

令和 8 年度

第 2 回 堺市開発審査会

令和 8 年 6 月 1 2 日

目 次

《付議案件》

第8－3号

堺市中区福田（市街化調整区域）における
工場の開発許可について（提案基準16該当）

第8－4号

堺市東区日置荘西町（市街化調整区域）における
児童福祉施設等の開発許可について（一般案件）

《報告案件》

第8－4号

堺市南区片蔵（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15該当）

第8－5号

堺市西区菱木（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15該当）

第8－6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15該当）

第8－7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15該当）

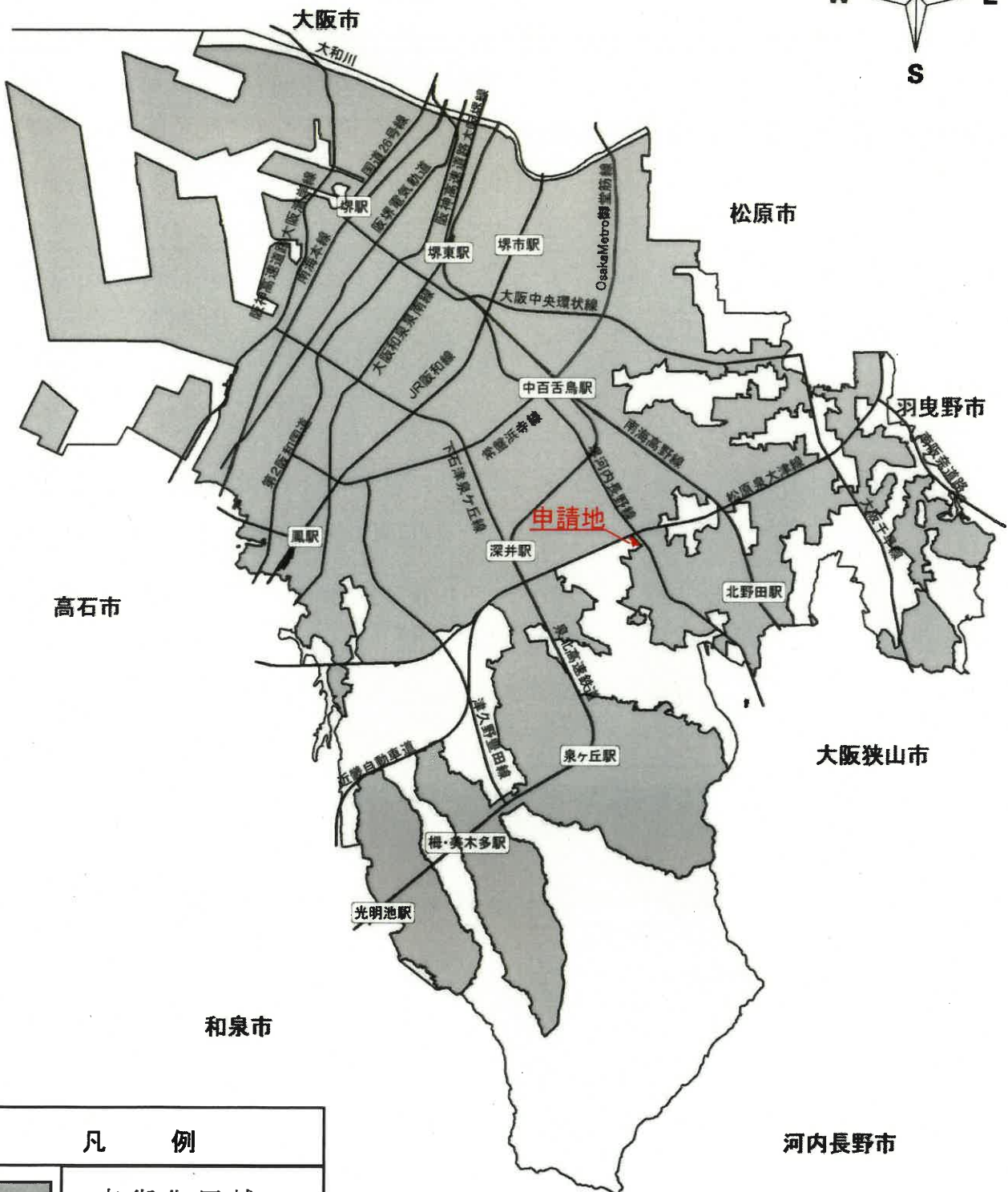
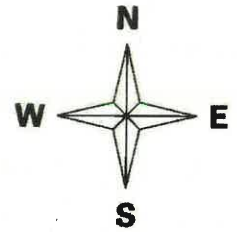
第8－8号

堺市南区豊田（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15該当）

調 書 (第8— 3号)

申請者住所氏名		兵庫県赤穂市東有年1650番地 株式会社デイリーエッグ 代表取締役 伊奈 聡					
申 請 地		堺市中区福田1368番、1370番1の一部、1370番2の一部、1370番3の一部、1371番1、1371番2、1372番1、1373番1、1376番1、1376番2、1377番1、1377番2、1378番1の一部、1378番2、1378番3、1384番、1387番1の一部及び1388番2					
開 発 面 積 (敷地面積)		13925.37m ² (13497.88m ²)	地目	畑	雑種地	—	—
			公簿面積	6947.00m ²	6362.48m ²	—	—
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		
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ペ い 率		容 積 率		
3480.75m ²		3480.75m ²	25.79%		25.79%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は東側水路及び北側府道内の下水道雨水本管へ放流					
		汚水は北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、南海高野線「北野田駅」の北西約2.2kmの位置にあり、松原泉大津線（府道泉大津美原線）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、当該地が松原泉大津線に連続して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 開発許可			受付番号	A- 7		

位置図



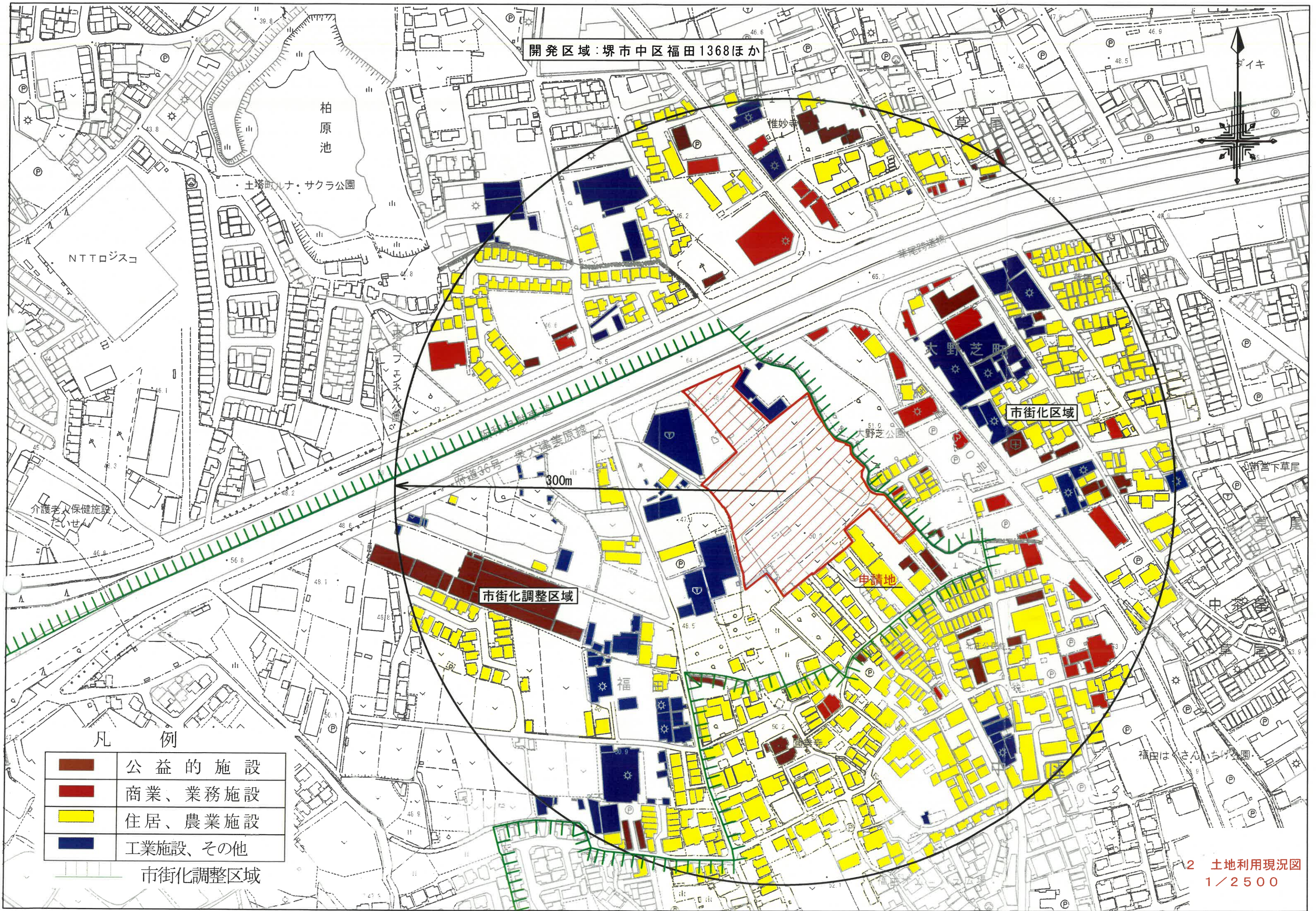
凡 例

市街化区域

申請地：堺市 中 区 福田1368、1370-1の一部、1370-2の一部、1370-3の一部、1371-1、1371-2、1372-1、1373-1、1376-1、1376-2、1377-1、1377-2、1378-1の一部、1378-2、1378-3、1384、1387-1の一部、1388-2

申請者：株式会社デイリーエッグ 代表取締役 伊奈 聡

1 位置図



開発区域：堺市中区福田1368ほか

柏原池

土塔町・ナ・サクラ公園

NTTロジスコ

介護老人保健施設
たいせん

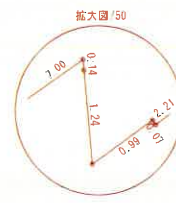
市街化調整区域

市街化区域

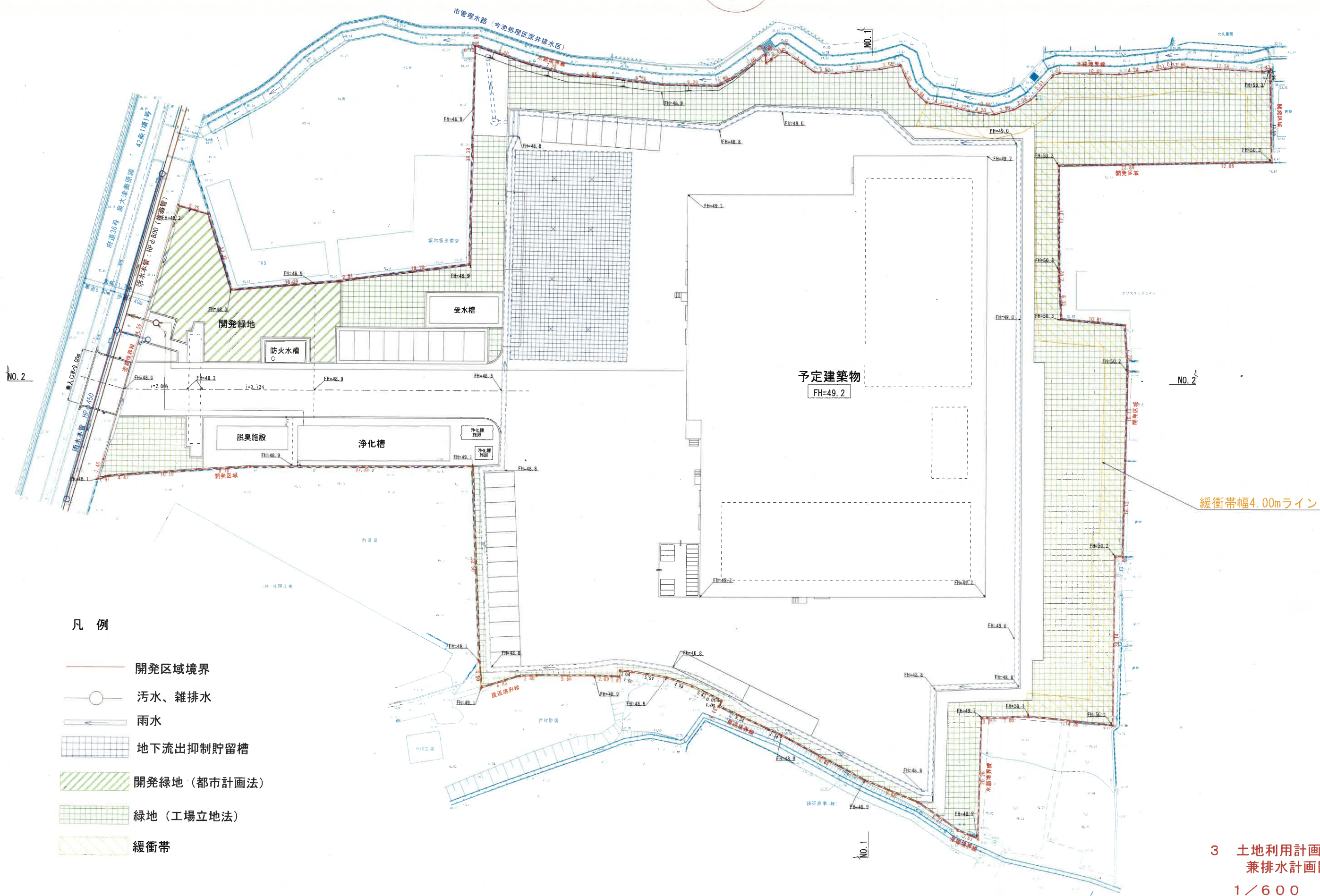
申請地

	公 益 的 施 設
	商 業、業 務 施 設
	住 居、農 業 施 設
	工 業 施 設、そ の 他

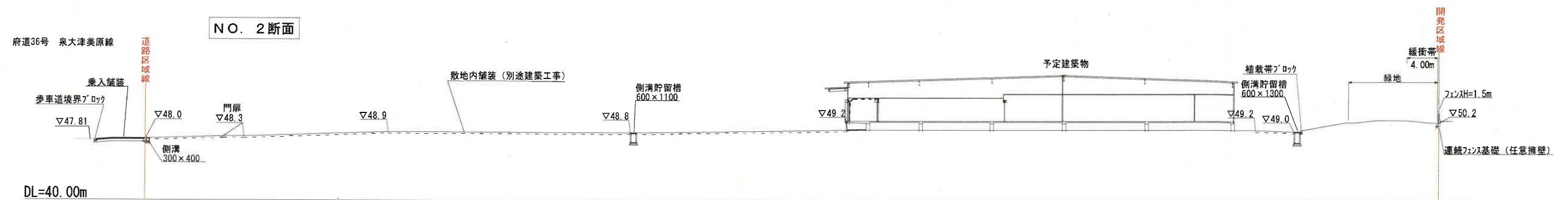
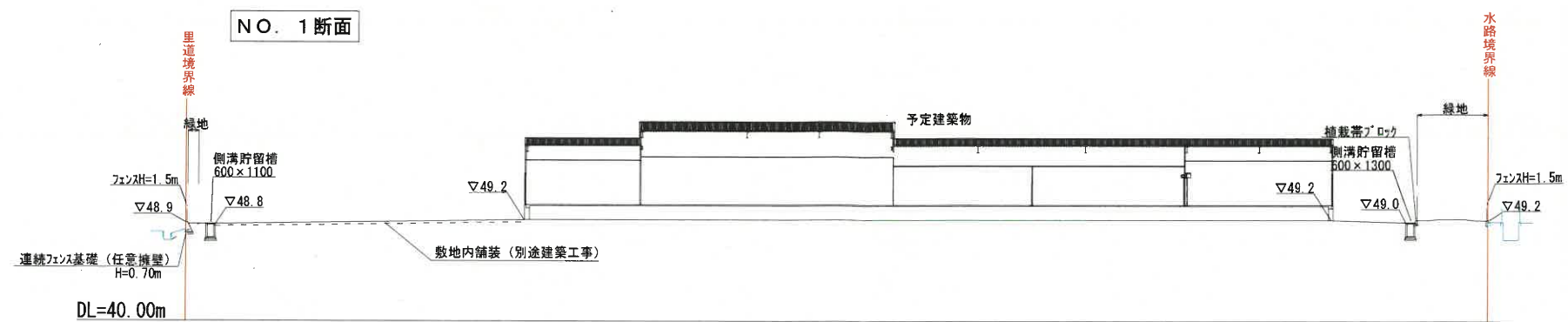
市街化調整区域



