

令和 7 年度

第 2 回 堺市開発審査会

令和 7 年 1 1 月 1 4 日

## 目 次

### 《付議案件》

なし

### 《報告案件》

#### 第7－14号

堺市中区陶器北（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7－15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7－16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（包括議決基準15該当）

#### 第7－17号

堺市中区陶器北（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）

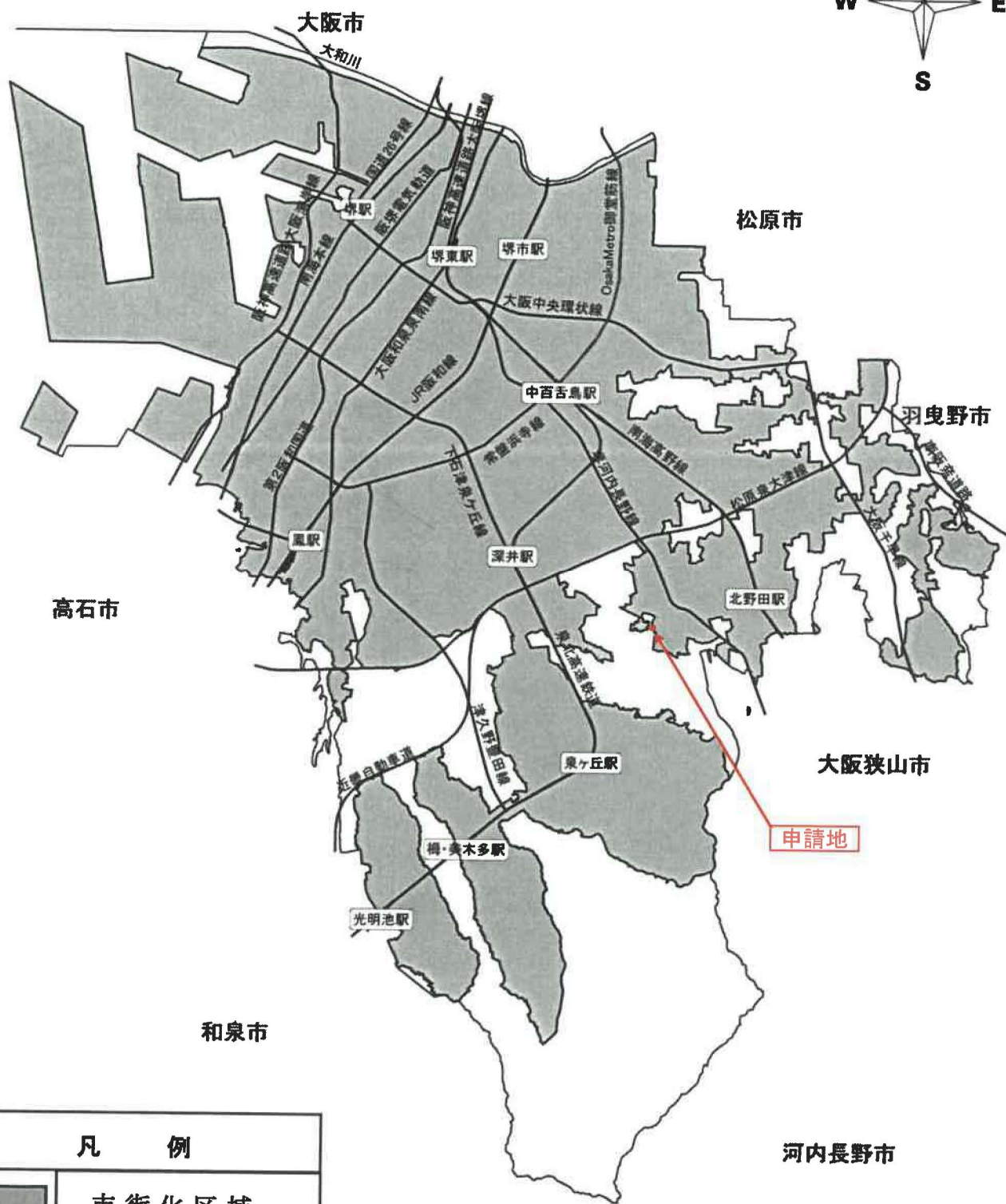
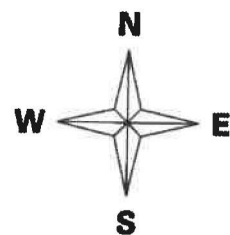
#### 第7－18号

堺市南区大森（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）

報 告 書 （第7— 14号）

申請者住所氏名							
申 請 地		中区陶器北501番8					
敷 地 面 積		136.27㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				136.27㎡	—	—	—
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	
59.01㎡		105.39㎡		43.31%		77.34%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側建築基準法上の道路内の下水道雨水本管へ放流					
		汚水は西側建築基準法上の道路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」の西約2.3kmの位置にあり、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。						
備考	令和7年7月14日 建築許可			受付番号		D- 8	

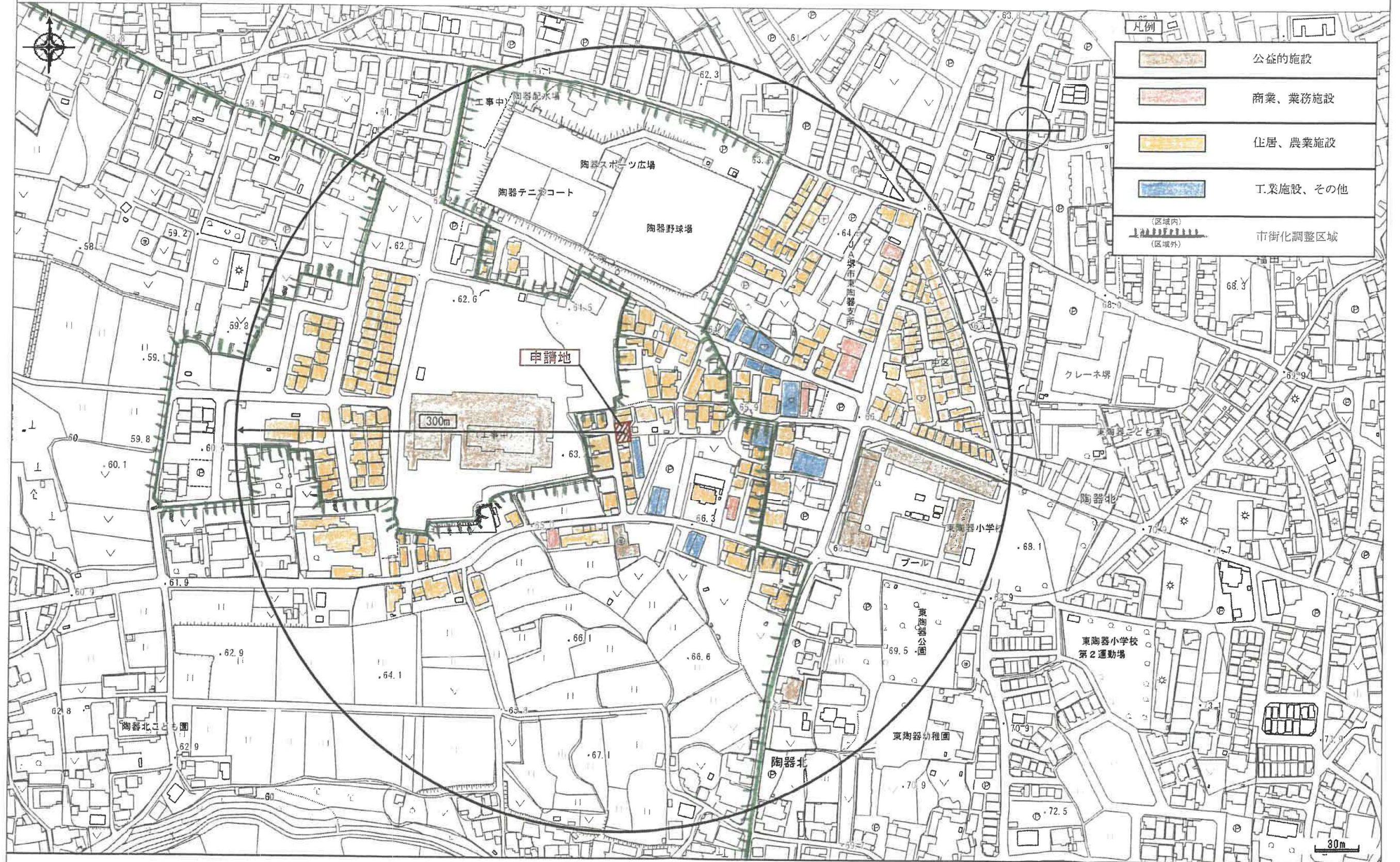
# 位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中区 陶器北501番8
申請者：





