

令和 6 年度

第 4 回 堺市開発審査会

令和 6 年 1 0 月 1 1 日

目 次

《付議案件》

第6－5号

堺市美原区菅生（市街化調整区域）における
一般貨物自動車運送事業所の建築許可について（提案基準12該当）

第6－6号

堺市西区菱木（市街化調整区域）における
一戸建て住宅の開発許可について（一般案件）

第6－7号

堺市美原区太井（市街化調整区域）における
倉庫及び工場の開発許可について（一般案件）

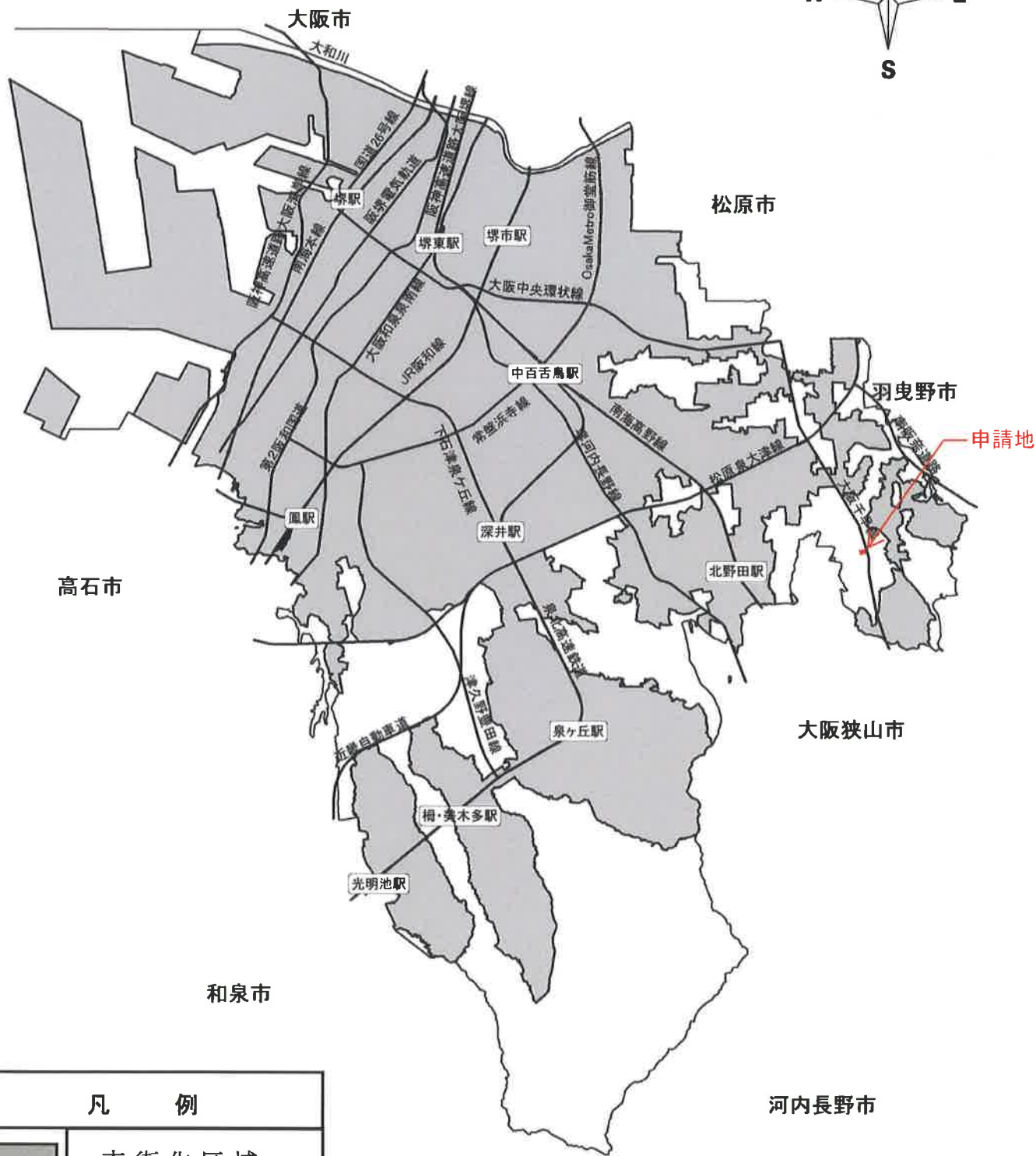
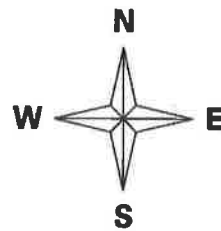
《報告案件》

なし

調 書 (第6-5号)

申請者住所氏名	大阪府松原市岡一丁目176番1 大信運輸倉庫株式会社 代表取締役 須原 敬三					
申 請 地	美原区菅生916番1の一部及び916番2の一部					
開 発 面 積	1063.52m ²	地 目	宅 地	雑種地	畑	その他
			—	—	1063.52m ²	—
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		鉄骨造平屋建		
建 築 面 積	延 べ 面 積	建 ぺ い 率		容 積 率		
11.13m ²	11.13m ²	1.05%		1.05%		
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」の東約2.3kmの位置にあり、国道309号(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、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の建築を行うものであり、都市計画法第34条第14号（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ある。 当該地は、大阪千早線に接続しており、判断基準第5に定める区域に当該敷地は存しない。 また、開発区域の面積は、5ha未満で、大阪千早線に13m以上接しており、敷地境界に沿って2m以上の緩衝帯が設置されている。 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 建築許可			受付番号	D- 12	

