

令和6年度第4回堺市開発審査会
会 議 録

令和6年10月11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4回堺市開発審査会
開催日時	令和6年10月11日（金曜） 午後2時00分から午後3時00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、中塚委員、伊藤委員、西野委員 処分庁、関係者、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1)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 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 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 審議の結果、承認される
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4回堺市開発審査会会議録

日時：令和6年10月11日（金曜）
午後2時00分～午後3時00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
委員	中塚 華奈
委員	伊藤 良子
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 兼 審査指導係長	重村 康輔
宅地安全課	木名瀬拓哉

関係者

イノベーション投資促進室長	竹本 典生
イノベーション投資促進室副主査	福谷 一生

事務局

建築安全課長	宮永 純志
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和6年度第4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6名のご出席をいただいております。</p> <p>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>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3件となっております。</p> <p>森会長、よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは第4回の堺市開発審査会を開会させていただきます。</p> <p>本日の会議録署名人ですが、中塚委員と伊藤委員にお願いします。</p> <p>本日は、案件に必要な関係者として、堺市からイノベーション投資促進室の方々にご出席していただきまして、関係する案件、議案第6-7号について、会議次第では最後になっておりますが、先に審議させていただきたいと思っております。処分庁の説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第6-7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倉庫及び工場を新築するものです。</p> <p>申請地は、美原区太井84番1外28筆及び地先里道、地先水路です。</p> <p>開発面積は、27953.76平方メートルです。うち、堺市に帰属する道路後退部分を除く宅地部分についての総敷地面積は、26660.45平方メートルです。</p> <p>地目は、宅地、雑種地、田、里道及び水路となっております。</p> <p>建物工種の種類は新築で、構造は鉄骨造3階建てとなっております。</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北東約3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、国道309号線（大阪千早線）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、東側国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、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、断面図です。</p> <p>次は、1階平面図、2階平面図、3階平面図です。</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、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>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倉庫及び工場を新築するものであり、都市計画法第34条第14号に該当するものとして審査会に付議するものです。</p> <p>当該地の倉庫部分については、当該地が該当幹線道路（大阪千早線）に接続していること、開発区域の面積が5ヘクタール未満であること、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こと。</p> <p>なお、幹線道路の接道幅については、敷地境界の総延長の1/10を下回っているが、幹線道路からの進入等支障がないことから、おおむね1/10の範囲であると判断している。</p> <p>また、当該地の工場部分については、産業部局によって審査され、「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」に該当する事業者の適用が確実に見込まれること、申請に係る土地の区域は、その面積の9割以上が指針で指定する地域内に含まれること、当該地が大阪千早線に連続して10m以上接道していること、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。</p> <p>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及び提案基準16）に該当する一般案件として、許可して差し支えないものと判断している。</p> <p>それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>ご説明、ありがとうございます。</p> <p>この案件は、提案基準に該当するのだけれども、二つの要件を経由している建物なので、一般案件として処理をしたいというのが処分庁からの申請ということになっております。ですから、双方の要件に該当するかというところをよく見ていただいて、その上で市街化調整区域の不当な市街化を促すようなことにならないかというところだけご審査いただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、ご意見いかがでしょうか。</p>
中塚委員	<p>24ページの地図を見る限り、かなり農地に囲まれた場所が申請地になっているように見受けられるのですが、判断基準の第5の(10)に、農地法に規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものは除く、ということになっているのですが、ここはそれには該当しないという判断はどういうところからされたのでしょうか。</p>
処分庁	<p>判断基準の区域に入っているかどうかというのは、この立地を判断する際に確認しております。当該地は、判断基準の第5の区域に含まれていないということで、受付を行っております。</p>
中塚委員	<p>良好な営農条件を備えている農地ではない、ということなのですね。</p>

