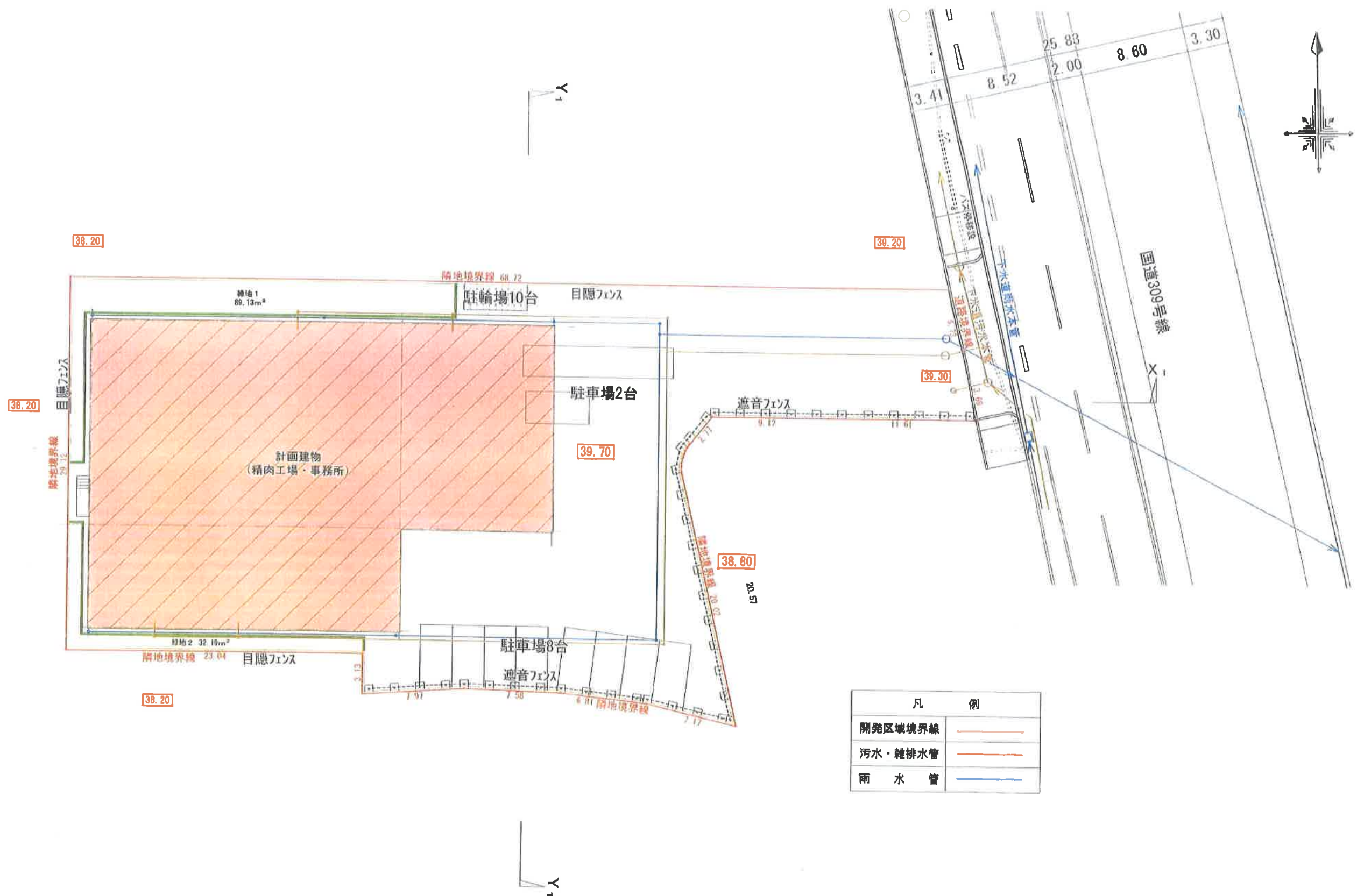
申請地：堺市 美原区 太井86番4 外10筆

申請者：株式会社 上原商店 代表取締役 上 原 正 裕

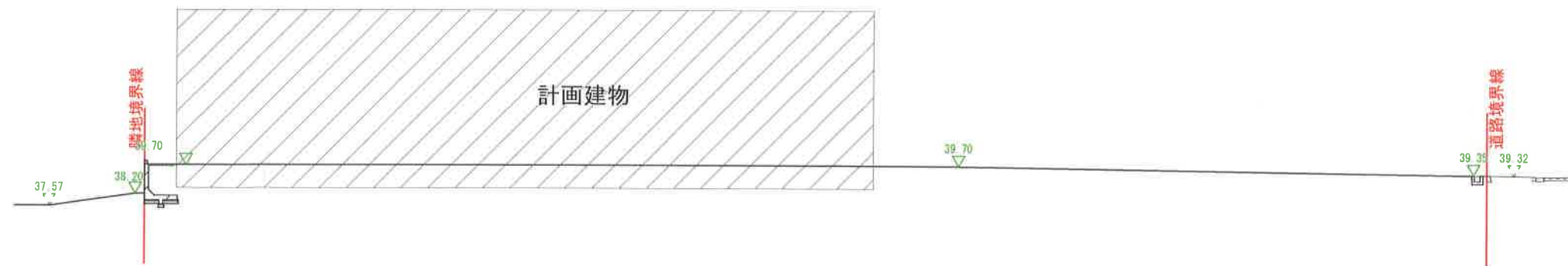
1 位置図



凡 例	
	公 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



凡	例
開発区域境界線	———
污水・雑排水管	———
雨水管	———



X-X 断面図 1:300



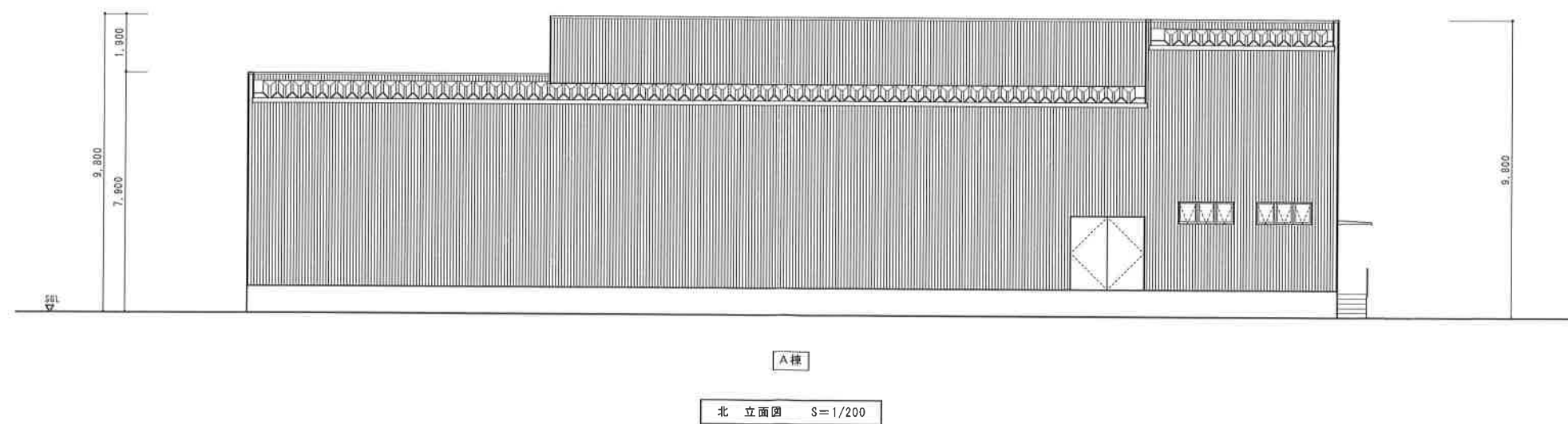
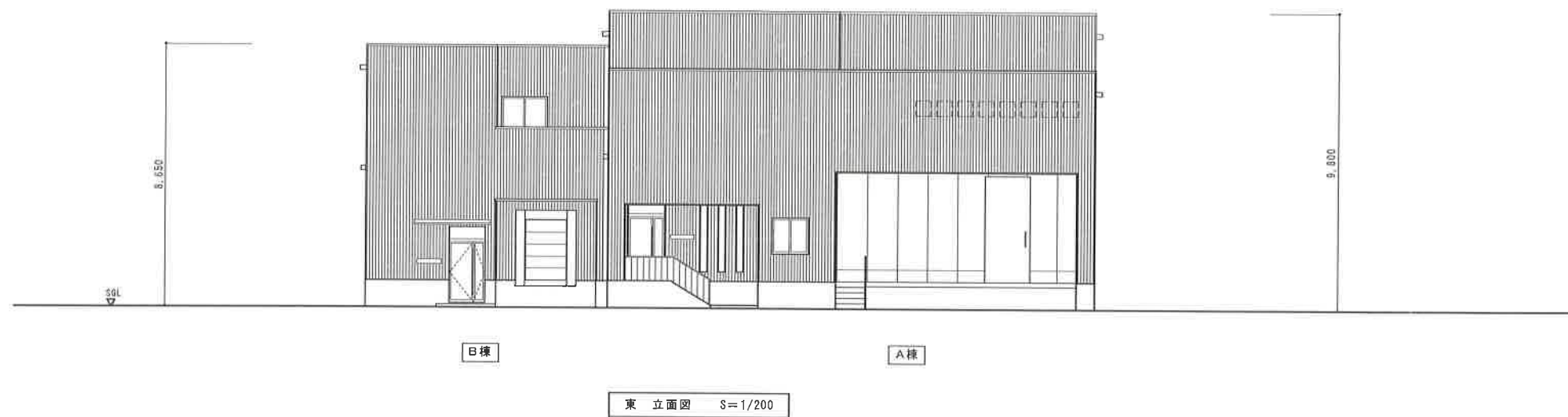
Y₂-Y₂ 断面図 1:300

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（鉄骨造2階建）市街化調整区域 無指定 60/200、法22条地域				
	㎡	坪	備 考	
敷地面積	1,737.96 ㎡	525.73 坪	建蔽率	
建築面積	770.69 ㎡	233.13 坪	$(770.69/1,737.96) \times 100 = 44.35\%$	
容積対象床面積	1,102.52 ㎡	333.51 坪	容積率	
延床面積	1,125.58 ㎡	340.48 坪	$(1,102.52/1,737.96) \times 100 = 63.44\%$	
	容積対象床面積	容積対象外床面積	合計	坪
2階	358.28 ㎡	8.27 ㎡	366.55 ㎡	110.88 坪
1階	744.24 ㎡	14.79 ㎡	759.03 ㎡	229.60 坪
合 計	1,102.52 ㎡	23.06 ㎡	1,125.58 ㎡	340.48 坪