位置図

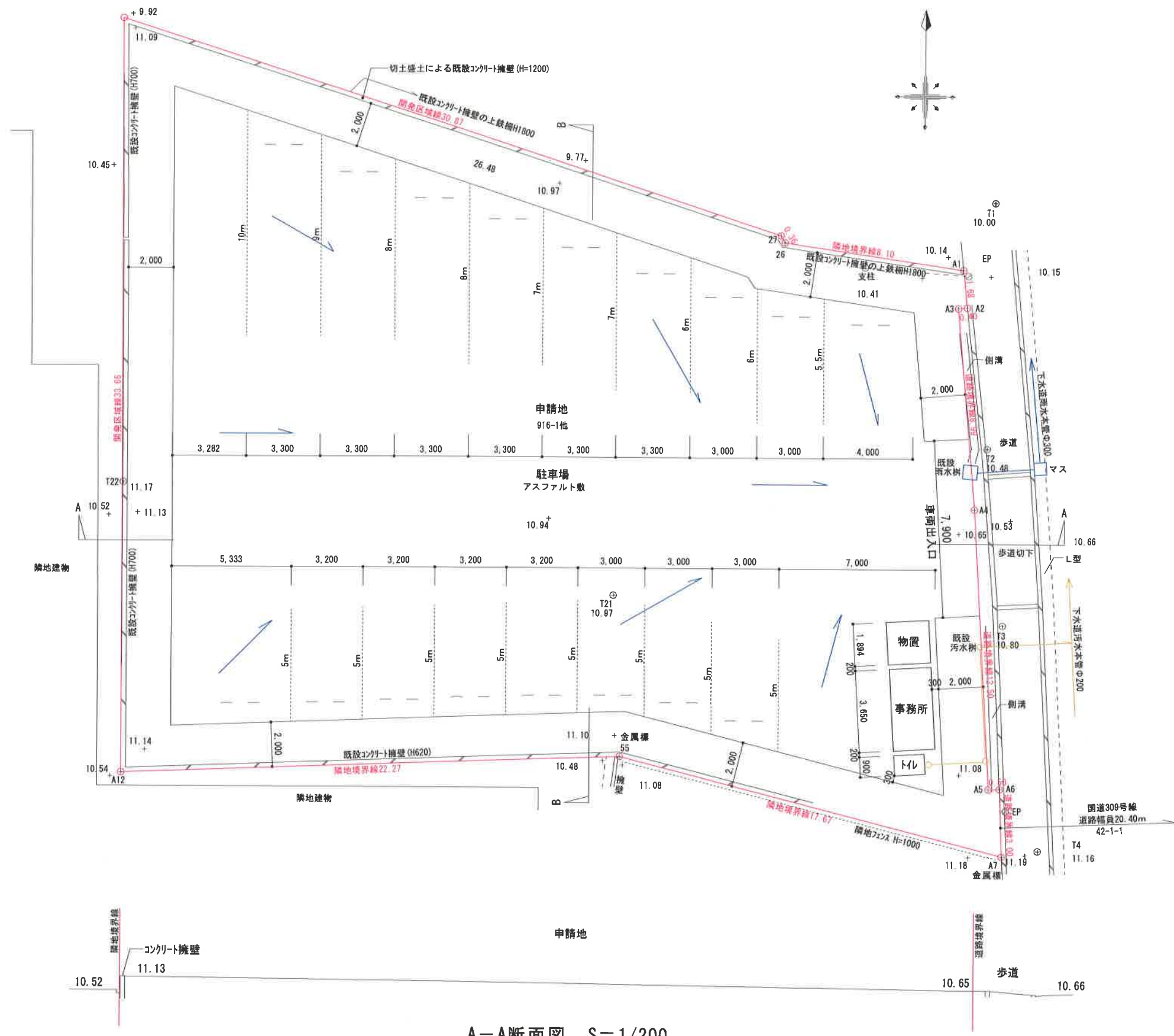


凡 例	
市街化区域	

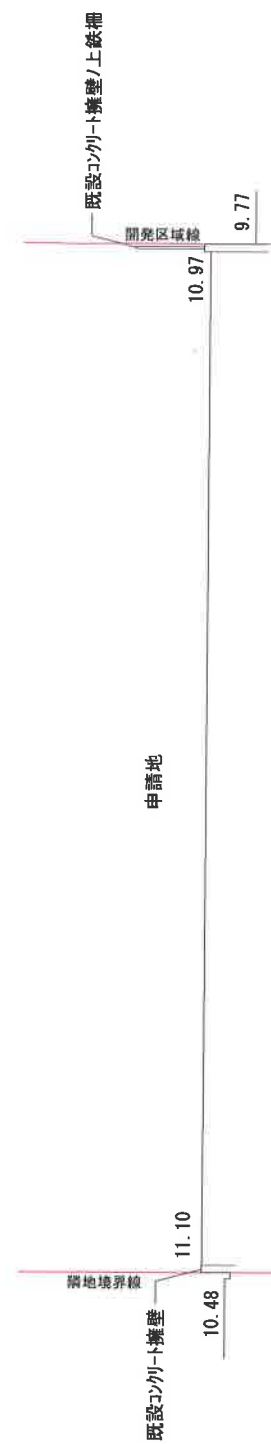
申請地：堺市 美原 区 菅生916-1の一部・916-2の一部

申請者：大信運輸倉庫株式会社 代表取締役 須原 敬三

1 位置図

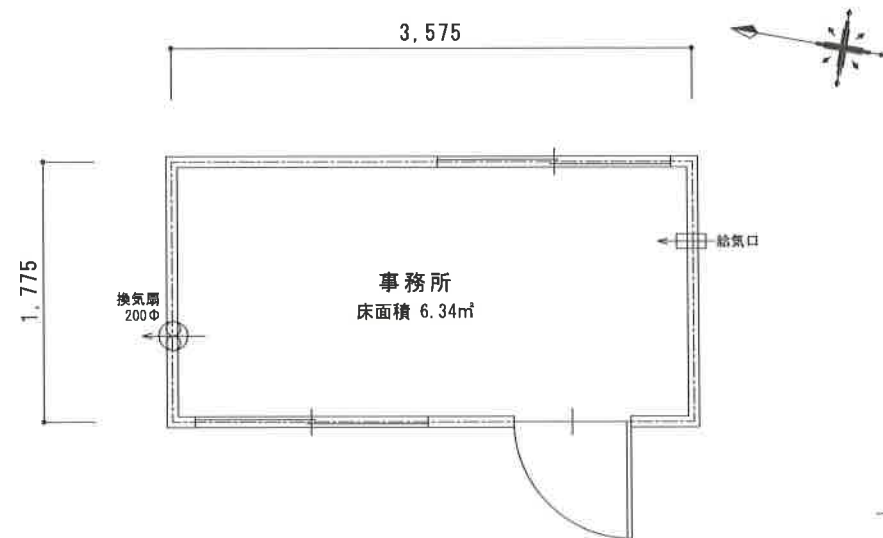


A-A断面図 S=1/200



B-B断面図 S=1/200

- 凡例
- 敷地境界線
 - 汚水・雑排水
 - 雨水



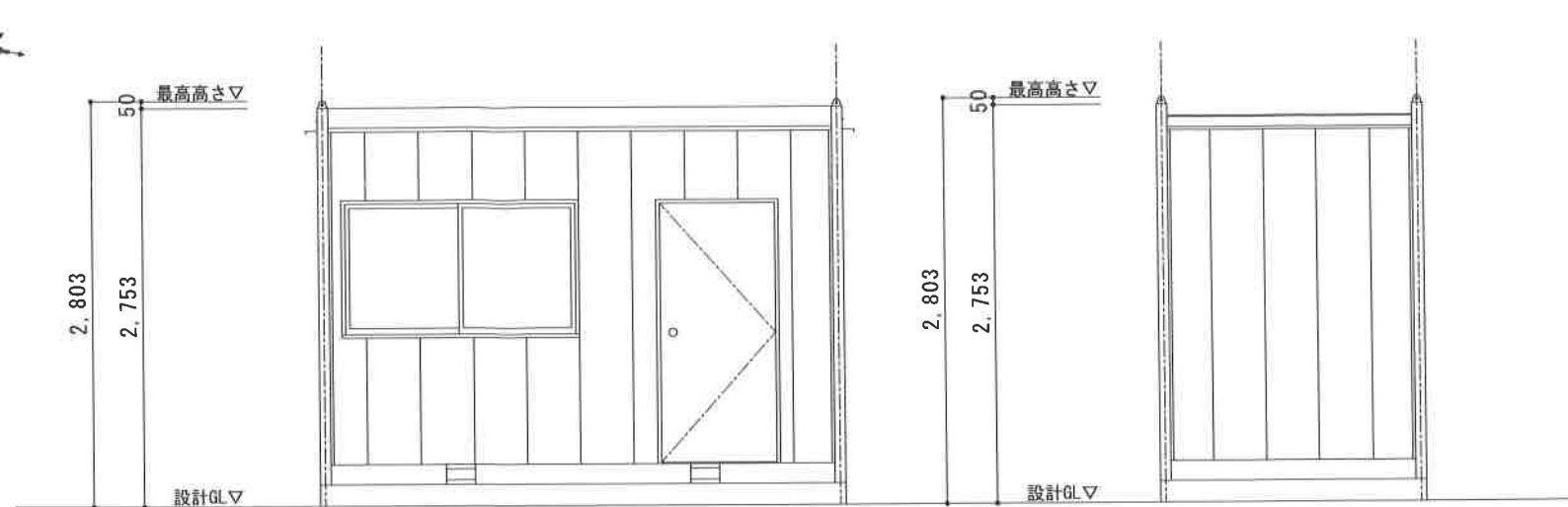
事務所平面図 S=1/50
鉄骨造 1階建



物置平面図 S=1/50