処分庁	はい、そうです。
中塚委員	参考までに、その何が「良好な営農条件を備えている農地ではない」ということになるのか教えていただけますか。
処分庁	いま、手元に詳しい資料がありませんが、受付審査において農地部局に確認しております。
会 長	手元の法令集の中に、「政令で定めるもの」は記載されていないですね。
処分庁	そのあたりは、今お示しできませんが、現状の農地につきましては、すべて休耕地でして、開発許可と同日で農地転用を許可するという事で調整しております。
中塚委員	里道や水路を転用しても、周りの田畑には影響はないということですか。
処分庁	はい。今回の申請地内に水路が一部ございまして、それを今回の開発の中で周辺に迂回させると言いますか、付け替えをして整備するという計画になっております。
中塚委員	はい、わかりました。
中山委員	この案件、かなりの規模ですね。建築面積 13000 平方メートル、南北方向は 137m くらいで、高さが約 20m。普通に考えると、南北 100m 以上、高さ 20m 以上の巨大な壁みたいなのができるようなイメージになるのですけれど。 敷地が大きくなればなるほど、かなりの規模の建物が建つようになると思うのですけども、ここまで巨大なものを市街化調整区域に建てていいのかなと、なんとなく直感的に疑問に思いました。 法的というか、市の立場から言うと、5ヘクタール以下であれば、制度上は支障がないという判断ということなのですか。
処分庁	確かに今回、開発面積 2.79ヘクタールということで、比較的大きな区域になっておりますが、提案基準の中で言うと、今回は条件を満たしているかたちにはなっております。 市の土地利用計画からの判断につきましても、マスタープランに沿っていることを確認しております。例えば、事業を継続しやすい環境の整備や新たな産業空間の創出などにより、本市の立地魅力を高め、投資の誘導を図る、という対応方針の箇所がございますとか、市街化調整区域の開発ニーズが高まりつつある幹線道路沿道や主要交差点周辺等におきまして、農地や自然環境との調和に配慮しながら、地域の活力創出

中山委員	<p>につながる産業機能の立地を図るなど地域の実情に応じた取組みを推進、というふうにございまして、市の計画上も支障がないと考えております。</p> <p>また、合わせて今回、高さも相当ございまして、堺市の開発の条例で周辺住民への説明を必要とする規模の建物になりますので、それにつきましても、周辺の自治会への説明は終えております。</p> <p>多分、制度上とか、そういうルール上は問題ないと思うのですがけれども、なんとなく直感的に市街化調整区域に幅 100m 以上、高さ 20m 以上の建物が建っていいのかなと。</p> <p>制度上、問題ないというのであれば、特に異議は申しませんが、なんとなくどうかなという気はしました。</p>
会 長	<p>私も中山委員と同じ疑問を持っています。</p> <p>周辺の営農状況を調査なさったことはありますか。先ほど今回の申請地は休耕地とおっしゃられていますね。申請地のある地域は大体わかるので、あの辺だなと思うのですがけれども、その地域でどのくらい良好な営農をやっているかというようなところとも兼ね合いがあるのかなという気がします。</p>
処分庁	<p>手元に細かい資料を用意していないのですがけれども、周辺の自治会や土地の所有者にも説明をした上で進めております。また、この区域内にある水路機能でありますとかそういう従前の機能については、付け替え等をするなど農業の方にも配慮したかたちで開発できるように計画されているというふうに判断しております。</p>
会 長	<p>申請地の南側に商業施設がありますね。これは何ですか。</p>
処分庁	<p>ホームセンターです。</p>
会 長	<p>これも市街化調整区域内ですね。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
会 長	<p>それも許可されていますか。</p>
処分庁	<p>はい、許可されております。</p>
中塚委員	<p>先ほどの件ですが、インターネットで調べると、農地法施行令第5条に「農地法第4条第6項第1号ロの良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの」として、第1号に「おおむね10ヘクタール以上の規模の一団の農地の区域内にある農地」、第3号に「傾斜、土性その他の自然的条件からみてその近傍の標準的な農地を超える生産をあげることができると認められる農地」とあります。</p>

