

令和8年度

第1回 堺市開発審査会

令和8年4月10日

目 次

《付議案件》

第 8－1 号

堺市美原区平尾（市街化調整区域）における
工場の建築許可について（提案基準 1 6 該当）

第 8－2 号

堺市中区深井畑山町（市街化調整区域）における
介護老人保健施設の開発許可について（提案基準 1 4 該当）

《報告案件》

第 8－1 号

堺市中区見野山（市街化調整区域）における
宅地分譲の開発許可について（包括議決基準 1 3 該当）

第 8－2 号

堺市中区東区石原町（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）

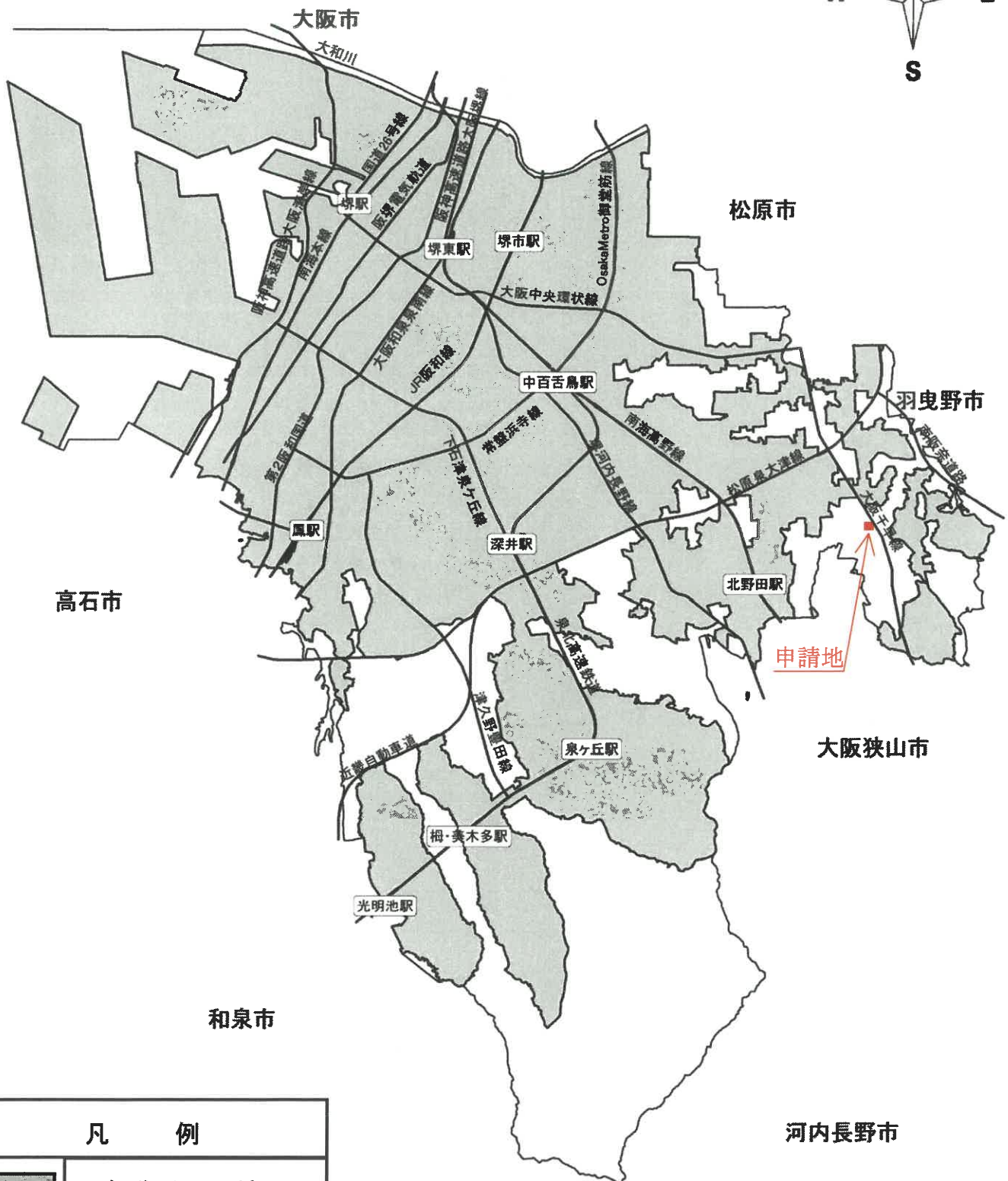
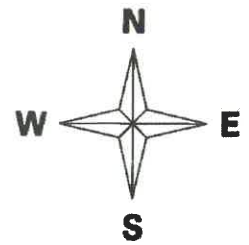
第 8－3 号

堺市南区野々井（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8—1号)

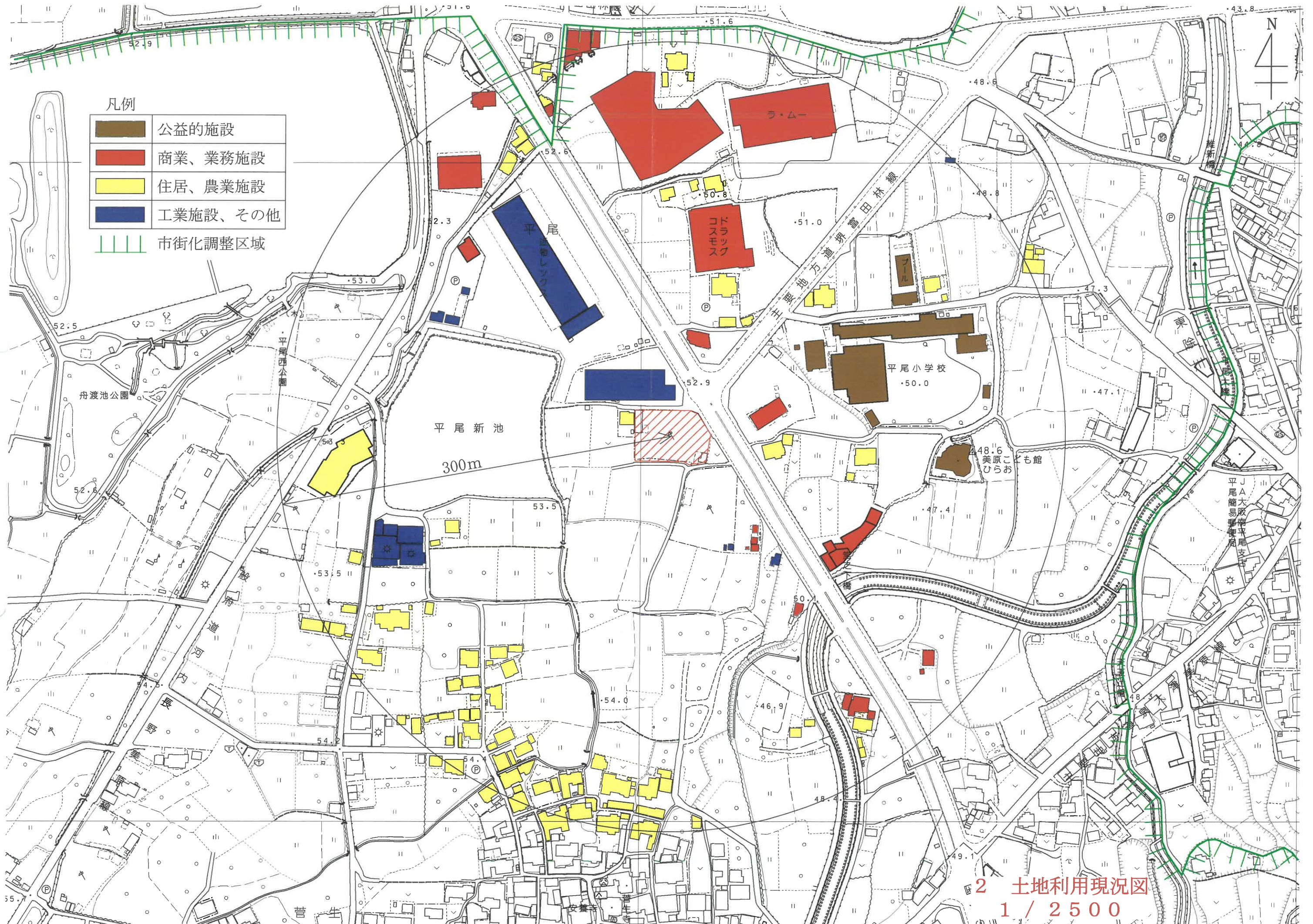
申請者住所氏名		大阪府和泉市あゆみ野四丁目3番20号 ナカザワホールディングス株式会社 代表取締役 中澤 秀紀				
申 請 地		堺市美原区平尾409番2及び409番7の各一部				
敷 地 面 積		2263.03㎡	地	雑種地	—	—
			目	2263.03㎡	—	—
建 築 物 の 用 途		工場				
建築工事の種類		新築	構 造		鉄骨造平屋建及び木造2階建	
建築面積(工場)		延べ面積(工場)	建 ぺ い 率		容 積 率	
1168.80㎡		1198.50㎡	57.76%		64.02%	
建築面積(事務所)		延べ面積(事務所)				
138.19㎡		250.29㎡				
特 記 事 項	排水関係	雨水は東側国道内の側溝へ放流				
		汚水は東側国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、南海高野線「北野田駅」の北東約2.2km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	本申請は、市街化調整区域内の敷地において、工場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16）に該当するものとして、審査会に付議するものである。 当該事業については、産業部局により審査され、「堺市市街化調整区域内における工場の立地に関する指針」（以下「指針」という。）に該当する事業者の適用が確実に見込まれるものであると判断されている。 また、指針で指定する地域内に当該開発区域が9割以上含まれており、当該地が大阪千早線に連続して10m以上接道している。 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。 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16）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 建築許可			受付番号	D- 23	

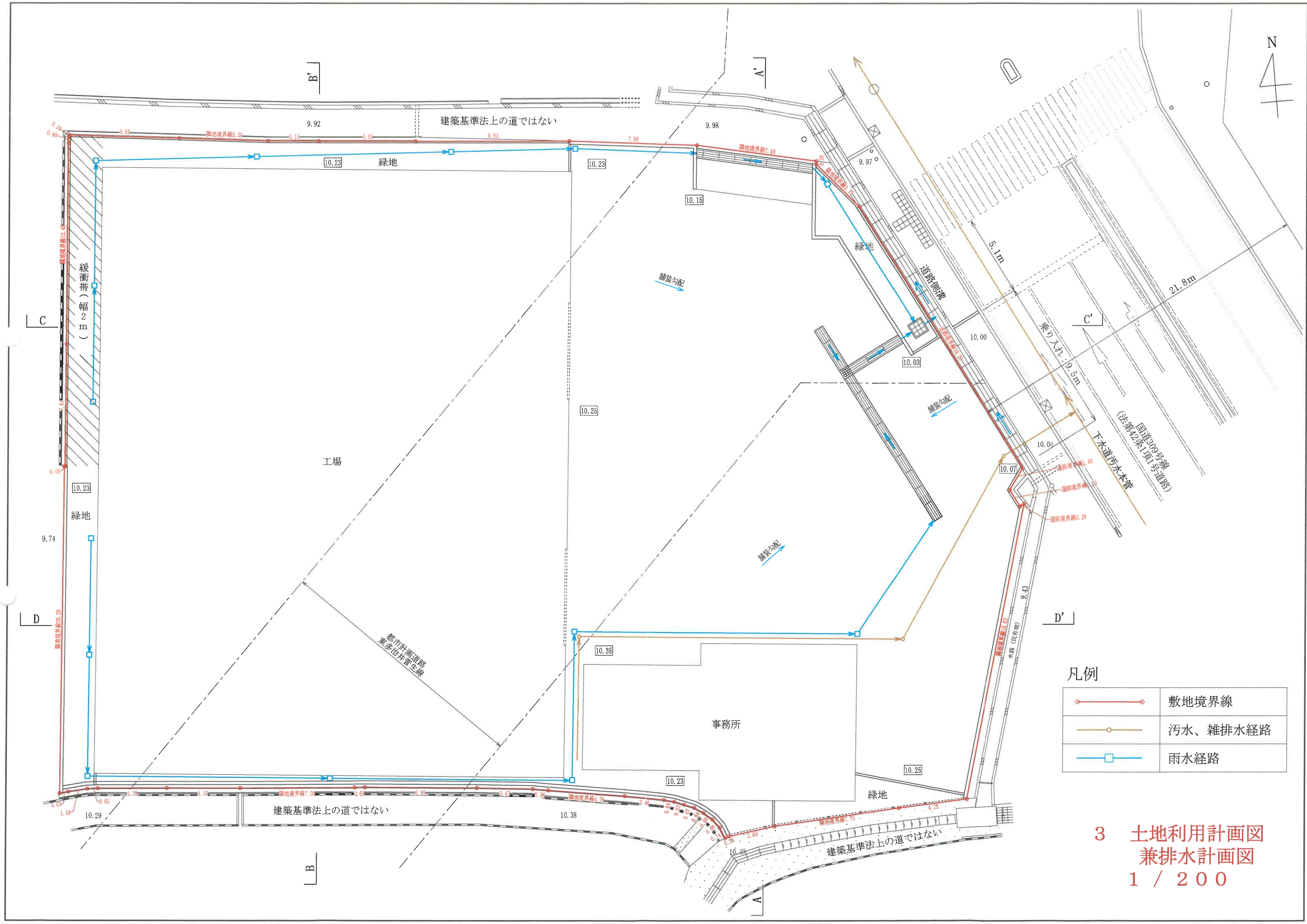
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 美原区平尾409番2及び409番7の各一部	
申請者：ナカザワホールディングス株式会社 代表取締役 中澤 秀紀	