スチール折板構造 1階建

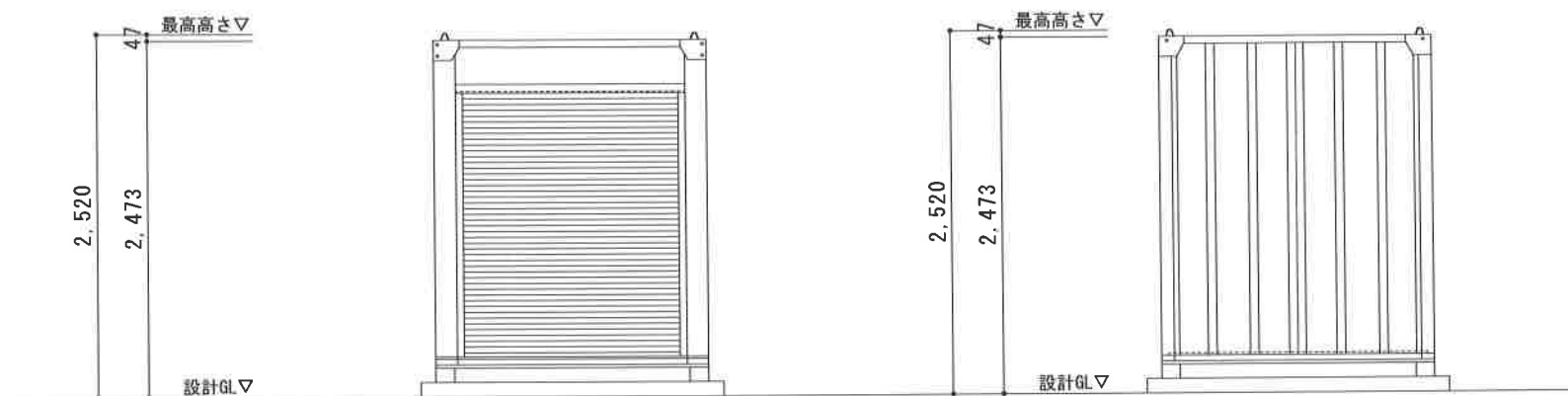


トイレ平面図 S=1/50
軽量形鋼造 1階建



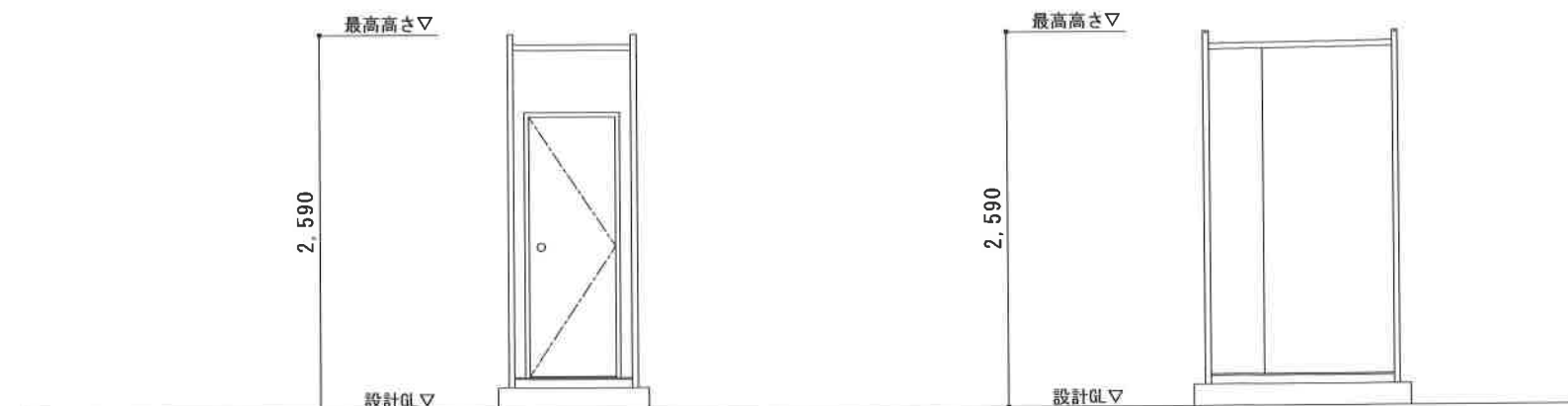
西側立面図 S=1/50

北側立面図 S=1/50



西側立面図 S=1/50

北側立面図 S=1/50



西側立面図 S=1/50

北側立面図 S=1/50

敷地面積	1,063.52㎡
建築面積	11.13㎡
延床面積	11.13㎡
建蔽率	1.05%
容積率	1.05%

4 予定建築物の平面図・立面図 S=1/50

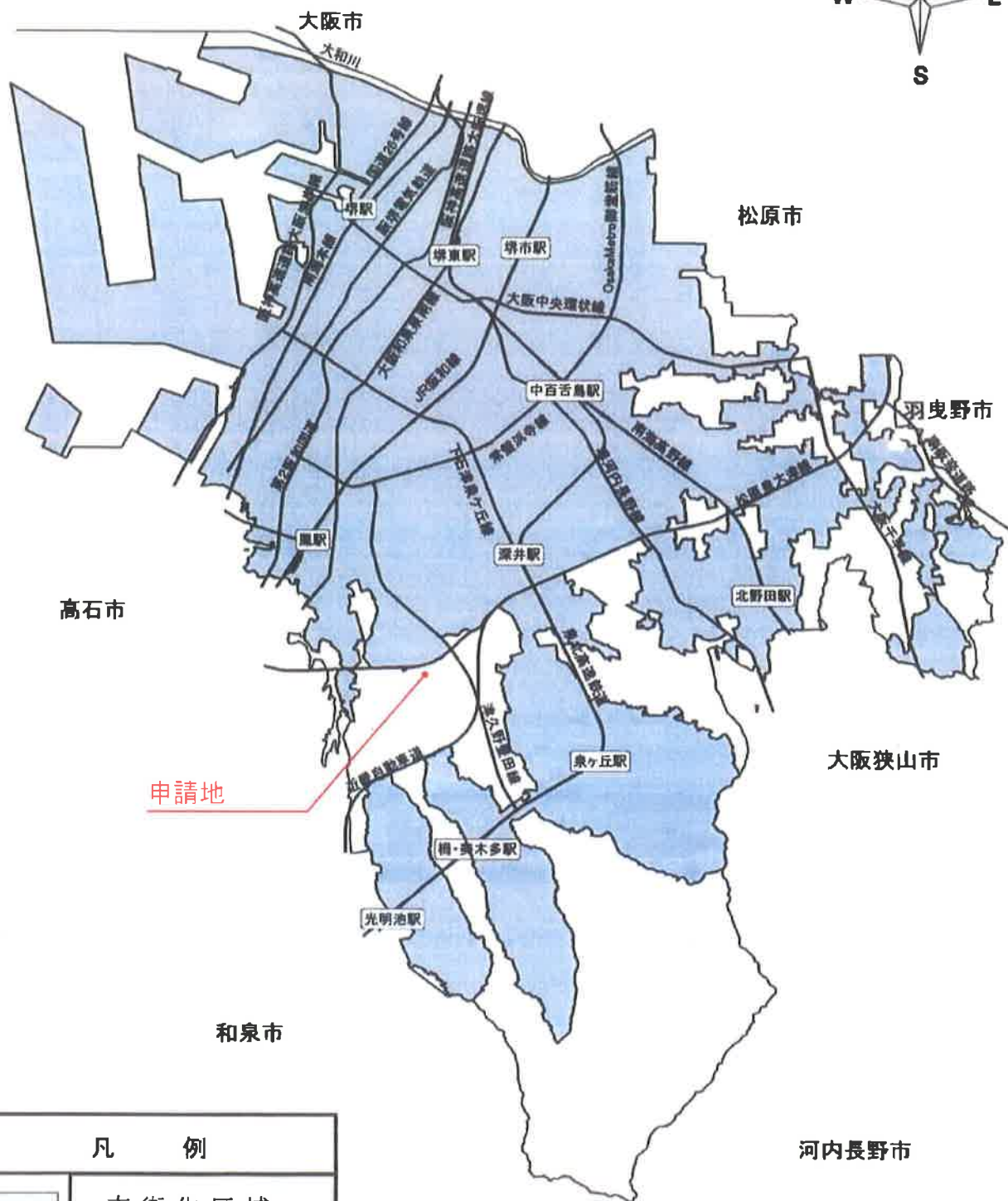
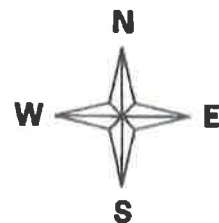


5 現況写真兼撮影位置図

調 書 (第6-6号)

申請者住所氏名							
申請地		西区菱木三丁2257番1及び2560番10の各一部					
開発面積	340.04m ²	地 目	宅地	雑種地	田	公衆用道路	
			—	336.61m ²	—	3.43m 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	
102.27m ²		102.27m ²		30.08%		30.08%	
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			
		内		外			
周囲 の 状 況	本申請地は、南海高野線「深井駅」の南西約3kmの位置にあり、市道菱木235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、一戸建ての住宅の建築を行うものであり、都市計画法第34条第14号（一般案件）に該当するものとして、審査会に付議するものである。 申請地は、50以上の建築物が連たんしている区域内にある。 また、当該地の大半の宅地部分は20年以上経過した土地であり、通路部分については北側開発地の里道の付け替地で、現在は売買により堺市から申請者に所有権移転されている。 そのため、本申請は、里道の付け替え部分が包括議決基準15に合致しないため、一般案件として、包括議決基準15に準ずるものとしてご審議いただけるものとして判断し、付議するものである。						
備考	令和●年●月●日 開発許可			受付番号		A- 30	