	<p>申請地の近くに商業施設がありましたけれども、周りの農地面積が10ヘクタールはないっていうことであるとか、その近傍の標準的な農地より生産性が低いからということでも許可していくことになると思うのですが、なぜ許可されたのかという理由が明確に説明されていません。</p> <p>農地法第4条第6項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるものに該当しないので、という説明しかいただけてないと思います。</p> <p>これだけの面積のものをこの審査会で許可するのであれば、「条件が整っているので大丈夫です」だけではなくて、整っている理由を一緒に提示していただいた方が納得しやすいというか、わかりましたと言えるのではないかと思います。</p> <p>先ほどの説明によると、耕作放棄地になっていたもので、周りの農地よりも生産性がないとかいう理由付けになるのかもしれませんが、やはり農地がどんどん減っていくことを認めるのであれば、農地法施行令第5条に該当しないっていう理由を出していただきたいと思いました。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。処分庁、いかがですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>私も現地の方に行きまして、その周辺を回って確認しているのですが、確かに休耕地という状態でございます、そういう意味では委員のお言葉どおり、周りの農地よりも生産性がないという区域に該当するということで今回は進めています。現地の状況からそういうふう判断しております。</p>
<p>会 長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>繰り返しになっているようですけどね。多分、そのお答えは、確かに休耕地だからということになるのだらうと思うのですが、やはりそのご説明の時に、こういうことを考えましたということも披歴していただいた方がいいと思います。</p> <p>我々の素朴な疑問と申し上げていいと思うのですが、そこにお答えいただいた方がいいかなというふうに思っております。</p> <p>なんというか、機械的に流れるのではなくて、やはりそこはちゃんと考えていましたよというところのご説明を願いたいということでございます。</p> <p>はい。他にはございませんか。</p> <p>あと、工場部分に関して「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」における該当性ということをお説明していただきたく、その点、よろしく願います。</p>
<p>関係者(イノベーション)</p>	<p>承知いたしました。では、産業部局の方から指針の該当性について、ご説明させていただきます。</p>

<p>投資促進室)</p>	<p>指針の第2条、立地の要件に第1項から第5項まで5項目ございますので、それぞれに対して、どのような理由で適合すると判断しているかをご説明させていただきます。</p> <p>まず、指針の第2条第1項に定めます特定ものづくり基盤技術のいずれかを有する事業者かという部分につきましては、今回のケースにおきましては、バイオに係る技術に該当するという事で認定をしております。</p> <p>第2項の都市計画法に規定する準工業地域において建築することができる工場かという部分につきましては、準工業地域において建築可能な工場であることを申請者より事前に本市建築安全課への確認を済ませております。</p> <p>第3項の環境関連の事業を行う事業者として認められるか、または環境に配慮を行う事業者として認められるかという部分につきましては、当該工場では、照明機器のLED化、高効率な空調設備の採用、高断熱仕様による冷蔵機器及び空調機器のエネルギー抑制、太陽光発電システムの導入検討など環境に配慮した対策を行う予定となっております。</p> <p>また、各店舗にて回収した牛乳パックを工場に集約しまして、製紙メーカーで再生を行って、その再生品を各部署や店舗にて使用するなどの取組みも行われております。</p> <p>続いて第4項、緑地は適切に確保される計画となっているかの部分ですけれども、こちらの事業所につきましては、工場立地法に基づき確保すべき環境施設面積、こちらが6875平方メートルになりますが、それに指針で規定する必要緑地の5%以上、こちらを加えた緑地整備面積7218.75平方メートルであるところ、計画上整備する予定の面積が7632平方メートルということで、適切に緑地が確保される計画となっております。</p> <p>続いて第5項です。緑地や工場が適切に配置される計画となっているか、また、騒音・振動等の環境悪化防止策が講じられているかという項目につきましては、敷地の周辺に5mの緩衝緑地帯配置を基本としまして、住宅側にはより幅をとって緑地を配置することで周辺環境との調和や近隣住民の心理的緩衝効果を図る計画となっております。</p> <p>騒音・振動の防止策といたしましては、車両の動線上に段差をなくす設計とすることや、事業開始後も騒音を測定し、必要に応じて防音フェンスを設置するなど周辺環境に配慮した施設計画で騒音・振動等による環境悪化を防止する計画となっております。</p>
<p>会 長</p>	<p>はい、ありがとうございます。 よろしゅうございますか。</p> <p>それではいろいろご意見をいただいたところでございますけれども、この議案第6-7号、これを承認ということでよろしゅうございますか。</p>