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。

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。

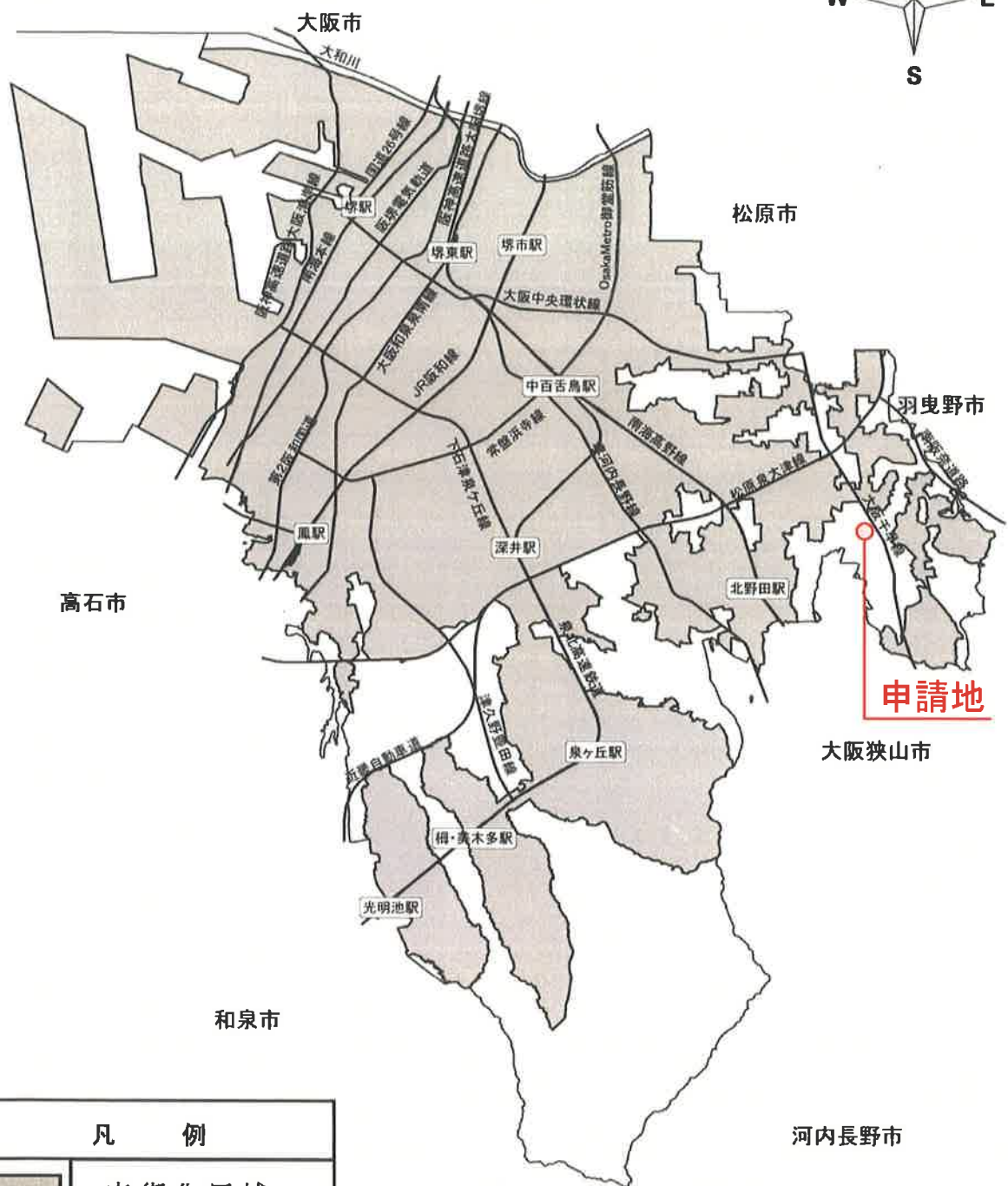




7 現況写真兼撮影位置図

調 書（第6－4号）

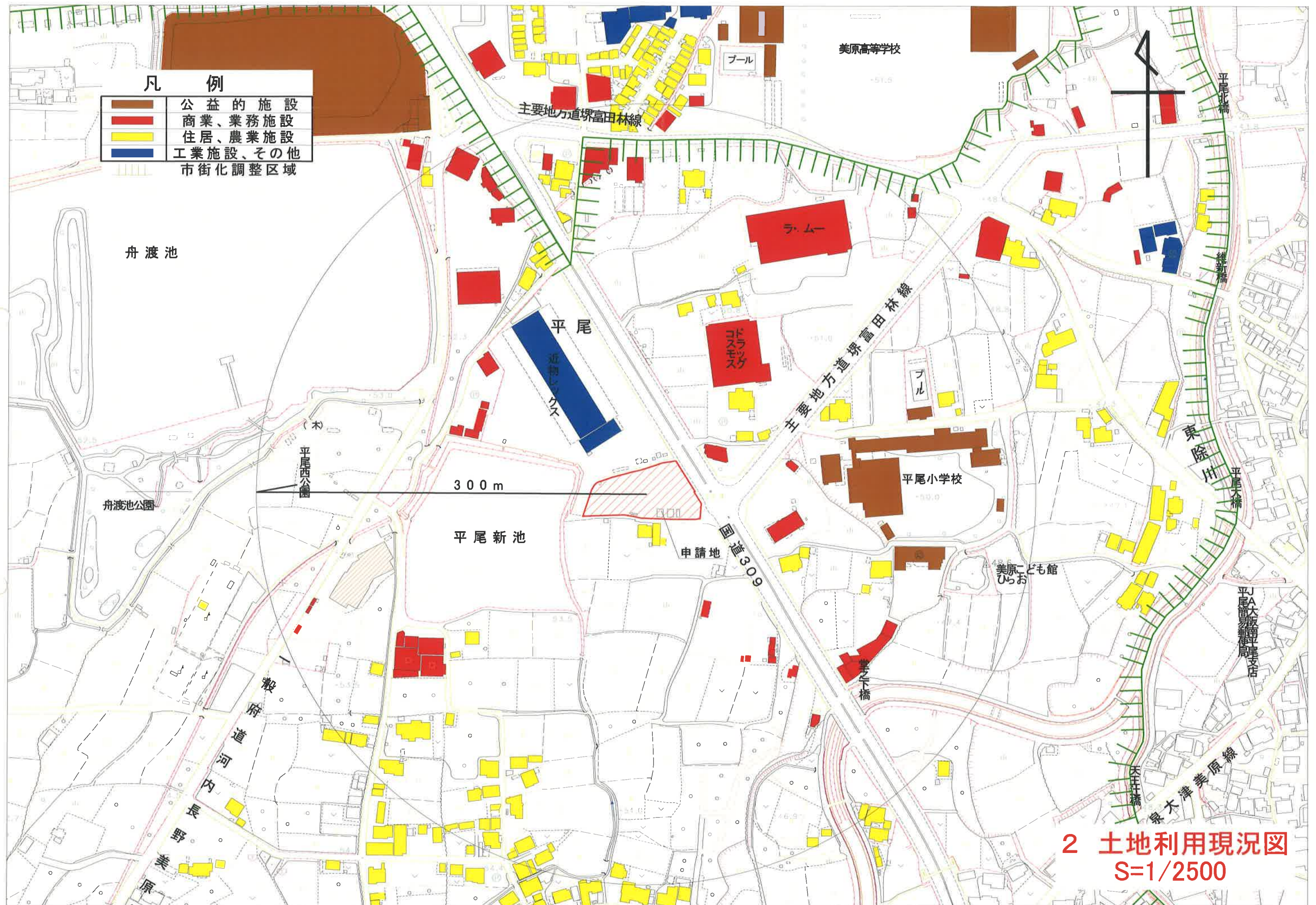
申請者住所氏名		大阪府堺市美原区木材通四丁目9番11号 中村鉄工株式会社 代表取締役 中村 真					
申 請 地		美原区平尾410番2、410番3及び410番5					
開 発 面 積		2974.49m ²	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				1509.76m ²	1464.73m ²	—	—
建 築 物 の 用 途		工場（金属加工工場）					
建築工事の種類		新築	構 造		鉄骨造平屋建		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ぺ い 率		容 積 率		
1630.35m ²		1777.11m ²	54.82%		59.75%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は北東側水路及び北側水路へ放流					
		汚水は北東側国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「北野田駅」の北東約2.2kmの位置にあり、国道309号線（大阪千早線）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、工場の建築を行うものである。 当該事業については、産業部局により審査され、「堺市市街化調整区域内における工場の立地に関する指針」（以下「指針」という。）に該当する事業者の適用が確実に見込まれるものであると判断されている。また、指針で指定する地域内に当該開発区域が9割以上含まれており、当該地が大阪千早線に連続して10m以上接道している。 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している。 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16）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- 27		



