

令和 6 年度

第 6 回 堺市開発審査会

令和 7 年 2 月 1 4 日

目 次

《付議案件》

第6－9号

堺市美原区菅生（市街化調整区域）における
倉庫の開発許可について（提案基準12）

《報告案件》

第6－15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（包括議決基準15該当）

第6－16号

堺市東区石原町（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6－17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6－18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）

第6－19号

堺市南区畑（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6－20号

堺市北区金岡町（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6－21号

堺市西区菱木（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6－22号

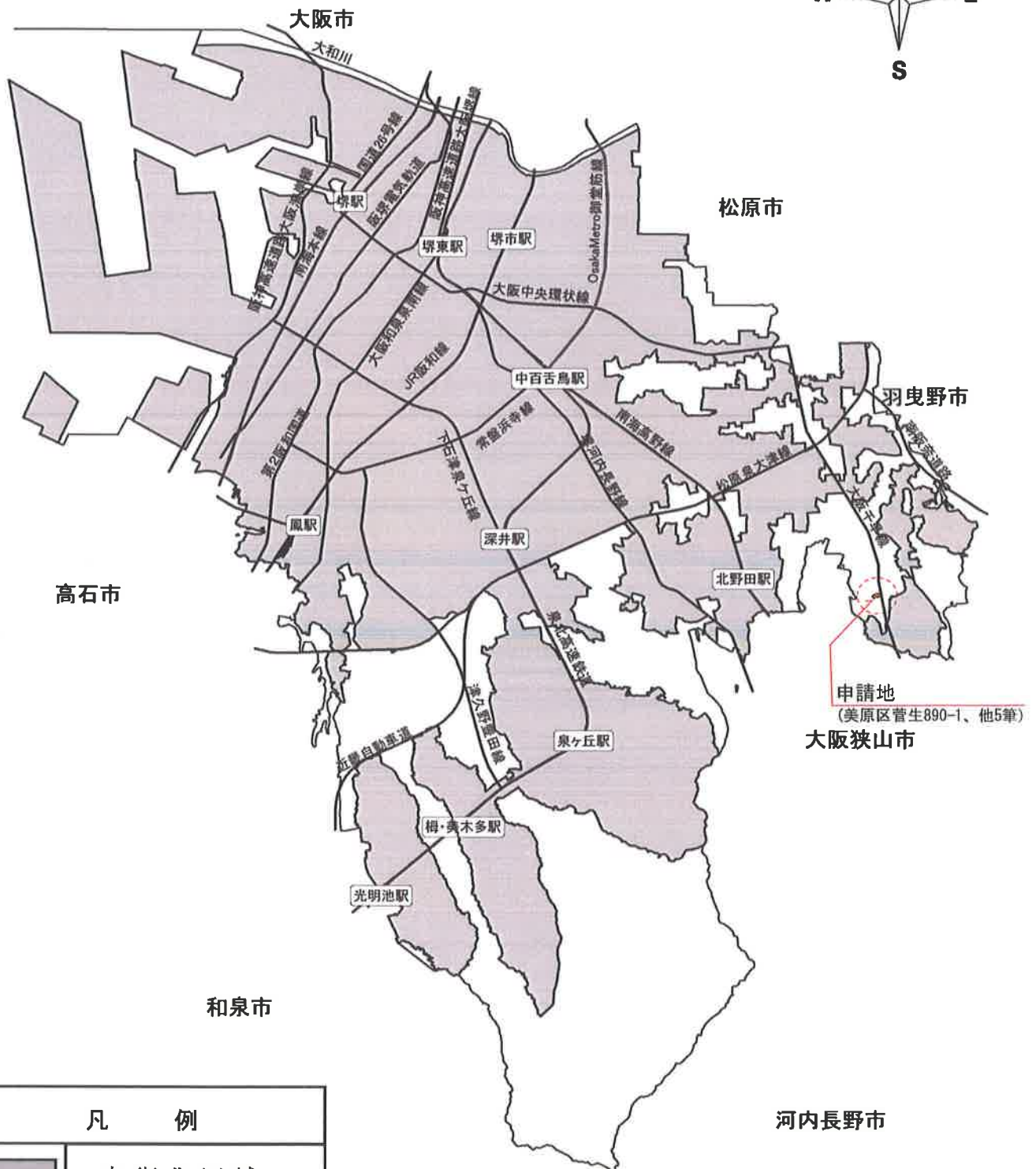
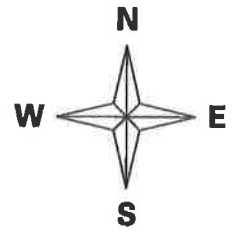
堺市南区高尾（市街化調整区域）における

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）

調 書（第6—9号）

申請者住所氏名		大阪府堺市美原区木材通四丁目13番28号 中野電機株式会社 代表取締役 中野 敦					
申 請 地		美原区菅生830番1、831番1、833番1、833番4、834番1及び839番1					
開 発 面 積		2473.03㎡	地 目	山 林	畑	公衆用道路	溜池
			1616.00㎡	683.03㎡	61.00㎡	113.00㎡	
建 築 物 の 用 途		倉庫					
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		
450.00㎡		450.00㎡	18.20%		18.20%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側市道及び東側国道内の側溝へ放流					
		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 囲 の 状 況	本申請地は、南海高野線「北野田駅」の南東約2.3kmの位置にあり、府道309号線（大阪千早線）及び市道菅生30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、倉庫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1/10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 開発許可			受付番号	A- 51		

位置図



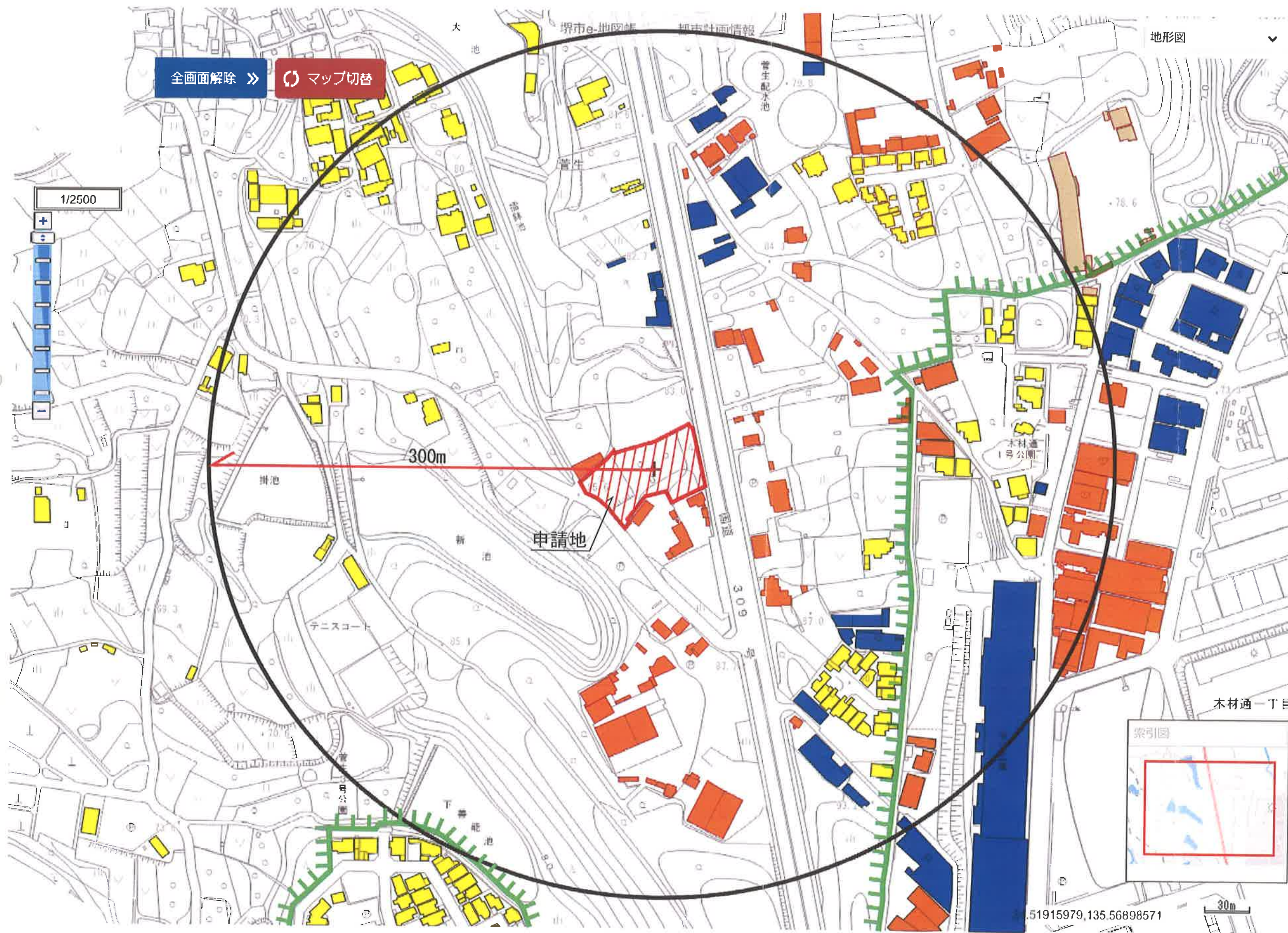
凡 例

	市街化区域
--	-------

申請地：堺市 美原 区 菅生 830番1、831番1、833番1、833番4、834番1、839番1

申請者：中野電機株式会社 代表取締役 中野 敦

1 位置図

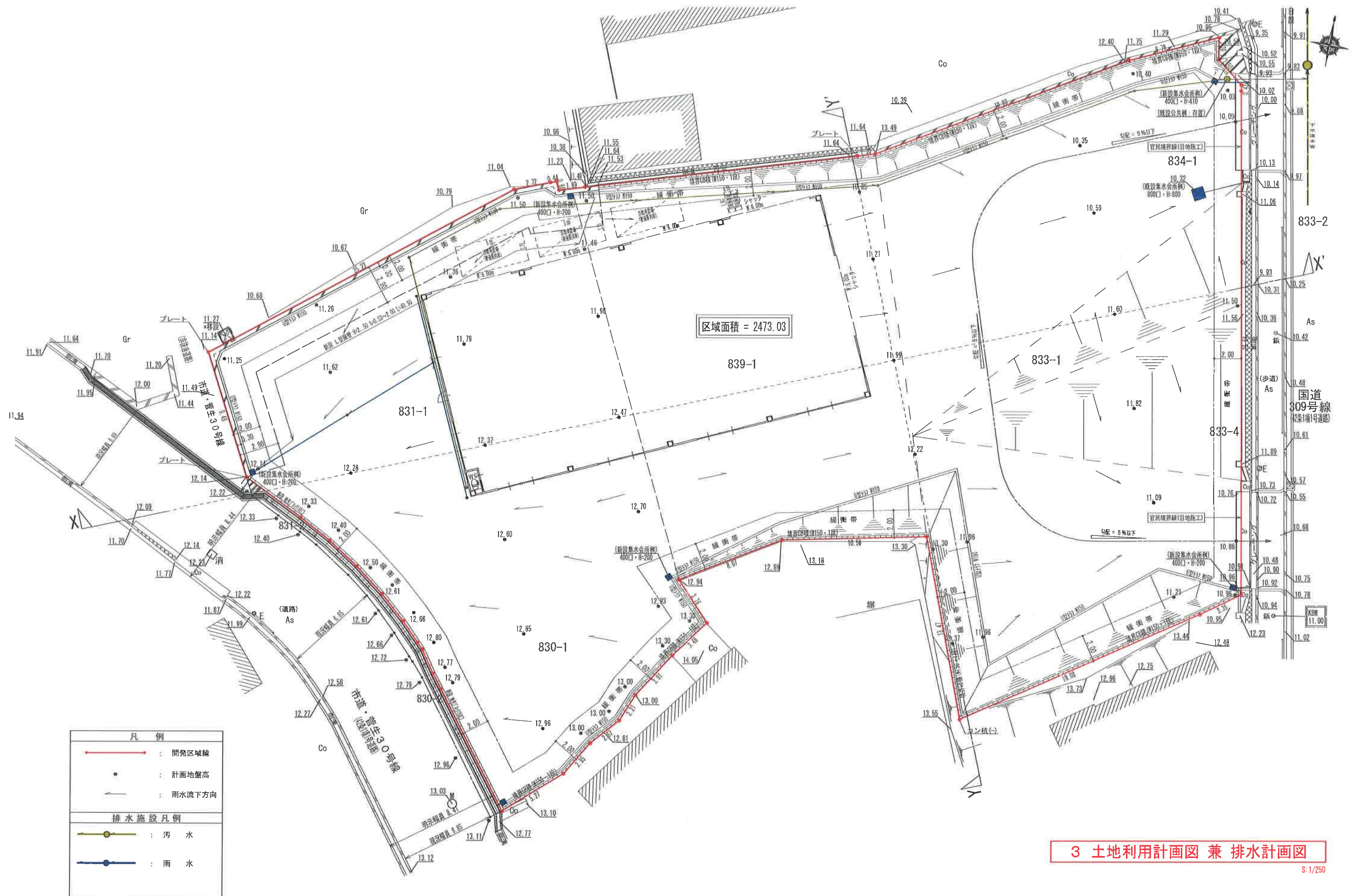


凡 例

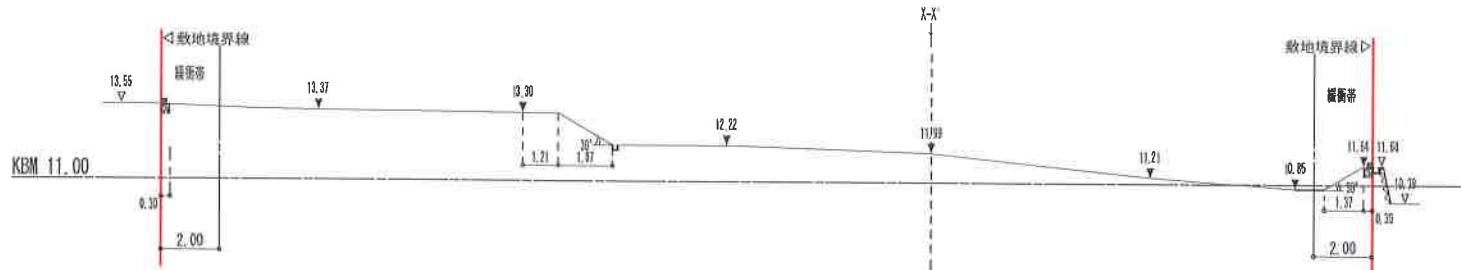
- 調整区域の表示
(市街化調整区域)
(市街化区域)
- 公益的施設
- 商業、業務施設
- 住居、農業施設
- 工業施設、その他

