

令和 8 年度

第 3 回 堺市開発審査会

令和 8 年 8 月 1 4 日

目 次

《付議案件》

第 8－5 号

堺市北区中村町（市街化調整区域）における
分譲住宅の開発許可について（提案基準 10 該当）

《報告案件》

第 8－9 号

堺市南区泉田中（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 8－10 号

堺市北区野遠町（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）

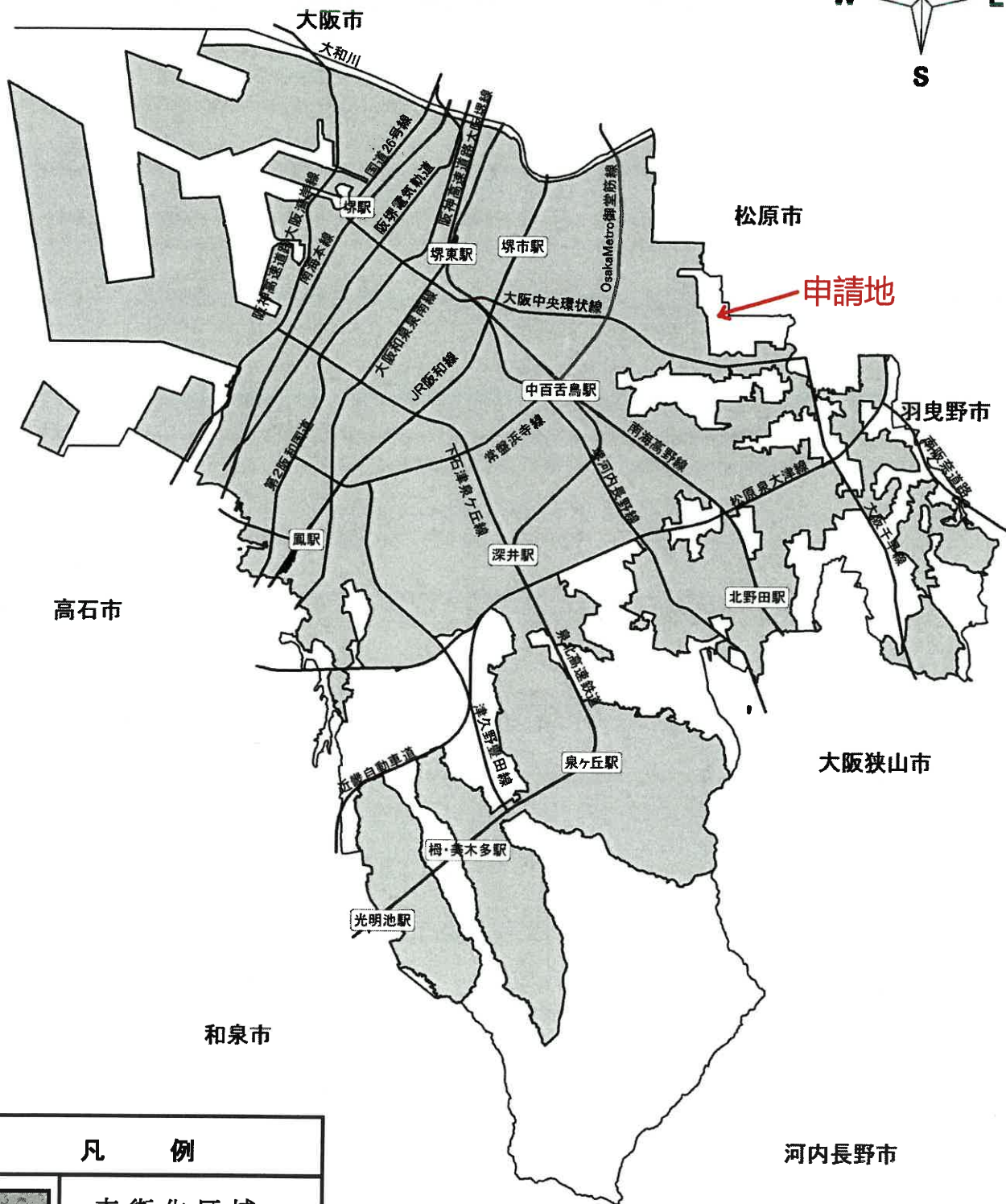
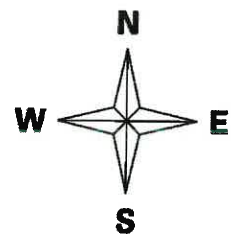
第 8－11 号

