令和７年度第５回堺市開発審査会
会　　議　　録

令和８年３月１３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５回堺市開発審査会
開催日時	令和８年３月１３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　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、宮﨑委員、伊藤委員、西野委員 処分庁、関係者、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1)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 審議の結果、承認される (2)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 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 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 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	１名

令和７年度第５回堺市開発審査会会議録

日時：令和８年３月１３日（金曜）
午後 2 時 00 分～午後 2 時 30 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	宮﨑　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
宅地安全課課長補佐	福井　規人
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

関係者

障害福祉サービス課主査	熊田　祐二
障害福祉サービス課	明後　静花
障害支援課課長補佐	中野　大介

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　　１名

令和７年度第５回堺市開発審査会会議録

事務局	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。 本日の審査会は、ウェブ参加を含め委員７名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。 また、本日の傍聴人は１名です。傍聴人におかれましては、壁にも掲示しております遵守事項をお守りくださいますようお願いいたします。 それでは、案件に入らせていただきます。 本日は、付議案件が１件、報告案件が３件となっております。 それでは、森会長、よろしくお願いいたします。
会　長	それでは、令和７年度第５回堺市開発審査会を開会させていただきます。 本日の会議録のご署名は、小西委員、伊藤委員にお願いします。 議案第 7-6 号ですが、これにつきましては、案件に必要な関係者として、堺市から障害福祉サービス課、障害支援課の方々にご出席していただいております。 それでは、議案第 7-6 号について、処分庁、説明をお願いします。
処分庁	それでは、付議案件第 7-6 号について、ご説明いたします。 本件は、市街化調整区域において共同生活援助施設を新築するものです。 申請地は、堺市西区菱木４丁 2709 番及び 2711 番４です。 敷地面積は 546.66 平方メートルで、地目は、雑種地と宅地となっております。 建物工事の種類は新築で、構造は木造２階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。 次のページは位置図です。当該地は、JR 阪和線鳳駅の南東約 3.2 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。申請地は府道別所草部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、西側府道内の側溝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。 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。 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。 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15）に該当するものとして、審査会に付議するものです。 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こと、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るものであること、また、当該施設から「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概ね30分以内で移動可能な距離に位置している。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。 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ます。 それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。
会　長	本件について、ご意見、ご質問があればよろしくお願いします。
小西委員	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第２条（２）のバックアップ施設のところのイで、「整備予定地から一定の距離の範囲内に所在する社会福祉施設であること。なお、一定の距離の範囲内とは、整備予定地から概ね30分以内で移動可能な距離に位置するものをいう。」ということなのですが、この30分以内というのは徒歩ということでよろしいでしょうか。
関係課（障害福祉サービス課）	その手段については、特に定めはございません。30分以内という時間が定められているだけです。
小西委員	車でもいいから30分で移動できればいいということですか。
関係課（障害福祉サービス課）	はい、その通りです。
小西委員	わかりました。
宮﨑委員	今の質問に関わることですが、手段はいろいろあるのでしょうけど、実際には何分かかるという想定になっているのでしょうか。
関係課（障害福祉サービス課）	事業者から提出された時間と手段につきまして、障害福祉サービス課でも確認しておりますが、車で８分、移動距離については2.4キロ

	メートルで、徒歩では 34 分ほどかかるという申請内容になっております。
宮﨑委員	わかりました。
会　長	よろしゅうございますか。 このことは毎回問題になっていて気になるのですけれども、バックアップ施設というのが定めにあって、距離とか施設の内容とかそういうものがちゃんとあるのでしょうか、形式的に届出だけされているということはないのでしょうかというのが、委員方のご懸念のところだと思います。 バックアップ施設とは、こういう施設ですということをご説明いただければと思います。
関係課（障害福祉サービス課）	今回の申請におけるバックアップ施設は、同じ会社が経営します共同生活援助施設、グループホーム「ゆいまある」という施設になります。 こちら利用定員が 10 名、住所は堺市西区原田 365-5 になりまして、令和５年 10 月１日から事業を開始しております。 申請時の情報では、管理者１名、サービス管理責任者１名、生活支援員１名、世話人４名となっております。 先行して令和５年 10 月から、昼間、夜間を通じて同じサービスを実施しておりまして、これまで２年半ほどになりますけども、一定の経験を積んでいるものと考えており、これから先、今回、審議いただく建物が完成する頃には、さらに１年ほどの経験を積むことになると思います。 夜間についてはバックアップ施設に２名の職員を配置しているということで、昼間についても夜間についても共同して支援体制を組めると考えております。
会　長	本件の施設が、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、いわゆる総合支援法で規定するところの「障害福祉サービス」を提供する施設に該当するということですけれども、具体的にはどういうサービスを提供する施設なのでしょうか。
関係課（障害福祉サービス課）	障害者の共同生活援助施設なのですけども、一般的に障害者のグループホームと呼ばれるものです。 こちらにつきましては、複数の障害者が一つの住居で生活を行い、共同生活を営む中で、自立した日常生活及び社会生活を行うことができるよう、生活における相談、入浴、排泄または食事の介助その他の必要な援助を行う施設でございます。 障害者が日中の時間帯に通って利用するような、いわゆる作業所と呼ばれる施設とは異なり、利用者がそこで生活する居住の場となっております。