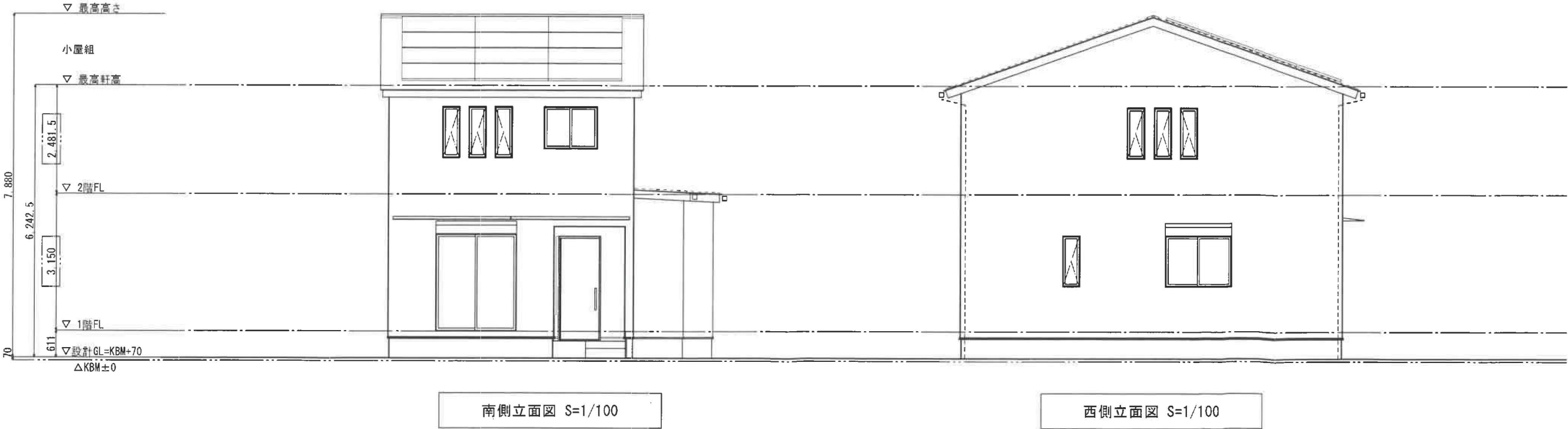




# 建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

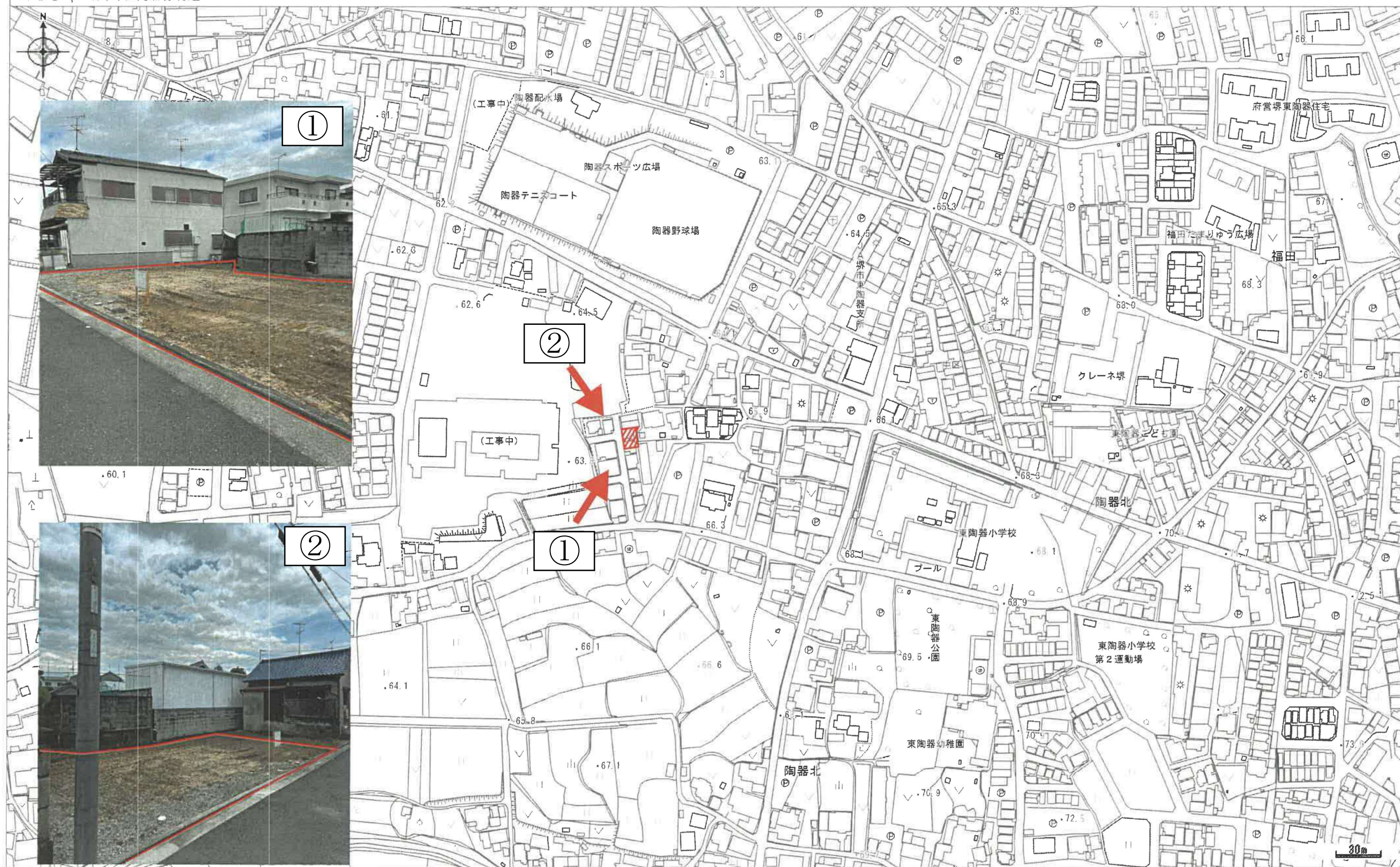
敷地面積	136.27㎡
建築面積	59.01㎡
1階床面積	58.18㎡
2階床面積	47.21㎡
延床面積	105.39㎡

構造：木造2階建て  
建ぺい率：43.31%  
容積率：77.34%





中心地 | 堺市中区陶器北 付近



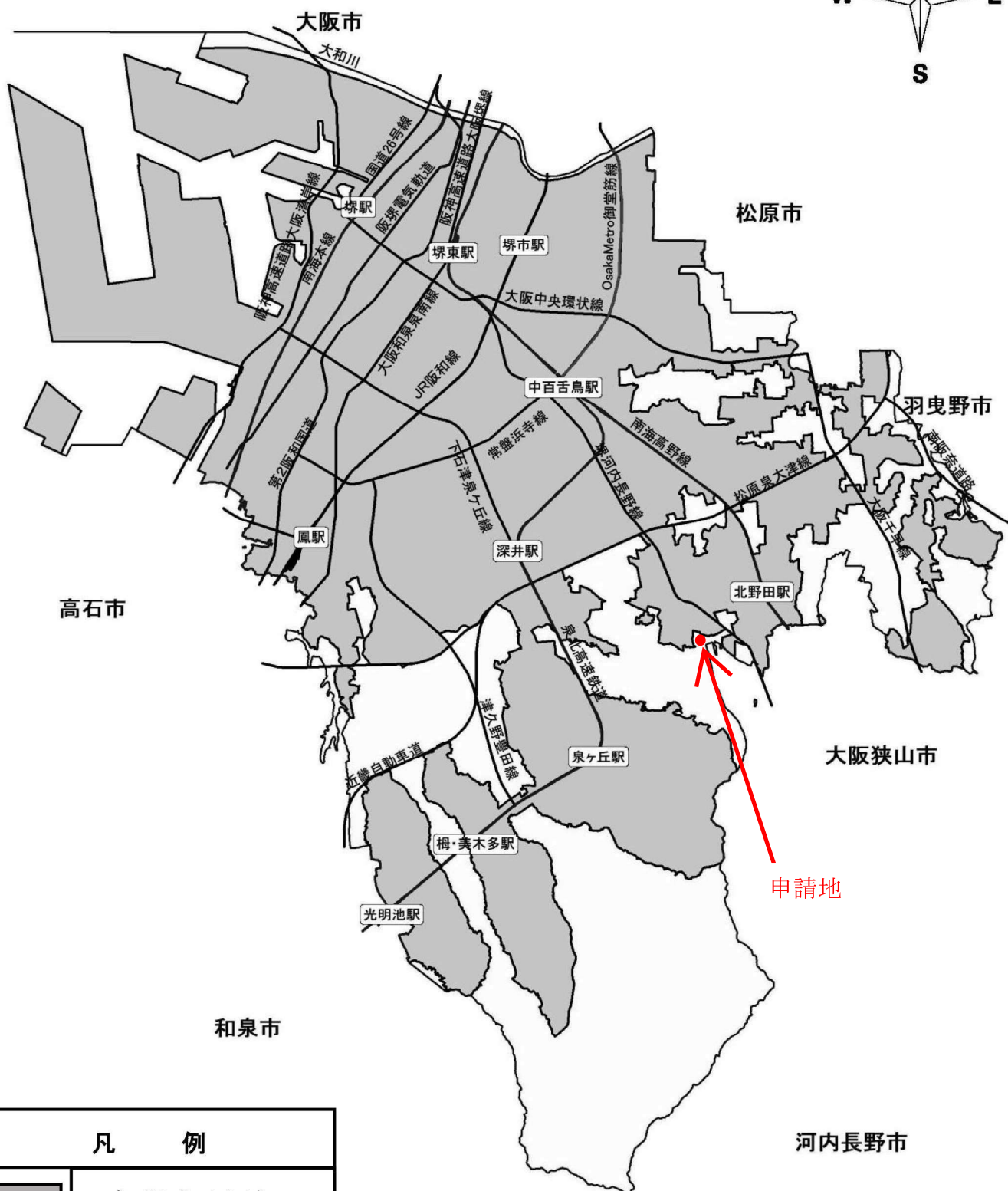
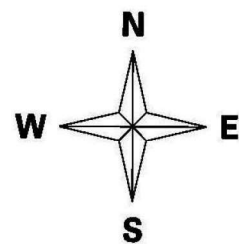
印刷日時:2025/06/18 11:47:55



報 告 書 （第7— 15号）

申請者住所氏名							
申 請 地		中区福田227番1、227番4、230番2及び230番3					
敷 地 面 積		286.97㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				286.97㎡	—	—	—
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		
68.73㎡		122.13㎡	23.96%		42.56%		
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、南海高野線「北野田駅」の南西約1.3kmの位置にあり、市道中百舌鳥福田挟山線に接続している。						
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。						
備考	令和7年7月14日 建築許可			受付番号	D- 9		

