

令和7年度

第5回 堺市開発審査会

令和8年3月13日

目 次

《付議案件》

第7-6号

堺市西区菱木（市街化調整区域）における
共同生活援助施設の建築許可について（提案基準1.5該当）

《報告案件》

第7-21号

堺市中区深井畑山町（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1.5該当）

第7-22号

堺市東区石原町（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1.5該当）

第7-23号

堺市東区菩提町（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1.5該当）

調 書 (第7—6号)

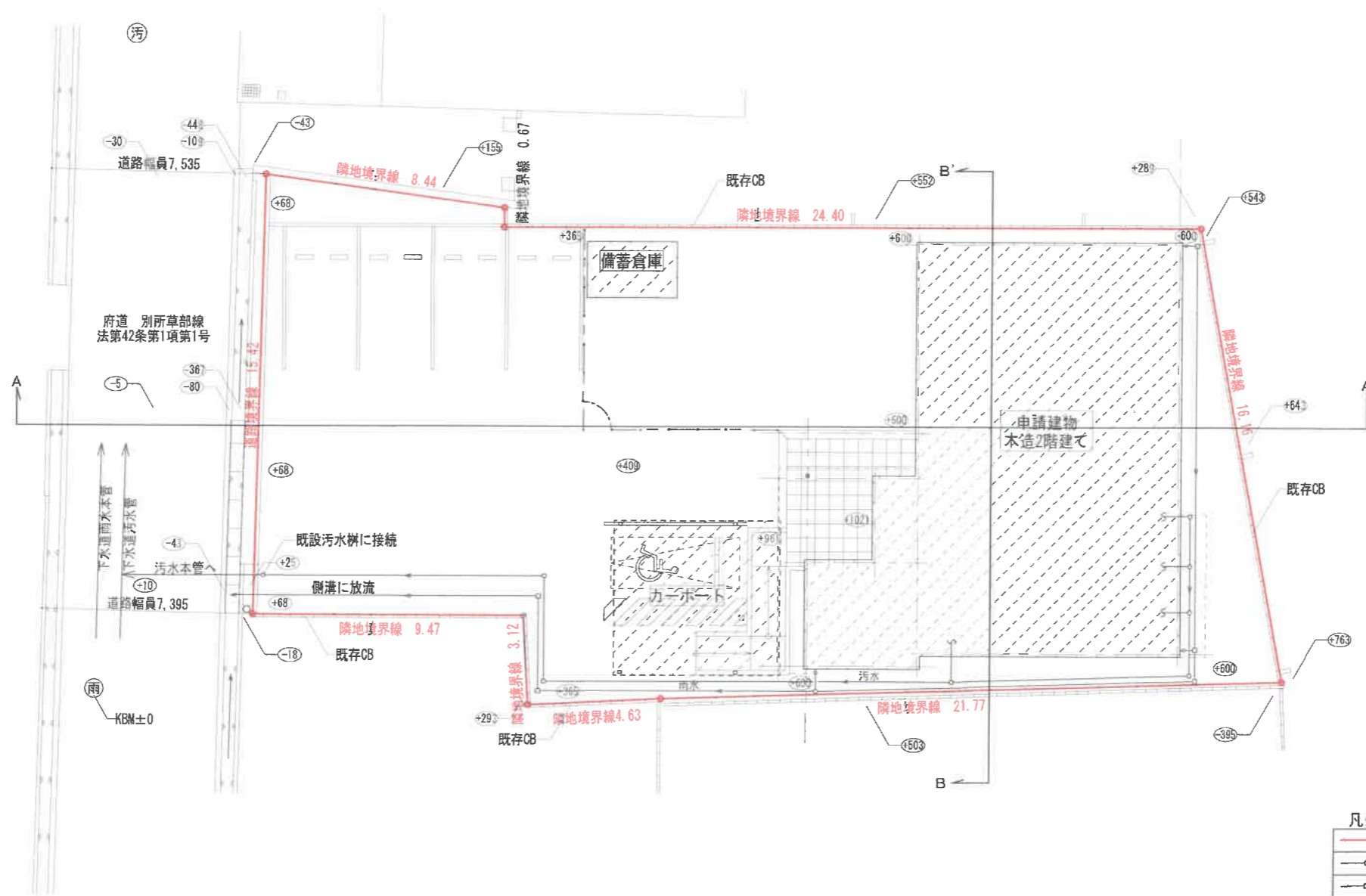
申請者住所氏名		大阪府岸和田市尾生町三丁目10番5号 株式会社HARVEST 代表取締役 北野 浩輝 代表取締役 西川 潤					
申 請 地		堺市西区菱木四丁目2709番及び2711番4					
敷 地 面 積		546.66㎡	地 目	雑種地	宅地	—	—
				414.44㎡	132.22㎡	—	—
建築物の用途		共同生活援助施設					
建築工事の種類		新築	構 造		木造2階建		
建 築 面 積		延べ面積	建 ぺ い 率		容 積 率		
174.95㎡		333.30㎡	32.01%		60.98%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側府道内の側溝へ放流					
		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」の南東約3.2kmの位置にあり、府道別所草部線に接続している。						
調 査 意 見	<p>本申請は、市街化調整区域内の敷地において、共同生活援助施設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15）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>当該施設については、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する「共同生活援助」の施設である。</p> <p>また、同法第36条第1項に基づく指定障害福祉サービス事業者の指定が確実に見込まれ、「堺市市街化調整区域内における社会福祉施設の整備に関する指針」で定めるバックアップ施設まで整備予定地から概ね30分以内で移動可能な距離に位置している。</p> <p>そして、当該敷地は、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15）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 建築許可		受付番号	D- 20			