S=1/600



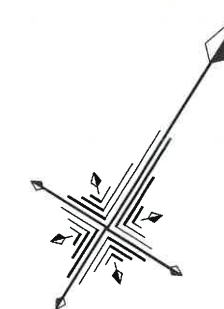
- 凡 例
- 開発区域境界
 - 汚水、雑排水
 - 雨水
 - 地下流出抑制貯留槽
 - 開発緑地（都市計画法）
 - 緑地（工場立地法）
 - 緩衝帯



凡 例

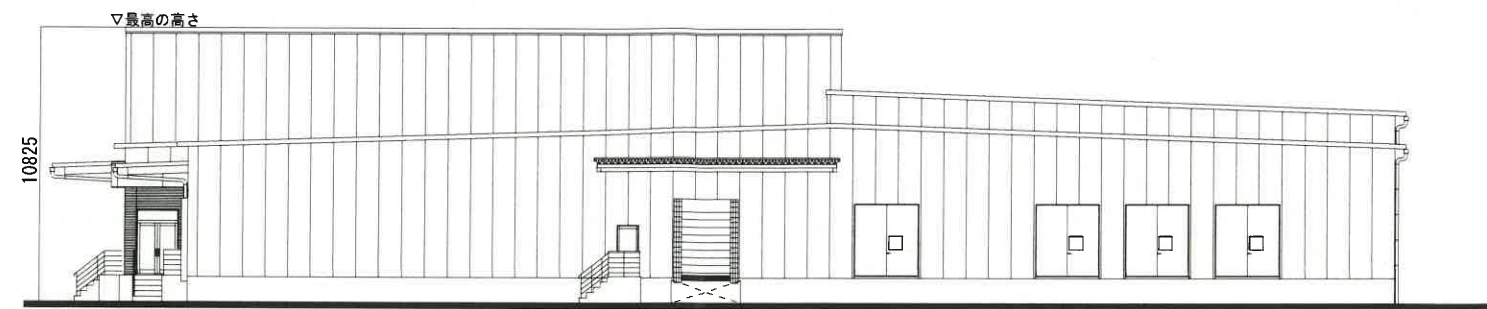
記 号	名 称
——	開発区域

開発面積 (㎡)	13,925.37
敷地面積 (㎡)	13,497.88
建築面積 (㎡)	3,480.75
延べ面積 (㎡)	3,480.75
建ぺい率 (%)	25.79
容積率 (%)	25.79
構造 階数	鉄骨 平屋



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。

食品工場 立面図 S=1/300



西立面図

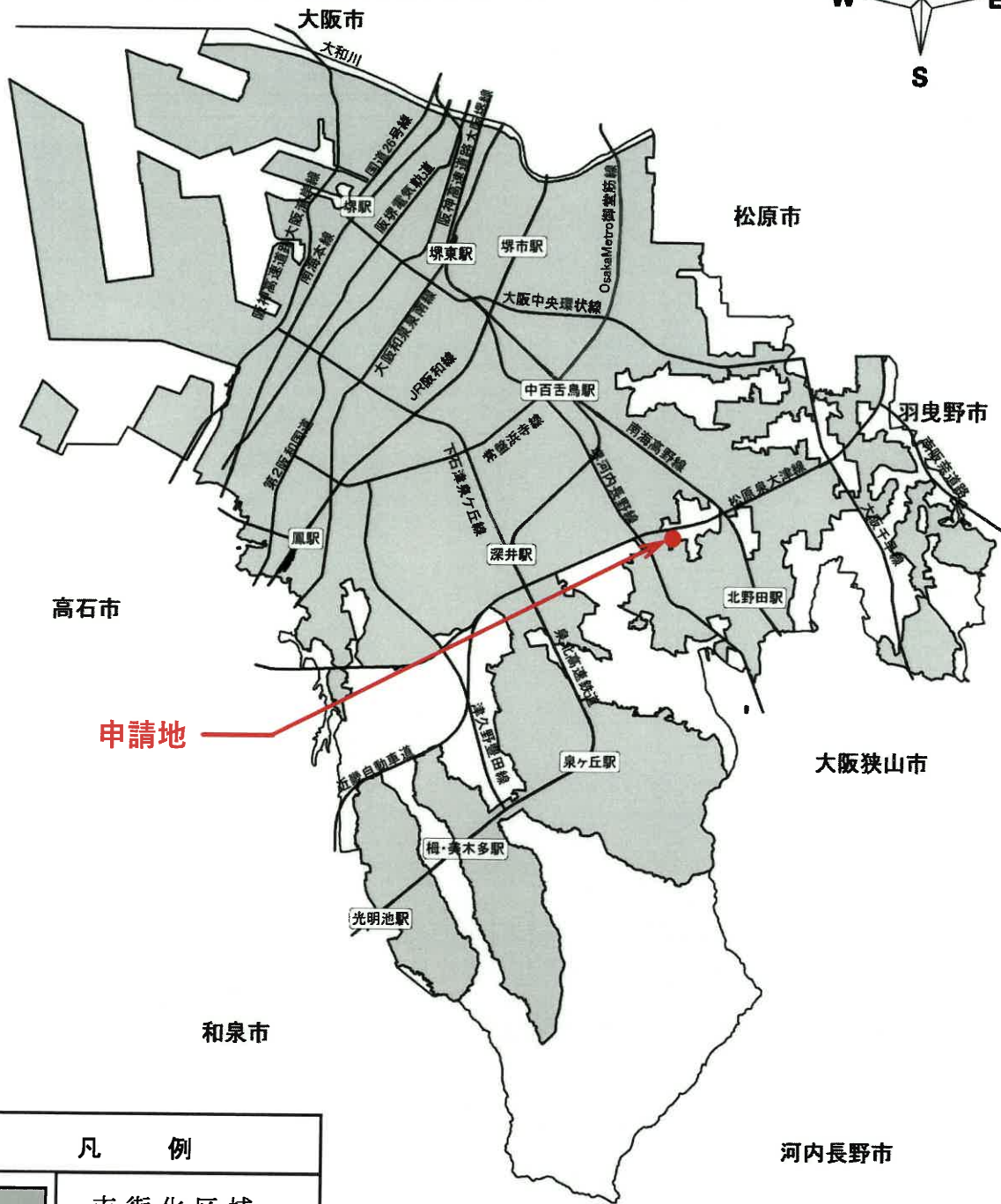
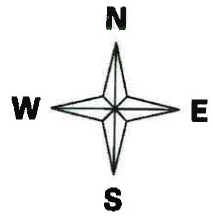


北立面図

調 書（第8—4号）

申請者住所氏名		大阪府堺市西区山田一丁1272番地1 株式会社ワンズロード 代表取締役 杉浦 秀和				
申 請 地		堺市東区日置荘西町八丁611番1				
開 発 面 積 (敷地面積)		484.22㎡ (484.22㎡)	地目	雑種地	—	—
			公簿面積	484.00㎡	—	—
建築物の用途		児童福祉施設等				
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	
232.28㎡		379.29㎡	47.97%		78.33%	
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「深井駅」の東約2.8kmの位置にあり、市道日置荘西89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、障害者の共同生活援助施設の建築を行うものである。障害福祉サービス課より、都市計画法第34条第1号に規定している短期入所施設及び提案基準15に規定している共同生活援助施設に該当する旨の回答を得ている。したがって、都市計画法第34条第14号（一般案件）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、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。 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。 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（一般案件）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- 9	

位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 東区 日置荘西町八丁611番1
申請者：株式会社ワンズロード 代表取締役 杉浦秀和

1 位置図



凡例

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

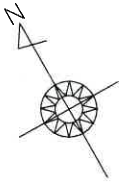


B-B' 断面図



A-A' 断面図

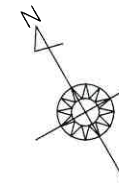
10.00 ▽	現況地盤高さを示す
10.25 ▽	造成地盤高さを示す



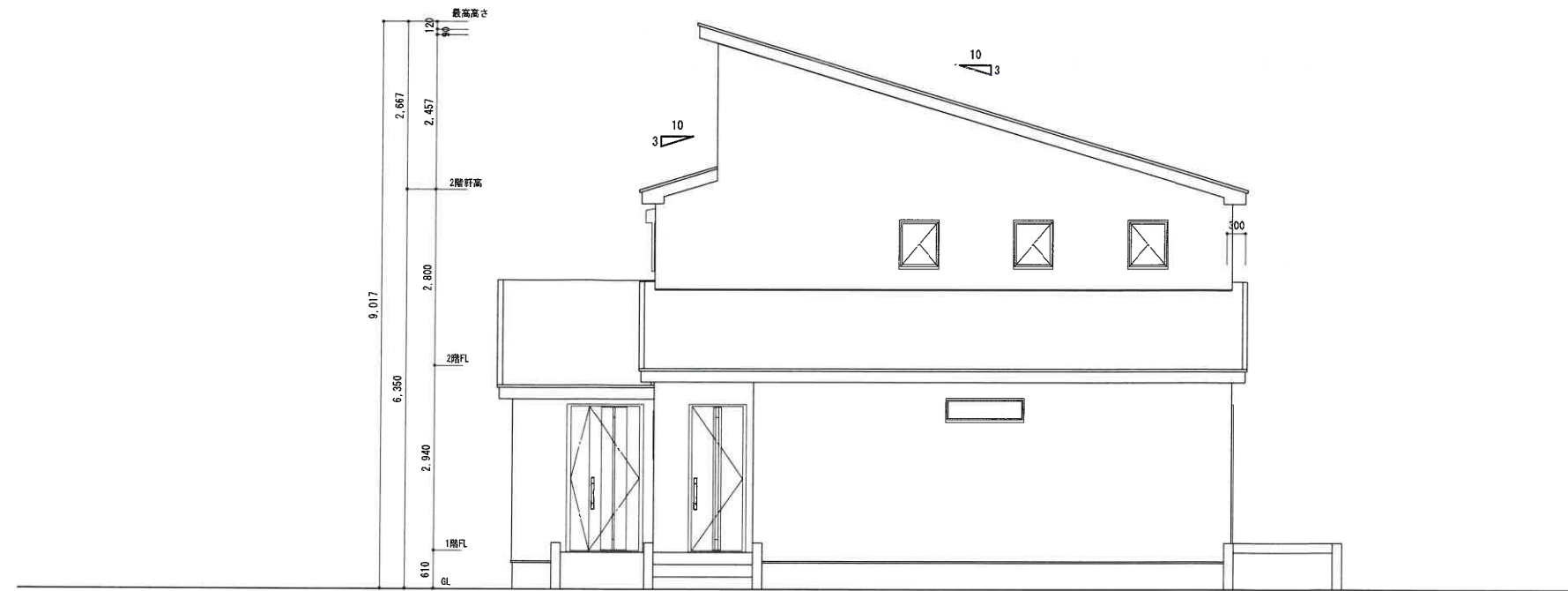
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

面 積 表		
敷地面積		484.22m ²
建築面積		232.28m ²
床面積	1階	232.28m ²
	2階	147.01m ²
	合計	379.29m ²
建蔽率		47.97%
容積率		78.33%

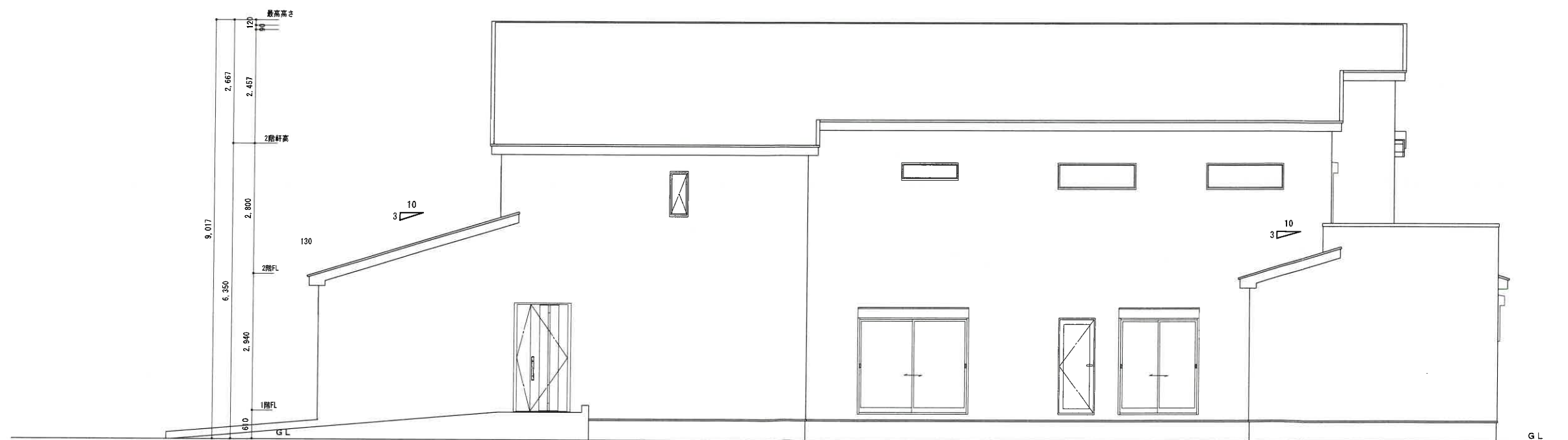
木造2階建



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



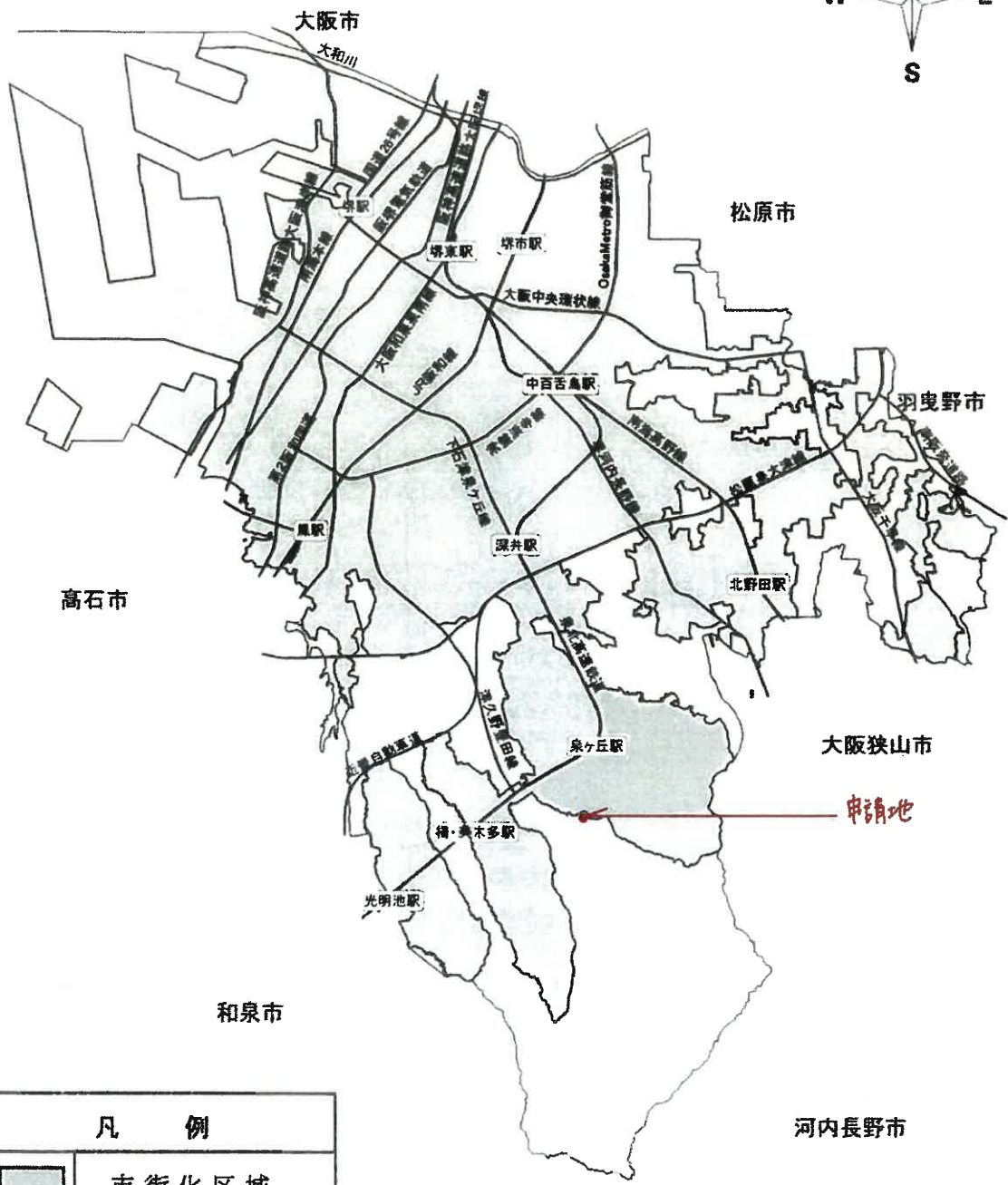
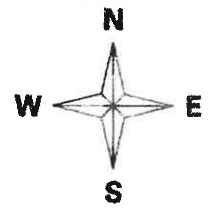
南側 立面図