# 位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中 区 福田227番1、227番4、230番2及び230番3

申請者：

1 位置図

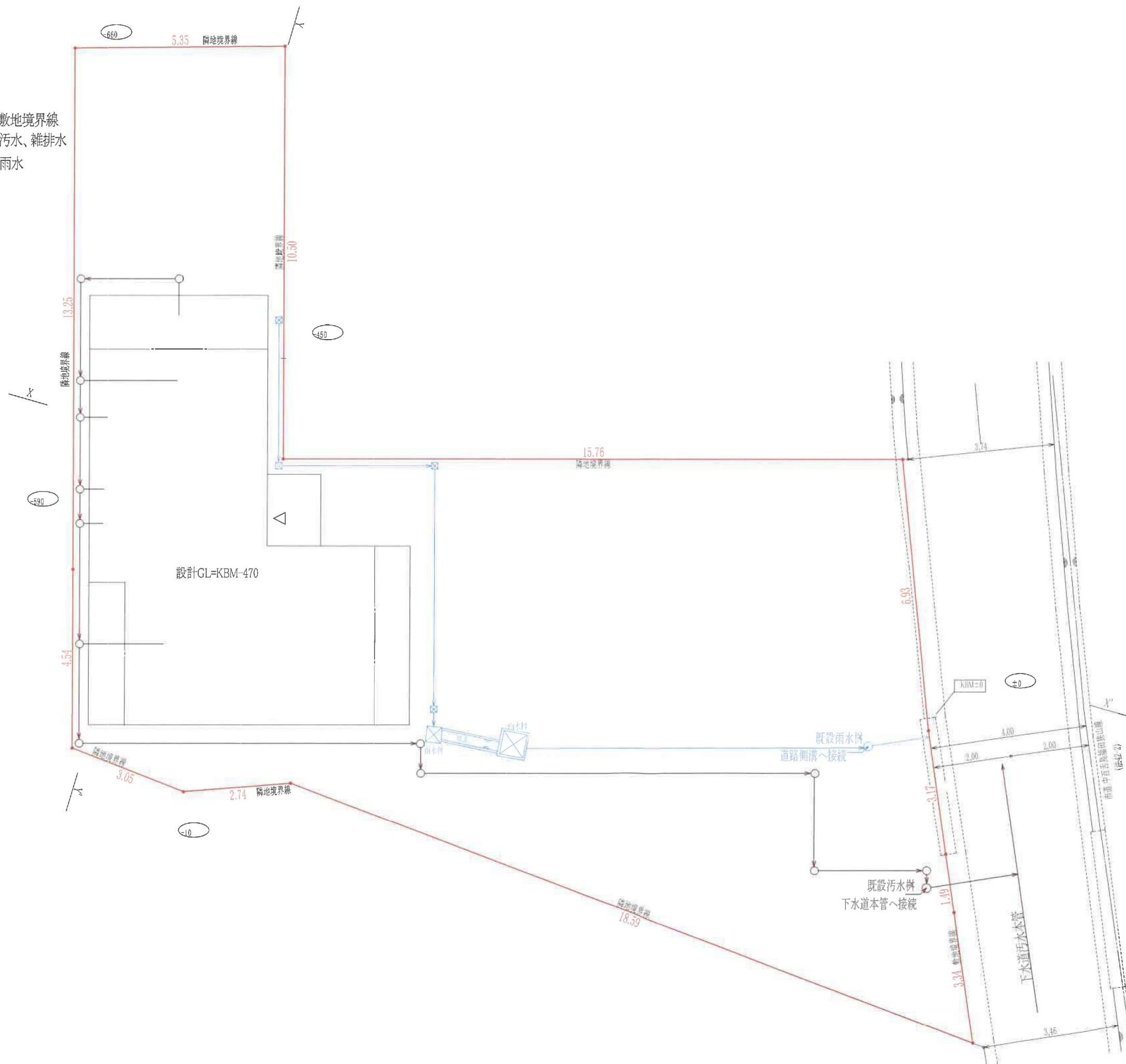


- 凡 例
- 公益的施設
  - 商業、業務施設
  - 住居、農業施設
  - 工業施設、その他
  - 市街化調整区域



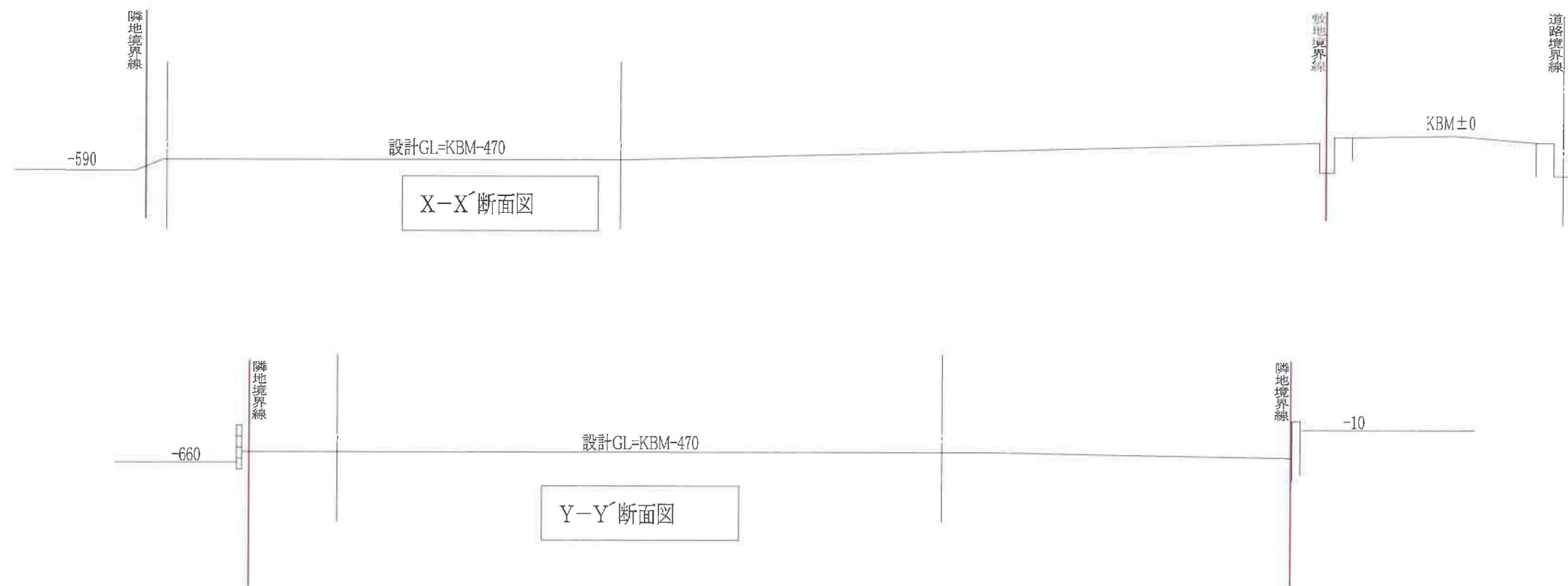


- 敷地境界線
- 污水、雑排水
- 雨水



3 土地利用計画図兼排水計画図  
1/100

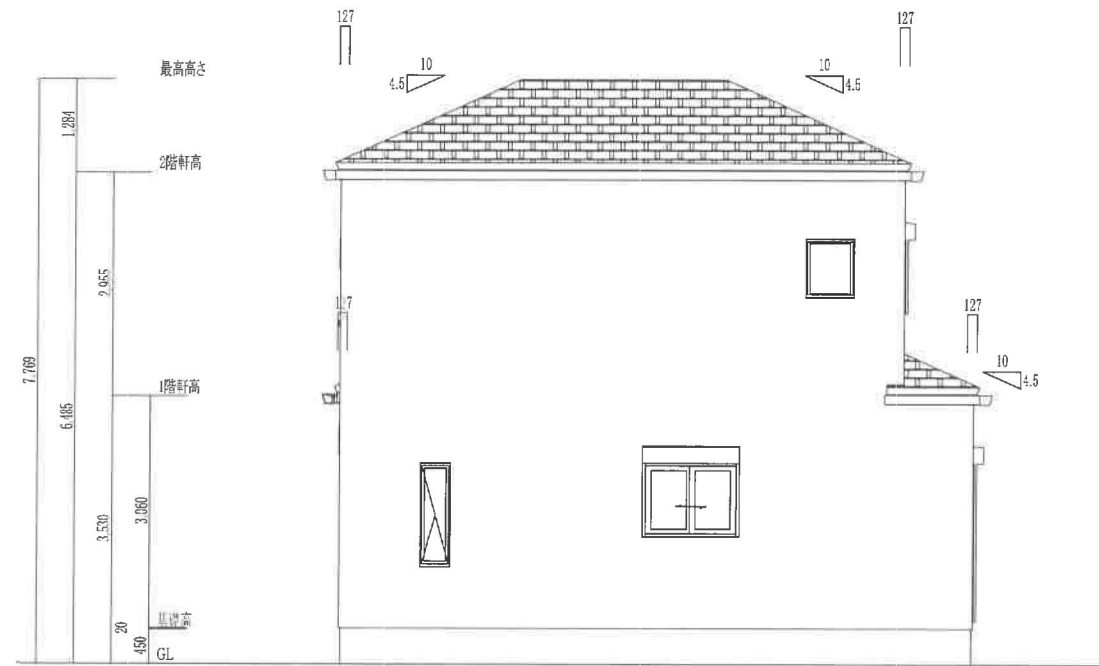




建物平面図については、個人情報保護の  
観点から割愛しております。

面積表 (m <sup>2</sup> )	
敷地面積	286.97
建築面積	68.73
床面積1階	66.24
2階	55.89
延床面積	122.13
建蔽率	23.96%
容積率	42.56%