2 土地利用現況図

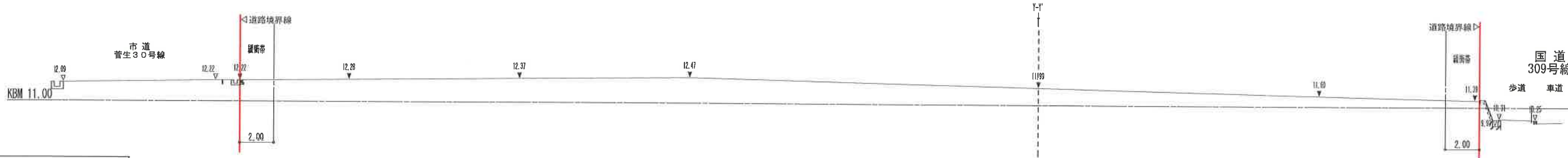
1/2500



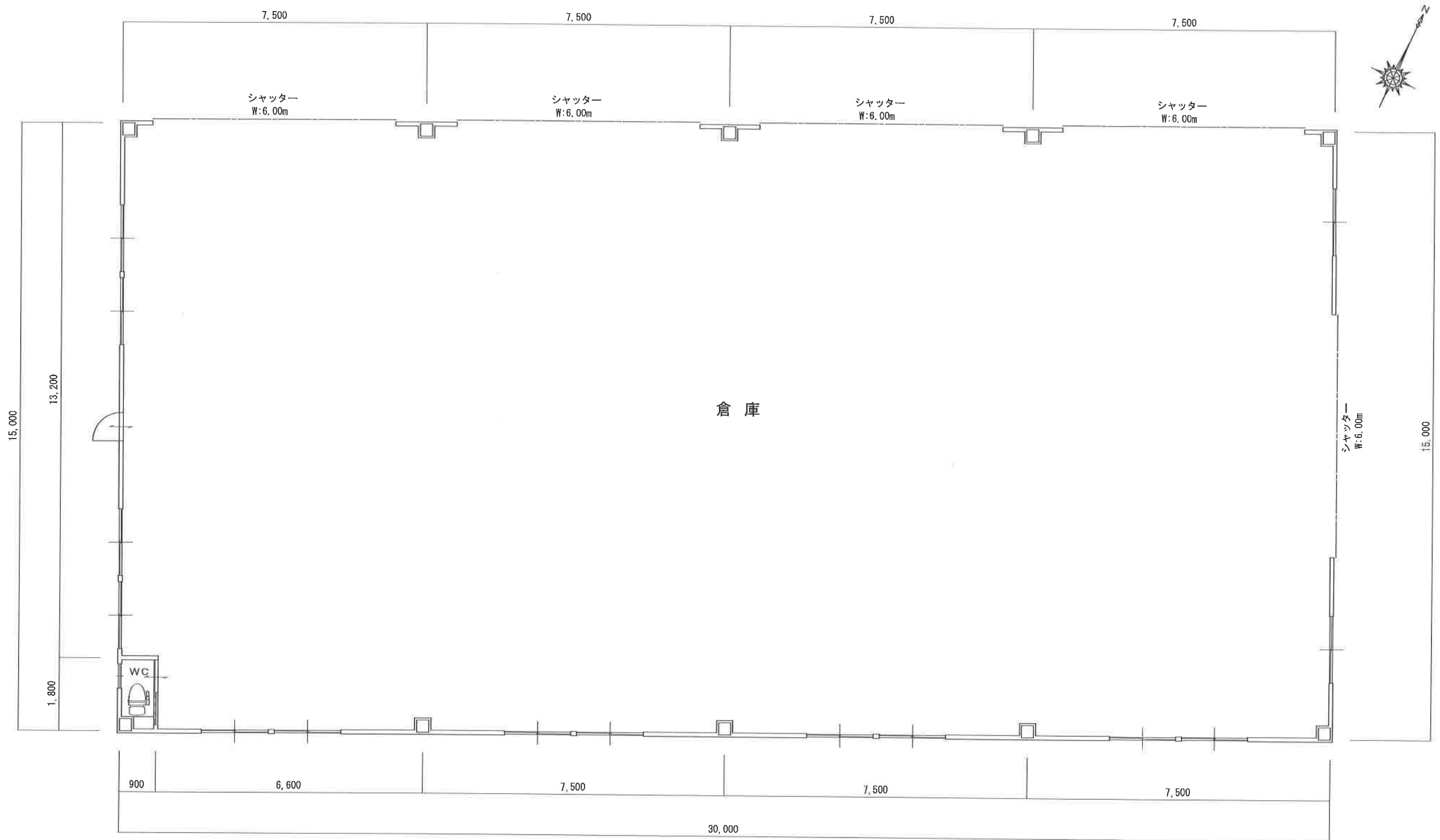
Y - Y' 断面



X - X' 断面

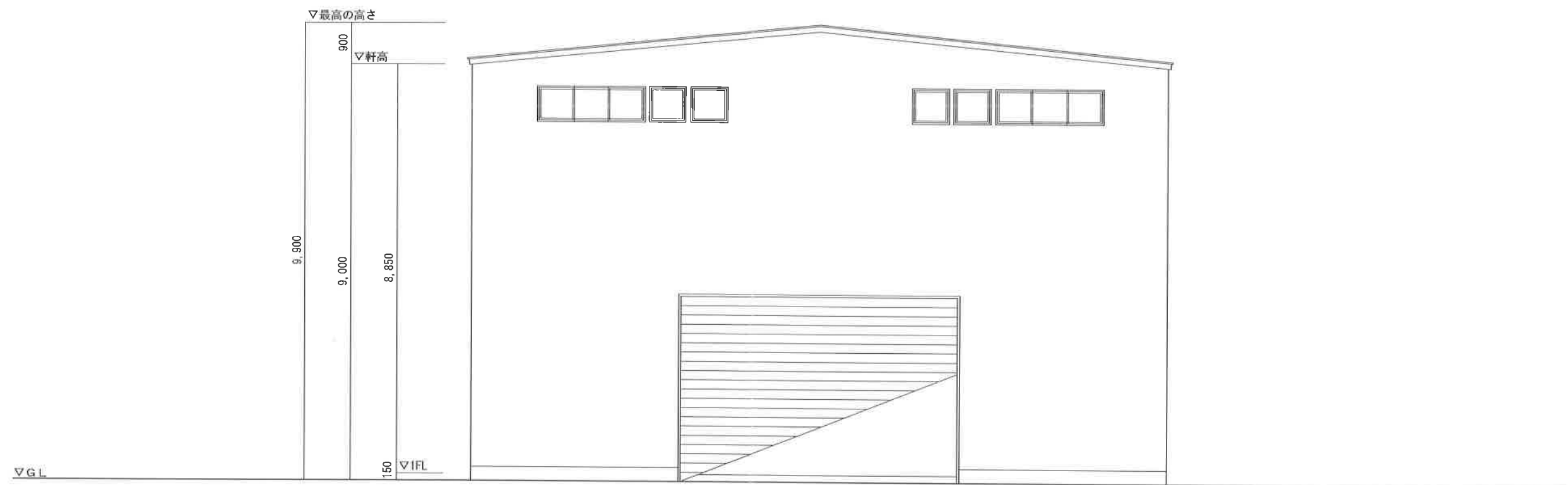


凡 例	
	道路境界線 數地境界線
	現況地盤高
	計畫地盤高

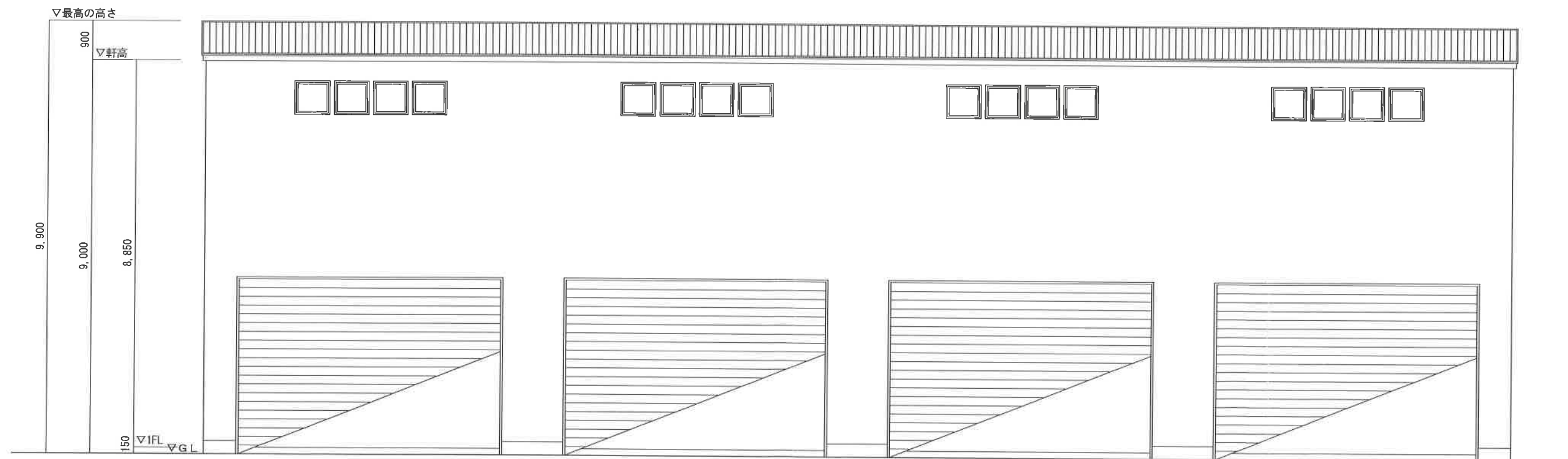


面 積 表			
開 発 面 積	2 4 7 3 . 0 3 m ²	建 築 面 積	4 5 0 . 0 0 m ²
建 ぺ い 率	1 8 . 2 0 %	1 階 床 面 積	4 5 0 . 0 0 m ²
容 積 率	1 8 . 2 0 %	延 床 面 積	4 5 0 . 0 0 m ²
そ の 他	構 造 : 鉄 骨 造		

5 予定建築物の平面図



西側立面図



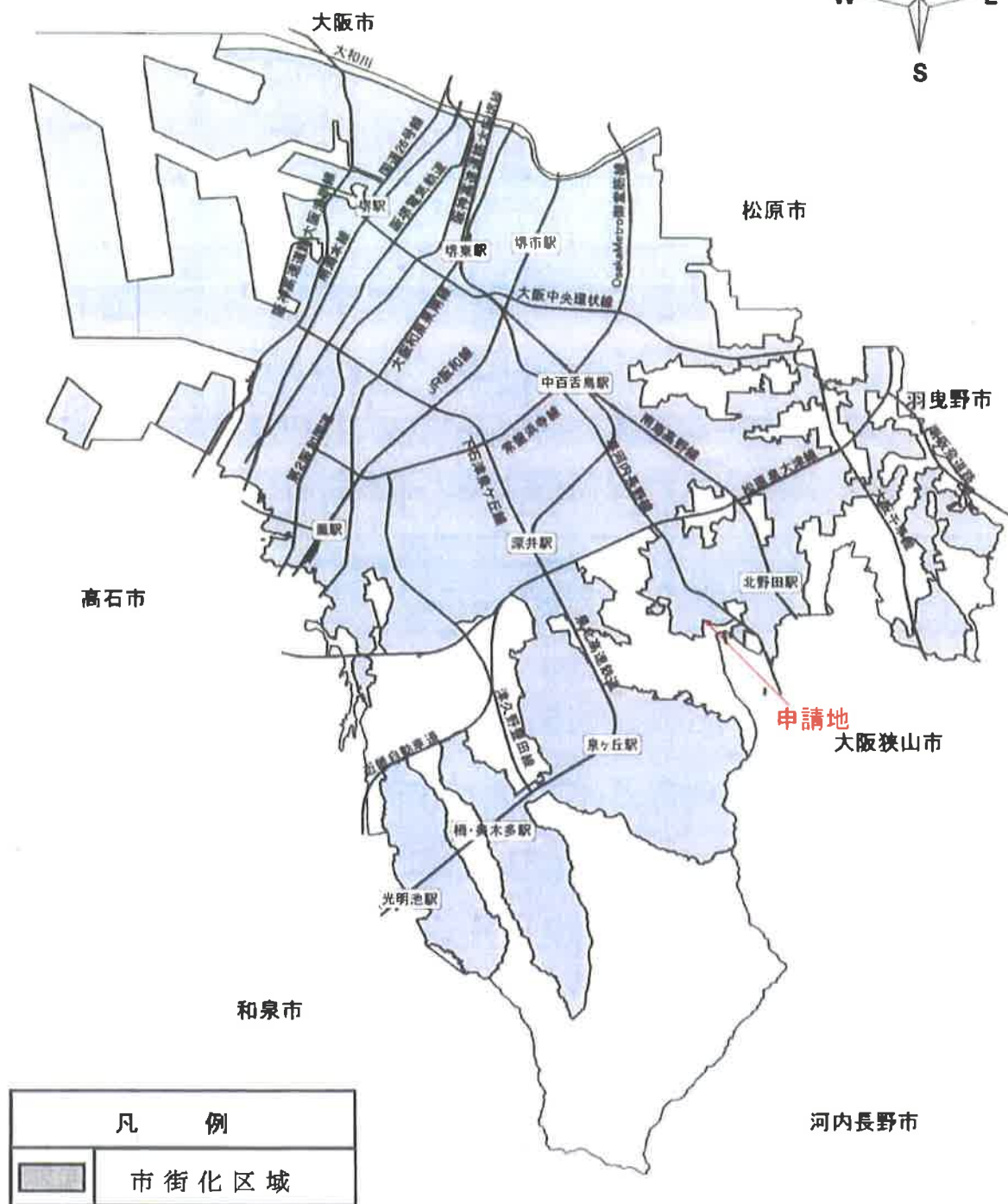
北側立面図



7 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6－15号)

申請者住所氏名							
申請者住所氏名							
申 請 地		中区福田275番13					
敷 地 面 積		136.31㎡	地	宅地	雑種地	田	その他
			目	136.31㎡	—	—	—
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		
61.19㎡		96.05㎡	44.88%		70.45%		
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、南海高野線「北野田駅」の南西約1.3kmの位置にあり、市道福田40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9月24日 建築許可			受付番号	D- 13		

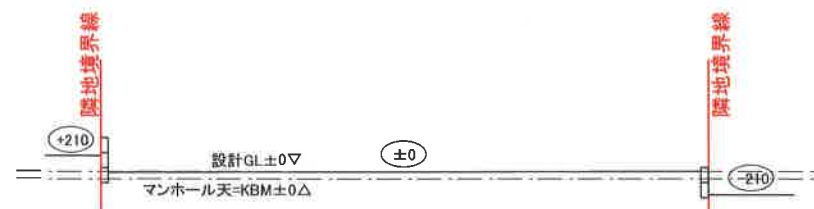


申請地：堺市 中 区 福田275番13

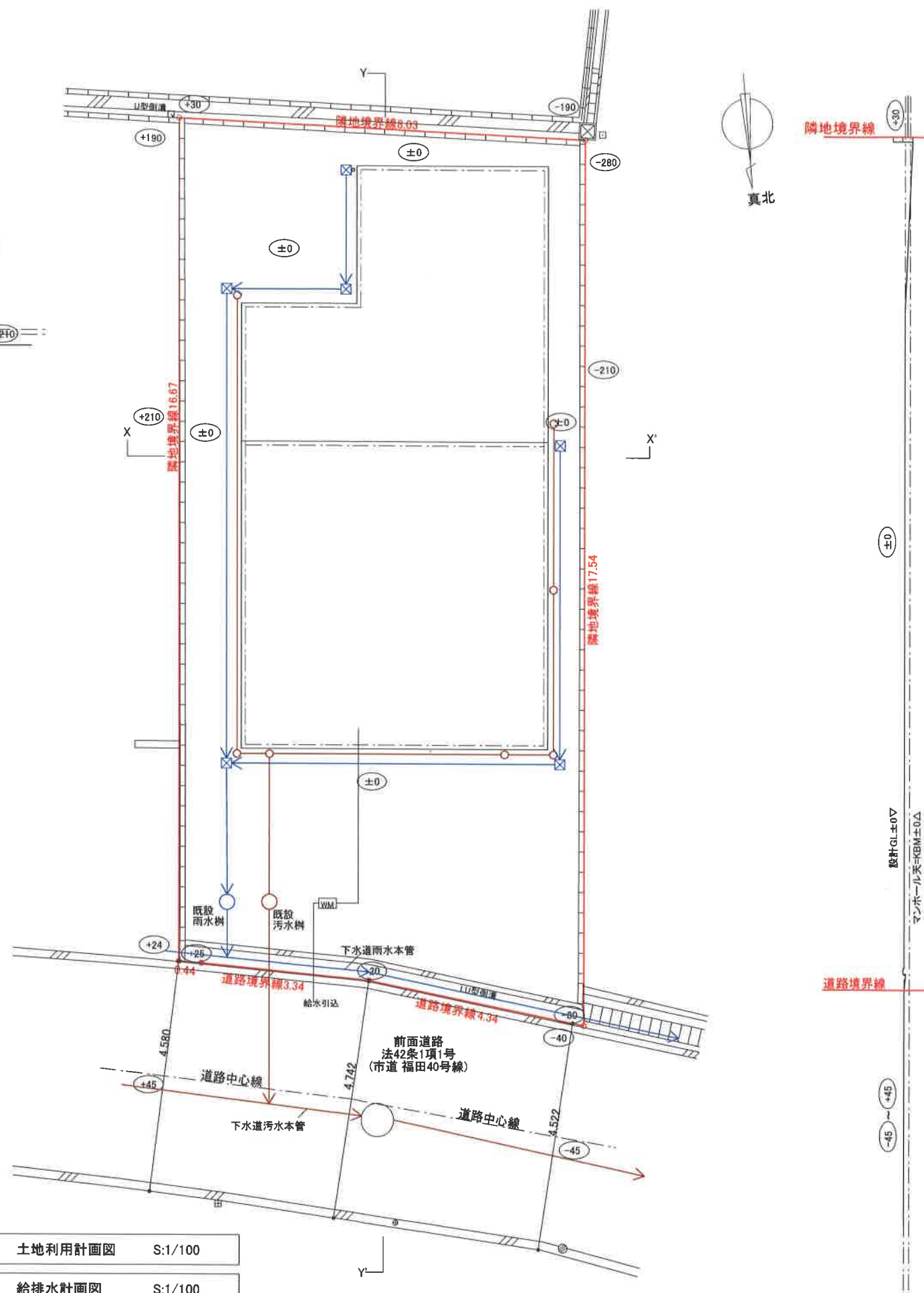
申請者：

1 位置図

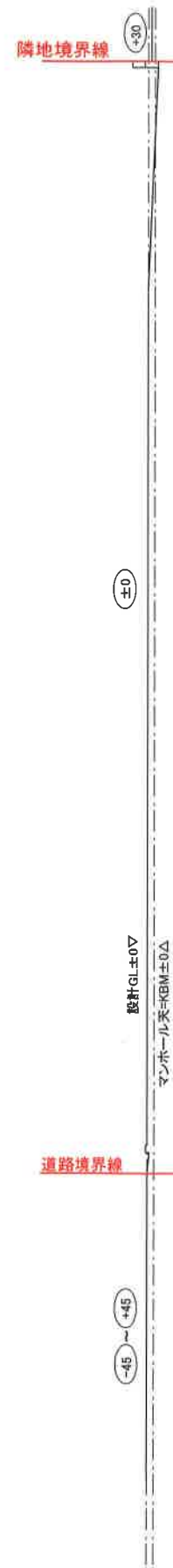




X-X' 断面図 S:1/100



土地利用計画図 S:1/100
給排水計画図 S:1/100



Y-Y' 断面図 S:1/100

- 凡例
- 敷地境界
 - 汚水、雑排水
 - 雨水

3. 土地利用計画図
給排水計画図
S=1/100

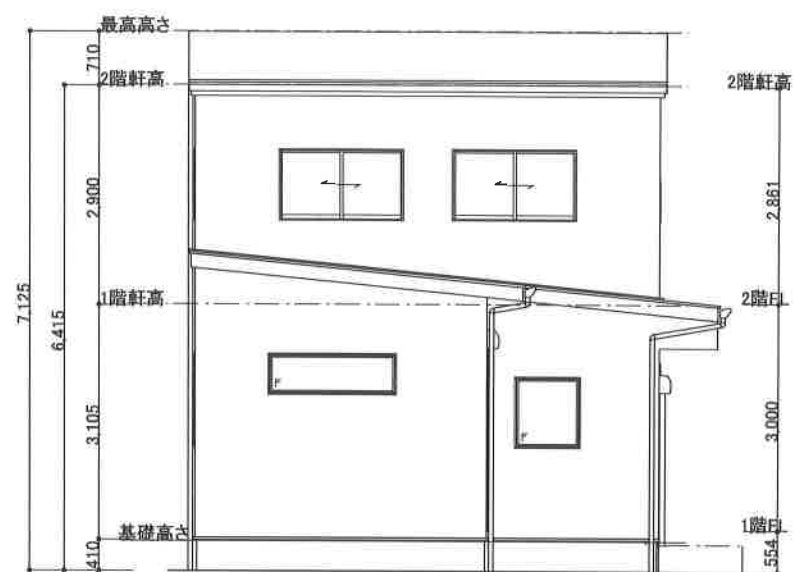
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