堺市北区中村町（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）

調 書 (第8— 5号)

申請者住所氏名		和歌山市美園町四丁目31番地7 株式会社MTestate 代表取締役 田端 裕				
申 請 地		堺市北区中村町83番5				
開 発 面 積 (敷 地 面 積)		853.97㎡ (709.83㎡)	地目	宅地	—	—
			公簿面積	853.97㎡	—	—
建築物の用途		専用住宅 (5戸)				
建築工事の種類		新築	構 造		未定	
建 築 面 積		延 べ 面 積	建 ペ い 率		容 積 率	
—		—	—		—	
特 記 事 項	排水関係	雨水は東側市道内の道路側溝へ放流				
		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、大阪メトロ御堂筋線「新金岡駅」の東約1.6kmの位置にあり、市道中村1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、宅地分譲を行うものであり、都市計画法第34条第14号（提案基準10）に該当するものとして、審査会に付議するものである。 申請地は、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（5戸）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）等から確認しており、提案基準10第2の適用の範囲に該当するものとして判断している。 以上の点から、都市計画法第34条第14号（提案基準10）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- 24	

位置図

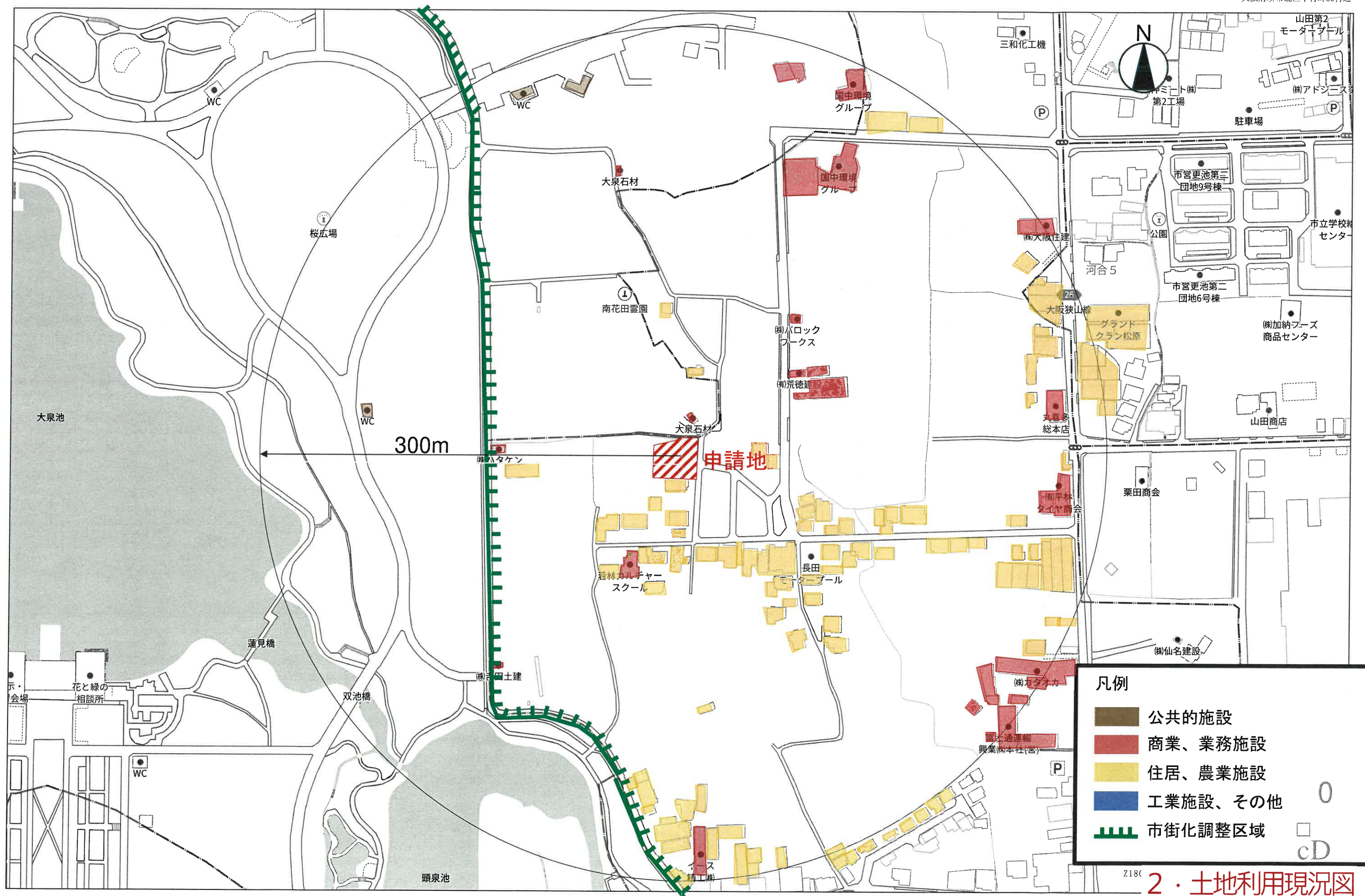


凡 例	
	市街化区域

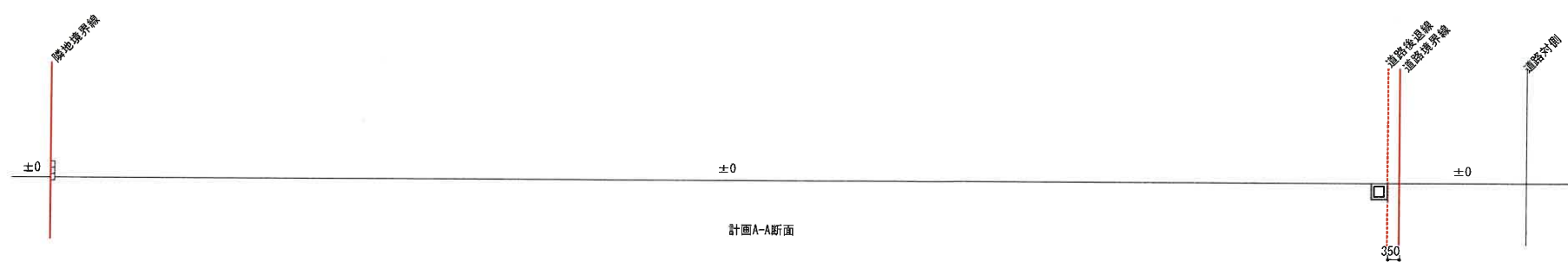
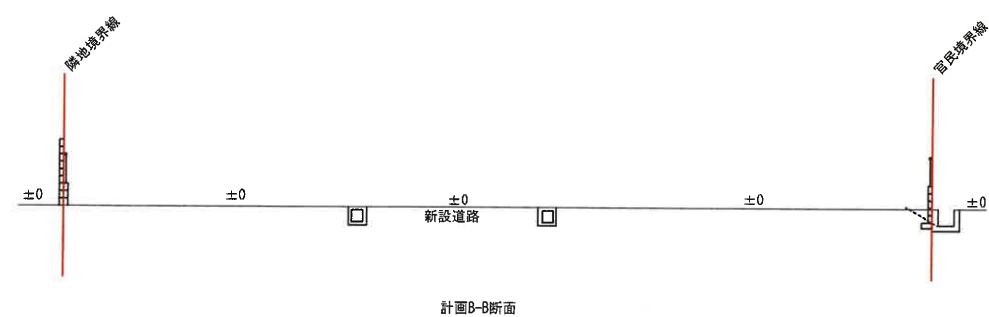
申請地：堺市 北 区 中村町83番5