木造2階建て



南側立面図 S:1/100



東側立面図 S:1/100

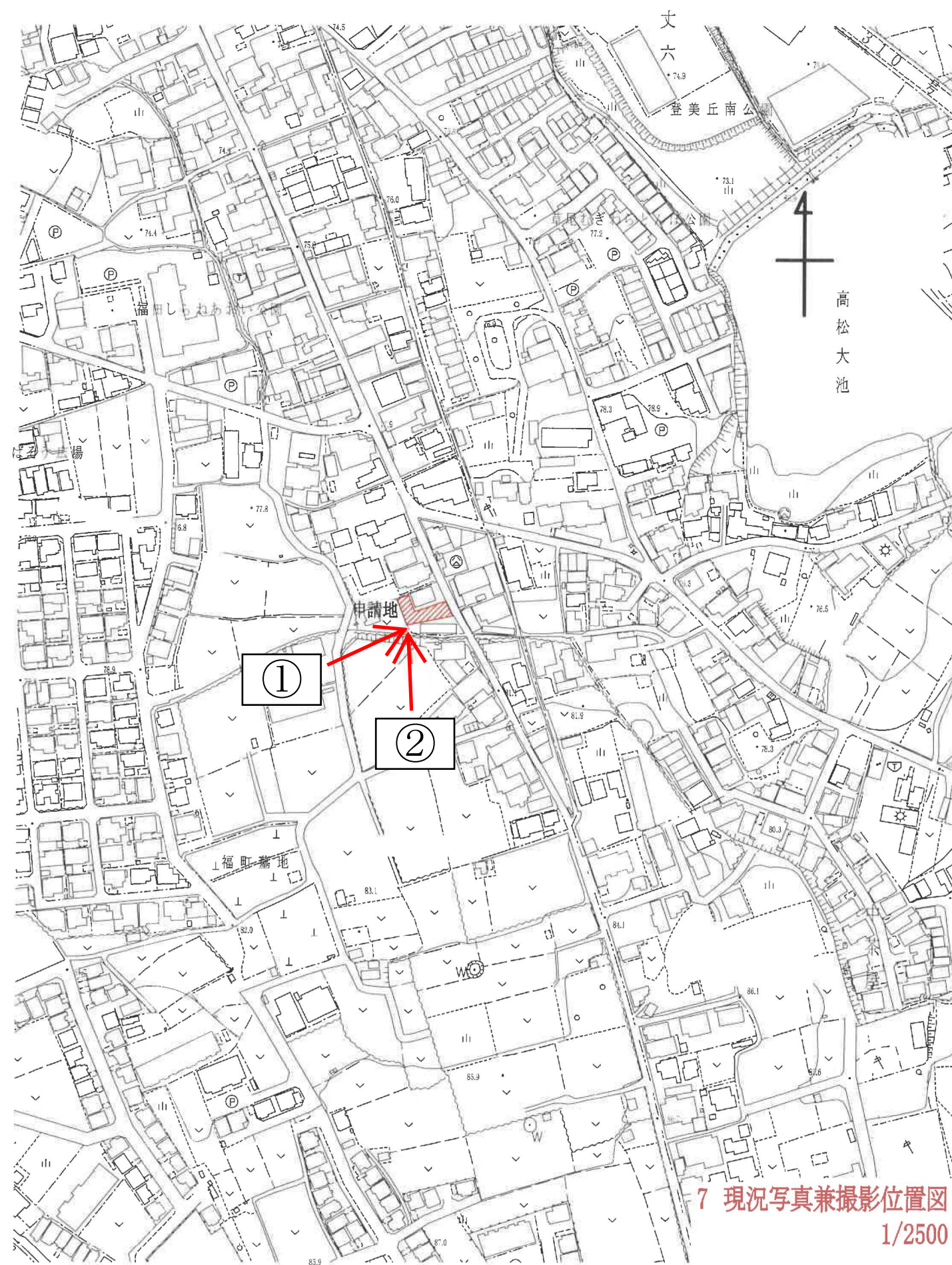




①



②

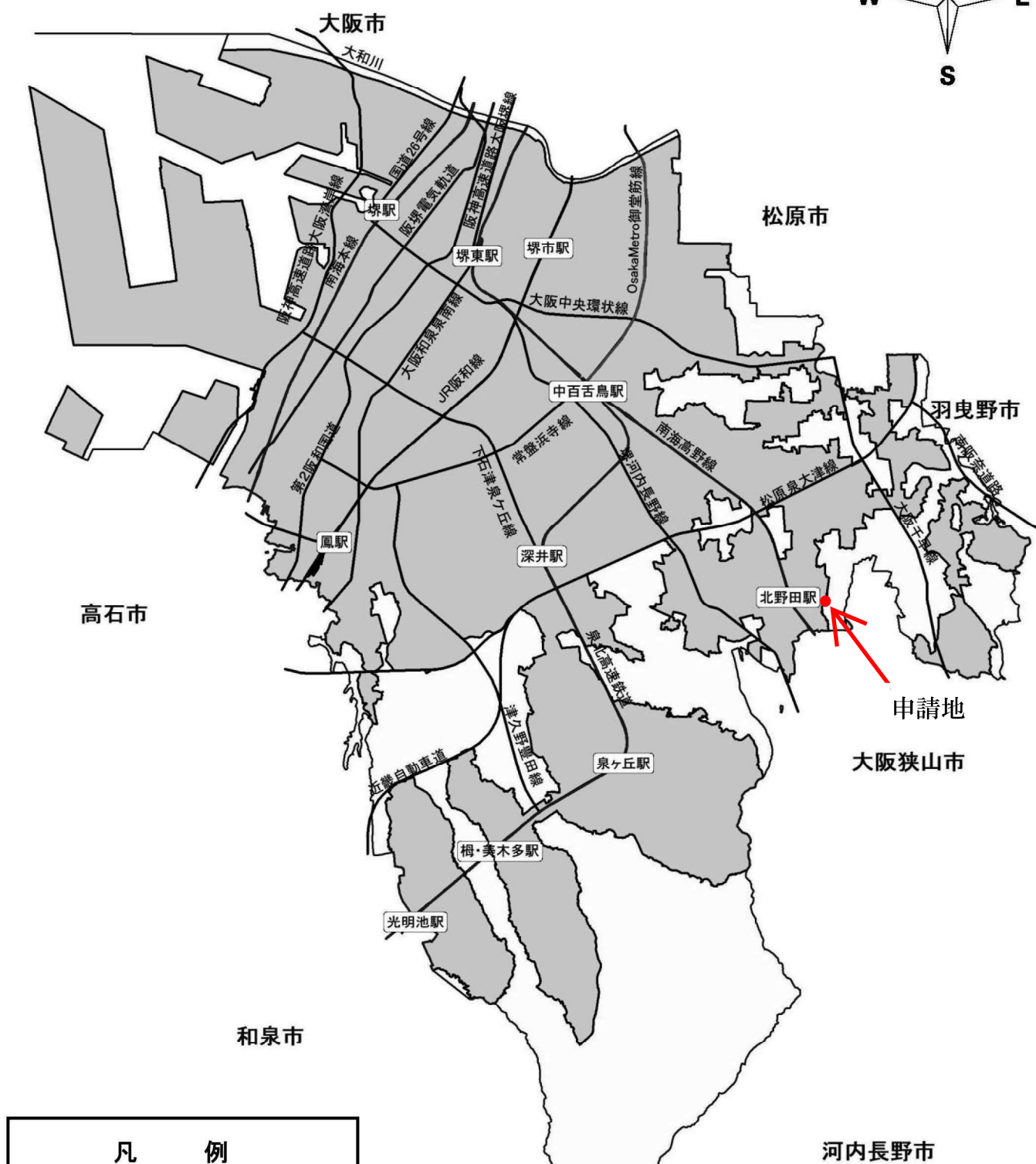


7 現況写真兼撮影位置図  
1/2500

報 告 書（第7— 16号）

申請者住所氏名						
申請者住所氏名						
申請地	東区南野田118番9					
敷地面積	168.08㎡	地目	宅地	—	—	—
			168.08㎡	—	—	—
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		
98.31㎡	97.91㎡		58.50%		58.26%	
特記事項	排水関係	雨水は東側申請地内の側溝へ放流				
		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」の東約0.6kmの位置にあり、市道南野田15号線及び建築基準法第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。					
備考	令和7年9月3日 建築許可			受付番号	D- 10	





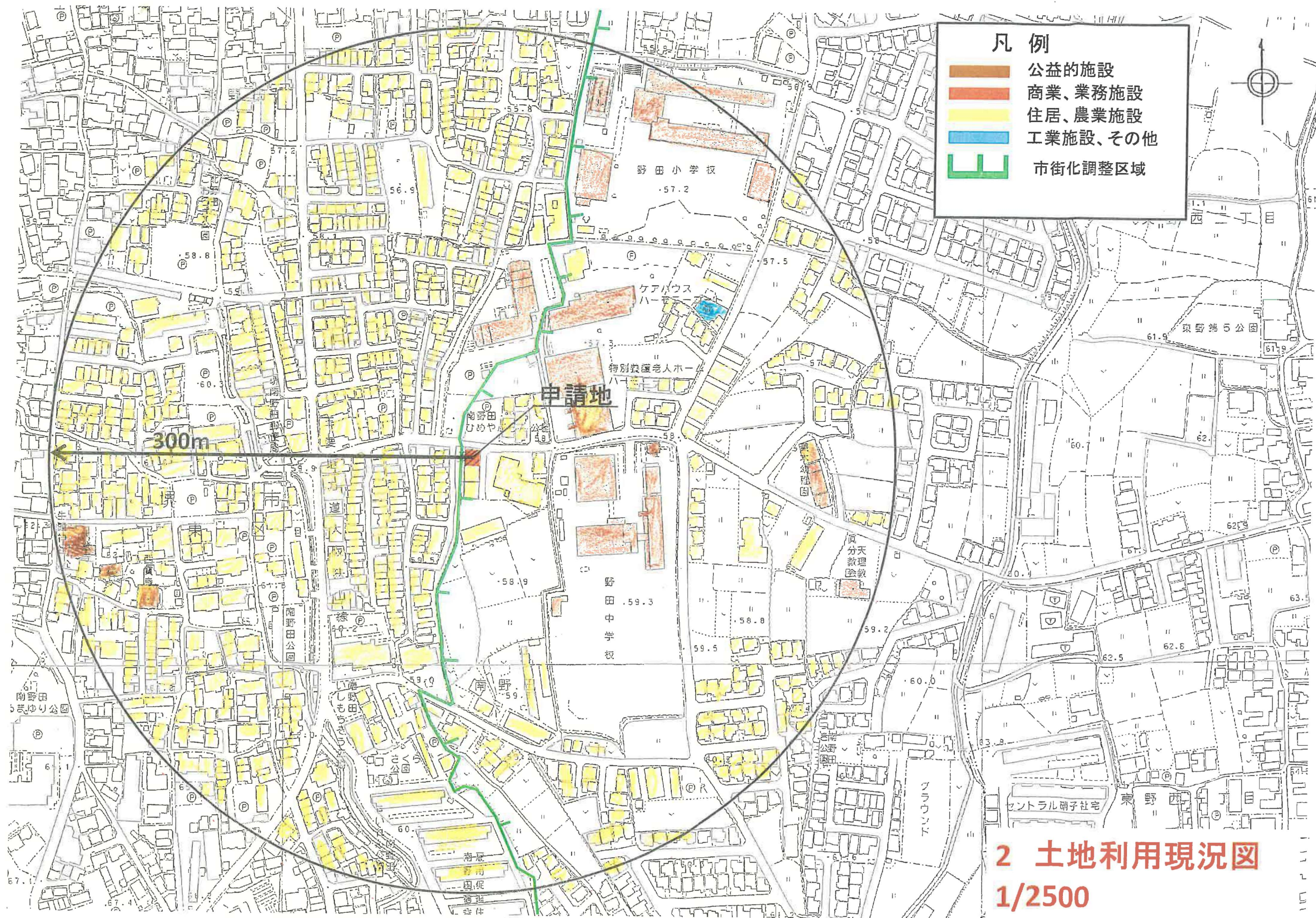
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 東 区 南野田118番9