■面積表

敷地面積	136.31㎡
建築面積	61.19㎡
1階	61.07㎡
2階	34.98㎡
3階	－ ㎡
延床面積	96.05㎡
建蔽率	44.88%
容積率	70.45%
木造 2階建て	

4. 予定建築物の平面図

S=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

S=1/100

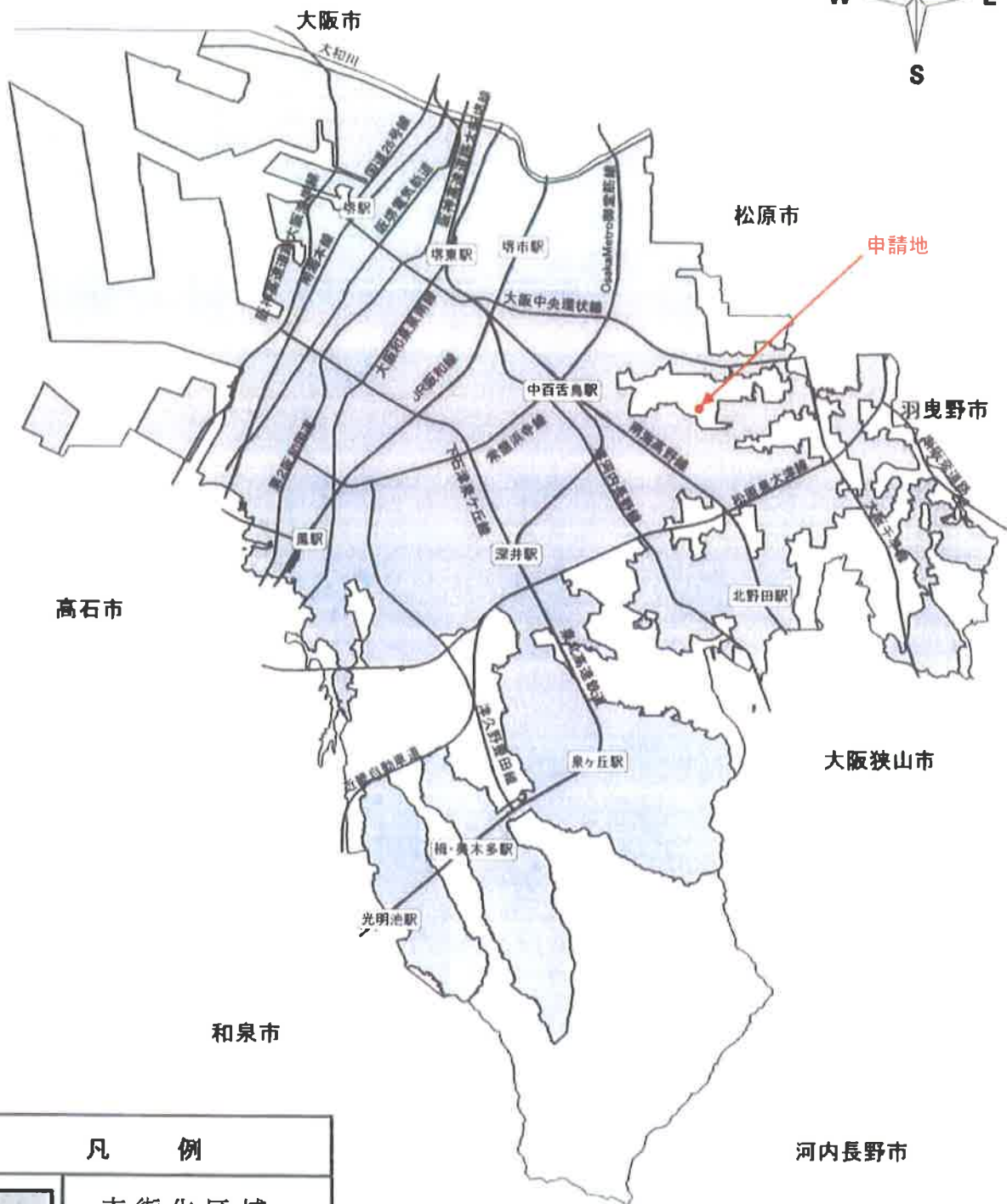
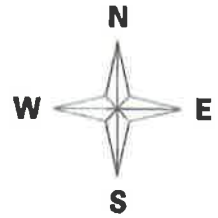


6 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 （第6－16号）

申請者住所氏名							
申 請 地		東区石原町三丁124番2の一部					
敷 地 面 積		121.41㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				121.41㎡	—	—	—
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	
53.46㎡		101.25㎡		44.04%		83.40%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側市道内の水路へ放流					
		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「白鷺駅」の東約1.5kmの位置にあり、建築基準法第43条第2項第2号許可を受けた空地に接続している。						
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10月21日 建築許可			受付番号		D- 14	

位置図



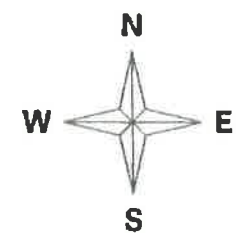
凡 例	
	市街化区域

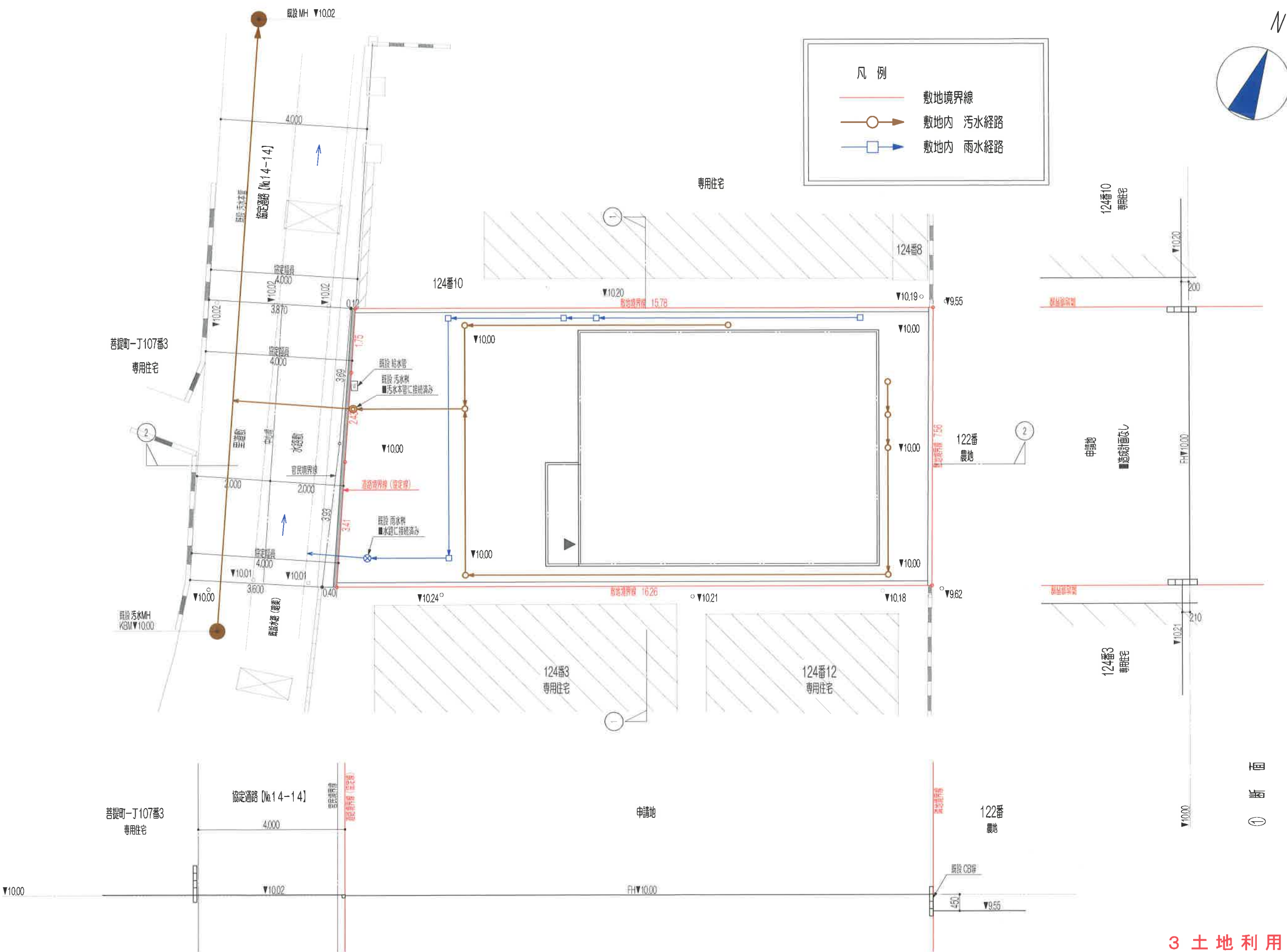
申請地：堺市 東区石原町三丁124番2の一部
申請者：

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



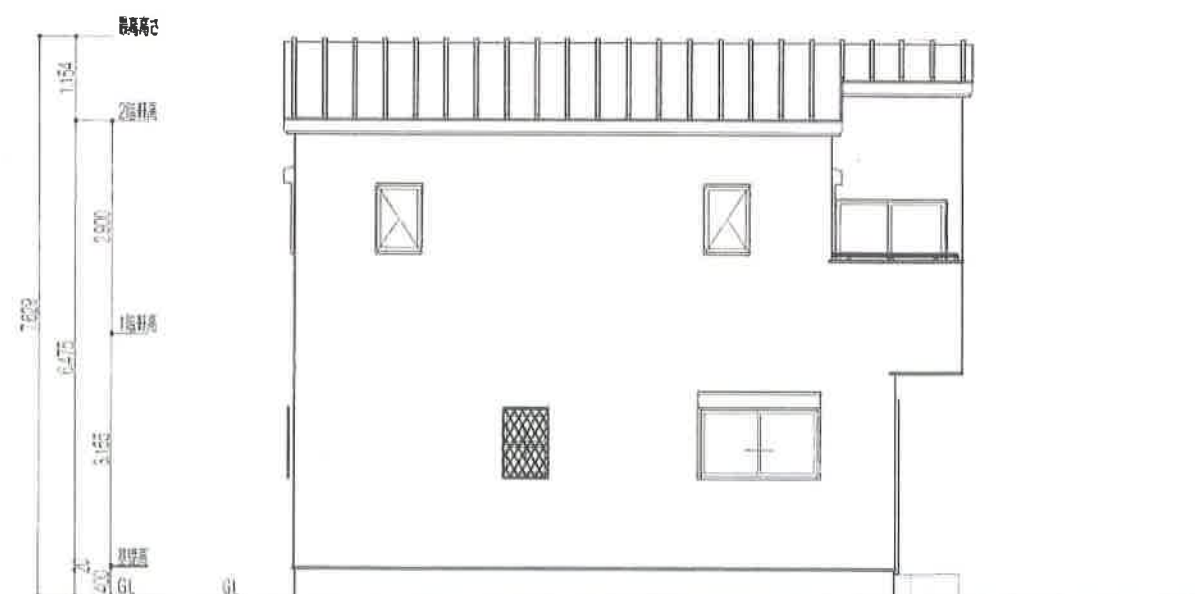


建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

■敷地面積	121.41㎡
■建築面積	53.46㎡
■1階床面積	51.03㎡
■2階床面積	50.22㎡
■延床面積	101.25㎡
■建蔽率	44.04%
■容積率	83.40%
■構造	木造2階建



西側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100

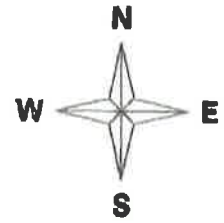


5 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6-17号)

申請者住所氏名							
申 請 地		南区高尾三丁3279番2の一部及び3279番3の一部					
敷 地 面 積		260.77㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				260.77㎡	—	—	—
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	
143.96㎡		220.83㎡		55.21%		84.69%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は東側市道内の側溝へ放流					
		汚水は東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「光明池駅」の北約2.2kmの位置にあり、市道菱木73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10月22日 建築許可				受付番号	D- 16	

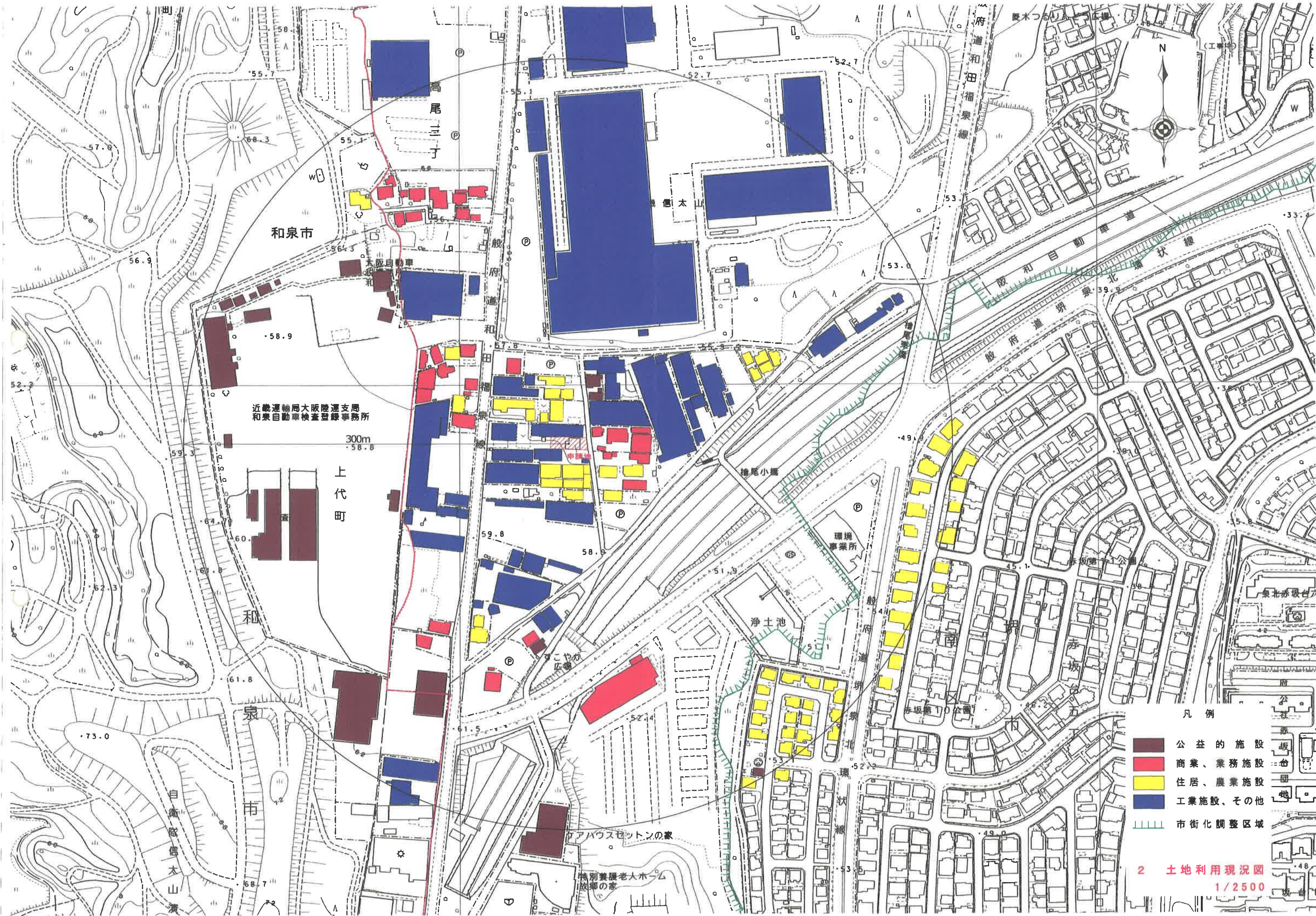
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 高尾三丁 3279番2の一部、3279番3の一部
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