申請者： 株式会社MTestate 代表取締役 田端 裕

1 位置図

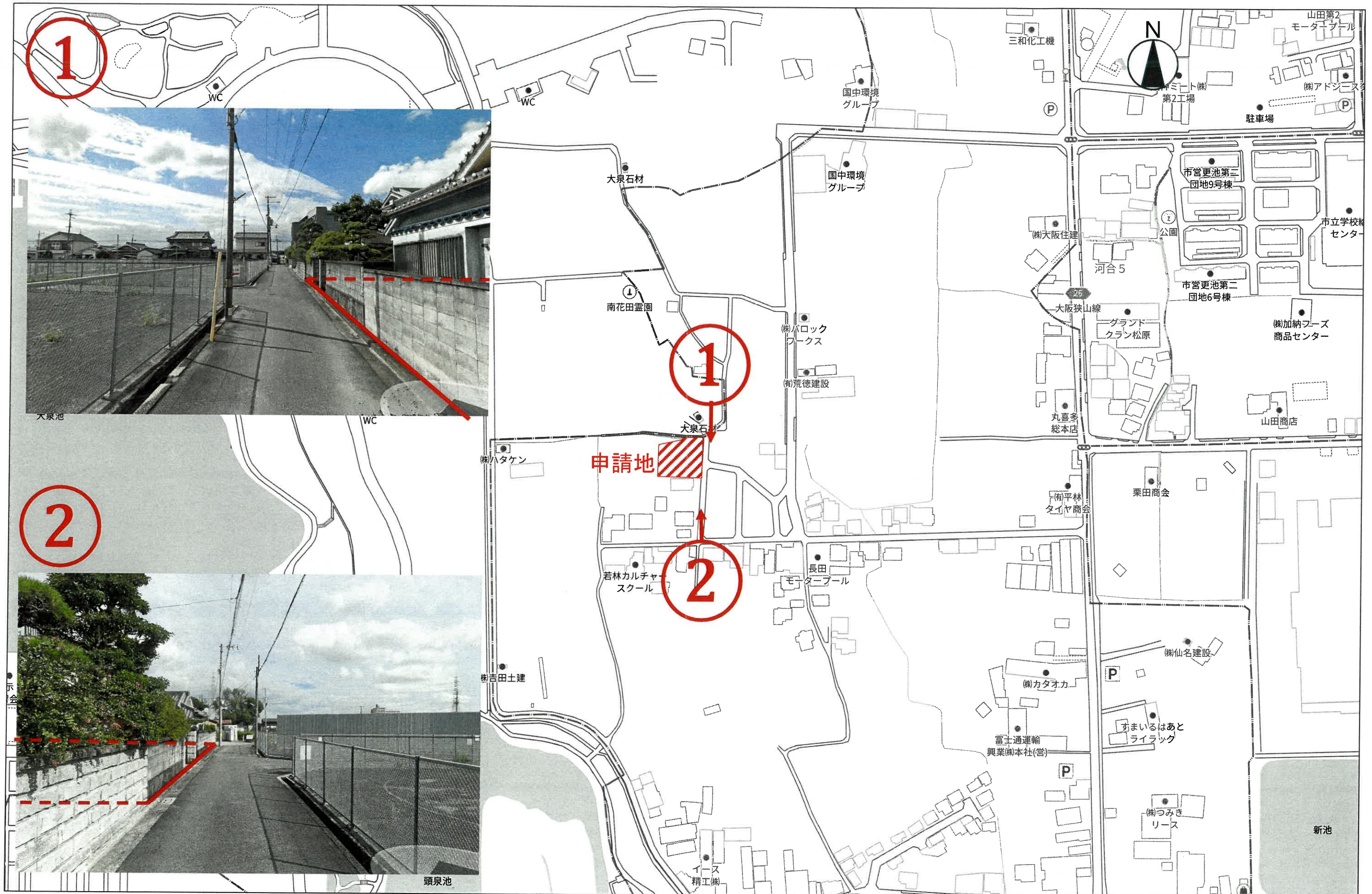


2・土地利用現況図
(s=1/2500)