(委員一同、異議なし)

ご異議はないということで議案第 6-7 号は承認ということさせていただきます。

それでは、関係者の方、ご苦労様でした。ご退出願って差し支えございません。ありがとうございました。

続きまして、元に戻るのですが、議案第 6-5 号について議案審議を進めたいと思います。処分庁、ご説明をお願いいたします。

処分庁

それでは、付議案件第 6-5 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、美原区菅生 916 番 1 の一部及び 916 番 2 の一部です。

開発面積は 1063.52 平方メートルです。

地目は、畑となっております。

建物工種の種類は新築で、構造は鉄骨造平屋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、国道 309 号(大阪千早線)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、東側国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、東側国道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、平面図兼立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

写真①は、南東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 12)に該当するものとして、審査会に付議するものです。

当該開発行為につきましては、当該地が該当幹線道路(大阪千早線)に接していること、開発区域の面積が 5 ヘクタール未満であること、大阪千早線に 13m 以上接しており、敷地境界に沿って 2 m 以上の緩衝帯が設置されていること、また、当該地が、市の土地利用計画から判断して支障がないこと、そして、判断基準第 5 に定める区域に当該地は存しない。

	<p>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。 それでは、ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございました。 第 6-5 号案件ですけれども、ご質問ございますでしょうか。</p>
中塚委員	<p>現行の写真を見ると、もうすでにアスファルト舗装のように見えて、畑とは思えないのですが、地目は畑ということになっていますね。</p>
処分庁	<p>登記簿謄本では、地目上、畑ということになっておりますが、実際の利用は、当該申請者の車庫というかたちで運輸局から許可をとっております。</p>
中塚委員	<p>今回、市街化調整区域の農地に事業所を建てるという申請ですけど、それまでに農地を駐車場にするという申請が上がっていて、今になっているということですか。</p>
処分庁	<p>今回、初めて建築物を建てるということになるのですが、今のところ、農地を駐車場にするという申請が上がっているわけではなくて、そういう利用をされているというのが現状になっています。</p>
中塚委員	<p>農地がこうなっていたら農業委員会に注意されますよね。固定資産税は農地として課税されているのですかね。そこまではここで聞くところではないとは思いますが。</p>
会 長	<p>処分庁が把握されているかどうかかわからないですね。事実上、利用形態がそういう状態で長い間使われているというだけのことなのかもしれませんし、そのところは私もわかりません。</p>
中塚委員	<p>この審査会が関与するところではないということですか。</p>
会 長	<p>農地転用の問題ではないですね。</p>
中塚委員	<p>そうなんですね。</p>
会 長	<p>開発することによって周辺の農地環境を害するかどうかというところが最大の審査基準になっています。</p>
中塚委員	<p>わかりました。</p>
会 長	<p>いつ頃からこうなっていたのか、なぜこうなっていたのかというのはわからないのですか。</p>

処分庁	具体的な状況まで把握していないのですが、手元の資料によりますと、運輸局でこの事業所の許可を取っているのが平成29年になっておりまして、そこから車庫という形で利用されているものと思われます。
中塚委員	宅地ならわかるのですけど。
処分庁	地目と現況があっていない経過はきちんと説明できないのですが、今回、そこに建築物を建てるという申請になっています。
会 長	もう古い知識なのですが、この会社がその農地を買うことができたのですかね。農地の売買は営農できる方しか許可しないんじゃないんですかね。
処分庁	この農地をどのようにして購入したかということについては、手元に資料がなく、説明がちょっとできかねるところで申し訳ございません。2010年の時にはもう今の状態でなっていましたので、結構長い間、そういう利用をされている状況でございます。
会 長	でも、建物を建てるのだから一度転用しないといけないのでしょうか。畑の上に建てられないのじゃないですか。
処分庁	推測になるのですが、地目上は畑というかたちなのですが、農業委員会としては、農地ということには今なっていないのではないかなと思います。
会 長	許可はもう下りているということですか。登記簿だけがまだ通っていないけれど・・・。
処分庁	はい、登記簿がまだ修正されていないと言いますか、そういう状況で、農地として把握されていないのではないかなというふうに推測しております。
会 長	よろしいですかね。そうでないと話が見えないのですけどね。農地の転用がなされて、売買されて、ただそれが地目に反映されていないのかなという推測なのです。間違っているかもしれませんが。
中塚委員	そこは間違っていたとしても、このまま許可が下りていくっていうかたちでいいのですか。
処分庁	そうですね。今回の申請については、提案基準によって許可するという流れにはなると思います。
中山委員	農地転用が不要というのはどういうことなんですか。