会　長	平面図を見ますと居室と書いてあるのですけれど、ここで障害をお持ちの方々が寝起きされる場所という理解でよろしいでしょうか。
関係課（障害福祉サービス課）	はい、そのとおりです。
会　長	特にご質問、ご意見等がございませんでしたら、議案第 7-6 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。 （委員一同、異議なし） それではご異議ないということですので、7-6 号については承認ということにさせていただきます。 障害福祉サービス課、障害支援課の方々、ご退席いただいても大丈夫です。ありがとうございます。 それでは、続きまして報告案件が３件提出されています。7-21 号から 7-23 号までの３件ですけれども、まとめて処分庁の方から説明をお願いします。
処分庁	続きまして、報告案件第 7-21 号から第 7-23 号までのご説明をさせていただきます。 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。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。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、許可したものとなります。 それでは、報告案件第 7-21 号について、ご説明いたします。 本件は、堺市中区深井畑山町 226 番３の一部及び 226 番 10 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 130.88 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線深井駅の南東約 1.1 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、市道深井畑山３号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、西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、西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、平面図兼立面図です。 次は、現況写真兼撮影位置図です。 写真①は、北西側から申請地を撮影したものです。 写真②は、南西側から申請地を撮影したものです。 次に、報告案件第 7-22 号について、ご説明いたします。 本件は、堺市東区石原町３丁 124 番２の一部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 121.41 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線白鷺駅の東約 1.5 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、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ます。 また、排水施設としましては、雨水排水は、西側水路へ放流となっております。汚水排水は、西側里道敷内の汚水本管へ放流となっております。 次は、断面図です。 次は、平面図兼立面図です。 次は、現況写真兼撮影位置図です。 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 7-23 号について、ご説明いたします。 本件は、堺市東区菩提町１丁 92 番５の一部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 175.96 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線中百舌鳥駅の東約 2.2 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、市道菩提 24 号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、西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、西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。 写真①は、西側から申請地を撮影したものです。 写真②は、北側から申請地を撮影したものです。

	以上が報告案件となります。
会　長	報告案件３件についてまとめてご報告いただきましたが、何かご質問、ご意見等ございましたらお願いをいたします。 7-23 号ですけれども、写真をみると広い敷地のところの一部だけが使われているように見えるのですけれど、あとの敷地はどうなるのですか。後ろとか手前とか。
処分庁	一番奥の一軒の建物は、令和６年に、都市計画法 43 条の建築許可で建築されたものです。あと、土地に関しましては、すべて分筆されています。 申請地の奥の土地は、一戸建ての住宅の予定です。
会　長	やっぱりそういうふうに造っていくわけですね。順次、申請が来るということになるわけですか。
処分庁	来る可能性はあります。
会　長	そういう土地なのですね。そうすると、前はここはどういう土地だったのですか。かなり大きな一戸建ての家が建っていたとか。菩提町という古くからあるところですから。 従前、広いところが小さく区割りされて、業者さんが売っているような、そういう場所なのかなと想像したのですけれど、その辺はどうですか。
処分庁	登記事項証明を見る限りは、もともと広い土地でして、そこを分筆しています。 平成 26 年の航空写真では事務所でした。
会　長	そうですか。一筆の土地に事務所が建っていて、それを今回、分筆されたということですか。わかりました。 なにか、ご意見、ご質問などはございませんか。 ないようでしたら、7-21 号から 7-23 号までの３件の報告につきまして、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。 （委員一同、異議なし） それでは、３件の報告につきましては承りました。 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。