報 告 書 （第8— 4号）

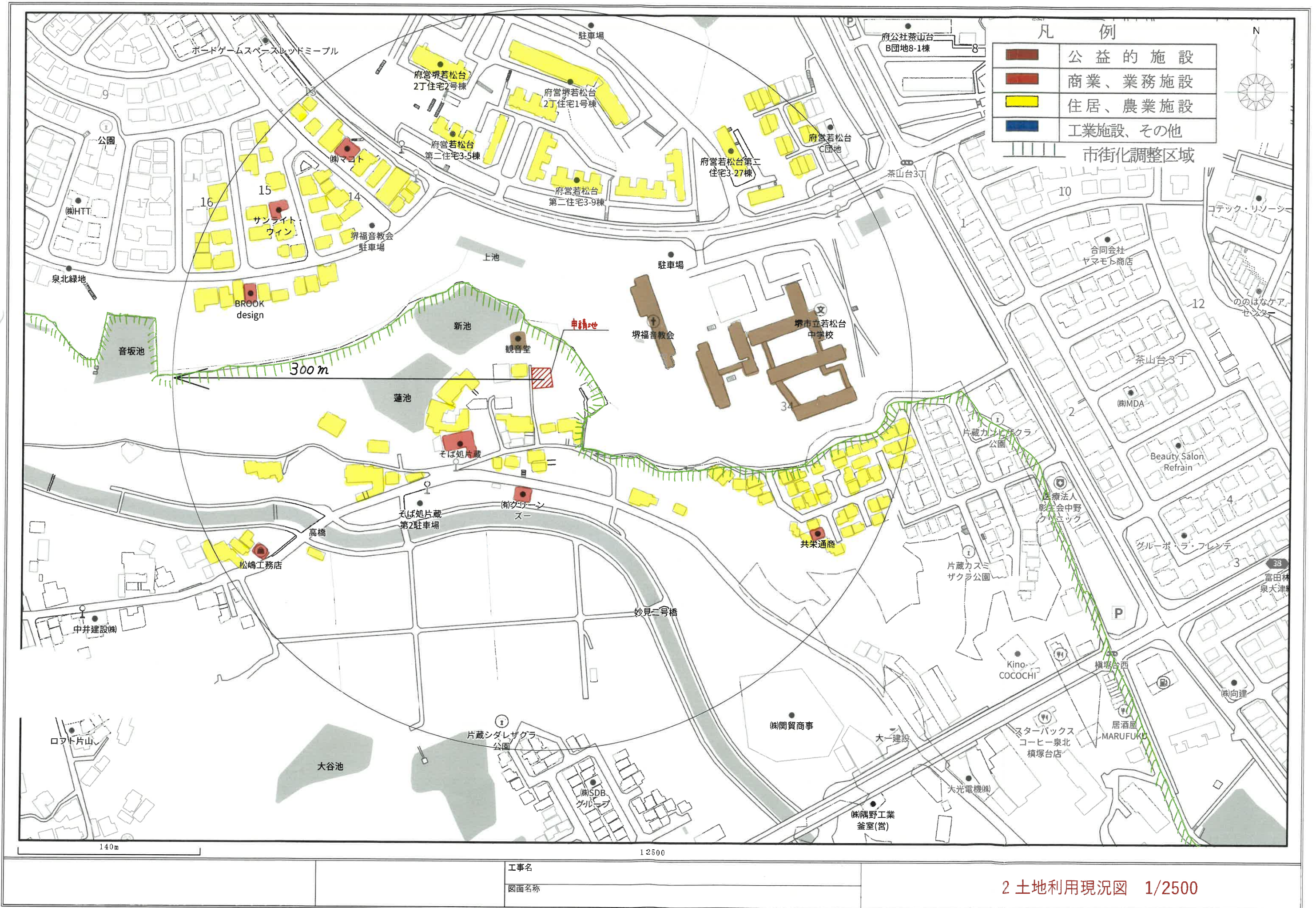
申請者住所氏名							
申請者住所氏名							
申 請 地		堺市南区片蔵383番1の一部					
敷 地 面 積		456.06㎡	地 目	宅地	—	—	—
				456.06㎡	—	—	—
建 築 物 の 用 途		一戸建ての住宅					
建築工事の種類		新築		構 造		木造2階建	
建 築 面 積		延 べ 面 積		建 ぺ い 率		容 積 率	
78.66㎡		122.14㎡		17.25%		26.79%	
特 記 事 項	排水関係	雨水は西側里道内の側溝へ放流					
		汚水は西側里道内の下水道汚水本管へ放流					
	そ の 他	宅 地 造 成 工 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「泉ヶ丘駅」の南約1.2kmの位置にあり建築基準法第42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3月17日 建築許可			受付番号		D- 22	

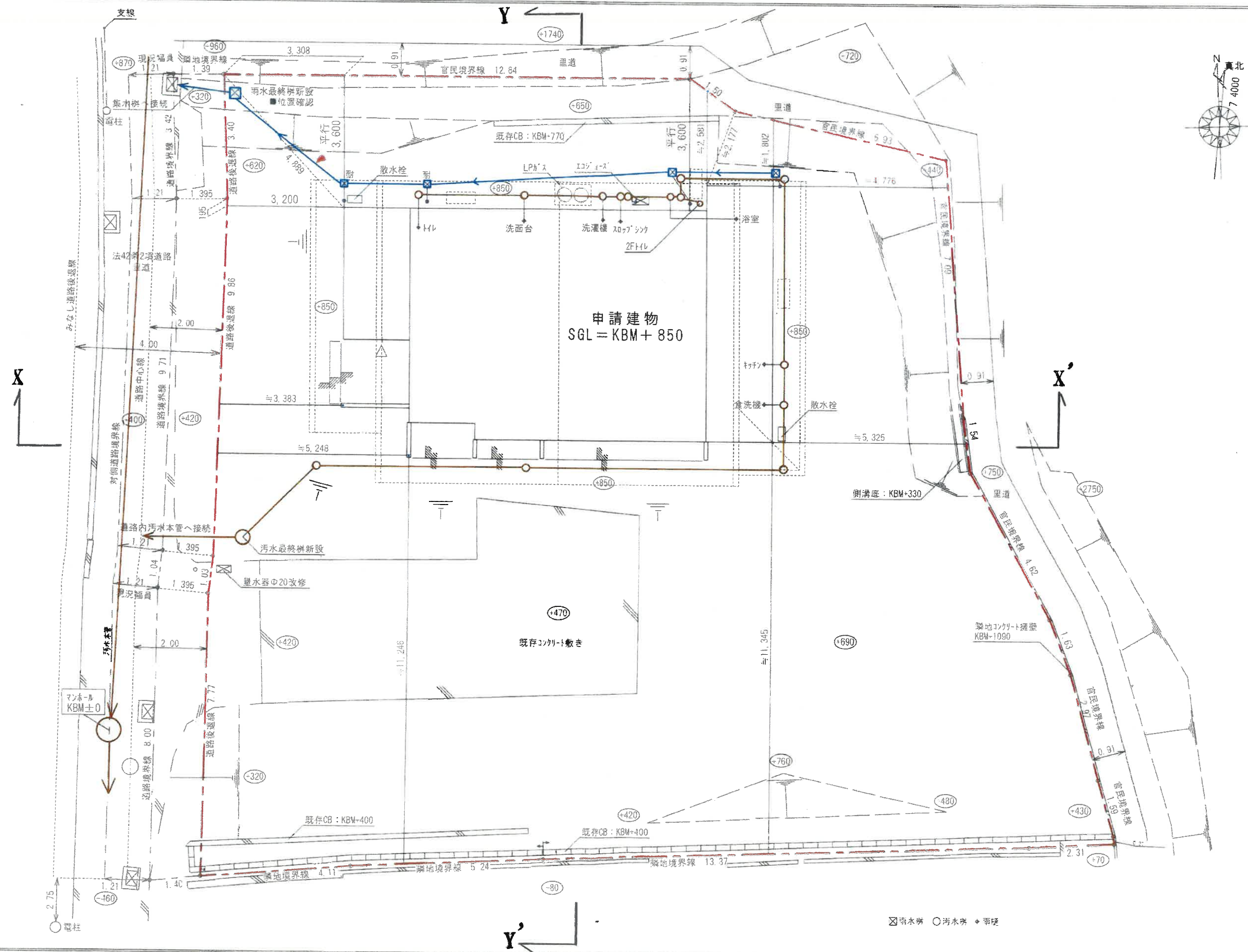
位置図



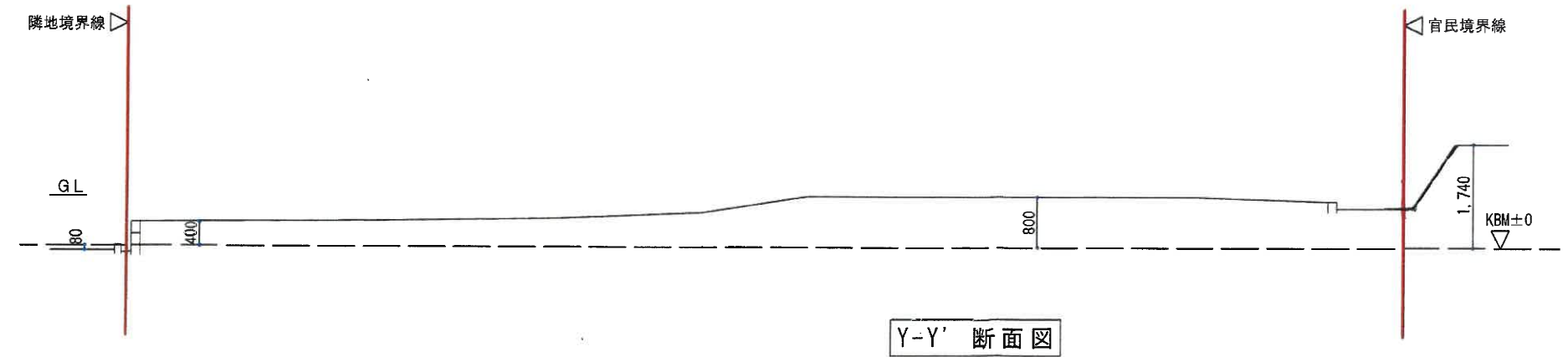
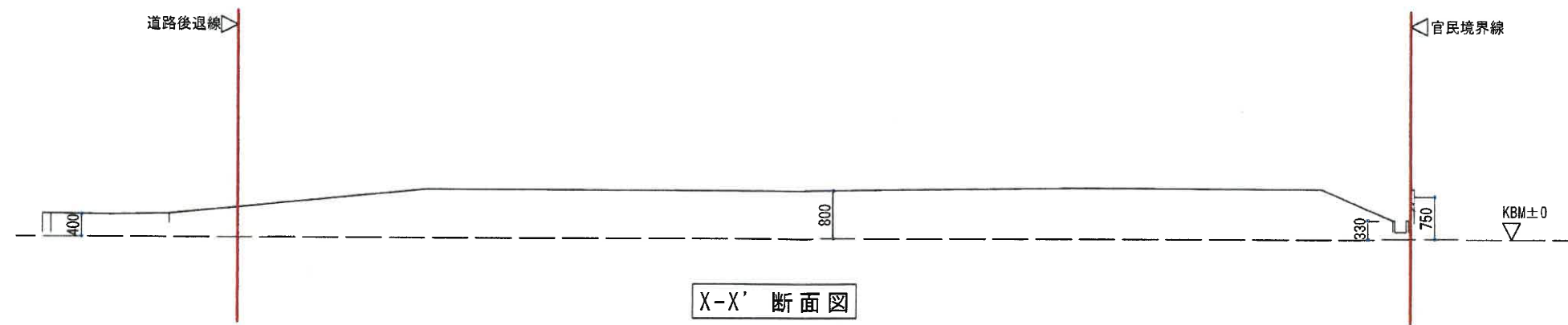
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区片蔵 383-1の一部分
申請者：

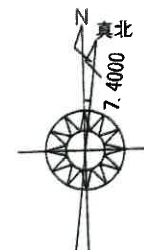




工事名	縮尺	図面番号
図面名称: 3土地利用計画図兼排水計画図	1/100	3
	日付	
	2026/02/25	



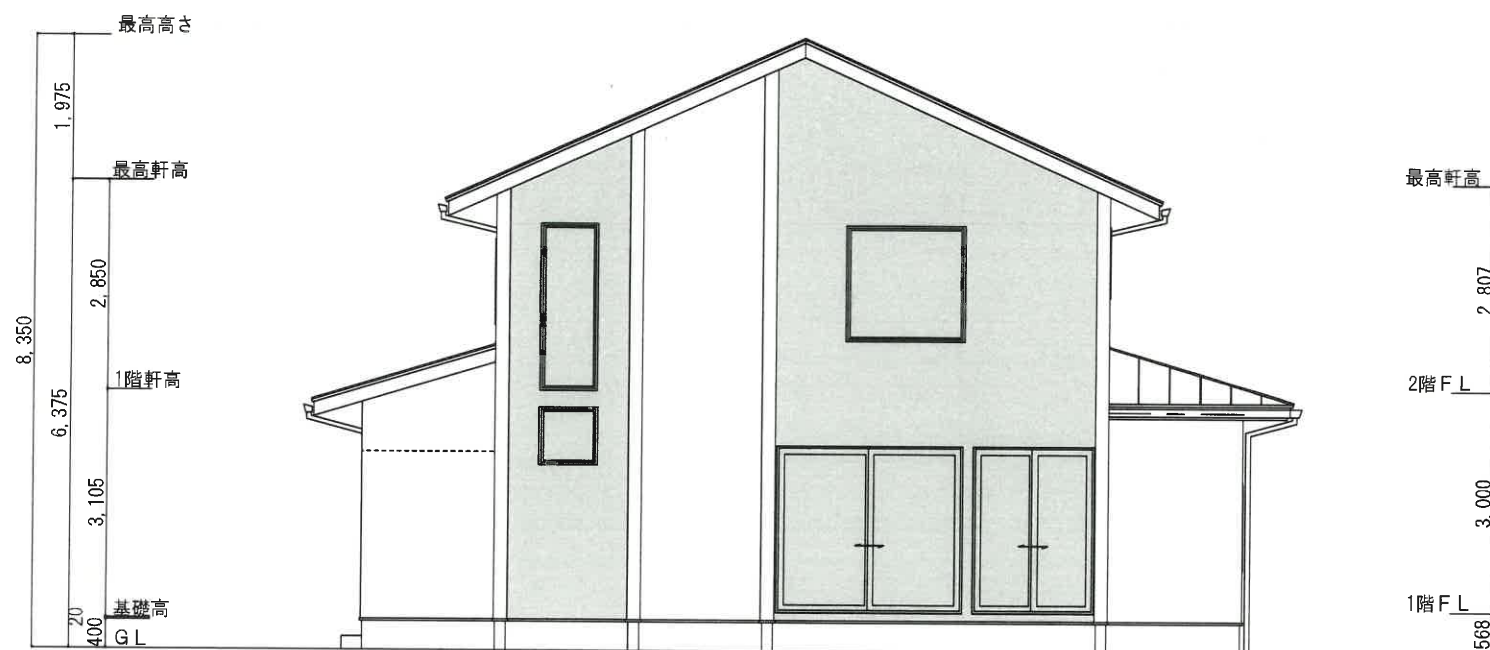
			工事名	縮尺	1/100	図面番号 4
			図面名称	4 断面図	日付	
						2026/02/26



