

令和7年度

第4回 堺市開発審査会

令和8年1月9日

目 次

《付議案件》

第7-3号

堺市中区福田（市街化調整区域）における
分譲住宅の開発許可について（提案基準10該当）

第7-4号

堺市南区高尾（市街化調整区域）における
小売業を営む店舗の開発許可について（提案基準12該当）

第7-5号

堺市美原区黒山（市街化調整区域）における
小売業を営む店舗の開発許可について（提案基準12該当）

《報告案件》

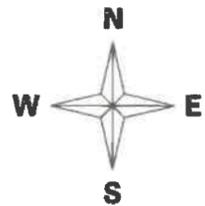
第7-20号

堺市南区稲葉（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）

調 書 (第7-3号)

申請者住所氏名	大阪府泉佐野市下瓦屋470番地の1 三愛ホーム株式会社 代表取締役 中 啓次					
申請地	堺市中区福田1334番					
開発面積 (敷地面積)	1083.14㎡ (931.74㎡)	地目	宅地	—	—	—
			1083.14㎡	—	—	—
建築物の用途	宅地分譲					
建築工事の種類	新築	構 造		未定		
建築面積	延べ面積	建 ぺ い 率		容 積 率		
-	-	-		-		
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内及び開発許可道路内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は西側市道内及び開発許可道路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「深井駅」の東約2.0kmの位置にあり、市道大野芝辻之線に接続している。					
調査意見	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ある。申請地は、市街化調整区域の線引き前から住宅が存在していた区域に、宅地分譲（7戸）を計画するものです。なお、線引き前から住宅が存在していることは登記事項証明書（建物）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る。 以上の点から、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る。					
備考	令和●年●月●日 開発許可		受付番号	A- 48		

位置図



凡 例	
	市街化区域

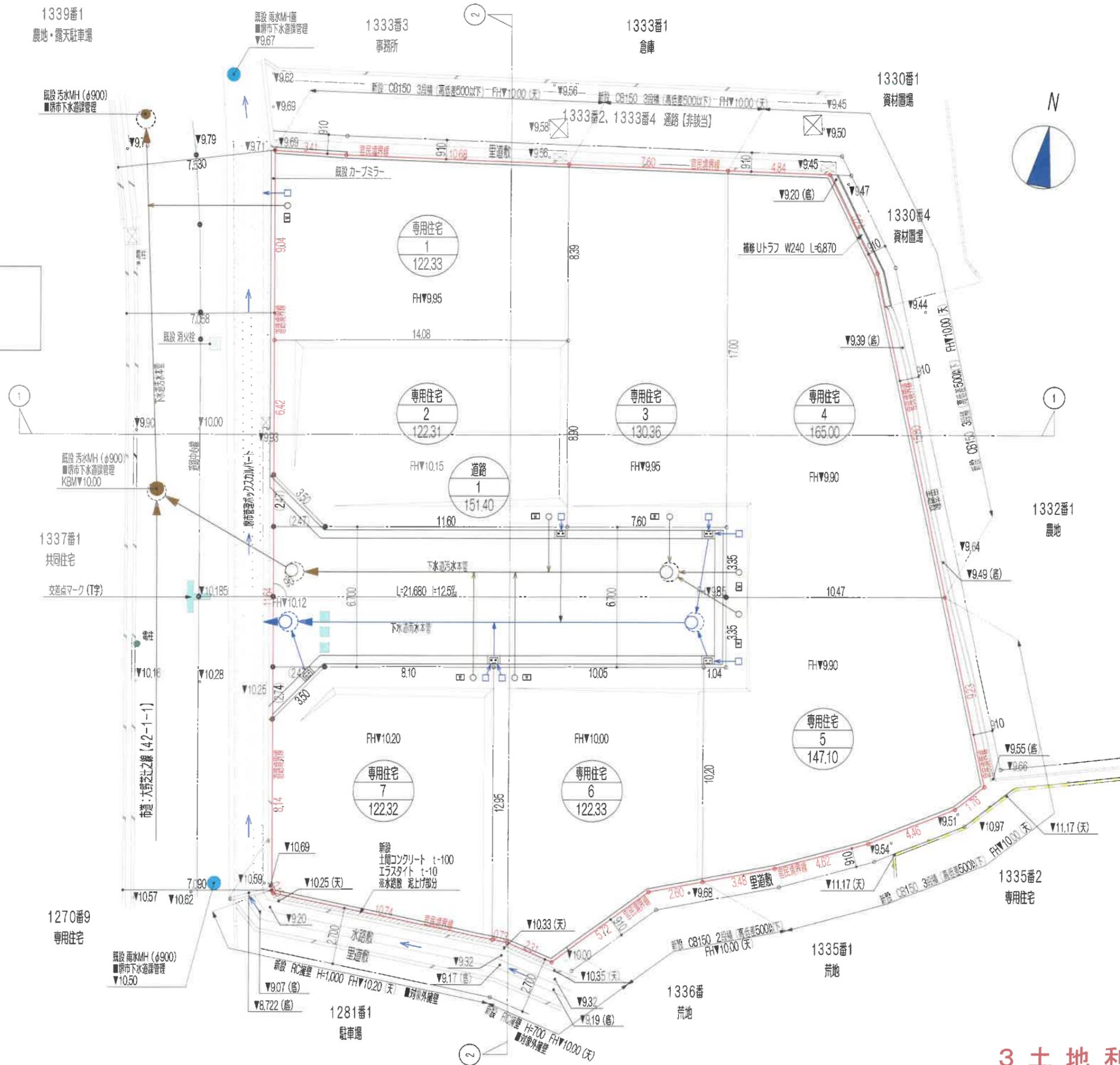
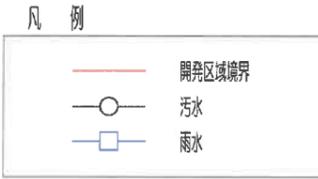
申請地：堺市 中区福田1334番
申請者：三愛ホーム株式会社 代表取締役 中 啓次

1 位置図

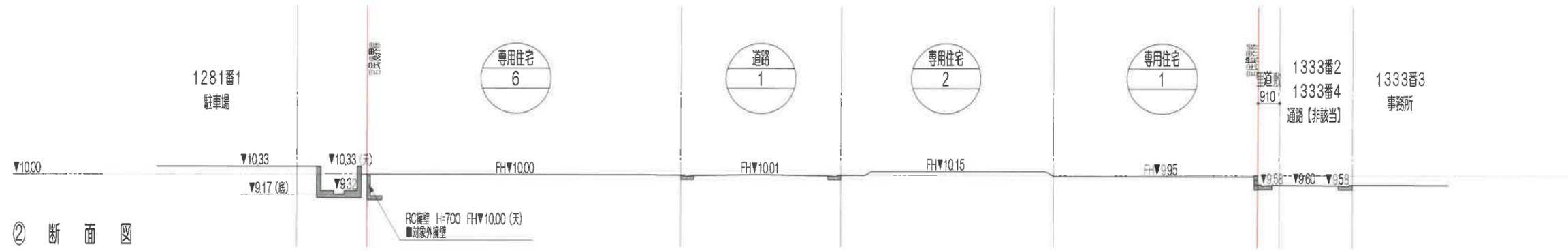
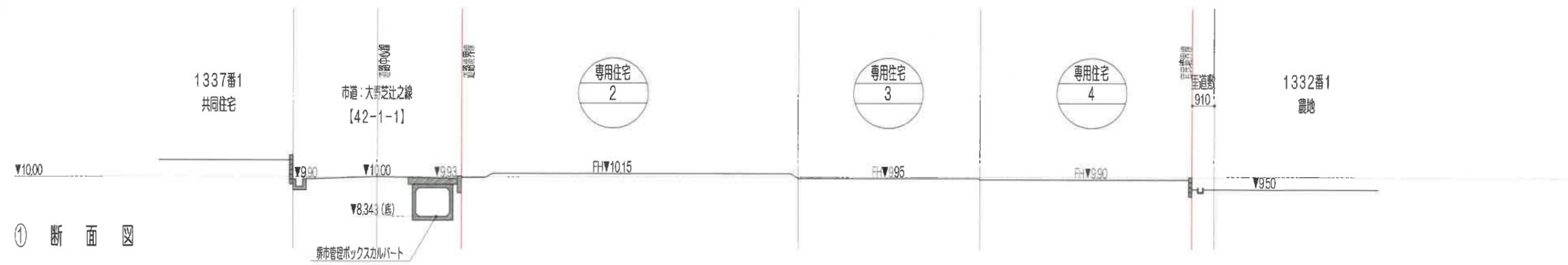
凡 例	
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
(区域内)	市街化調整区域
(区域外)	