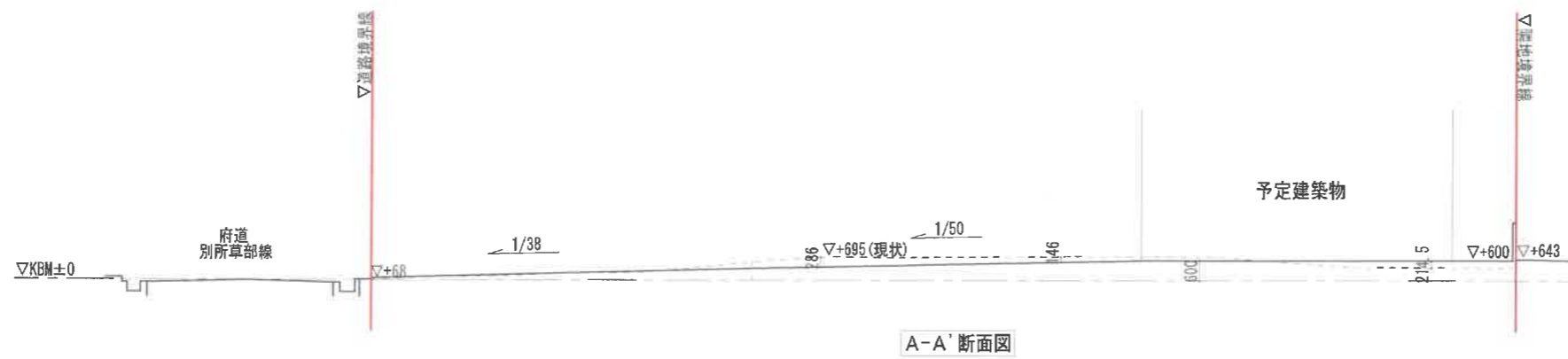


全城市街化調整区域内

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





A-A' 断面図



B-B' 断面図

凡例

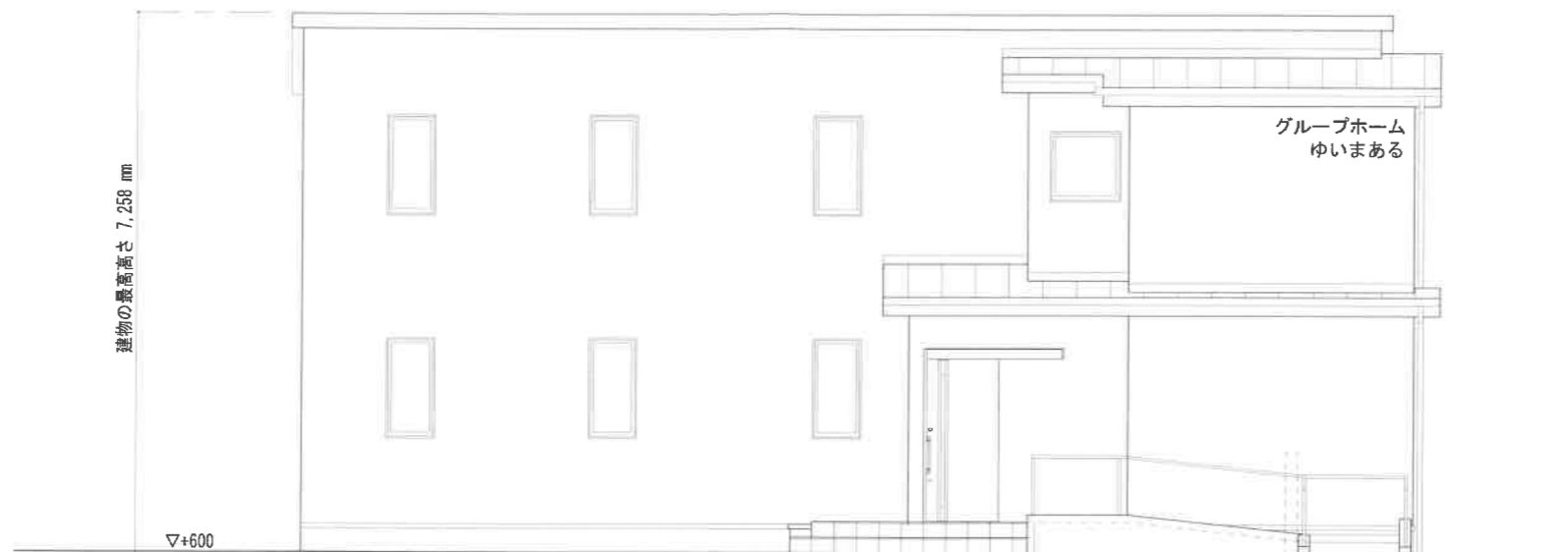
	敷地境界線
--	-------

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。

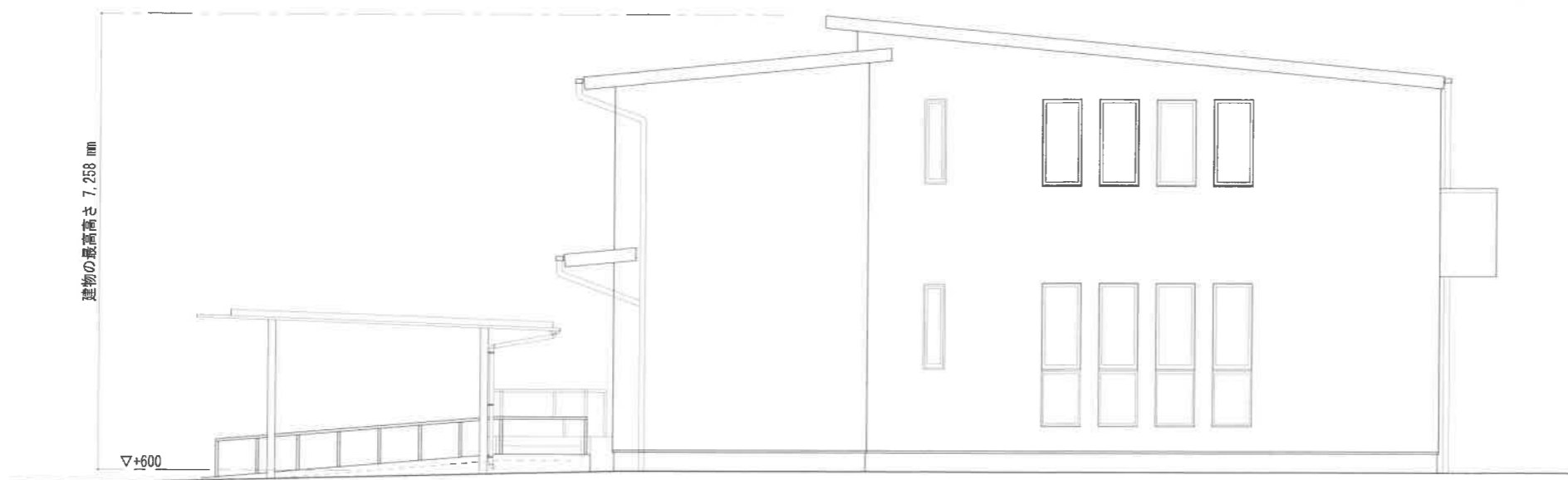
面積表

敷地面積	546.66	m ²
建築面積	174.95	m ²
各階面積	185.37	m ²
2階	147.93	m ²
延べ面積	333.30	m ²
建ぺい率	$(174.95/546.60) \times 100=32.01\%$	
容積率	$(333.30/546.60) \times 100=60.98\%$	