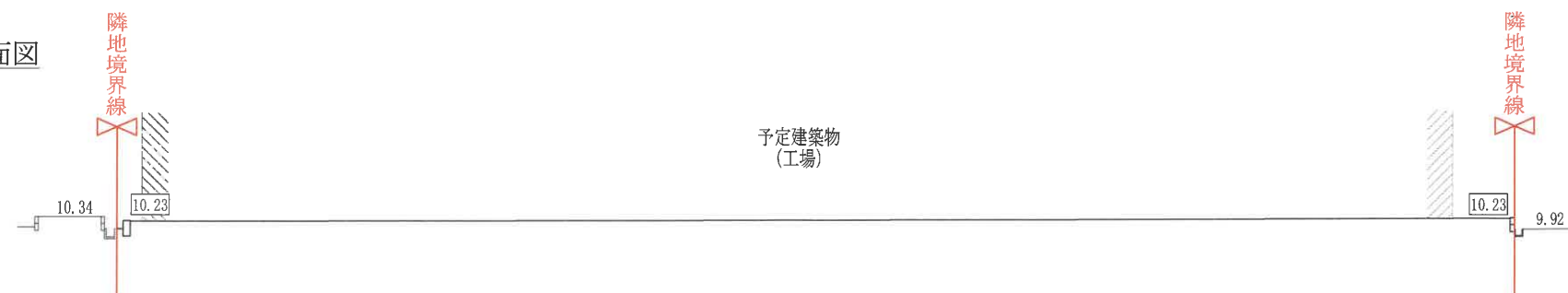




A-A' 断面図



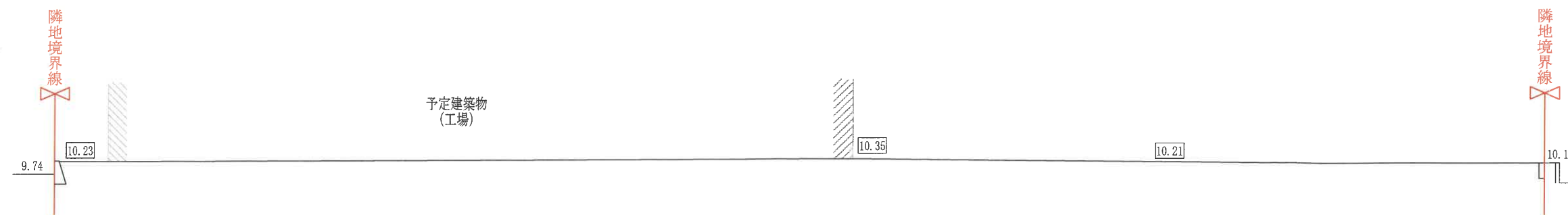
B-B' 断面図



C-C' 断面図



D-D' 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。

鉄骨造平屋建て

1 階平面図 (FL+1500) S=1/200

5-1 平面図 (工場)
1 / 200



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。

木造2階建て

1階平面図 S=1/100



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。

木造 2 階建て

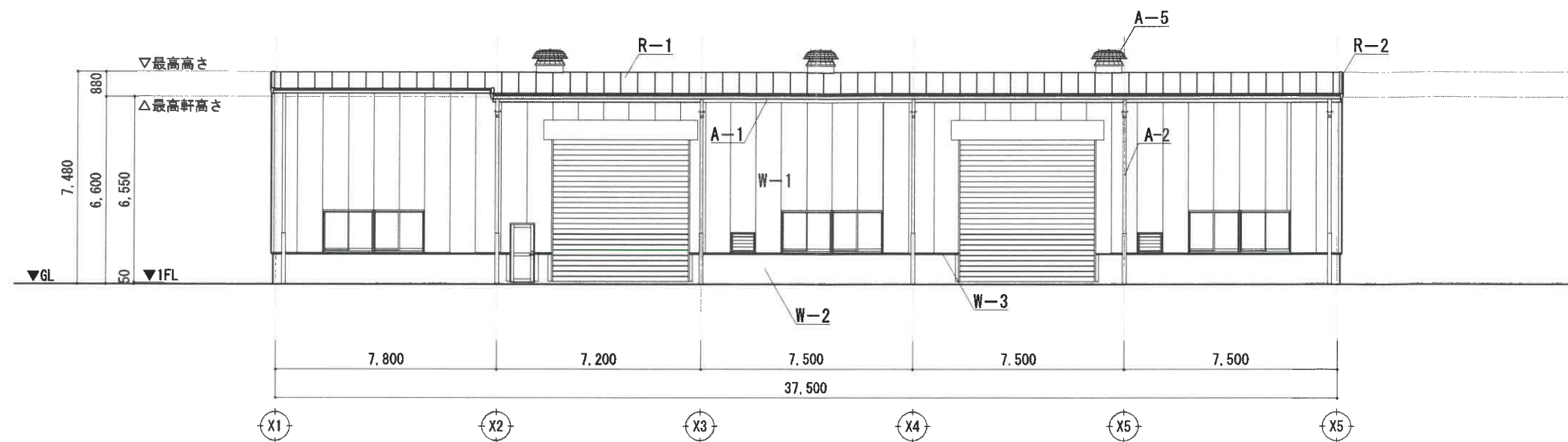
2 階平面図 S=1/100

面積表

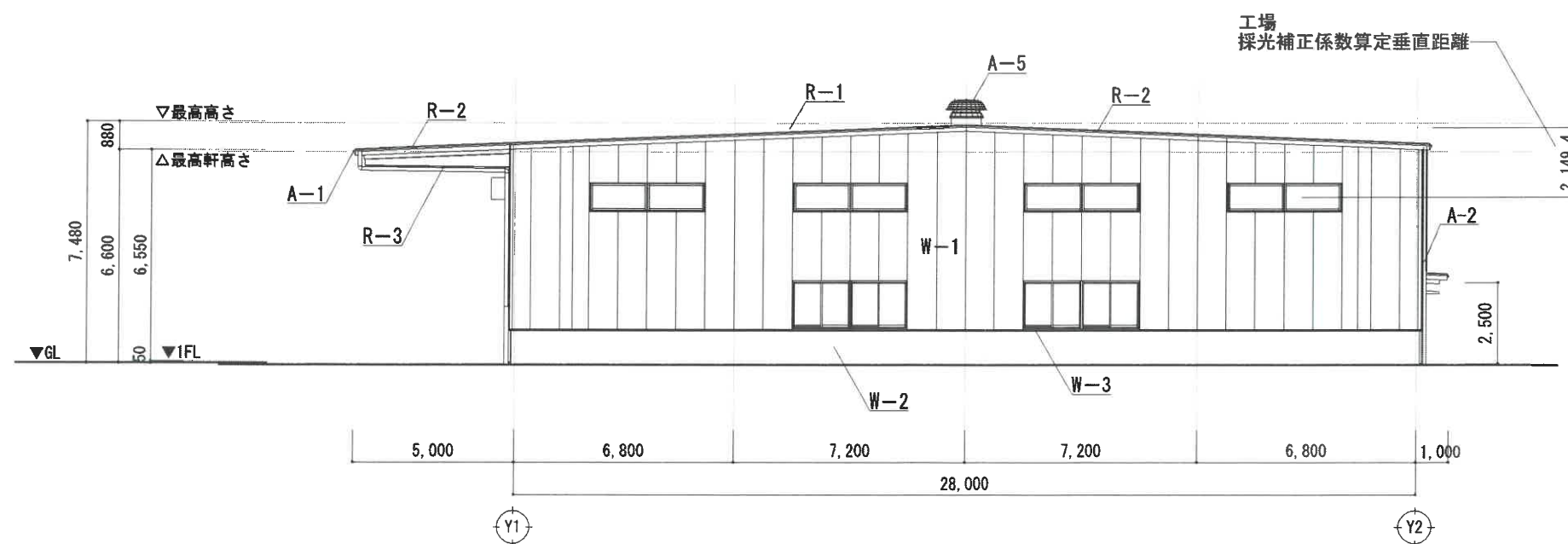
敷地面積	2263.03 m ²
建築面積	
工場	1168.80 m ²
事務所	138.19 m ²
合計	1306.99 m ²
建ぺい率	$1306.99 \div 2263.03 \times 100 = 57.753 \div 57.76\%$

延床面積

工場	1198.50 m ² . . . ①
事務所 1 階	137.67 m ²
2 階	112.62 m ²
小計	250.29 m ² . . . ②
合計 (①+②)	1448.79 m ²
容積率	$1448.79 \div 2263.03 \times 100 = 64.019 \div 64.02\%$