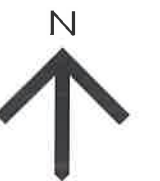
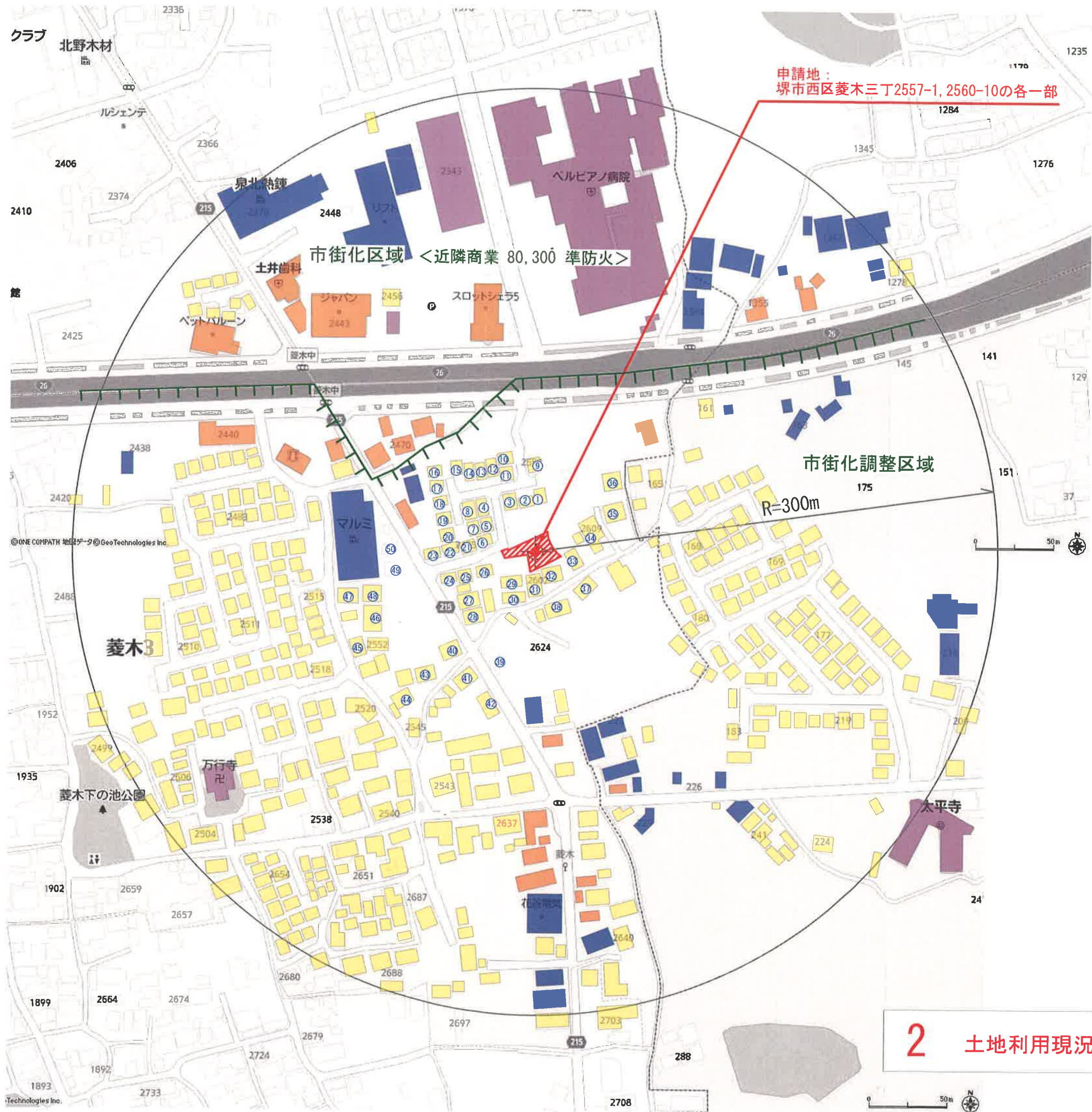
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 西 区 菱木 三丁 2557番1、2560番10の各一部
申請者：

1 位置図



凡 例

(区域内)
市街化調整区域
(区域外)

公益的施設
商業・業務施設
住居・農業施設
工業施設・その他

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。

計画建物 戸建て専用住宅
構造 木造平屋建て

地域地区 調整区域（60、200）、法22条			各階床面積（㎡）	
敷地面積	340.04㎡	102.86（坪）		
建築面積	102.27㎡	30.94（坪）		
◇建蔽率	30.08 %	≦60%		
延床面積	102.27㎡	30.94（坪）	1 F	102.27
（容積対象）	102.27㎡			
◆容積率	30.08 %	≦200%	<合計>	102.27



南側 立面図

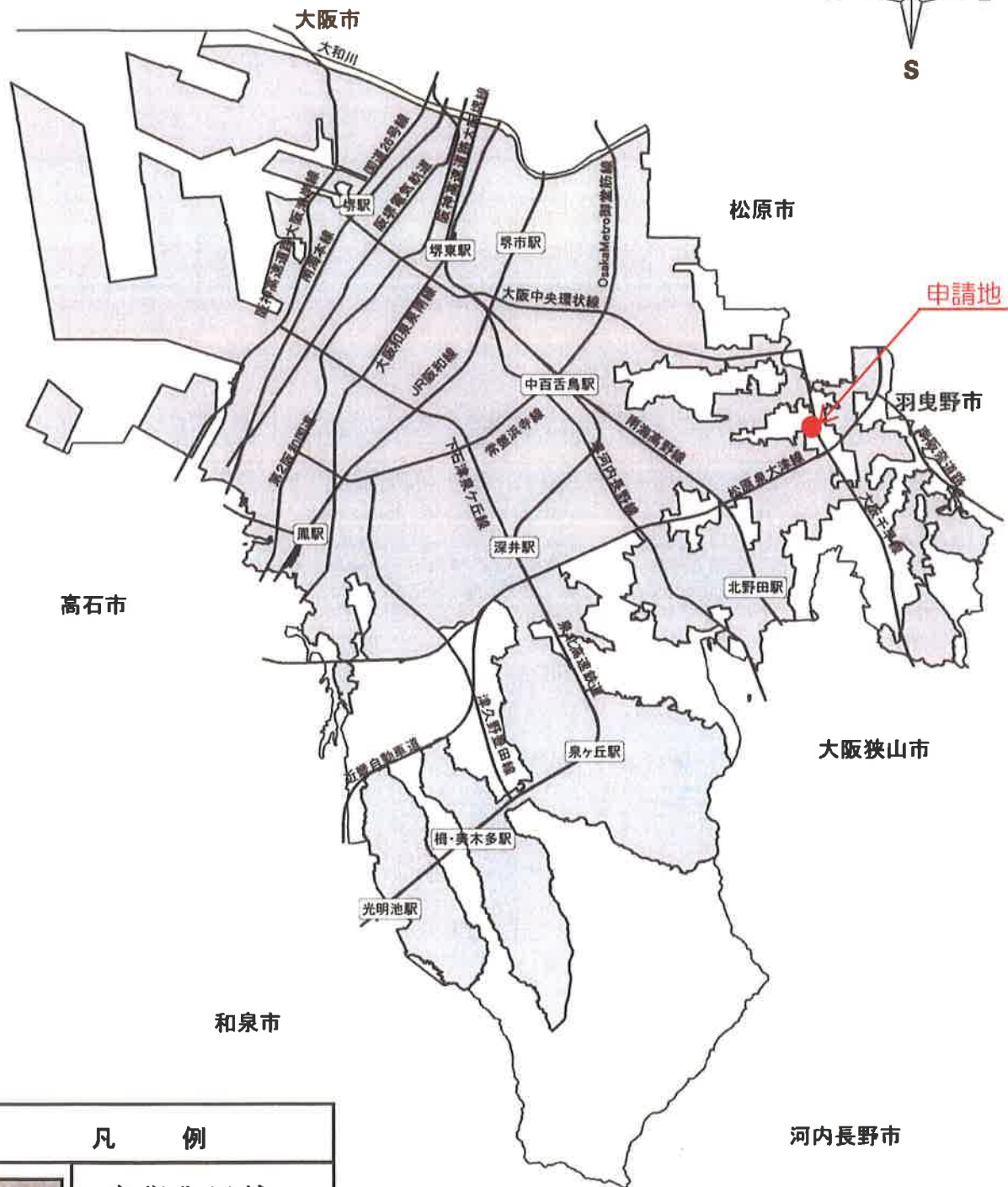
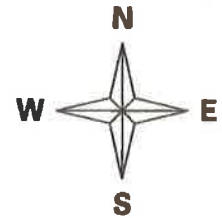


