

令和6年度第6回堺市開発審査会
会 議 録

令和7年2月14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6回堺市開発審査会
開催日時	令和7年2月14日（金曜） 午後2時00分から午後2時35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、小西委員、宮崎委員、西野委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	<p>(1)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</p> <p style="text-align: center;">審議の結果、承認される</p> <p>(2) 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 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 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 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 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 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 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 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</p> <p style="text-align: center;">報告の結果、了承される</p>

会議の全部内容 又は進行記録	別紙のとおり
傍聴人	1名

令和6年度第6回堺市開発審査会会議録

日時：令和7年2月14日（金曜）
午後2時00分～午後2時35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	小西みも恵
委員	宮崎 陽子
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

事務局

建築安全課課長	宮永 純志
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 1名

令和6年度第6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4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、本日の傍聴人は1名です。傍聴人におかれましては、壁にも掲示しております遵守事項をお守りくださいますようお願いいたします。</p> <p>それでは案件に入らせていただきます。</p> <p>本日は、付議件が1件、報告案件が8件となっております。</p> <p>森会長、よろしくをお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは令和6年度第6回堺市開発審査会を開議いたします。会議録の署名は、小西委員と西野委員にお願いします。</p> <p>本日は付議案件と報告案件がございますが、まず付議案件の方からお願いをしたいと思います。議案第6-9号について処分庁、ご説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第6-9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を新築するものです。</p> <p>申請地は、美原区菅生830番1、831番1他4筆です。</p> <p>開発面積は2473.03平方メートルで、地目は、山林、畑、公衆用道路、溜池となっております。</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、南海高野線北野田駅の南東約2.3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。申請地は国道309号線（大阪千早線）及び市道菅生30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、西側市道及び東側国道内の側溝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。</p> <p>次は、断面図です。</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>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、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す。</p> <p>当該地は、市の土地利用計画から判断して支障がないこと、当該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 10 分の 1 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、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）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ます。</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>ご説明、ありがとうございます。この件に関しまして何かご質問などございますか。</p>
西野委員	<p>開発面積 2473 平方メートルの中に、公衆用道路 61 平方メートルと書かれているのですが、これはどんなものなのですか。</p>
処分庁	<p>公衆用道路として、833 番 4 が該当しておりまして、こちらについては、もともと大阪府が持っていたものなのですが、今は申請者の中野電機株式会社さんが所有しています。</p> <p>現状は、道路というより敷地の一部という形状になっております。</p>
西野委員	<p>そうすると、まだ登記簿上は公衆用道路で、これを購入されているということですか。</p>
処分庁	<p>はい、購入されています。現地を見ましたが、特に道路という形ではないです。</p>
西野委員	<p>はい、わかりました。</p> <p>それから、土地利用計画図を見ますと、2 m の緩衝帯がこの敷地の周りをぐるっと回っているのですが、この建物の北側に自動車置場というのが 3 台分、自転車置場もあるようですね。緩衝帯の中に車を置くというような格好になっていて、さらに、ここに置くには緩衝帯を通ってくるというようなことになると思うのですが。</p> <p>緩衝帯については、騒音とか振動を防止するためというふうに書かれているのですが、これは問題ないのですか。</p>
処分庁	<p>提案基準の中で、敷地境界に沿って 2 m 以上の緩衝帯ということになっておりまして、今回の倉庫については、境界から 2 m 以上離れたところにあるということで、基準は一応満たしていると考えております。</p>

