

令和7年度第1回堺市開発審査会 会 議 録

令和7年8月8日（金曜）
堺市開発審査会事務局

会 議 録

会議の名称	令和7年度第1回堺市開発審査会
開催日時	令和7年8月8日（金曜） 午後2時00分から午後3時10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、関係者、事務局
議題又は案件並びに結論等	(1)付議案件 第7-1号 堺市東区日置荘西町（市街化調整区域）における共同生活援助施設の開発許可について 審議の結果、承認される (2) 報告案件 第7-1号 堺市西区菱木（市街化調整区域）における分譲住宅の開発許可について 第7-2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7-3号 堺市中区平井（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7-4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7-5号 堺市南区大庭寺（市街化調整区域）における長屋住宅の建築許可について 第7-6号 堺市東区南野田（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7-7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7-8号 堺市南区大庭寺（市街化調整区域）における長屋住宅の建築許可について 第7-9号 堺市南区片蔵（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7-10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 7-11 号 堺市中区田園（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 7-12 号 堺市南区檜尾（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 7-13 号 堺市東区南野田（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 報告の結果、了承される
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7年度第1回堺市開発審査会会議録

日時：令和7年8月8日（金曜）

午後2時00分～午後3時10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（ウェブ参加）
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	福井 規人
宅地安全課審査指導係長	吉元 治仁
宅地安全課	木名瀬拓哉

関係者

障害福祉サービス課長	住谷 綾
障害福祉サービス課	中橋 美月
障害福祉サービス課	橋本 優芽
障害支援課課長補佐	中野 大介
障害支援課生活基盤推進係長	森 浩敏

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 7 年度第 1 回堺市開発審査会会議録

事務局	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。 本日の審査会は、委員 7 名全員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。 また、傍聴人は現在のところおられません。 それでは案件に入らせていただきます。 本日は、付議案件が 1 件、報告案件が 13 件となっております。 森会長、よろしくお願いいたします。
会 長	令和 7 年度第 1 回堺市開発審査会を開会させていただきます。 本日の会議録のご署名は中山委員、西野委員にお願いします。 本日は、議案第 7-1 号の関係者として、堺市の方から障害福祉サービス課、障害支援課の方々にご出席をいただいております。 それでは、議案第 7-1 号につきまして処分庁、説明をお願いします。
処分庁	それでは、付議案件第 7-1 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共同生活援助施設を新築するものです。 申請地は、東区日置荘西町 8 丁 611 番 1 及び 612 番 3 の各一部です。開発面積は 498.7 平方メートルで、地目は雑種地となっております。建物工事の種類は、新築で、構造は木造 2 階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北西約 1.6 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、市道日置荘西 89 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、東側下水道敷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、東側下水道敷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。 本申請では、3 枚の写真を記載しております。 写真①は、北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。 写真③は、北西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共同生活援助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 15）に該当するものとして、審査会に付議するものです。 当該施設については、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 17 項に規定する共同生活援助の施設であること、同法第 36 条第 1 項に基づく指定障害福祉サービス事業者の指定が確実に見込まれるものであること、また、当該施設から「堺市市街化調整区域内における社会福祉施設の整備に関する指針」で定めるバックアップ施設まで概ね 30 分以内で移動可能な距離に位置している。 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 15）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、よろしくお願いいたします。
会 長	委員の皆様、ご質問ご意見等ございましたら、どうぞよろしくお願いいたします。
伊藤委員	平面図を確認させてもらったら、部屋の数が決まっているようですが、この施設は入居者の制限があるのでしょうか。規制があるのであれば、それに見合った部屋数になっているのでしょうか。
関係課（障害福祉サービス課）	指定申請をしていただく時点で、定員が何名の施設であるという形で申請を出していただくことになっております。 規制に関してなのですが、障害者のグループホームに関しては、堺市は大阪府の指針にならっているかたちになっていますので、一施設と言いますか一事業所が 10 名までということで受付させていただいています。
西野委員	平面図を見ますと 1 階と 2 階で玄関が別々になっていますが、これはどうしてなのでしょう。
関係課（障害福祉サービス課）	先ほど定員の上限が 10 名ということでお話しさせていただいたのですが、それとは別で、障害福祉サービスの報酬を受け取るにあたって、施設とは別に住宅という概念がありまして、一住宅の人数が 8 名を超えると報酬の額が少なくなるという仕組みになっております。 なので、施設としては 10 名にするのですが、その中を二つに割って、最低でも 7 名、3 名という形にしないと、一つの住宅に入ってくる報酬が少なくなるという事情がございます。 こちらの法人さんは、定員 8 名の 4 名、4 名という形で住宅を割られたということになっておりまして、住宅を分けていただくということであれば、玄関から別にしてくださいということを私ども必ず申し上げますので、このような図面になっています。