処分庁	手元の資料でも不要ということになっているのですけれども、農業委員会としては現状を踏まえた中で、今すでに農地ではないというふうに把握されているのかなと理解しております。
会長	農業委員会は農地転用不要という判断をしているのですか。
処分庁	特に手続きが必要ない土地に今なっているということです。
中山委員	農業委員会が、ここは農地転用しなくても開発許可を下して大丈夫というふうに判断されているということですか。
処分庁	はい、そうです。 おそらく農業委員会としては、ここは農地だという位置づけではないのではないかと思います。
会長	自信があって言うわけではないのですが、現況主義だから現況がこういう状態になっている場合は、現況で処理をするということがありうるので、もしかしたらそういう判断をしたかもしれないという気がします。
処分庁	先ほどの案件もそうなのですが、市街化調整区域での立地を判断するときには、いくつかの他法令の関係の項目もチェックしておりますので、当該地は転用許可の必要ない申請地ということになっておりますので、今会長がおっしゃったように、もうすでにそういう利用をされている、農地ではないという土地になっているのかなというふうに理解しております。
会長	長いこと農地外の状態になっていたから、建物を建てる時には、転用許可がなくても、今こういう状況だから、という理解でよろしいのですか。
処分庁	はい、そのように理解しております。
会長	できればその辺も裏付けをとっておいてほしいですね。
処分庁	はい、申し訳ございません。
会長	今、私が言っていることも推測につぐ推測ですので。
処分庁	過去の経験的なものがあるのですが、農業委員会としては、現況が農地でない場合は、農地転用をする必要がないと言いますか、受け付けないということで処理されていることが過去にございまして、それで言いますと本件も農地でない状態が長い期間ございまして、転用許可不要ということで今回の申請に至っているということです。

会 長	よろしいですか。
小西委員	この開発審査会の審査範囲がわからなくなりました。今回だって小さい事務所とお手洗いを建てたかったというのがなければ、それこそ現状が続いていたのかなというので、この開発審査会、上がってこなければ、審査のしようがないのですけど、そもそもどこまでが審査の範囲なのかなということがわからなくなったので、それをちょっとお聞きしようと思います。
処分庁	この審査会に付議または報告させていただいている案件と言いますのが、市街化調整区域に建築していいかといいますか、そういう立地の判断、それを許可していいかというところをご審議していただいているところでございます。 ですので、今回の件は、初めてここに建築物を建てるということになりますので、それが開発の基準に従って許可していいものかということを判断いただくということでございます。
小西委員	そうすると、現状のように更地のところにアスファルト舗装して、貨物自動車の駐車場があったりするっていうのはまた別の事項だということですか。
処分庁	そうですね。開発許可とか、建築許可というのは必要ないという状態でございます。
小西委員	建物を建てる時にしか上がってこないということですね。
処分庁	はい、そうです。
中山委員	先ほどの 6-7 号の案件では、休耕田であってもこの審査会と並行して農地転用の手続きをしていくというご説明だったので、農地であってもこの審査会で許可することについては特段の問題を感じませんが、この案件は農業委員会がどう考えているのかがほとんど推測なので、農業委員会の判断がわからない状態で、開発審査会が勝手に許可を下ろしているとかいうことだったら、ちょっと気になります。
処分庁	私の説明がわかりにくかったところもあると思うのですが、農地転用許可不要というのは農業委員会に調書で確認させていただいておりますので、そこについてはそういう考えなのかなというふうに思います。
中山委員	農業委員会としては、ここは転用許可が不要であるということを確認しておられるということですか。

