

令和7年度第3回堺市開発審査会
会 議 録

令和7年12月24日（水曜）
堺市開発審査会事務局

会 議 録

会議の名称	令和7年度第3回堺市開発審査会
開催日時	令和7年12月24日（水曜） 午前10時30分から午前10時50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、事務局
議題又は案件並びに結論等	(1)付議案件 第7-2号 堺市中区田園（市街化調整区域）における分譲住宅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7-19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 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3回堺市開発審査会会議録

日時：令和7年12月24日（水曜）

午前10時30分～午前10時50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（ウェブ参加）
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
建築安全課副主査	井辺 宣行

傍聴人 なし

令和7年度第3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。</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、付議件が1件、報告案件が1件となっております。</p> <p>それでは、森会長、よろしく願いいたします。</p>
会 長	<p>令和7年度第3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宮崎委員、伊藤委員にお願いします。</p> <p>それでは、議案第7-2号につきまして処分庁、説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第7-2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宅地分譲を行うものです。</p> <p>申請地は、堺市中区田園575番9です。開発面積は589.5平方メートルで、地目は宅地となっております。</p> <p>建物工種の種類は新築で、構造、建築面積、延べ面積などは未定となっております。</p> <p>次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線泉ヶ丘駅の北約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、市道深井駅岩室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、現況写真兼撮影位置図です。</p> <p>本申請では、2枚の写真に記載しております。</p> <p>写真①は、北側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、北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宅地分譲を行うものであり、都市計画法第34条第14号（提案基準10）に該当するものとして、審査会に付議するものです。</p> <p>申請地は、市街化調整区域の線引き前から長屋住宅が存在していた区域に、宅地分譲4戸を計画するものです。なお、線引き前から長屋住宅が存在していることは建物の登記事項証明書、当時の住宅地図及び</p>

	<p>航空写真から確認しており、提案基準 10 第 2 の適用の範囲に該当するものとして判断しています。</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 10）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、よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。ご説明をいただきましたが、この件に関しまして、何かご意見やご質問ございましたらよろしくお願いいたします。</p> <p>この申請は提案基準の 10 の第 2 に該当するということなのですが、従来、長屋住宅があって、それを 4 筆の分譲の一戸建てを建てて販売するという理解でよろしいでしょうか。</p>
処分庁	<p>はい、その通りです。</p>
会 長	<p>そうすると、本件が包括議決基準ではなくて、提案基準にされたというのは、用途変更または区画の変更があるからという理解でよろしいのでしょうか。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。もともと、市街化調整区域の線引き前から長屋住宅が 4 戸あったものを今度は 4 戸に分けて宅地分譲するという事です。それで提案基準 10 に該当するものと判断しております。</p>
会 長	<p>分かりました。それで本件は区画の変更ですか、それとも用途変更ですか。</p>
処分庁	<p>用途変更です。</p>
会 長	<p>長屋住宅だったのを専用住宅に変えるという理解でよろしいのですか。</p>
処分庁	<p>はい。</p>
会 長	<p>長屋住宅というのは賃貸だったのですか。</p>
処分庁	<p>そうです。</p>
会 長	<p>わかりました。</p> <p>区画の変更ということが気になるのですが、もともと 1 筆だったものを 4 筆にするということは区画の変更ということではないのですか。</p>
処分庁	<p>そうですね、区画の変更です。</p>

会 長	<p>区画の変更にも当たるのですね。後学のために教えてもらったけ なのですけれど、わかりました。</p> <p>委員の皆様、他に何かございますでしょうか。</p>
中山委員	<p>提案基準 10 の第 4、予定建築物が専用住宅等の場合における敷地面 積は、原則として 150 平方メートル以上、ただし、開発区域が 0.3 ヘ クタール未満で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がな いと市長が認める場合は、120 平方メートル以上、となっていますが、 今回はこれに該当しているということですか。</p>
処分庁	<p>そうですね、開発区域が 0.3 ヘクタール未満で、記載のとおり一区 画の敷地面積が 120 平方メートル以上の計画であります。</p>
中山委員	<p>それで、環境の保全上支障がないと市長が認めたということですか。</p>
処分庁	<p>そうです。</p>
中山委員	<p>これについてどうこういうわけではないのですが、ただ市街化 調整区域ですよ。法律上こうなっているといえそうなんですけど も、例えば立地適正化計画では、4 戸の場合、居住誘導区域からはずれ ている場合は届出をして、場合によっては市町村があっせんするとか、 そんな仕組みになっていると思うのですけれど。</p> <p>立地適正化計画との関係で言うと、本来は市が居住誘導区域内にあ っせんするとかいうようなことをやってもいいような案件ではないか な。居住誘導区域にできるだけ誘導しようと言っている中で、なんかし っくりしないなという気はします。</p>
西野委員	<p>元の長屋が 4 戸ということなので、分譲住宅が 4 戸ということでは か。例えば 5 戸の分譲住宅というふうになったらダメなのでしょうか。</p>
処分庁	<p>ダメということはないですが、一戸あたりの最低限が 120 平方メー トルで 5 戸になると 600 平方メートルになります。今回の案件の開発 面積は 589.5 平方メートルですので、5 戸はできないです。</p>
西野委員	<p>既存の住宅の戸数というのは関係なくて、敷地面積の関係ですね。</p>
処分庁	<p>はい、そうです。</p>
会 長	<p>従来の長屋を専用住宅にするということで、特に都市化を促進する というような場面ではないのではないかと思います。</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 7-2 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、7-2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>続きまして、報告案件に入らせていただきます。報告第7-19号でございます。処分庁、ご説明をお願いします。</p> <p>報告案件第7-19号について、ご説明させていただきます。</p> <p>本件については、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す。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。そのため、この案件については、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>本件は、堺市南区高尾2丁419番9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154.13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2.2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。申請地は市道高尾7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。</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、西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>写真②は、東側から申請地を撮影したものです。</p> <p>以上が報告案件になります。</p>
<p>処分庁</p>	<p>はい、ありがとうございました。この件に関しまして、ご質問、ご意見、いかがでございましょうか。</p> <p>ないようでしたら、報告案件第7-19号を承ったということにさせていただきますたいと存じ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7-19号については承りました。</p> <p>本日の案件は以上2件でございますので、全て終了いたしました。審査会はこれで閉会ということにさせていただきます。</p>
	<p>会長</p>

	ありがとうございました。
--	--------------