凡 例	
市街化区域	

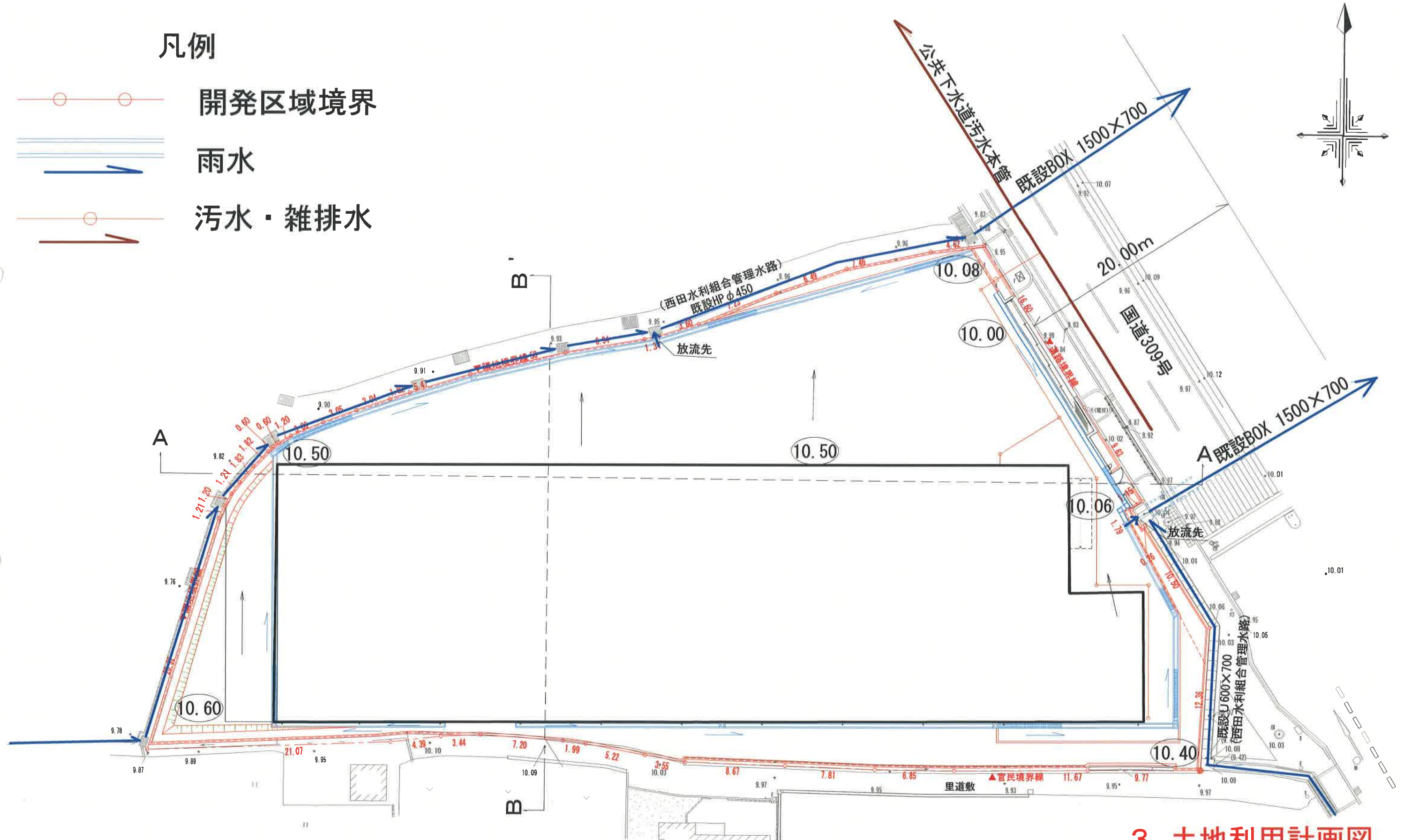
申請者： 中村鉄工株式会社

1 位置図

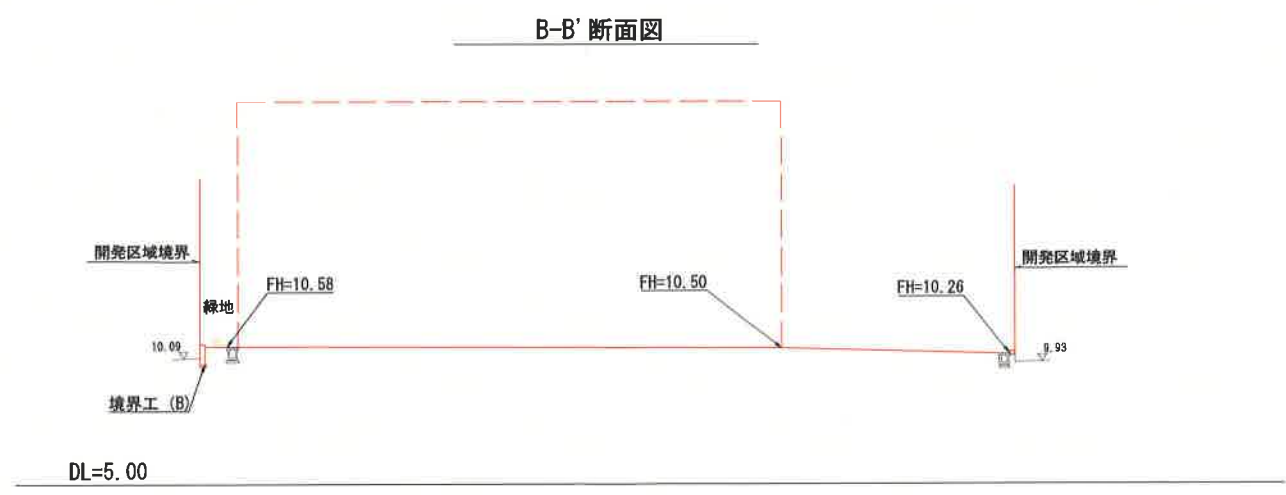
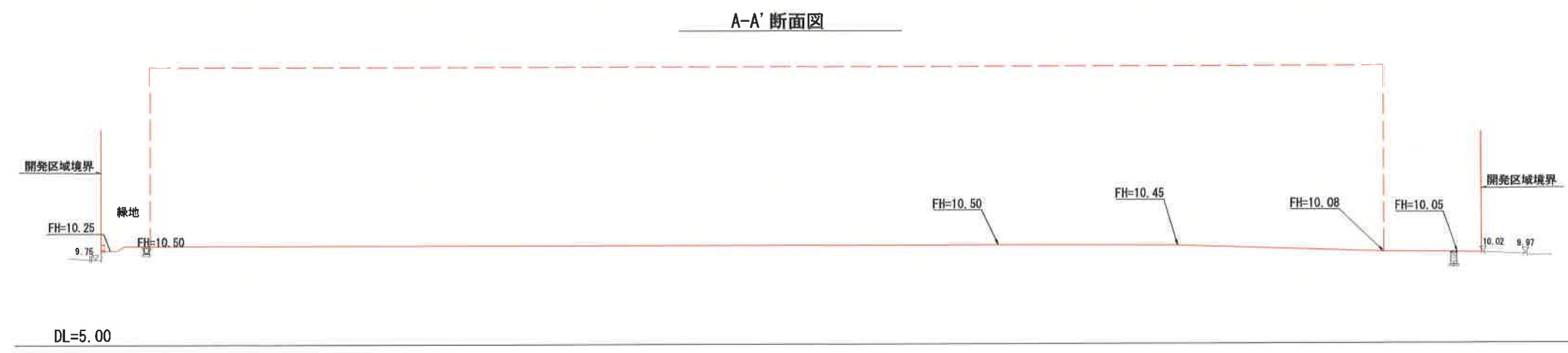


凡例

- 開発区域境界
- 雨水
- 污水・雑排水

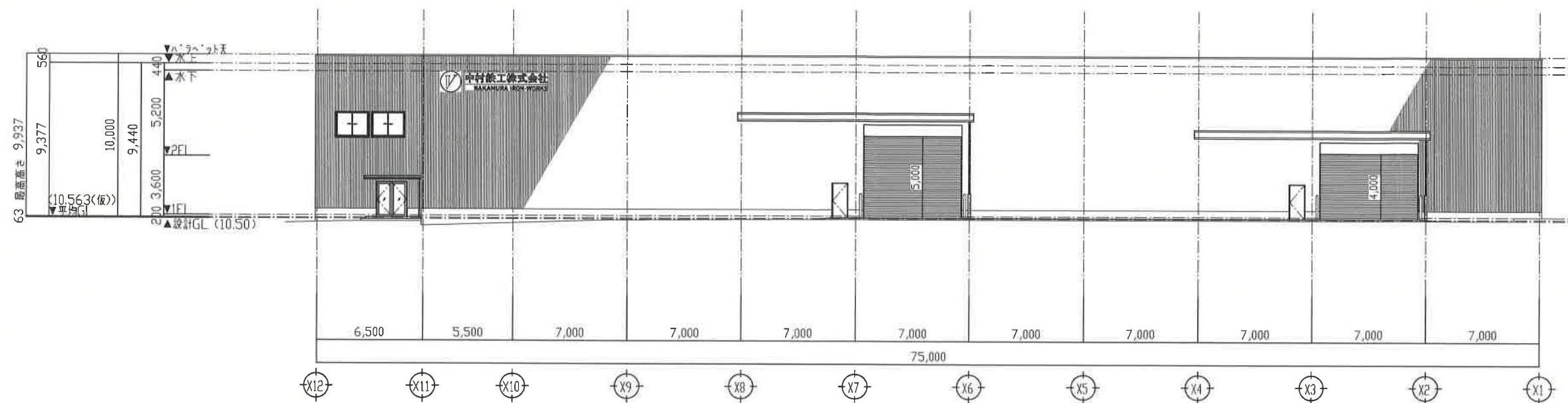


3 土地利用計画図
兼排水計画図
S=1/300

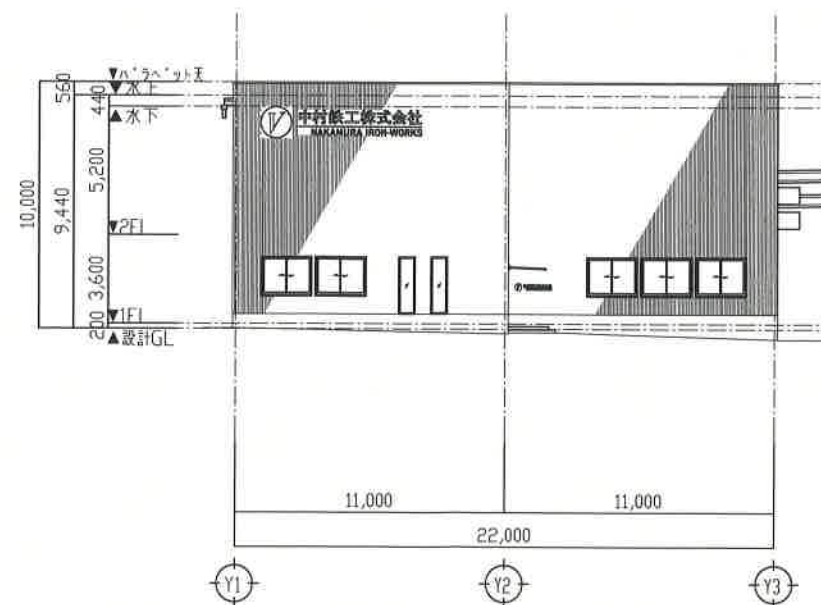


建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

本体	1階床面積	1578.50㎡
	2階床面積	186.45㎡
	合計	1764.95㎡
駐輪場	建築面積	1624.27㎡
	床面積	12.16㎡
	建築面積	6.08㎡
延床面積(合計)		1777.11㎡
建築面積(合計)		1630.35㎡
開発面積		2974.49㎡
建ぺい率		54.82%
容積率		59.75%
構造		鉄骨造2階建て