2 土地利用現況図
1/2500



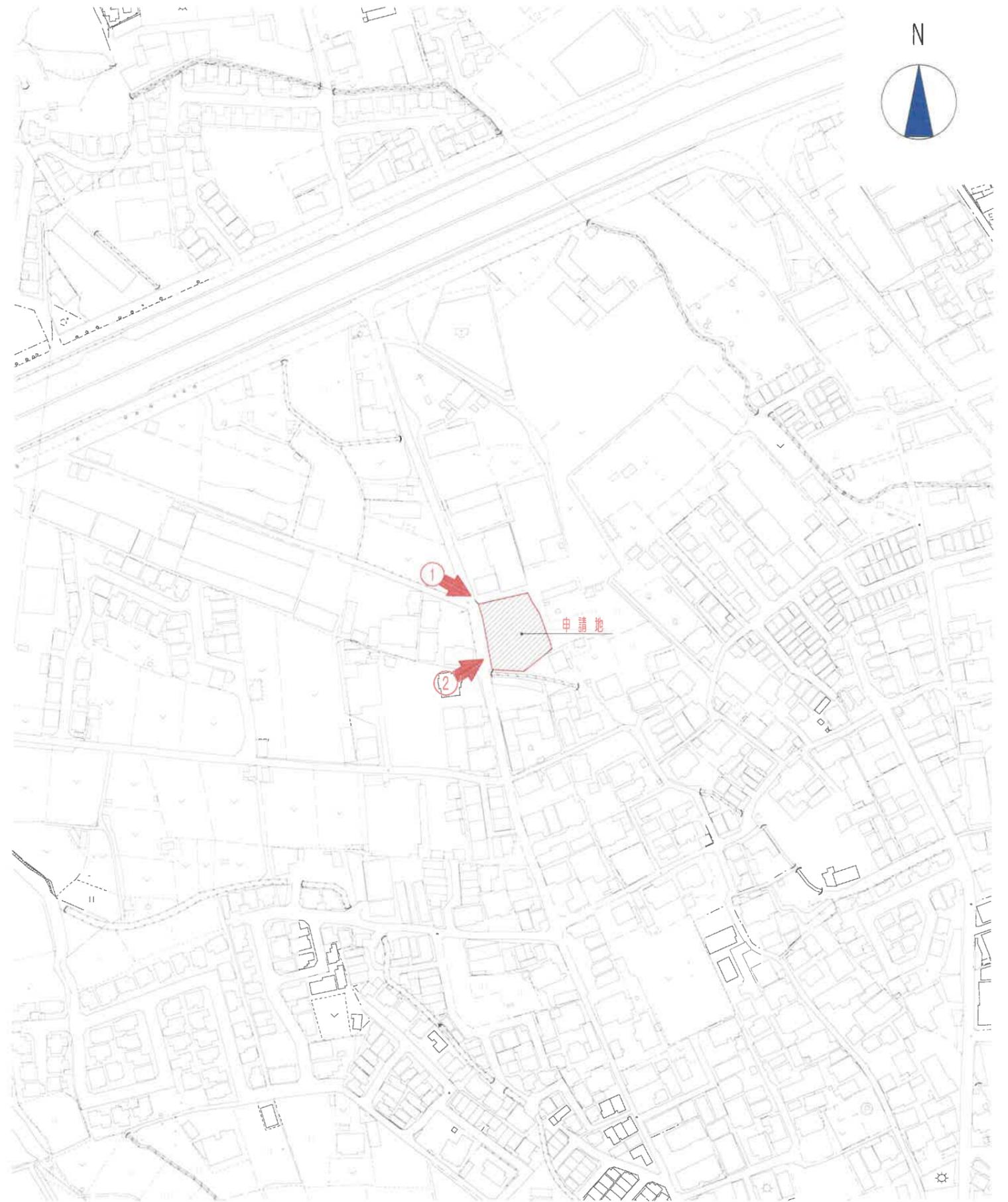
3 土地利用計画図
兼排水計画図
1/200



①



②



5 現況写真兼撮影位置図
1/2500

調 書 (第7—4号)

申請者住所氏名		福岡市博多区博多駅東二丁目10番1号 株式会社コスモス薬品 代表取締役 横山 英昭				
申請地		堺市南区高尾二丁549番14の一部				
開発面積 (敷地面積)	6144.97㎡ (5937.43㎡)	地 目	山林	—	—	—
			6144.97㎡	—	—	—
建築物の用途		小売業を営む店舗				
建築工事の種類		新築	構 造	鉄骨造平屋建		
建築面積		延べ面積	建 ぺ い 率	容 積 率		
1856.16㎡		1824.26㎡	31.27%	30.73%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は東側府道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は東側府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、JR 阪和線「鳳駅」の南約3.6kmの位置にあり、鳳檜尾線（府道和田福泉線）に接続している。					
調 査 意 見	<p>本申請は、市街化調整区域内の敷地において、小売業を営む店舗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ある。</p> <p>当該地は、鳳檜尾線（府道和田福泉線）に接続しており、判断基準第5に定める区域に当該敷地は存しない。</p> <p>また、開発区域の面積は、5ha未満で、鳳檜尾線（府道和田福泉線）に区域周長の1/10以上接しており、敷地境界に沿って2m以上の緩衝帯が設置されている。</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る。</p>					
備考	令和●年●月●日 開発許可		受付番号	A- 50		