申請者：

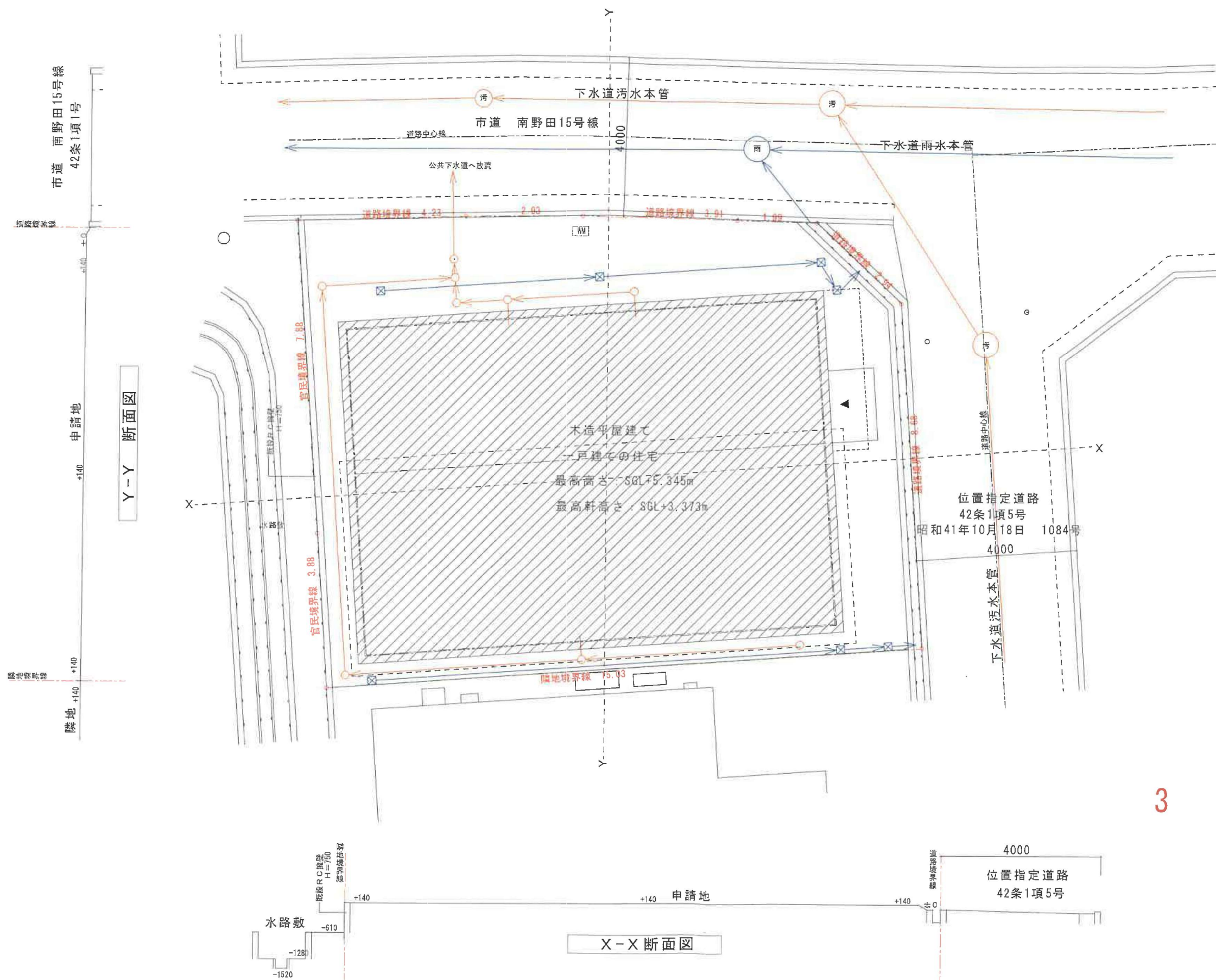
## 1 位置図





2 土地利用現況図  
1/2500





3 土地利用計画図  
兼排水計画図  
兼断面図  
1/100



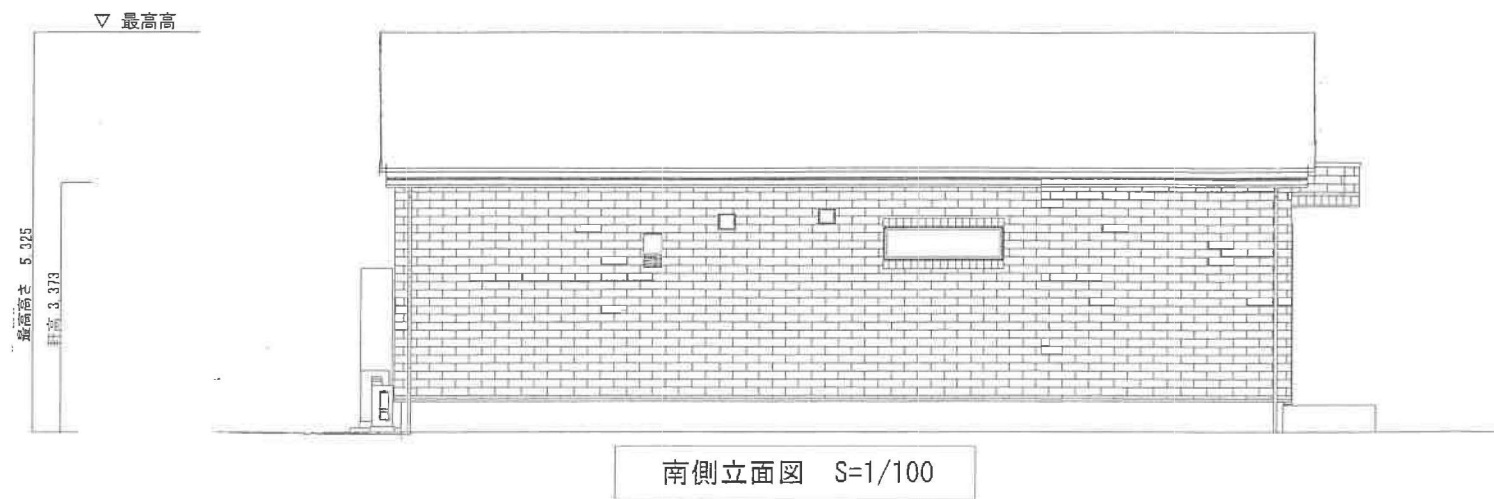
建物平面図については、個人情報保護の  
観点から割愛しております。

敷地面積	168.08㎡
建築面積	98.31㎡
延床面積	97.91㎡
建蔽率	58.50%
容積率	58.26%
構 造	木造平屋建て

#### 4 予定建築物の

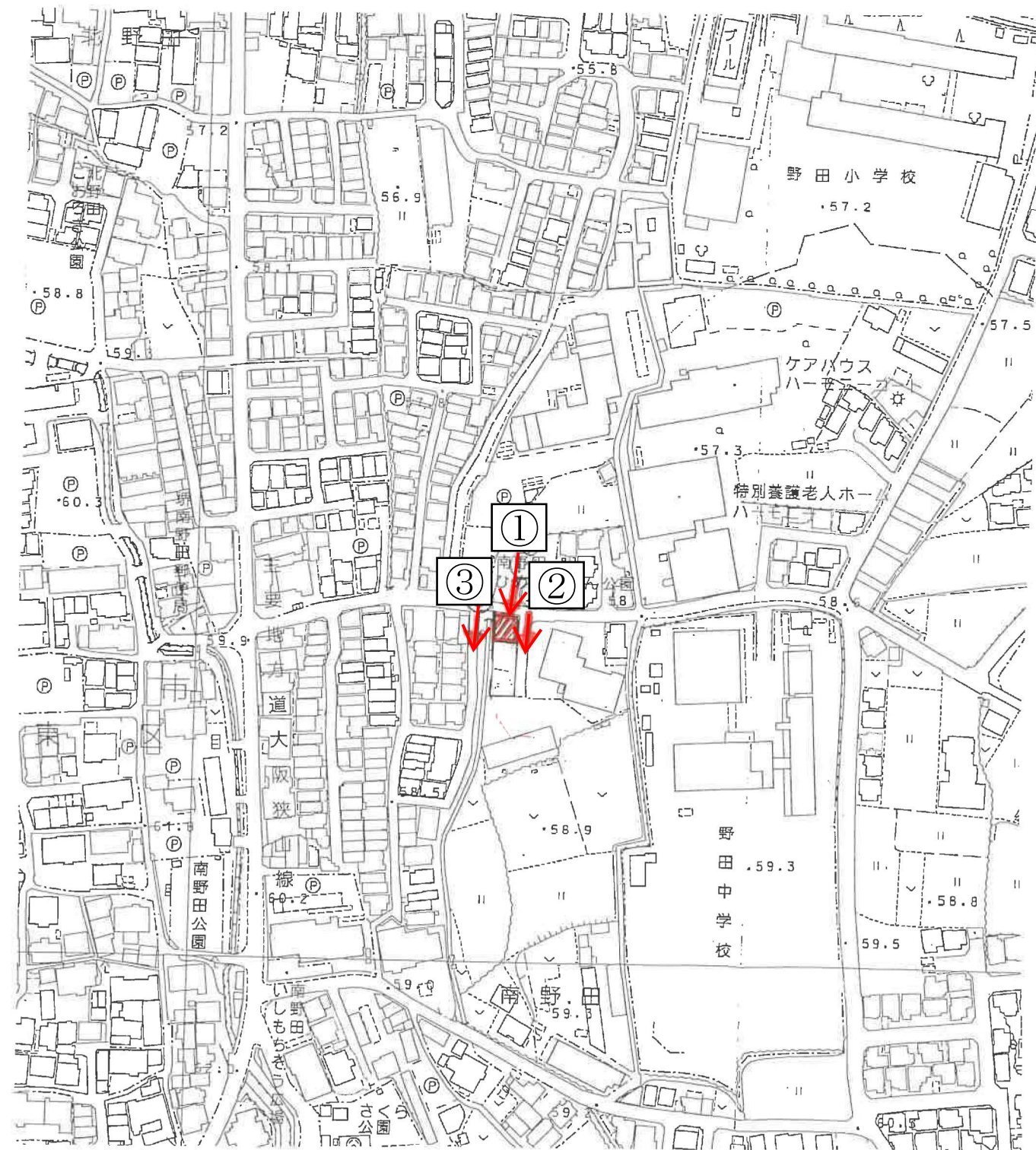
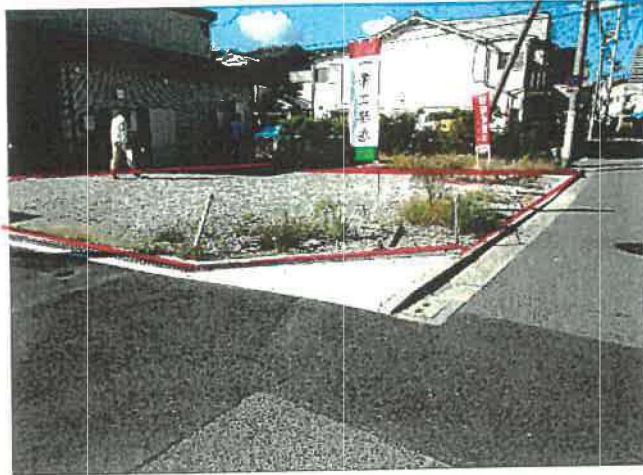
平 面 図

