

令和8年度第2回堺市開発審査会 会 議 録

令和8年6月12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８年度第２回堺市開発審査会
開催日時	令和８年６月１２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、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)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 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 審議の結果、承認される (2)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 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 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 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 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 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	２名

令和8年度第2回堺市開発審査会会議録

日時：令和8年6月12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	藤田 香（ウェブ参加）
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
宅地安全課主幹兼調査係長	大石 順司
宅地安全課審査指導係長	吉元 治仁
宅地安全課審査指導係	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
産業成長推進課主査	東 大工
障害福祉サービス課長	住谷 綾
障害福祉サービス課事業者係	高田 若奈
障害福祉サービス課事業者係	熊田 祐二
障害支援課課長補佐	井上 智博
障害支援課生活基盤推進係長	渡辺 紘子
障害支援課生活基盤推進係	西原 陽子

事務局

建築安全課長	林 智美
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 2名

令和8年度第2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名中ウェブ参加の委員を含め6名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2名です。 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2件、報告案件が5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	それでは、令和8年度第2回堺市開発審査会を開会させていただきます。 本日の会議録署名人は、中山委員、伊藤委員にお願いします。 本日は、議案審議に必要な関係者として、堺市から、産業成長推進課、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、まず、議案第8-3号について審議したいと思います。処分庁、説明をよろしくお願いいたします。
処分庁	それでは、付議案件第8-3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、堺市中区福田1368番他12筆及び1370番1他4筆の各一部です。 開発面積は13925.37平方メートルで、地目は、畑、雑種地となっております。 敷地面積は、13497.88平方メートルです。 建物工事の種類は新築で、構造は鉄骨造平屋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、南海高野線北野田駅の北西約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。申請地は松原泉大津線（府道泉大津美原線）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、東側水路及び北側府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。

	本申請では、2枚の写真を記載しております。 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、北東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、当該地が松原泉大津線（泉大津美原線）に連続して10m以上接道していること、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	これから審議していただくにあたって、先ほど「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」に該当するという説明があったのですが、今回の事案についてどういった点を考慮したかというところを説明していただけますか。
関係者（産業成長推進課）	それでは、産業成長推進課から、指針に該当すると判断したことにつきまして、ご説明させていただきます。 指針につきましては、第1項から第5項まで5つの要件を定めています。 まず、第1項です。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が求められますが、本工場につきましては、最新機器の導入等によりまして、製造工程の省力化が図られるなど、材料製造プロセスに係る技術を有すると認められ、また、グループ内での食品残渣（ごんさ）の堆肥化や高付加価値な食品の加工製造など、バイオに係る技術も有すると認められます。 続きまして、第2項、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という条件でございます。こちらにつきましては、申請者より本市建築安全課へ確認済みでございます。 続きまして、第3項、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。こちらにつきましては、工場の建設計画において、建物屋上にソーラーパネルを設置し、必要電力の約15%をまかなうほか、オゾン層破壊係数ゼロの断熱材が建物壁に使用されます。 また、製造工程におきましては、従来、高付加価値液卵の製造過程では、割卵作業とセパレート作業を別工程で実施していましたが、最新機