構造：木造2階建



西立面図



南立面図



①



②

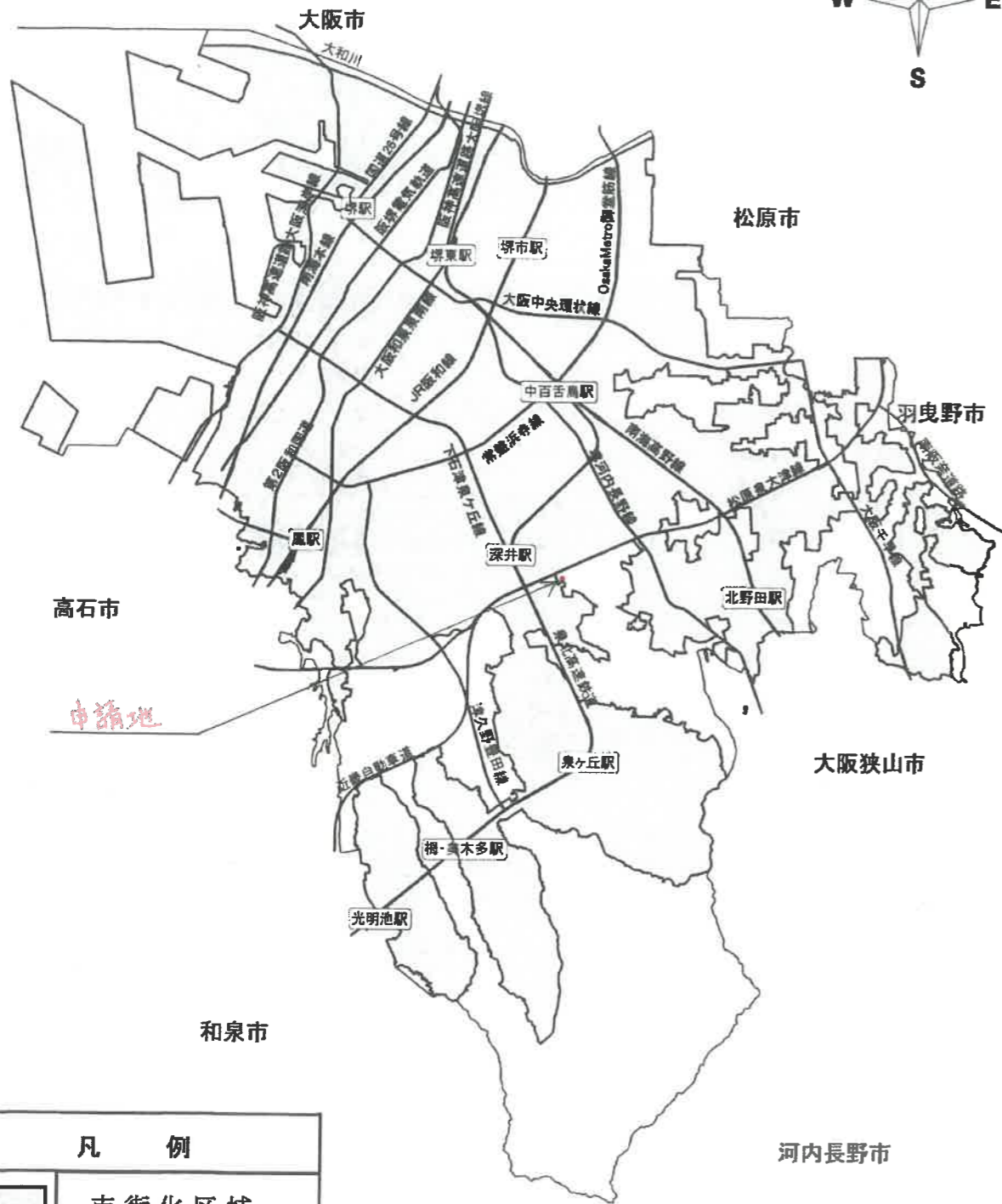
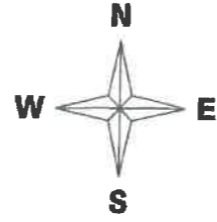


凡例
申請地

報告書 (第7-21号)

申請者住所氏名					
申請地		堺市中区深井畑山町226番3の一部及び226番10			
敷地面積	130.88㎡	地目	宅地	—	—
			130.88㎡	—	—
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	
67.08㎡		110.80㎡	51.26%	84.66%	
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の下水道雨水本管へ放流			
		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」の南東約1.1kmの位置にあり、市道深井畑山3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。				
見	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8年1月21日 建築許可		受付番号	D-16	