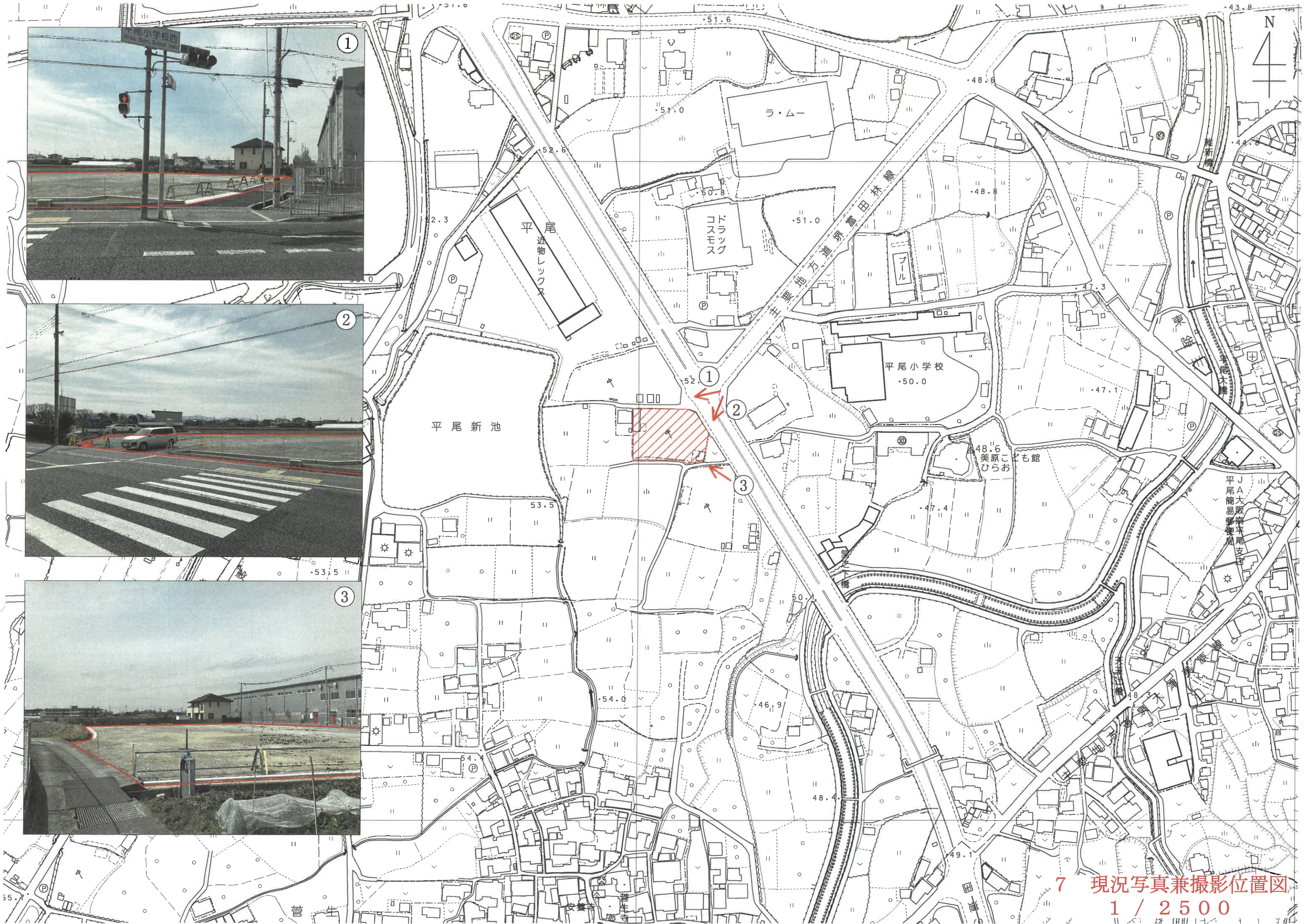
東立面図 S=1/200



北立面図 S=1/200



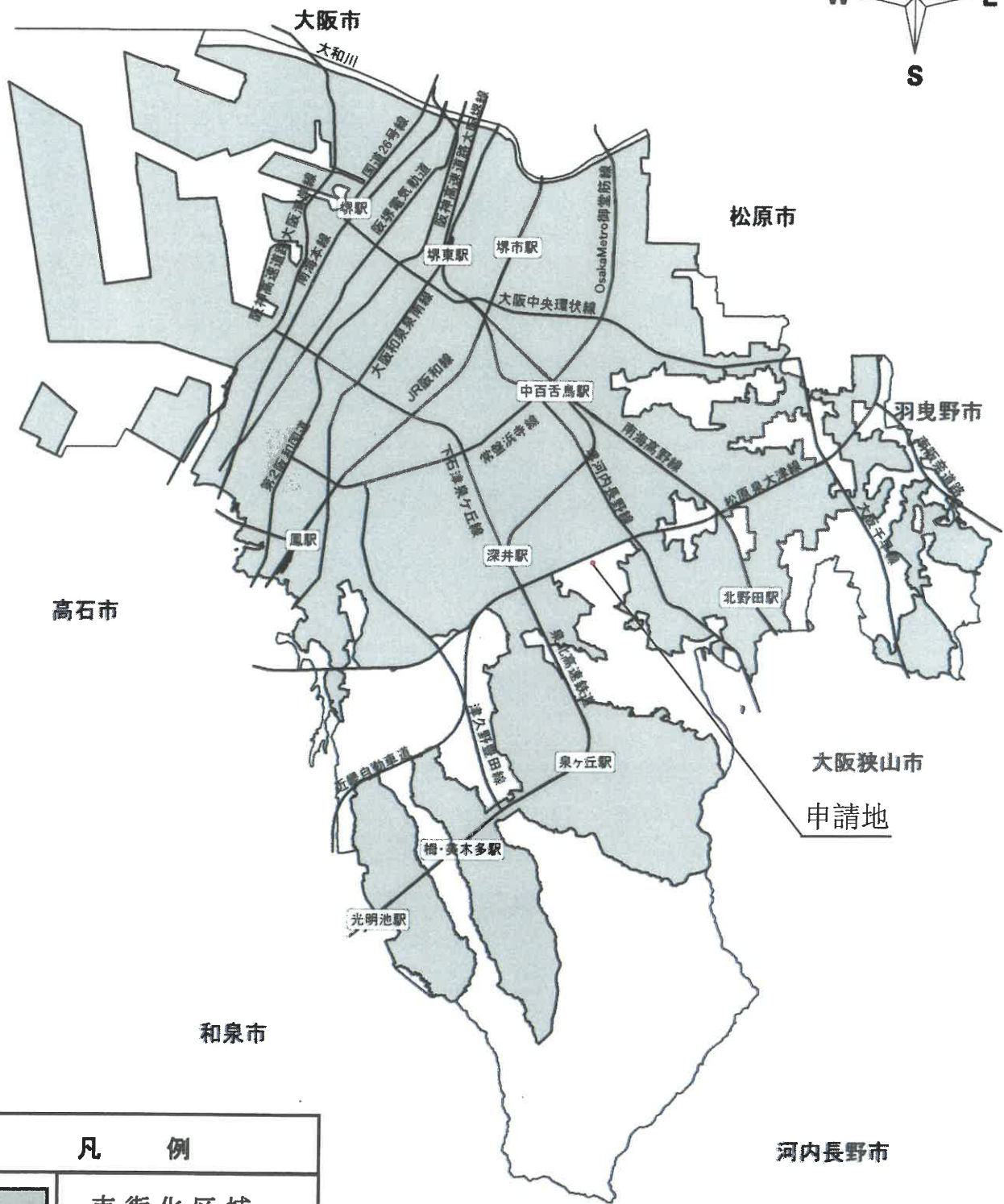
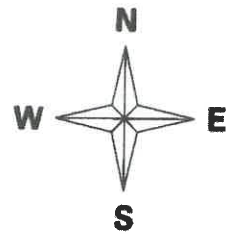
6-2 立面図（事務所）
1 / 100



調 書 (第8— 2号)

申請者住所氏名		大阪府和泉市肥子町一丁目10番17号 社会医療法人生長会 理事長 亀山 雅男					
申 請 地		堺市中区深井畑山町210番1、211番1、212番3、212番4、216番1の一部、 216番2の一部、217番1及び地先里道					
開 発 面 積 (敷 地 面 積)		9424.06㎡ (8891.88㎡)	地 目	宅地 2263.03㎡	畑 8184.08㎡	雑種地 497.05㎡	里道 72.54㎡
建 築 物 の 用 途		介護福祉施設					
建築工事の種類		増築	構 造		鉄骨造2階建		
建築面積(既設)		延べ面積(既設)	建 ぺ い 率		容 積 率		
2570.77㎡		7543.65㎡	38.56%		94.56%		
建築面積(新設)		延べ面積(新設)					
857.63㎡		864.31㎡					
特 記 事 項	排水関係	雨水は北及び西側市道及び東側里道内の下水道雨水本管へ放流					
		汚水は北及び西側市道及び東側里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、南海泉北線「深井駅」の南東約1.1kmの位置にあり、市道深井陶器北線、市道深井畑山2号線及び里道に接続している。						
調 査 意 見	本申請は、市街化調整区域内の敷地において、介護福祉施設の増築を行うものであり、都市計画法第34条第14号（提案基準14）に該当するものとして、審査会に付議するものである。 当該施設については、介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設（同施設で行う同法第8条第8項で定める通所リハビリテーション及び同条第10項で定める短期入所療養介護を含む。）に該当する。 また、介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30号に規定する協力病院が計画地から自動車の通常運行可能な経路で4km以内に所存していることを福祉部局で確認している。 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。 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14）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- 81		

位置図



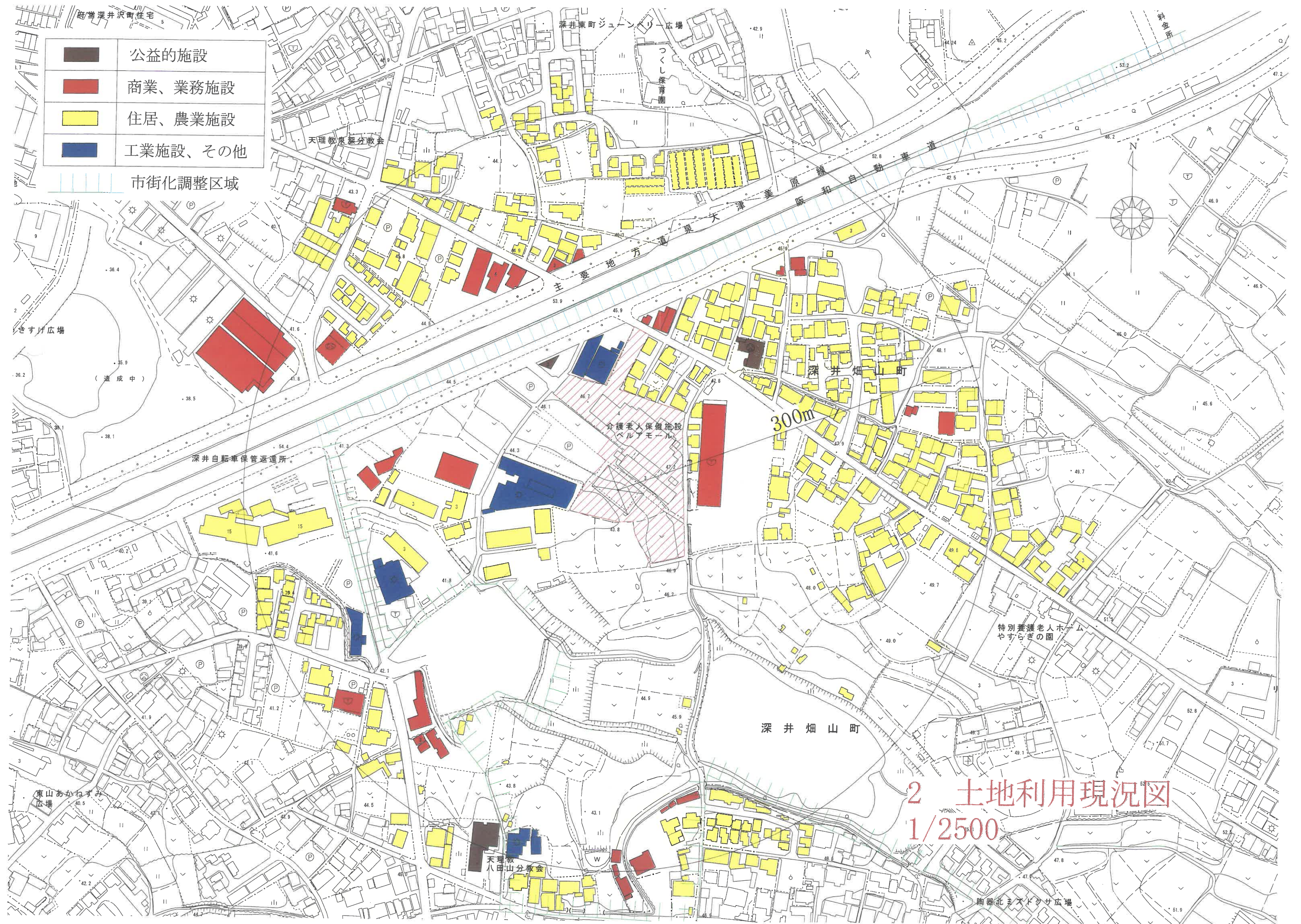
凡 例	
	市街化区域

申請地: 堺市 中区 深井畑山町210番1、211番1の一部、212番3の一部、212番4、216番1の一部、216番2の一部、217番1及び地先里道	
申請者: 社会医療法人生長会 理事長 亀山 雅男	