4. 敷地断面図

1/200

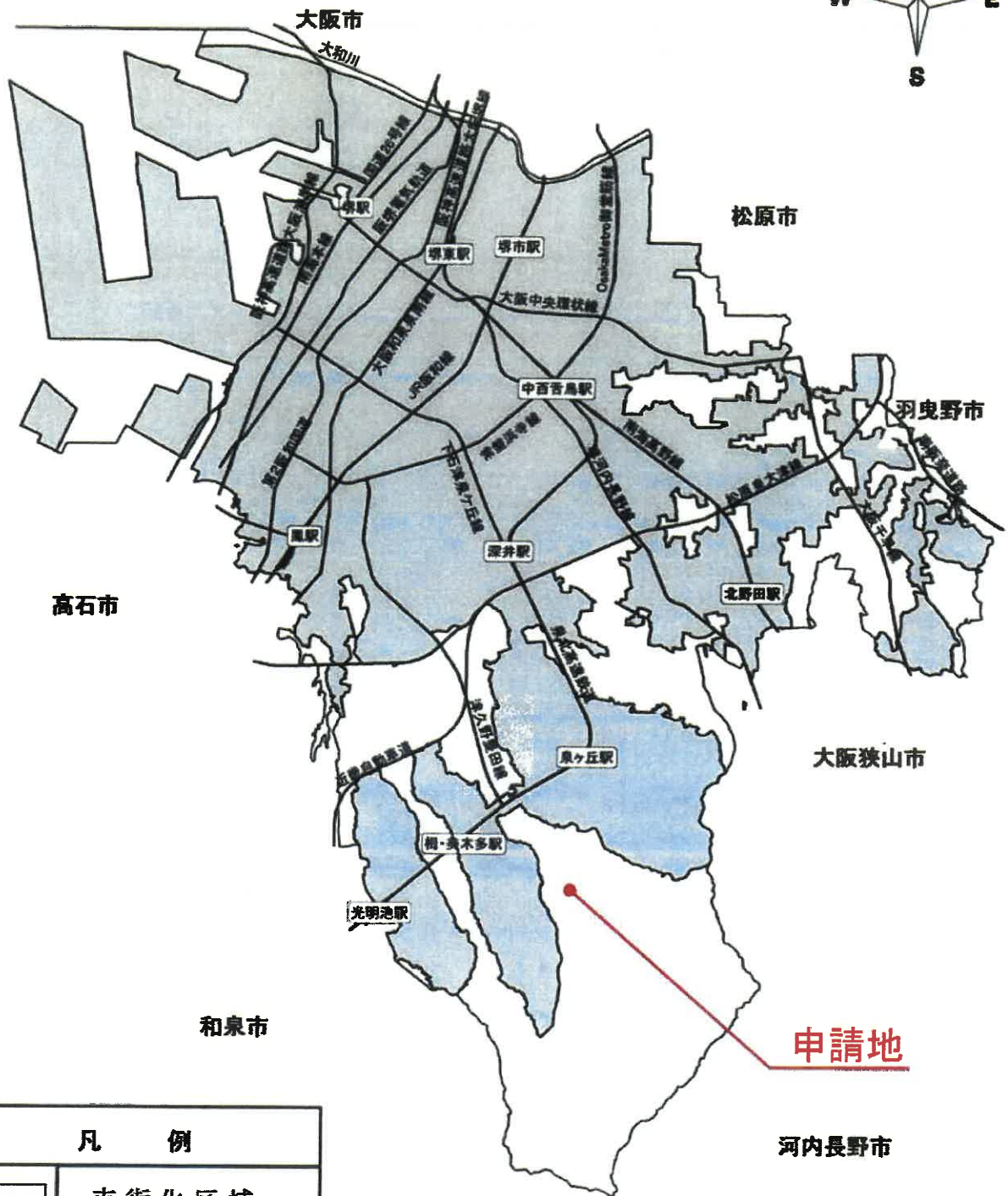
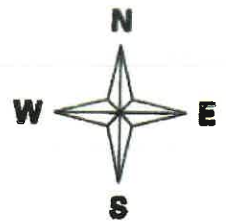


5. 現況写真兼撮影位置図

報 告 書 （第8— 9号）

申請者住所氏名							
申請者住所氏名							
申 請 地		堺市南区泉田中349番1、349番3の一部及び351番					
敷 地 面 積		467.88㎡	地目	宅地	—	—	—
			公簿面積	436.62㎡	—	—	—
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 ペ い 率		容 積 率		
121.73㎡		113.03㎡	26.02%		24.16%		
特 記 事 項	排水関係	雨水は北側の既存U字側溝へ放流					
		汚水は南側協定通路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「拇・美木多駅」の南東約2.0kmの位置にあり、協定通路に接続している。						
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6月8日 建築許可			受付番号	D- 4		