北立面図



東立面図

6 予定建築物の立面図
S=1/300

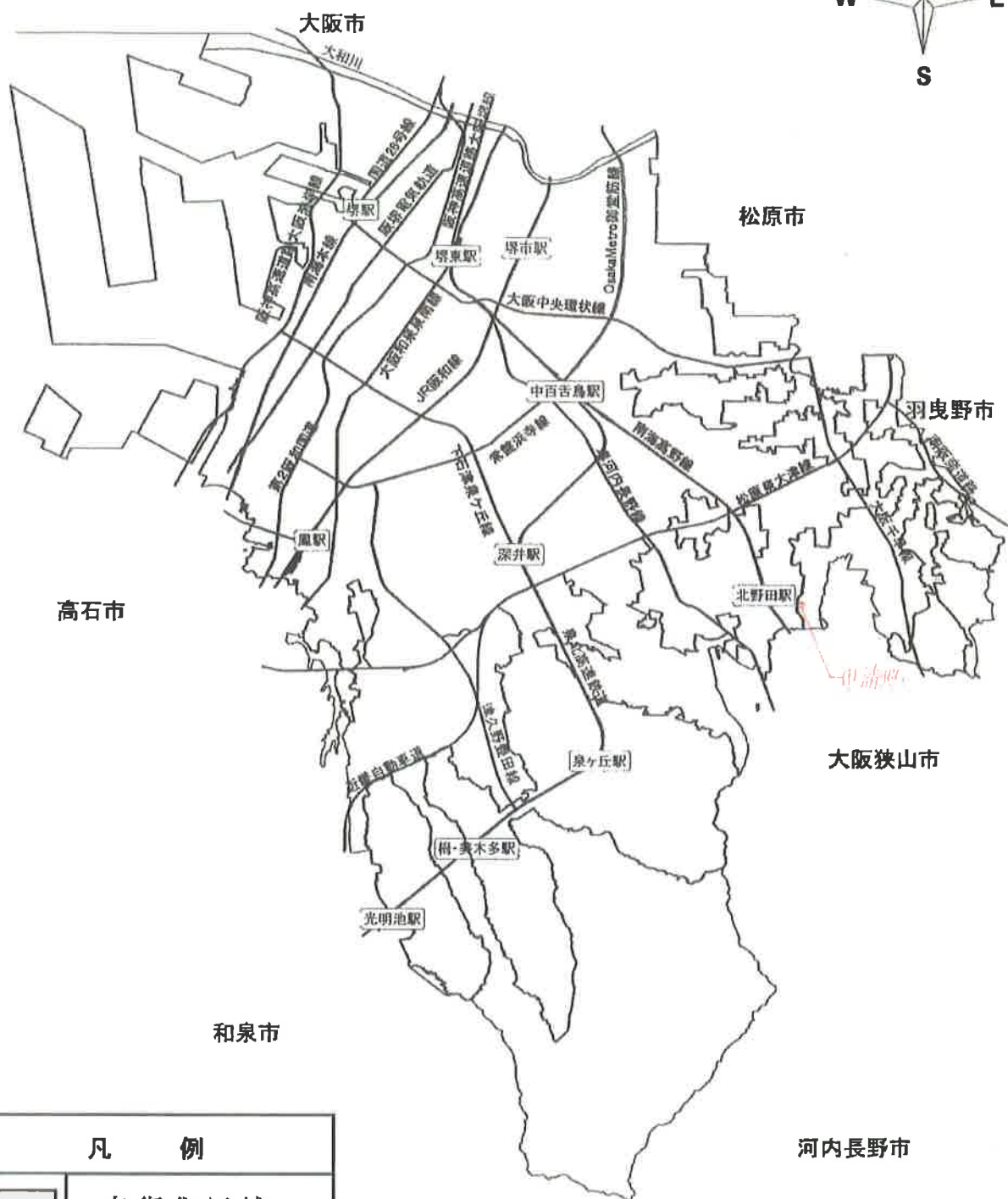
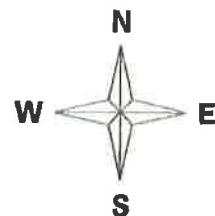


7 現況写真兼撮影位置図

報告書（第6－11号）

申請者住所氏名						
申請地		東区南野田118番8				
敷地面積	167.54m ²	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			167.54m ²	—	—	—
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
98.90m ²		96.69m ²		59.04%		57.72%
特 記 事 項	排水関係	雨水は東側位置指定道路内の側溝へ放流				
		汚水は東側位置指定道路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0.5kmの位置にあり、建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）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6月28日 建築許可			受付番号	D- 8	

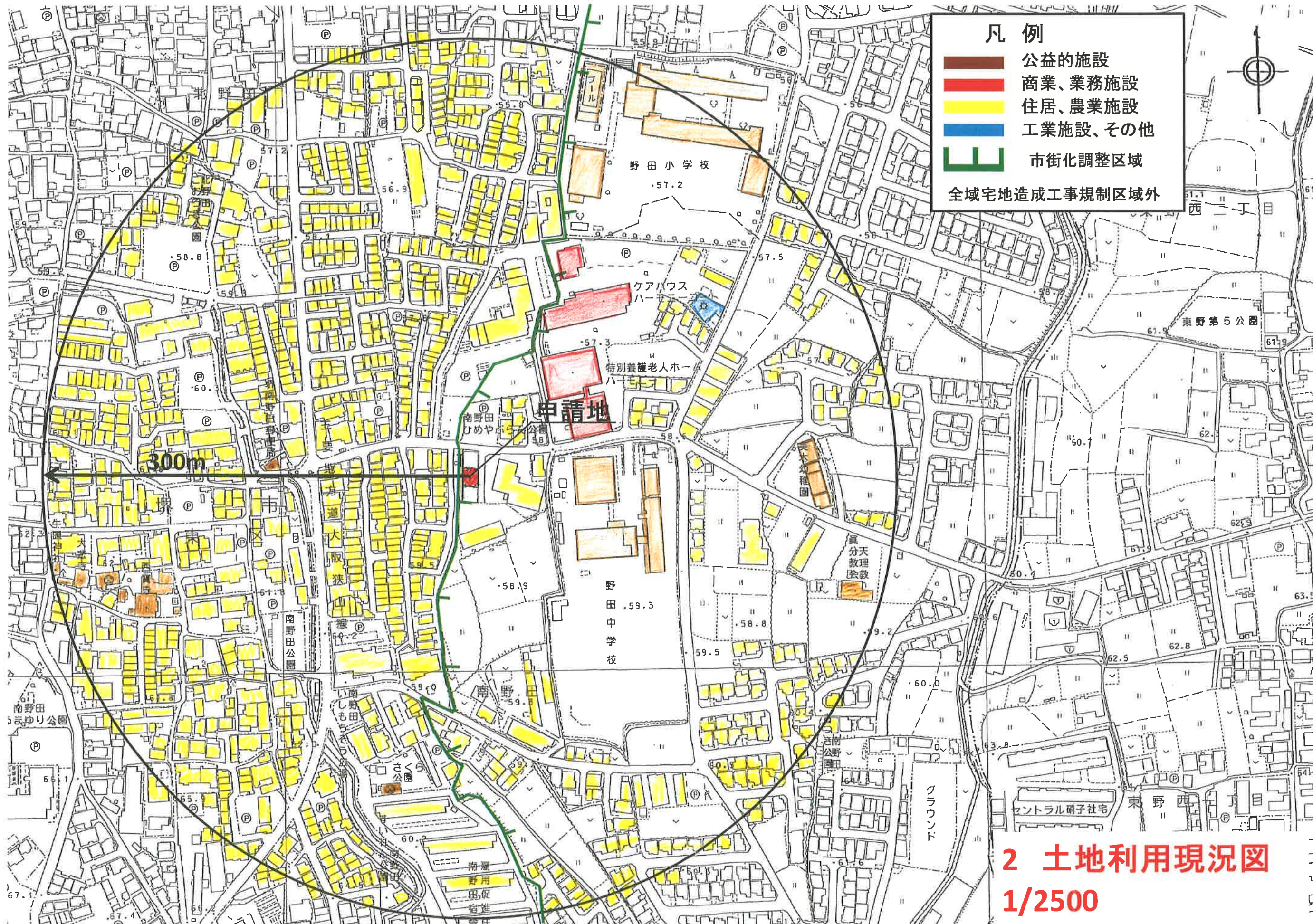
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 東区 南野田 118番8
申請者：