	器の導入により、これらの工程を同時に実施することが可能となり、省スペース化及び省エネルギー化が図られる予定でございます。 また、割卵後に発生する卵殻は、グループの生産農場へ返送し、堆肥の一部として活用することで、資源の有効利用も図られます。 商品設計段階では、小型包装製品を採用し、使用量に応じた提供を可能とすることで、フードロスの抑制を通じて自然環境の保全にも配慮する計画でございます。 さらに、当該工場の近隣地域へ高付加価値液卵を供給し、地産地消を推進することで、輸送時に発生する温室効果ガス排出の抑制にもつなげる計画となっています。 続きまして、第4項、緑地は適切に確保される計画となっているかということでございます。当該工場は工場立地法の対象となる工場でございますけれども、工場立地法に基づき確保すべきとされる緑地 3,374.47 平方メートルに、本指針で規定する必要緑地の5%を加えた緑地 3,543.19 平方メートルが求められるところ、それを上回る 3,545.9 平方メートルの緑地整備が計画されておりまして、適切に緑地が確保される計画でございます。 最後に第5項、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要件でございます。こちらにつきまして、敷地東側に隣接する大野芝公園の緑地、及び敷地北側に接する阪和自動車道の街路樹と連続する緑地帯を整備することで、公園緑地と街路樹との一体性を意識した連続性のある緑の形成を図る計画でございます。 また、住宅のある南側及び南東側を中心に緩衝緑地帯を設置する計画であり、建屋は敷地外周から 12m 以上離して配置し、その規模を必要最小限に抑えるとともに、大きな振動・騒音を発生させる設備の導入を回避する計画です。さらに、屋外騒音の発生源となる設備の音源位置の工夫、消音壁の設置、住宅側とは反対側への車両動線の確保、並びに資材搬入路における騒音低減効果を持つ半たわみ性舗装の導入等により、振動・騒音による環境悪化の防止を図る計画でございます。 また、臭気対策として、土壌脱臭装置を設置し、アンモニア、硫化水素等卵由来の臭気を大幅に減少させる計画となっており、また、浄化槽については固形物の除去管理やグリーストラップの清掃強化のほか、エアレーション強化等による脱臭対策を講じる計画でございます。 これらの緑地配置及び建屋計画等により、周辺環境との調和を図るとともに、近隣住民に対する心理的な緩衝効果を高め、今後の騒音・振動等による環境負荷の低減を目指す計画となっています。
会 長	それでは委員の皆さん、何かご意見、ご質問ございませんか。
前田委員	2点質問させていただきます。まず1点目は今回の案件である食品工場。今の説明では、鶏卵を扱うとのことですが、具体的には何の食品の製造になるのでしょうか。

	2点目です。ここの工場で雇用する従業員さんは何人ぐらいになるのでしょうか。
関係者(産業成長推進課)	1点目ですが、こちらの工場につきましては、鶏卵の液化事業を行うところになっております。製品は液卵といいまして、食料品の材料になります。 2点目、雇用についてですが、当該工場では35名の従業員の方が勤務することになります。
中山委員	現況写真の②ですが、白く写っているところは水面ですか。
処分庁	水面ではなく、砂利が敷いてあるところですよ。
中山委員	調書を見ますと、畑と雑種地ですが、畑というのはどの辺にあるのですか。
処分庁	敷地の中央部が畑です。雑種地は現況写真②で砂利を敷いているところあたりになります。
中山委員	農地転用はされるのですか。
処分庁	今回の審査で承認をいただきましたら、同日付で転用を許可します。
会 長	農地の関係ですけれども、調書では畑となっていますが、現況は畑のままだったのですか、それとも全然違っていたのですか。
処分庁	現況につきましては、畑として利用していません。
会 長	いつ頃から利用してないのですか。
処分庁	3年以上は経つと思います。
会 長	今回の工場は、周辺の工場に比べると、面積がかなり大きいんですね。1万3000平方メートル以上あるというのは、市街化の促進という面から、どういうふうな点を考慮するのかを教えてください。
処分庁	市街化区域でこれだけの敷地面積をなかなか確保できないこともあって、市街化調整区域で、ということになりました。 立地条件を満たしておりますので開発を可能としております。
会 長	市街化区域で敷地を確保できないということはわかりますが、これで市街化を促進することになるという点はどうなのでしょう。