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

市街化調整区域



凡 例

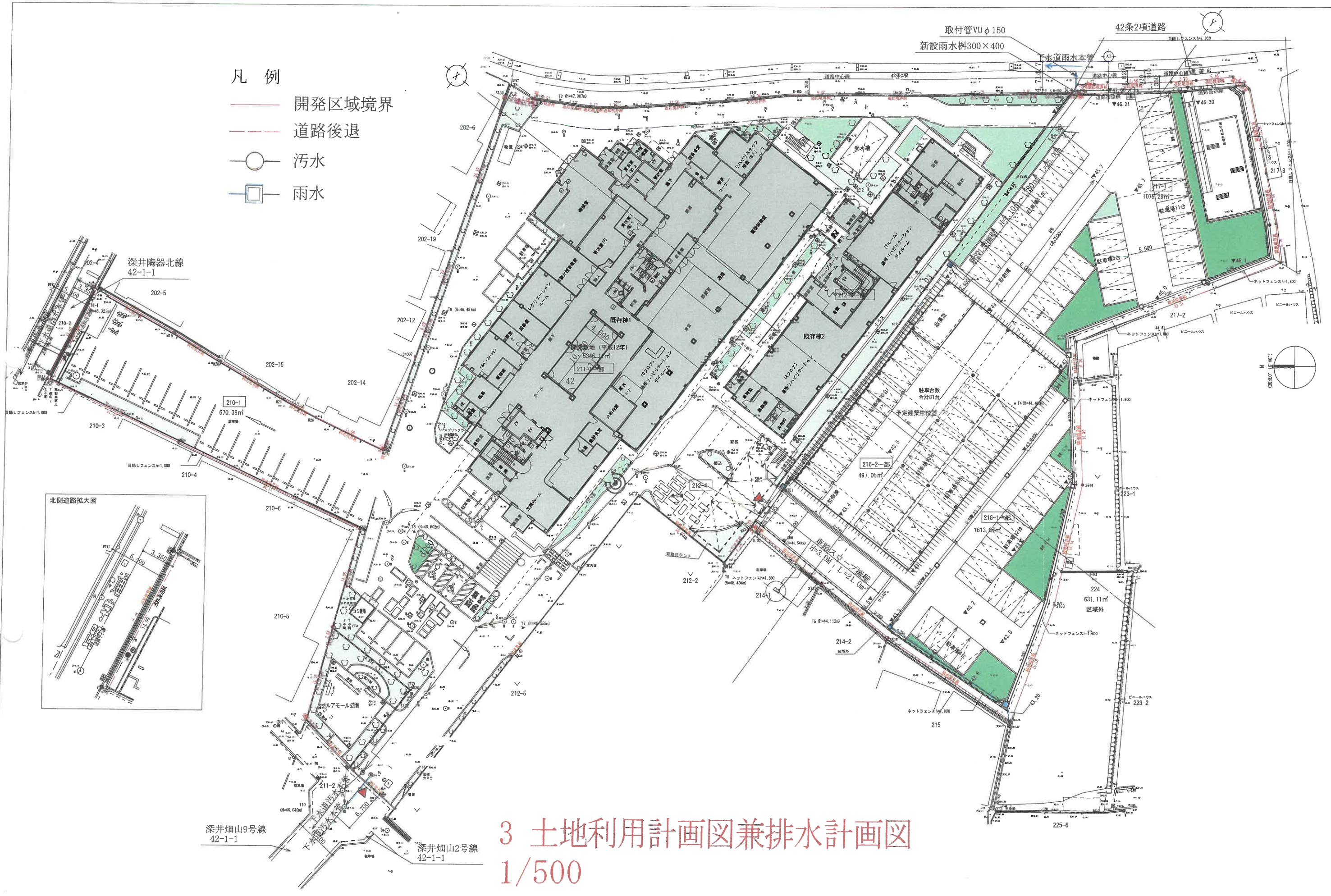
— 開発区域境界

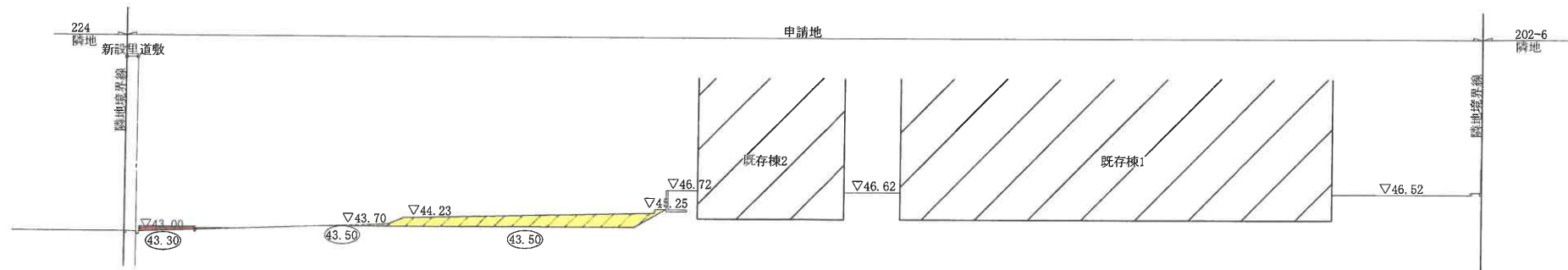
- - - 道路後退

○ 汚水

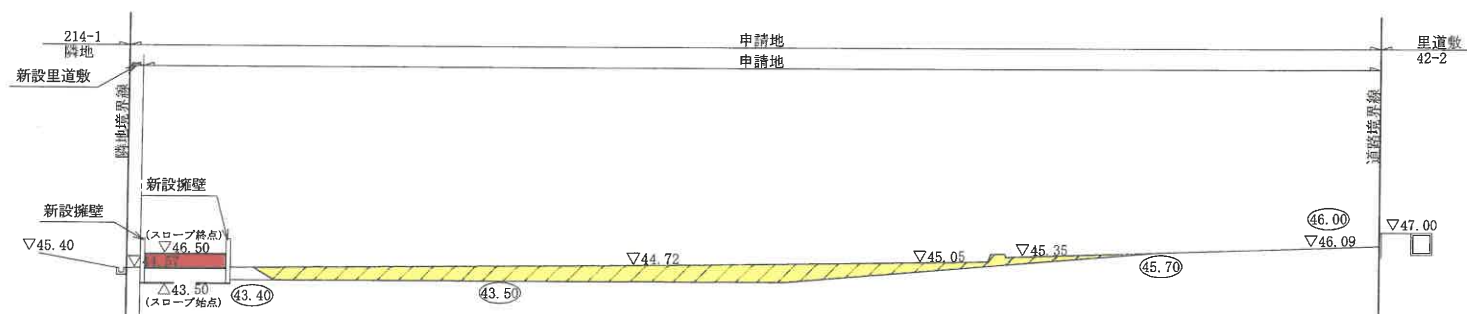
□ 雨水

3 土地利用計画図兼排水計画図
1/500





X-X断面图



Y-Y 断面図

凡例

*. ** 計画地盤高

▽*. ** 現況地盤高

 切土

 盛土

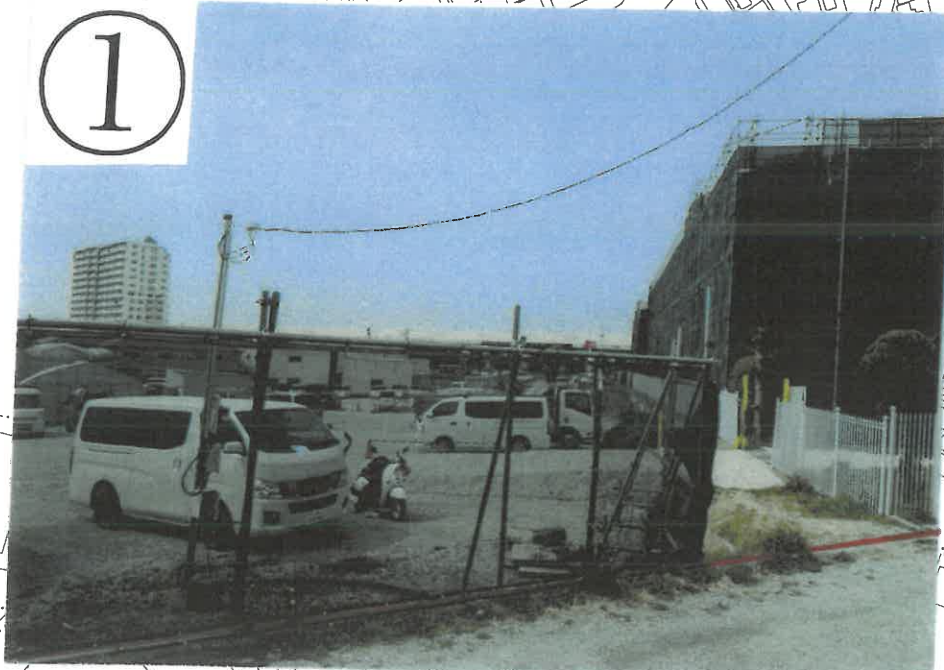
4 断面図
1/500

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。

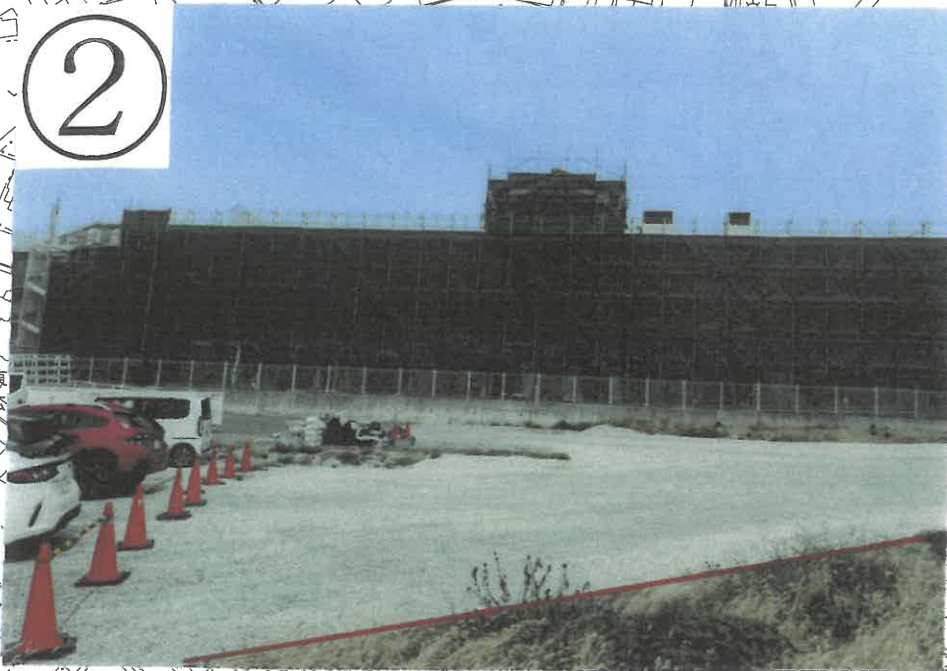
建物平面図については、個人情報保護の観点から割愛しております。

敷地面積	8,891.88 ㎡			
建築面積	申請部分	申請以外の部分	合 計	
【建築面積】	857.63 ㎡	2,570.77 ㎡	3,428.40 ㎡	
【建蔽率】	3,428.40／8,891.88＝0.385565		38.56 %	小数点3以下切り上げ
延 べ 面 積	申請部分	申請以外の部分	合 計	
【建築物全体】	1,623.99 ㎡	7,594.83 ㎡	9,218.82 ㎡	
【容積不算入部分】	759.68 ㎡	51.18 ㎡	810.86 ㎡	全体延床面積の1/96程度に算入しない。 (1,843.76㎡上乗)
【容積率算定用延べ面積】	864.31 ㎡	7,543.65 ㎡	8,407.96 ㎡	
【容積率】	8,407.96／8,891.88＝0.945577		94.56 %	小数点3以下切り上げ
床面積				
棟 名	階	法定床面積	申請以外の部分	容積率算定床面積
通所リハ棟	2	818.915000 ㎡	⑧ ー ㎡	818.915000 ㎡
	1	805.070000 ㎡	⑧ ー ㎡	805.070000 ㎡
合計		1,623.985 ㎡	ー ㎡	1,623.99 ㎡
				小数点3以下切り上げ