西野委員	資料の 15 ページにバックアップ施設の位置図がありますが、これを見ると住宅地の中の一つの住宅のような、ちょっと規模が小さいなという感じなのですが、ここはどういう施設なのでしょう。
関係課(障害福祉サービス課)	申し訳ございません、私どもが送らせていただいた資料の位置が違っていました。見ていただいている図面に示された位置から少し斜め左上に黒く色づけされた建物がバックアップ施設になっているグループホームラルゴということになります。距離は 300m、徒歩で約 5 分です。
西野委員	バックアップ施設はどういう施設ですか。
関係課(障害福祉サービス課)	同じグループホームでして、こちらの方は定員が全体で 7 名です。夜間に職員を 2 名配置しておりますので、新しく建てる施設で夜間に何かあったとしても、バックアップはしていただけると聞いております。
中山委員	土地利用計画図を見ると、更地の真ん中に進入路を切り取って施設を建てるという感じですが、ダメとかいいとかというわけではないですが、切り取ったところの南側の土地とかはどうするのかな、何か意図があってこういう形にしたのかなと、ちょっと気になります。
処分庁	南側の残地、あと北側の残地の所有者は同じなのですが、この残地については、今後の開発の予定はないというふうに聞いております。また、今回の開発区域と残地の部分は明確に区域がわかるように構造物を設置します。
会 長	申請地のある地域は全部調整区域に入っているんですけども、福祉施設が多く設置されているという土地柄みたいに見えるのですが、何か理由があるのですか。この辺は特別に許可された地域というようなことでもないんですよね。
処分庁	はい、特別な地域ということではありません。
会 長	このあたりは、狭い道路があって、交通流量なども気になったんですが、その辺はどうですか。
処分庁	申請地前面の道路は 4 m 以上ありますし、北側には、阪和自動車道と並行する泉大津美原線がありまして、そこに達する 4 m 以上の道路もいくつかありますので、そこにつきましては問題ないと考えております。
会 長	他にご質問、ご意見などはございませんか。

処分庁	特にご質問、ご意見等がございませんでしたら、議案第 7-1 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。 (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、7-1 号については承認ということにさせていただきます。 障害福祉サービス課、障害支援課の皆さん、ご退席いただいて結構です。ありがとうございました。 それでは次に報告案件に入らせていただきます。今回、報告案件は 13 件ございまして、ちょっと多いものですから、2 回に分けてご説明をいたしたいと考えております。まず、報告 7-1 号から 7-7 号までの 7 件について取り上げたいと思いますので、この 7 件につきまして処分庁、ご説明をお願いします。 今回の報告案件について、第 7-1 号、第 7-5 号、第 7-8 号に関しては、提案基準 10 第 2 の第 1 号から第 3 号に該当し、かつ包括議決基準 13 に該当するものとして許可したものになります。 また、それ以外の報告案件につきましては、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あるため、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。 それでは、報告案件第 7-1 号から第 7-7 号までの説明をさせていただきます。 まず、報告案件第 7-1 号について、ご説明いたします。 本件は、西区菱木 3 丁 2518 番 1 及び 2518 番 5 において一戸建ての住宅を新築するものです。 開発面積は 302.71 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線泉ヶ丘駅の北西約 3.5 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。申請地は市道菱木 43 号線及び市道菱木 236 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、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、南西側から申請地を撮影したものです。 次に、報告案件第 7-2 号について、ご説明いたします。
------------	---

本件は、西区菱木 3 丁 2644 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 355.8 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線榎・美木多駅の北西約 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。申請地は府道別所草部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、東側府道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東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、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。

次に、報告案件第 7-3 号について、ご説明いたします。

本件は、中区平井 914 番 5 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 288.33 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線榎・美木多駅の北約 3.5 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 42 条第 2 項（私道）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、南側私道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、南側私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も、南側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 7-4 号について、ご説明いたします。

本件は、西区菱木 3 丁 2500 番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 240 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線泉ヶ丘駅の北西約 3.5 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。申請地は市道菱木 41 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、北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 7-5 号について、ご説明いたします。

本件は、南区大庭寺 230 番 1 において長屋住宅を新築するものです。

敷地面積は 452.63 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線榎・美木多駅の北約 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。申請地は市道大庭寺 1 号線及び市道大庭寺野々井 1 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、北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 7-6 号について、ご説明いたします。

