

令和7年度第4回堺市開発審査会
会 議 録

令和8年1月9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4回堺市開発審査会
開催日時	令和8年1月9日（金曜） 午後2時00分から午後2時40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、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	<p>(1)付議案件</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">審議の結果、承認される</p> <p>(2)報告案件</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">報告の結果、了承される</p>
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4回堺市開発審査会会議録

日時：令和8年1月9日（金曜）
午後2時00分～午後2時40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	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	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和7年度第4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6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、付議案件が3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4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、中山委員、西野委員にお願いします。</p> <p>本日は、付議案件が3件、報告案件が1件ということになっておりまして、順次付議案件について審議したいと思っております。最初に議案第7-3号について、処分庁、ご説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、付議案件第7-3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、堺市中区福田1334番です。</p> <p>開発面積は1083.14平方メートルで、地目は宅地となっております。</p> <p>うち、堺市に帰属する道路後退部分を除く宅地部分についての敷地面積は、931.74平方メートルです。</p> <p>建物工種の種類は新築で、構造、建築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、南海泉北線深井駅の東約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、市道大野芝辻之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、西側市道内及び開発許可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、西側市道内及び開発許可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、断面図です。</p> <p>次は、現況写真兼撮影位置図です。</p> <p>写真①は、北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>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住宅が存在していた区域に宅地分譲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。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。この案件につきまして、ご質問、ご意見等がございましたら承りたいと存じます。</p>
伊藤委員	<p>現況図を見ますと、この申請地の北側と南西側に工業施設が隣接しているようですが、住宅に対してこれらの工場からの環境汚染的なことを心配しなくて大丈夫なのですか。</p>
処分庁	<p>今回の申請地は、もともと線引き以前から一戸建て住宅が建ってまして、その当時から工場が存在していますので、そこにつきましては、支障がないと判断しております。</p>
会 長	<p>この申請地は非常に広い敷地ですよ、300坪ぐらいあります。敷地いっぱいに一戸建て住宅が建っていたとすると、ものすごく大きな家ということになるかと思いますが、それはちょっと考えにくいので、全部が宅地として登記されていたとしても、かなりの部分は空地になって何かの利用形態だったと想像するのですけれど、その辺はどうだったのでしょうか。</p>
処分庁	<p>元々の住宅は敷地の北側にありまして、敷地としては広いのですが、こういう利用をした住宅であったということは、登記事項証明と固定資産の評価証明書で確認しております。</p>
会 長	<p>地域的な問題なのですけれど、空地の部分が田んぼだとか畑だった可能性があるのですよね。そうすると、都市化ということの関係でどうだったのかという心配が出てきます。その辺を教えていただきたいと思います。</p> <p>先ほど伊藤委員が心配したように、隣地が工場なので、工場に隣接している空き地に道路をつけて建売住宅を造るという開発計画だと思うのですが、だいぶ様相が変わる可能性があるのです、その辺はどの程度まで把握された上での結論かというのをご説明願いたいと思います。</p>
処分庁	<p>提案基準の10に合致しているので許可しますという判断をしています。今、会長がおっしゃっているように、もともと畑とかであったかと</p>