1 位置図

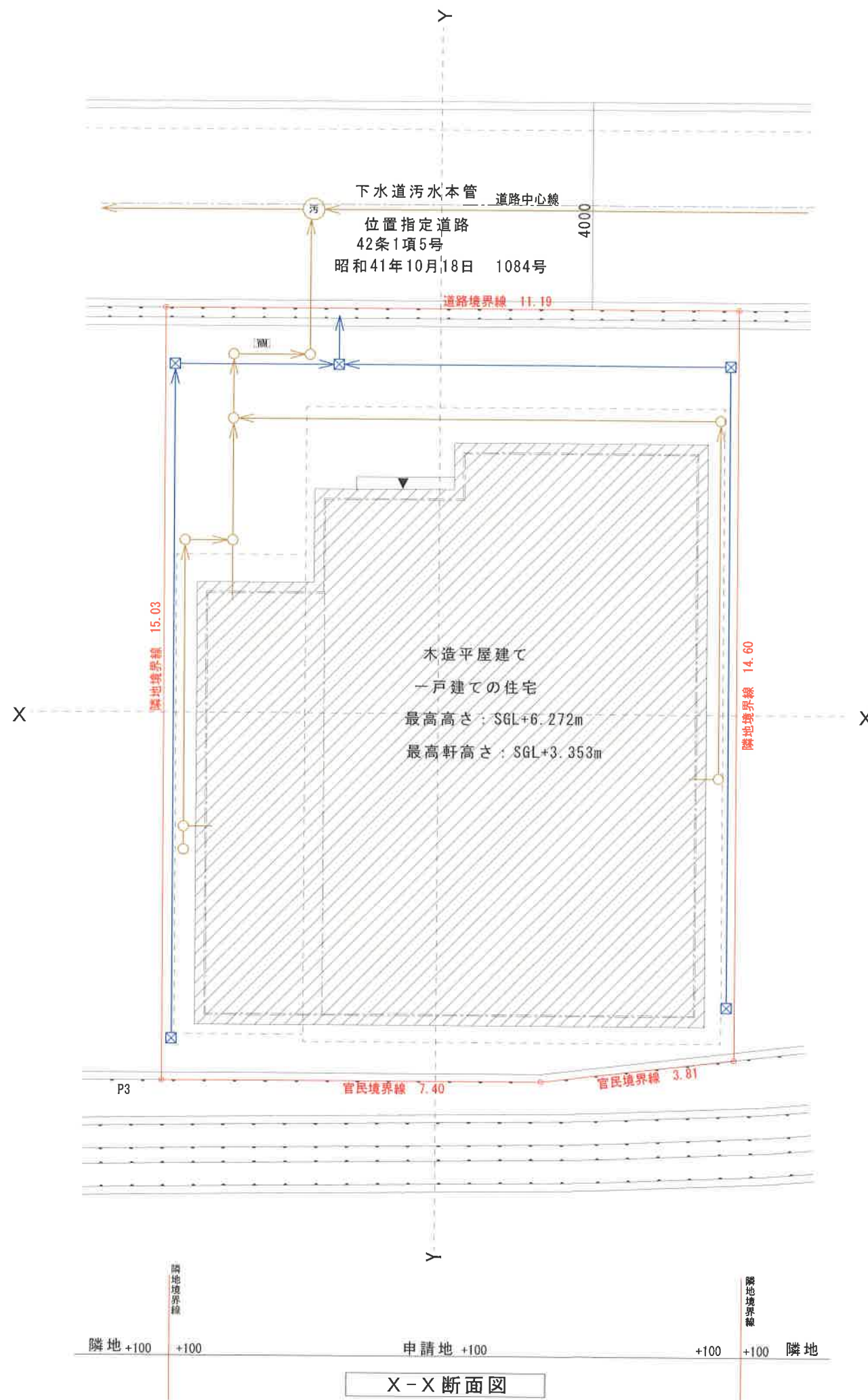
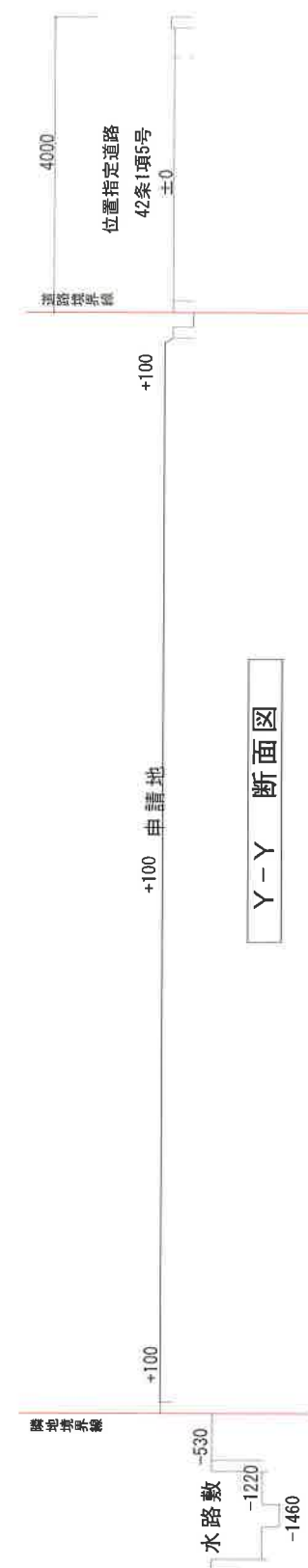


凡 例

- 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

- 敷地境界線
- 污水、雑排水
- 雨水

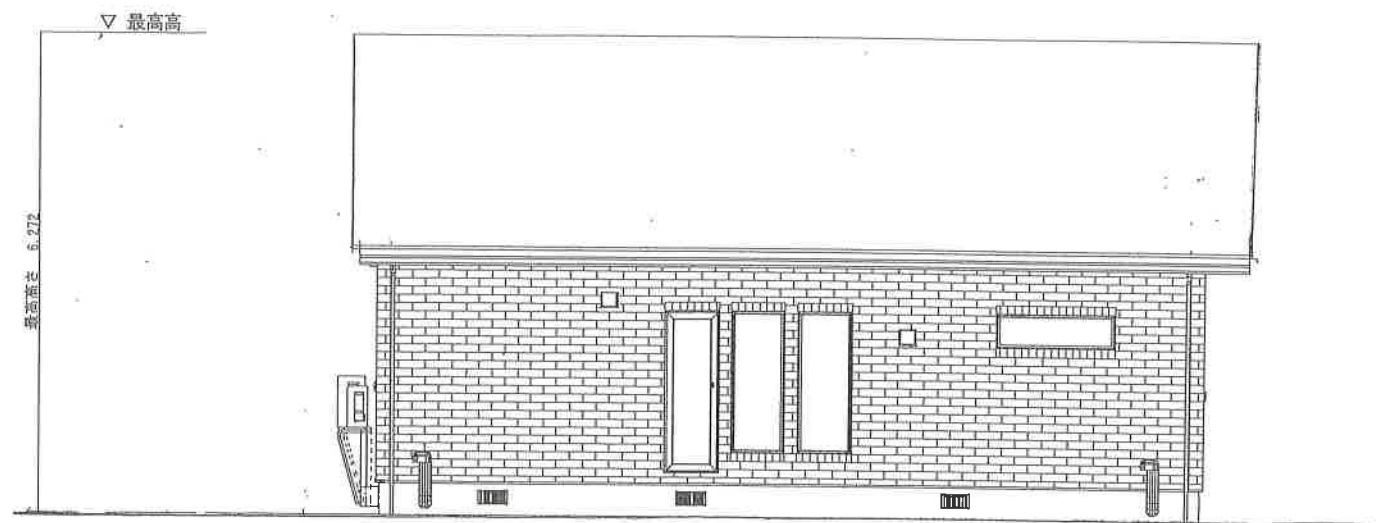
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

敷地面積	167.54㎡
建築面積	98.90㎡
延床面積	96.69㎡
建蔽率	59.04%
容積率	57.72%
構造	木造平屋建て

4 予定建築物の

平面図

1/100



南側立面図 S=1/100



東側立面図 S=1/100

5 予定建築物の
立面図
1/100

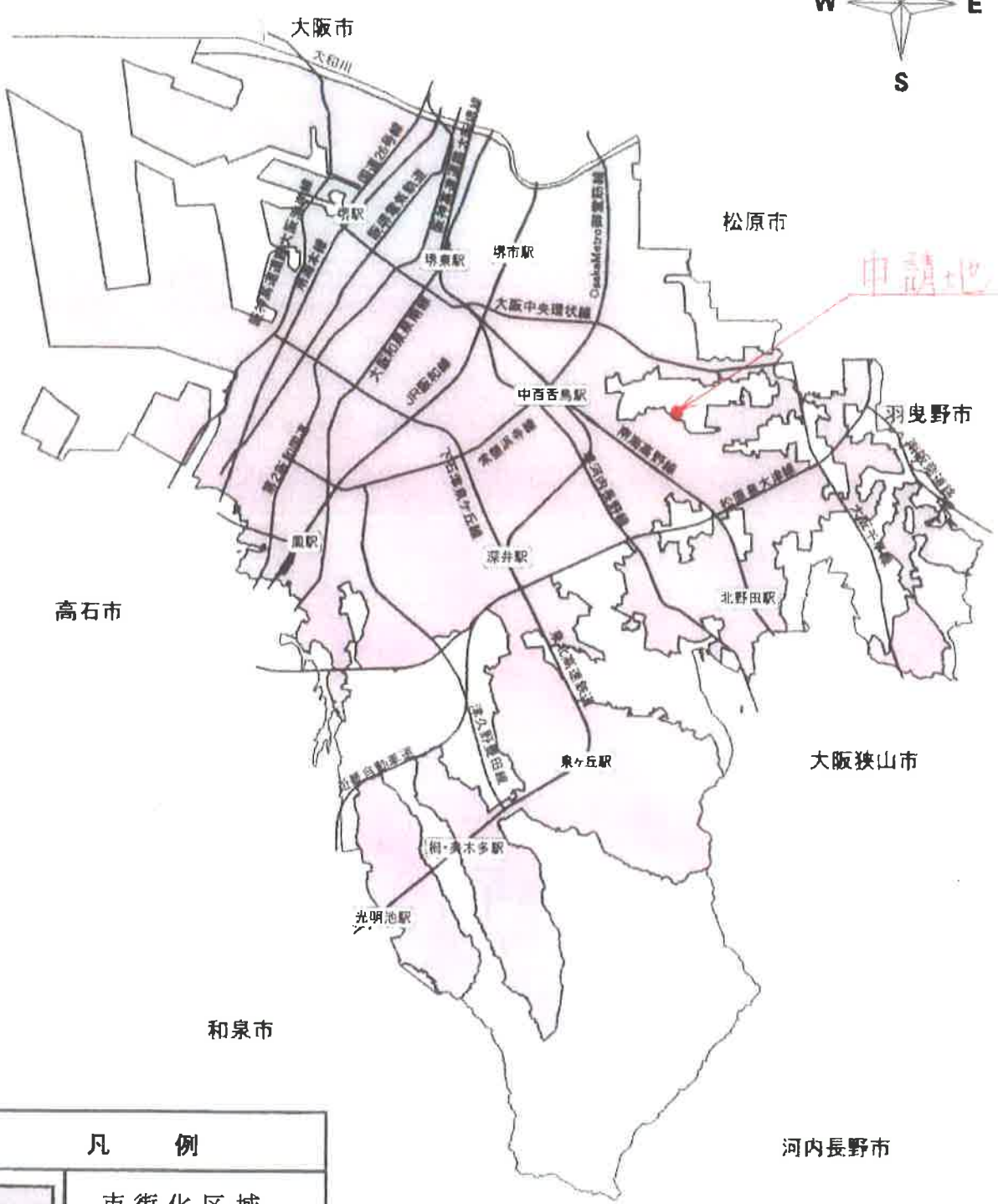
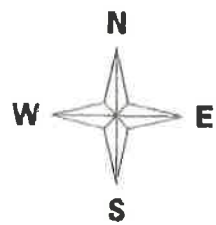


6 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6-12号)

申請者住所氏名							
申 請 地		東区菩提町1丁92番1及び92番7					
敷 地 面 積	250.25㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他	
			—	250.25㎡	—	—	
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	
95.98㎡		157.09㎡		38.36%		62.78%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は北西側市道内の側溝へ放流					
		汚水は北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「白鷺駅」の東約1.5kmの位置にあり、市道菩提24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7月19日 建築許可			受付番号		D-9	

