

令和6年度第5回堺市開発審査会  
会 議 録

令和6年11月8日（金曜）  
堺市開発審査会事務局

□全部記録  
■要点記録

## 会 議 録

会議の名称	令和6年度第5回堺市開発審査会
開催日時	令和6年11月8日(金曜) 午後2時00分から午後2時25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、宮崎委員、伊藤委員、西野委員 処分庁、事務局
議題又は案件並びに結論等	(1)付議案件  第6-8号 堺市東区北野田(市街化調整区域)における病院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5回堺市開発審査会会議録

日時：令和6年11月8日（金曜）  
午後2時00分～午後2時25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	宮崎 陽子
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	重村 康輔
兼 審査指導係長	
宅地安全課	木名瀬拓哉

事務局

建築安全課課長補佐	樋口 喜司
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和6年度第5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、現在、委員7名中6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>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件となっております。</p> <p>森会長、よろしくお願いたします。</p>
会 長	<p>それでは、第5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、小西委員と宮崎委員にお願いします。</p> <p>本日は付議案件1件だけ、議案第6-8号ということになります。処分庁、ご説明願います。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第6-8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病院を増築するものです。</p> <p>申請地は、東区北野田551番5他19筆及び地先水路です。</p> <p>開発面積は14235.88平方メートルです。</p> <p>地目は、宅地、雑種地、水路となっております。</p> <p>建物工種の種類は増築で、構造は鉄骨造3階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、南海高野線北野田駅の北東約0.7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、府道大阪狭山線及び市道北野田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、西側の水路へ放流となっております。汚水排水は、南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、2階、3階、屋上の平面図です。</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。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、北東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病院を増築するものであり、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>当該地は、当初、旧都市計画法第 29 条第 3 号において開発許可不要で建築されたものであったが、今回老朽化に伴い、既存棟を使用しながら増築を行い、患者の移転後、その既存棟を解体する計画である。病院という特性上、運営を止めることはできないため当該計画となっている。</p> <p>次に、当該計画は、病床数は増加しないが新築時の 1 床当たりの基準面積が増加していることから、延床面積を増やし区域を広げるため、今回平成 18 年の法改正により必要となった開発許可を取得し、必要な駐車場及び雨水貯留槽や緑地などの整備を行うものである。</p> <p>なお、保健医療課へ照会した結果、医療政策の観点から建て替えることは支障ないと回答があった。したがって、建て替えに伴う整備であり、現在の状況から病床の増加がなく、市街化が促進されるものではない。また、既存の病院を運営しながら建て替えを行うことから、他の市街化区域で実施することが困難と考えられる。このことから一般案件として開発審査会に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お願いいたします。</p>
会 長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>説明いただきましたけれども、何かご質問やご意見などございましたらどうぞお願いいたします。</p>
中山委員	<p>既存棟との関係がよくわからないんですけども、土地利用現況図を見ると既存棟が 2 棟あるのですかね。あと、よくわからないのですが、敷地の真ん中あたりに小さな建物みたいのがあるようにも見えるのですが、今の建物は全て最終的にはなくなるということなんですか。</p>
処分庁	<p>土地利用現況図を見ていただきますと、建物が 2 棟つながった形になっております。最終、北側の駐車場などに新しく建物を建てまして、今 2 棟並んでいる建物の左側の方を潰します。残りの方は既存棟として使用して今回建築される建物と一緒に使います。</p>
中山委員	<p>ちなみに敷地の真ん中あたりに小さい何かがあるのですが、これは何ですか。</p>
処分庁	<p>小さな倉庫的なものと思います。最終的には除却します。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。</p>
西野委員	<p>調書の開発面積のところなのですが、開発面積とカッコ内に記載された敷地面積との差は何でしょうか。</p>