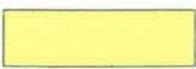
位置図



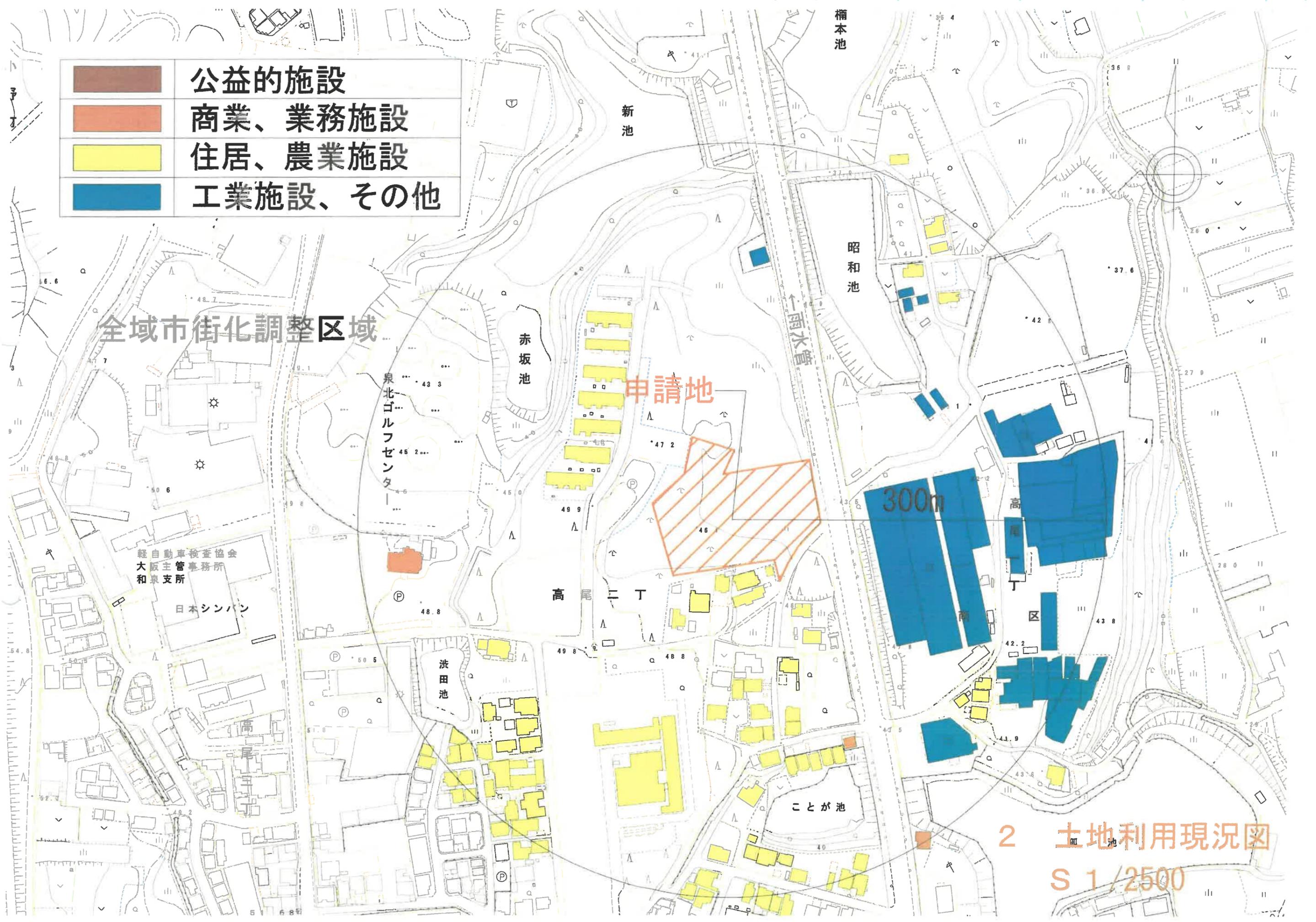
凡 例	
	市街化区域

申請地: 堺市 南区 高尾二丁549-14の一部
申請者: 株式会社コスモス薬品 代表取締役 横山 英昭

1 位置図

	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他

全域市街化調整区域



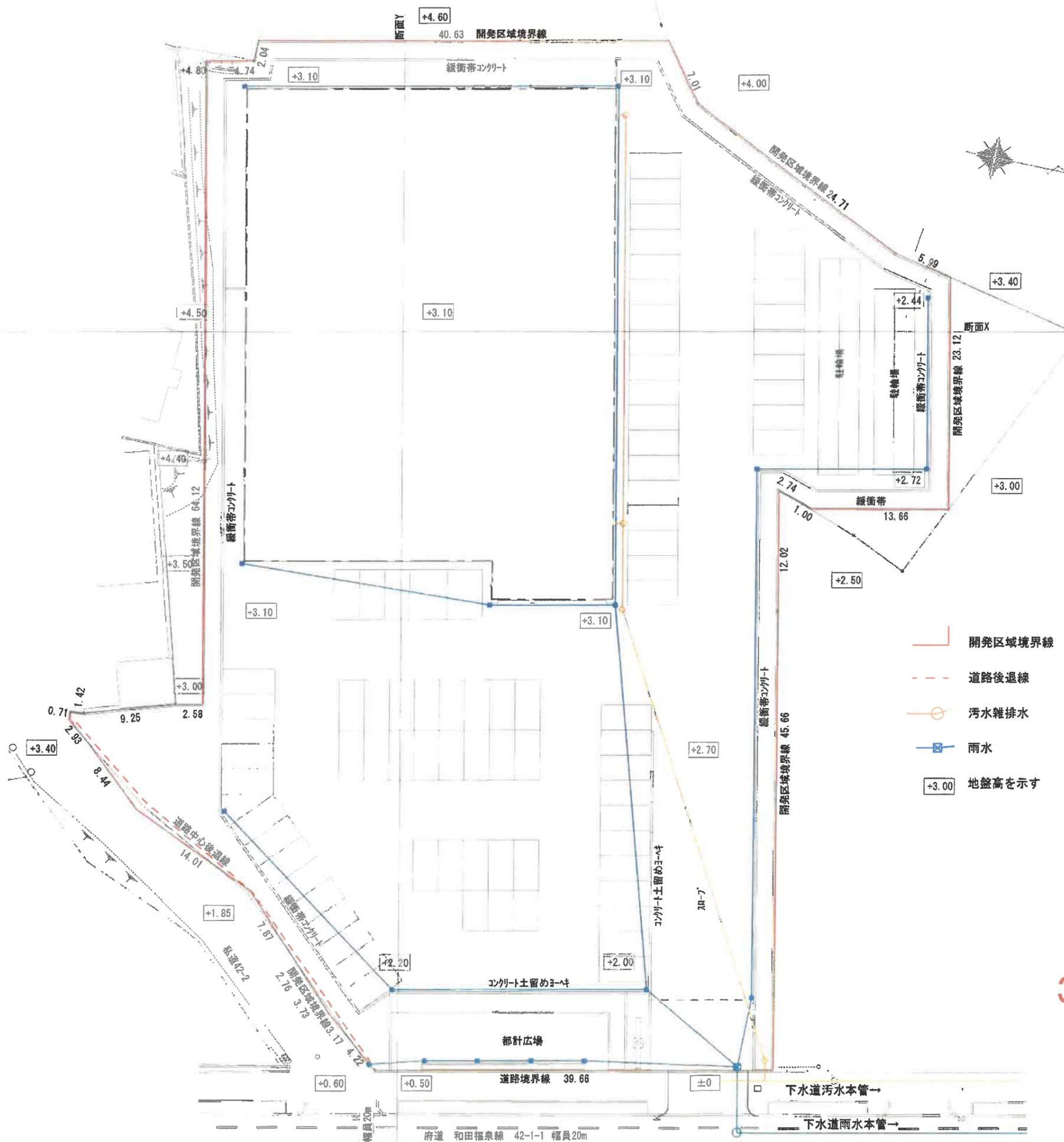
軽自動車検査協会
大阪主管事務所
和泉支所
日本シンパン

泉北ゴルフセンター

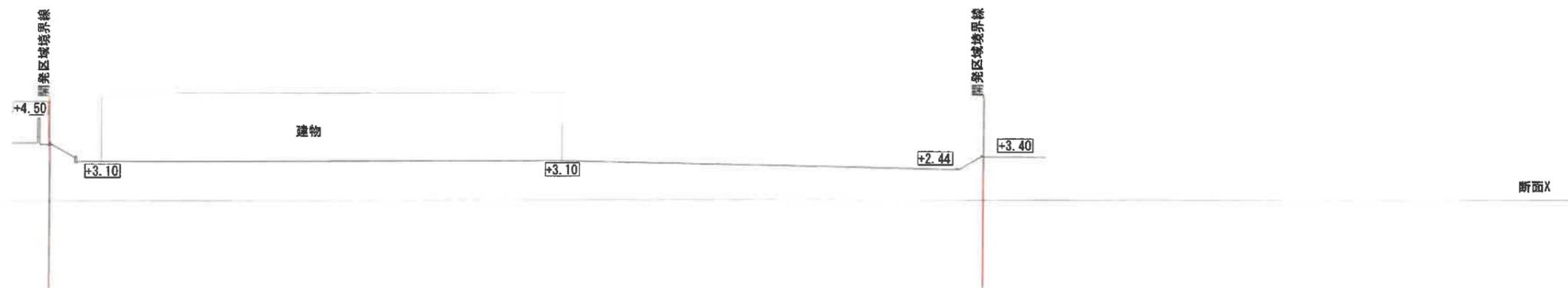
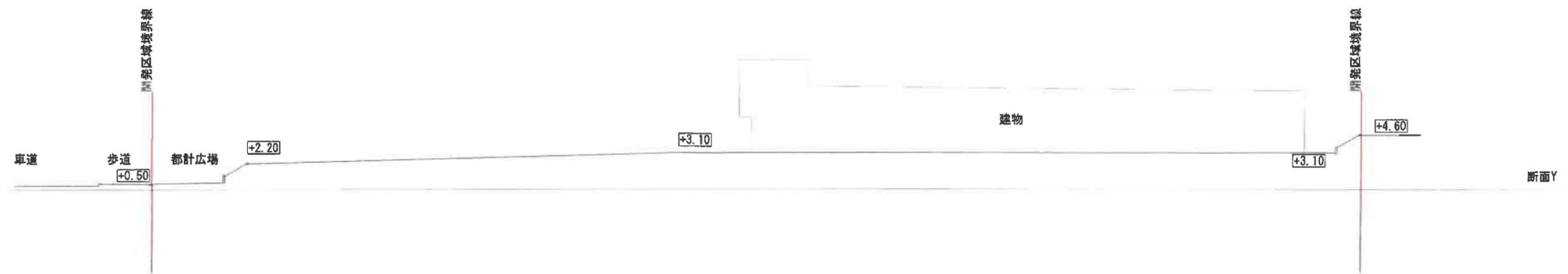
申請地