位置図



凡 例	
	市街化区域

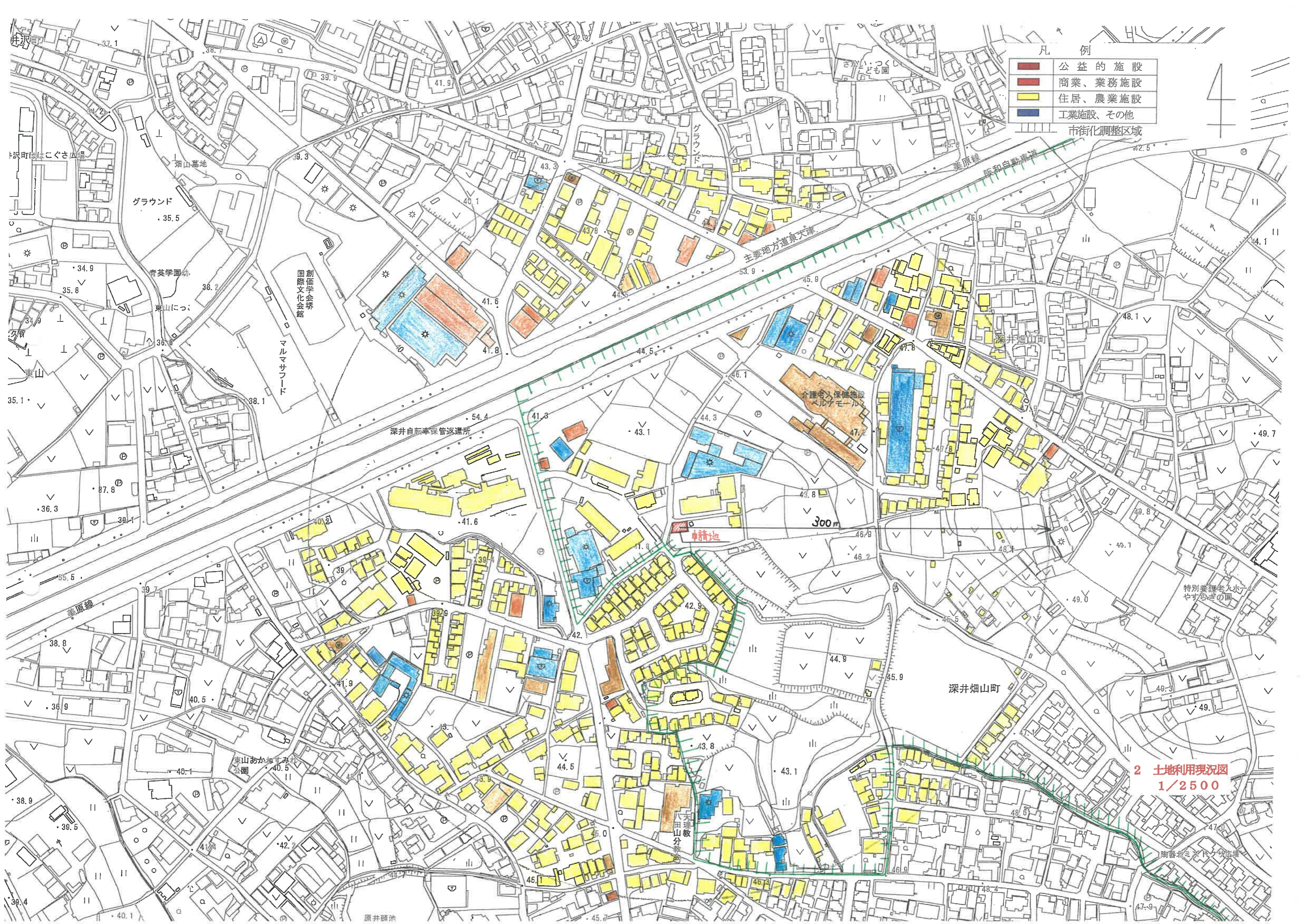
申請地：堺市 中区 深井畑山町 226番10、226番30一部

申請者：

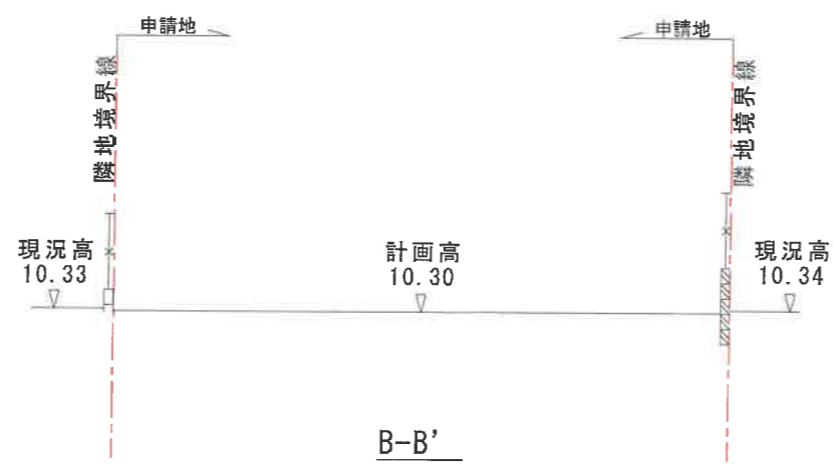
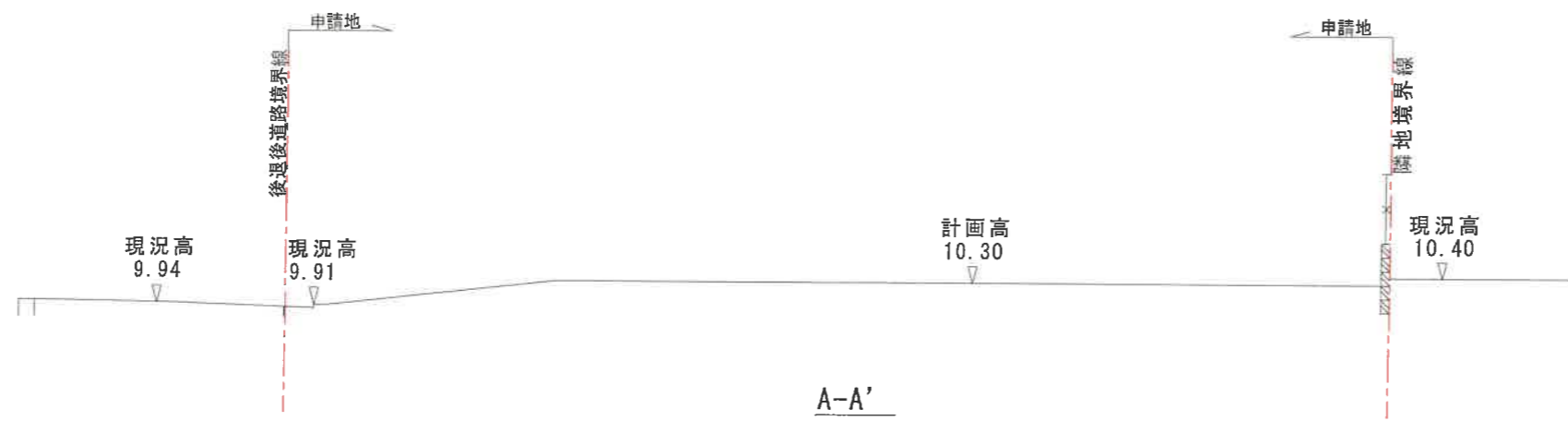
1 位置図

凡 例

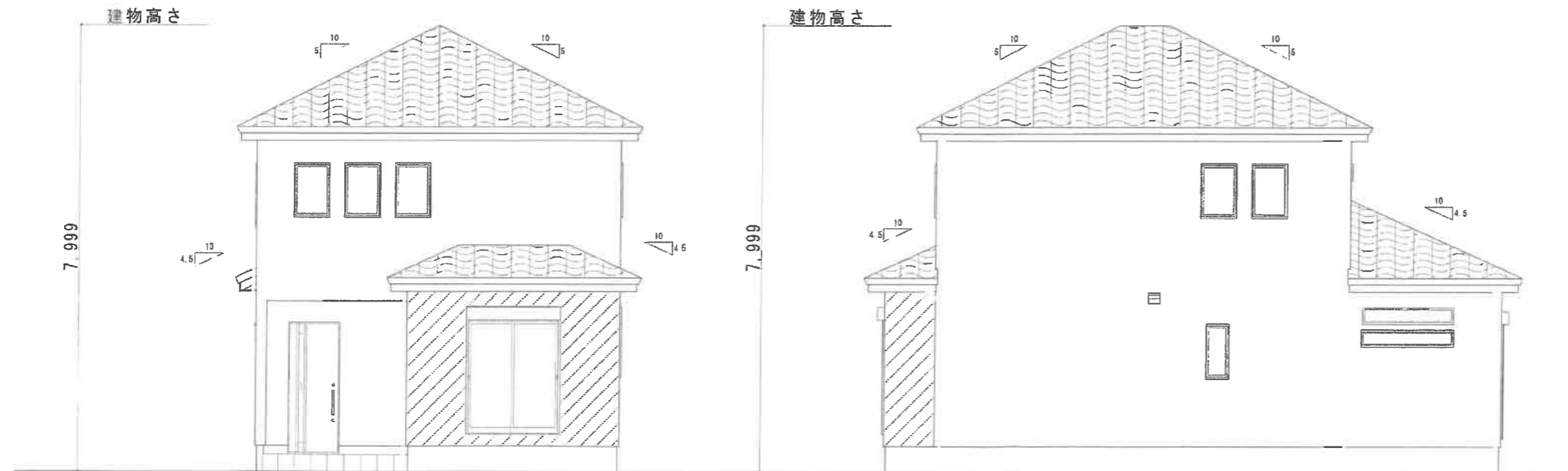
■	公益的施設
■	商業、業務施設
■	住居、農業施設
■	工業施設、その他
	市街化調整区域



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。



西側 立面図

S=1:100

南側 立面図

S=1:100

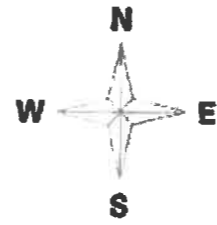
敷地面積	130.88㎡
建築面積	67.08㎡
1階床面積	63.35㎡
2階床面積	46.38㎡
延床面積	(容積対象面積を含む) 110.80㎡
	109.73㎡
建ぺい率	51.26%
容積率	84.66%


5 予定建築物の平面図兼立面図
1/100

報告書 (第7-22号)