本件は、東区南野田 582 番 5 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 142.57 平方メートルです。

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南東約 1 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。申請地は市道南野田 11 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、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、南側から申請地を撮影したものです。

	次に、報告案件第 7-7 号について、ご説明いたします。 本件は、西区太平寺 482 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 203.64 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線泉ヶ丘駅の北西約 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。申請地は市道草部三木閉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、南側市道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、北側里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、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。 以上、報告案件第 1 号から 7 号になります。
会 長	ご説明ありがとうございました。それでは 1 号から 7 号までということになりますが、ご質問、ご意見はございますでしょうか。
宮崎委員	第 7-2 号なのですが、一戸建ての住宅ということで間取り図を拝見したら、浴槽がないんですね。結構広い家で、趣味室があって、ということなのですか。 たぶん住宅だと思うのですが、今後飲食店みたいにするとかいった予定があるとかいうことはありませんか。
処分庁	申請者に事前に確認しましたが、寝泊まりする住宅であるということです。浴室はないのですが、トイレとキッチンがあるので、住宅と判断しております。
会 長	第 7-1 号なのですが、これ、建売住宅ですよね。平面図がないのですが。
処分庁	申請者が法人で、建物を建てて売のですが、売却時に平面プランを購入した方が決めていますので、平面図は添付されていません。
中山委員	7-1 号の報告書の調査意見に、「自己用専用住宅を新築するものである。」と書かれていますが、建売とかではないのですか。
処分庁	すいません。これ、非自己用になります。「非」が抜けていました。申し訳ありません。

会 長	この 7-1 号は包括議決基準の 13 に該当するとのことですが、包括議決基準の 13 は提案基準の 10 を受けているのですよね。そうすると、提案基準の 10 の第 2 の(1)から(3)に該当するということになるだろうと思うのですが、どれに該当するのでしょうか。 提案基準の 10 の第 2 には、「この基準は、幅員 4 m 以上の道路に接続する区域における次の各号のいずれかに該当する既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う一戸建専用住宅、共同住宅及び長屋住宅（以下「専用住宅等」という。）・・・への建替え行為等について適用する。」となっていて、既存建築物があって、それを建て替える場合に適用になるというふうに読めます。 おそらく、提案基準の趣旨は、もともと持っていた家を建て替えるのだから、そんなに重い審査をしなくてもいいでしょうということだろうと思います。 そうすると、こういう業者さんがどこかから買われて、それを分筆してお売りになるということが、提案基準の 10 に該当するというのは、私はずっと呑み込めないのですが。 有限会社おかもとさんがもともと建物を持っていたのですか。
処分庁	おかもとさんは令和 6 年に所有されまして、それ以前は個人の方がお持ちになっていました。
会 長	そうすると、令和 6 年に業者さんがその建物を買われて所有していた、それを建て替えるということですか。 ちょっとなんか違和感を感じるのですけれどね。 違和感というのも変ですけど、もともと提案基準にしているというのは、多分建替えだから簡便な措置でもいいんじゃないですかという趣旨だと思うのですけれど。 業者さんが古い住宅を買われて、それを壊して新しく建てて売るというのは、建替えというカテゴリーに入るのだろうかという感じを正直受けます。
処分庁	もともと昭和 44 年 3 月 20 日に新築されていて、提案基準 10 の第 2 の(1)に該当すると判断しております。 提案基準 10 の第 2 のところで、既存建築物の区画の変更を伴う一戸建て専用住宅の建替え行為等について適用するという位置付けになっておりまして、もともと既存住宅がこの敷地いっぱい建っていたものを、建っているところに建替えをする、それが用途変更だったり、新築だったり、今回は 2 区画になりますけども、もともと建っているところの建替えにあたる行為ということで、提案基準に該当するものになります。 それが自己用か非自己用かというのを問うているものではございません。もともと建っているものを建て替える行為ということで、提案基準 10 で位置付けているものでございます。