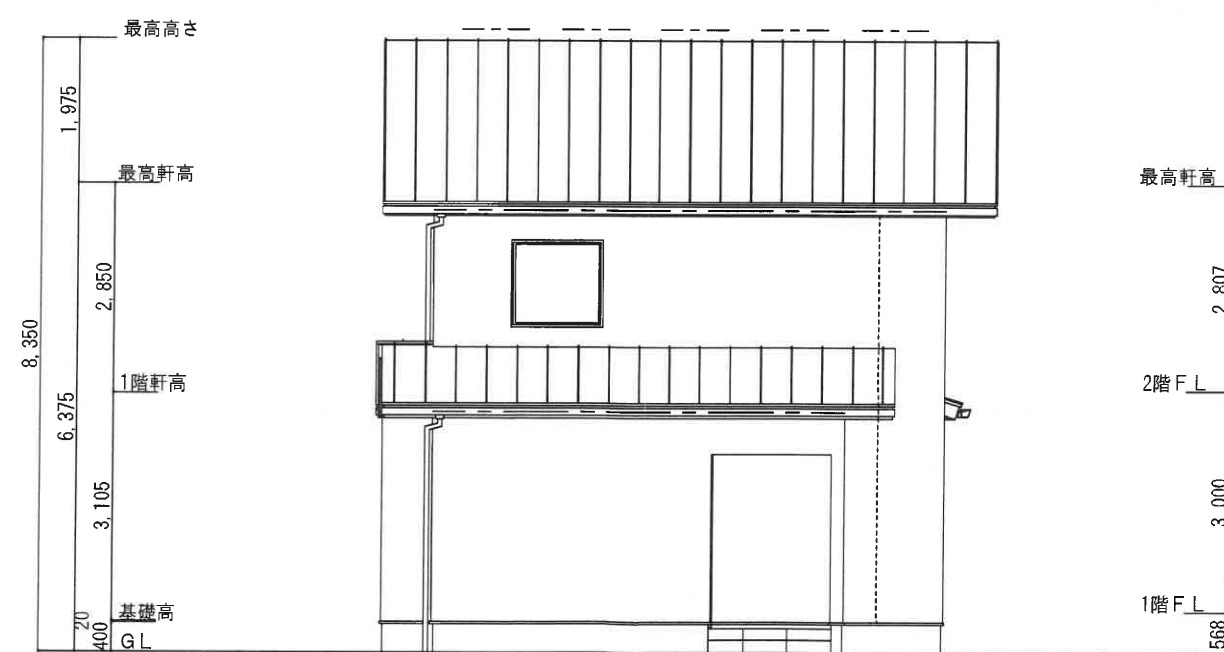
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

面 積 表		
1階床面積	70.80 m ²	21.41 坪
2階床面積	51.34 m ²	15.53 坪
延べ床面積	122.14 m ²	36.94 坪
建築面積	78.66 m ²	23.79 坪
建蔽率	17.25 %	
容積率	26.79 %	
敷地面積	456.06 m ²	137.95 坪

		構造 木造2階建て	工事名	縮尺 1:100	図面番号 5
			図面名称 5 平面図	日付 2026/02/25	



南側 立面図



西側 立面図

図面名称

6 立面図

縮尺

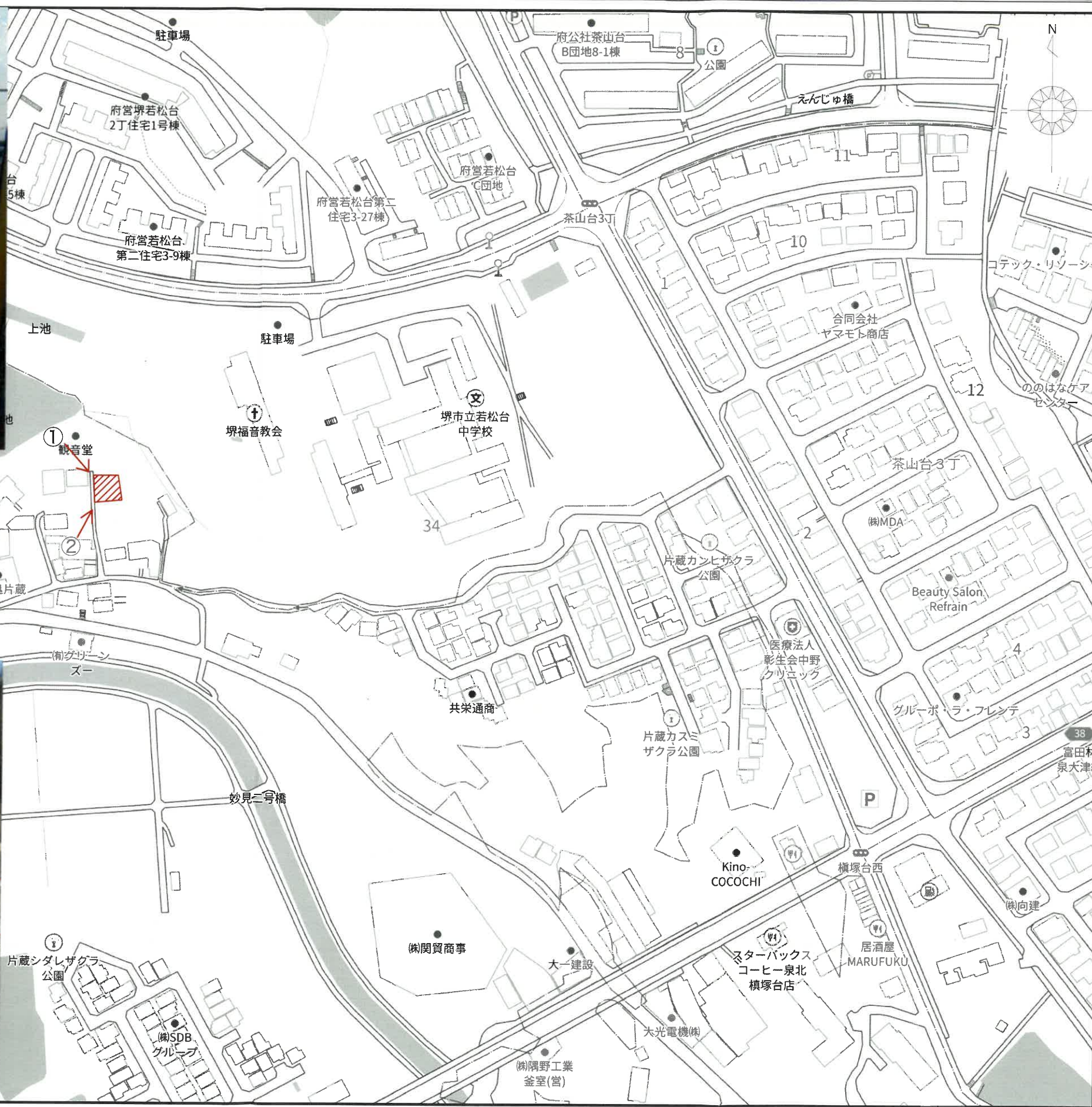
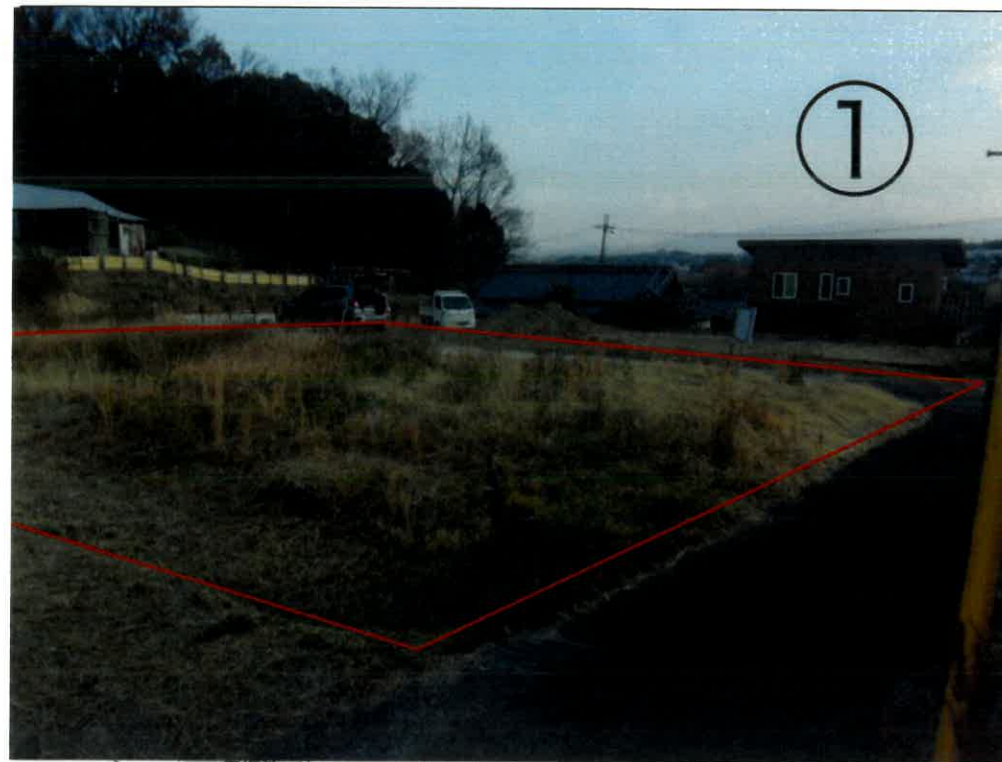
1/100

日付

2026/02/26

図面番号

6



工事名

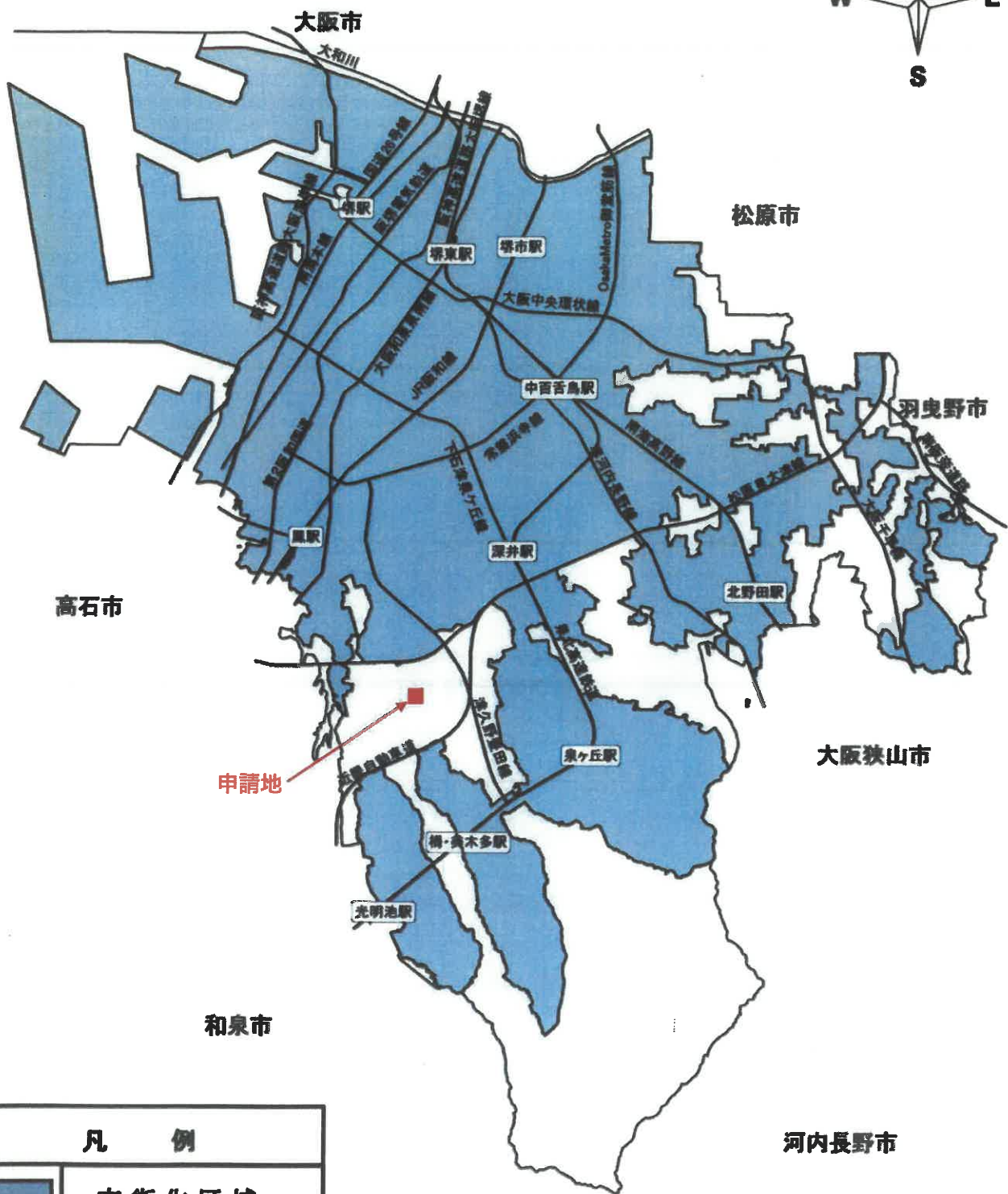
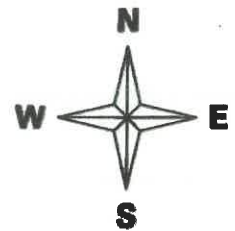
図面名称

7 現況写真兼撮影位置図 1/2500

報 告 書 （第8— 5号）

申請者住所氏名							
申請者住所氏名							
申 請 地		堺市西区菱木四丁2846番6、2846番7					
敷 地 面 積		229.39㎡	地 目	宅地	—	—	—
				229.38㎡	—	—	—
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	
66.66㎡		123.79㎡		29.06%		53.97%	
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 围 の 状 況	本申請地は、南海泉北線「梅・美木多駅」の北西約2.6kmの位置にあり、市道菱木38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。						
	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19日 建築許可			受付番号		D- 24	