申請者住所氏名					
申請地		堺市東区石原町三丁124番2の一部			
敷地面積	121.41m ²	地目	宅地	—	—
			121.41m ²	—	—
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	
42.12m ²		72.09m ²	34.70%	59.38%	
特記事項	排水関係	雨水は西側水路へ放流			
		汚水は西側里道敷内の汚水本管へ放流			
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「白鷺駅」の東約1.5kmの位置にあり、建築基準法第43条第2項第2号許可を受けた空地に接続している。				
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済み。				
備考	令和8年1月21日 建築許可		受付番号	D-17	

位置図







凡 例	
	市街化区域

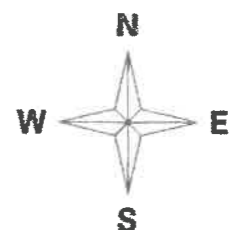
申請地：堺市 東区石原町三丁124番2の一部
申請者：

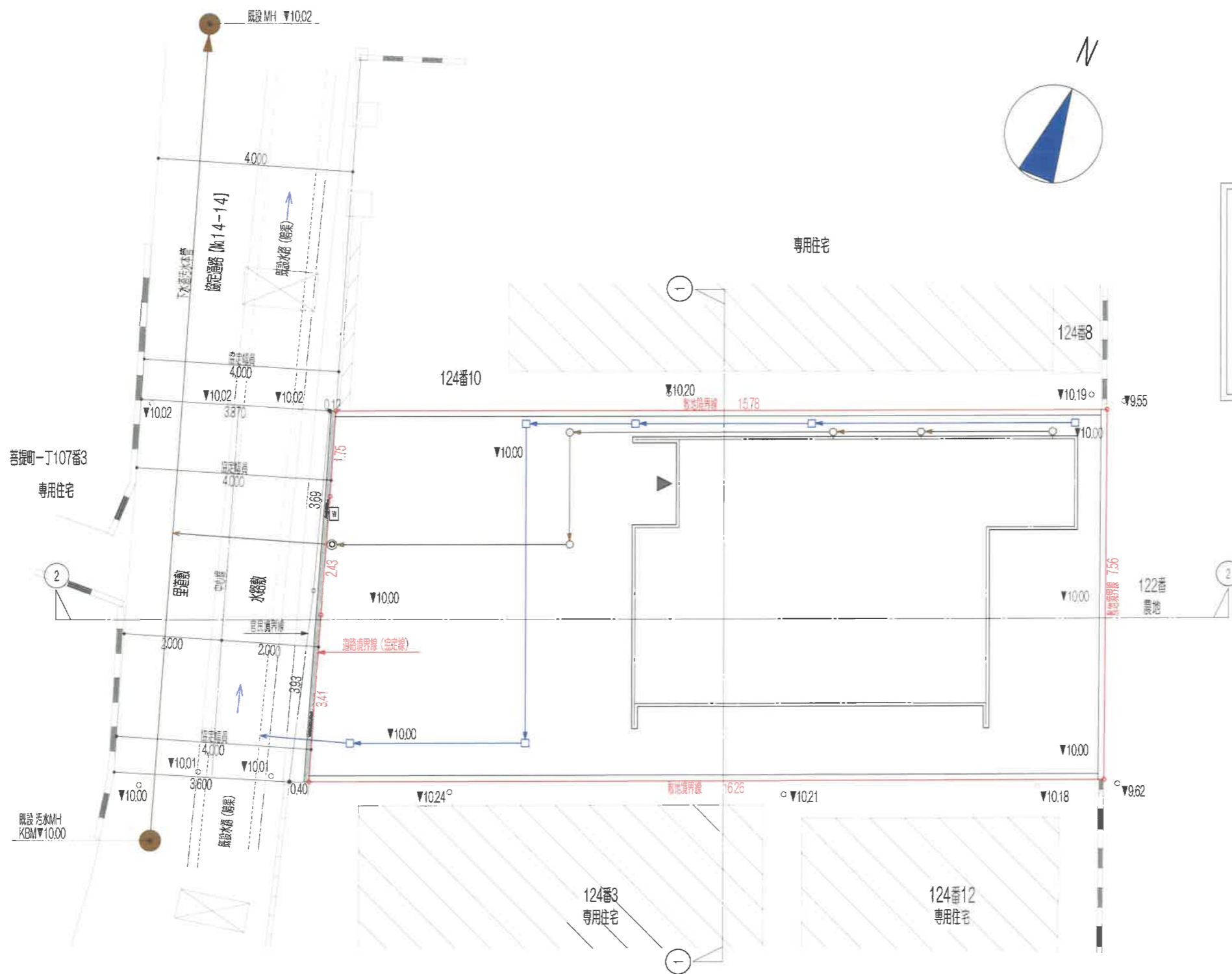
1 位置図

凡例

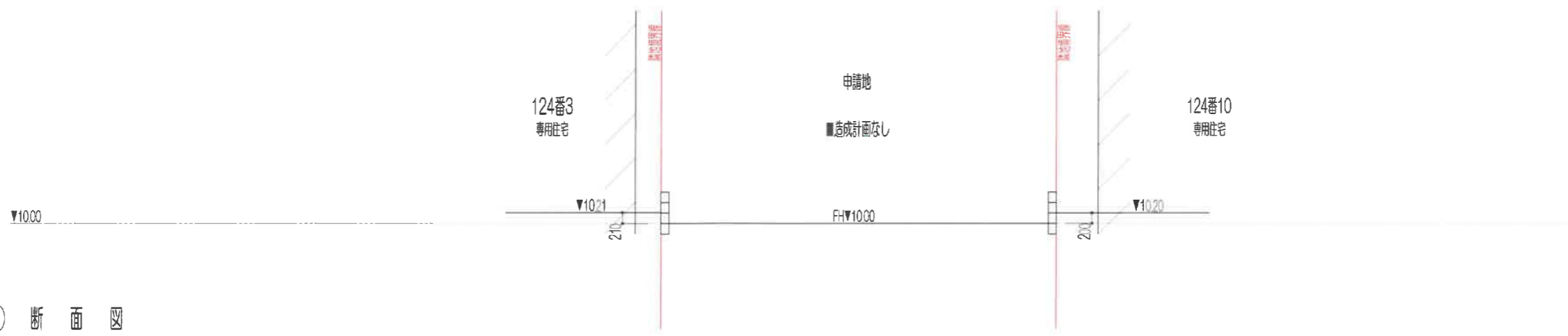
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他