300m

2 土地利用現況図
S 1 / 2500



3 土地利用計画図
兼排水計画図
S 1/400



4 断面図
S 1/400



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。

構造概要：鉄骨造 平屋建

面積概要

開発区域面積 6,144.97㎡

建築確認申請敷地面積 5,937.43㎡

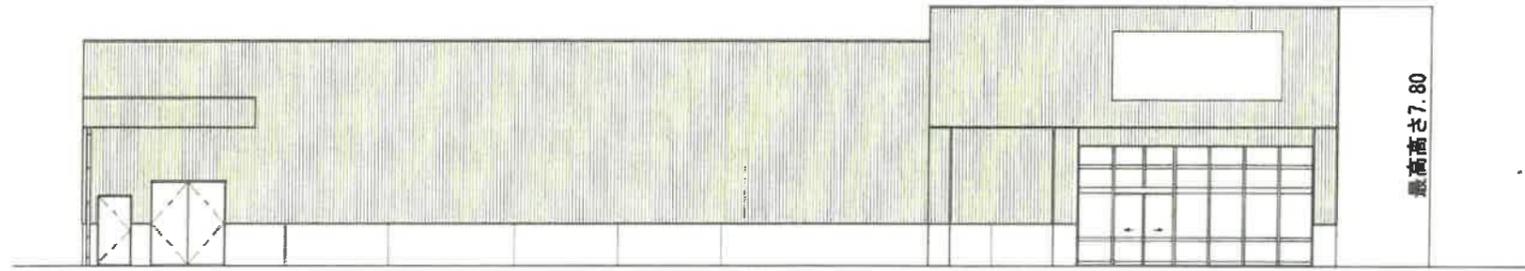
延床面積：1,824.26㎡

建築面積：1,856.16㎡

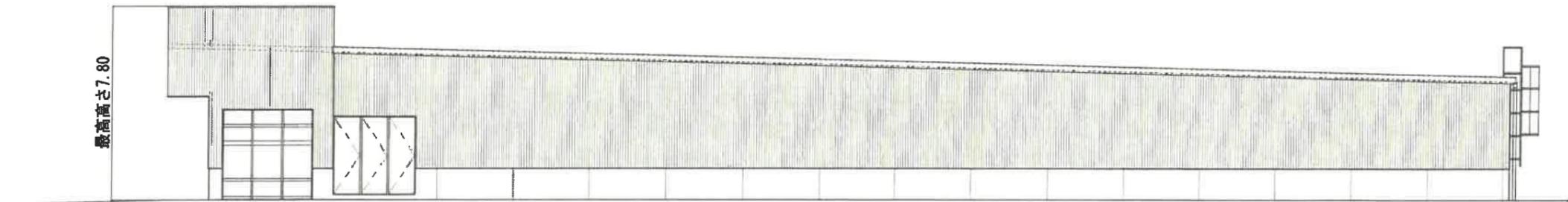
容積率：30.73%

建ぺい率：31.27%

5 予定建築物の
平面図
S 1 / 200

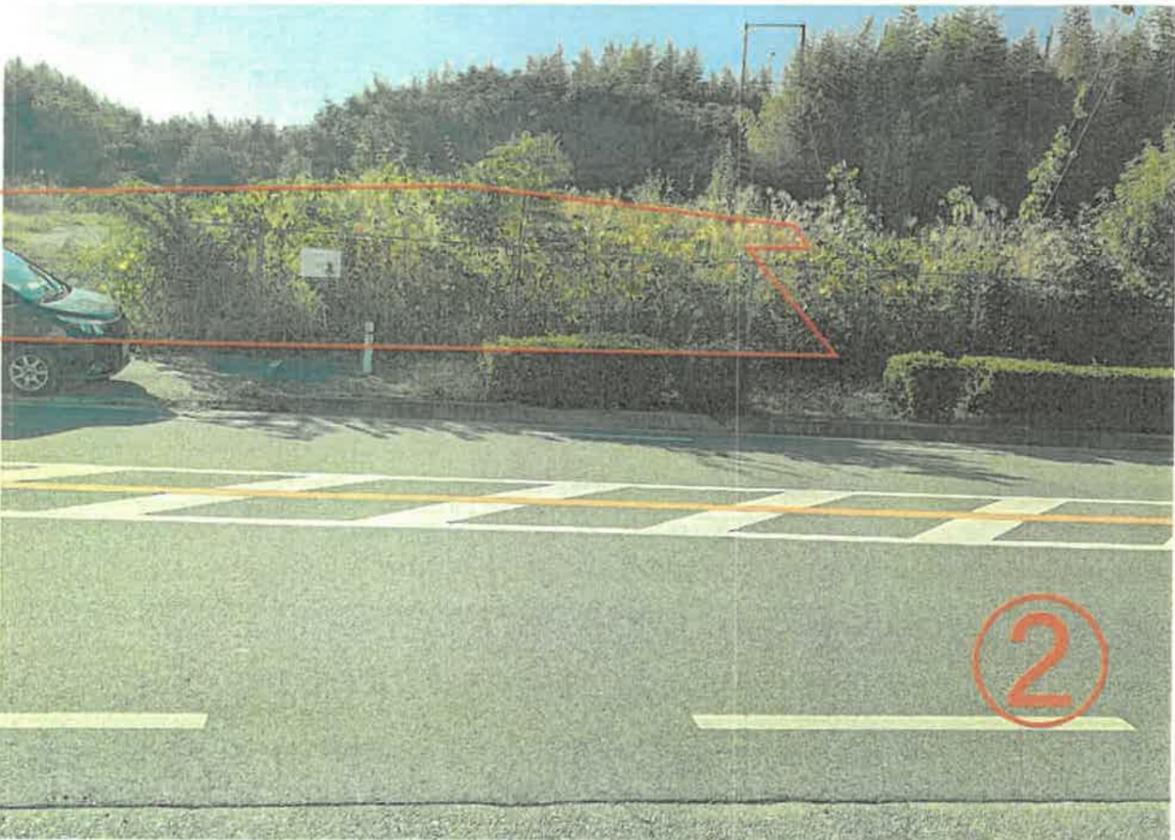
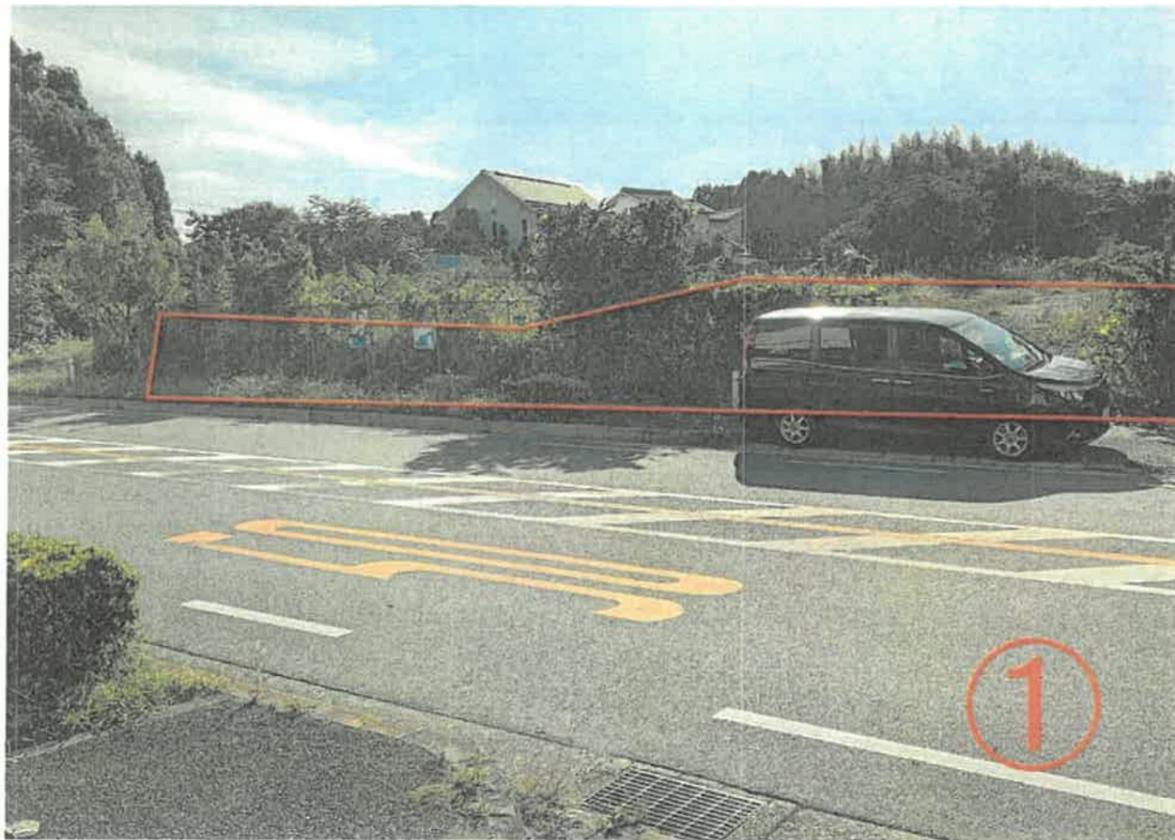


東立面図 S=1:200



北立面図 S=1:200

6 予定建築物の
立面図
S 1 / 200



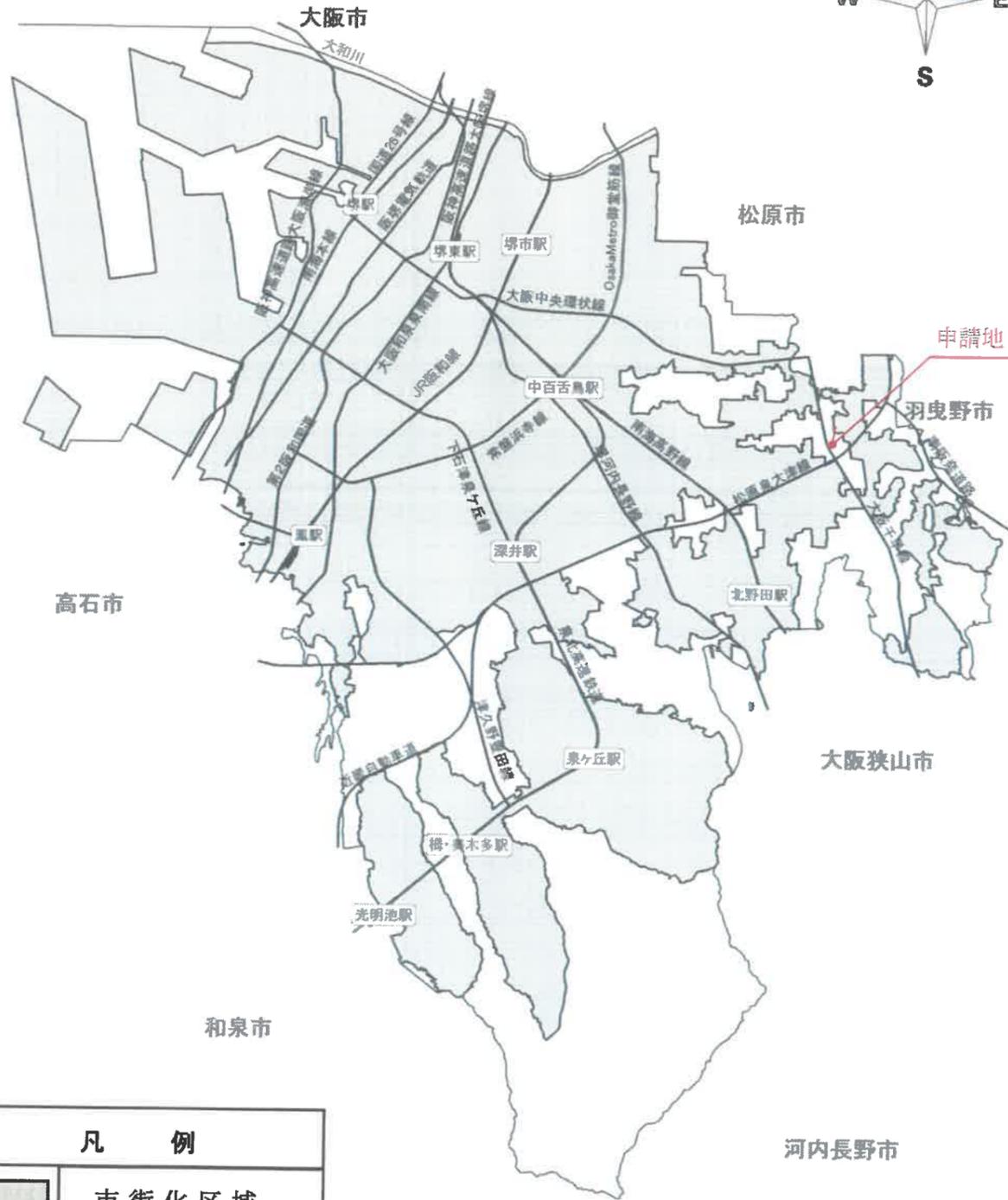
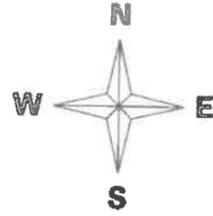
7 現況写真兼撮影位置図

