

令和8年度第1回堺市開発審査会 会 議 録

令和8年4月10日（金曜）
堺市開発審査会事務局

会 議 録

会議の名称	令和８年度第１回堺市開発審査会
開催日時	令和８年４月１０日（金曜） 午後２時００分から午後３時１０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	中本会長、中山委員、小西委員、藤田委員、宮崎委員、伊藤委員、前田委員 処分庁、関係者、事務局
議題又は案件並びに結論等	(1) 会長及び会長職務代理者の選出について 会長に中本委員、会長職務代理者に中山委員が選出される (2) 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 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 審議の結果、承認される (3) 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 第 8-2 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 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 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	なし

令和8年度第1回堺市開発審査会会議録

日時：令和8年4月10日（金曜）

午後2時00分～午後3時10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	中本 敏嗣
委員	中山 徹
委員	小西みも恵
委員	藤田 香
委員	宮崎 陽子
委員	伊藤 良子
委員	前田 林成

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
宅地安全課主幹	瀧浦 貴
宅地安全課	木名瀬拓哉

関係者

産業戦略部 投資促進担当課長	竹本 典生
産業成長推進課主幹	中村 俊行
産業成長推進課主査	東 大工
産業成長推進課	高野 七緒
介護事業者課課長補佐	北田 郁晴
介護事業者課指定係長	奥山 浩一

事務局

建築安全課長	林 智美
建築安全課主査	北野 有理
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和 8 年度第 1 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、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、傍聴人は現在のところおられません。 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 2 件、報告案件が 3 件となっております。 それでは、中本会長、よろしくお願いいたします。
会 長	令和 8 年度第 1 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、宮崎委員、前田委員にお願いします。 それでは、議案の審議に入っていきたいと思います。処分庁、議案第 8-1 号についてご説明よろしくをお願いします。
処分庁	それでは、付議案件第 8-1 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工場を新築するものです。 申請地は、堺市美原区平尾 409 番 2 及び 409 番 7 の各一部です。 敷地面積は 2263.03 平方メートルで、地目は雑種地となっております。 建物工種の種類は新築で、構造は鉄骨造平屋建て及び木造 2 階建てとなっております。 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、南海高野線北野田駅の北東約 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、大阪千早線（国道 309 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、東側国道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、東側国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。 本申請では、3 枚の写真を記載しております。 写真①は、東側から申請地を撮影したものです。 写真②は、北東側から申請地を撮影したものです。 写真③は、南東側から申請地を撮影したものです。

会 長	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工場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 16）に該当するものとして、審査会に付議するものです。 当該開発行為につきましては、産業部局によって審査され、「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」に該当する事業者の適用が確実に見込まれること、申請に係る土地の区域は、その面積の 9 割以上が指針で指定する地域内に含まれること、また、当該地が市の土地利用計画から判断して支障がないこと、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 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。 それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。 ただいま、本件の議案についての説明と調査意見をいただきました。これから委員の皆さんにご意見、ご質問をいただきたいと思いますのですが、今年度、最初の審査会ということもありますし、私も含めて委員が一部交代しているということもありますので、この工場の建築許可について、わかりにくいところのご説明をお願いしたいと思います。 提案基準 16 の第 2 の(1)で、産業部局によって審査され、「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」に該当する事業者の適用が確実に見込まれること、というふうに判断しているという意見があったわけなのですが、なかなか文章が分かりにくいところもありますし、指針に該当するのはこういったポイントからだということを少し説明していただければと思います。
関係者（産業成長推進課）	こちらの指針では、立地の要件としまして、第 1 項から第 5 項まで 5 項目の要件を定めています。これらの 1 項ずつ、それぞれどのような点から該当するものと判断したかにつきましてお答えさせていただきます。 まず第 1 項ですが、特定ものづくり基盤技術のいずれかを有する事業者であることと定められております。こちらにつきましては、当該事業者は、アルミニウム、ステンレス、スチール等の金属を対象としまして、切削、複合加工、接合、アルマイト処理、研磨等の高精度な機械加工を行っておりまして、精密加工にかかる技術を有していると認められると判断しております。 続いて、第 2 項ですが、都市計画法に規定する準工業地域において建築することができる工場であるか否かというところを定めております。こちらの点につきましては、事前に申請者より本市建築安全課へ準工業地域において建築することができる工場であることを確認済みです。 続きまして、第 3 項ですが、環境関連の事業を行う事業者として認められるか、または環境に配慮を行う事業者として認められるか、という