処分庁	はい。明確になっております。
会 長	<p>はい、他にはございませんか。</p> <p>先ほども申し上げているのですが、本件によって市街化が促進されないという意味では、当審査会では承認してもいいのかなと思えますがいかがでしょうか。</p> <p>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、この案件については承認ということにしたいと思います。どうもありがとうございます。</p> <p>残っております最後の案件 6-6 号ですが、これについても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 6-6 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一戸建ての住宅を新築するものです。</p> <p>申請地は、西区菱木 3 丁 2257 番 1 及び 2560 番 10 の各一部です。</p> <p>開発面積は 340.04 平方メートルです。</p> <p>地目は、雑種地、公衆用道路となっております。</p> <p>建物工種の種類は新築で、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、泉北高速鉄道深井駅の南西約 3 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、市道菱木 235 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。</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>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>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一戸建ての住宅を新築するものであります。</p> <p>申請地につきましては、2 筆あり、2557 番 1 は宅地的な土地利用が 20 年以上経過した土地である。また、2560 番 10 は北側開発地の里道の付け替え地であり、現在は堺市との売買により申請者に所有権移転</p>

	<p>されている。そして、当該地は 50 以上の建築物が連たんしている区域内にある。</p> <p>以上の点から、本申請は、当該地の大半は包括議決基準 15 の 20 年以上宅地的な土地利用をしている土地ではあるが、里道の付け替え部分を含むことから、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判断し、付議するものである。</p> <p>それでは、ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>ちょっとわかりにくいかと思いますので、里道の付け替え地を土地利用計画図で示していただけませんか。</p>
処分庁	<p>申請地の北西側の小さい部分です。ここが里道の付け替え地になっています。残りの部分は宅地的な土地利用が 20 年以上の土地になっています。</p>
会 長	<p>ご承知かと思えますけれども、里道というのは原則として国有地です。それを国が管理していたのですけれども、地方公共団体に管理が移管されていて、それで堺市に来ているのだらうと思えます。</p> <p>里道というのは古い土地で、道路の形をしてないところも結構あるのです。実際上はただの宅地だったりするのがたくさんありまして、そういうところを順次払い下げていく、申請があれば払い下げをするというふうになります。</p>
処分庁	<p>はい、ありがとうございます。そういう形になっておりまして、この申請地の北側が開発されているのですけれども、その時に中に通っていた里道をこちらの方に付け替えされているという経過でございます。</p>
会 長	<p>よくわからないのですが・・・。</p>
処分庁	<p>里道は、国道、県道、市道のようなものではなく、道路法の適用を受けない道路を指しておりまして、昔からある道路にあたる部分でございます。それが国有財産上の公共資産として管理されていたのですが、平成 17 年度以降は、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律の施行に伴いまして、市町村財産になっています。</p> <p>今回の通路部分の一部は、その里道の付け替えによるものです。もともとあった里道を開発によって付け替えたところが先ほどお示した部分になっています。</p> <p>今回は、堺市側の通路として里道を管理してきたところを一部払い下げ、その部分を含む申請の区域となっています。</p>
会 長	<p>里道は、もともと別のところにあったのですね。</p>

処分庁	はい。もともとは別のところにあったものを、申請地の北側の開発のときに、整備した市道に沿うように付け替えました。
会 長	付け替えをして現況の道路のところにしたというわけですね。
処分庁	はい。
会 長	それを今回払い下げた。
処分庁	はい。
会 長	わかりました。
西野委員	払い下げ部分は 20 年以上経っていないのですか。
処分庁	はい。 里道以外の部分が 20 年以上経っておりまして、区域的にも 50 以上の建築物の連たんを満たしている区域でございますので、包括議決基準 15 に準ずるものと判断をしております。ただ、払い下げ部分も含んでおりますので、一般案件として今回付議させていただきました。
会 長	他にご質問いかがでしょうか。 特にご質問、ご意見等がございませんでしたら、6-6 号については承認ということにしたいと思っておりますがよろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし) それではご異議ないということですので、6-6 号については承認ということにさせていただきます。 本日 3 件ございましたが、大変お疲れ様でございます。いずれも案件の処理を終えることができましたので、審査会は閉会ということになります。ありがとうございました。