市街化調整区域





凡例	
	敷地境界
	污水、雑排水
	雨水



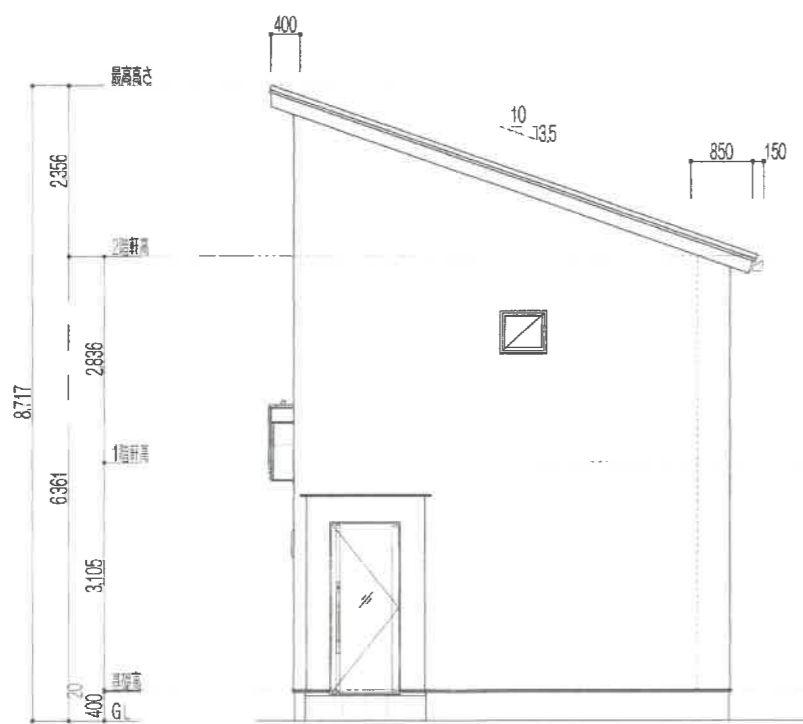
① 断面図



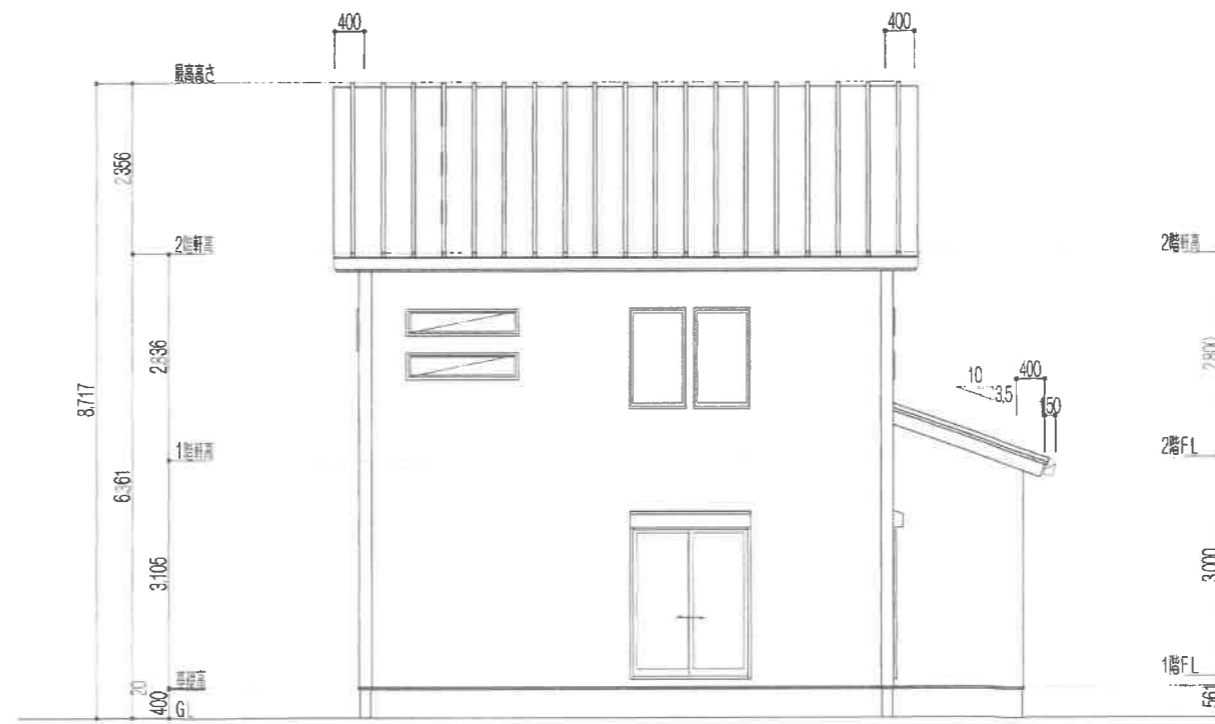
② 断面図

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	121.41㎡
建築面積	42.12㎡
1階床面積	40.50㎡
2階床面積	31.59㎡
延床面積	72.09㎡
建蔽率	34.70%
容積率	59.38%
構造	木造2階建



西側 立面図 S:1/100



南側 立面図 S:1/100

5 予定建築物の
平面図、立面図
1 / 100

①



②





6 現況写真兼撮影位置図

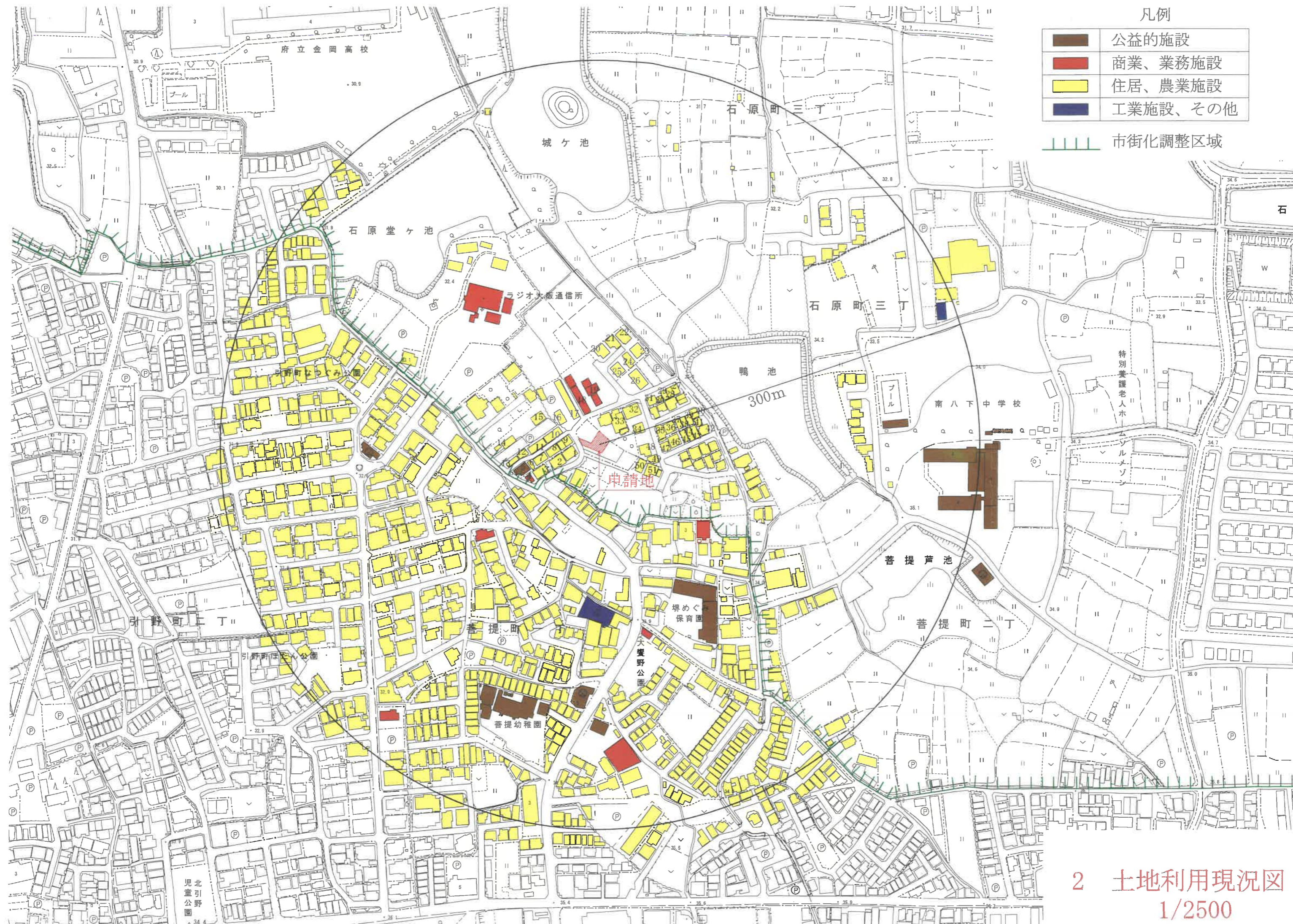
報告書 (第7-23号)