①



②

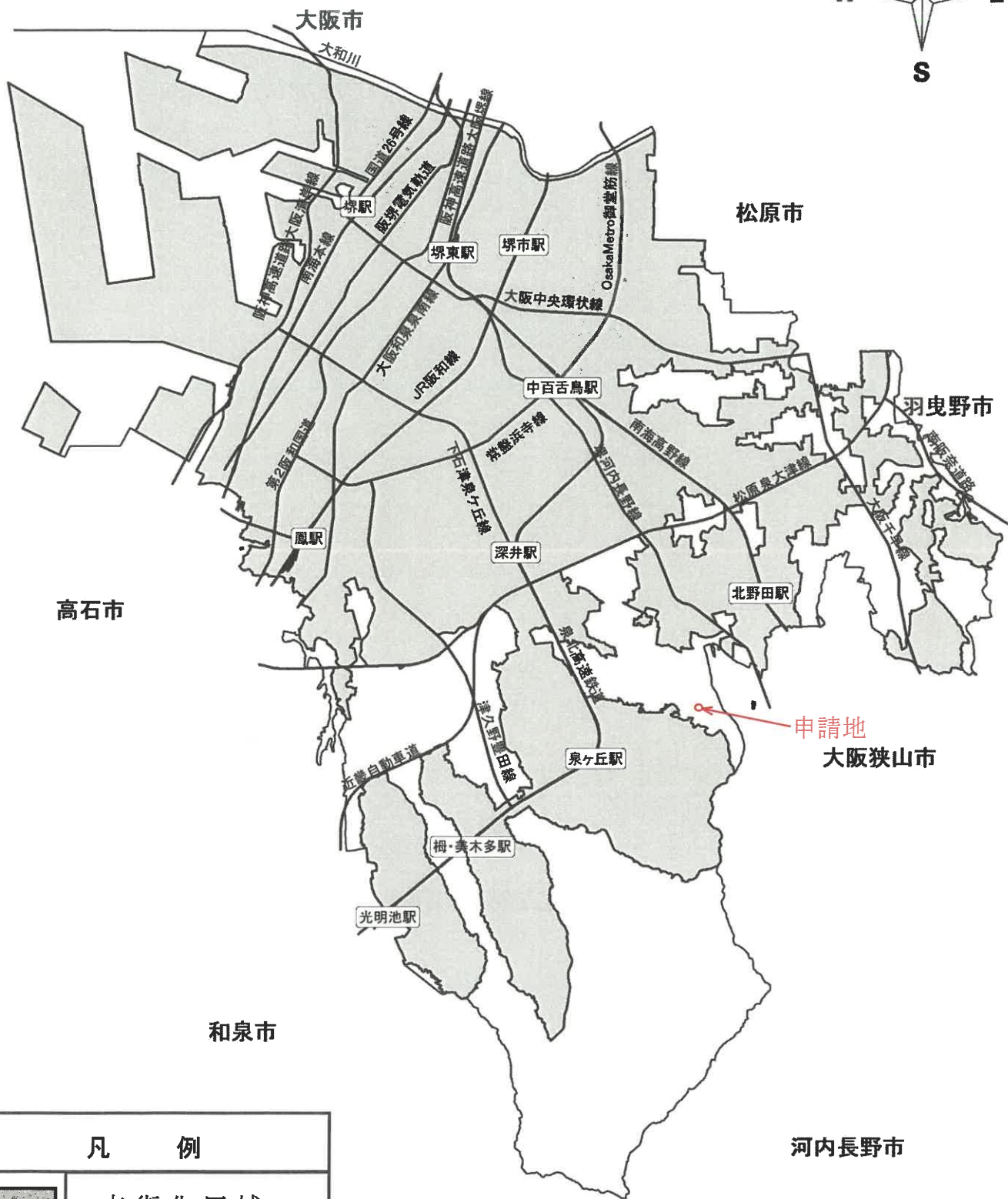
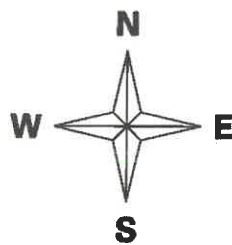


7 現況写真兼撮影位置図
1/2500

報 告 書 （第8— 1号）

申請者住所氏名		大阪府堺市堺区市之町東四丁2番6号 有限会社日生不動産販売 取締役 星川 達郎				
申 請 地		堺市中区見野山211番1及び211番2の一部				
開 発 面 積 (敷 地 面 積)	532. 61㎡ (532. 61㎡)	地 目	宅地	—	—	—
			532. 61㎡	—	—	—
建 築 物 の 用 途		宅地分譲				
建築工事の種類		新築		構 造		—
建 築 面 積		延 べ 面 積		建 ぺ い 率		容 積 率
—		—		—		—
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側市道内の側溝へ放流				
		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「泉ヶ丘駅」の北東約2. 0kmの位置にあり、市道深井 駅岩室線に接続している。					
調 査 意 見	本申請は、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（建 物）、当時の住宅地図及び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。また、専用住宅で開発区域の面積は3000㎡未満である。					
	包括議決基準13に該当するものとして許可済み。					
備考	令和8年3月10日 開発許可			受付番号	A- 73	