	<p>車は、確かに緩衝帯を通るのですが、空間を空けるという規定になっておりますので、その点については、大丈夫というふうに考えております。</p>
西野委員	<p>2 mの空間を空けるということなのですが、この空けた空間に駐車場をつくるという格好ですね。</p>
処分庁	<p>駐車場を緩衝帯に造ったとしても、それは今回の提案基準とはまた別物ということで、騒音レベルでいうと駐車場は通常の音の範囲と考えております。</p>
西野委員	<p>建物が隣地境界から離れているということで、建物からの影響はないという解釈ですか。</p>
処分庁	<p>はい。</p>
西野委員	<p>北側立面図を見れば、シャッターが4枚ありますね。シャッター4枚が北側を向いているのですが、これはどういう使い方をされるのですか。本来ならば、大きな空地がある南の方に向くのではないかと思うのですが。</p>
処分庁	<p>建物の東側に大きなシャッターが付いておりまして、基本的にはこちらから大きな荷物が搬入・搬出されると思っています。 北側は、従業員の出入りとか補助的に使うときにシャッターを開ける場合もあると思うのですが、音の出るような大きな荷物の出し入れは東側からされると考えております。</p>
西野委員	<p>東側のシャッターの幅が6 m、北側も6 mが4枚ありますよね。</p>
処分庁	<p>大型のトラックとかトレーラーで搬入・搬出するのはおそらく東側からです。東側がメインで、北側は補助的なものです。</p>
西野委員	<p>申請者の考えはあろうかと思いますが、ちょっと使いにくいような配置ですね。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。 これ、提案基準 12 で言いますと、第2の(4)の倉庫ということになるのでしょうか。倉庫業じゃないですよ。</p>
処分庁	<p>はい。提案基準 12 の第2の(4)の倉庫ということで、別に営業のための本拠地を有すること、という基準になっております。</p>
会 長	<p>申請者の方は、別のところに住所があるということは、そこが営業の本拠地となるわけですね。</p>

処分庁	はい。申請者は、同じ美原区内の木材通りというところに本拠地を置いています。金属プレス加工とか精密プレス金型設計製作などを手がける会社で、そのための完成品とかを一時的に保管する倉庫というふうに聞いております。
会 長	その倉庫に何を保管されるのですか。
処分庁	プレス加工した製品でありますとかそういう完成品を本拠地近くに置いていましたが、かなり手狭になったので倉庫が必要ということで、近くのこの場所に倉庫を建てる計画というふうに聞いております。
会 長	この敷地の東側にかかなり大きな空地があるようですけれども、どういいう利用をされるのでしょうか。
処分庁	荷物を搬入・搬出する大きなトレーラーなどがここで旋回したり、駐車したりするというかたちで利用します。
会 長	この土地は、宅地造成等工事規制区域内ということですが、盛土・切土はないという理解でよろしいですか。
処分庁	はい、盛土規制法に該当する盛土・切土はないです。
会 長	公衆用道路のところは府の道路だったけれども、公用を廃止して、ということになるのですか。それとも公用を廃止するまでもなく、雑種地みたいな形になっていたということなのでしょうか。
処分庁	地目はそのままになっているのですけれども、大阪府から買い取りしています。
会 長	払い下げがあったということですね。
処分庁	はい。
会 長	承知しました。 あと、溜池と書いてあるのですけれども、これ、現況は溜池じゃないのですよね。
処分庁	現地確認しましたが、溜池の形状もなく、実際はもうわからないような状態になっています。
会 長	では農地法の問題とか、水利権の問題等はないという理解でよろしいですか。

処分庁	はい。それはないです。
会 長	<p>他にご質問、ご意見などはございませんか。</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 6-9 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、6-9 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>では、報告案件に入らせていただきます。6-15 号から 6-22 号という報告案件が出ております。一括でご説明よろしく願いいたします。</p>
処分庁	<p>それでは、報告案件第 6-15 号から第 6-23 号までのご説明をさせていただきます。</p>
	<p>今回の報告案件については、すべて市街化調整区域の 50 以上の建築物が連たんする地域にあり、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す。</p>
	<p>こちらについては、現地調査から 50 以上の建築物が連たんすることを確認しており、またそれぞれの土地登記簿謄本等から、申請地が宅地であることを確認し、20 年以上宅地的な土地利用がされている土地であると判断しております。</p>
	<p>そのため、これらは、包括議決基準 15 に該当するものとして、許可したものとなります。</p>
	<p>それでは、報告案件第 6-15 号について、ご説明いたします。</p>
	<p>本件は、中区福田 275 番 13 において一戸建ての住宅を新築するものです。</p>
	<p>敷地面積は 136.31 平方メートルで、地目は宅地となっております。</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南西約 1.3 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。申請地は市道福田 40 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、北側市道内の下水道雨水本管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、北側から申請地を撮影したものです。</p>
	<p>続きまして、報告案件第 6-16 号について、ご説明いたします。</p>