二が池 / 2500

調 書 (第7—5号)

申請者住所氏名	大阪府堺市美原区黒山652番地1 株式会社OS 代表取締役 松倉 孝明					
申 請 地	堺市美原区黒山649番1, 651番, 652番1, 706番1の各一部, 605番, 650番, 713番3及び地先水路					
開 発 面 積 (敷地面積)	2622.37㎡ (2503.79㎡)	地 目	宅地	雑種地	田	水路
			18.27㎡	821.24㎡	1664.28㎡	118.58㎡
建築物の用途	小売業を営む店舗					
建築工事の種類	増築	構	造	鉄骨造平屋建		
建築面積(既存)	延べ面積(既存)	建 ぺ い 率		容 積 率		
292.30㎡	335.51㎡	18.74%		20.39%		
建築面積(新設)	延べ面積(新設)					
199.00㎡	199.00㎡					
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側の水路へ放流				
		—				
	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」の北東約2.7kmの位置にあり、大阪千早線(国道309号線)に接続している。					
調 査 意 見	<p>本申請は、市街化調整区域内の敷地において、小売業を営む店舗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ある。</p> <p>当該地は、大阪千早線(国道309号線)に接続しており、「判断基準」第5の(13)「文化財保護法第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地等で保全を必要とする区域」内にあるが所管課に所定の手続きを行い、当該事業は文化財包蔵地等に影響を及ぼさないものであるため支障はなしと判断されている。</p> <p>また、開発区域の面積は、5ha未満で、大阪千早線(国道309号線)に区域周長の1/10以上接しており、敷地境界に沿って2m以上の緩衝帯が設置されている。</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る。</p>					
備考	令和●年●月●日 開発許可	受付番号	A-51			

位置図

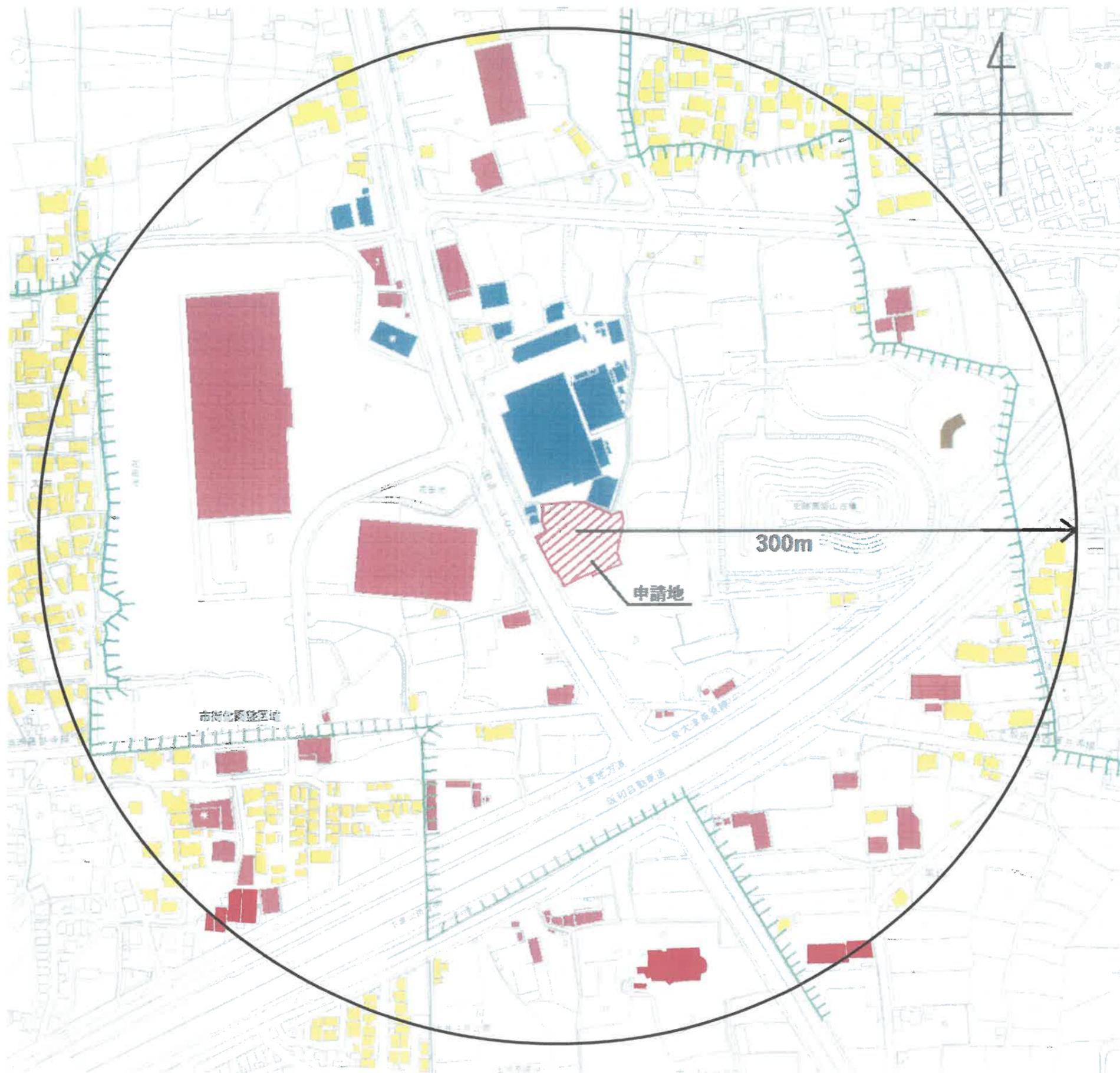


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 美原区 黒山649-1,651,652-1,706-1の各一部,
605,650,713-3及び地先水路