<p>会 長</p>	<p>いうことは把握していません。線引き以前から建物があるということなので、宅地であるという判断をしています。</p> <p>また、先ほど説明すればよかったですけども、北側にある工業施設は主に倉庫です。においとかそういったものはないと思われま</p>
<p>処分庁</p>	<p>ありがとうございます。確認ですけども、もともとこの敷地は一筆だったのですか。</p>
<p>会 長</p>	<p>はい、一筆です。</p>
<p>処分庁</p>	<p>それは宅地ですか。</p>
<p>会 長</p>	<p>はい。元は畑ということになっていますが、昭和 36 年に地目変更して宅地となっています。</p>
<p>会 長</p>	<p>はい、承知しました。</p> <p>委員の皆様、ほかにご質問などございませんか。</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 7-3 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、7-3 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、議案第 7-4 号ということになります。よろしくお願</p>
<p>処分庁</p>	<p>それでは、付議案件第 7-4 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小売業を営む店舗を新築するものです。</p> <p>申請地は、堺市南区高尾 2 丁 549 番 14 の一部です。</p> <p>開発面積は 6144.97 平方メートルで、地目は山林となっております。うち、道路後退部分を除く宅地部分についての敷地面積は、5937.43 平方メートルです。</p> <p>建物工事の種類は新築で、構造は鉄骨造平屋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。</p> <p>次のページは、位置図です。当該地は、J R 阪和線鳳駅の南約 3.6 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。申請地は鳳檜尾線（府道和田福泉線）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、東側府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、東側府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、断面図です。</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、写真②ともに北東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小売業を営む店舗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12）に該当するものとして、審査会に付議するものです。</p> <p>当該地につきましては、幹線道路鳳檜尾線に接していること、開発区域の面積が5ヘクタール未満であること、鳳檜尾線に敷地境界の総延長のおおむね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。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。</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。この案件についてなにかご質問、ご意見はございますでしょうか。</p>
中山委員	<p>緩衝帯を設けているというご説明がありましたが、どこが緩衝帯で、緩衝帯というのがどういうことを意味するのか教えていただけますか。</p>
処分庁	<p>今回、開発区域面積が1ヘクタール未満なので、2m以上の緩衝帯を設置しなさいということになっています。</p> <p>土地利用計画図を見ていただきますと、赤い線で示した敷地境界に沿って2mの空地を設けています。これが緩衝帯でして、開発区域周辺に対する騒音、振動等の影響の防止などのために、一定の緩衝帯を設けることになっています。</p>
中山委員	<p>ということは、緑化するとかそういうことはなくて、ともかく2mの幅が取ってあればいいということですか。</p>
処分庁	<p>はい、緑地にしないといけないという基準はありません。</p>
小西委員	<p>ドラッグストアということで、頻繁に車の出入りがあるかと思うのですけれども、この敷地に面している道路というのは、写真に出ている</p>

<p>処分庁</p>	<p>大きい道路だけですか。この大きい道路だけで交通の渋滞を引き起こさないように配慮されているのでしょうか。</p>
<p>会 長</p>	<p>この大きな道路は、提案基準 12 の別表にあります幹線道路鳳檜尾線として、申請地の敷地は、この道路に十分な幅で接していますので、車の渋滞はないと考えています。</p> <p>他にはいかがでございましょうか。</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 7-4 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、7-4 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、7-5 号について説明をお願いします。</p>
<p>処分庁</p>	<p>それでは、付議案件第 7-5 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小売業を営む店舗を増築するものです。</p> <p>申請地は、堺市美原区黒山 649 番 1、651 番、652 番 1、706 番 1 の各一部ほか 3 筆及び水路です。</p> <p>開発面積は 2622.37 平方メートルで、地目は宅地、雑種地、田、水路となっております。</p> <p>うち、水路部分を除く宅地部分の敷地面積は 2503.79 平方メートルです。</p> <p>建物工の種類は増築で、構造は鉄骨造平屋建となっております。</p> <p>建築面積、延べ面積、建ぺい率、容積率は、記載のとおりです。</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北東約 2.7km 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、大阪千早線（国道 309 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、西側の水路へ放流となっております。</p> <p>次は、断面図です。</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、北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>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小売業を営む店舗を増築するものであり、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す。</p> <p>当該地につきましては、幹線道路大阪千早線に接していること、開発区域の面積が 5 ヘクタール未満であること、大阪千早線に敷地境界の総延長のおおむね 1/10 以上接しており、敷地境界に沿って 2 m 以上の緩衝帯が設置されている。</p> <p>そして、当該敷地は、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」内にありますが、所管課に届出を行い、当該事業は、文化財包蔵等に影響を与えないものであるため支障はないと判断されています。したがって、判断基準第 5 に定める区域に当該敷地は存しない。</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ます。それでは、ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p>
会 長	ありがとうございます。それでは 7-5 号について、ご意見ご質問いかがでしょうか。
西野委員	増築ということですが、まず既存の敷地についてお尋ねします。今回、敷地が水路で分かれていますね。既存の時から水路を含む全区域が入っていましたか。
処分庁	もともと水路とその東側の敷地は入っていないです。
西野委員	今回の申請で水路をまたいで区域が増えたということですか。
処分庁	そうです。
西野委員	この水路については、全域について水路占用を取ったということですか
処分庁	はい。
中山委員	現況写真兼撮影位置図に写真が出ていますね。申請地は、車が止まっているところですか。
処分庁	写真①につきましては、赤い線より右側、写真②につきましては、赤い線より左側が申請地であります。
中山委員	地目を見ると、一番面積が大きいのが田ですね。