位置図

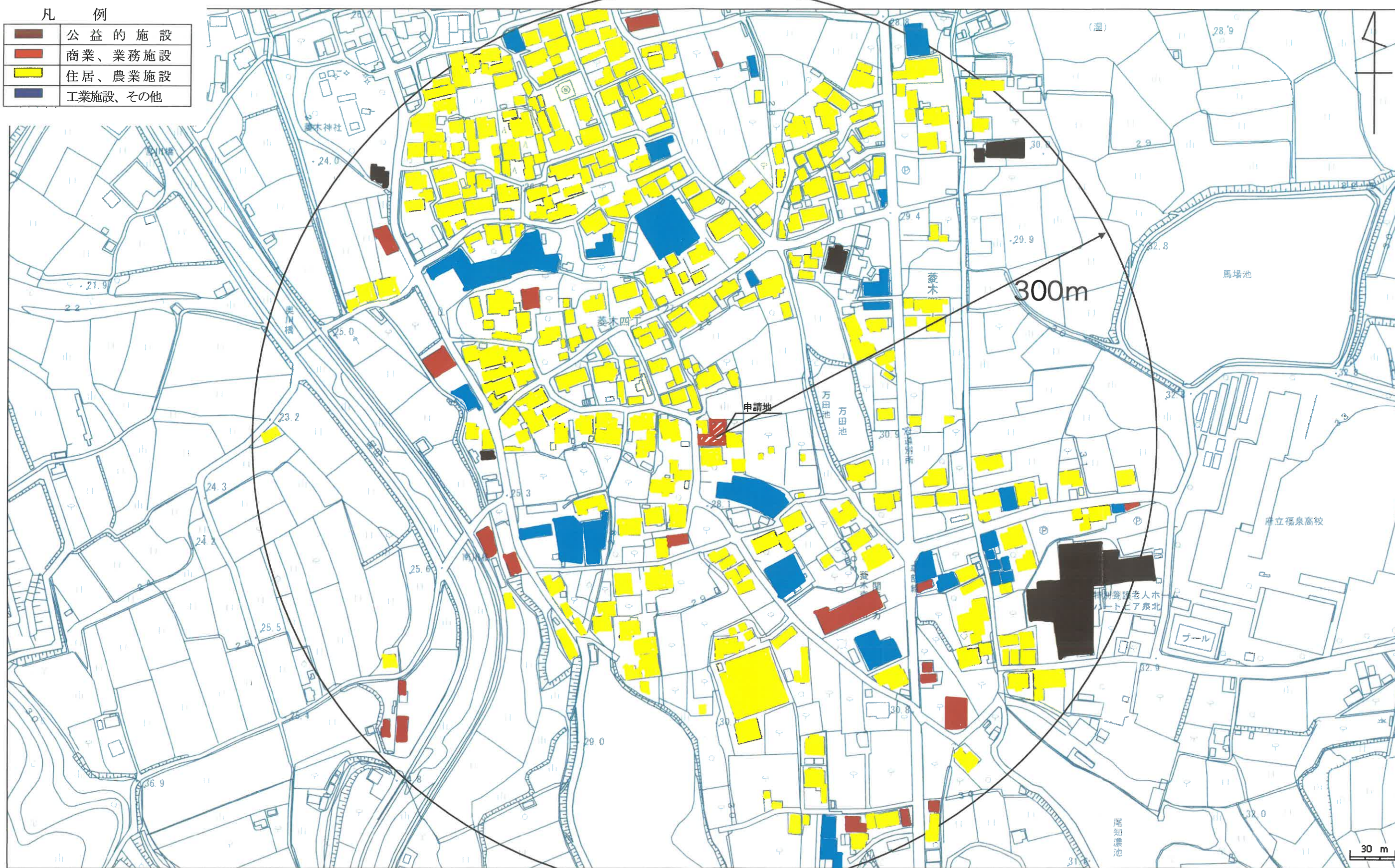


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 西区 菱木四丁2846番6、2846番7

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

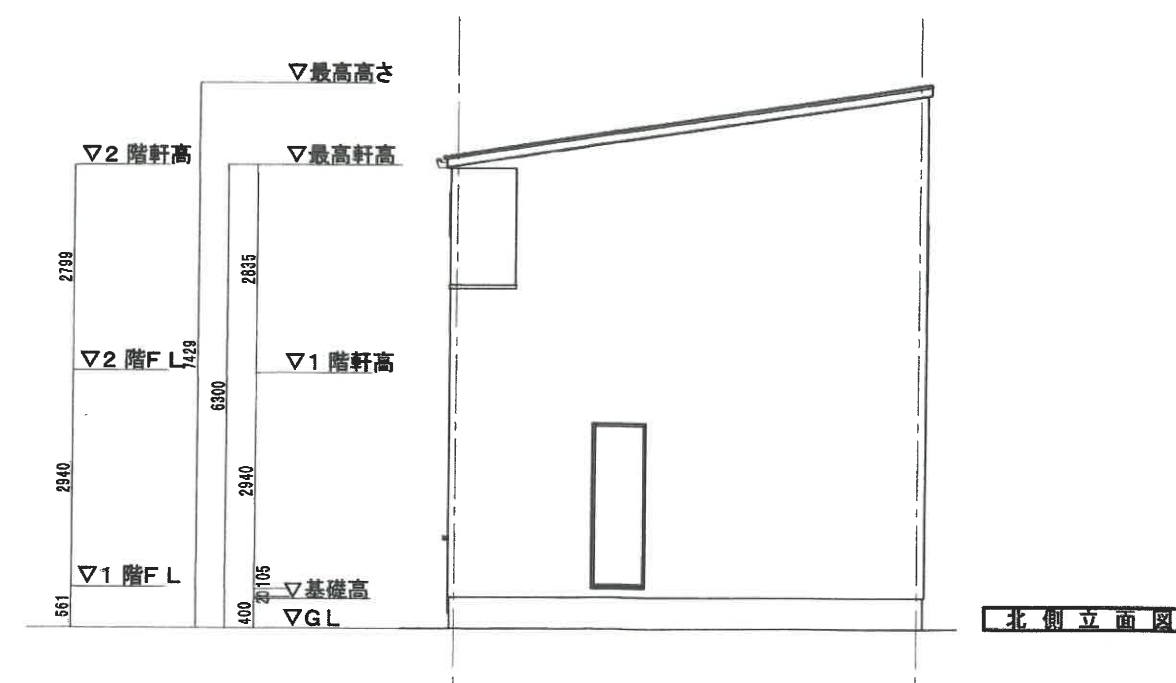
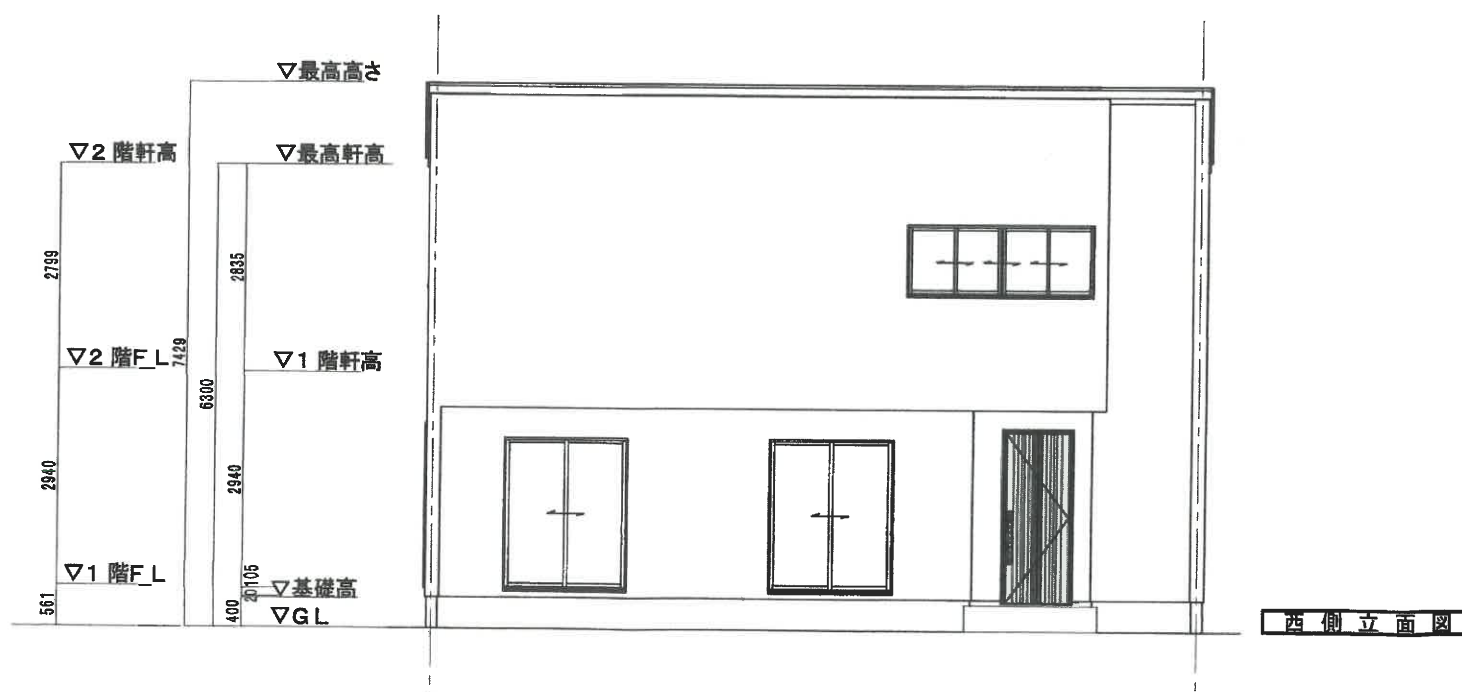


全城市街化調整区域内・全域宅地造成等工事規制区域内



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	
1階床面積	60.24㎡
2階床面積	63.55㎡
3階床面積	
住宅部分面積	123.79㎡
車庫部分面積	
建築面積	66.66㎡
延べ面積	123.79㎡
敷地面積	229.39㎡
建ぺい率	29.06㎡
容積率	53.97㎡
構造：木造2階建て	

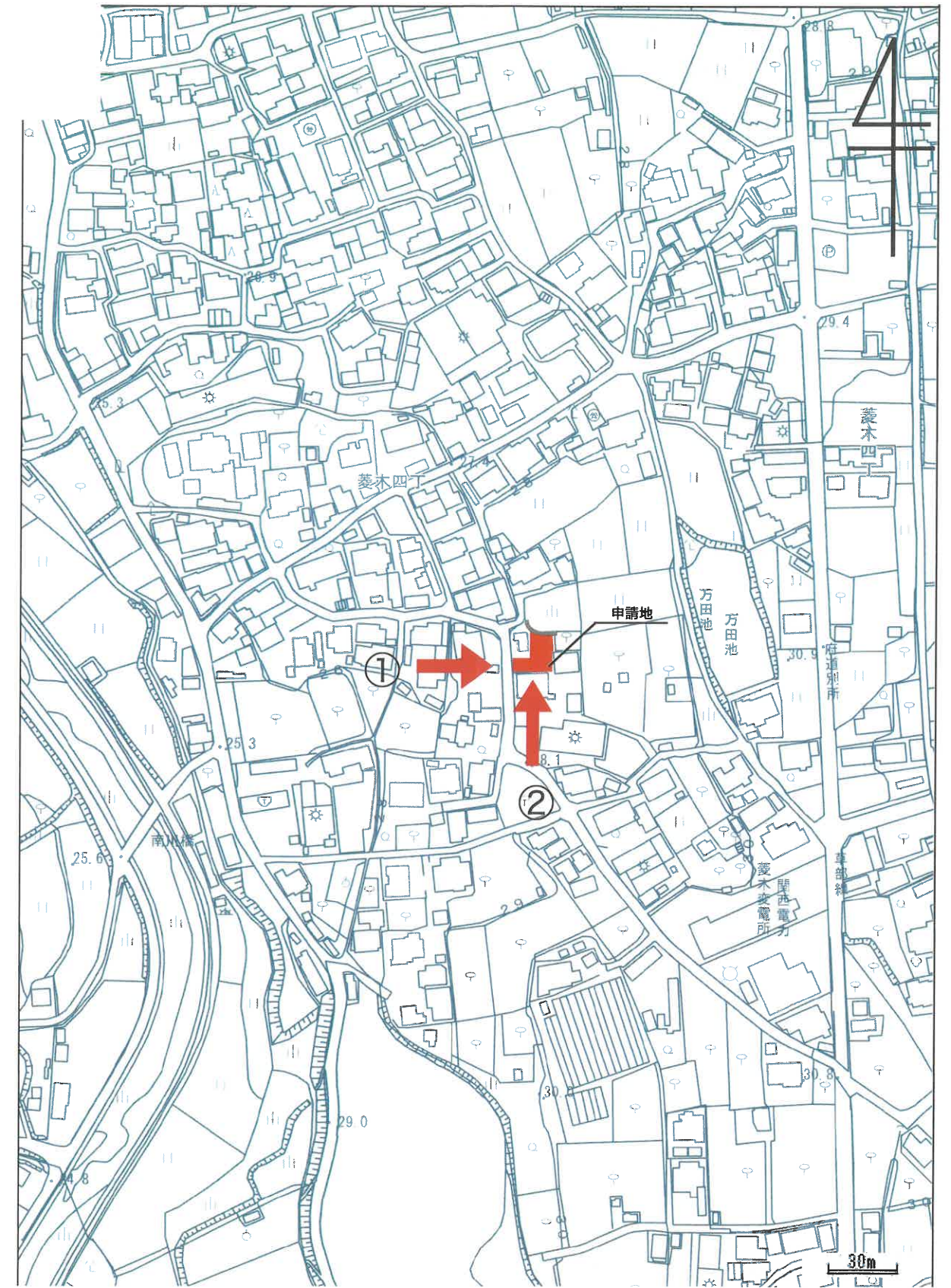




①



②

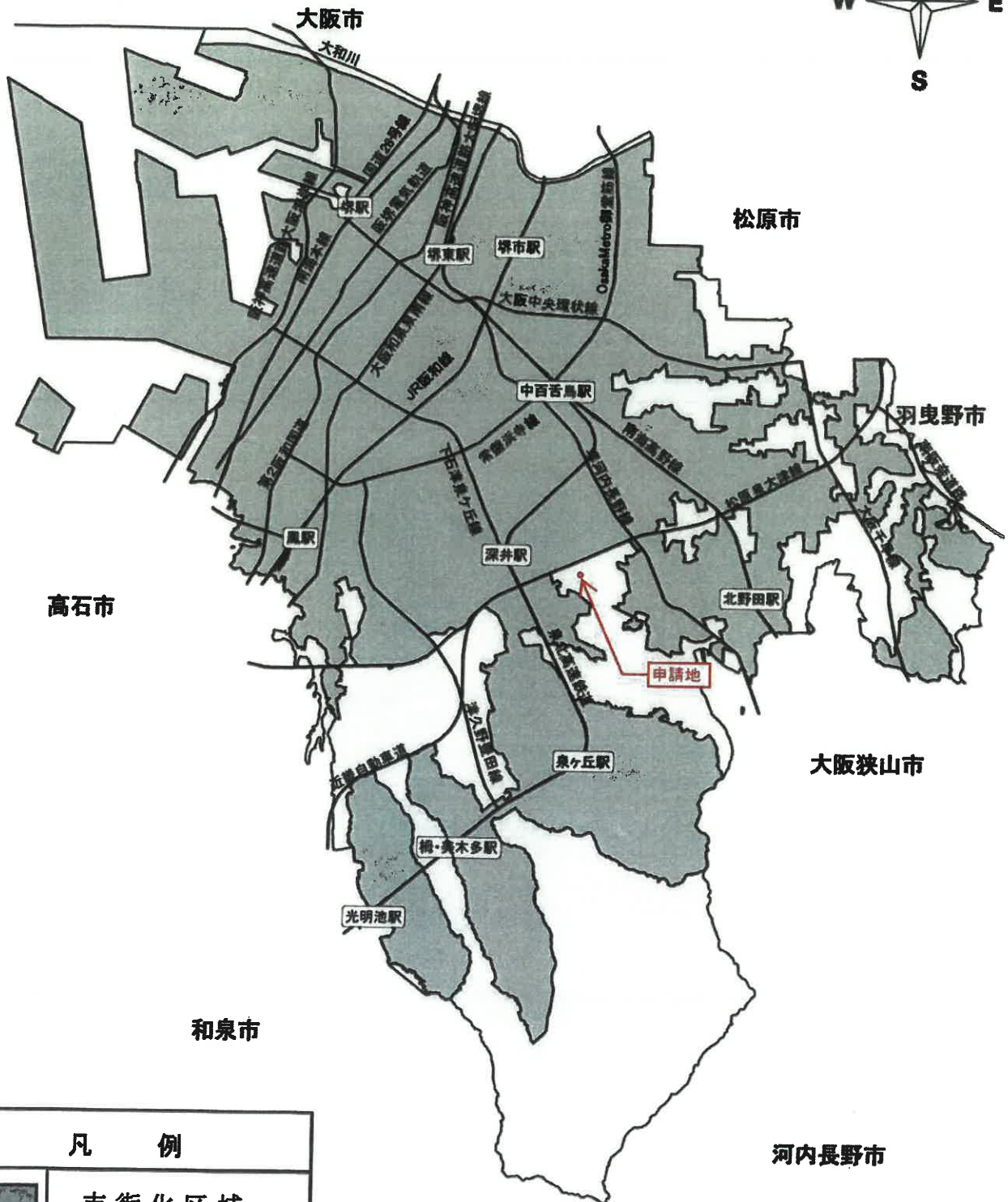
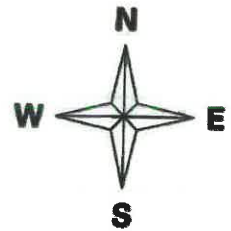