位置図



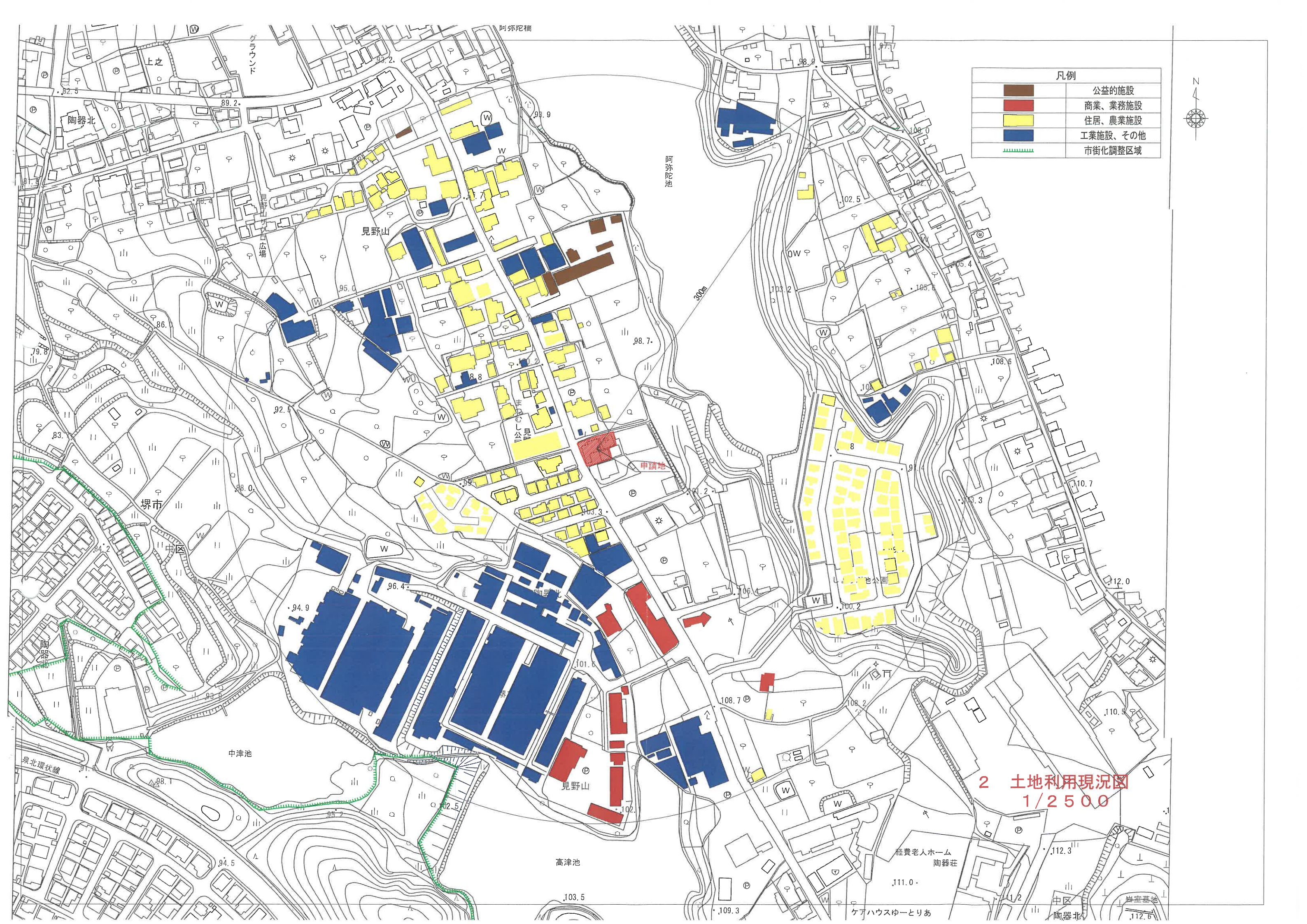
凡 例

市街化区域

申請地：堺市 中区 見野山211番1、211番2の一部

申請者：有限会社 日生不動産販売 取締役 星川 達郎

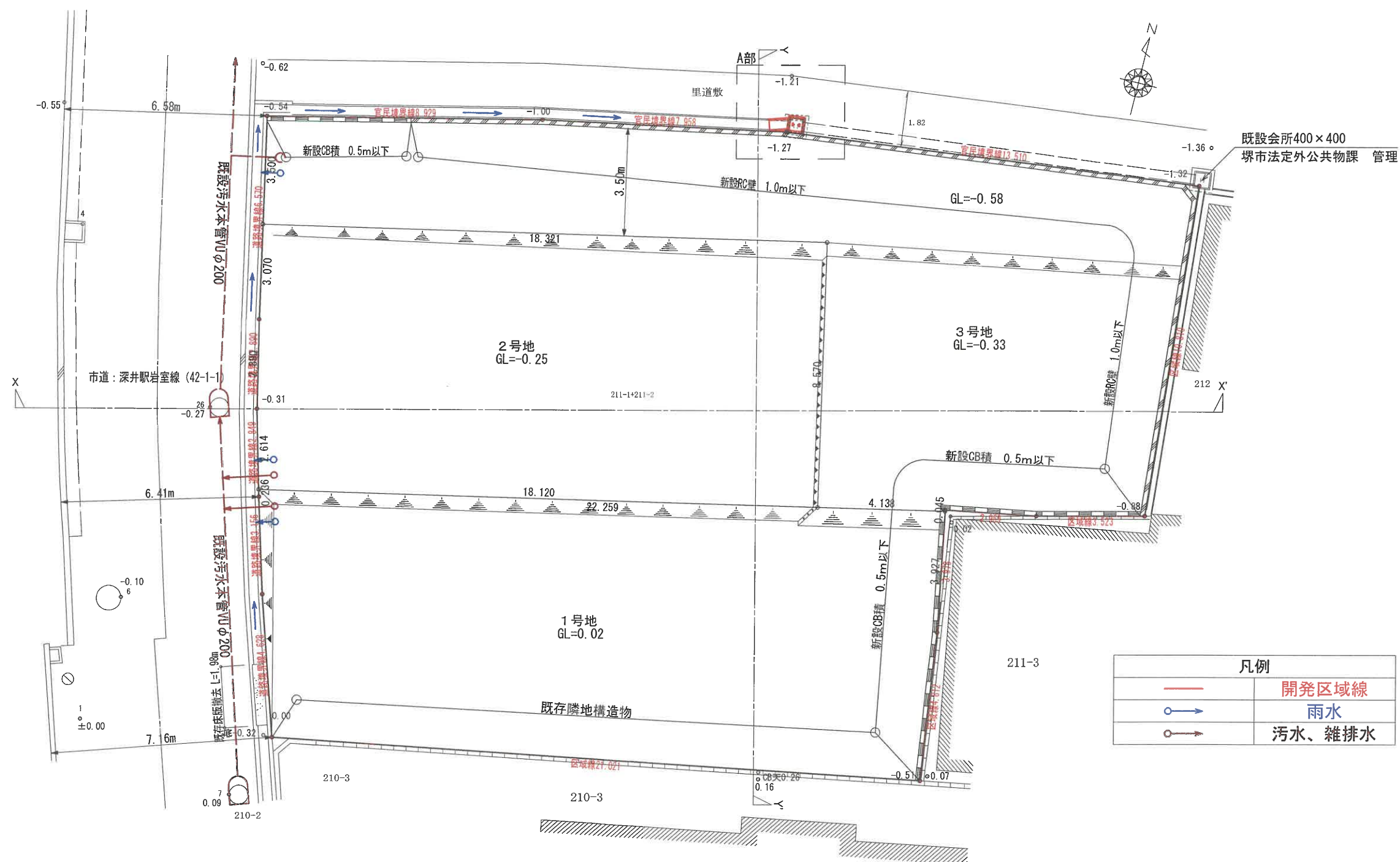
1 位置図

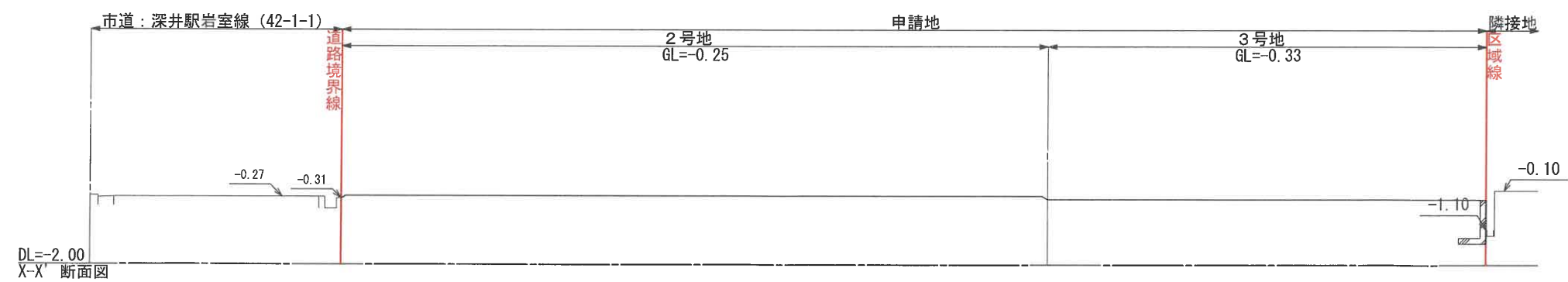
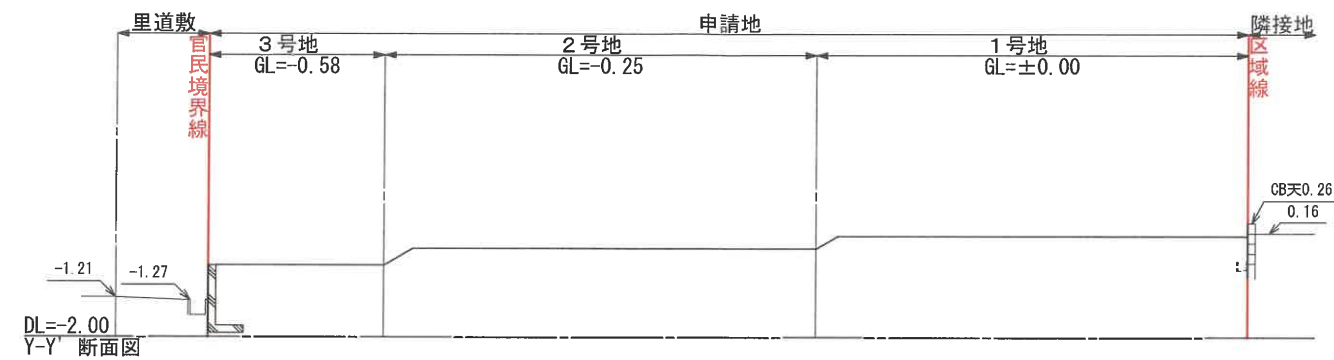


凡例	
	公益的施設
	商業、業務施設
	住居、農業施設
	工業施設、その他
	市街化調整区域



2 土地利用現況図
1/2500





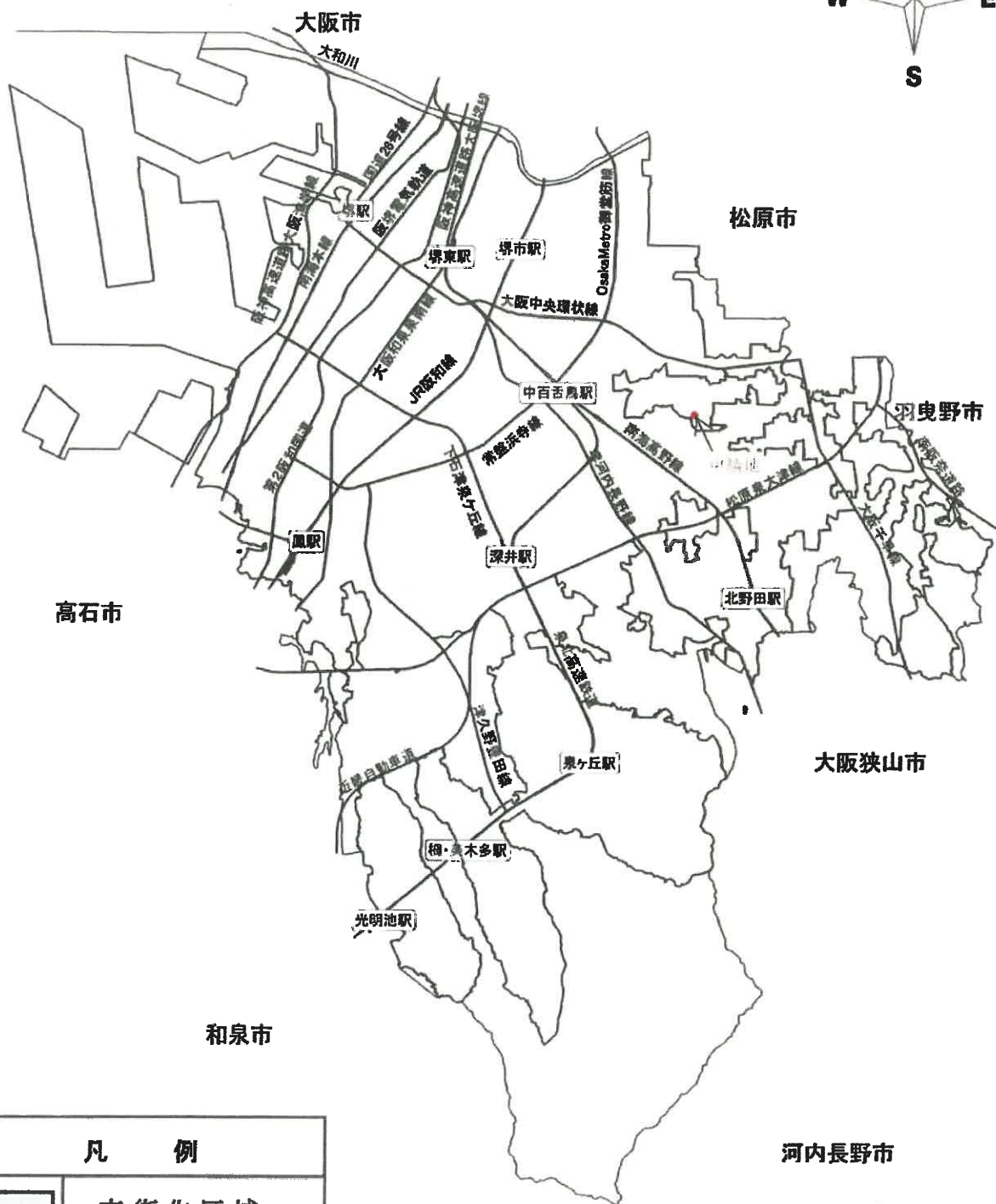
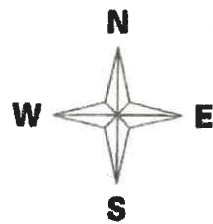


5 現況写真兼撮影位置図
1/2500

報告書（第8—2号）

申請者住所氏名							
申請者住所氏名							
申請地		堺市東区石原町三丁124番5の一部					
敷地面積		135.94㎡	地目	宅地	—	—	—
				135.94㎡	—	—	—
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	
59.53㎡		108.94㎡		43.80%		80.14%	
特記事項	排水関係	雨水は北側協定通路内の下水道雨水本管へ放流					
		汚水は北側協定通路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「白鷺駅」の東約1.5kmの位置にあり建築基準法43条第2項第2号道路に接続している。						
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2月18日 建築許可			受付番号		D- 19	

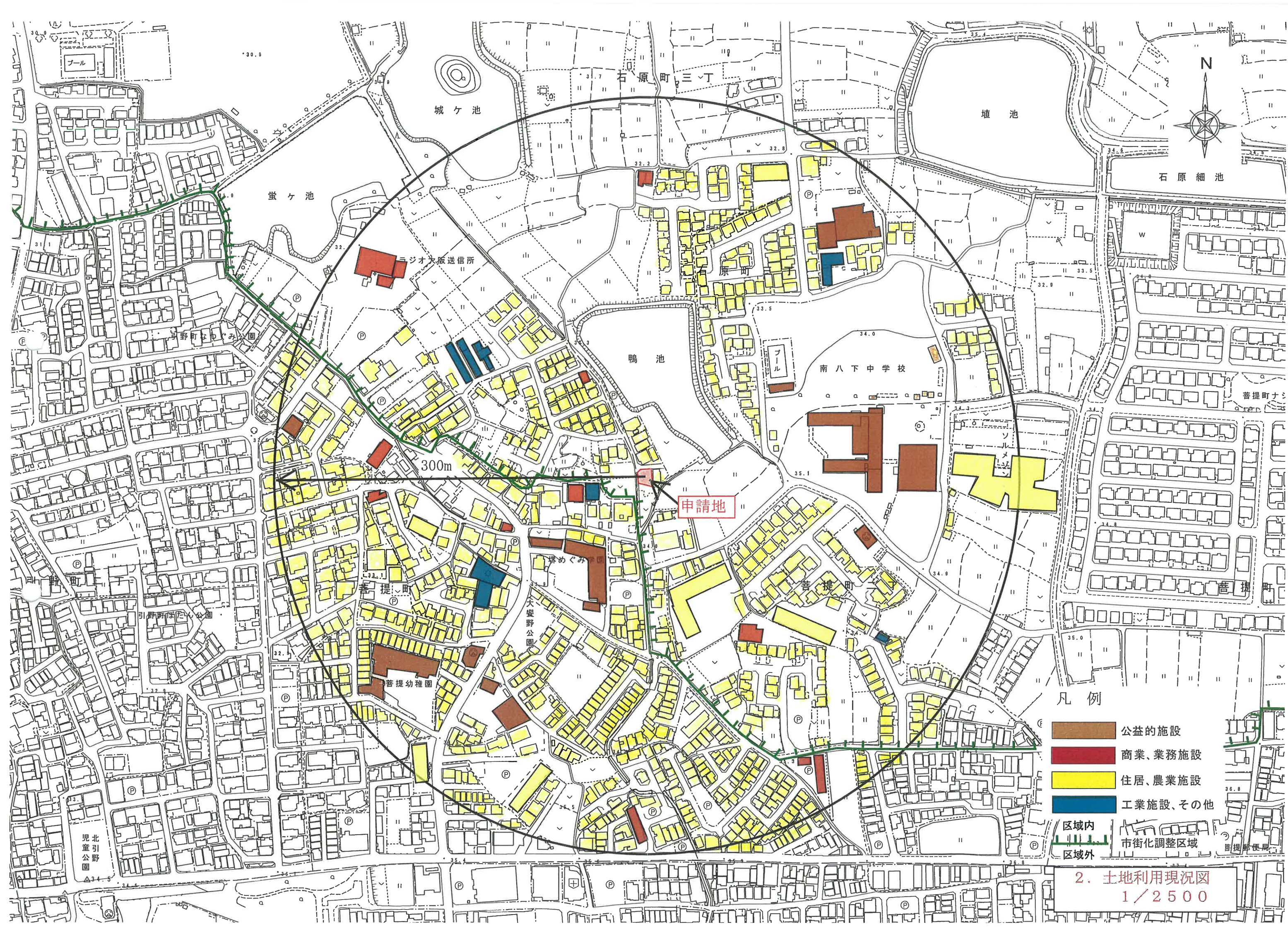
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 東区 石原町 三丁124番5 の一部
申請者：