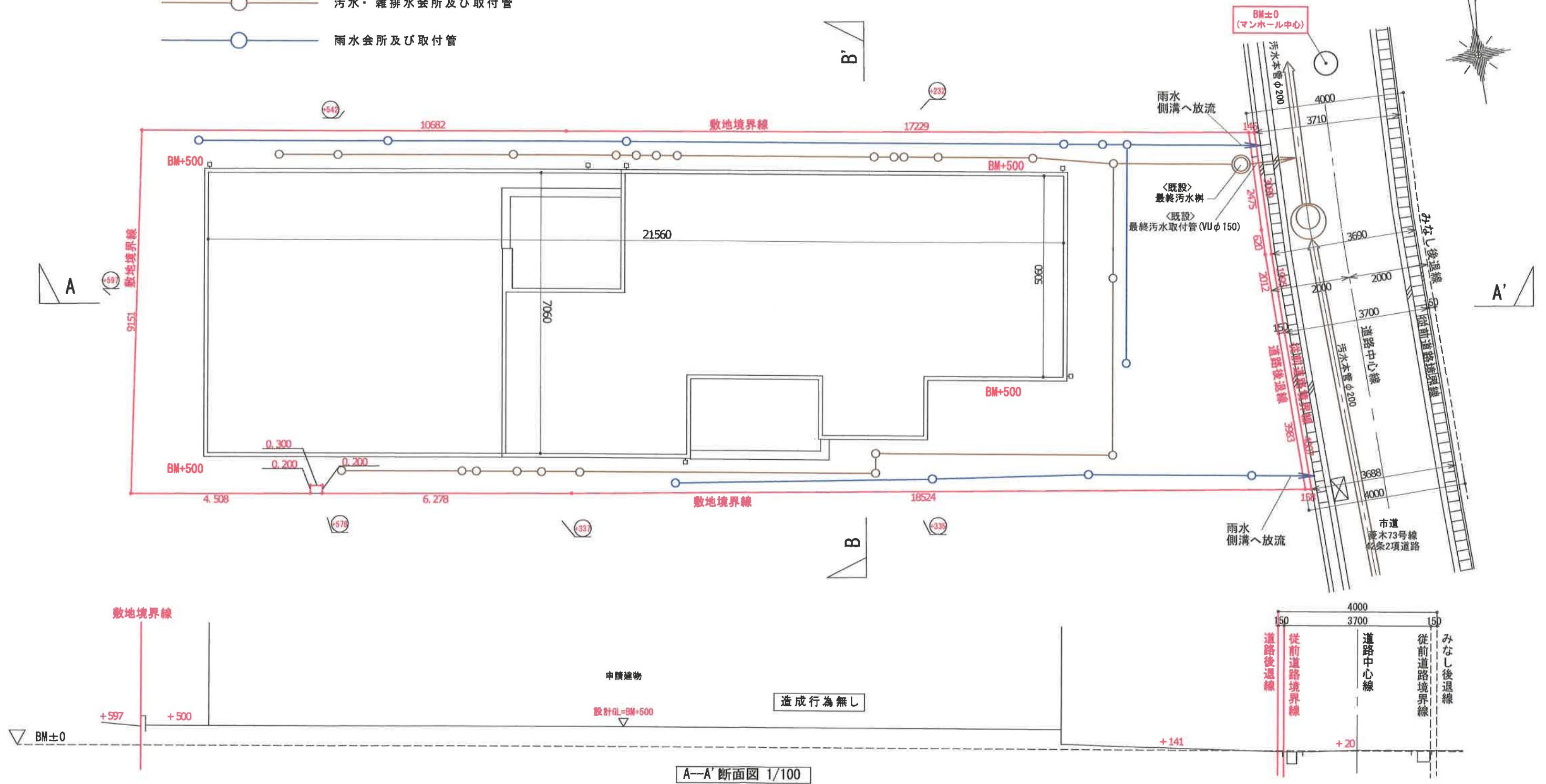
2 土地利用現況図
1/2500

凡 例

開発区域境界線

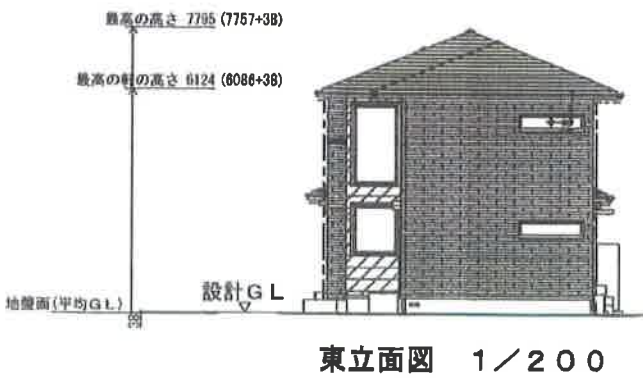
汚水・雑排水会所及び取付管

雨水会所及び取付管



3 土地利用計画図
兼 排水計画図
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。



面積表	
道路後退前敷地面積	262.17㎡
道路後退後敷地面積	260.77㎡
建築面積	143.96㎡
1階床面積	138.53㎡
2階床面積	82.78㎡
合計床面積	221.31㎡
建築率	55.21%
容積率	84.87%

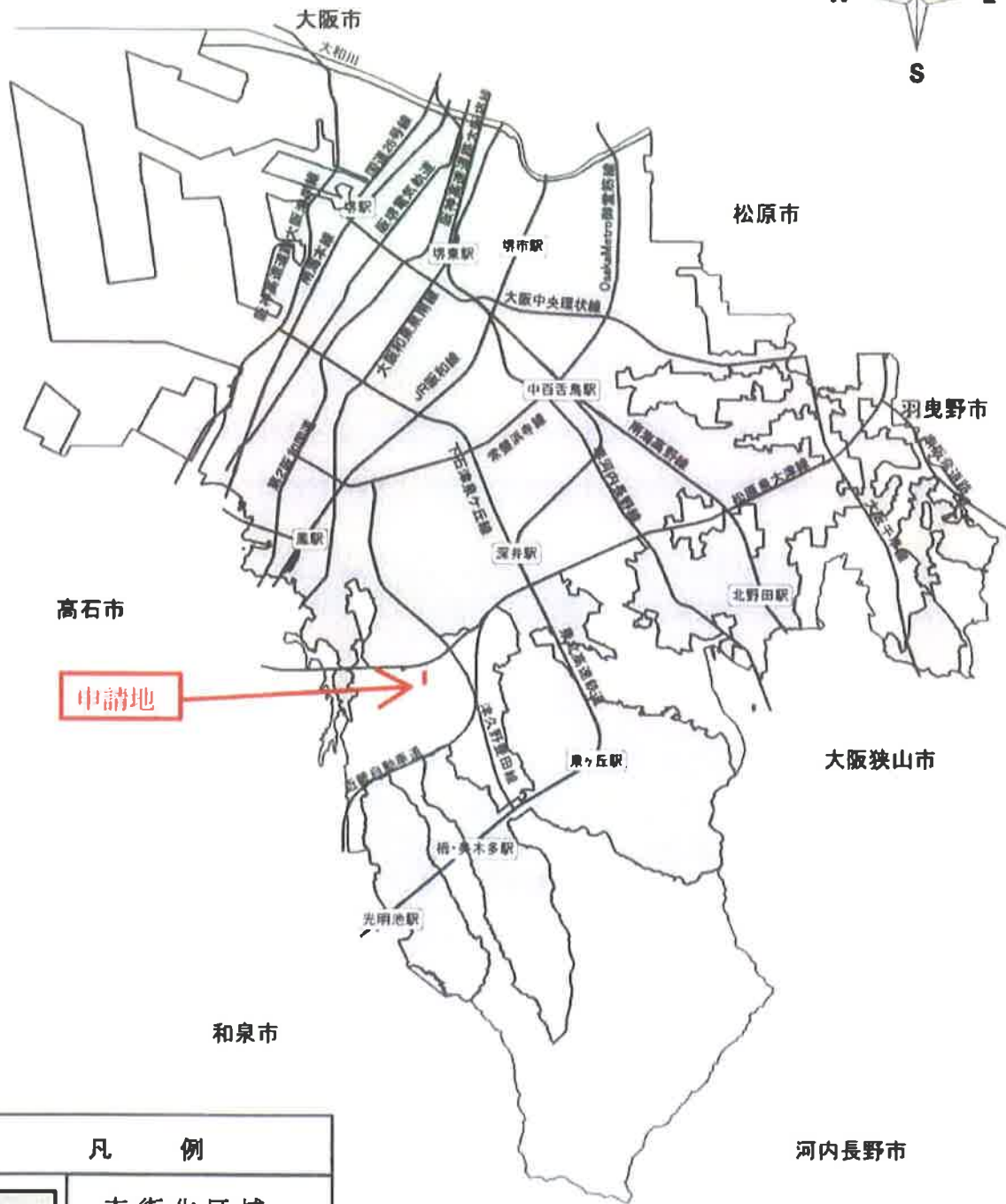
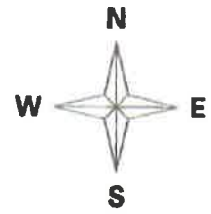
鉄骨造 2階建て

4 予定建築物の
平面図・立面図
1/200

報 告 書 （第6－18号）

申請者住所氏名						
申 請 地		西区大平寺414番4				
敷 地 面 積	161.21㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			161.21㎡	—	—	—
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	
89.64㎡		119.23㎡		55.60%	73.95%	
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、泉北高速鉄道「榎・美木多駅」の北約2.7kmの位置にあり、市道大平寺7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11月12日 建築許可			受付番号	D- 17	

位置図

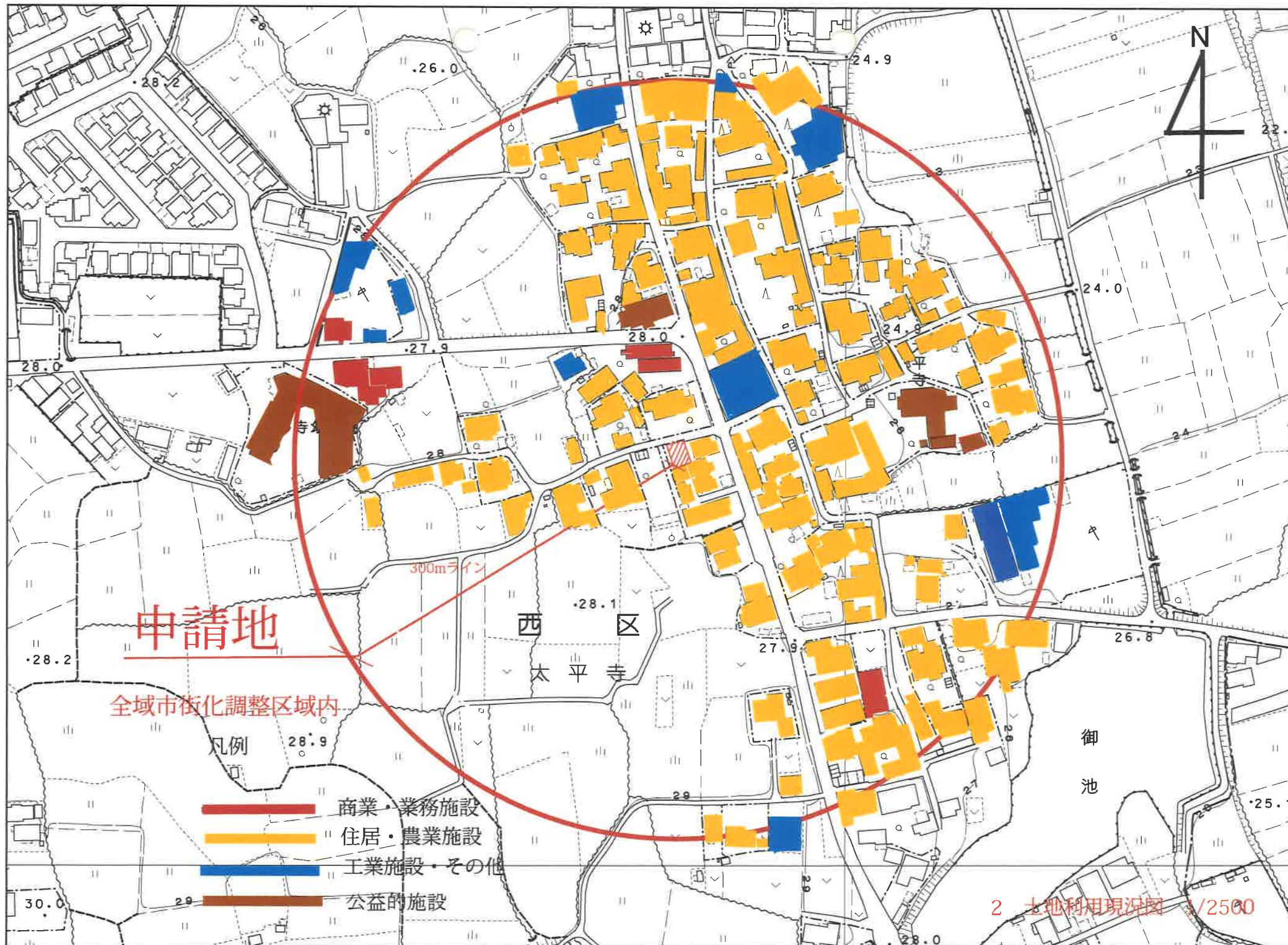


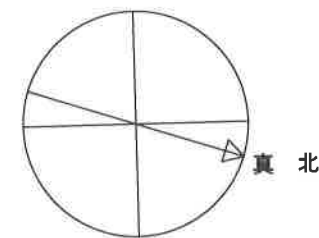
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 西区 太平寺414番4