西側 立面図

調 書（第6－7号）

申請者住所氏名	大阪市生野区小路東三丁目10番13号 株式会社万代 代表取締役 阿部 秀行					
申請者住所氏名	東京都千代田区有楽町一丁目5番2号 三菱商事都市開発株式会社 代表取締役 森田 憲司					
申 請 地	美原区太井84番1、85番1、86番1、87番1、92番1から92番3までの各一部、93番の一部、94番1、94番2、95番1、95番2、96番から102番まで、103番1、103番2、104番から108番まで、109番1、110番1、111番、地先里道及び地先水路					
開 発 面 積 (敷地面積)	27953.76㎡ (26660.45㎡)	地 目	宅地 2558.30㎡	雑種地 886.17㎡	田 23682.74㎡	里道及び水路 826.55㎡
建築物の用途	倉庫及び工場					
建築工事の種類	新築	構 造		鉄骨造3階建て		
建 築 面 積	延 べ 面 積	建 ペ イ 率		容 積 率		
13025.54㎡	29873.21㎡	48.85%		112.05%		
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、倉庫及び工場の建築を行うものである。都市計画法第34条第14号（一般案件）に該当するものとして、審査会に付議するものである。 当該地の倉庫部分については、提案基準12の倉庫に該当しており、開発区域の面積は、5ha未満で、大阪千早線に敷地境界の総延長のおおむね1/10以上接しており、敷地境界に沿って5m以上の緩衝帯が設置されている。 次に当該地の工場部分については、提案基準16に該当しており、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。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。 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12）と都市計画法第34条第14号（提案基準16）の各基準に適合した一般案件として、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- 31	