7. 現況写真兼撮影位置図 1/2500

報告書（第8—6号）

申請者住所氏名						
申請地		堺市中区深井畑山町10番5の一部				
敷地面積	208.19㎡	地目	宅地	—	—	—
			210.84㎡	—	—	—
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		
76.44㎡		122.87㎡	36.72%	59.02%		
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1.4kmの位置にあり、市道深井畑山5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。					
	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25日 建築許可			受付番号	D- 25	

位置図



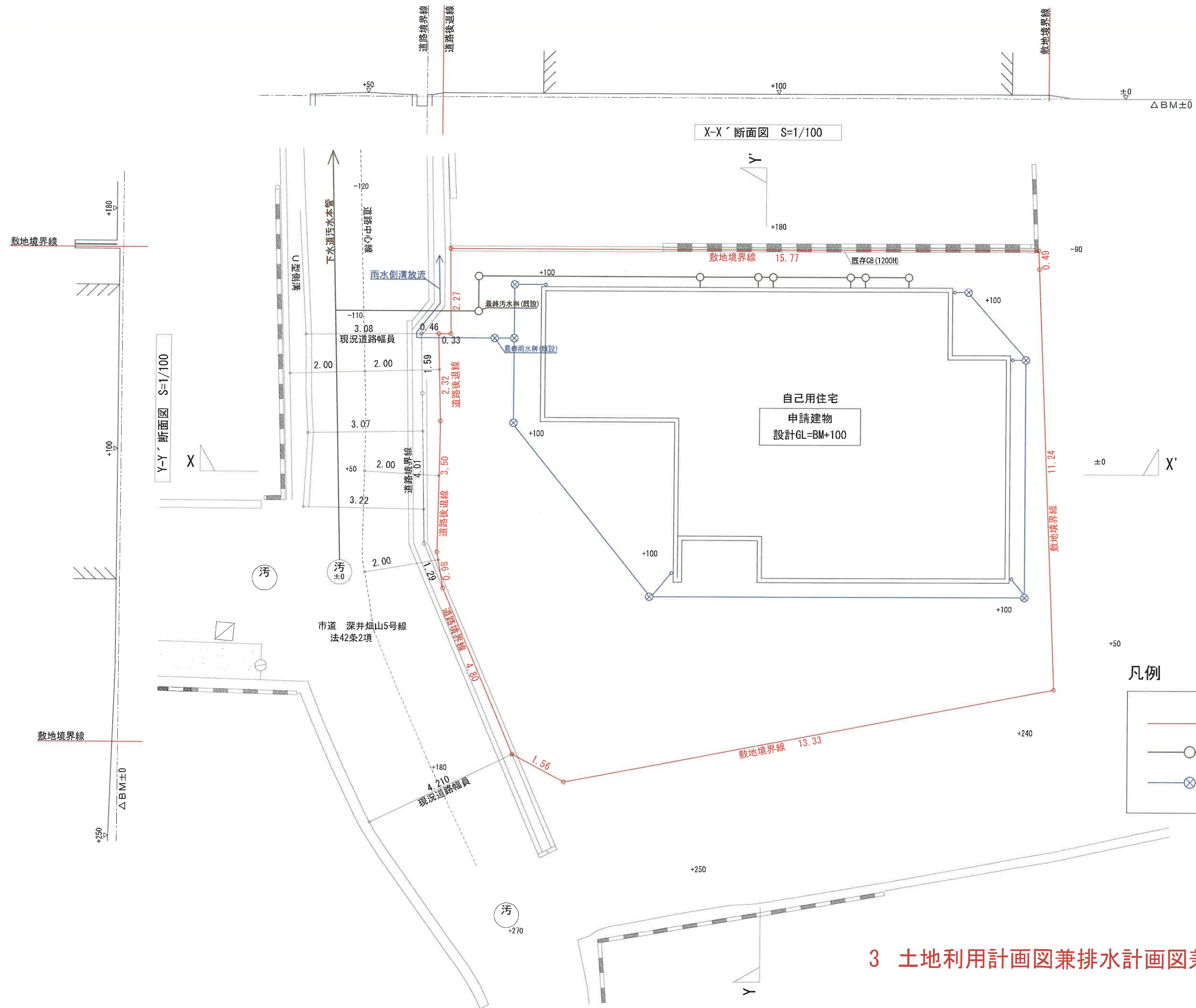
凡 例



市街化区域

申請地：堺市 中 区 深井畑山町10番5の一部

1 位置図



凡例

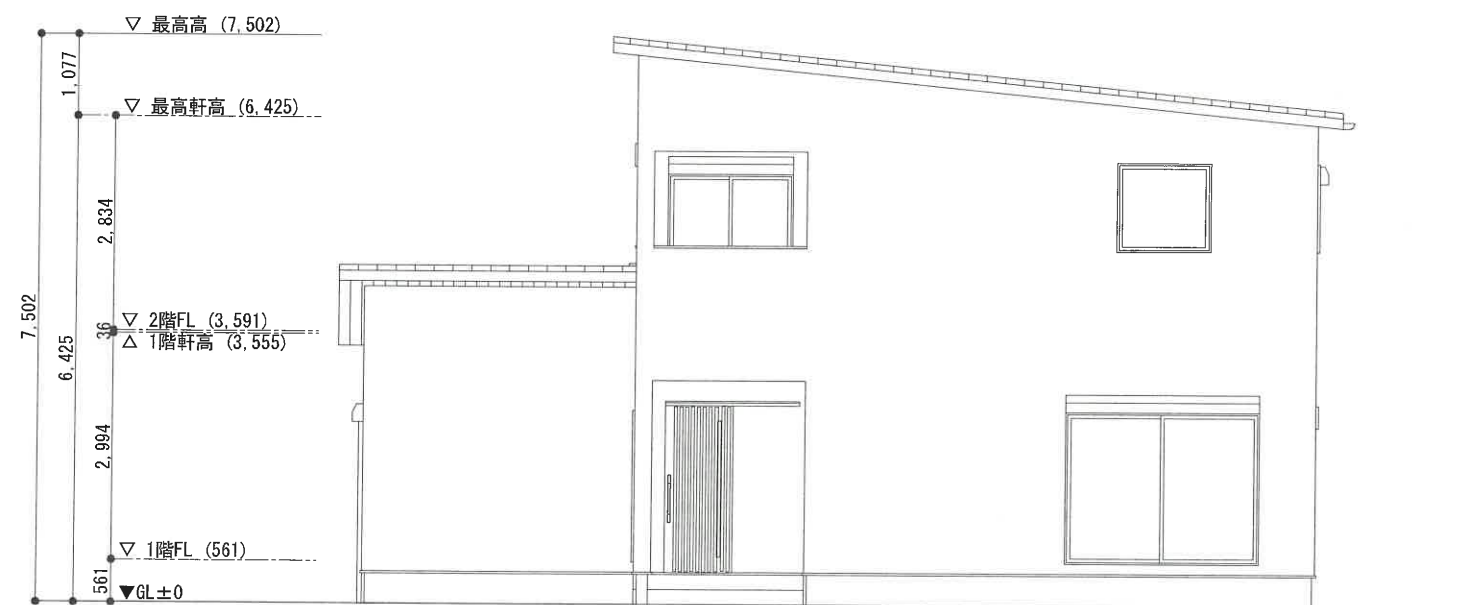
- 開発区域
- 污水、雑排水
- ×—— 雨水

3 土地利用計画図兼排水計画図兼断面図 (S=1/100)

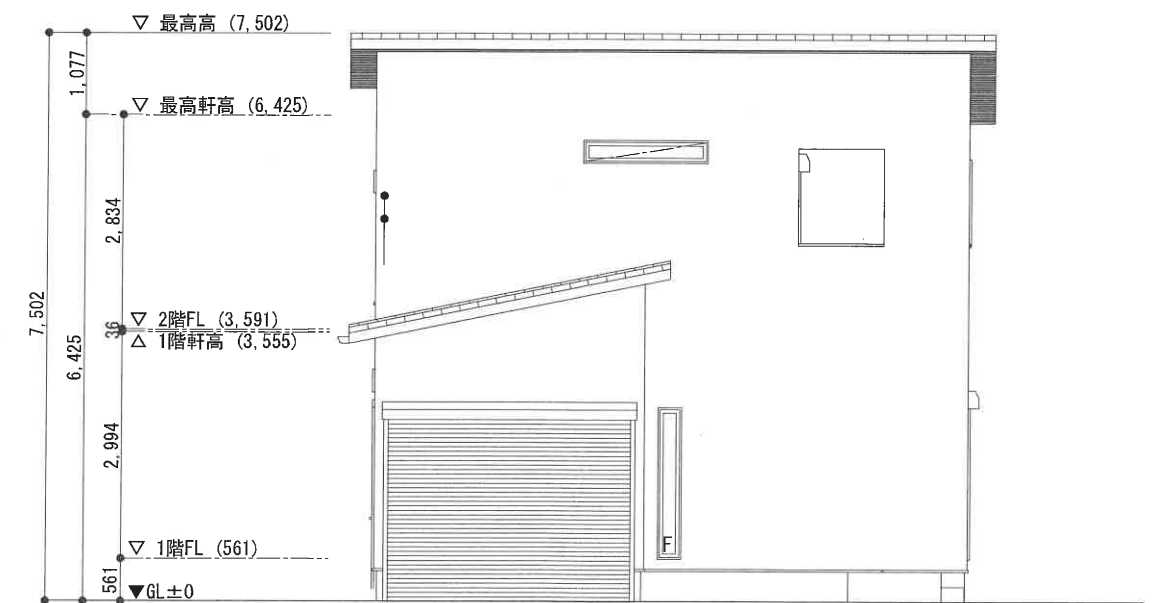


建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

敷地面積 : 208.19㎡
建築面積 : 76.44㎡
1階床面積 : 73.91㎡
2階床面積 : 48.96㎡
延床面積 : 122.87㎡
構造 : 木造2階建て
建蔽率 : 36.72%
容積率 : 59.02%