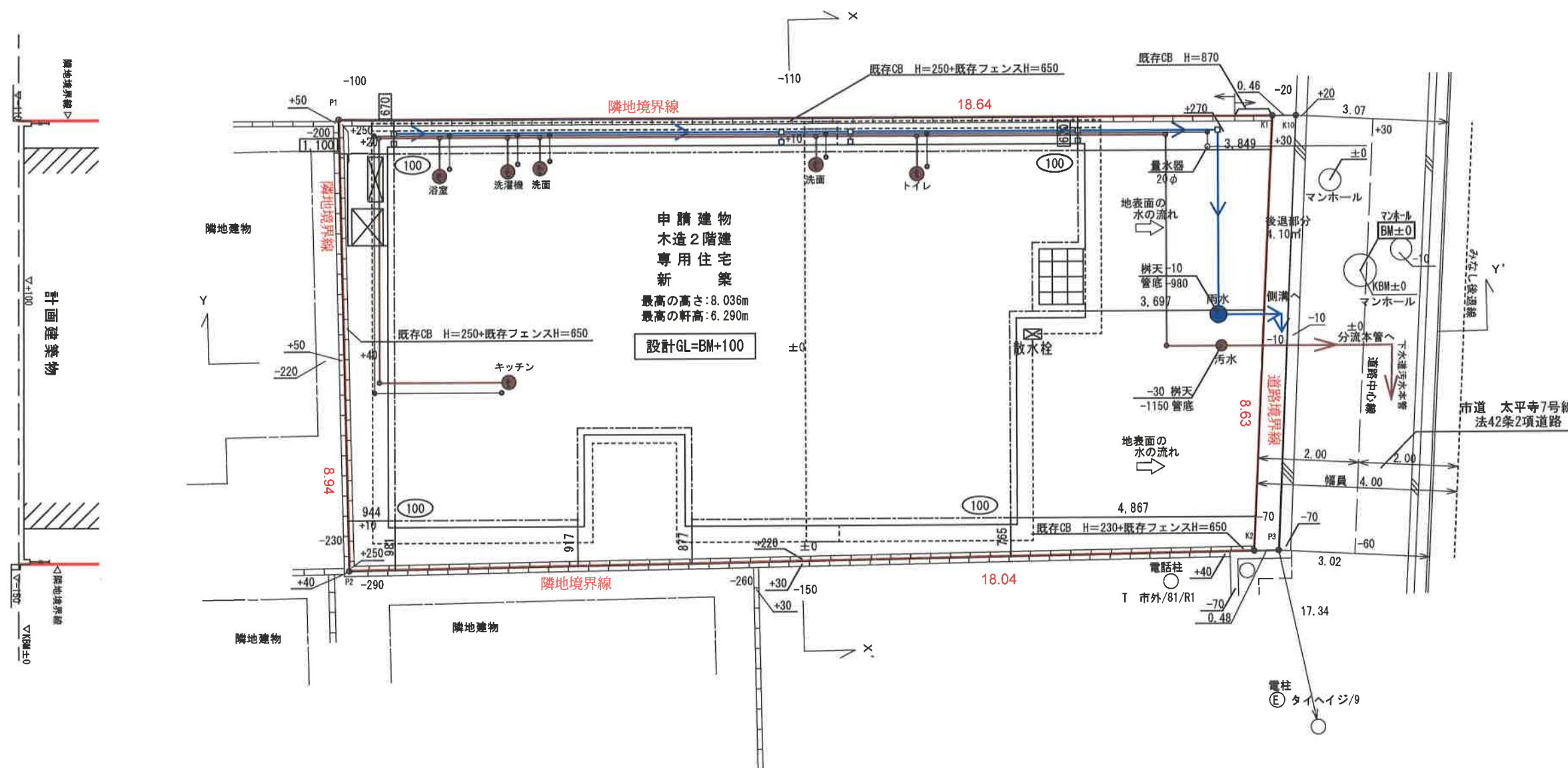
申請者：

1 位置図





X-X'断面図



- 敷地境界
- □ 雨水排水経路
- ● 污水、雑排水経路



Y-Y'断面図

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。

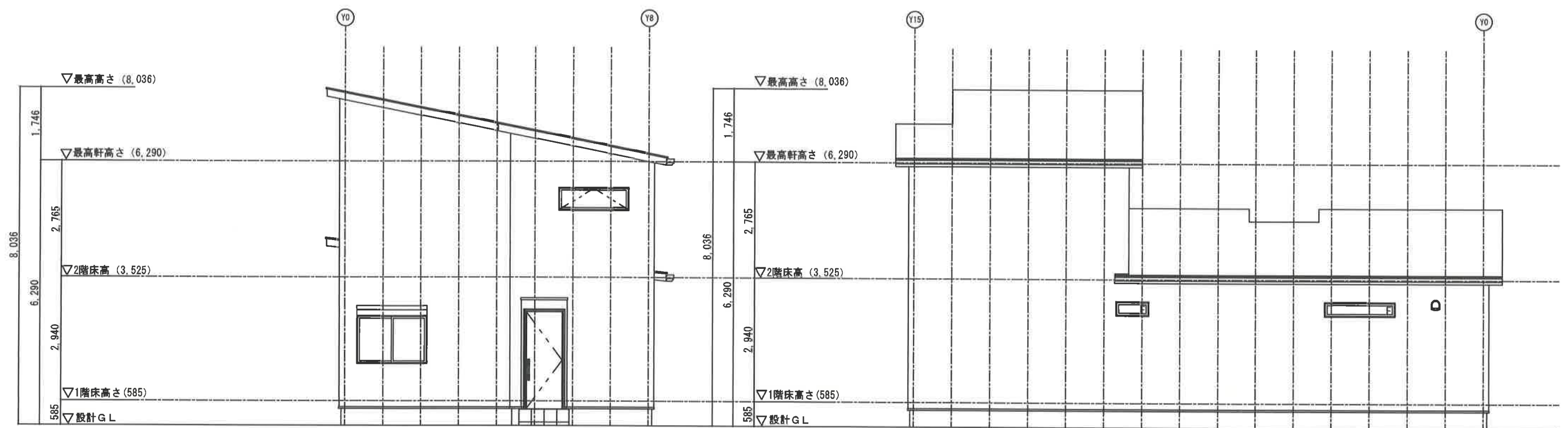
番号	計算式	小計
①	7.280×3.640	26.4992
②	5.460×2.275	12.4215
③	7.280×6.370	46.3736
④	3.185×1.365	4.3475
合 計		89.6418
建築面積		89.64 m ²

番号	計算式	小計
①	7.280×3.640	26.4992
②	5.460×2.275	12.4215
③	7.280×6.370	46.3736
④	3.185×0.455	1.4491
⑤	1.820×0.910	1.6562
合 計		88.3996
1階床面積		88.39 m ²

番号	計算式	小計
①	3.185×5.005	15.9409
②	4.095×3.640	14.9058
合 計		30.8467
2階床面積		30.84 m ²
延床面積		119.23 m ²

面積表			
敷地面積	161.21 m ²	建築面積	89.64 m ²
1階床面積	88.39 m ²	延床面積	119.23 m ²
2階床面積	30.84 m ²		
建ぺい率		55.60 % < 60 %	
容積率		73.95 % < 200 %	

木造2階建て



北側立面図

西側立面図

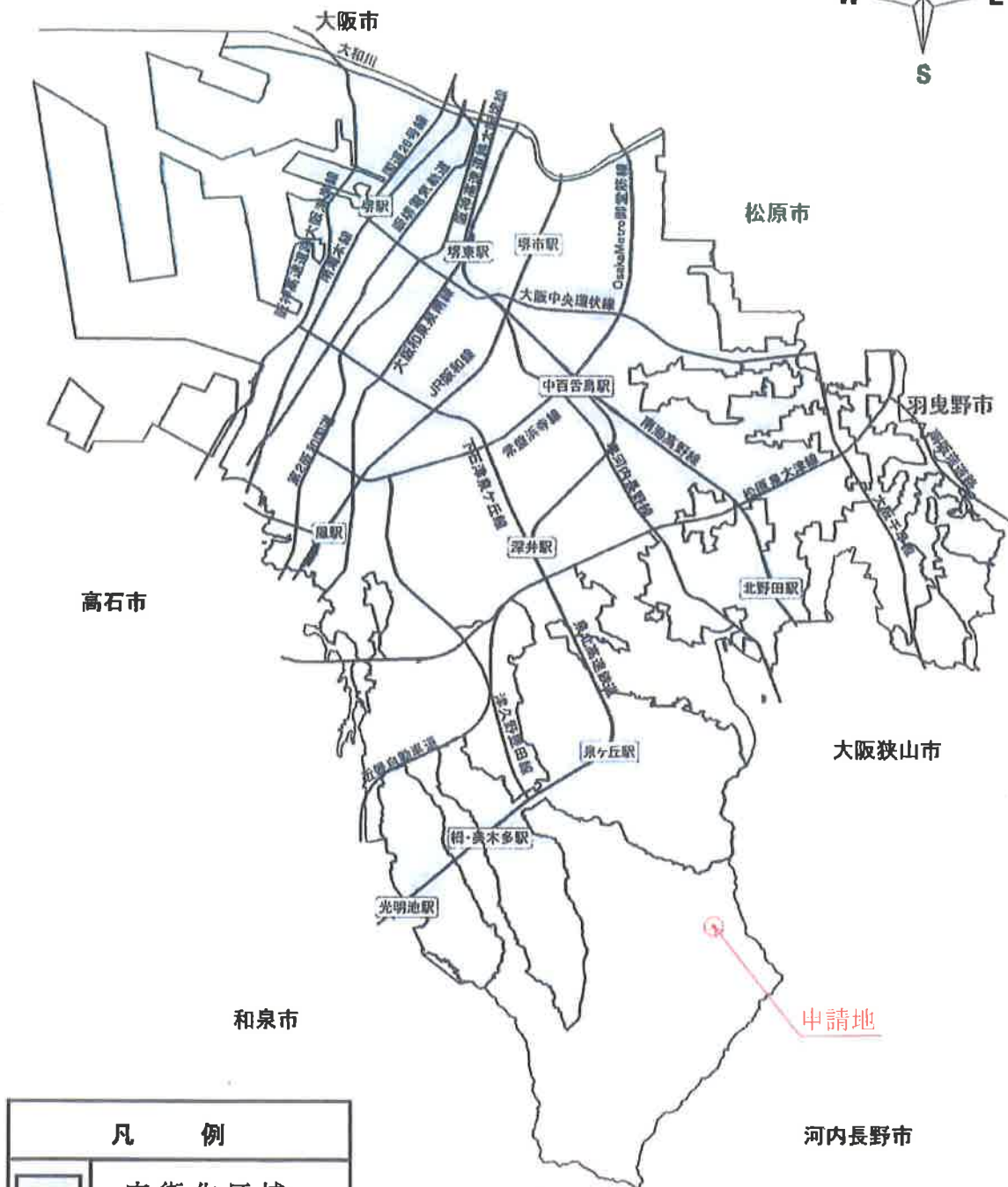
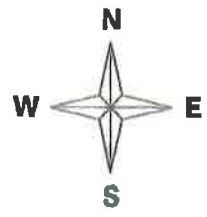


6 現況写真兼撮影位置図

報告書（第6－19号）

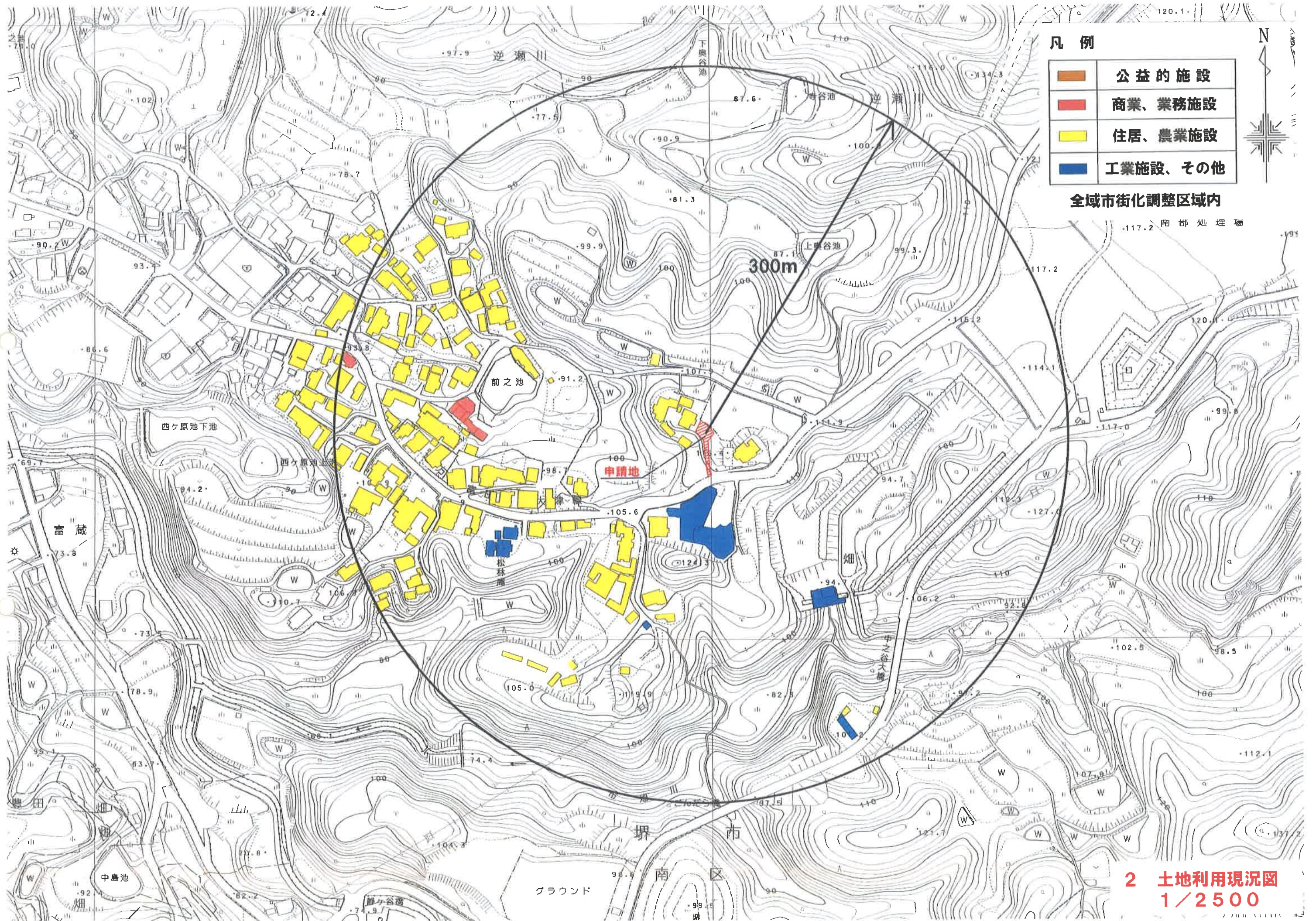
申請者住所氏名						
申請地		南区畑674番8の一部				
敷地面積	232.87㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
			232.87㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築		構造		木造2階建
建築面積		延べ面積		建ぺい率		容積率
96.88㎡		158.75㎡		41.61%		68.18%
特 記 事 項	排水関係	雨水は南側市道内の側溝へ放流				
		汚水は南側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成工事 規制区域		砂防指定区域		
		内		外		
周囲 の 状 況	本申請地は、泉北高速鉄道線「泉ヶ丘駅」の南東約3.7kmの位置にあり、市道菱木79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12月20日 建築許可			受付番号	D- 18	