	点でございます。こちらの点につきましては、当該工場では、建築物の省エネ性能を飛躍的に向上させる高気密・高断熱サッシの製品の加工を軸とした事業を行う計画となっております。 具体的には、アルミと樹脂の複合構造フレームに、断熱性能に優れた Low-E ガラス（ガラス表面に特殊な金属膜をコーティングした断熱性能の高い省エネガラス）を組み合わせた製品を製造する計画となっております。これらは、ネット・ゼロ・エネルギー・ビルやネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現に不可欠な部材でございまして、製品の供給を通じて、社会全体の省エネルギー化及び地球温暖化対策に直接的に寄与するものと考えています。 また、当該事業者は、本社をはじめとする各拠点におきまして、太陽光発電設備を設置しており、省エネ設備の導入を推進しておられます。さらに、倉庫内のフォークリフト等の車両を完全電動化し、温室効果ガスの低減等、地球環境保全に取り組んでおられます。今回、建設予定の本工場におきましても同様の取組みを行い、電力につきましては、すべて太陽光発電で賄うことで、省エネ及び地球環境保全に配慮を行う予定となっております。 続きまして、第4項、緑地の適切な確保という点でございますけれども、指導基準に基づき確保すべき緑地が 170.06 平方メートルですが、これに必要となる緑地の 5%以上を加えた緑地、これが 178.56 平方メートルになりますが、それを上回る 185.82 平方メートルの緑地整備が計画されており、適切に緑地が確保される計画となっております。 続きまして、第5項ですが、緑地や工場は適切に配置される計画となっているか、また、騒音・振動等の環境悪化防止策は講じられているかという点でございます。この点につきましては、国道に面する東側と、1 軒の住宅がございす西側を中心に緑地を設置する計画としております。また、西側は緩衝緑地帯としまして、窓や空調室外機の設置は西側を避けて設置するほか、工場内で使用するフォークリフトの電動化、住宅側とは反対側への車両動線や駐車場の配置によりまして、周辺環境との調和や近隣住民の心理的緩衝効果を図るとともに、騒音・振動等の環境悪化を防止する計画となっております。なお、本工場につきましては、大きな騒音や振動の生じる大型機械設備の設置はございません。指針に定めます立地の要件第1項から第5項への該当性の判断につきましては、以上です。
会 長	それでは委員の皆様、ご意見、ご質問ありましたらよろしく願います。
伊藤委員	土地利用現況図を見ますと、申請地西側にある 1 軒以外は住宅が見当たらないようですが、そういう認識でよろしいでしょうか。
処分庁	はい。国道を挟んだ東側に住宅がございすが、隣接しているのは西側の 1 軒だけです。

伊藤委員	申請地の周辺は、環境的には特段の問題はないのでしょうか。
処分庁	はい、特に問題はないと考えています。
中山委員	提案基準 16 の第 1 ですが、地域産業の振興を図ることを目的として工業系ゾーンに位置づけられた区域内、ということですが、この工業系ゾーンというのはどのあたりですか。
関係者(産業成長推進課)	工業系ゾーンにつきましては、主要な幹線道路として指定しております大阪千早線、松原泉大津線、丹生小平尾線、大阪中央環状線の沿道から 500m 以内の地域を工業系ゾーンと定めております。 今回の計画につきましては、国道 309 号（大阪千早線）が幹線道路となっておりますので、その沿道から 500m に含まれるところが工業系ゾーンとなります。
中山委員	堺市の方でそう位置づけられているので、それはそれで結構ですが、感覚的に言うと、500m というのはかなり広いですね。
関係者(産業成長推進課)	連続して 10m 以上幹線道路等に接道していることとかの要件を定めていますので、500m 以内に含まれるところ全てが立地の要件を満たす区域というわけではございません。そういった条件を満たすところであれば対象としております。
中山委員	一般的に言うと市街化調整区域なので、基本的には開発を抑制する方向が望ましいとは思いますが、通常こういった工業系の場合は、市街化区域内の工業系の用途地域のところで適地が見つからなくて、やむを得ず調整区域で探したとかということだと思えるのですが、堺市の場合は市街化区域内で適地を探すのが現状ではかなり困難ということでしょうか。
関係者(産業成長推進課)	はい、そのとおりでございます。 今回の事業者の方も、事業拡張に伴って新たな生産拠点を建設するにあたりまして、営業エリアや従業員の通勤エリアなどを考慮して、堺市内の市街化区域内でお探しになられたところですが、条件に合致するような物件は見つからずに、やむなく本件の土地において建設を計画されたという状況でございます。
会 長	今のご説明の関係ですが、都市計画法第 34 条第 14 号で、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める場合、ということでのご説明ということになるのですか。
関係者(産業成長推進課)	はい、そうです。市街化区域内で適地となるような物件が見つからず、やむを得ず本申請地に建設計画を立てたという点で、市街化区域内で実施することが困難な事業であるということでございます。