処分庁	工場であることから、新たな公共施設などの建設が誘発されることがないので、市街化を促進するおそれはないと考えております。
会 長	公共公益施設の建設が誘発されないというのはよくわかりますが、従前と比べて大きな変化をもたらすのかどうかという点は、どういうふうに考えられたのですか。
処分庁	今回の開発区域に接して南側に多くの住宅があり、東側にも公園や住宅があります。 先ほど申し上げた新たな公共施設などの建設が誘発されることがないということも含めまして、この区域に隣接しているところの市街化が促進するおそれがない、今後、大きく促進されるおそれはないというふうに判断しております。
会 長	趣旨はよくわかるのですが、図面を見る限り、周りの工場と比べて今回の工場の面積が大きいので、影響も大きいのではないかと思います。 他の委員の方、ご質問ありませんか。
宮崎委員	質問が2点あります。一つは、先ほどお話があったように従前とかなり景色が変わるのかなというふうに思っていて、それでこの辺りを見ますと、工場が他にも以前からたくさんあるようです。 ここの地域は そういう様々な工場が、タイプは違えど集まる地域特性というか、何か利便性があるって集まっているのでしょうか。 もう一つは、先ほどご説明の中に地産地消を推進するというお話があったのですが、それはどのようなことなのでしょう。例えば運ぶ場所ですね、具体的にどのようなところに移動をするということがあってのお話なのか、もう少し詳しく聞かせていただければと思います。
処分庁	一つ目のご質問ですが、確かに古くから工場はございます。ちょうど東西方向には、松原泉大津線（泉大津美原線）、その上を高速道路の阪和自動道が通っています。南北方向は国道 310 号線がございまして、交通網がいいといえますか、交通を考えるとこの地域は非常にいいところであると考えられます。
関係者(産業成長推進課)	二つ目のご質問ですが、近隣と言いますか周辺と言いますか、もう少し広い区域になるのですけれども、液卵を使って食品製造等を行う事業者がいらっしゃいます。それらの事業者の方々が遠方で生産されるものを取り寄せるより、申請者が製造する高付加価値液卵を仕入れてそれを使用するということで、地産地消になっていると考えています。
会 長	他にご意見、ご質問などございませんか。

処分庁	それでは他に質問、意見がないようですので、議案第 8-3 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 8-3 号については承認されました。 続きまして、議案第 8-4 号に入ります。それでは、処分庁、説明よろしくお願いします。 それでは、付議案件第 8-4 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児童福祉施設等を新築するものです。 申請地は、堺市東区日置荘西町 8 丁 611 番 1 です。 開発面積は 484.22 平方メートルで、地目は雑種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、南海泉北線深井駅の東約 2.8 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。申請地は市道日置荘西 89 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、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、北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。 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児童福祉施設等を新築するものであり、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す。 当該施設につきましては、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所管課より得ています。また、共同生活援助施設については、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り、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ます。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（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	まず、審理の前提として、今回の審議に付した理由として、第8-3号は、提案基準16に該当するという事だったのですが、この8-4号は一般案件ということです。その違いを説明してください。
処分庁	今回の施設につきましては、共同生活援助施設と短期入所施設が一緒になっています。共同生活援助施設のみであれば提案基準15に合致します。また、短期入所施設は、都市計画法第34条第1号に該当します。その2つの施設が一緒になっていますので、一般案件として付議しております。
会 長	我々は、都市計画法第34条第14号（一般案件）を審議するという立場ですが、都市計画法第34条第1号に該当する短期入所施設だけだったら、審議の対象外ということなのですか。
処分庁	はい、そうです。
会 長	都市計画法第34条第1号に該当し、提案基準15にも該当するという事で、都市計画法第34条第14号、一般案件として審議するということになるのですね。
処分庁	はい、その通りです。
会 長	わかりました。それでは皆さん、ご質問、ご意見ございませんか。
伊藤委員	調書では、建築物の用途が児童福祉施設等となっているのですが、施設としては、障害者の共同生活援助施設と短期入所施設とお伺いしました。行政上の用語として、この児童福祉施設等の「等」中に、障害者の方たちや短期入所の方が想定された上での名称なののでしょうか。調書上の施設の用途と利用する人の違いが生じていないのでしょうか。 それから、実際、入所される方は何歳ぐらいの方が想定されているのでしょうか。児童福祉施設というところの児童の概念と異なる方がいるのかどうか教えてください。 次に、平面図を見ますと、全部で14部屋あるようなのですが、これは1人につき1部屋が割り当てられるのかどうか、それから、その1