位置図



凡 例	
	市街化区域

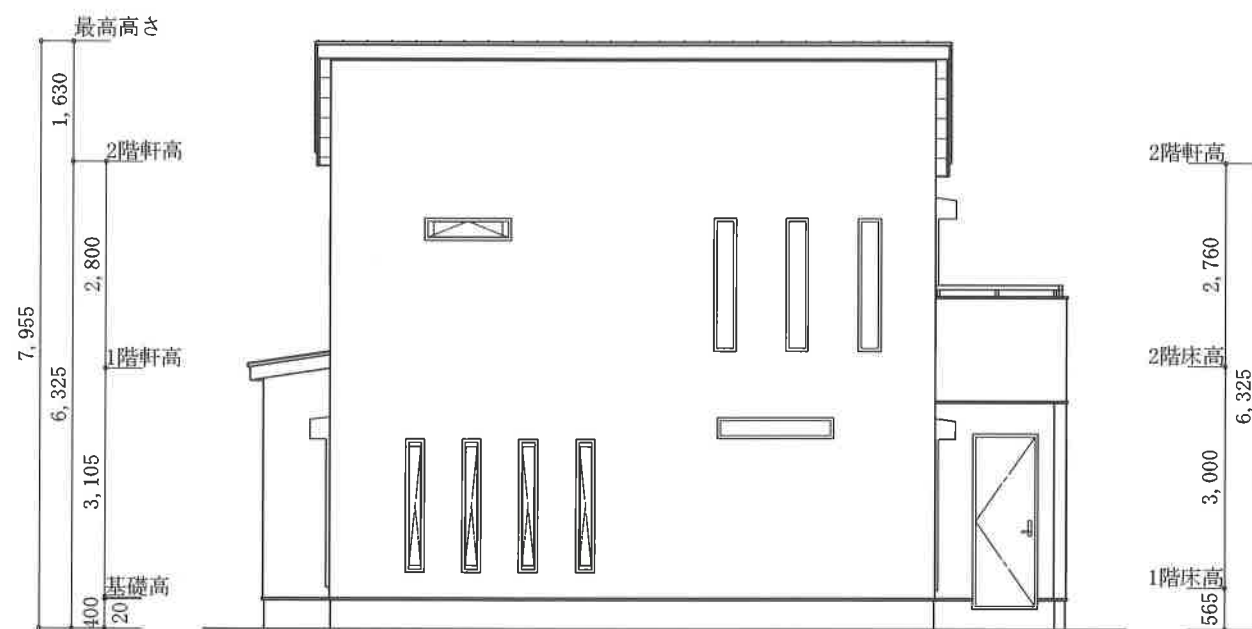
申請地：堺市 東区 菩提町-丁92番1及び92番7
申請者：

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。

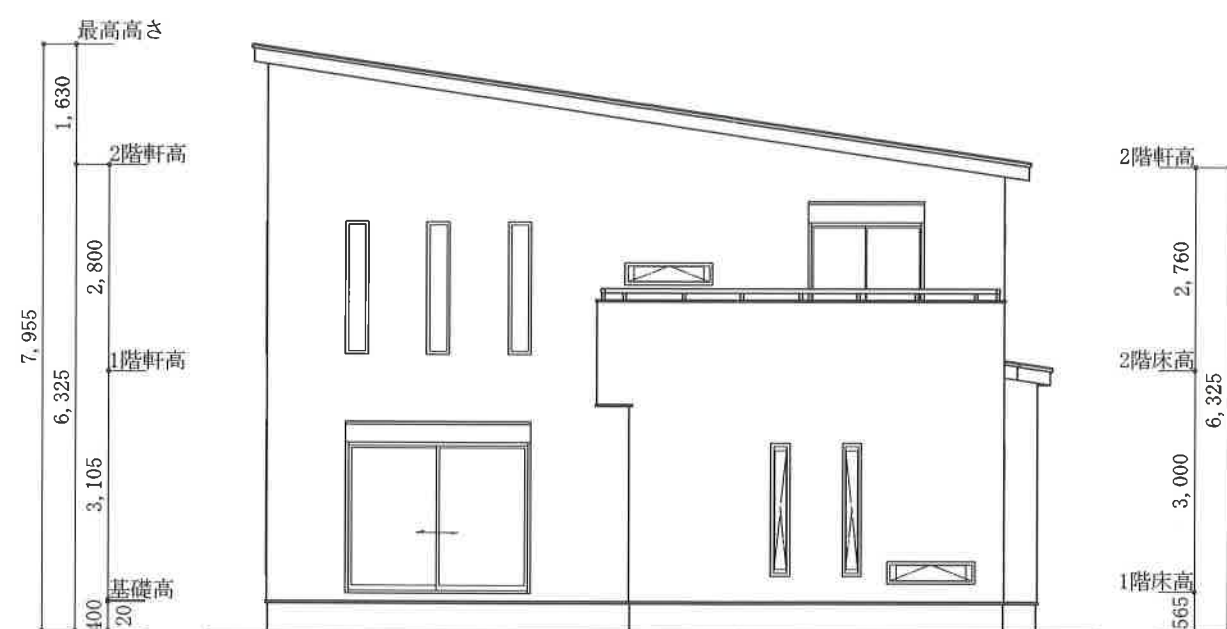
階	面積 m ² (坪)	
1階	93.55	(28.29)
2階	63.54	(19.22)
延床面積	157.09	(47.51)
建築面積	95.98	(29.03)
構造	木造2階建て	

敷地面積：250.25m²
建築率：38.36%＜60.00%
容積率：62.78%＜200.00%

4 予定建築物の
平面図
1/100



西側 立面図 S:1/100



南側 立面図 S:1/100

5 予定建築物の
立面図
1/100

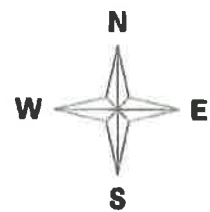


6 現況写真兼撮影位置図

報告書（第6－13号）

申請者住所氏名						
申請地		南区高尾2丁556番25				
敷地面積	120.10㎡	地目	宅地	雑種地	田	その他
			120.10㎡	—	—	—
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	
70.38㎡		68.73㎡		58.61%	57.23%	
特記事項	排水関係	雨水は北側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		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		
		内		外		
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「榎・美木多駅」の北西約2.5kmの位置にあり、市道菱木91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8月20日 建築許可			受付番号	D- 10	

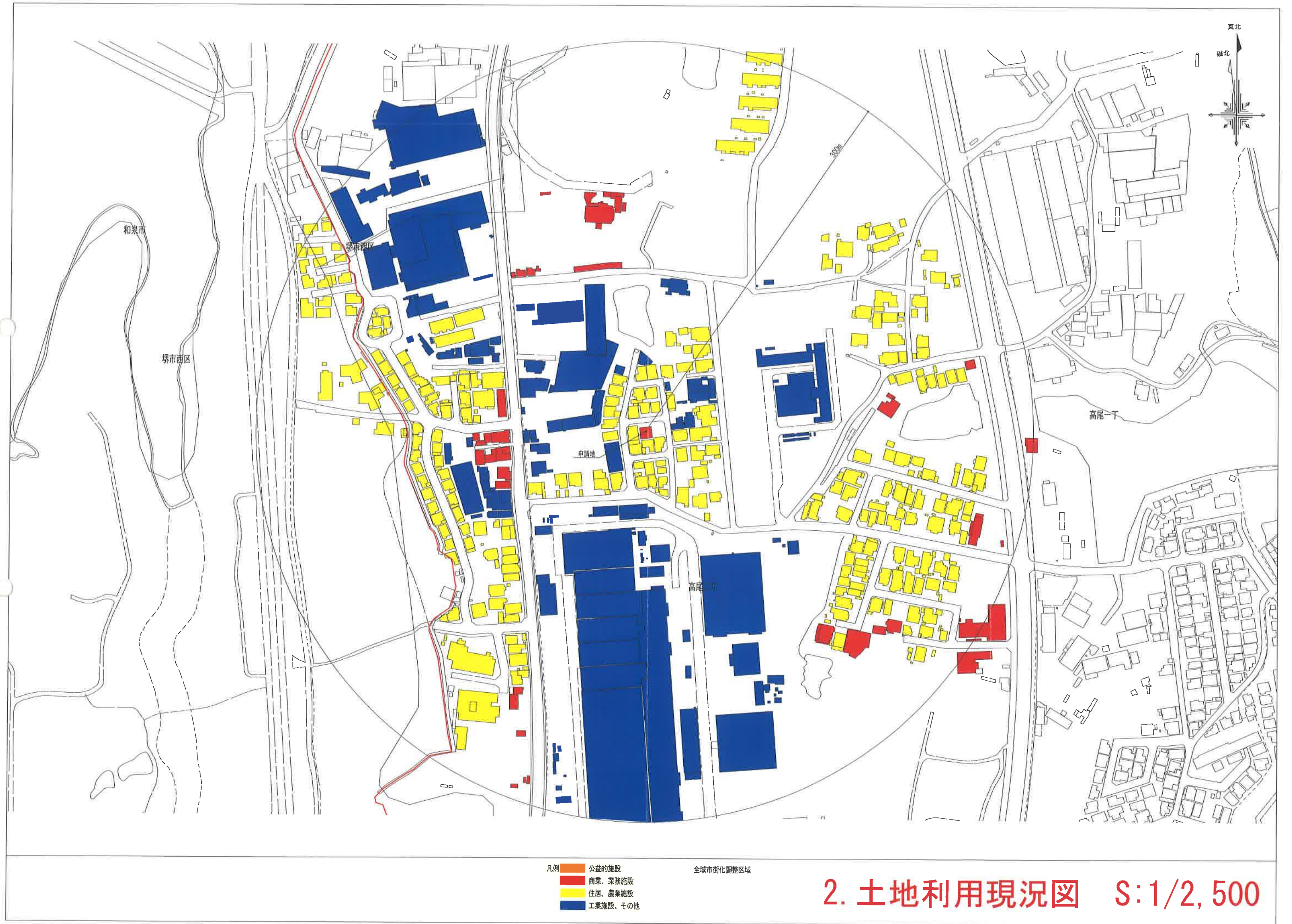
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 高尾二丁556番25
申請者：