申請者： 株式会社 OS 代表取締役 松倉 孝明

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

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。

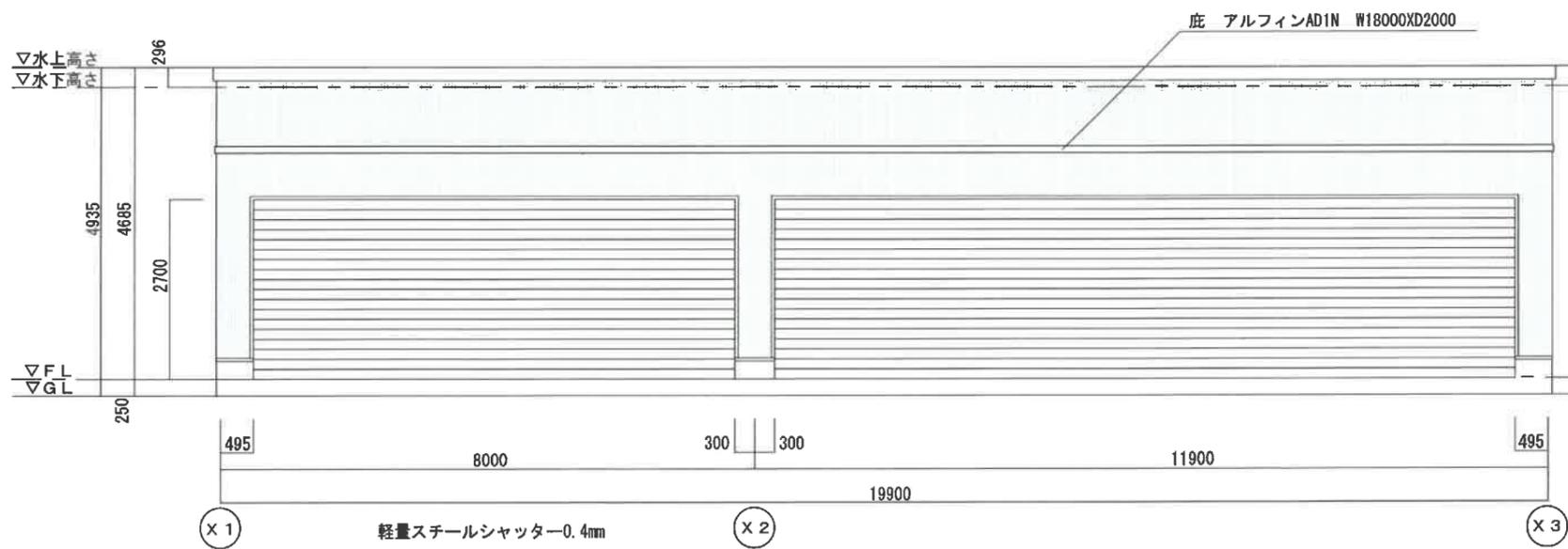


鉄骨造平屋建

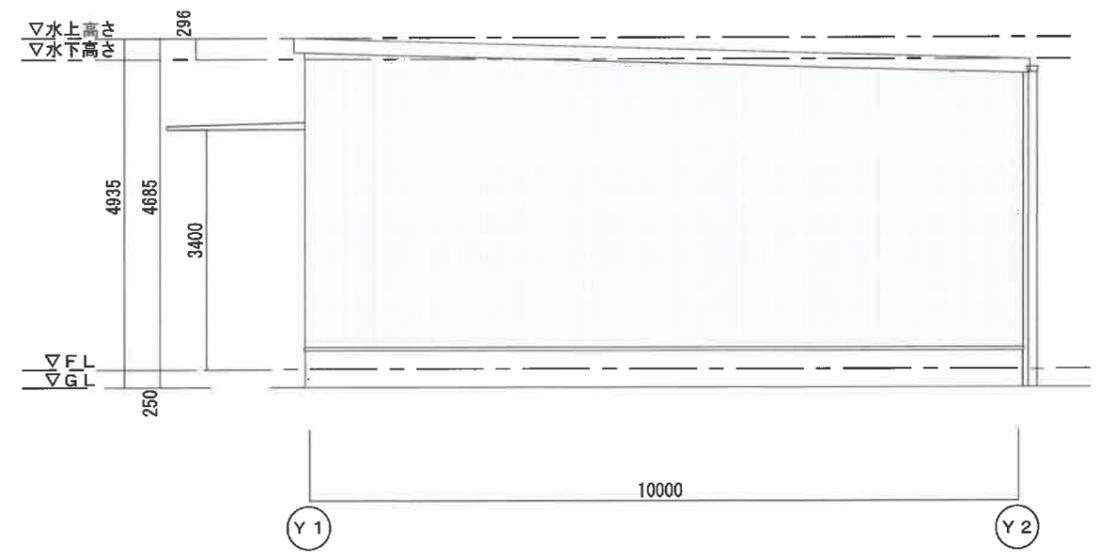
面積表			
	既 存	新 設	合 計
開発面積	————	————	2622.37㎡
建築面積	292.30㎡	199.00㎡	491.30㎡
延床面積	335.51㎡	199.00㎡	534.51㎡
建ぺい率	————	————	18.74%
容 積 率	————	————	20.39%