位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南 区 畑674番8の一部
申請者：

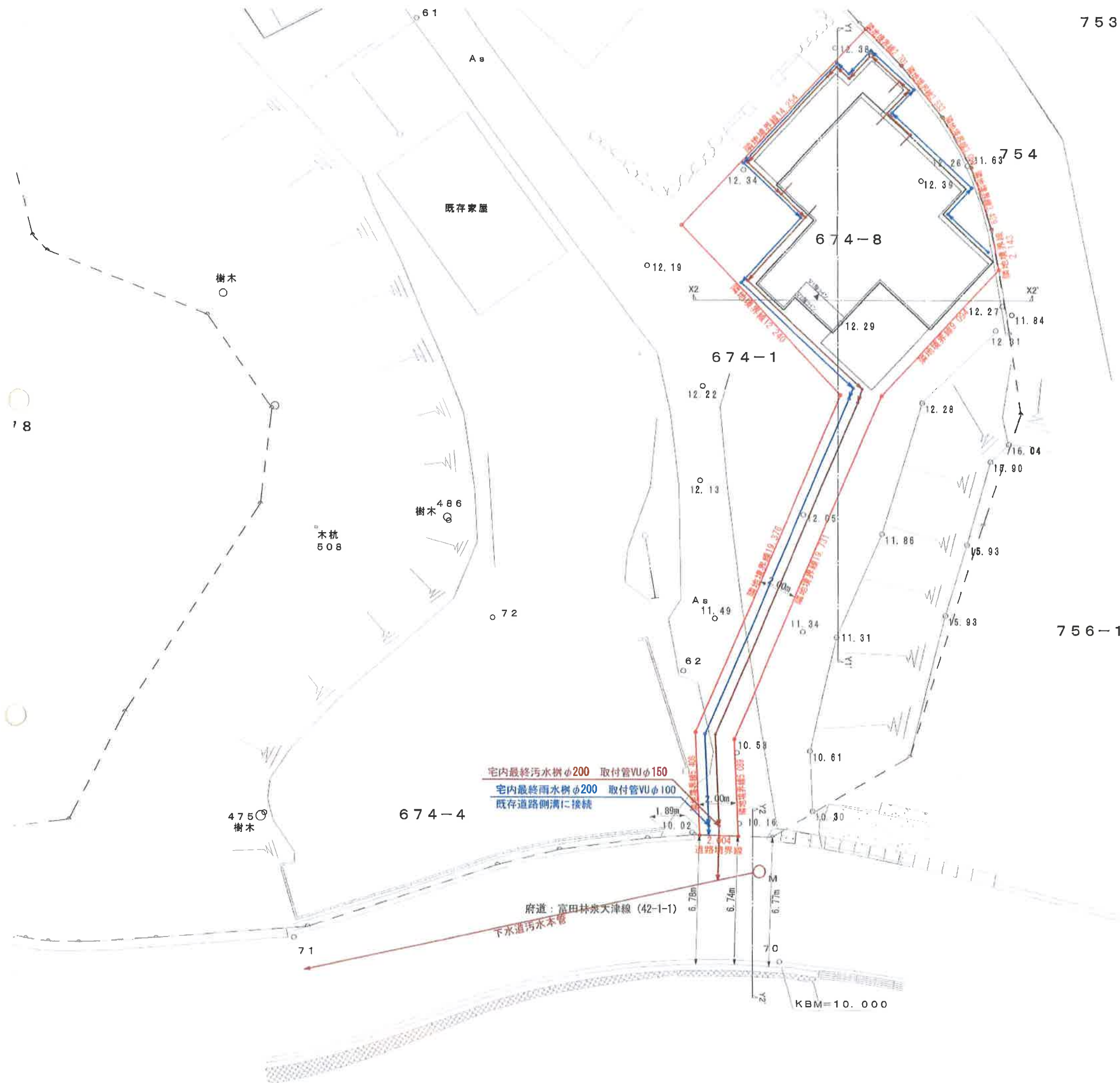


凡例

	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他

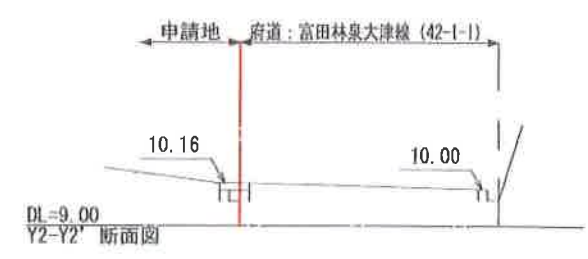
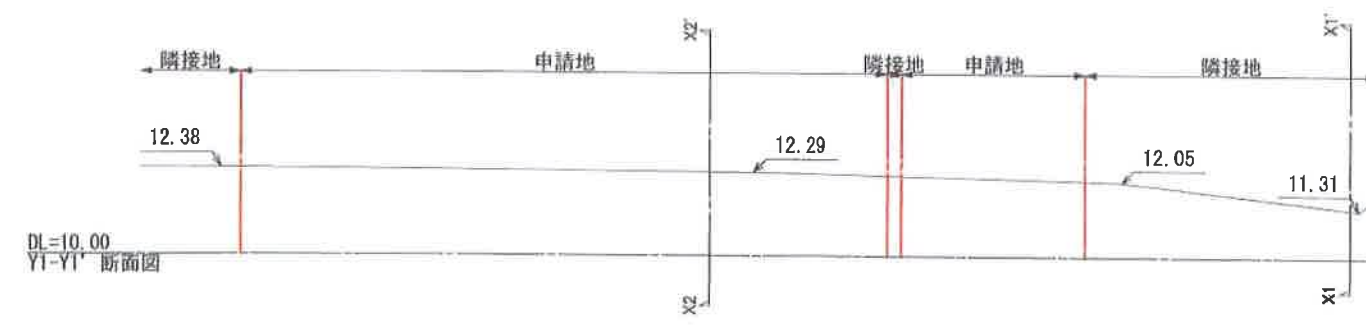
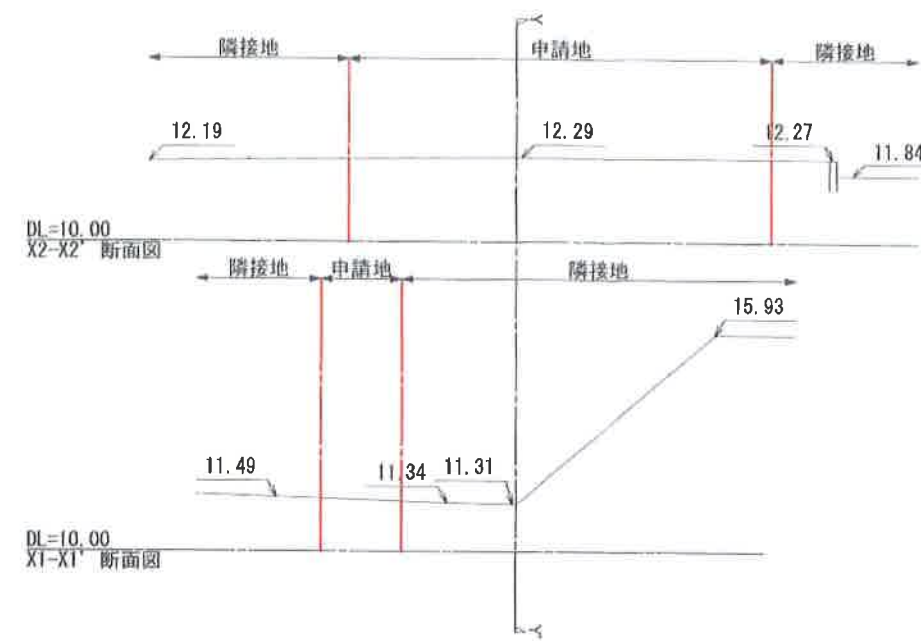
全域市街化調整区域内

117.2 南部処理場



— 敷地境界
→ 雨水
→ 汚水、雑排水

3 土地利用計画図兼排水計画図
1/200

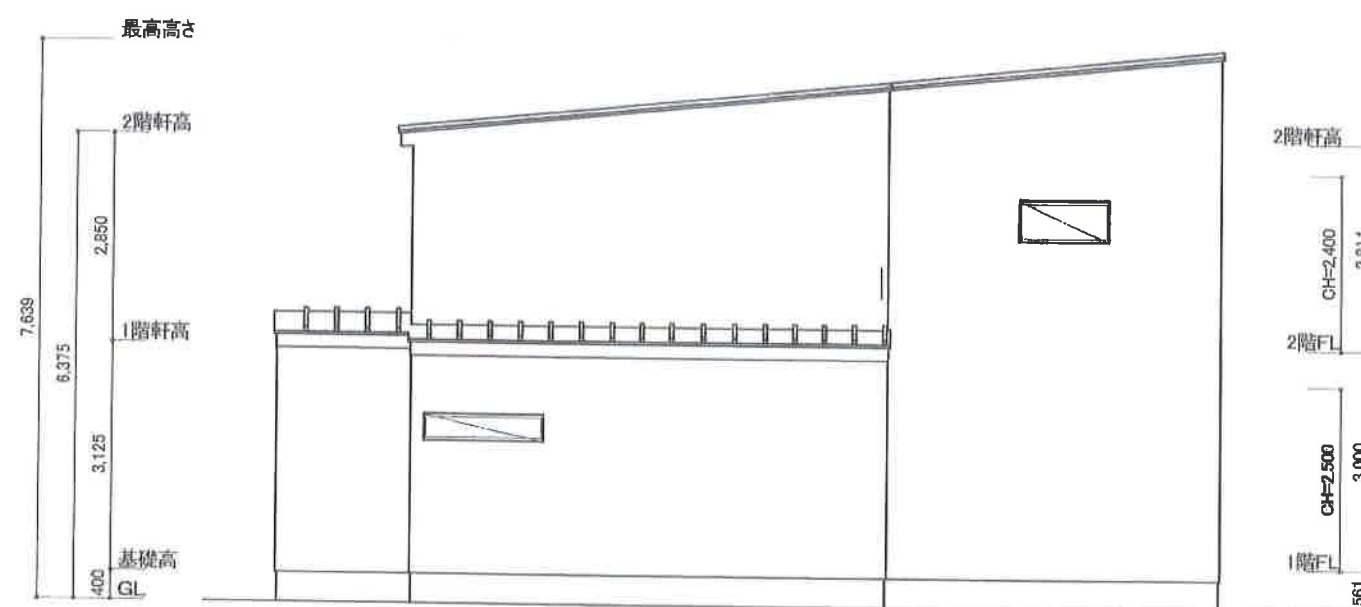
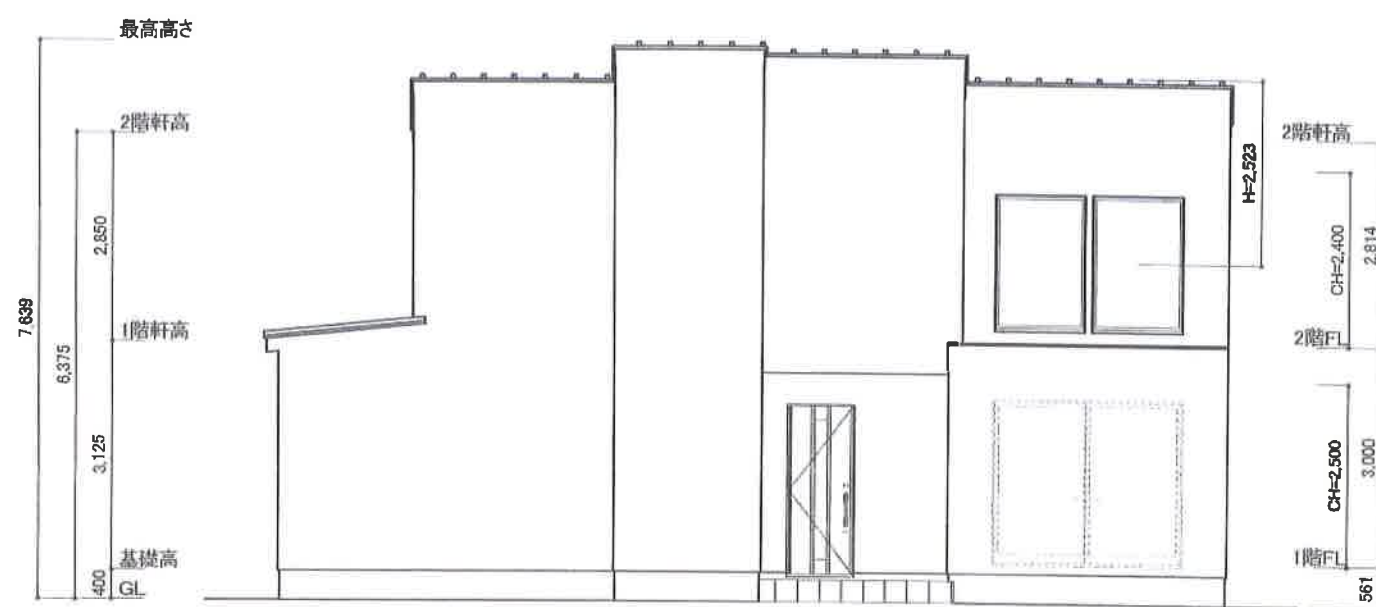


4 断面图
1/200

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。

構造:木造2階建て

トータル面積表		(㎡)
敷地面積		232.87
建築面積		98.88
床面積	1階	94.40
	2階	64.59
延床面積		158.99
建築率	$(98.88/232.87) \times 100$	41.81%
容積率	$(158.99/232.87) \times 100$	68.28%



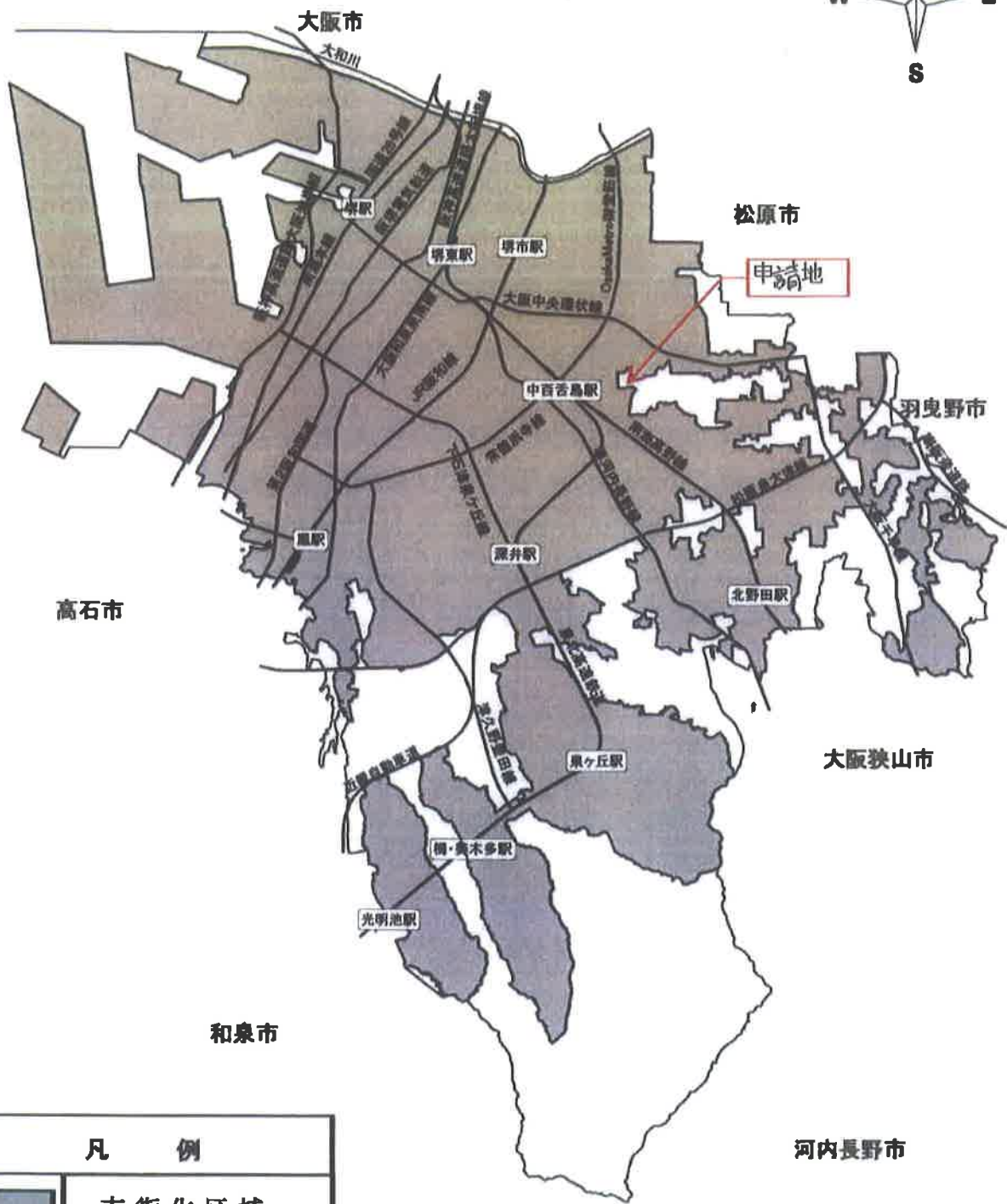
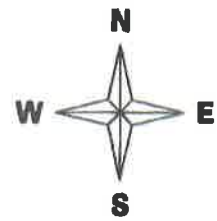


7 現況写真兼撮影位置図

報告書（第6－20号）

申請者住所氏名							
申請地		北区金岡町2487番5及び2487番10の一部					
敷地面積		122.75㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				122.75㎡	—	—	—
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	
52.79㎡		99.37㎡		43.01%		80.96%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側の水路へ放流					
		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、南海高野線「白鷺駅」の北東約0.8kmの位置にあり、市道金岡52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12月23日 建築許可				受付番号	D- 19	