	人当たりの面積が生活するにあたっての面積基準をクリアしているのかどうかを確認したいと思います。
処分庁	最初の建築物の用途にある「児童福祉施設等」についてのご質問ですが、委員のご指摘のとおりでございます。
関係者(障害福祉サービス課)	利用者の年齢の件ですが、まず、グループホーム（共同生活援助施設）の方ですけれども、グループホームを利用することができる方は、障害のある方や難病をお持ちの方で日常生活に支援を要する方となります。 原則 18 歳以上 65 歳未満の方、または 65 歳の誕生日の前日までに障害福祉サービスを利用している方となります。例外的に 15 歳から利用できる場合があります。 短期入所の方ですけれども、短期入所は 18 歳以上で障害支援区分 1 以上の方、それと障害児ですね、18 歳未満の方で支給決定を受けた方になります。 続きまして、面積の件なのですが、部屋は 1 人 1 部屋の利用となっています。面積は、グループホームに関しては、収納スペースを除いて 7.43 平方メートル以上、短期入所につきましては 8 平方メートル以上です。 短期入所につきましては単独型と、グループホームの空いたベッドを使って行う空床型とがあるのですが、今回は単独型の短期入所でありまして、8 平方メートル以上というふうに国で定められております。
前田委員	平面図では、1 階の右と左に、玄関や共有スペースといったものが同じようにあるのはどうしてでしょうか。 あと、2 階はグループホームか短期入所のどちらかということでしょうか。 それと、短期入所の方の施設の場合、スタッフが夜間、常駐することになるのでしょうか。その場合、そういった方々の夜間の休憩室とか仮眠をとるスペースがあるのでしょうか。
関係者(障害福祉サービス課)	まず、1 階部分がグループホームです。4 人で 1 ユニットといいますか、1 つの出入り口を持った 1 つの住居になっていまして、4 人の住居が 2 つあるという形になっております。 それぞれの住居にキッチンであったり、お風呂であったり、食事をする場所という形で、それぞれが単独で生活ができるような形になっています。 2 階は短期入所だけのスペースとして独立しておりまして、出入り口も別になっています。 あと、夜間の支援員なのですが、短期入所も夜間については支援員が常駐しております。大体はリビングなどで時間を過ごしたり、そこで仮眠したりするケースがあります。

前田委員	2階の事務室・湯沸し室が、休憩などができる部屋となっているので すね。
関係者(障害 福祉サービ ス課)	はい、そうです。
会 長	バックアップ施設まで予定地からおおむね30分以内で移動可能とあ るのですけれども、具体的にはどのくらい時間がかかるのですか。
関係者(障害 福祉サービ ス課)	車で1分ほど、徒歩でも5分程度です。
会 長	他にご意見、ご質問などございませんか。 他に質問・意見はないようですので、議案第8-4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8-4号については 承認されました。 続きまして、報告案件に移りたいと思います。報告案件は第8-4号 から第8-8号まで合計5件あるのですけれども、一括して説明をお願い します。
処分庁	それでは、報告案件第8-4号から第8-8号までの計5件につきまし て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。これらについては、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8-4号について、ご説明いたします。 本件は、堺市南区片蔵383番1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456.06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南約 1.2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、建築基準法第 42 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、西側里道内の側溝へ放流となっております。汚水排水は、西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。 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 8-5 号について、ご説明いたします。 本件は、堺市西区菱木 4 丁 2846 番 6、2846 番 7 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 229.39 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線榎・美木多駅の北西約 2.6 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。申請地は市道菱木 38 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 8-6 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 10 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 208.19 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 1.4 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。申請地は市道深井畑山 5 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、平面図です。 次は、立面図です。
--	---