申請者住所氏名					
申請地		堺市東区菩提町一丁92番5の一部			
敷地面積	175.96㎡	地目	宅地	—	—
			175.96㎡	—	—
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	
60.57㎡		102.69㎡	34.43%	58.36%	
特記事項	排水関係	雨水は西側市道内の下水道雨水本管へ放流			
		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「中百舌鳥駅」の東約2.2kmの位置にあり、市道菩提24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。				
見	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8年2月6日 建築許可		受付番号	D- 18	

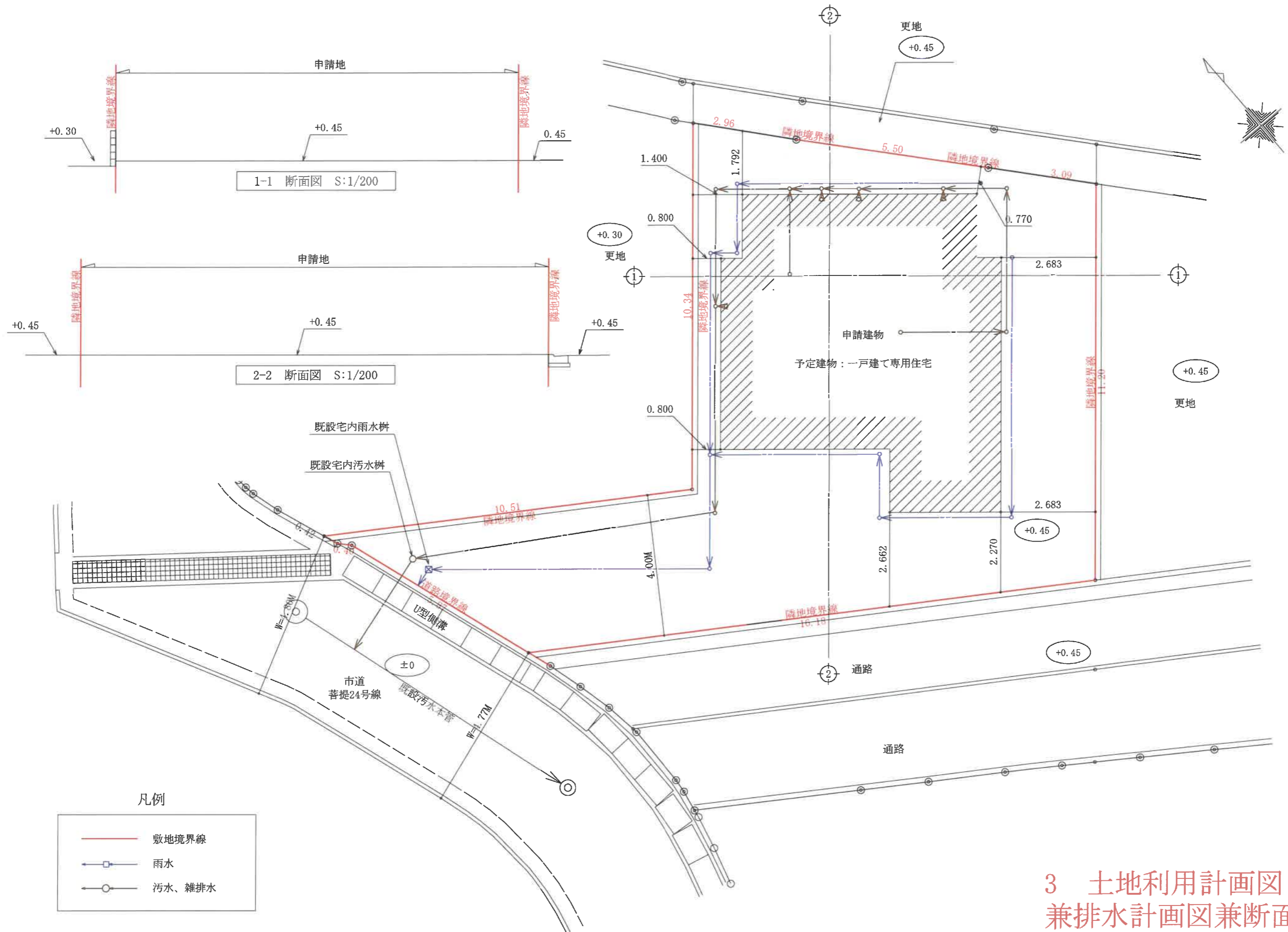
凡例