1/100



5 予定建築物の  
立面図  
1/100





## 6 現況写真兼撮影位置図

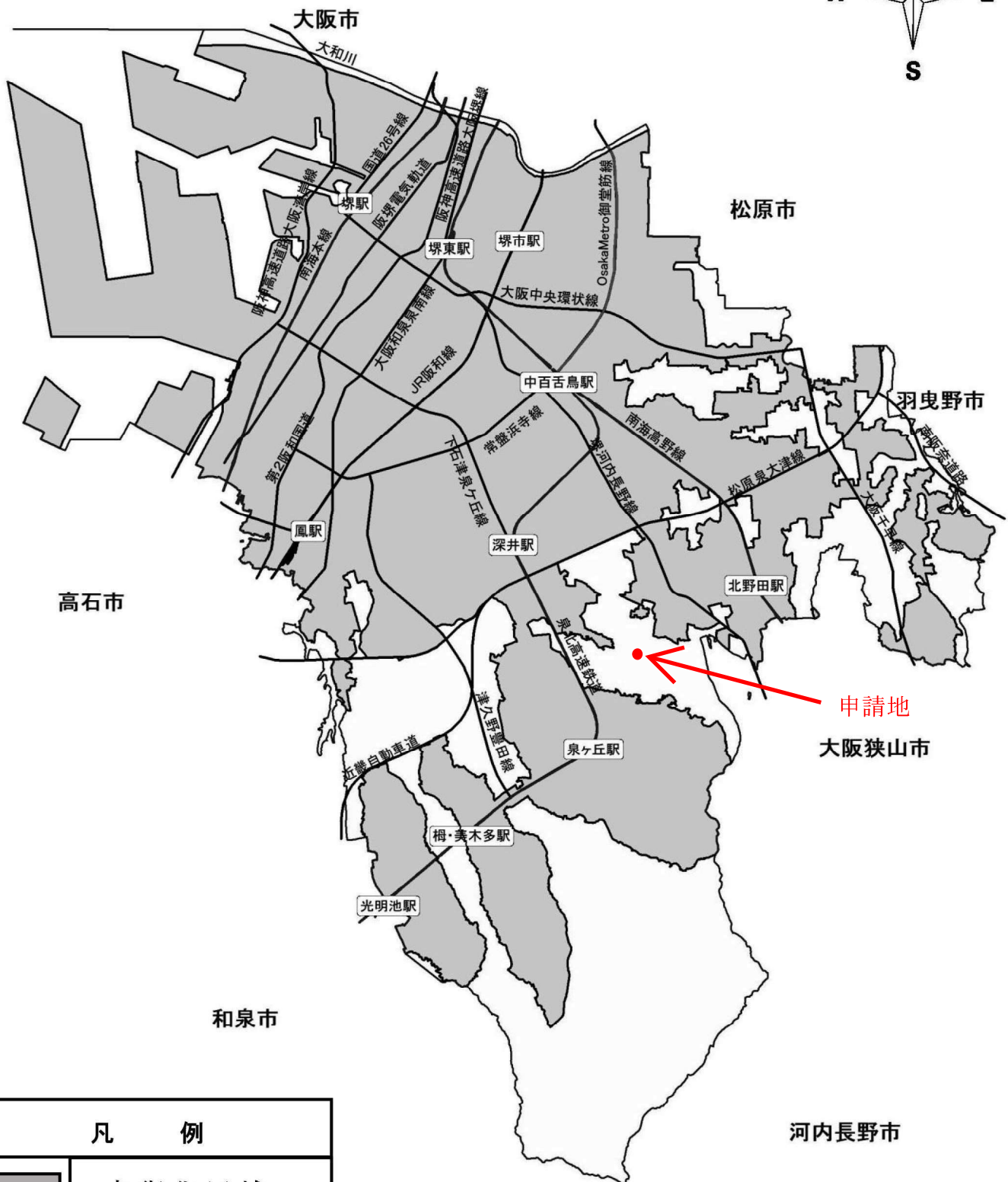
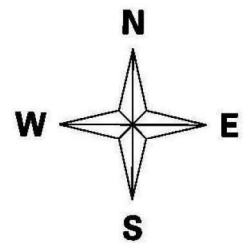
1/2500

報 告 書（第7— 17号）

申請者住所氏名						
申請者住所氏名						
申請地	中区陶器北1075番4の一部、1078番3の一部、1078番4及び1079番2					
敷地面積	306.06㎡	地目	宅地	—	—	—
			306.06㎡	—	—	—
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	
72.87㎡	123.39㎡		23.81%		40.32%	
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の側溝へ放流				
		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、南海泉北線「泉ヶ丘駅」の北東約2.0kmの位置にあり、市道陶器北12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。					
備考	令和7年9月11日 建築許可			受付番号	D- 11	



# 位置図

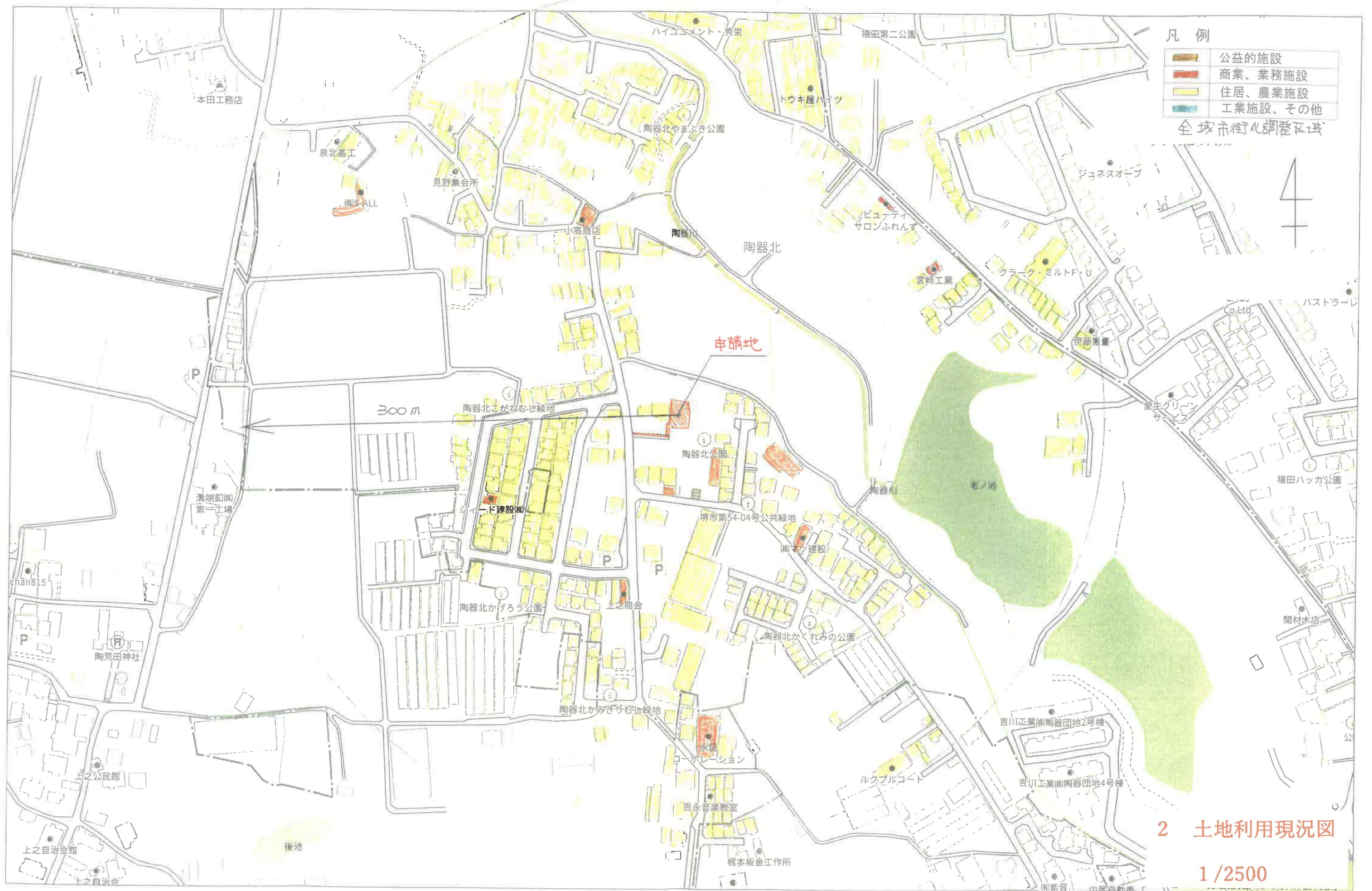


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中 区	陶器北1075番4の一部、1078番3の一部、 1078番4及び1079番2
申請者：	