処分庁	公園と一部水路がありまして、それらを除いた宅地の面積をカッコ内は示しております。
西野委員	除かれたところの大部分が公園になっているわけですか。
処分庁	はい。大部分が公園になります。
西野委員	その公園というのは、土地利用計画図の緑の部分ですか。
処分庁	はい。そうです。
西野委員	わかりました。 それと、今回、病床数は変わらず、一つの病床当たりの面積が大きくなったということで建物が大きくなると思います。既存の建物の大きい方を潰すとのことですが、その潰す面積と今回の建物の面積と、どれぐらいの差があるのでしょうか。 調書に出ている延べ面積 7809 平方メートルというのは、既存を除いた今回新しく建てる分ですか。
処分庁	はい。そうです。 既存の 2 棟を合わせた面積が 5469 平方メートル、今回の 7809 は新しく建てる建物の面積です。
西野委員	今回の 7809 平方メートルは既存を含まない面積で、今の 5469 平方メートルというのは既存の 2 棟の面積ですね。 かなり大きくなるのですね。大きくなっても病床数が増えないので支障がないというような判断が出ているということですか。
処分庁	平成 13 年に「医療法等の一部を改正する法律の施行について」という厚労省の局長通知の中で、新しく建てる病院の患者 1 人当たりの病室の床面積が 6.4 平方メートル以上となっておりまして、経過措置としてそれ以前の既存建物にかかる患者 1 人当たりの病室の床面積が 4.3 平方メートル以上となっています。これを比較すると約 1.5 倍ということで、それに合わせて面積が増加しているものと考えております。
西野委員	建物がこれだけ大きくなるということは、既存の建物の開発区域の面積から今回はかなり増えているのでしょうか。
処分庁	区域的にも増えています。土地利用現況図におきまして赤い斜線の区域が今回の申請地ですが、この区域の中の右側部分が新しい開発区域、それ以外が既存の開発区域です。航空写真ですと、既存の 2 棟とその北側の駐車場が既存の開発区域です。

西野委員	航空写真に写っている東側の白いところが今回増えたところですか。
処分庁	はい、そうです。
西野委員	この白いところの地目は何ですか。
処分庁	雑種地です。
西野委員	はい、結構です。
会 長	よろしいでしょうか。 病院の場合に許可をするかどうかということについてはある程度指針があります。手元の資料に開発許可制度運用指針というものがあるのですが、医療関係施設についてはいくつかの項目をベースにして開発許可を考えなさいという指針が示されています。 その該当性については当然斟酌されていると思います。 そのこのところをご説明願えますか。
処分庁	市街化調整区域における医療施設の許可につきましては、国土交通省局長通知の開発許可制度運用指針におきまして、許可して差し支えないものとして例示されているところです。 その考え方をもとに、今回の建て替えにつきまして、医療施設担当部局に次の点を確認しております。 本件は、医療法第1条の5第1項に規定する病院であって、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること。 また、医療政策の観点から、老朽化に伴う建て替えについては支障がないこと。これらを確認しています。 また、その位置、規模等から見て、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること、ということに関しましては、本件は、開発区域は市街化調整区域内に位置するものの市街化区域に隣接しており、既存病院の、同じ病床数の建て替えであり、新たな公共公益施設等の建設が誘発されることはないことから市街化を促進するおそれはないと考えています。
会 長	開発許可制度運用指針に「以下の①から③までのいずれかに該当するものであること」というのがありますが、これについてもご説明、お願いします。
処分庁	これらにつきましては、担当部局とも確認していたのですが、医療施設を新築する場合に、先ほど述べた要件に合致することに加えて①から③のいずれかに該当すること、ということであると認識しております。今回の既存の建て替えというところでは、先に述べた要件に合致すれば建て替えしても支障がないと考えております。

<p>会 長</p>	<p>はい、承知しました。</p> <p>もう一点、これは後学のために教えてほしいのですが、病院につきましては、現行法では許可が要るようなのですが、旧都市計画法の定めでは許可なしで開発できたということのようです。そのことについてご説明願えませんか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>今回の建物につきましては、当初、昭和 58 年に建築されておりまして、その頃、都市計画法の第 29 条に開発許可不要という施設が示されておりまして、それに該当していました。</p> <p>その後、平成 18 年の都市計画法の改正により許可不要の施設について見直しが行われ、医療施設についても開発許可の対象となったというところです。</p>
<p>会 長</p>	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>他のご質問、いかがですか。</p> <p>特にご質問ご意見等がございませんでしたら、議案第 6-8 号については承認ということにしたいと存じますがよろしいですか。</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ですので、6-8 号については承認ということにさせていただきます。</p> <p>本日は、付議案件 1 件だけということなので、本日の審査会は、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>