	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



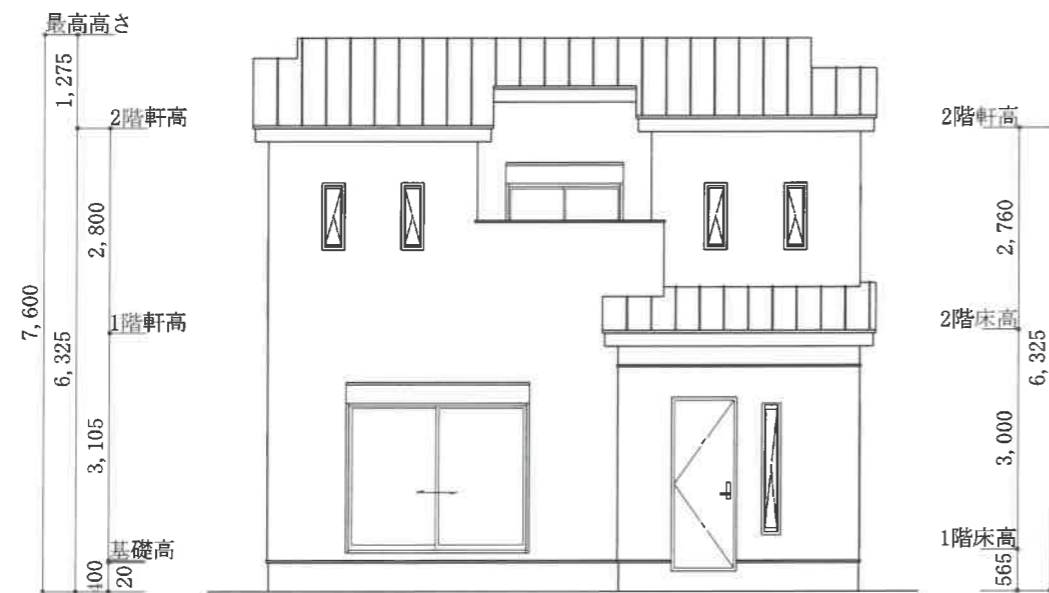
2 土地利用現況図
1/2500



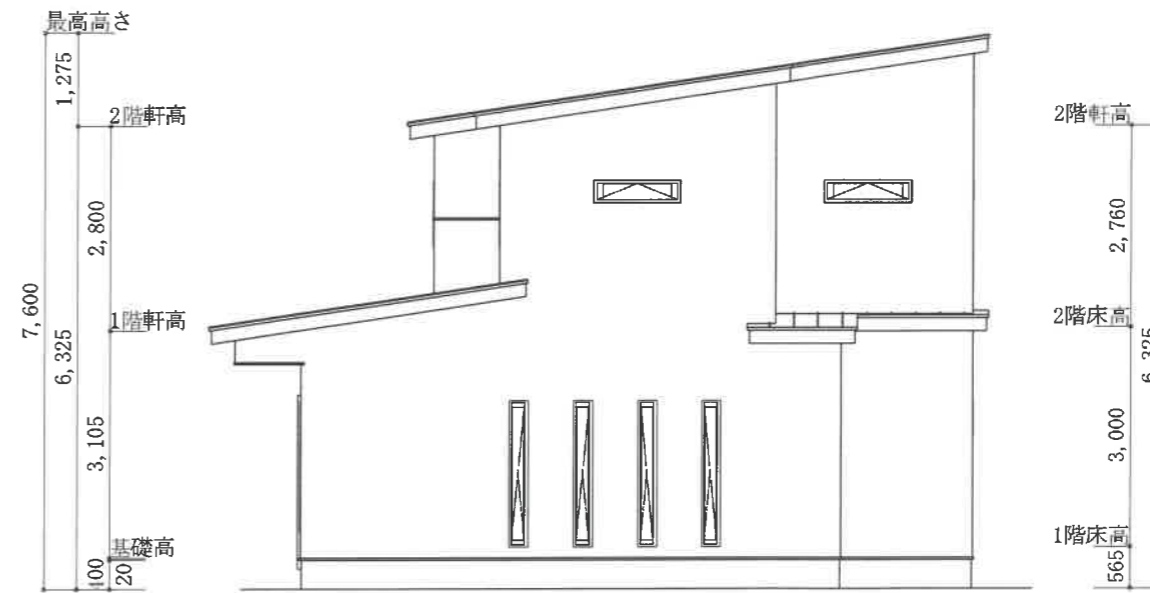
3 土地利用計画図
兼排水計画図兼断面図
1/100

階	面積	㎡(坪)	
1階	60.57	(18.32)	敷地面積:175.96㎡ 建蔽率:34.43%<60.00% 容積率:58.36%<200.00%
2階	42.12	(12.74)	
延床面積	102.69	(31.06)	
建築面積	60.57	(18.32)	
構造	木造2階建て		

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。



南側 立面図 S:1/100



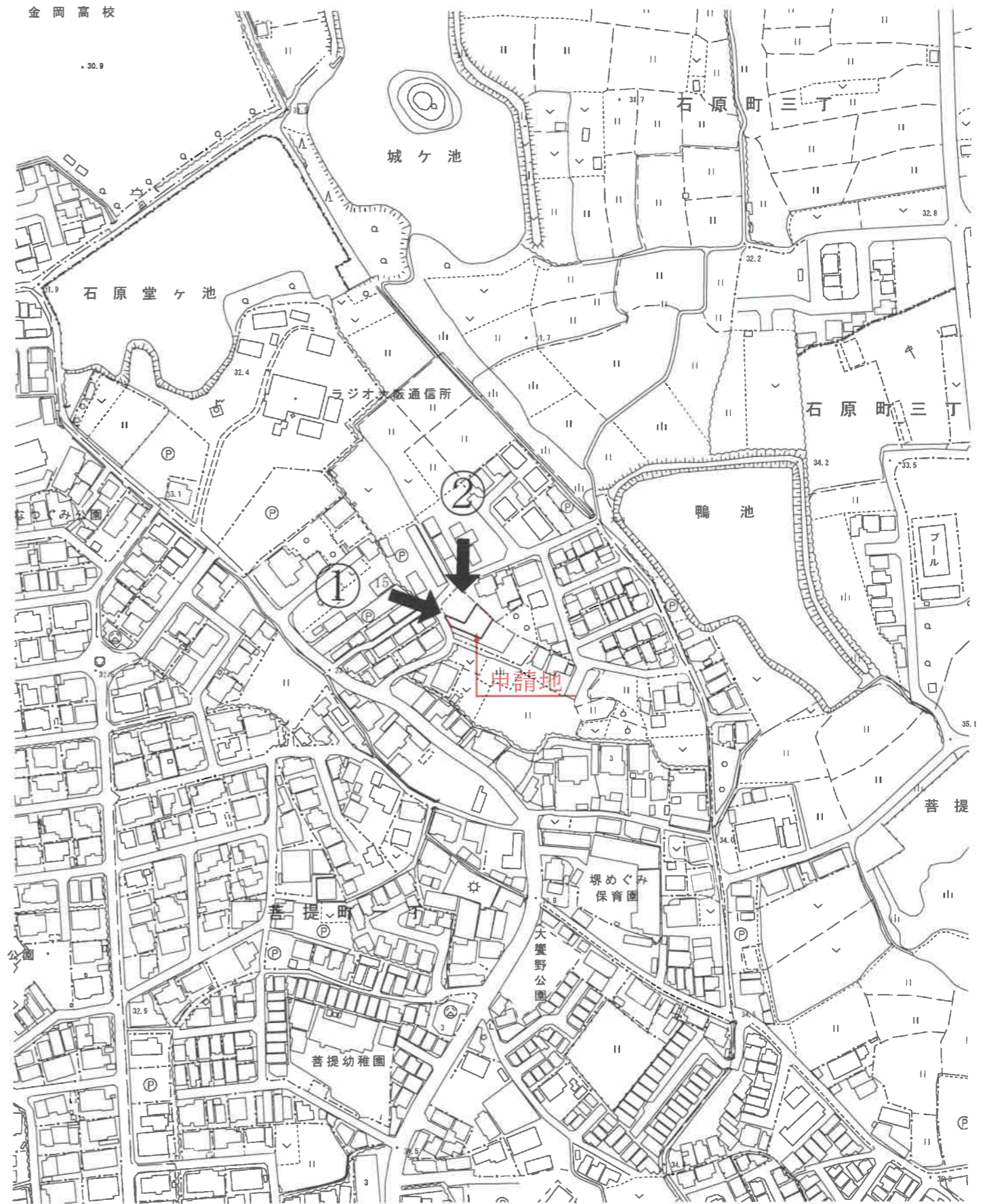
東側 立面図 S:1/100

5 予定建築物の
立面図
1/100

①



②



6 現況写真兼撮影位置図
1/2500