5 予定建築物の平面図

1/100



南側立面図 1/100



東側立面図 1/100

6 予定建築物の立面図

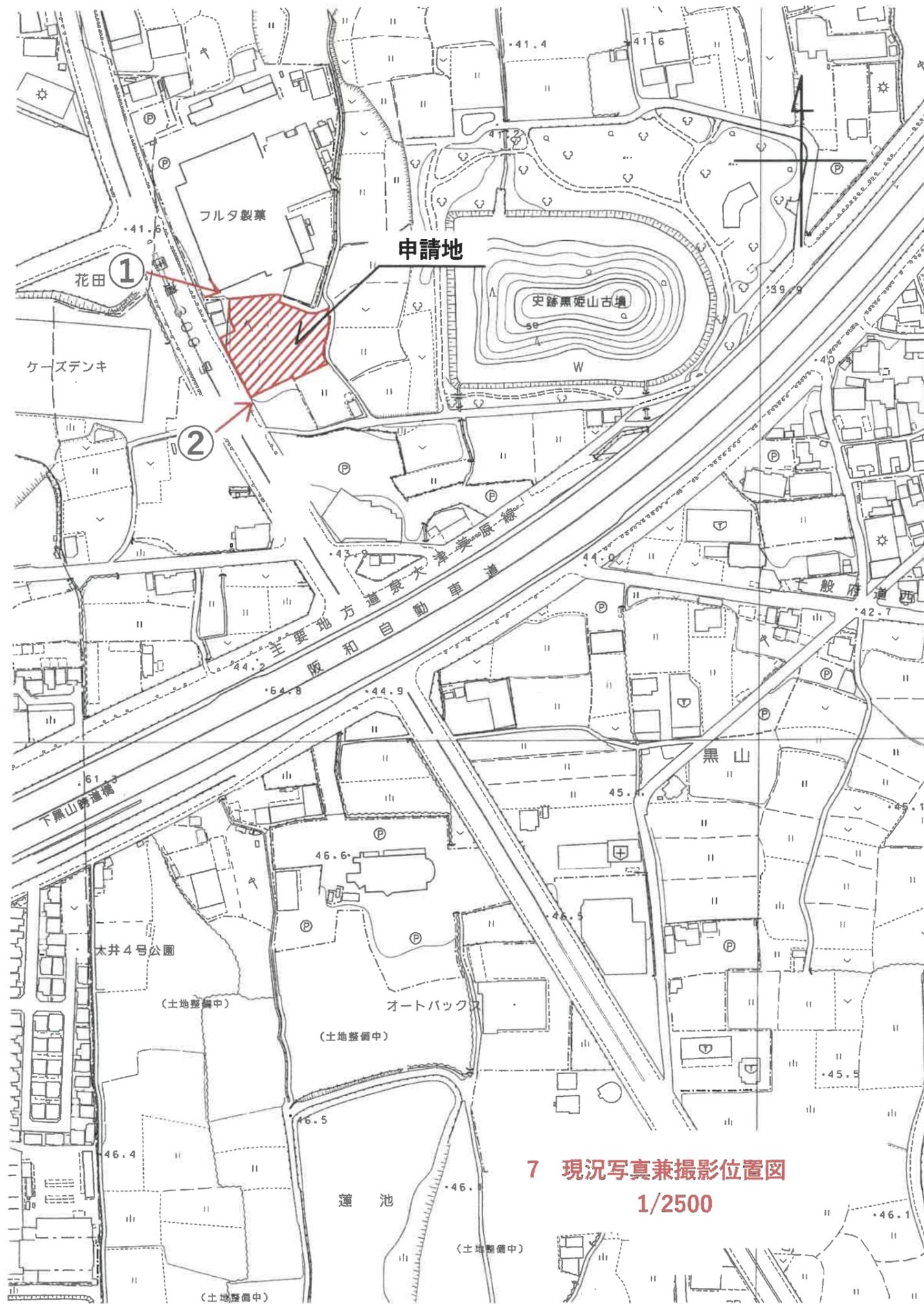
1/100



写真①



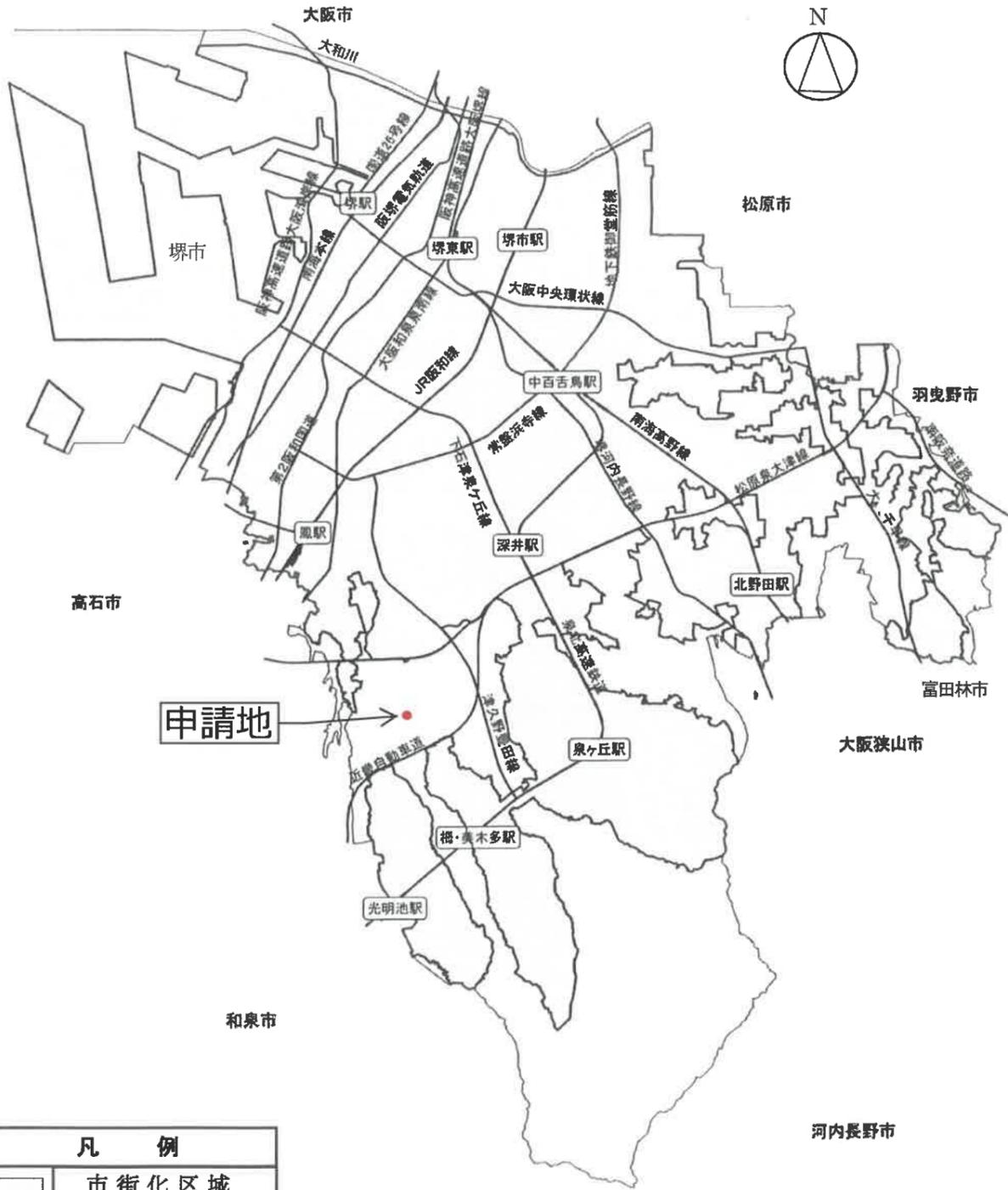
写真②



7 現況写真兼撮影位置図
1/2500

申請者住所氏名						
申請地		堺市南区稲葉1丁3024番1及び3025番1				
敷地面積	1227.90㎡	地目	宅地	—	—	—
			1227.90㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	鉄骨造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
116.64㎡		220.32㎡	9.50%	17.95%		
特記事項	排水関係	雨水は西側府道内の雨水暗渠管へ放流				
		汚水は西側府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「梅・美木多駅」の北西約2.2kmの位置にあり、府道別所草部線に接続している。					
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、登記簿謄本より20年以上前から雑種地であり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済み。					
備考	令和7年11月27日 建築許可		受付番号	D- 14		

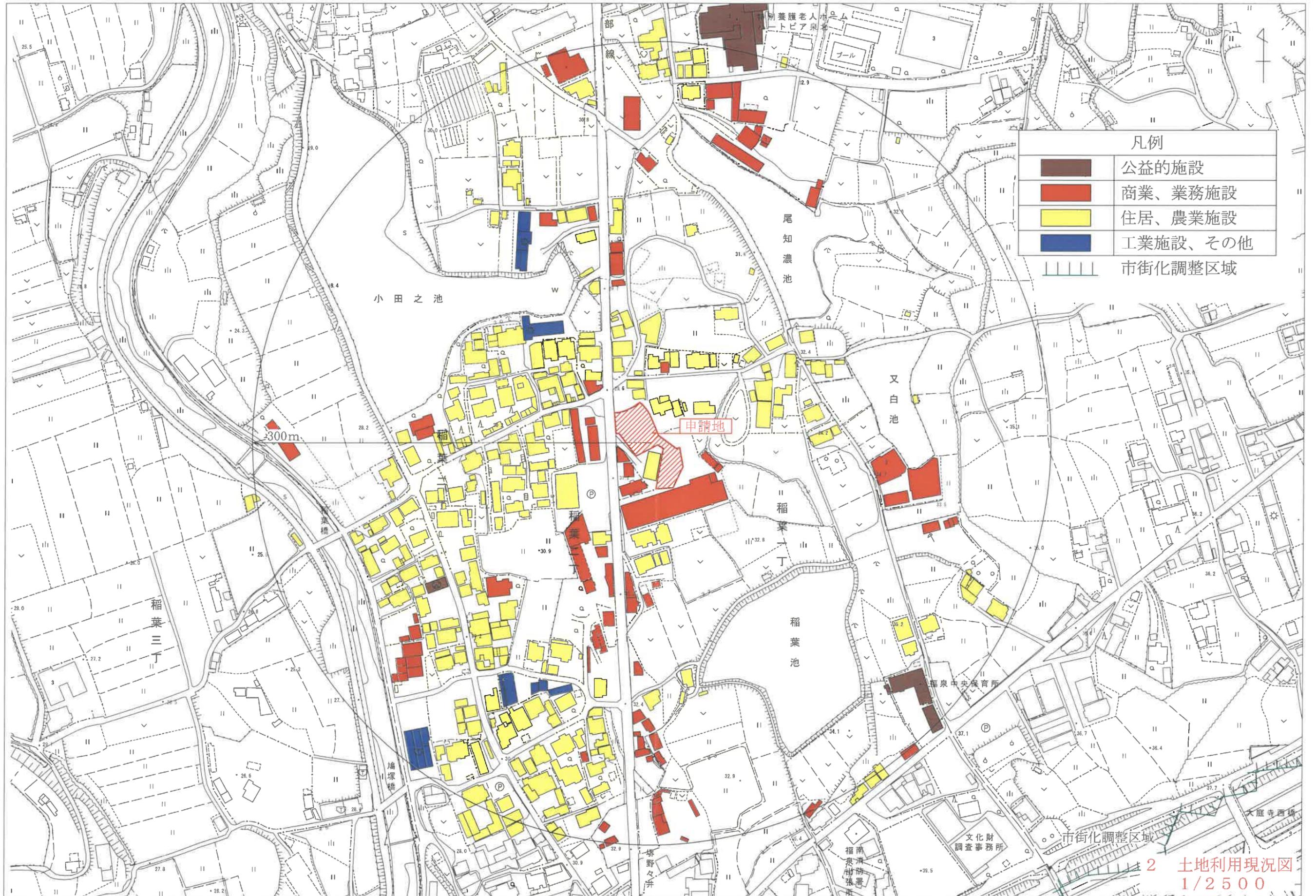
位置図



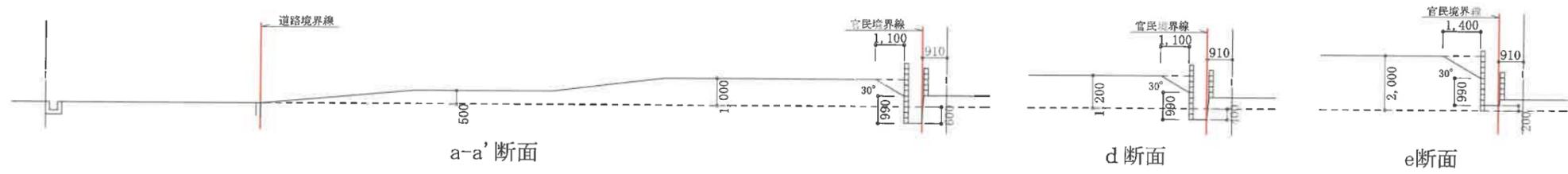
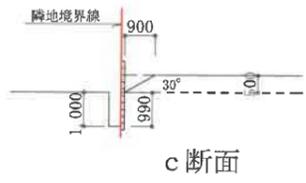
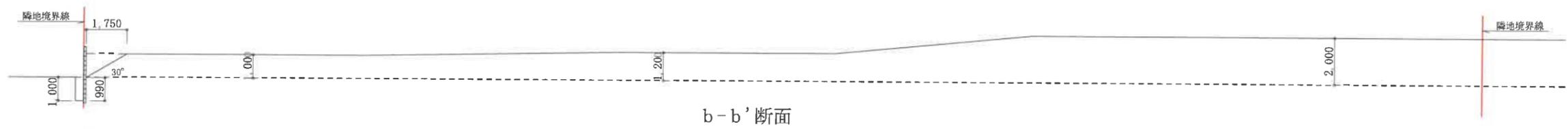
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市南区 稲葉1丁3024-1、3025-1
 申請者：