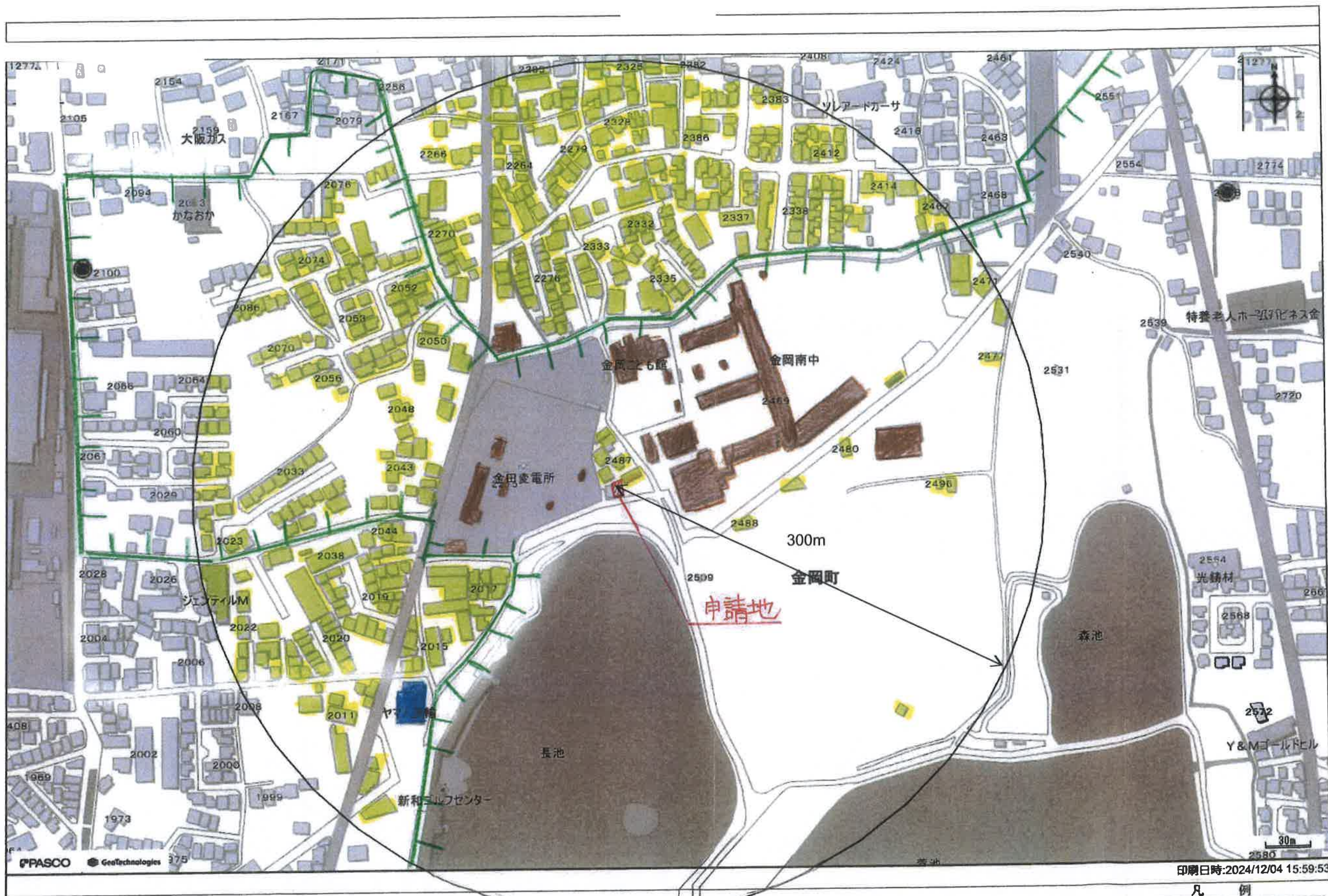
位置図



凡 例	
	市街化区域

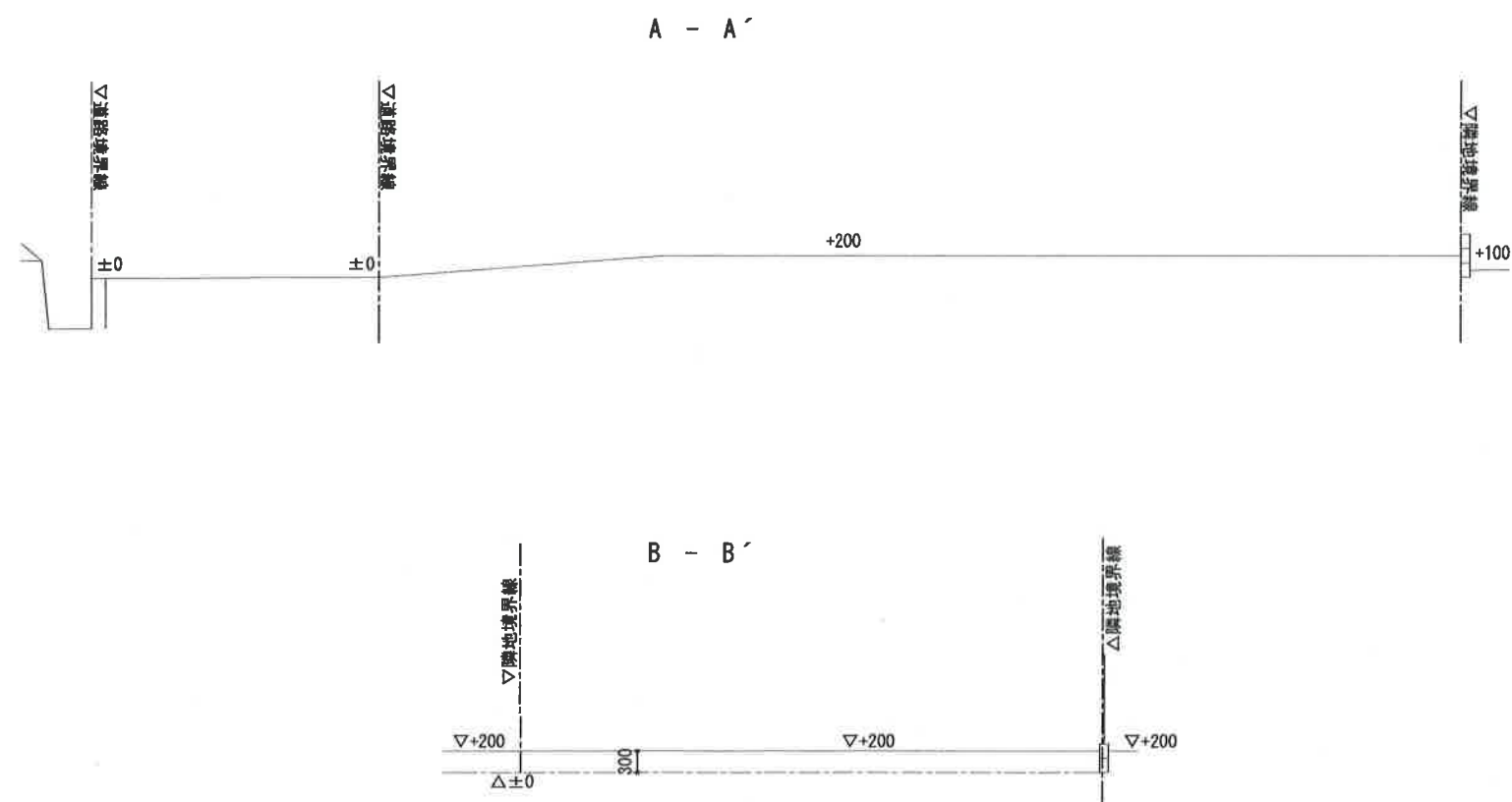
申請地：堺市 北 区 金岡町2478-5 ,2478-10の一部
申請者：

1 位置図



凡 例

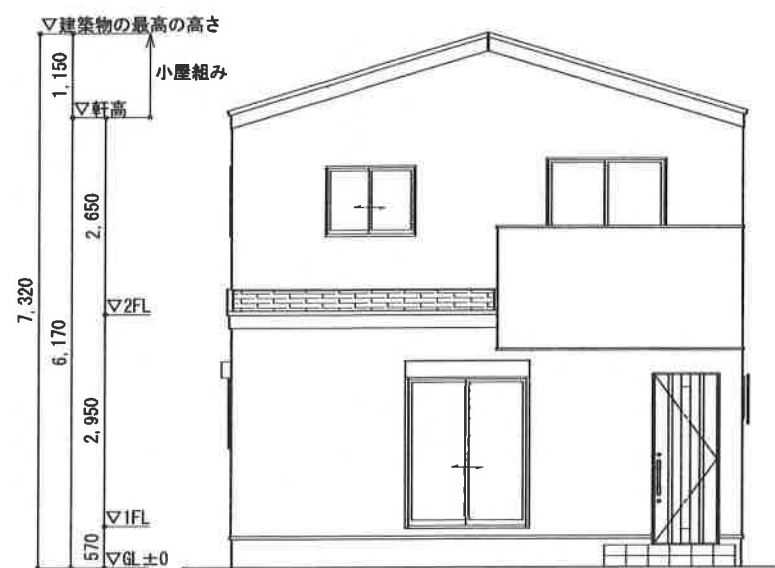
■	公益的施設
■	商業、業務施設
■	住居、農業施設
■	工業施設、その他
---	市街化調整区域



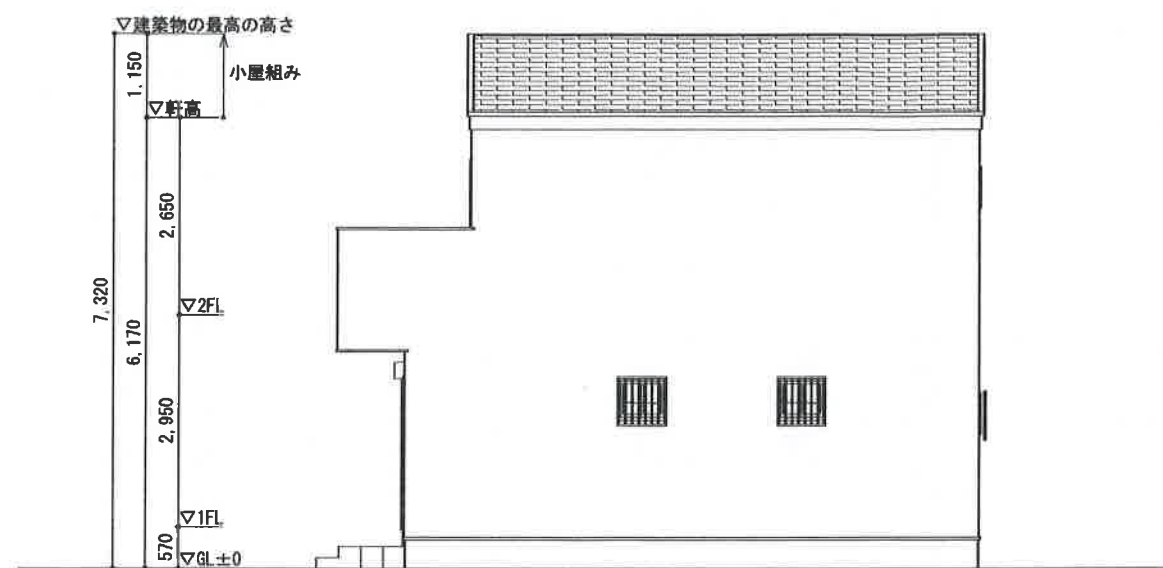
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

トータル面積表		(㎡)
敷地面積		122.75
建築面積		52.79
床面積	1階	52.79
	2階	46.58
延床面積		99.37
遮蔽率	$(52.79/122.75) \times 100$	43.01%
容積率	$(99.37/122.75) \times 100$	80.96%

構造 木造二階建住宅



南側 立面図



東側 立面図

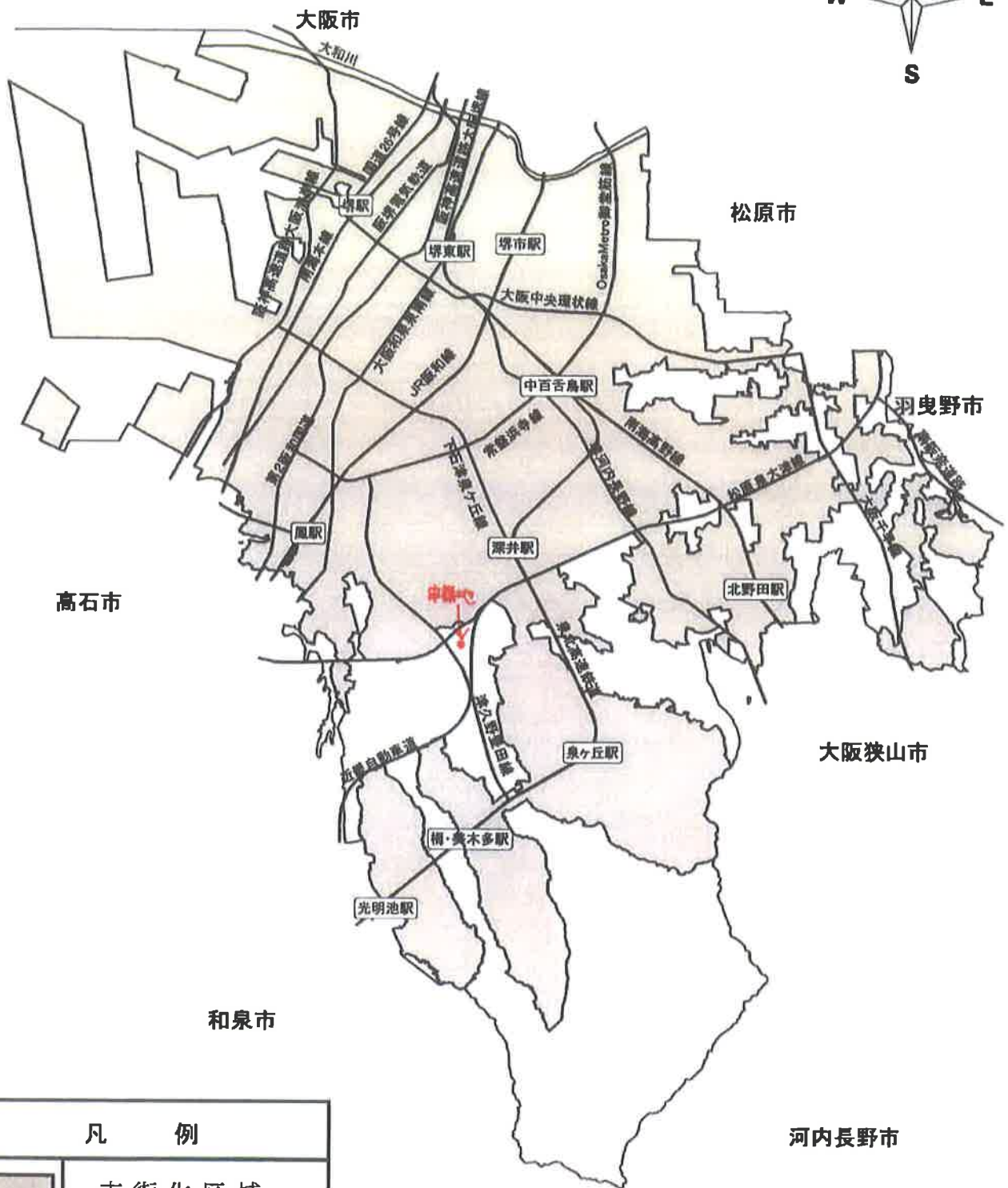
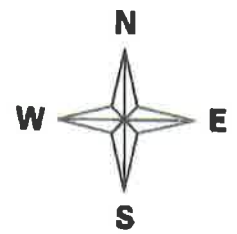


7 現況写真兼撮影位置図

報 告 書（第6－21号）

申請者住所氏名							
申請者住所氏名							
申 請 地		西区菱木四丁2733番1の一部					
敷 地 面 積		292.05㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				292.05㎡	—	—	—
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	
116.92㎡		115.02㎡		40.04%		39.39%	
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 围 の 状 況	本申請地は、泉北高速鉄道線「榎・美木多駅」の北約2.8kmの位置にあり、市道菱木56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7年1月14日 建築許可			受付番号		D- 20	

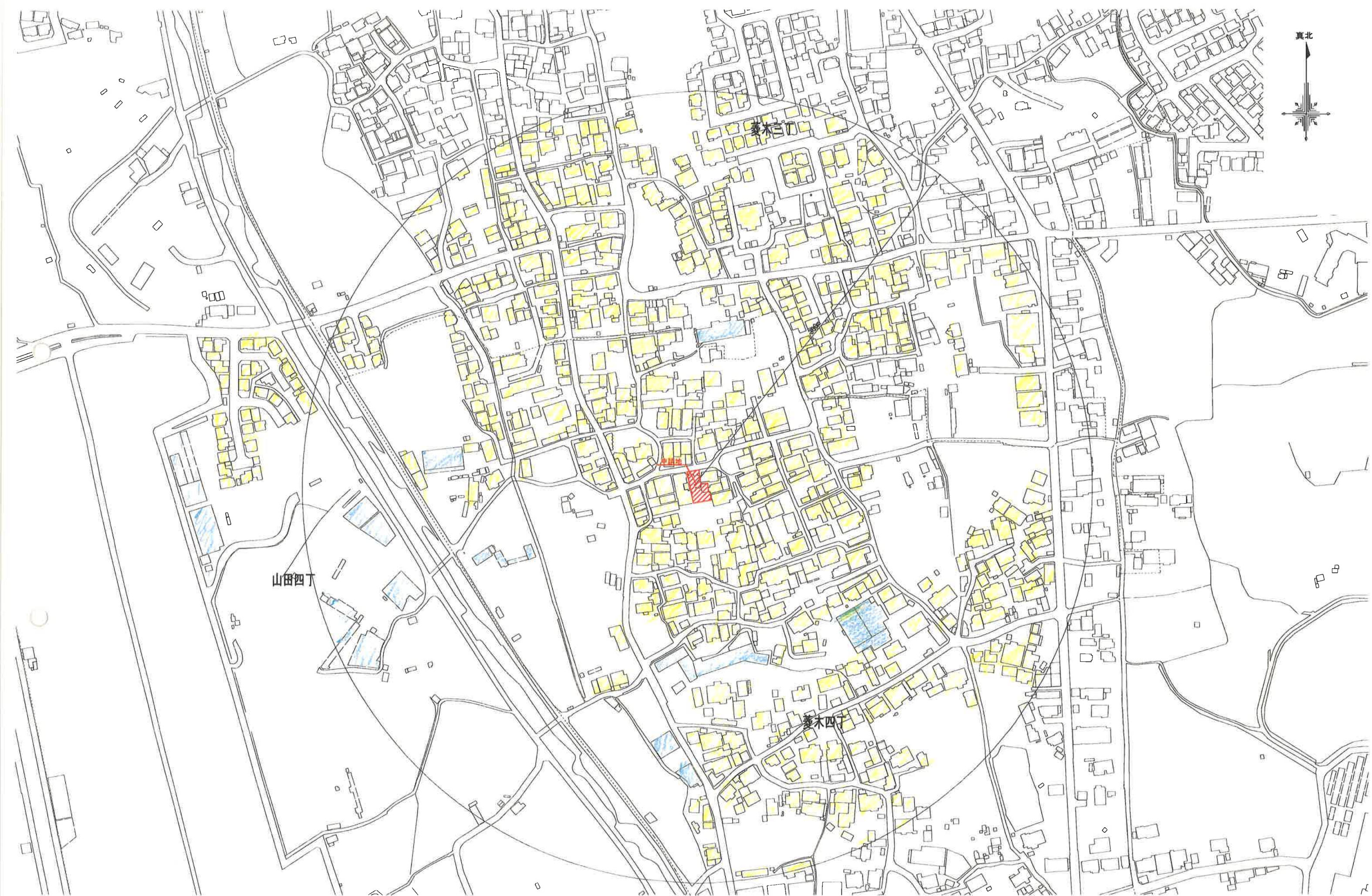
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 西区 菱木四丁 2733番1の1-1
申請者：