1 位置図

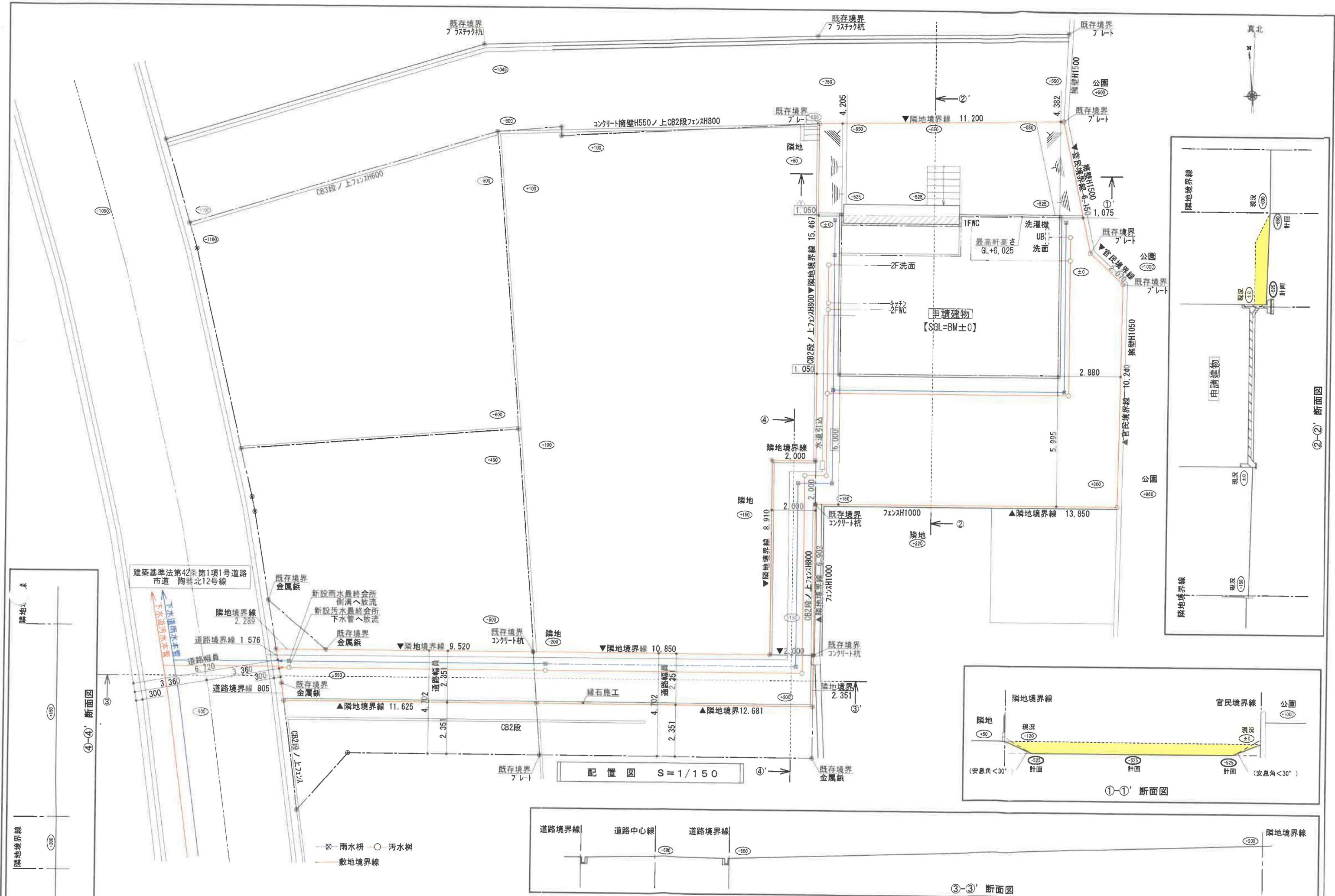




## 2 土地利用現況図

1/2500



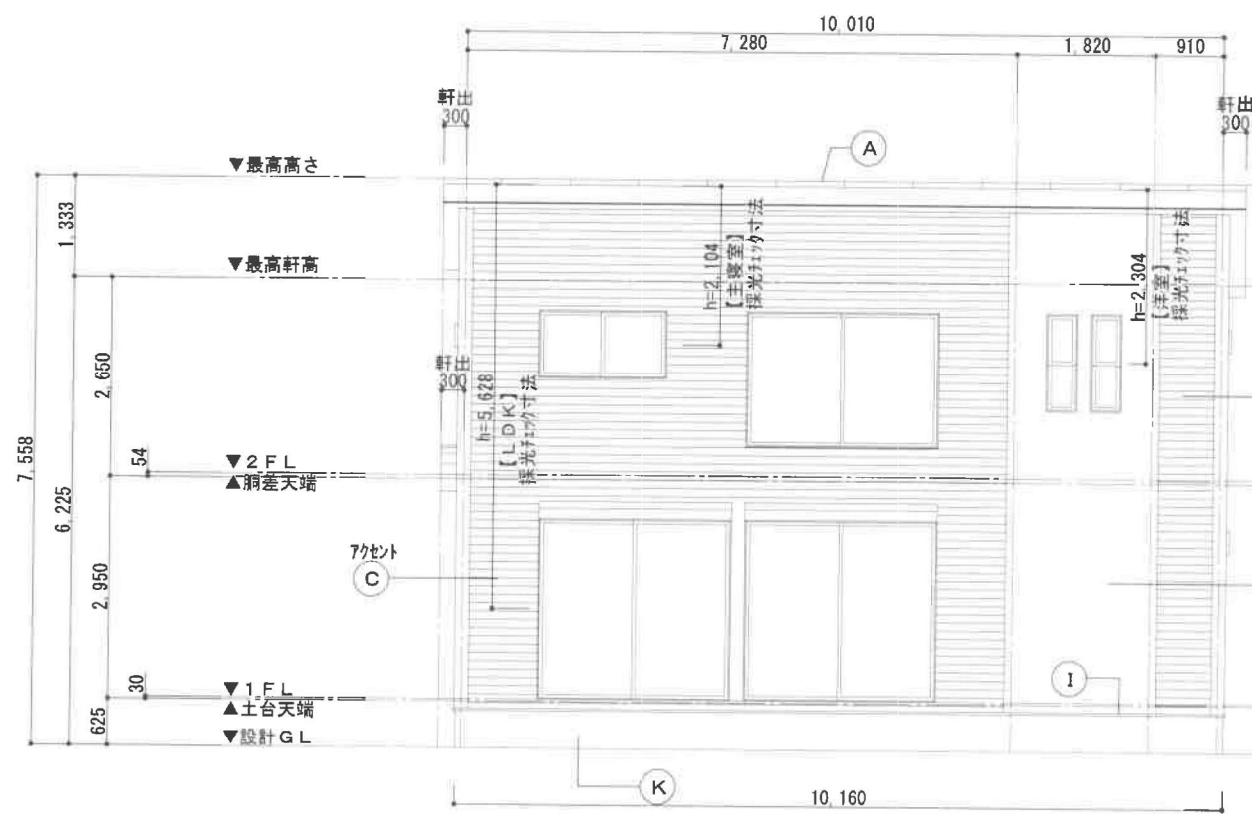


建物平面図については、個人情報保護の  
観点から割愛しております。

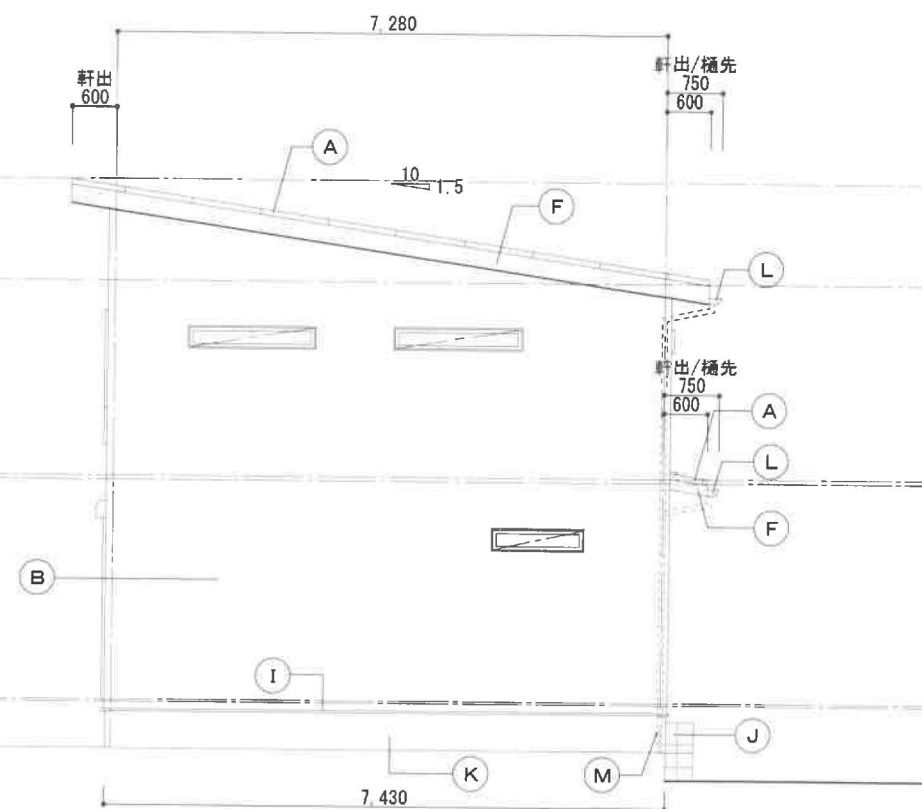
容積率	$123.39\text{m}^2 / 306.06\text{m}^2 \times 100\% = 40.32 \Rightarrow 200\% \quad \text{OK}$
建蔽率	$72.87\text{m}^2 / 306.06\text{m}^2 \times 100\% = 23.81\% \Rightarrow 60\% \quad \text{OK}$
構造	木造2階建

面積表	
敷地面積	306.06㎡ (92.58坪)
建築面積	72.87㎡ (22.04坪)
1階床面積	70.39㎡ (21.29坪)
2階床面積	53.00㎡ (16.03坪)
延べ床面積	123.39㎡ (37.33坪)





南側立面図 1/100



東側立面図 1/100



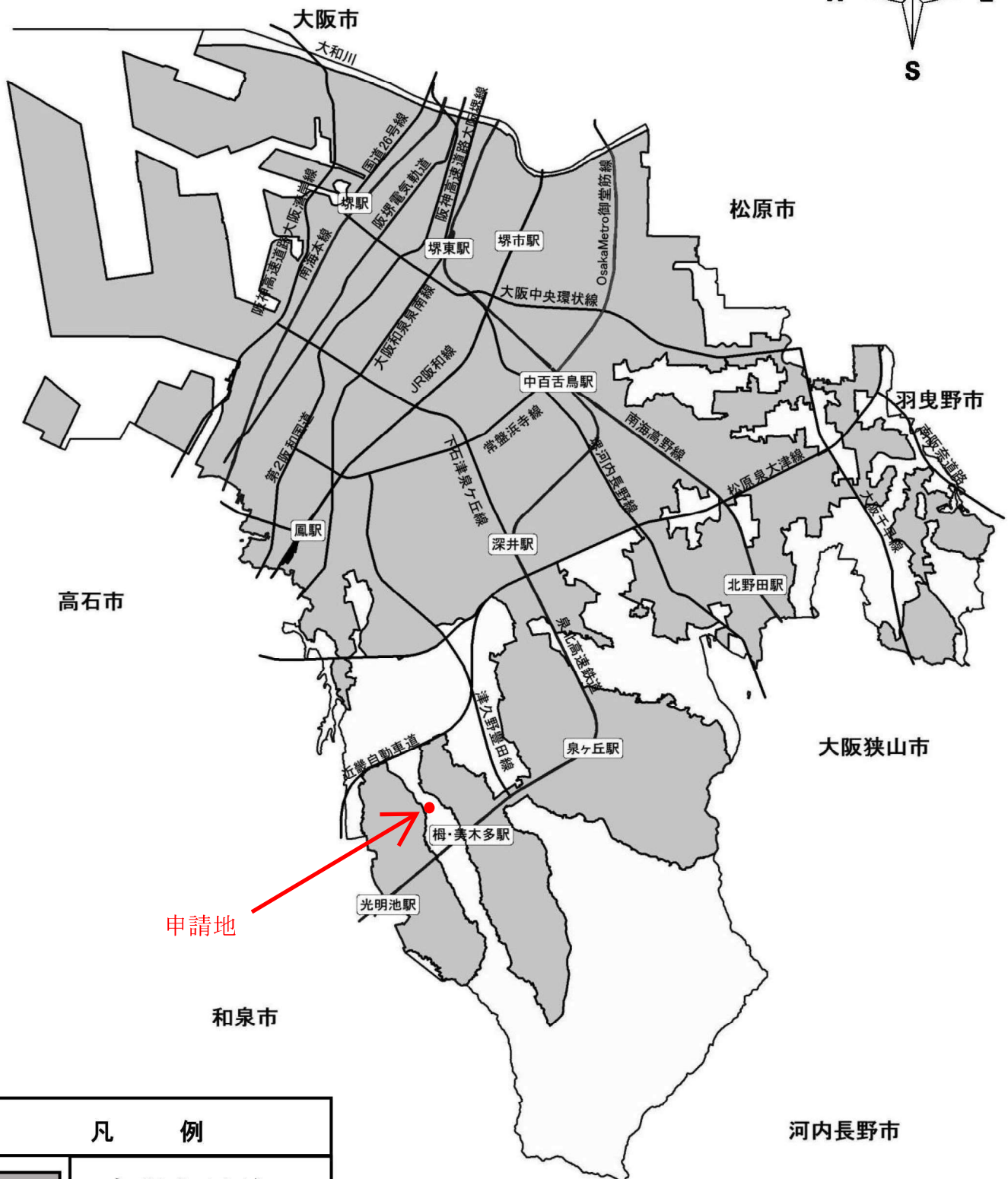
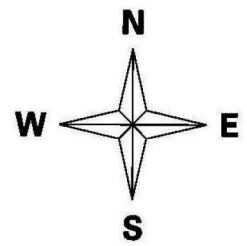
6 現況写真兼撮影位置図