会 長	この申請者は和泉市の方ですけれども、何か堺市と関わりがあるのですか。
関係者(産業成長推進課)	堺市内に事業所をお持ちになられてはいないのですけれども、従業員は堺市内の方もいらっしゃいます。また、製造されている製品の販路であるとか、物流ですとかを考慮した中で、堺市内での事業を計画されています。
会 長	堺市内に拠点があるとか、事業の登録があるとかいうことがなくても、今回の提案基準 16 の要件には該当するという判断でよろしいですか。
関係者(産業成長推進課)	おっしゃるとおりでございまして、提案基準 16 や指針において、堺市内に事業所があるというような要件は設けてございません。
会 長	都市計画法第 34 条第 14 号は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、ということで、先ほど中山委員もおっしゃっていましたが、この関係について、工場の場合はどのように考えるのですか。
関係者(産業成長推進課)	例えば住宅系の開発ですと、それに伴いまして、学校などの公共公益施設等が必要となりますけれども、今回は工場ですので、そのような施設の建設が誘発されることがないという点からも、市街化を促進するおそれはないと考えております。
宮崎委員	土地利用現況図を見ますと、申請地の北側に工業施設がすでに建てられています。建てられて以来何か問題がなかったのですか。 というのは、今回も工業系の施設なので、これからどんどん同じようなものが建築されていって問題が起こらないか心配です。
処分庁	申請地北側の工業施設は物流倉庫です。これは今回とはまた違う案件で、国道 309 号線の沿道では物流倉庫が建てられる基準になっています。 ただ、今委員がおっしゃるように、どんどんその南の方に、こういった関連施設が建っていかないのかというところですけど、可能性としては確かにあります。 幹線道路沿いの物流関連施設は、幹線道路の機能を活かせるよう堺市の方針でも、都市計画法でも建てられるようになっていますので、南の方へ続いていかないかということに関しては、続く可能性もありますが、実際に土地の利用状況や規模とかを見ると、そんなにはないのではないかと思います。

前田委員	この工場で雇用される人数はどれくらいですか。というのは、堺市の方が雇用されて、堺市に貢献していただければいいと思うので。 それと、土地利用計画図では、建物しかなくて、駐車場とか駐輪場がないのですが、仮に堺市内の方を雇用されても、車やバイク・自転車で通勤できるのですかね。その辺、なにか情報があれば教えていただけたらと思います。
関係者(産業成長推進課)	事前協議の書類によりますと、本件の申請者は中小企業でございます。全体の従業者数は33名程度です。今回の美原区の工場で従事する従業者数は7名の予定です。
会 長	他にご質問などよろしいでしょうか。 他にご意見、ご質問がないようですので、議案第8-1号を承認してよろしいでしょうか。 (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、議案第8-1号については承認されました。 続きまして、議案第8-2号に移りたいと思います。処分庁、説明をお願いします。
処分庁	それでは、付議案件第8-2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介護老人保健施設を増築するものです。 申請地は、堺市中区深井畑山町210番1他4筆及び216番1、216番2の各一部並びに地先里道です。 開発面積は9424.06平方メートルで、地目は、宅地、畑、雑種地、里道となっております。 宅地部分についての総敷地面積は、8891.88平方メートルです。 建物工事の種類は増築で、構造は鉄骨造2階建てとなっております。 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、南海泉北線深井駅の南東約1.1km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。申請地は市道深井陶器北線、市道深井畑山2号線及び里道に接続しています。 また、排水施設としましては、雨水排水は、北側及び西側市道及び東側里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、北側及び西側市道及び東側里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。 本申請では、2枚の写真を記載しております。 写真①は、東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介護老人保健施設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14）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、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。）に該当します。 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4キロメートル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、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。 それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。
前田委員	4キロメートル以内の協力病院とは、申請者の社会医療法人生長会が運営しているベルランド病院ですか。
関係者(介護事業者課)	はい、ベルランド総合病院です。
会 長	ベルランド総合病院が協力病院であるのは、増築前と同じですか。
関係者(介護事業者課)	はい、同じです。直線距離で1.4キロメートルほどの距離です。
伊藤委員	土地利用計画図を見ているのですがけれども、どの部分がもとにあった建物で、どこが増築される部分かを教えていただきたい。 それから、市街化調整区域で増築するということなのですが、もともと許可された建物があったから、ここにちょっと追加しても大丈夫ですよという判断で、増築を許可していくのですか。
処分庁	土地利用計画図を見ていただきますと、敷地内の中央から左にかけて着色している2棟の建物が既存のもので、敷地の右側の建物が増築するものです。それから二つ目のご質問ですが、敷地を買い増していつて、要件に合うようであれば増築は認めています。