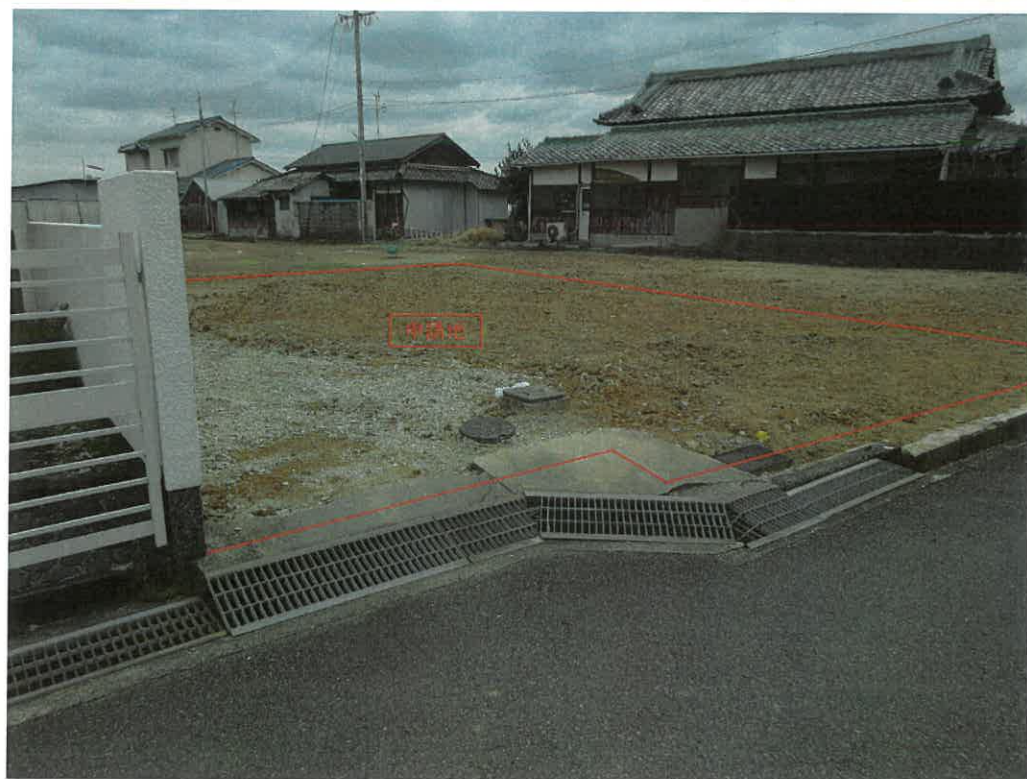


南側立面図 S=1/100

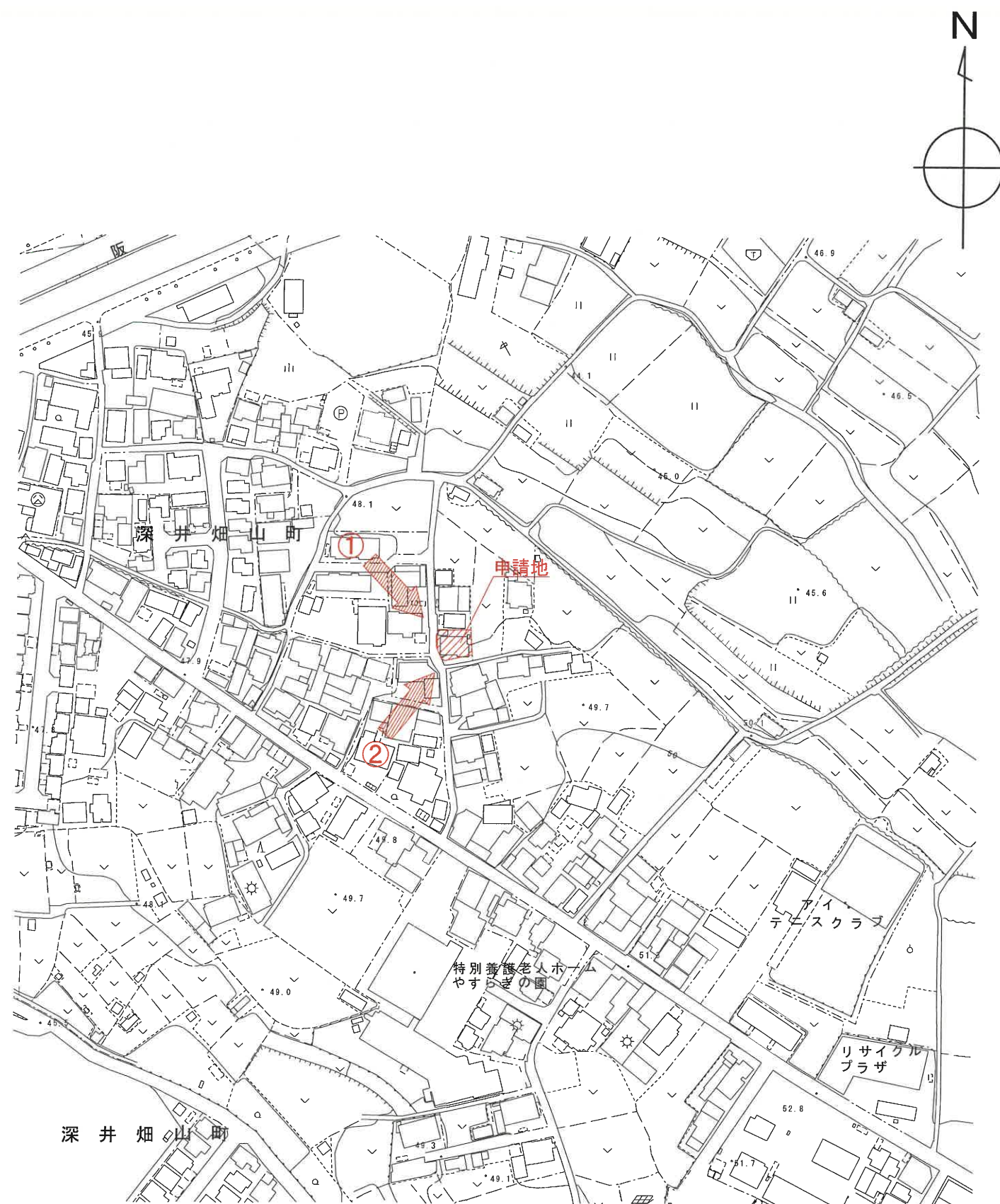


西側立面図 S=1/100

①



②



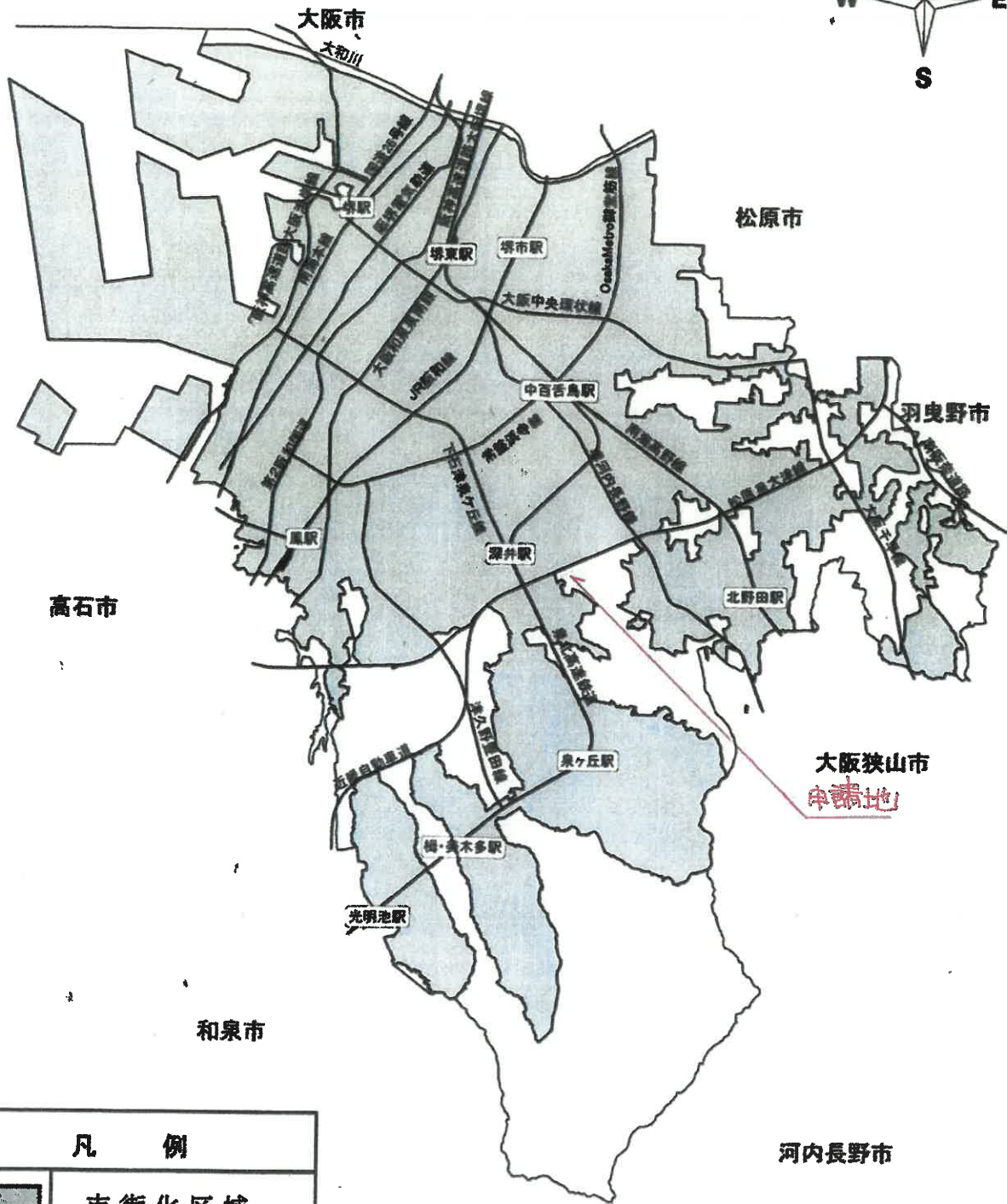
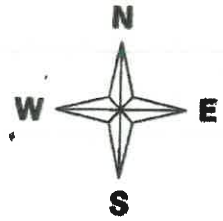
6 現況写真兼撮影位置図

S=1/2500

報告書（第8—7号）

申請者住所氏名						
申請地		堺市中区深井畑山町202番8の一部及び202番9				
敷地面積	214.12m ²	地目	宅地	—	—	—
			214.12m 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	木造平屋建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
90.18m ²		89.46m ²	42.12%	41.79%		
特記事項	排水関係	雨水は北側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は北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「深井駅」の南東約1.1kmの位置にあり、北側で市道深井陶器北線に、東側で建築基準法第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4月16日 建築許可			受付番号	D- 1	

位置図

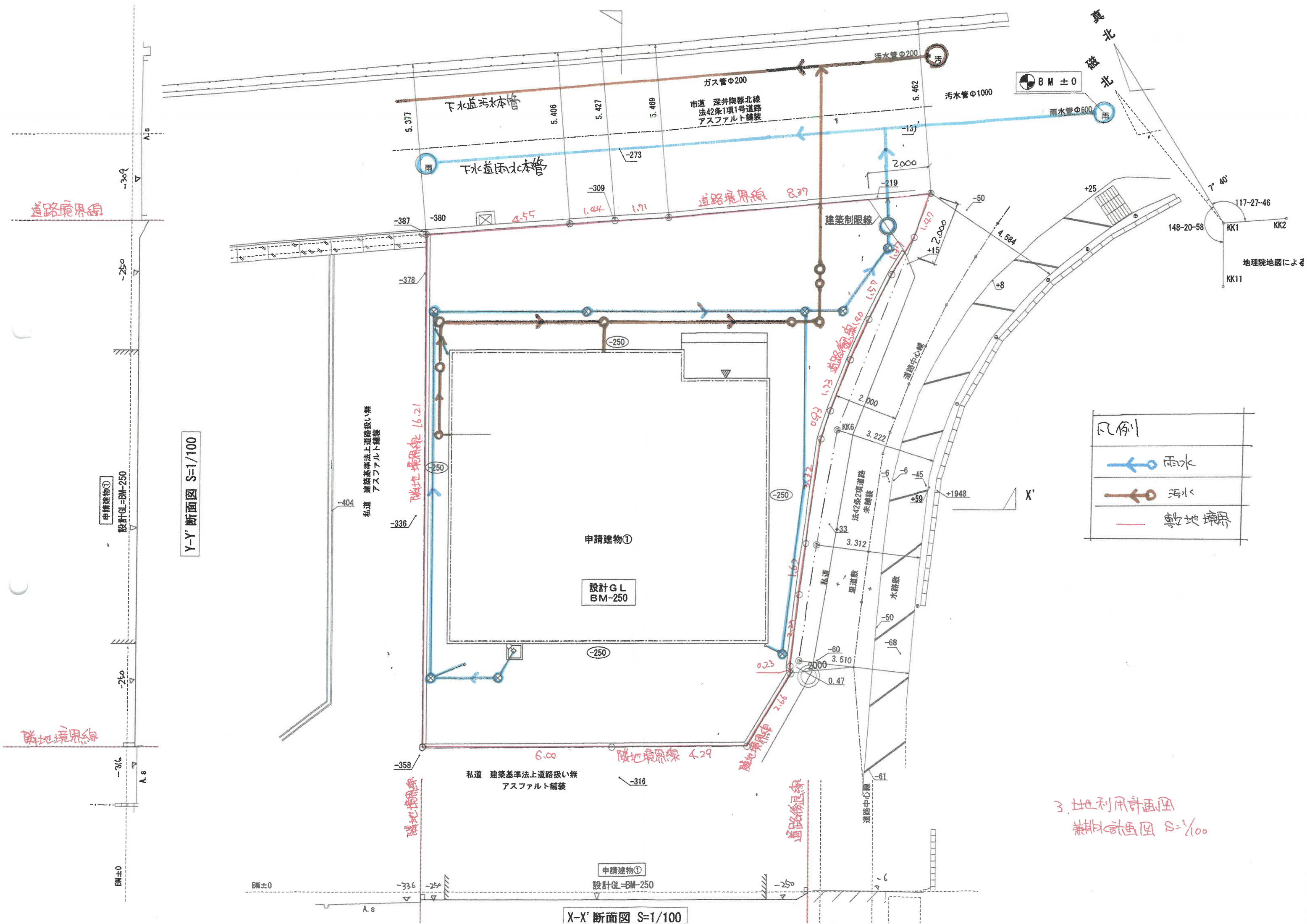


凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 中 区 深井畑山町202番8の-部. 202番9



2 土地利用現況図
 $S = 1/2500$



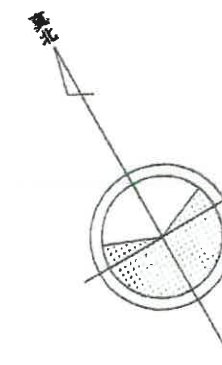
Y-Y' 断面図 S=1/100

X-X' 断面図 S=1/100

凡例

	雨水
	汚水
	敷地境界

3. 土地利用計画図
敷地計画図 S=1/100



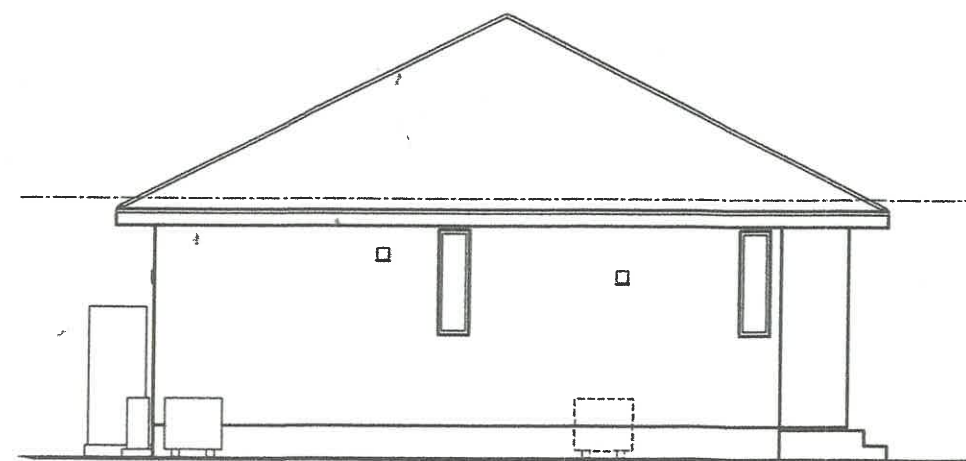
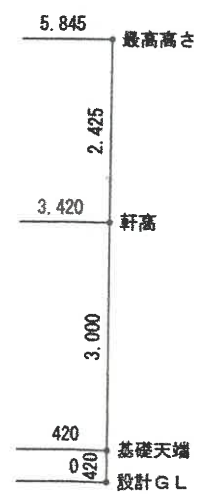
建物平面図については、個人情報保護
観点から割愛しております。

面積表	
敷地面積	214.12 m ²
建築面積	90.18 m ²
1階床面積	89.46 m ²
延床面積	89.46 m ²
建ぺい率	42.12 %
容積率	41.79 %
木造戸建	

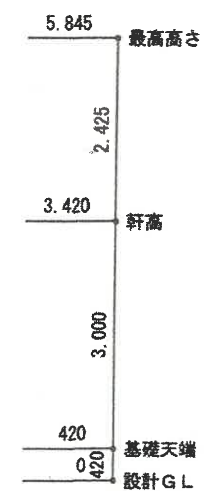
4.予定建築物の平面図(1階) S=1/50



南立面图 1/100



東立面图 1/100



5 予定建築物の立面図



写真1

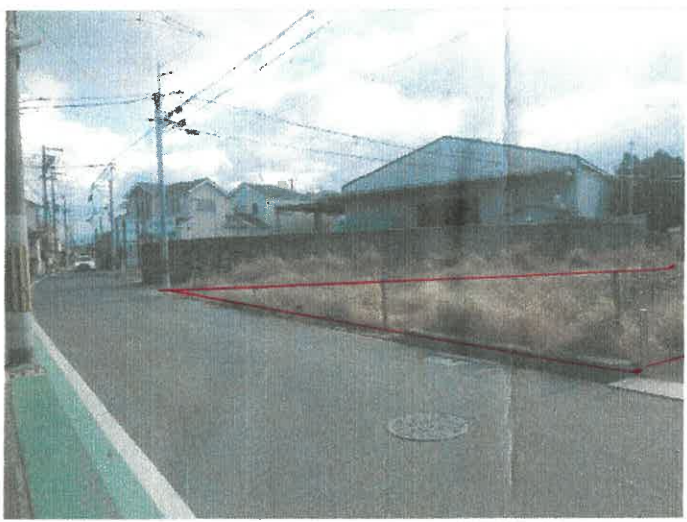
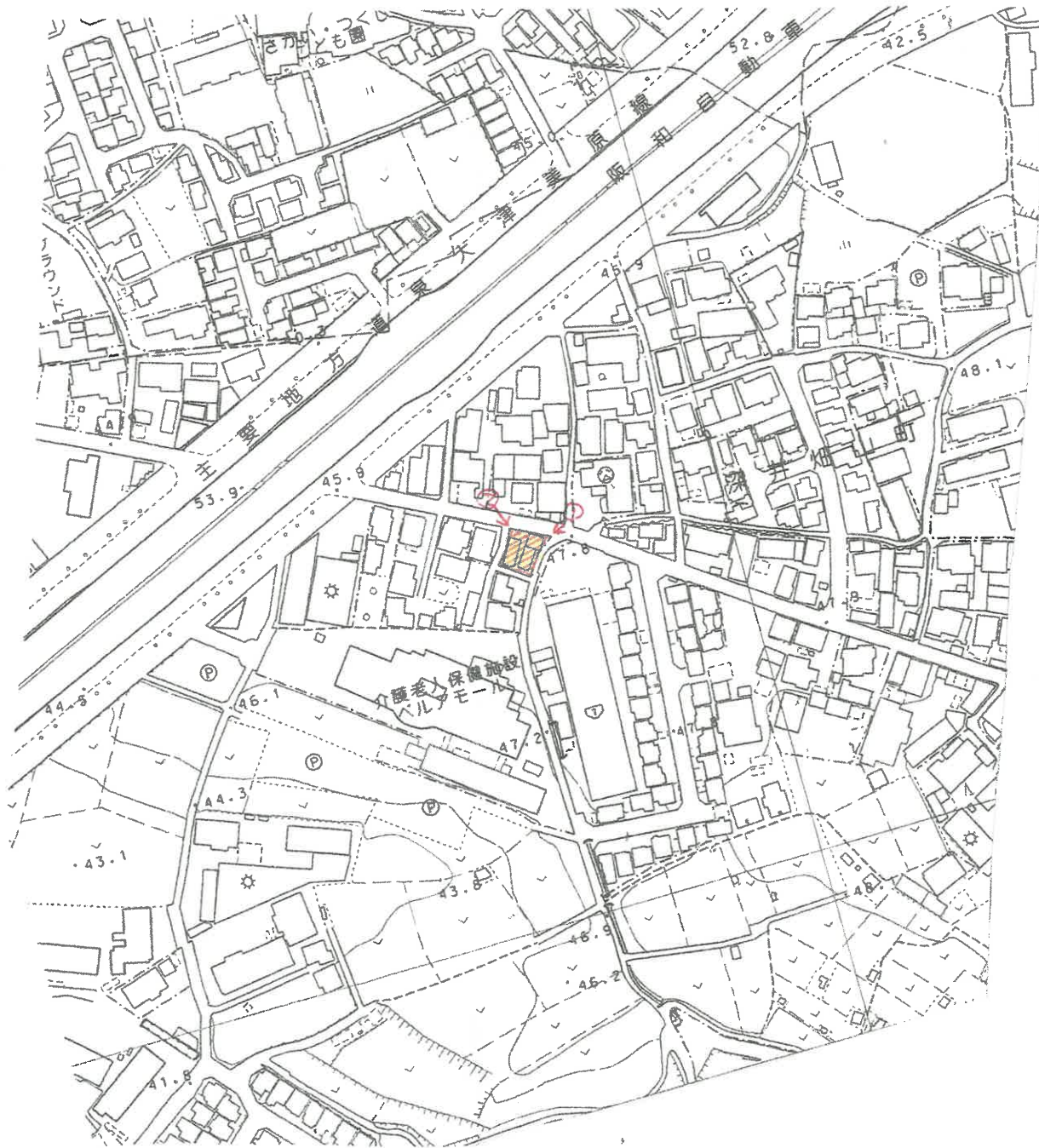