報 告 書 （第7— 18号）

申請者住所氏名							
申 請 地		堺市南区大森270番1の一部					
敷 地 面 積		290.75㎡	地 目	宅地	雑種地	田	その他
				290.75㎡	—	—	—
建 築 物 の 用 途		一戸建ての住宅					
建築工事の種類		新築	構 造		木造平屋建		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ぺ い 率		容 積 率		
112.02㎡		103.51㎡	38.53%		35.61%		
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、南海泉北線「拇・美木多駅」の北西約1kmの位置にあり、市道大森2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。						
備考	令和7年9月26日 建築許可			受付番号	D- 12		

# 位置図



申請地

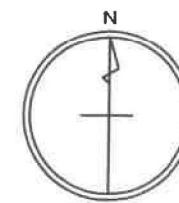
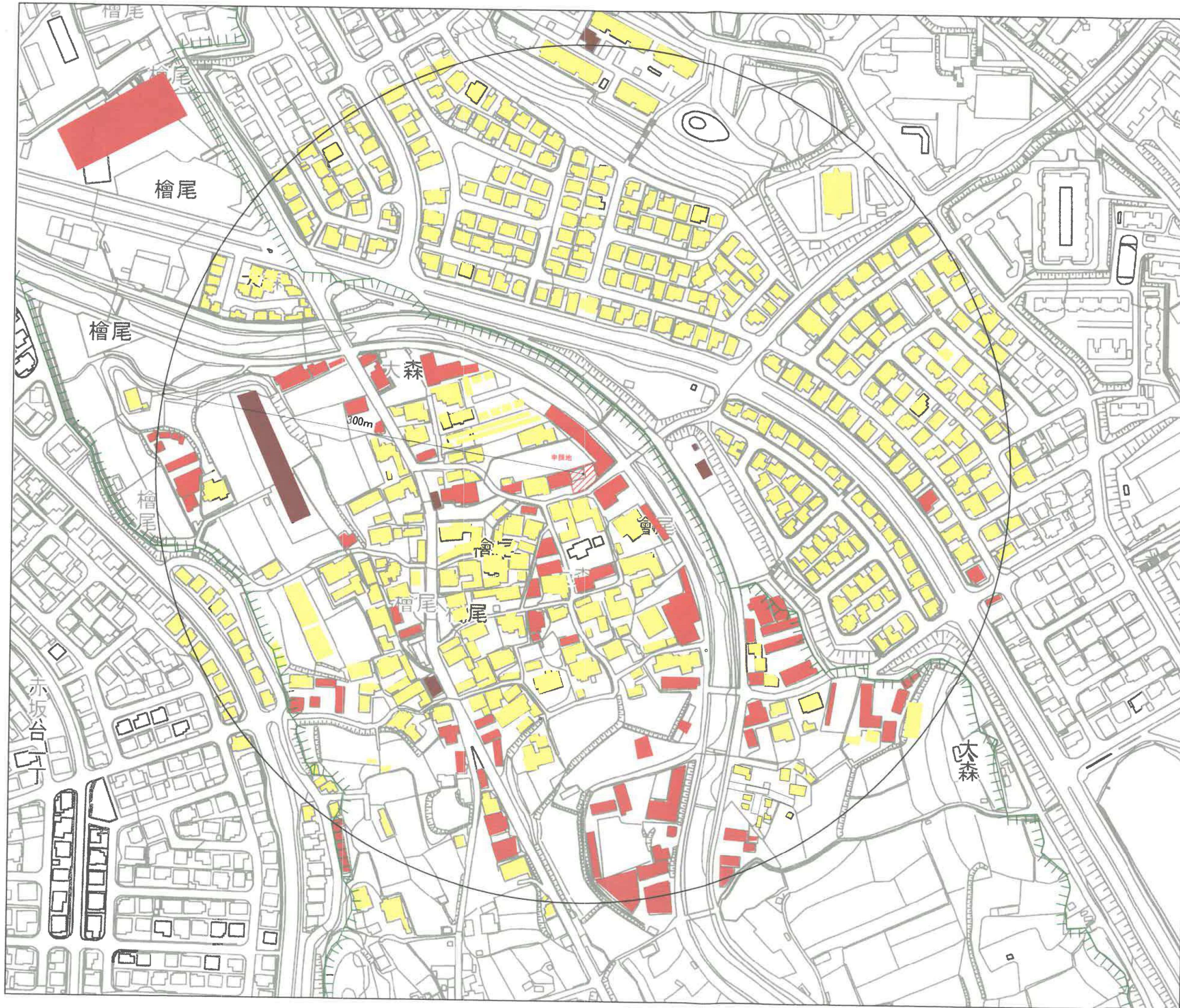
凡 例	
	市街化区域



申請地：堺市 南区 大森270番1の一部

申請者：

1 位置図

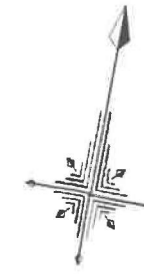




凡	例
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域

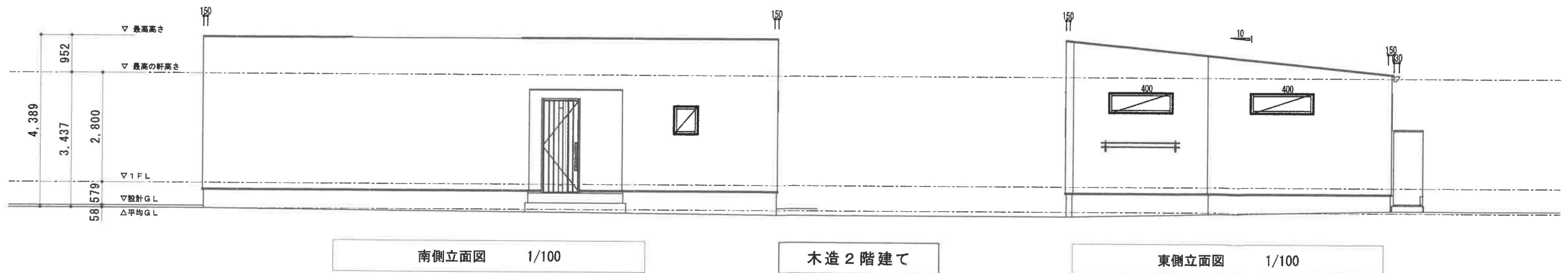




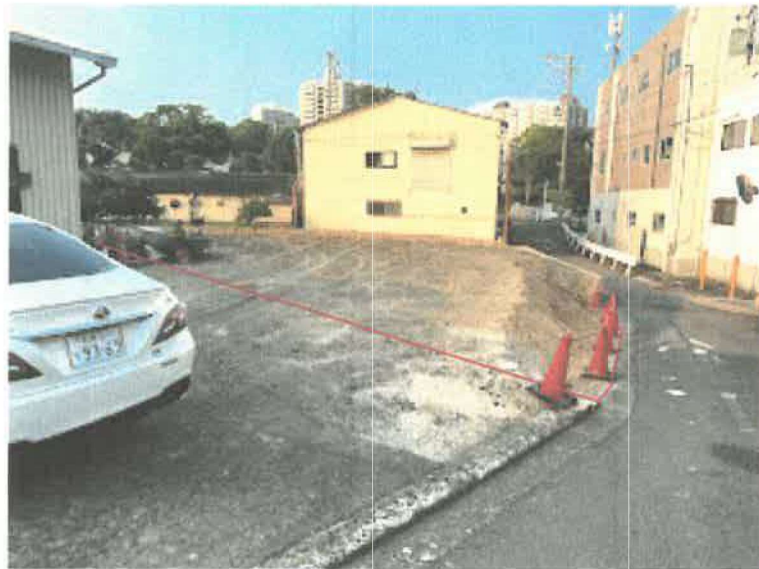


建物平面図については、  
個人情報保護の  
観点から割愛しております。

面 積 表		
敷 地 面 積	290.75 m <sup>2</sup>	
建 築 面 積	112.02 m <sup>2</sup>	
1 階	103.51 m <sup>2</sup>	
2 階	m <sup>2</sup>	
延 床 面 積	103.51 m <sup>2</sup>	
建 蔽 率	38.53 %	
容 積 率	35.61 %	







The map shows a residential area with various streets and landmarks. Two locations are highlighted with red arrows and numbered circles:

- ①: A red-shaded rectangular area on a street, located near the intersection of a street and a river.
- ②: A red-shaded rectangular area on a street, located near the intersection of a street and a river.

The map includes labels for '大森' (Oomori), '檜尾' (Hinno), '公園' (Park), and '橋' (Bridge). The map also shows contour lines and elevation markers.



開発審査会承認後の予定建築物の内容変更について

下記取り決めとしたい。

手続き	報告不要	報告必要	その他再付議等
	審議要件、項目影響なし		審議要件、項目影響あり
1	内部間仕切り変更	建築物の大幅な配置変更	用途変更等
2	同用途 建築面積減	外構配置の大幅な変更	開発区域変更等
3	同用途 建築面積増（要相談）		