中山委員	増築のところは、敷地を買い足したのですね。
処分庁	はい。
中山委員	調書を見ますと、開発面積が 9,424.06 平方メートルということですが、この開発面積は買い足したところだけではなくて全ての敷地の面積ですか。
処分庁	はい、全ての面積です。
中山委員	開発面積と地目の面積の合計が合わないのはどうしてですか。地目の面積の合計は、開発面積よりかなり大きくなりますね。
処分庁	地目の畑の部分と雑種地の部分が、謄本の一筆一筆の数値をそのまま足した面積になっていまして、開発面積はこれの一部となります。 開発面積は、畑でしたら 8184.08 平方メートルの一部、雑種地では 497.05 平方メートルの一部でして、それらを合計すると 9424.06 平方メートルになります。地目のところで謄本の面積の一部になるとの表記が抜けておりました。
中山委員	ちなみに畑というのは結構大きいですけど、もうすでに施設が建っているところも畑ですか。
処分庁	既存の部分も畑である可能性があります。
中山委員	里道も既存の部分に含まれますか。
処分庁	里道は、今回の増築部分の敷地に含まれていて、付け替えを行う予定です。
中山委員	畑は農地転用しないでこのままずっと畑のままで行くのですか。
処分庁	地目については、確認します。
中山委員	地目についてはどうなるか気になるので、お願いしておきます。
会 長	里道は付け替えるということですが、民有地ではないので、このまま取り込んで開発の中に含めるということではできませんよね。
処分庁	はい。
会 長	市の方で付け替えの手続きをやっているのですか。

処分庁	敷地内にある里道を敷地の外周に付け替える形で今回は対応します。
会 長	すでにある介護老人保健施設は、介護保険法の許可を得ている施設ですね。
関係者(介護事業者課)	はい、そうです。
会 長	そういう施設に増築をするという場合に、行政としてどういう点を注意してチェックするのか教えていただけますか。
関係者(介護事業者課)	基本的には、すでに開設許可を受けた、介護保険法上でいうと指定という手続きになるのですけれども、これを受けた施設になりますので、特段、新たな許可が必要になるものではなくて、変更届という形で受理するという性質のものになります。
会 長	その場合に、本当に増築の必要性があるのだろうかとか、当該地域で要介護者に対する施設が足りないとか、あるいは他の地域から入ってくるのではないかとか、そういったことに対する考慮はどうか。
関係者(介護事業者課)	増やすかどうかという点なのではございますけれども、増やすかどうかにつきましては、介護保険事業計画というものがございまして、そちらに整備計画というものを定めています。 もし増やすという場合には、法人さんの意思で増やしたいから増やすということはできませんでして、その場合は、公募という形の手続きをさせていただいて、足らない分を募集して、新設するのか、増床という形で対応するのかということになります。 介護老人保健施設の新たな整備ということについてはそういう形になるのですけれども、今回、増築になる部分は介護老人保健施設に併設する通所リハビリテーションでして、こちらは事業計画に定めることが必要でない施設部分となっております。つまり、市場ニーズに応じて、必要であれば開設できるという性質になっておりまして、機能を別棟に移設するというものですので、特段問題はないと考えております。
会 長	他にご質問などよろしいでしょうか。 他にご意見、ご質問がないようですので、議案第 8-2 号を承認してよろしいでしょうか。 (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、議案第 8-2 号については承認されました。