本件は、東区石原町3丁124番2の一部において一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は121.41平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線白鷺駅の東約1.5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ます。

また、排水施設としましては、雨水排水は、西側空地の水路へ放流となっております。汚水排水は、西側空地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、南側から申請地を撮影したものです。

写真②は、北側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第6-17号について、ご説明いたします。

本件は、南区高尾3丁3279番2の一部及び3279番3の一部において一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は260.77平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道光明池駅の北約2.2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。申請地は市道菱木73号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、東側市道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東側市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、東側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第6-18号について、ご説明いたします。

本件は、西区大平寺414番4において一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は165.21平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道榎・美木多駅の北約2.7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。申請地は市道大平寺7号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、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。

次は、平面図です。

次は、立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

写真①は、西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。

次に、報告案件第 6-19 号について、ご説明いたします。

本件は、南区畑 674 番 8 の一部において一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は 232.87 平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道線泉ヶ丘駅の南東約 3.7 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。申請地は府道富田林泉大津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、南側府道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、南側府道内の下水道汚水本管へ放流となっております。

次は、断面図です。

次は、平面図です。

次は、立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

写真①は、西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 6-20 号について、ご説明いたします。

本件は、北区金岡町 2487 番 5 及び 2487 番 10 の一部において一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は 122.75 平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線中百舌鳥駅の東約 0.8 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。申請地は市道金岡 52 号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、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。

次は、断面図です。

次は、平面図です。

次は、立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

写真①は、東側から申請地を撮影したものです。
写真②は、西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 6-21 号について、ご説明いたします。

本件は、西区菱木 4 丁 2733 番 1 の一部において一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は 292.05 平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道線 榎・美木多駅の北約 2.8 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。申請地は市道菱木 56 号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、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。

次は、断面図です。

次は、平面図です。

次は、立面図です。

次は、現況写真兼撮影位置図です。

写真①は、北西側から申請地を撮影したものです。

写真②は、北側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 6-22 号について、ご説明いたします。

本件は、南区高尾 2 丁 526 番 4 の一部において一戸建ての住宅を新築するものです。

敷地面積は 138.88 平方メートルで、地目は宅地となっております。

次のページは、位置図です。当該地は、泉北高速鉄道線 光明池駅の北約 2.8 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。申請地は市道菱木 63 号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、南側市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、南側市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、南側から申請地を撮影したものです。

写真②は、西側から申請地を撮影したものです。

報告案件は以上でございます。

会 長

ご説明いただきましたが、ご意見等ございましたら、よろしくお願ひいたします。

小西委員	6-17号で、現況写真を見ますと、まだ家が建っているようですけれども、これは今から更地にして建替えるのですか。
処分庁	はい、現状、家が建っておりますが、今回、建築許可を出しまして、それを受けて、建築確認申請をされて、建替え工事をしていくという流れになると思います。
小西委員	ありがとうございます。
会 長	他にはいかがですか。
西野委員	6-17号ですが、これは二世帯住宅になるのですか。
処分庁	玄関が二つあって、二世帯で住まれるような形ではあるのですが、中で行き来できるような形になっておりますので、一戸建て住宅ということになっております。
西野委員	わかりました。
会 長	他にはよろしゅうございますか。 それでは、これらの報告を承ったということにさせていただきたいと存じますがよろしいでしょうか。 (委員一同、異議なし) それでは、報告案件については承りました。 予定した議題は、以上でございます。 それでは、本日の審査会は、これで終了ということになります。 ありがとうございました。