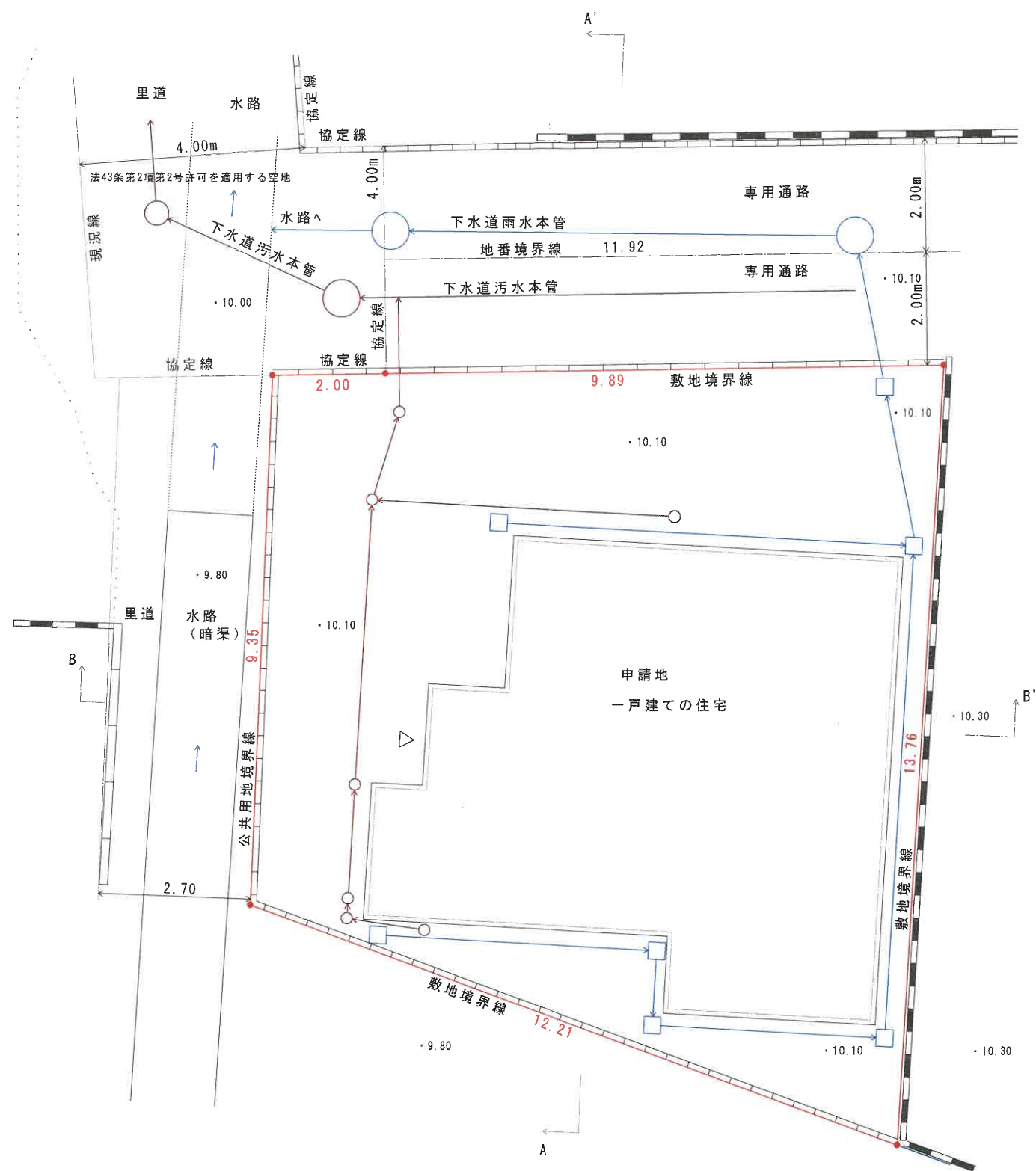
1 位置図



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
- 区域内
市街化調整区域
- 区域外

2. 土地利用現況図
1/2500



凡 例	
—	敷地境界
—	汚水、雑排水
—	雨水
・9.43	地盤高さ



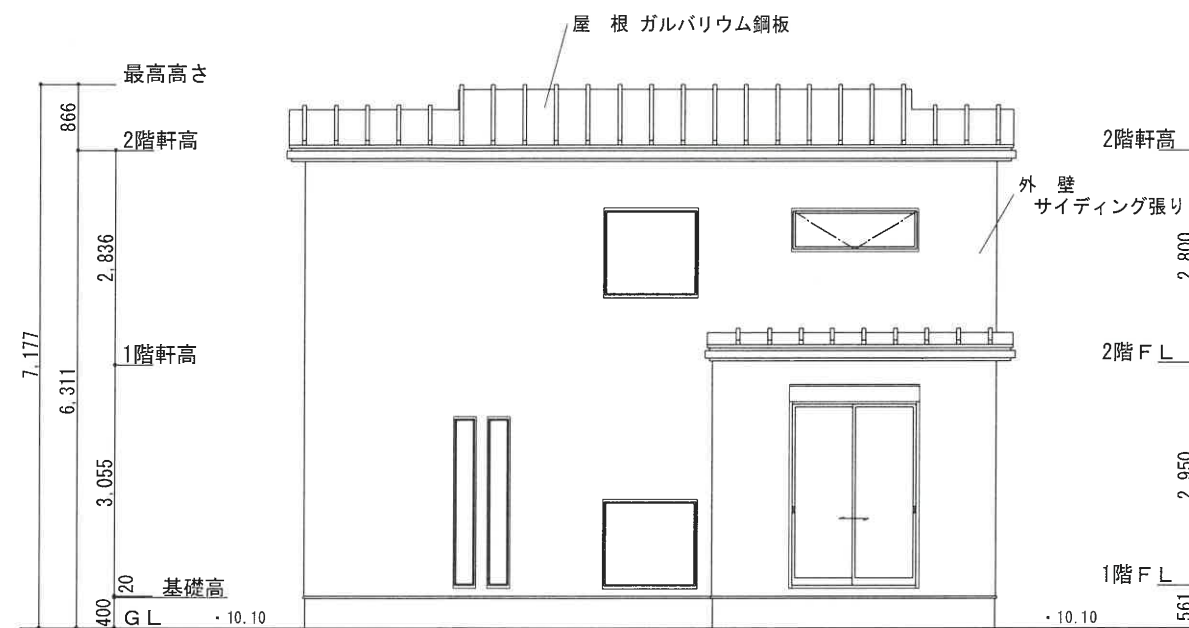


建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

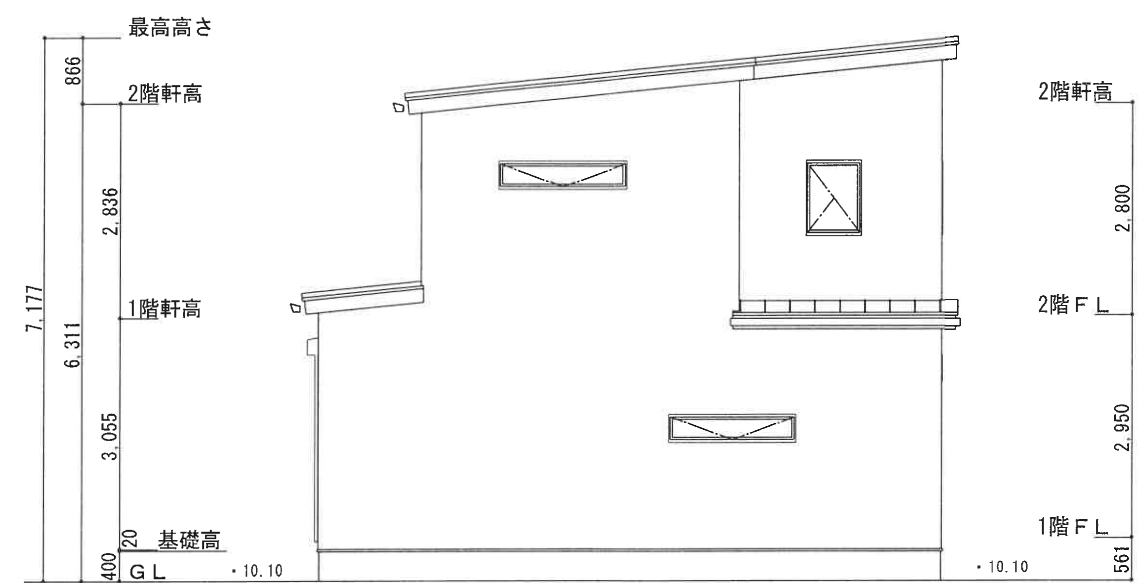
1階 平面図 S:1/100

2階 平面図 S:1/100

面積表 (㎡)	
敷地面積	135.94
建築面積	59.53
床面積 1階	57.91
2階	51.03
延床面積	108.94
建蔽率	43.80%
容積率	80.14%
木造2階建て	



南側 立面図 S:1/100



東側 立面図 S:1/100

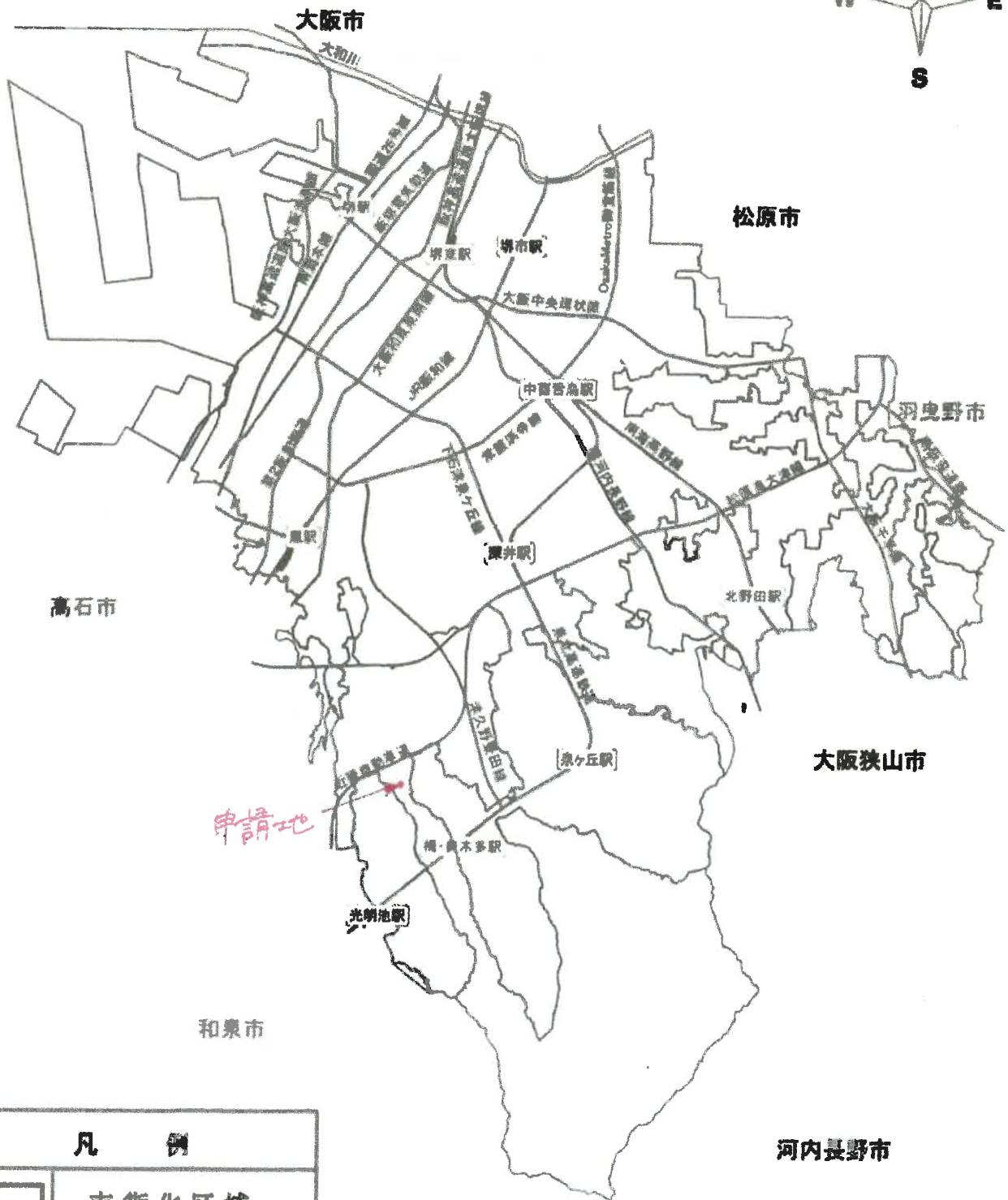
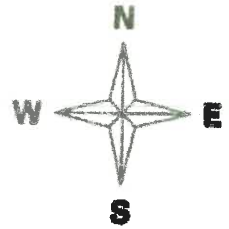


7. 現況写真兼撮影位置図
1/2500

報 告 書 （第8— 3号）

申請者住所氏名						
申 請 地		堺市南区野々井776番の一部				
敷 地 面 積	121.46㎡	地 目	宅地	—	—	—
			121.46㎡	—	—	—
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		
57.13㎡		94.39㎡	47.04%	77.72%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側私道内の側溝枒へ放流				
		汚水は東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「梅・美木多駅」の北西約1.4kmの位置にあり、市道野々井1号線及び建築基準法第42条第2項道路に接続している。					
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3月6日 建築許可			受付番号	D- 21	