位置図

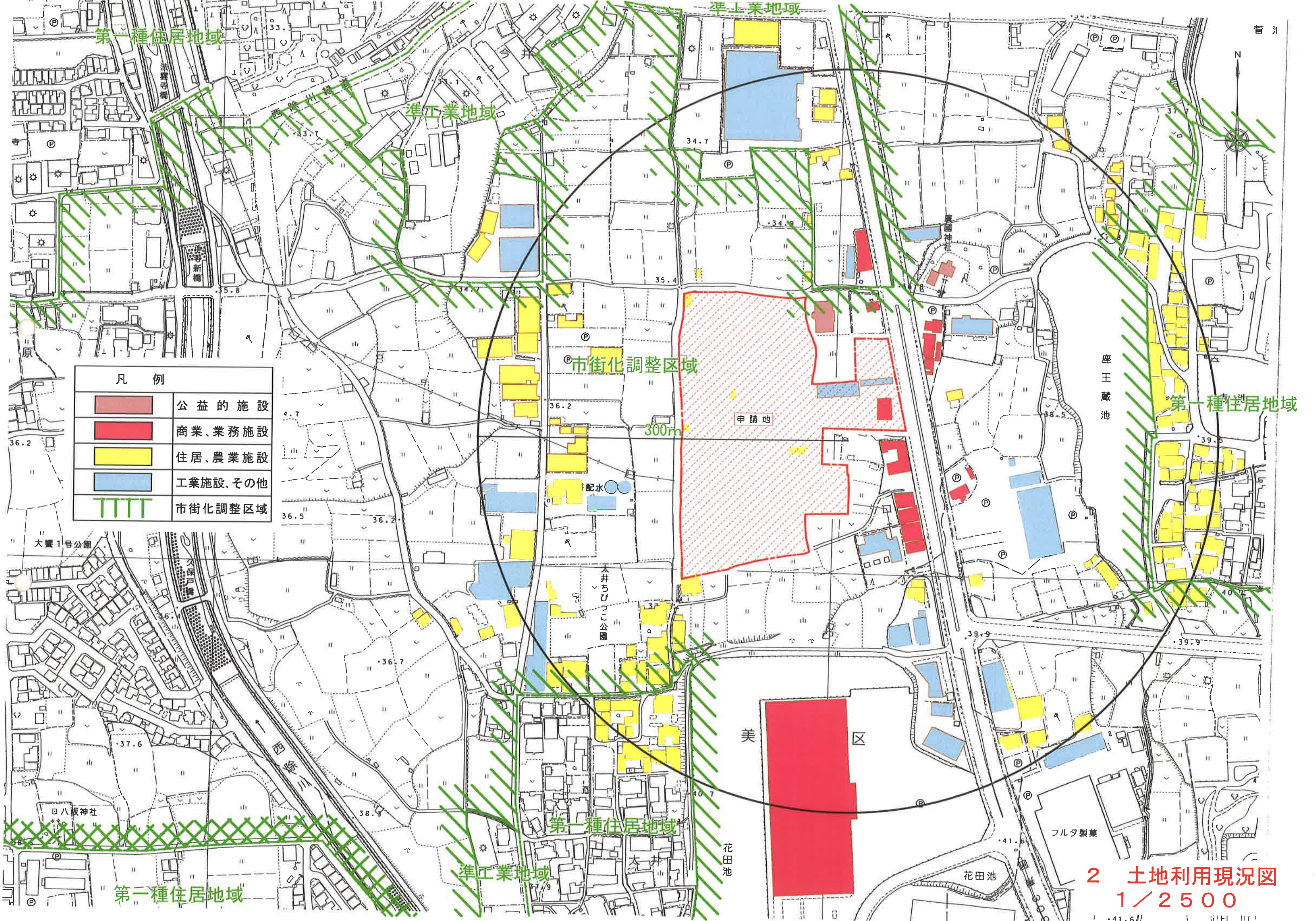


凡 例	
	市街化区域

申請地：美原区太井84番1他28筆及び地先里道、地先水路

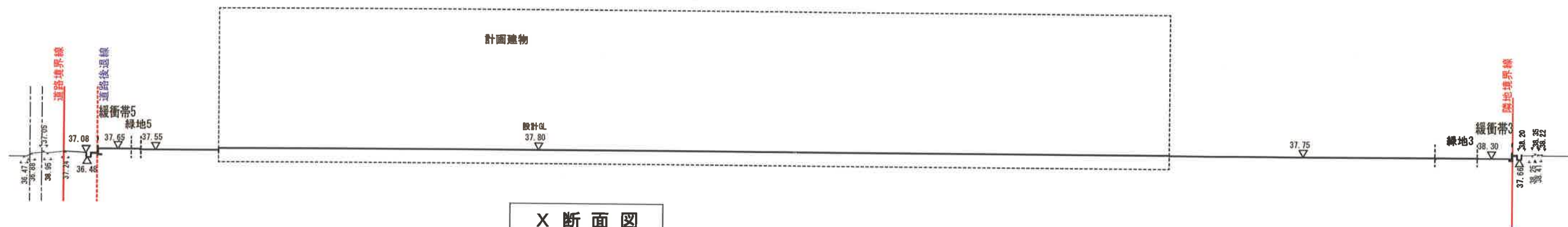
申請者：三菱商事都市開発株式会社（代）森 田 憲 司
株式会社 万 代 （代）阿 部 秀 行

1 位置図

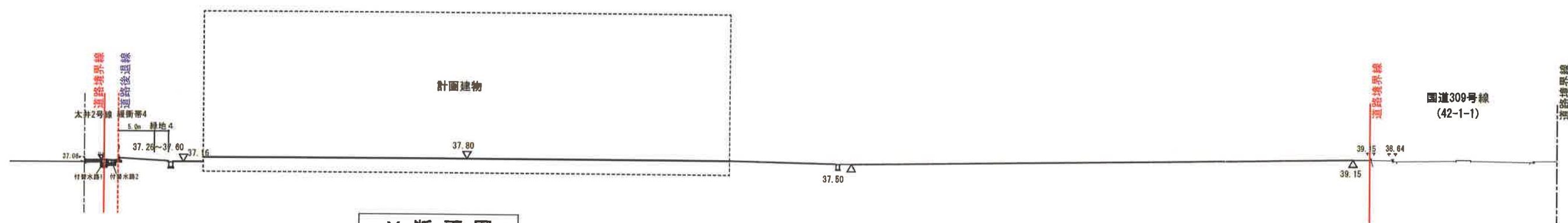


凡 例	
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域

2 土地利用現況図
1/2500

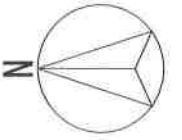


X 断面図



Y 断面図

面 積 表 (鉄骨造 3 階建)			
開 発 面 積	27,953.76 m ²		
確認敷地面積	26,660.45 m ²	建 蔽 率	48.85%
建 築 面 積	13,025.54 m ²		
3 階 床 面 積	8,325.55 m ²		
2 階 床 面 積	10,335.13 m ²	容 積 率	112.05%
1 階 床 面 積	11,212.53 m ²		
延 床 面 積	29,873.21 m ²		



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。

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