会 長	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 8-7 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 202 番 8 の一部及び 202 番 9 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 214.12 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ます。 また、排水施設としましては、雨水排水は、北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、北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。 次に、報告案件第 8-8 号について、ご説明いたします。 本件は、堺市南区豊田 1013 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 153.38 平方メートルです。 次のページは、位置図です。当該地は、南海泉北線榎・美木多駅の北東約 1.0 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。申請地は市道豊田 2 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、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、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、北側から申請地を撮影したものです。 写真②は、南東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。 報告第 8-4 号ですけれども、土地利用現況図を見てください。報告いただいたところでは、本申請が市街化調整区域の 50 以上の建築物が
------------	---

	連たんする地域に存するということを現地で確認したということです。それはいいのですけれども、この連たんに関する立地の基準として、どのくらいの範囲、密度で 50 以上という形での現地確認をするというふうに理解すればいいのでしょうか。 他の報告案件と違って、この案件の申請地は、建物があまりくっついていないようなところみたいですので。
処分庁	申請地から 50m の範囲内に建物があり、そこからまた 50m の範囲内に、というふうに繋がっていきます。
会 長	例えば、半径 100m 以内に建物が 50 あると言ったらわかるのですけれども、具体的に密度としてどのぐらいを考えておられるのでしょうか。また、この包括議決基準 15 は、50 以上の建築物が連たんしている地域に存し、ということだけではなく、敷地相互の間隔が 50m 以内で、というふうに書かれているのですが、今回の申請地は、お隣さんと 50m 以上離れているのではないのでしょうか。
処分庁	そんなに離れてはおりません。 連たんにつきましては、50m 内に建物がいくつかあって、さらにそこから 50m の範囲内にいくつかあって、というのを 1 つずつ数えていきます。
会 長	今回のところと隣は 50m 以上離れていないとして、それをつないでいった時に 50 というのは、この土地利用現況図の 300m の範囲内のどこを足していったら 50 になるのでしょうか。
処分庁	現況図の 300m の円の外の西側にも住居が連なっております。
会 長	おおよそどのぐらいの範囲のものを見たのですか。
処分庁	申請地から西側に 600m 程度の範囲内で 50 の建物の連たんを確認しております。
会 長	他の自治体の連たんの基準を見たら、予定地から半径 100m 以内に、というふうに書いているものもあつたりしたものですから、具体的にどのぐらいの範囲で 50 を現地確認されたのかなというふうに思いました。
処分庁	本市の場合には、申請地から 100m とかいう基準を定めておりませんので、50m おきに連たんしていればいいですという形になっております。
前田委員	50 の連たんのところを図で示していただけたらと思います。

	それから、現況図に示した半径 300mの範囲内で、北側の市街化区域の住宅も黄色く塗っていますが、連たんを見ていませんか。
処分庁	そこは連たんを見ていないです。現況図の緑の線の南側が市街化調整区域となっておりまして、全部この市街化調整区域内で連たんを見ております。
前田委員	その 50 の連たんを示す図を書いてもらったほうがわかりやすいです。
会 長	この案件以外のものは明らかに密接して 50 はあるなというふうにわかるのですが、今回のものはまばらで、どの範囲で数えたのかなと思いました。連たんがわかるように工夫していただけたらと思います。 それと、敷地が 456 平方メートルとやたらと大きくて、建築面積が 78 平方メートルということで小さいものですから、その残りの土地はどう利用されるのでしょうか。
処分庁	それにつきましては、子どもの遊び場とか、駐車場として利用されるというふうに聞いております。
中山委員	報告第 8-4 号ですけれども、南側に川が流れているようですが、浸水想定エリアに入っているということはないのですか。
処分庁	浸水想定エリアには入っておりません。
会 長	他にご意見、ご質問などございませんか。 ご意見、ご質問がないようでしたら、報告第 8-4 号から第 8-8 号までの 5 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、5 件の報告につきましては承りました。 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。