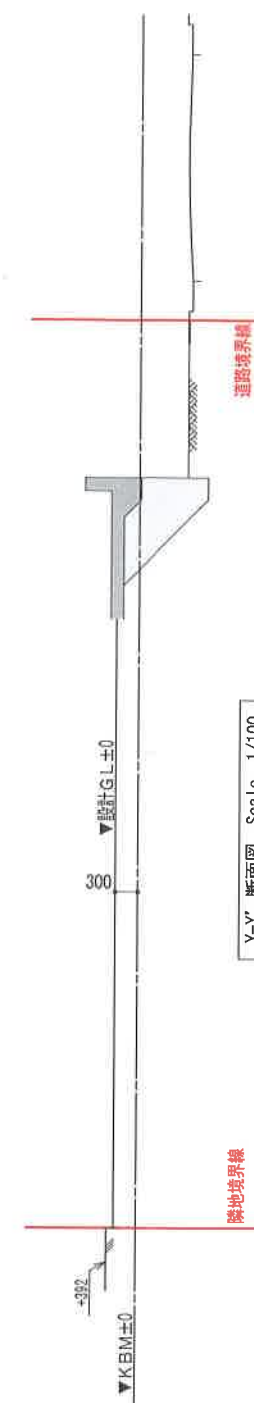
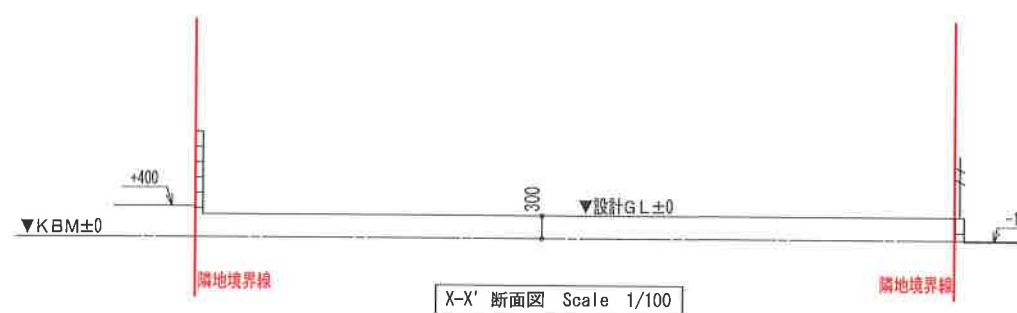
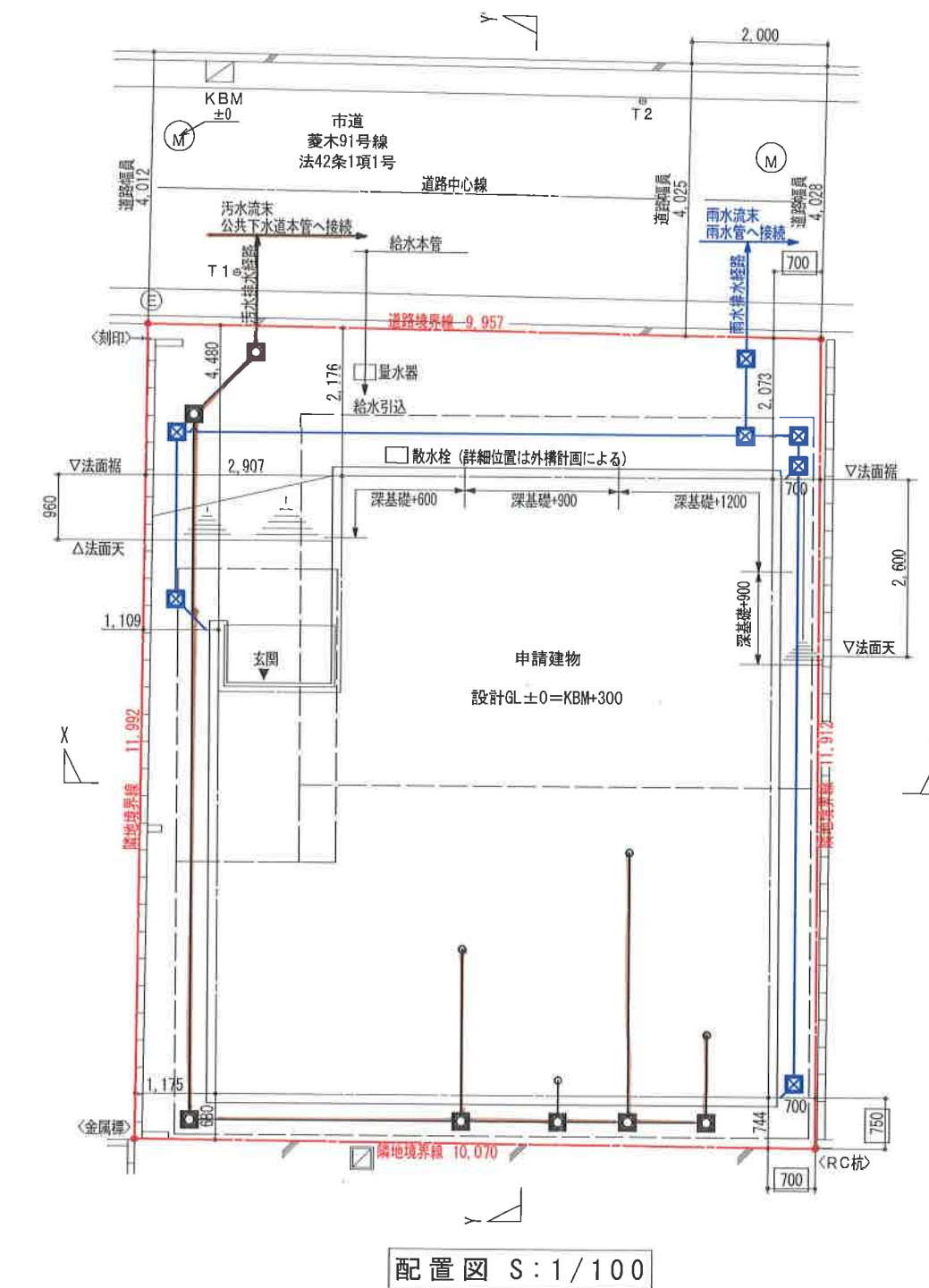
1 位置図



- 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

全城市街化調整区域

2. 土地利用現況図 S:1/2,500

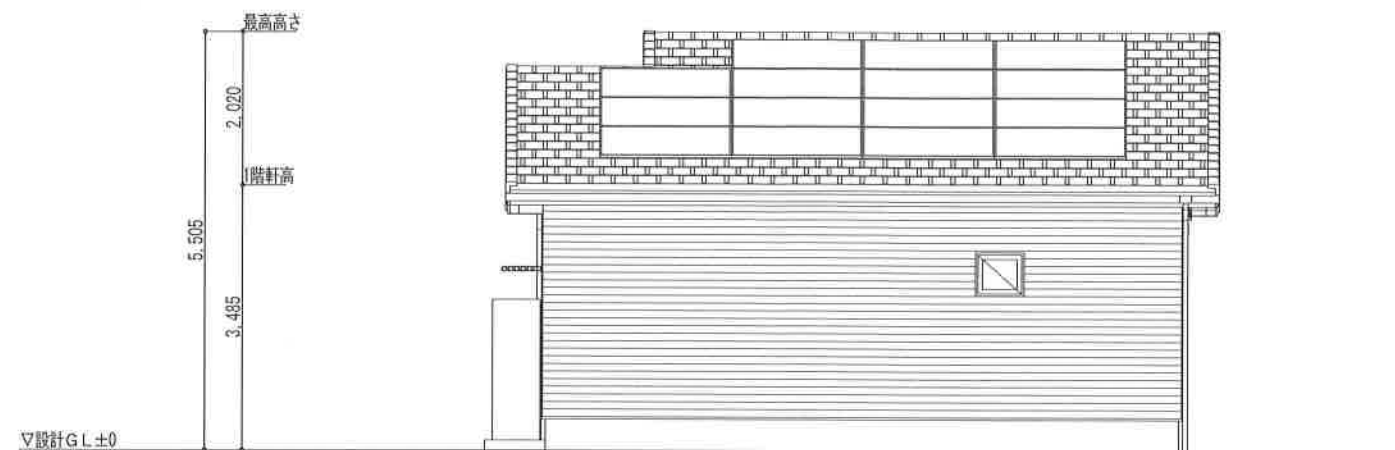


凡例
— 敷地境界
— 汚水、雑排水
— 雨水

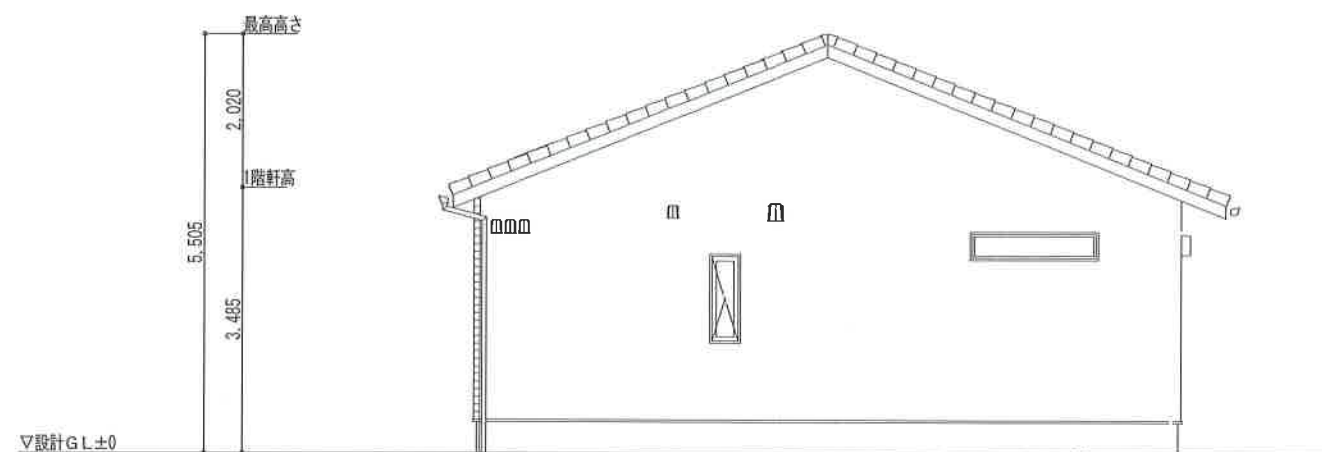
3. 土地利用計画図兼排水計画図 S:1/100

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。

	トータル面積表	(㎡)
敷地面積		120.10
建築面積		70.38
床面積 1階		68.73
延床面積		68.73
建築率	$(70.38/120.10) \times 100$	58.61%
容積率	$(68.73/120.10) \times 100$	57.23%