位置図

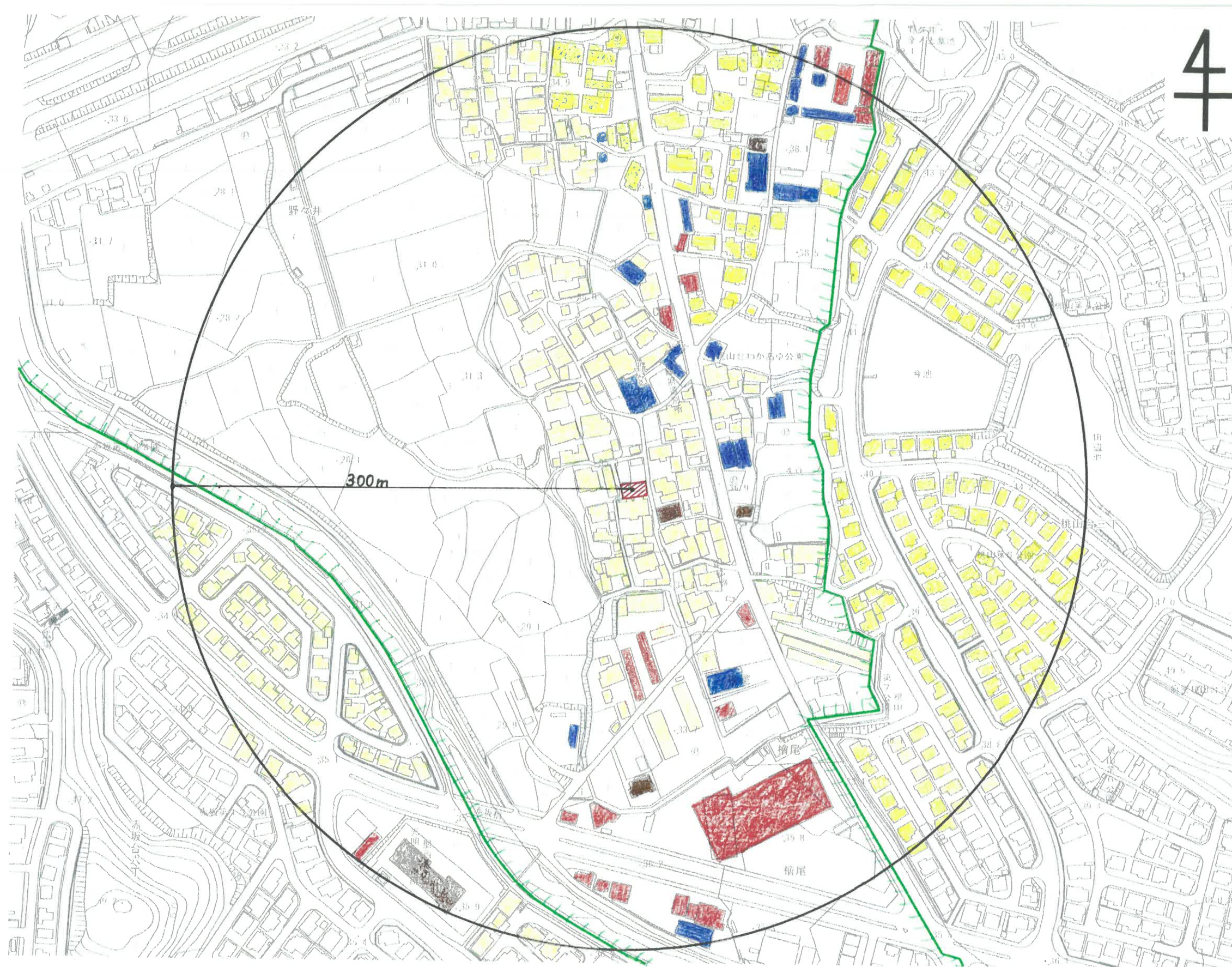


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 野々井776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

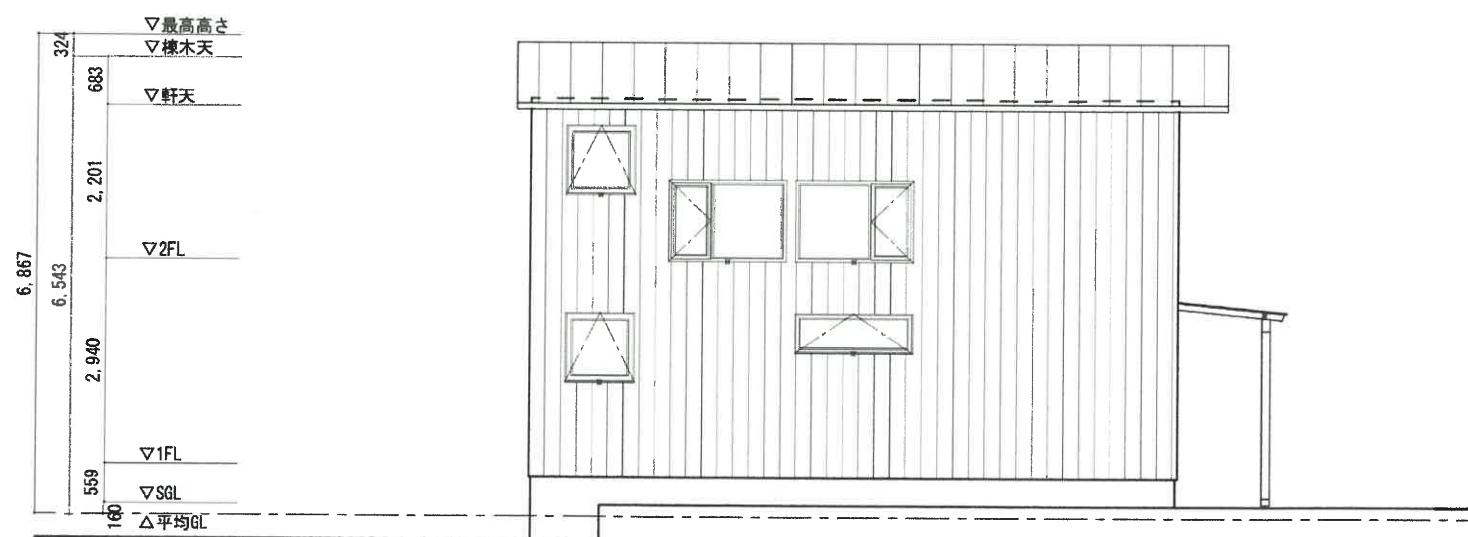


面積表

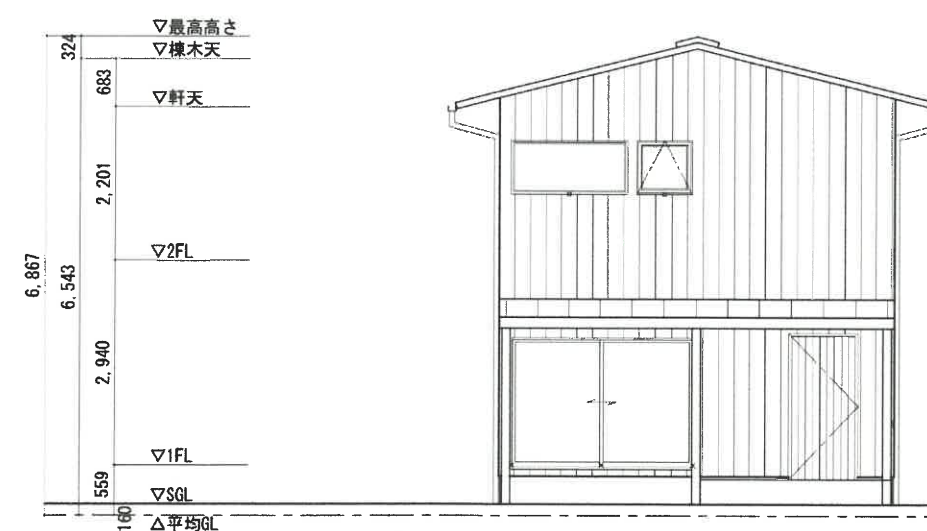
敷地面積	121.46 m ²
建築面積	57.13 m ²
ポーチ面積	7.45 m ²
1階面積	49.68 m ²
2階面積	44.71 m ²
延べ面積	94.39 m ²
建ぺい率	47.04 %
容積率	77.72 %

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。



南立面図

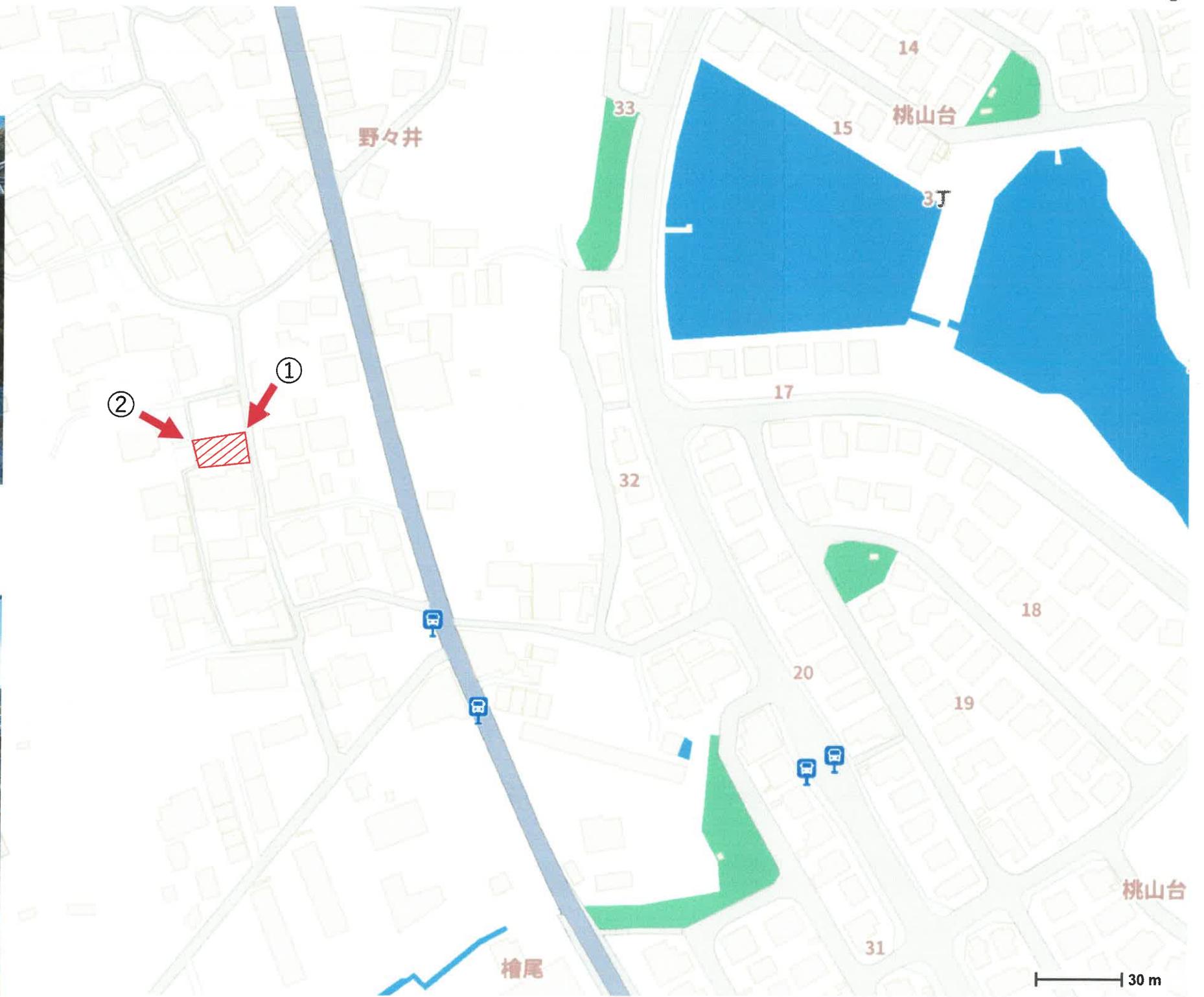


東立面図

①



②



6 現況写真兼撮影位置図