会 長	おそらくこの基準は、自分の家を建て替えるときに、もともと許可を受けていたところを、また許可を受けるのかというような発想でできたのだらうと思うのですね。 そうすると、業者さんが古い家をお買いになられて、それを建替えるというのはいいのだらうかというのが非常に素朴な私の疑問なんです。 それも適用範囲という理解なんです。
処分庁	はい。それも区画の変更を伴う既存住宅の建替え行為ということになります。
会 長	まあ、それで確かに農地が減るとか都市化が促進されるかと言われると、それはいいのかなという気がしないでもないです。理解できないこともないですけども。 本来考えていた、もともと家が建っていたところを建て替えるというようなカテゴリーに販売業者さんを入れるというのはちょっと不思議な感覚になったというのが正直なところです。 そんなことしたら、どんどん細かく分筆して、どんどん販売するというような話になっていくのかな、それでも規制として成り立っているのだらうかと。まあ、そういう疑問があったということで。
処分庁	予定建築物の規模につきましても、一定の制限を設けております。それに基づいて建替えをしていただくという形の基準にしています。
会 長	はい。他の委員方、第 1 号から第 7 号までのところでご質問等はいかがでしょう。 ないようでしたら、これらの報告を承ったということにさせていただきます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、報告案件第 7-1 号から第 7-7 号までについては承りました。 続きまして報告第 7-8 号から第 7-13 号につきまして、処分庁、ご説明をお願いします。
処分庁	続きまして、報告案件第 7-8 号から第 7-13 号につきましてご説明させていただきます。 まず、報告案件第 7-8 号についてご説明いたします。 本件は、南区大庭寺 608 番 7 の一部及び 608 番 8 において長屋住宅を新築するものです。 敷地面積は 686.26 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線・美木多駅の北約 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。申請地は市道草部三木閉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、北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 7-9 号についてご説明いたします。

本件は、南区片蔵 151 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 245.76 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線榎・美木多駅の東約 1.2 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。申請地は市道中深井泉田中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、北側の民地内を介して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 7-10 号についてご説明いたします。

本件は、西区菱木 4 丁 1899 番 1 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 377.87 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線泉ヶ丘駅の北西約 3.6 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 33 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、西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、南西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 7-11 号についてご説明いたします。

本件は、中区田園 510 番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 126.57 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線泉ヶ丘駅の北東約 1.2 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。申請地は市道田園 8 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、北東側から申請地を撮影したものです。

写真②は、南西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 7-12 号についてご説明いたします。

本件は、南区檜尾 3761 番 1 において一戸建て住宅を新築するものです。

敷地面積は 396.25 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線光明池駅の北約 1.3 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。申請地は市道檜尾 2 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、西側隣接地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、西側隣接地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。

写真③は、南東側から申請地を撮影したものです。

	次に、報告案件第 7-13 号についてご説明いたします。 本件は、東区南野田 118 番 1 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 167.96 平方メートルです。 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 0.5 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 42 条第 1 項第 5 号、位置指定道路に接続しています。 また、排水施設としましては、雨水排水は、東側位置指定道路の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東側位置指定道路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。 以上が報告案件となります。
会 長	ありがとうございます。7-8 号から 7-13 号までですが、委員のみなさん、ご意見ご質問いかがでございますか。 一点だけ、私の方から確認です。報告第 7-8 号、包括議決基準 13 の案件なのですが、敷地面積が 686 平方メートルと結構広い。これに、敷地いっぱい長屋を建てるというものです。 建替えといっても、どんなものを建ててもいいというわけではなく、やはり大きさにバランスが必要だと思うのです。もともと小さかったところに大きな建物を建て替えるというのは、包括議決基準の中に入れてもいいのかなという思いがありまして、その点がちょっと気になります。前の建物の敷地面積とか、そういうのはわかりますか。
処分庁	前の建物ですか。延べ面積とか・・・。
会 長	そう、延べ面積。要するに、ほぼ敷地いっぱい建物が建っていますよね。
処分庁	そこはちょっとわかりかねます。 以前の建物の航空写真がありますが、ほぼ同規模で建っております。
会 長	お手元にある開発許可制度の解説という本の 477 ページ、市街化調整区域における都市計画法第 34 条第 14 号等の運用の指針、その中の既存建築物の建替えというところで、いくつかの事項に留意しなさいと書いてあるのですが、その③で、「規模、構造、設備等が従前のもの

処分庁 会 長	に比較して過大でなく、・・・」というようなところがありましてね。多分、先ほど申し上げました疑問がこんなところにあるのかなという気がします。 要するに、もともと家が建っていたから、それを建て替えるものは何だっていいんだというものではないはずなので、やっぱりその開発行為というのはバランスの問題だろうと思っています。 特に、包括議決基準で、審査会の議決を得なくていいですよというのは、やっぱりその程度のバランスの問題だろうという気がしています。 航空写真で確認いただいているということだと思いますけれども、今後、その点もご留意願いたいというふうに思っております。 はい、わかりました。 委員のみなさん、いかがでございますか。 ないようでしたら、報告第 7-8 号から第 7-13 号につきまして、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、報告案件第 7-8 号から第 7-13 号につきましては承りました。 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、これで終了します。 ありがとうございました。
-----------------------	--