南側 立面図 S:1/100



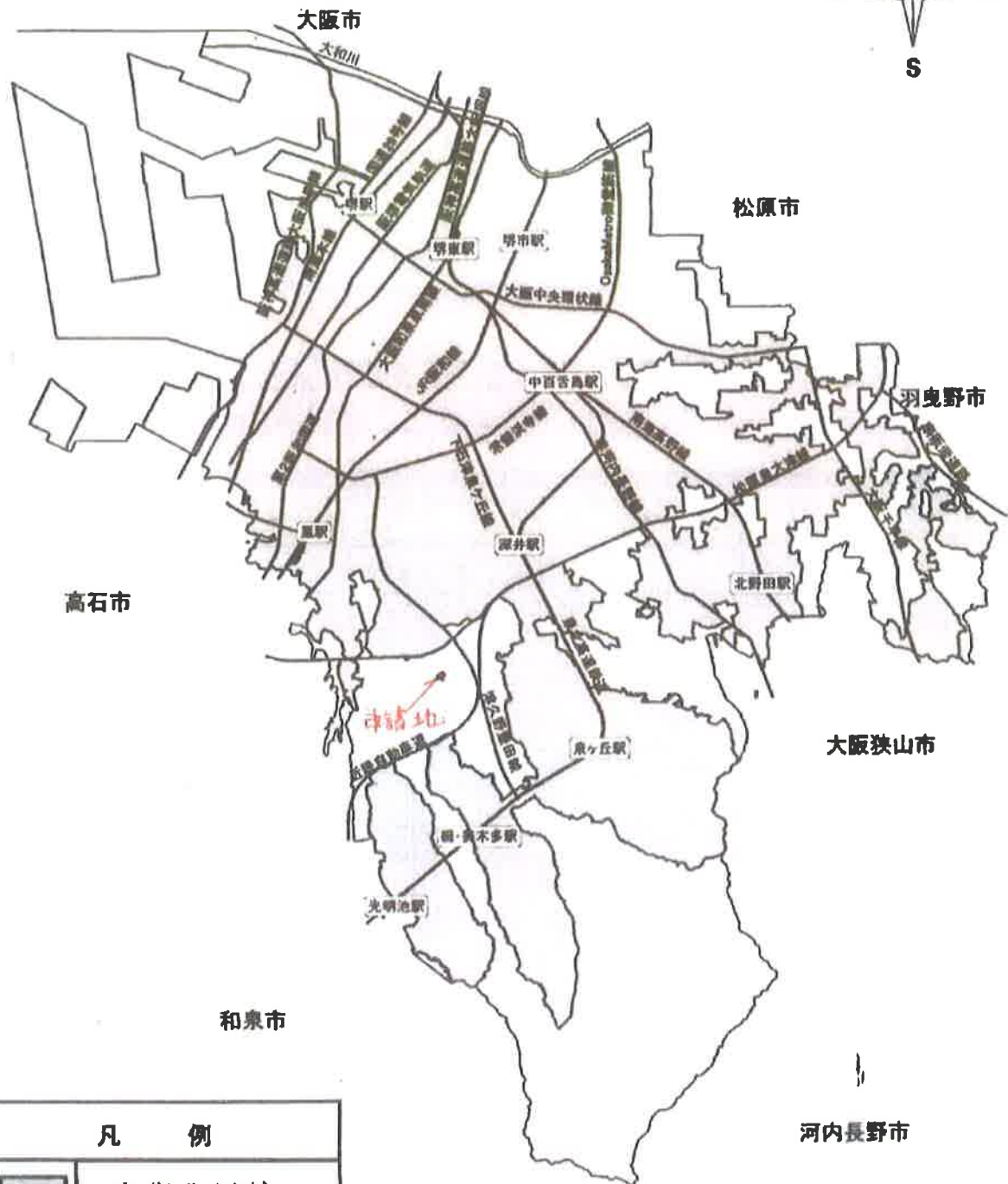
東側 立面図 S:1/100



6 現況写真兼撮影位置図

報告書（第6－14号）

申請者住所氏名						
申請地		西区太平寺542番1				
敷地面積	258.11㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			258.11㎡	—	—	—
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	
104.34㎡		95.02㎡	40.43%		36.82%	
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		
		内		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3kmの位置にあり、市道草部三木閉線及び市道太平寺和田1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8月15日 建築許可			受付番号	D- 11	



凡 例	
市街化区域	

申請者：

1 位置図

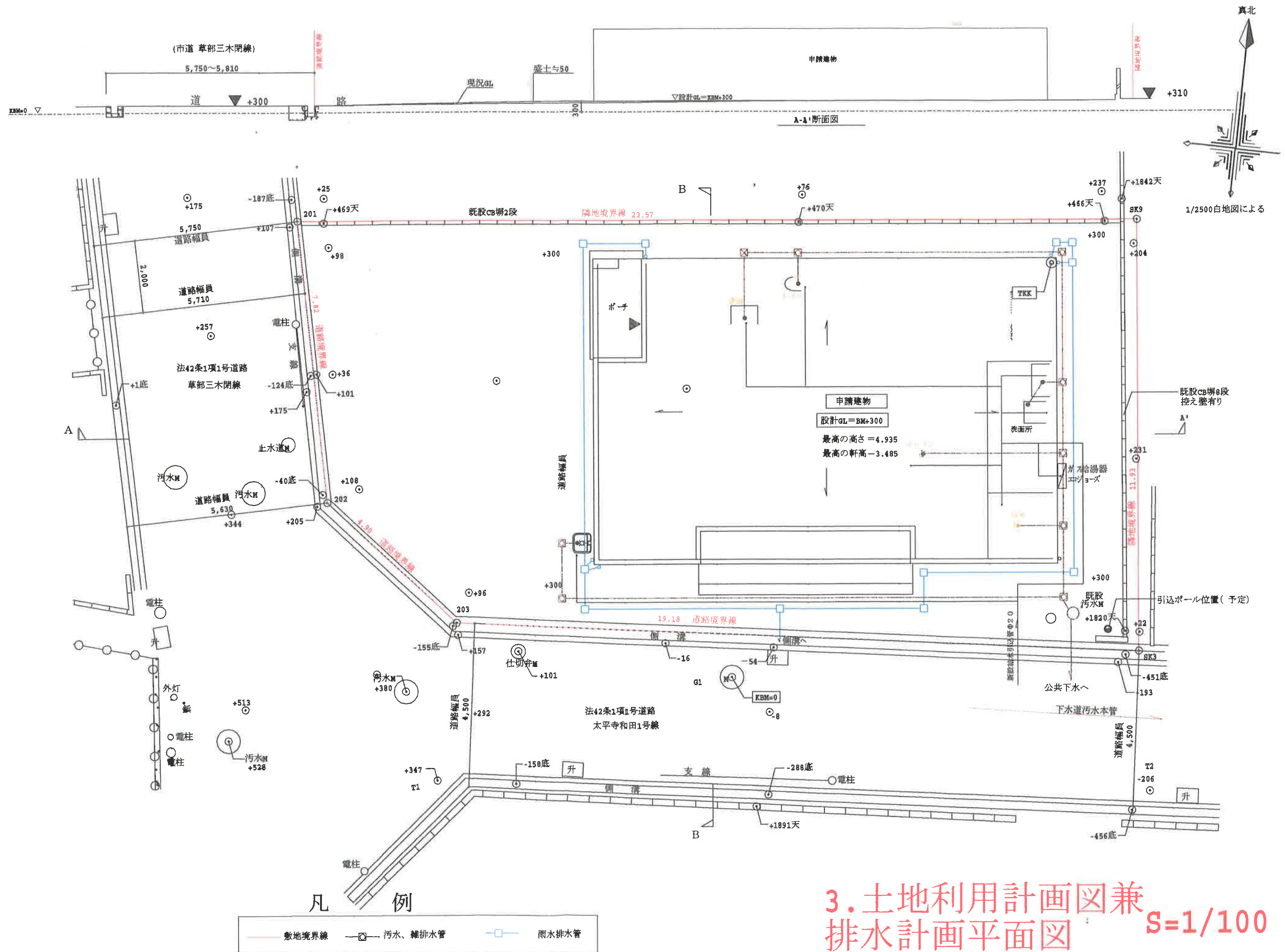


凡例

	公的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他

全城市街化調整区域

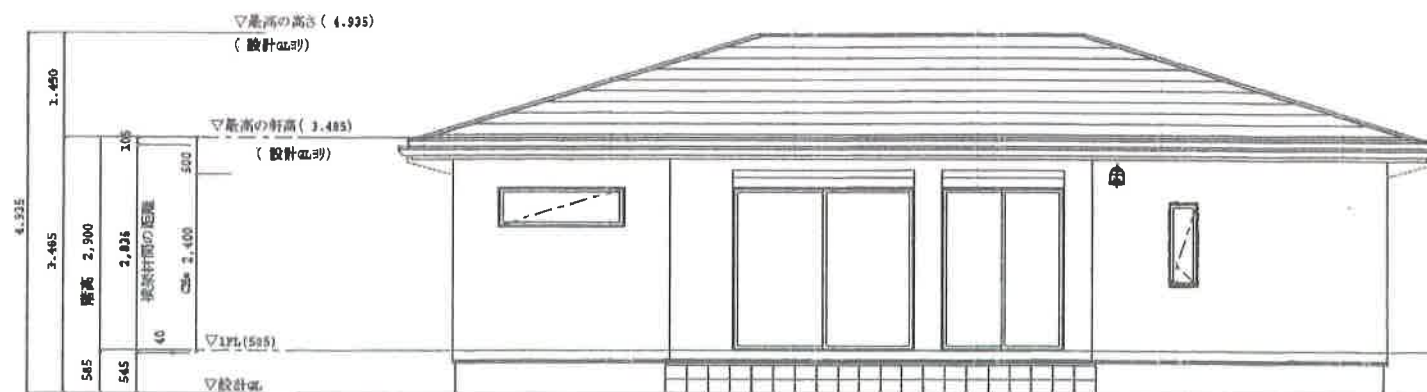
2土地利用現況図 S-1/2500



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。

木造平屋建て、一戸建ての住宅
(在来工法)

面積表		
敷地面積		258.11㎡
建築面積		104.34㎡
建ぺい率		40.43%
床面積	1階床	95.02㎡
	延べ床	95.02㎡
容積率		36.82%



南立面図



西立面図

4. 予定建築物の平面図兼立面図 S=1/100



5 現況写真兼撮影位置図