

# 令和7年度第2回堺市開発審査会 会 議 録

令和7年11月14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7年度第2回堺市開発審査会
開催日時	令和7年11月14日（金曜） 午後2時00分から午後2時30分まで
開催場所	堺市役所 本館地下1階 堺市職員会館会議室B
出席者	森会長、中山委員、小西委員、中塚委員、西野委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1) 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  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  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  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  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  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2回堺市開発審査会会議録

日時：令和7年11月14日（金曜）  
午後2時00分～午後2時30分

場所：堺市役所 本館地下1階 堺市職員会館会議室B

【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	西野 房男

処分庁

宅地安全課長	米田 清治
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

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 2 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、ウェブ参加を含め、委員 7 名中 5 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、報告案件が 5 件となります。</p> <p>森会長、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>令和 7 年度第 2 回堺市開発審査会を開会させていただきます。</p> <p>本日の会議録のご署名は小西委員、西野委員にお願いします。</p> <p>本日は報告案件 5 件となっております、付議案件はございません。</p> <p>それでは、一括して、処分庁の方からご説明をお願いいたします。</p>
処分庁	<p>報告案件第 7-14 号から第 7-18 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、許可したものといたします。</p> <p>それでは、報告案件第 7-14 号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、中区陶器北 501 番 8 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 136.27 平方メートルです。</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西約 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。</p> <p>また、排水施設としましては、雨水排水は、西側建築基準法上の道路内の下水道雨水本管へ放流となっております。汚水排水は、西側建築基準法上の道路内の下水道汚水本管へ放流となっております。</p> <p>次は、平面図兼立面図です。</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。  
写真①は、南西側から申請地を撮影したものです。  
写真②は、北西側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第7-15号について、ご説明いたします。  
本件は、中区福田227番1、227番4、230番2及び230番3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286.97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西約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。申請地は市道中百舌鳥福田挟山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、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、2枚の写真を記載しております。

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7-16号について、ご説明いたします。

本件は、東区南野田118番9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168.08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0.6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）に接続しています。

また、排水施設としましては、雨水排水は、東側申請地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。

本申請では、3枚の写真を記載しております。

写真①写真②写真③は、すべて北側から申請地を撮影したものです。

	<p>次に、報告案件第 7-17 号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、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 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 306.06 平方メートルです。</p> <p>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 2.0 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。申請地は市道陶器北 12 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、西側市道内の側溝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。</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、西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、北東側から申請地を撮影したものです。</p> <p>次に、報告案件第 7-18 号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、堺市南区大森 270 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。</p> <p>敷地面積は 290.75 平方メートルです。</p> <p>次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線梅・美木多駅の北西約 1 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。申請地は市道大森 2 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、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。</p> <p>次は、平面図兼立面図です。</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、西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>以上が報告案件となります。</p>
会 長	5 件まとめてご説明願いましたけれども、ご質問等ございますか。
中山委員	7-17 号ですが、敷地の北側の道状のところは何ですか。
処分庁	畑ですが、農道のような形になっています。

中山委員	申請地への進入路が細くていびつな形になっていますが、工事する時に重機などが入りますか。
処分庁	進入路の両側は多少の空地になっていますので、そこを使わせていただいて工事車両が進入できます。
会 長	<p>7-16 号ですが、市街化調整区域と市街化区域の境に申請地がありますね。申請地の西側は、住居専用地域かなんかだと思いますけれど、そういう地域に入ると住宅が密集しています。</p> <p>気になったのは、包括議決基準の 15 に該当する条件のところ、50 以上の建築物が連たんしている地域内に存し、というふうに書いてあるのですが、こういう非常に特殊な形態の場合は、市街化調整区域には全く家がないけれども、その隣の市街化区域には 50 軒以上並んでいるということもあると思います。</p> <p>市街化調整区域において市街化を促進させないという狙いです、と言っているはずなので、市街化調整区域内に全く家がなくて、そこと接した市街化区域にびっしり家が建っていて、というようなことがあったら、これも包括議決基準の 15 に該当するのかなというのがちょっと気になったところです。</p>
処分庁	連たんしている 50 の建築物のうち過半数は市街化調整区域にあるというのが一つの条件です。
会 長	そうなんですか。
処分庁	そうは書いていないのですが、そういう運用をしています。
会 長	この案件では 25 以上入っているということですか。
処分庁	市街化調整区域が申請地の東側に広がっているのですが、そちらに 50 軒以上あります。
会 長	<p>それなら今回は大丈夫ですけど、非常に極端な例だったらどうかなと疑問に思ったところです。</p> <p>少なくとも半分以上は市街化調整区域に入っていないくてはいけませんという運用されているということですね。承知いたしました。</p> <p>委員の皆様、他にはいかがでしょうか。</p>
中塚委員	すごく単純な疑問なのですが、7-15 号の現況写真を見ますと、建物がすでに建っているように見えるのですが、申請地は今、空き地ではないのですか。
処分庁	おっしゃる通り、今、既存の建物が建っています。今後、建て替える予定です。

中塚委員	建て替えるのですね。田んぼのようなところを宅地化するというのではなく、建て替える場合も許可がいるのですね。
処分庁	はい、都市計画法第 43 条の許可が必要です。
中塚委員	わかりました。
会 長	<p>他にご意見、ご質問はございませんか。</p> <p>ないようでしたら、報告第 7-14 号から第 7-18 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思いますがよろしいでしょうか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>それでは、報告案件第 7-14 号から第 7-18 号につきましては承りました。</p> <p>それでは、以上で本日の案件はすべて終了ということになりましたので、審査会のご閉会とさせていただきます。ありがとうございました。</p>