1 位置図

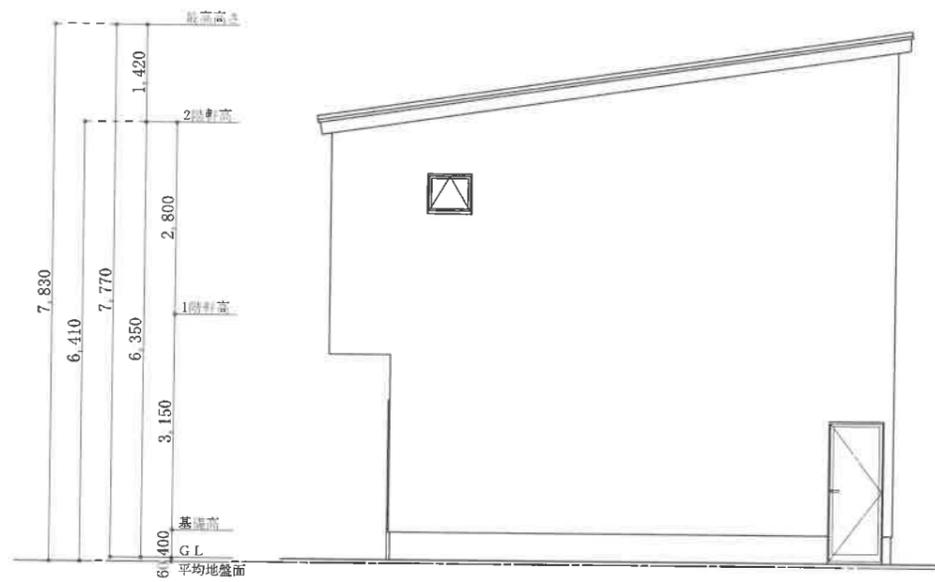


凡例	
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域

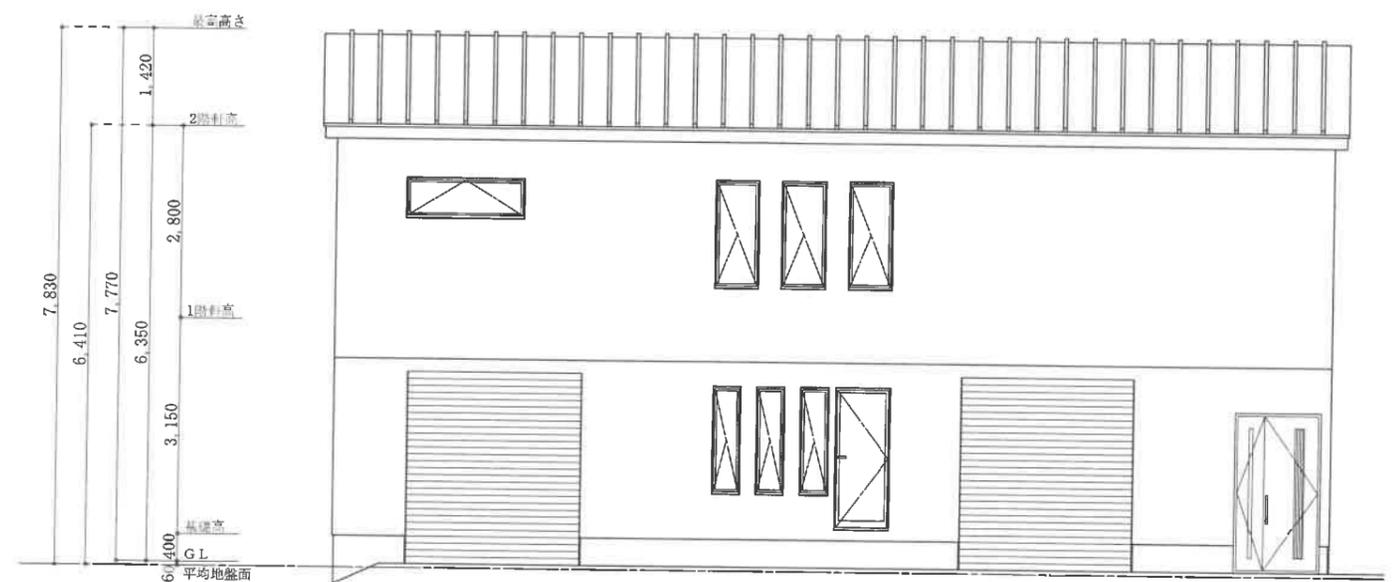


建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

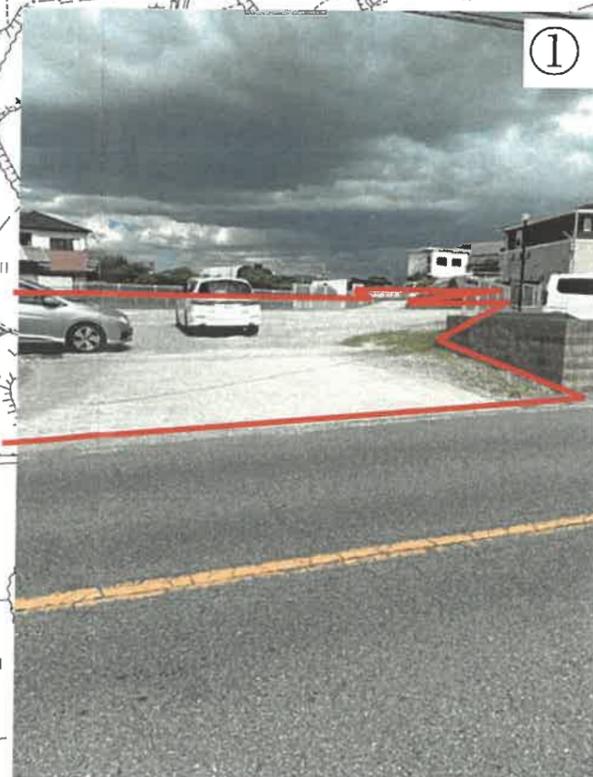
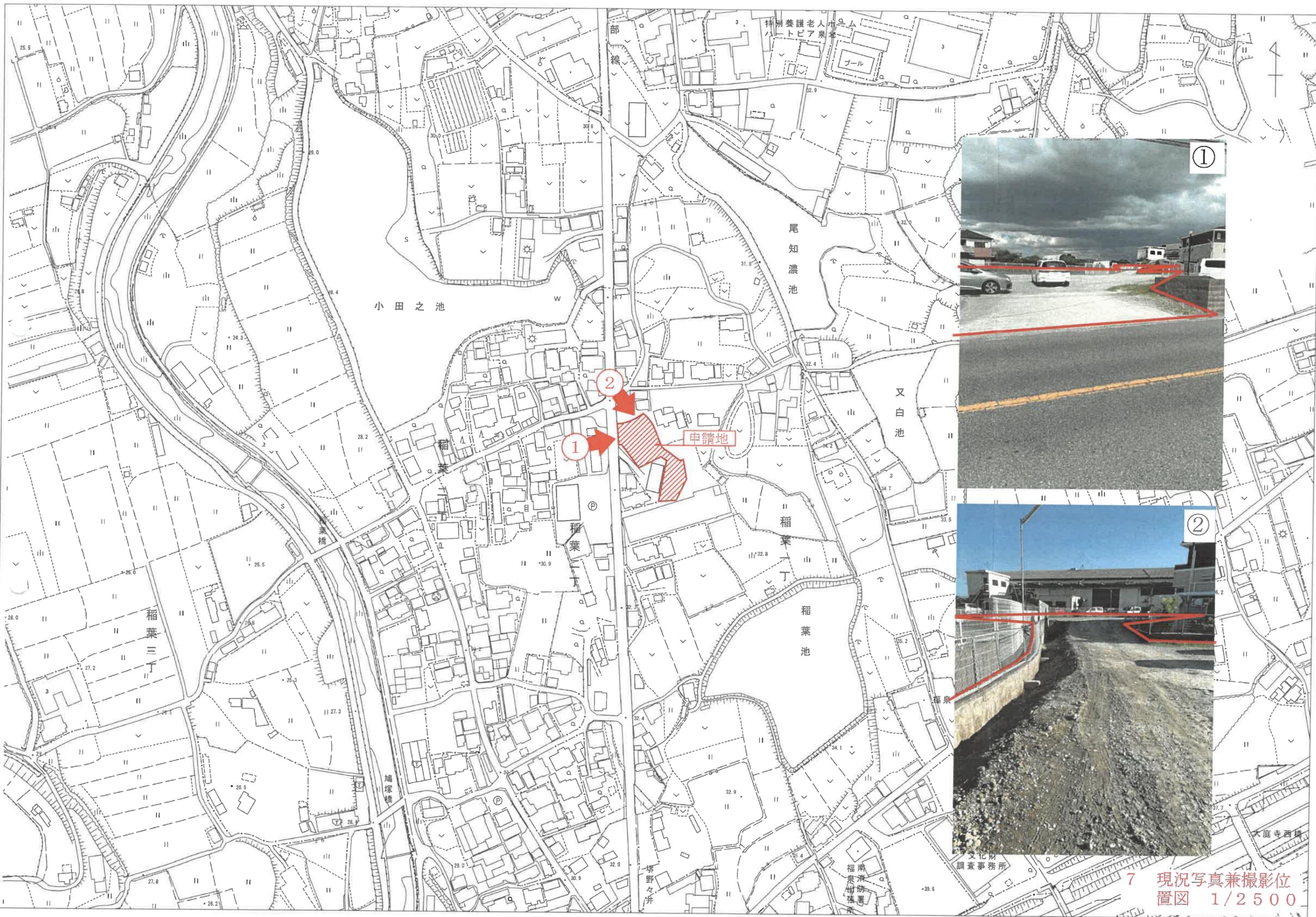
面積表㎡	
敷地面積	1227.90
建築面積	116.64
1階床面積	103.68
	車庫部分 56.70
	住宅部分 46.98
2階床面積	116.46
延べ床面積	220.32
	延べ面積 176.26
建蔽率	9.50%
容積率	14.36%
構造	木造2階建



南側 立面図



西側 立面図



7 現況写真兼撮影位置図 1/2500