処分庁	続きまして、報告案件に移りたいと思います。報告第 8-1 号から第 8-3 号につきまして一括して説明をお願いします。 それでは、報告案件第 8-1 号から第 8-3 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、第 8-1 号に関しては、提案基準 10 第 2 に該当し、かつ包括議決基準 13 に該当するものとして許可したものになります。また、それ以外の報告案件につきましては、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あるため、包括議決基準 15 に該当するものとして許可したものととなります。 それでは、報告案件第 8-1 号について、ご説明いたします。 本件は、堺市中区見野山 211 番 1 及び 211 番 2 の一部において宅地分譲を行うものです。 開発面積は 532.61 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線泉ヶ丘駅の北東約 2.0 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。申請地は市道深井駅岩室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、西側市道内の側溝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、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、南側から申請地を撮影したものです。 次に、報告案件第 8-2 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 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 135.94 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 43 条第 2 項第 2 号道路に接続しています。 また、排水施設としましては、雨水排水は、北側協定通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、北側協定通路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、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 8-3 号について、ご説明いたします。 本件は、堺市南区野々井 776 番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 121.46 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線梅・美木多駅の北西約 1.4 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ます。 また、排水施設としましては、雨水排水は、西側私道内の側溝枳へ放流となっております。汚水排水は、東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、北東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。 報告案件は以上です。
会 長	説明が終わりました。委員の皆様、質問などがございましたらお願いします。
小西委員	報告第 8-1 号は宅地の分譲ですが、この場合、今後こういう家が建ちますということで、追加で報告が出てくるのか、それとも、一旦ここで報告されたので、実際に家を建てるときには報告は上がってこないのかということをお教えいただきたい。 あわせて、そういう宅地の分譲ということで審査会に上がってくると、こういう家を建てますということで審査会に上がってくると、何か基準のようなものがあれば教えていただければと思います。
処分庁	この案件では、どのような家が建つのかということはありません。宅地の分譲でこう区画割りしますというところで報告案件としては終わりと言いますか、これで報告させてもらうことになります。 また、基準があるのかというお尋ねですが、宅地分譲の場合、どういう家が建つのか決まってない状態で開発許可を下ろします。個人さんが建てられる一軒家であれば、概ねその家の概要が決まっていますので、それを審査して許可を下ろすというところです。
藤田委員	報告案件 8-1 号では、「開発許可」となっていて申請者の住所氏名が出ており、報告案件 8-2 号、8-3 号では、「建築許可」となっていて申

	請者の住所氏名が伏せられています。「建築許可」であれば、住所氏名が伏せられるということでしょうか。
処分庁	「開発許可」と「建築許可」の違いではなく、報告案件 8-2 号、8-3 号では、申請者が個人ですので、プライバシー保護の観点から、個人情報伏せております。また、今回の付議案件や報告案件 8-1 号は申請者が法人ですので、住所氏名を記載しております。
会 長	戸建てだと問題ないのでしょうけれど、区画変更を伴う宅地分譲というのは、従来も議論されていたみたいですが、不動産業者がその土地を買い取って、区分けして売るといったようなイメージですね。
処分庁	はい、その通りです。
会 長	そういった場合は、用途としては専用住宅というのは変わらないけれども、元の所有者が利用するのではなく、他の人が利用するとか、分譲ですので利用者が変わってきます。けれども、その敷地全体としては、敷地の中のことだから問題ないという発想ですか。
処分庁	その通りです。戸数は違いますが、住宅から住宅ですので、市街化を促進する恐れがないという判断をして、許可に至っています。
会 長	今回は 3 戸だから、あまり影響がないのでしょうけれど、例えば、連たん 50 戸のカウントの中に分譲住宅がたくさん入ると、さらに許可できる分譲住宅が増えてきますので、都市化の方向に行く傾向になるのではないかなというふうに思ったりもするんですけど、どうなんですか。
処分庁	現実的に個人で、例えば 20 戸とかの多くの戸数が分譲できるような大きな専用住宅を持たれているところは、ほとんどないと思っています。
中山委員	報告 8-2 号の件ですが、土地利用計画図を見ているのですが、接道は敷地の北側ですか。
処分庁	敷地の北側の境界線の西側 2 m が協定通路に接しています。この協定通路につきましては、協定が締結されている道路状空地ということで、堺市建築審査会で承認されています。
会 長	他に質問とかご意見、ございませんか。 ご意見、ご質問などがないようでしたら、報告第 8-1 号から第 8-3 号までの 3 件につきまして、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、報告第 8-1 号から第 8-3 号までの 3 件につきまして承りました。

以上で本日の案件はすべて終了しましたので、本日の審査会はこれで閉会といたします。