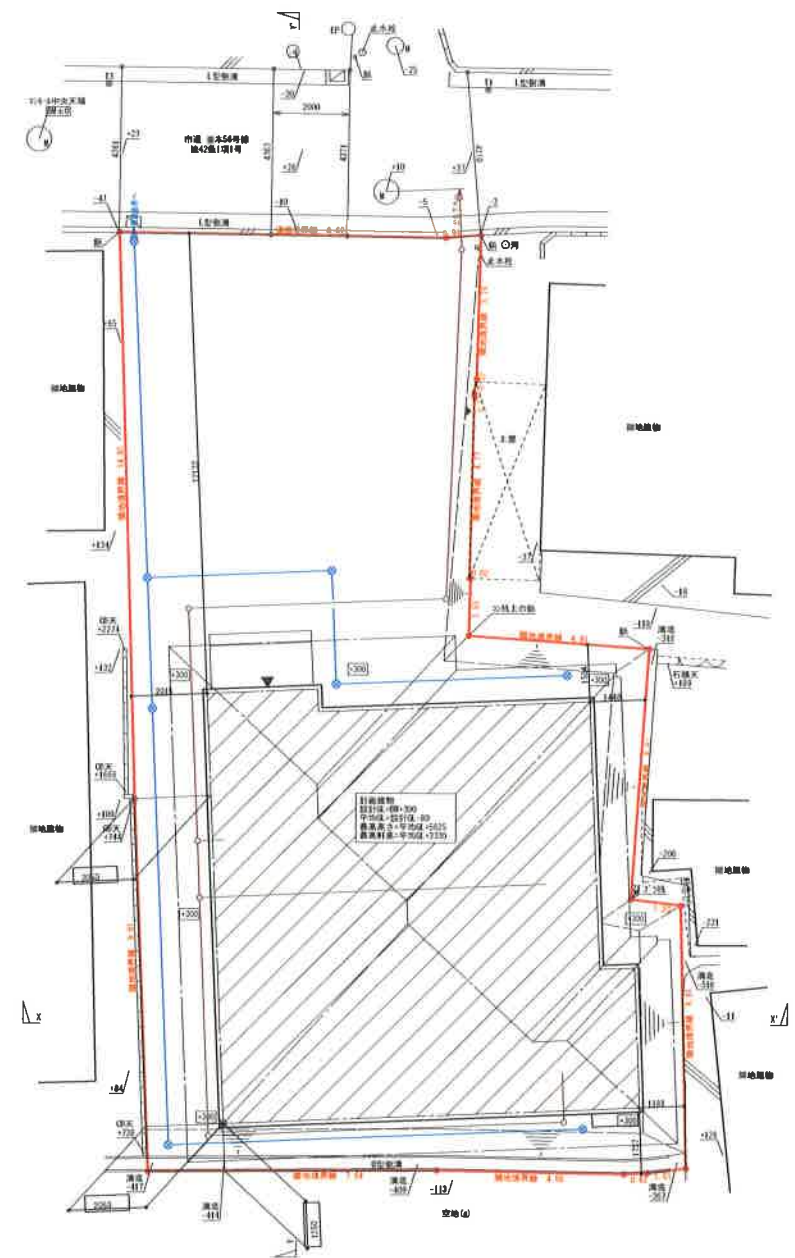
1 位置図



全域市街化調整区域

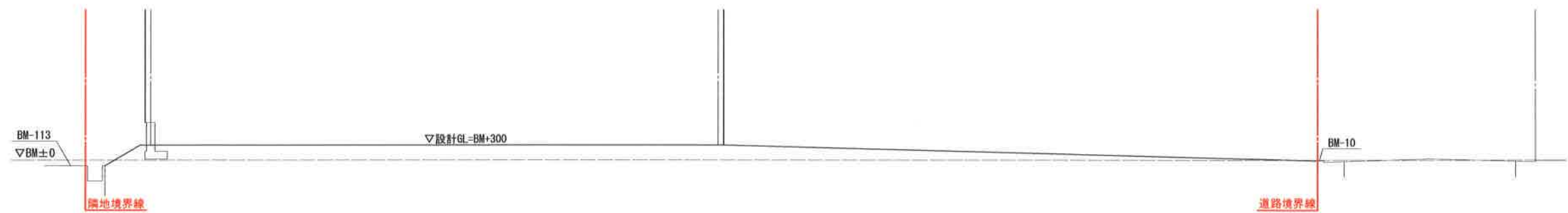
凡例	
公益的施設	黄
商業、業務施設	赤
住居、農業施設	青
工業施設、その他	緑

2 土地利用現況図
1/2500





X-X' 断面図 S=1/100

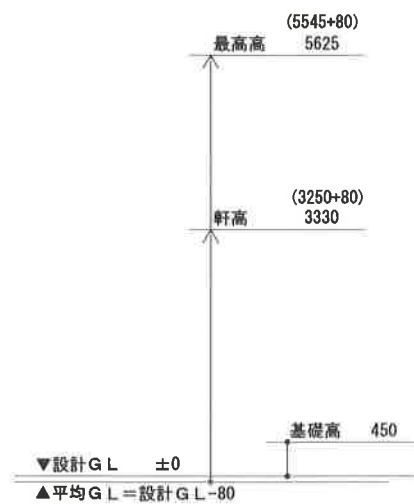


Y-Y' 断面図 S=1/100

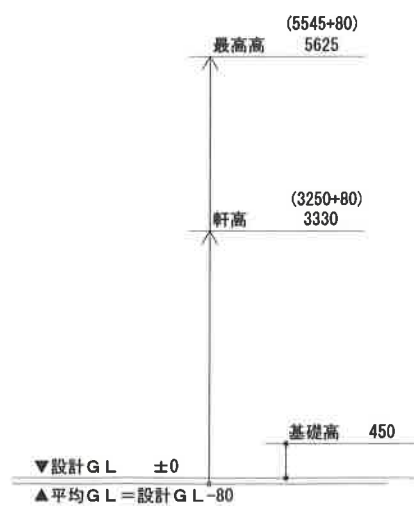
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

面積表	
開発(敷地)面積	202.05㎡
建築面積	116.02㎡
1階床面積	115.02㎡
延床面積	115.02㎡
建蔽率	40.04%
容積率	39.39%
構造	鉄骨造平屋建

1階 平面図 S:1/100



南立面図



北立面図

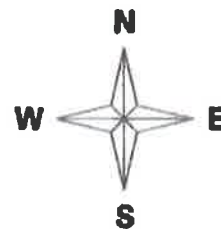


7 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 (第6-22号)

申請者住所氏名							
申 請 地		南区高尾二丁526番4の一部					
敷 地 面 積	138.88㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他	
			138.88㎡	—	—	—	—
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	
52.99㎡		93.75㎡		38.16%		67.51%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は南側市道内の下水道雨水本管へ放流					
		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、泉北高速鉄道線「光明池駅」の北約2.8kmの位置にあり、市道菱木63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7年1月23日 建築許可			受付番号		D- 21	

位置図

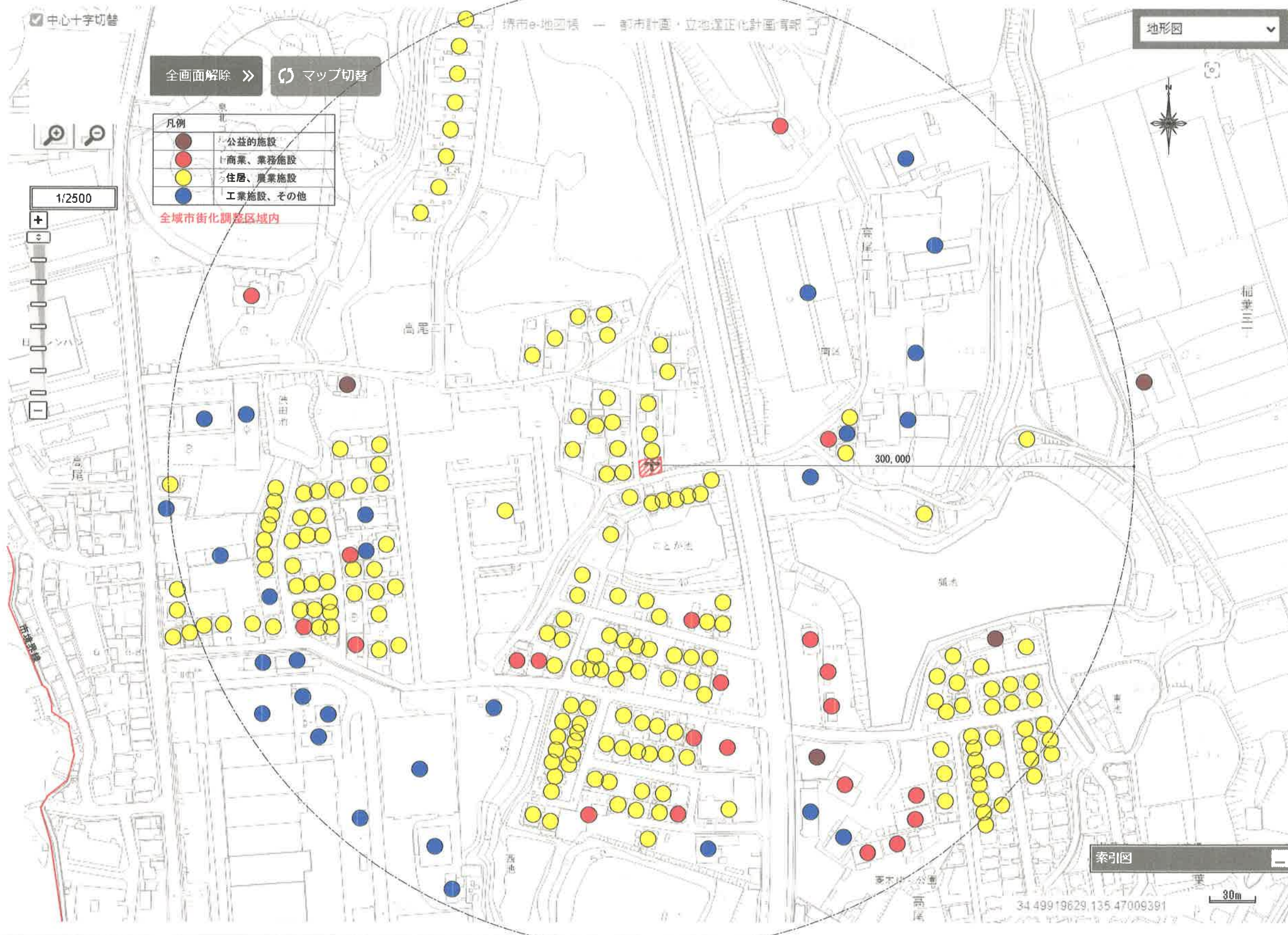


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 高尾二丁526-4の一部

申請者：

1 位置図



全画面解除 >> マップ切替

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

全都市街化調整区域内

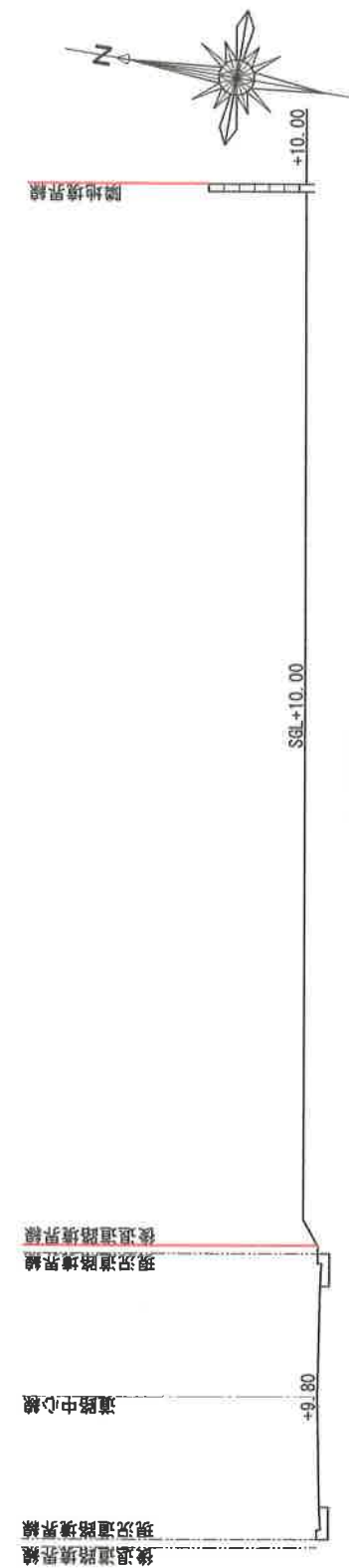
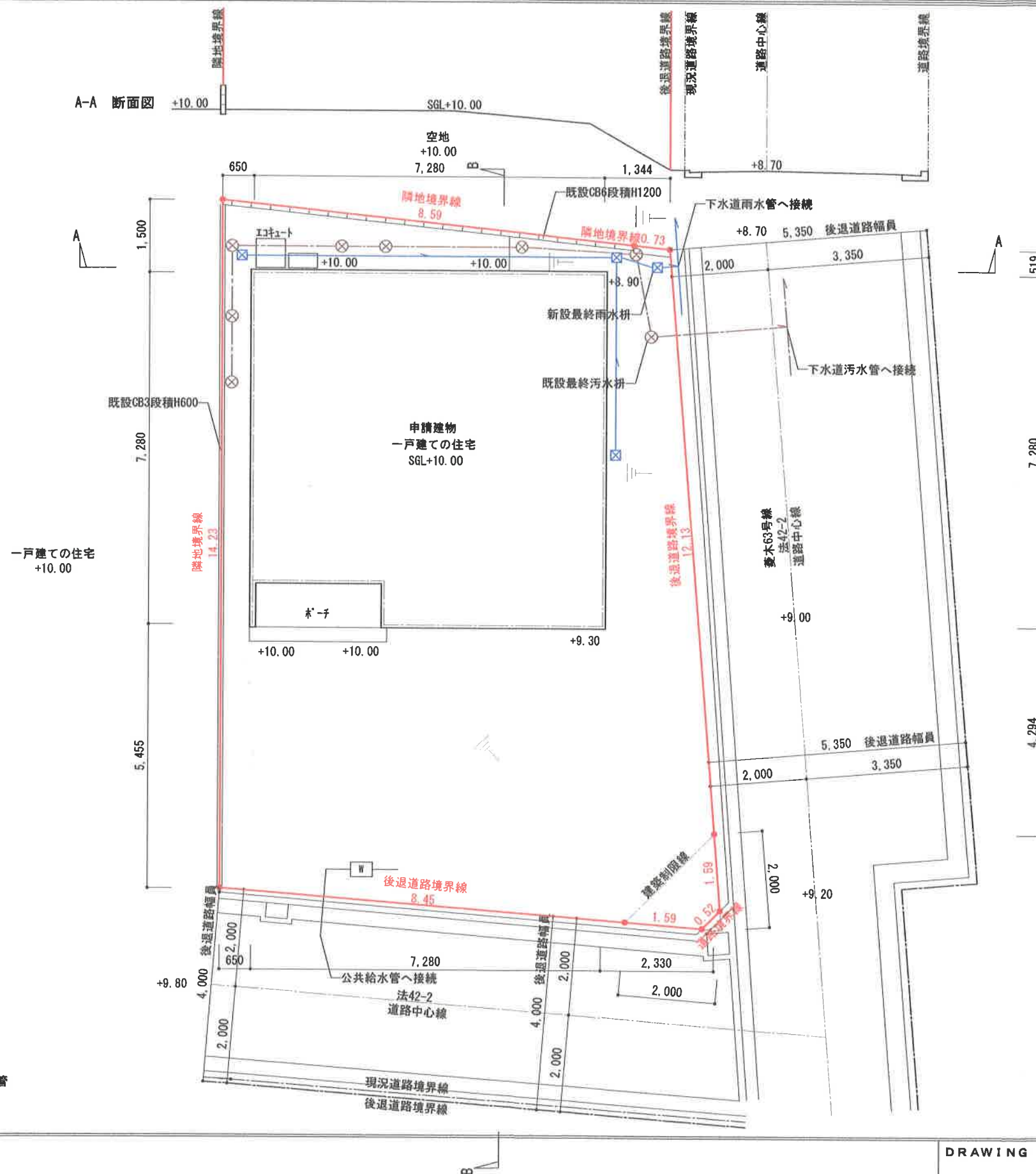
地形図

索引図

DRAWING TITLE		SHEET NO
土地利用現況図		
SCALE	1/2500	

法面は安慮角内とする。
宅地造成規制法に関する工事無し。
敷地は2Aかつ35mに含まれる。

- 凡例
- 汚水排水経路
 - 雨水排水経路
 - 水道メーター(止水栓共)及びホリパイプ



DRAWING TITLE

土地利用計画図兼排水計画図兼断面図

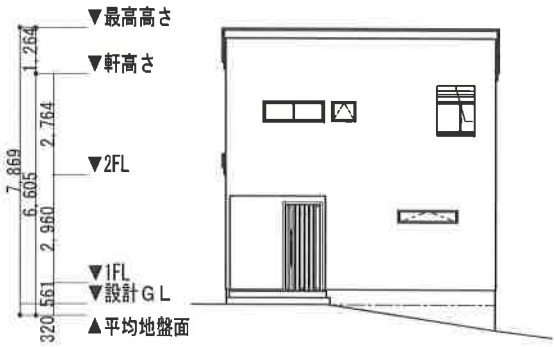
SCALE 1/100

SHEET NO

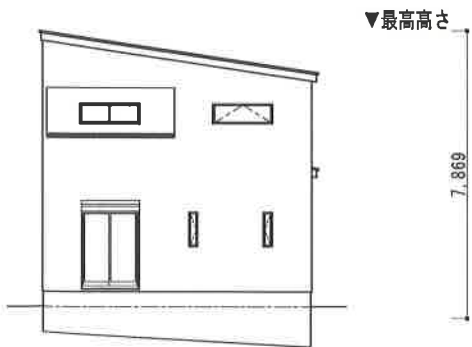
3

面積表			
敷地面積	138.88㎡	建築面積	52.99㎡
建物面積		建蔽率	38.16%
1階床面積	50.69㎡	延床面積	
2階床面積	43.06㎡	50.69 + 43.06 =	93.75㎡
		容積率	67.51%
		木造2階建て	

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。



西側 立面図



南側 立面図

DRAWING TITLE	SHEET NO
平面図・立面図・面積表	4
SCALE 1/200	



5 現況写真兼撮影位置図