処分庁	はい。
中山委員	あとは雑種地ですが、その実態は駐車場ということなんですか。
処分庁	そうです。今、駐車場として使用しています。
中山委員	田であれば、農地との関係ではどうなんですか。
処分庁	今回、審査会で承認されれば都市計画法第 29 条の許可になるのですが、農地転用はそれと同時に許可ということで行うようにしています。
中山委員	ただ実態としてはもうすでに転用していますね。
処分庁	登記はまだ田のままのところがあるので、そこにつきましては、開発許可と同時に農地転用を許可することです。
中山委員	農地転用の手続きと関係なく、実態として駐車場に使っているということですか。
処分庁	そういうことです。実態は、現況写真の通りです。
中山委員	あまり好ましくはないですね。審査会で了承されたら農地転用も行うということですか。
処分庁	はい、そうです。転用の手続きはもう行っているのですが、許可としては 29 条の許可と同一の日で行います。
中山委員	農地を駐車場に変えるのであれば、もう少しきっちりやった方が良さそうですね。
処分庁	そうですね。おっしゃる通りなのですが、これまでは開発行為ではないというか建物を建てないので、そこはなかなか・・・。
会 長	他にはよろしゅうございますか。 この申請地の図面を見ますと、水路より下側（西側）にはすでに建物が建っているという状態なのですね。
処分庁	そこにつきましては、令和 3 年度に今回と同じ提案基準 12 で、開発審査会で承認されています。
会 長	その時の開発の場所、土地の範囲はどこだったのですか。
処分庁	土地利用計画図で言うと、水路の左下です。

会 長	<p>従来からずっと駐車場に使っていた水路の右上のところにガレージみたいなものを造りましょうということですね。</p>
処分庁	<p>敷地を増やして、倉庫を建築します。</p>
会 長	<p>実質としては、図面の左下の建物と一体利用という形なのですね。</p>
処分庁	<p>はい、その通りです。</p>
会 長	<p>すでに露天の駐車場を造っていらっしゃるようですから、その露天駐車場の一部に倉庫を建てて、多分高級車だと思えるのですが、そこに保管しようというような発想なのではないでしょうか。</p>
処分庁	<p>そうです。そこは倉庫なのですが、申請者から聞いておられますところでは、レクサスとかの高級車をここに展示するという事です。</p>
会 長	<p>そうですか。私の質問は以上です。 ほかにご質問はいかがでしょうか。</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 7-5 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、7-5 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>残っておりますのは報告案件でございますけれども、これについて処分庁、ご説明をお願いします。</p>
処分庁	<p>それでは、報告案件第 7-20 号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、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>こちらにつきましては、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。</p> <p>そのため、この案件につきましては、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、堺市南区稲葉 1 丁 3024 番 1 及び 3025 番 1 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 1227.9 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、南海泉北線榎・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、府道別所草部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、西側府道内の雨水暗渠（あんきょ）管へ放流となっております。汚水排水は、西側府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、断面図です。</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、北西側から申請地を撮影したものです。</p> <p>以上、報告案件となります。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。報告案件についてご質問、ご意見、いかがでしょうか。</p>
中塚委員	<p>現況写真②に引かれている申請地を示す赤い線のうち左側の奥が、申請地の平面図とくらべますと不正確なように思うのですが。</p>
処分庁	<p>写真②の方向から申請地を見ると、このように見えます。</p>
中塚委員	<p>間違っているわけではなく、こういう形をしているのですね。</p>
処分庁	<p>はい。申請地の平面図の線の引き方が少しまずいのかもかもしれません。</p>
中塚委員	<p>分かりました。すごく違うように見えたものですから。</p>
会 長	<p>委員のみなさん、いかがでございますか。</p> <p>ご意見、ご質問などがなかったら、報告第7-20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。</p> <p>（委員一同、異議なし）</p> <p>それでは、第7-20号につきましては承りました。</p> <p>以上で、本日の付議案件及び報告案件は終了しましたので本日の審査会はこれで終了します。</p>