写真2

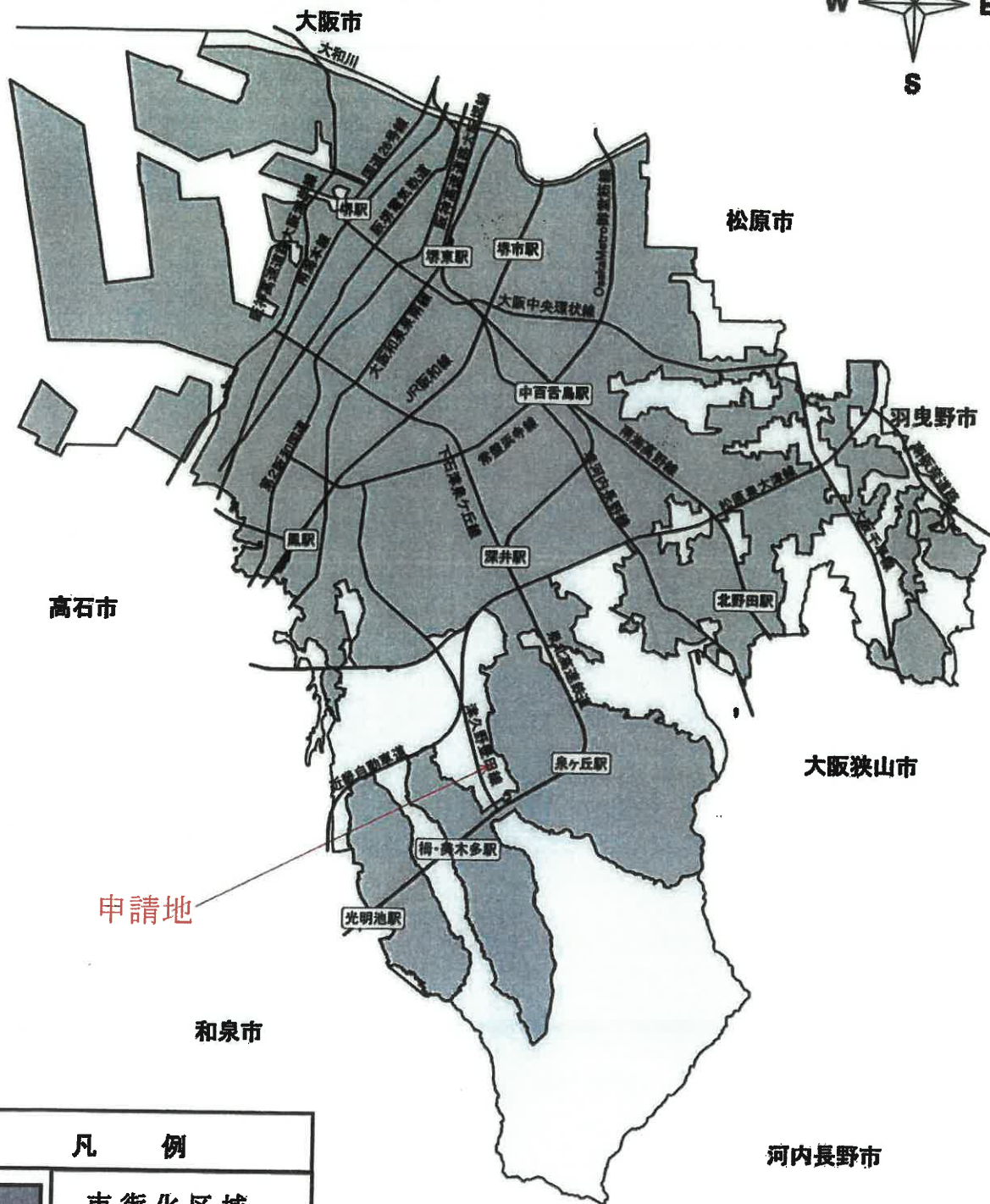
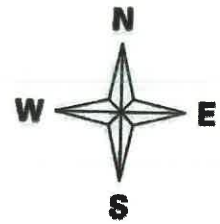


G 現況写真兼写真位置図
S=1/2500

報告書（第8—8号）

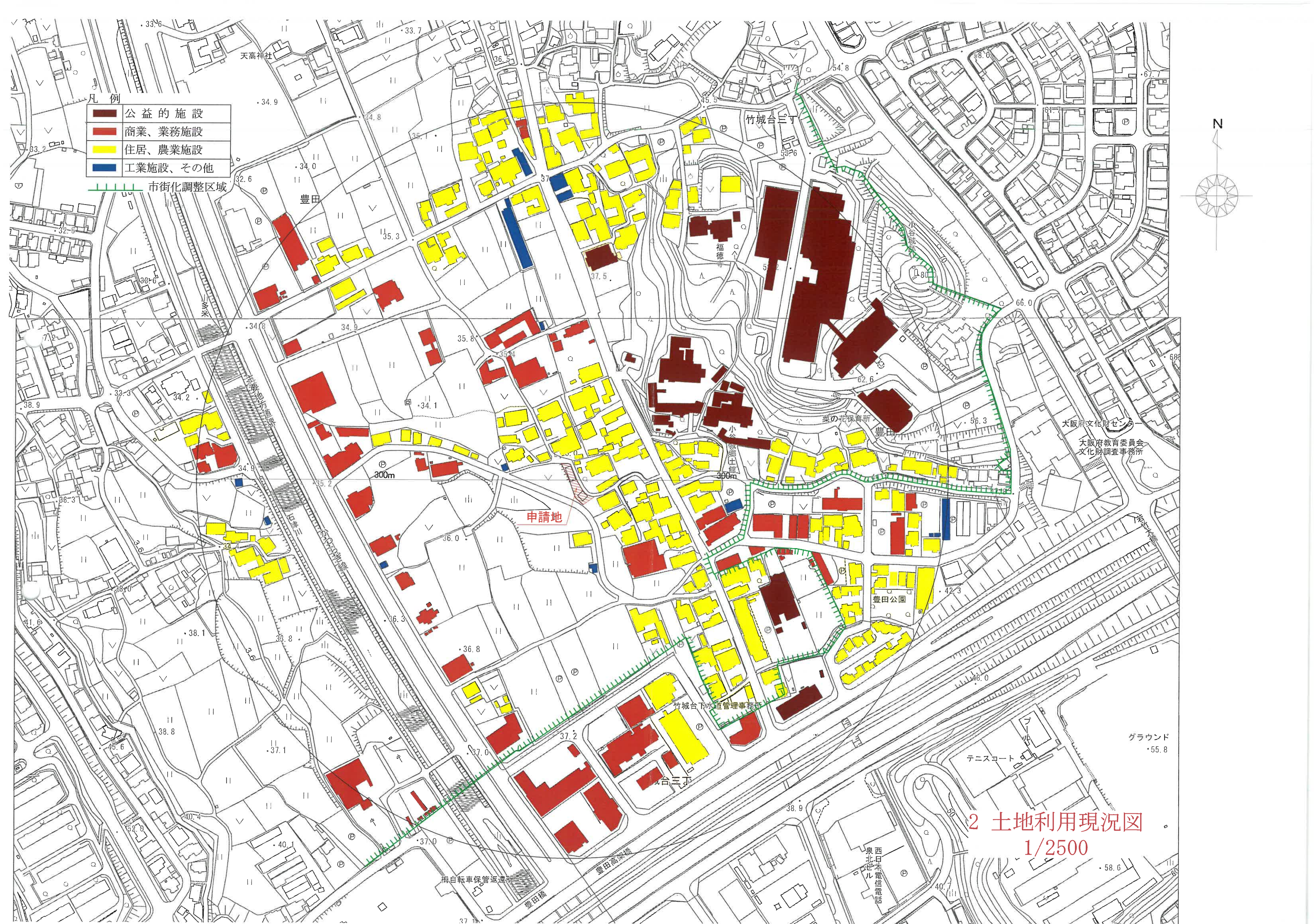
申請者住所氏名						
申請地		堺市南区豊田1013番の一部				
敷地面積	153.38㎡	地目	宅地	—	—	—
		公簿面積	178.66㎡	—	—	—
建築物の用途		一戸建ての住宅				
建築工事の種類		新築	構造	木造2階建		
建築面積		延べ面積	建ぺい率	容積率		
48.60㎡		88.33㎡	31.69%	57.59%		
特記事項	排水関係	雨水は東側市道内の下水道雨水本管へ放流				
		汚水は東側市道内の下水道汚水本管へ放流				
	その他	宅地造成等工事規制区域	砂防指定区域			
		内	外			
周囲の状況	本申請地は、泉北高速鉄道「榎・美木多駅」の北東約1.0kmの位置にあり、市道豊田2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。					
	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4月30日 建築許可			受付番号	D-2	

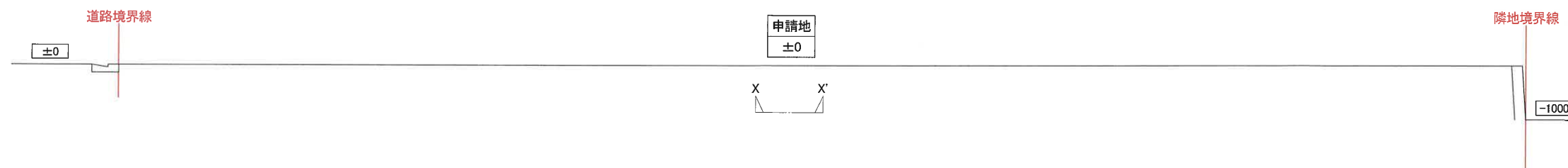
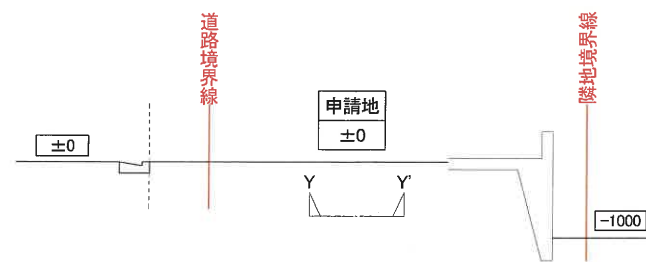
位置図



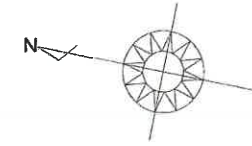
凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南 区 豊田1013番の一部





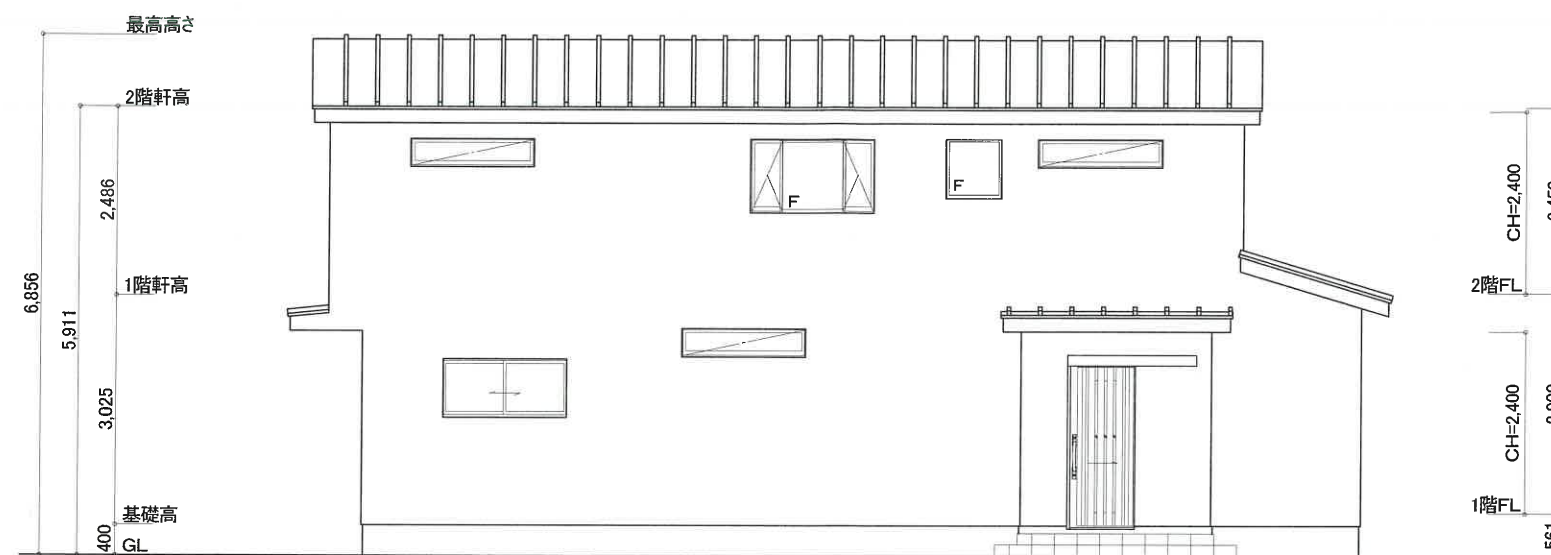
4 断面図
1/100



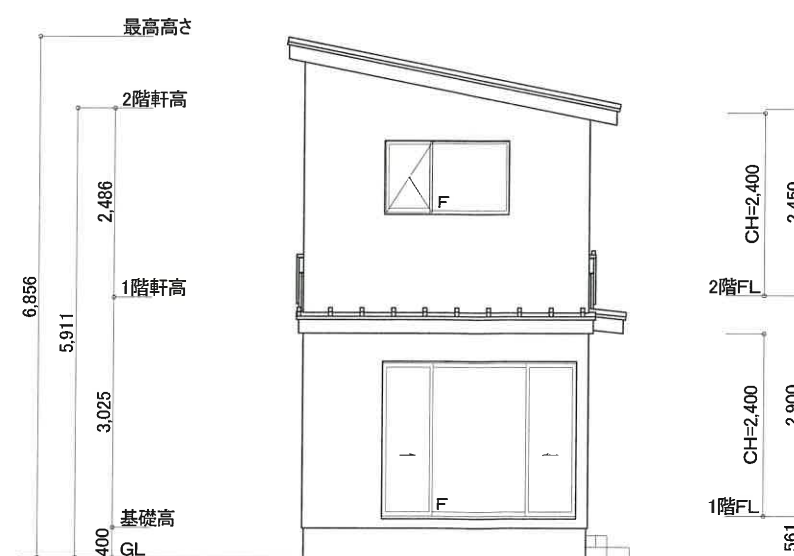
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

トータル面積表		(㎡)
敷地面積		153.38
建築面積		48.60
床面積	1階	45.76
	2階	42.57
延床面積		88.33
建蔽率	$(48.60/153.38) \times 100$	31.69%
容積率	$(88.33/153.38) \times 100$	57.59%

構造：木造2階建て



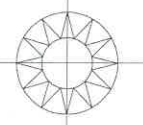
東側 立面図 S:1/100



南側 立面図 S:1/100



N



7 現況写真兼撮影位置図
1/2500