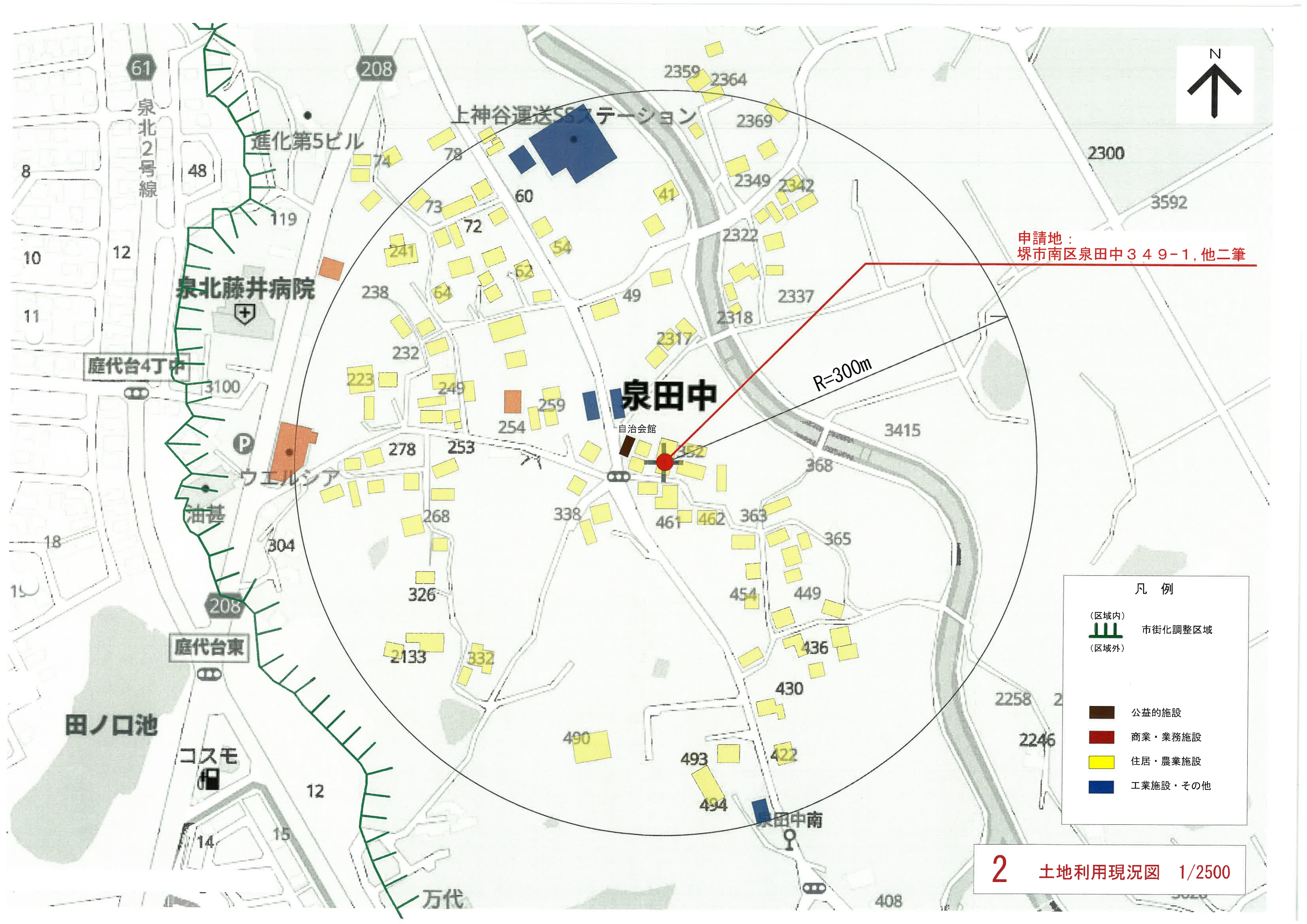
位置図



凡 例	
	市街化区域

申請地：堺市 南区 泉田中 349番1、349番3の一部、351番
申請者：

1 位置図

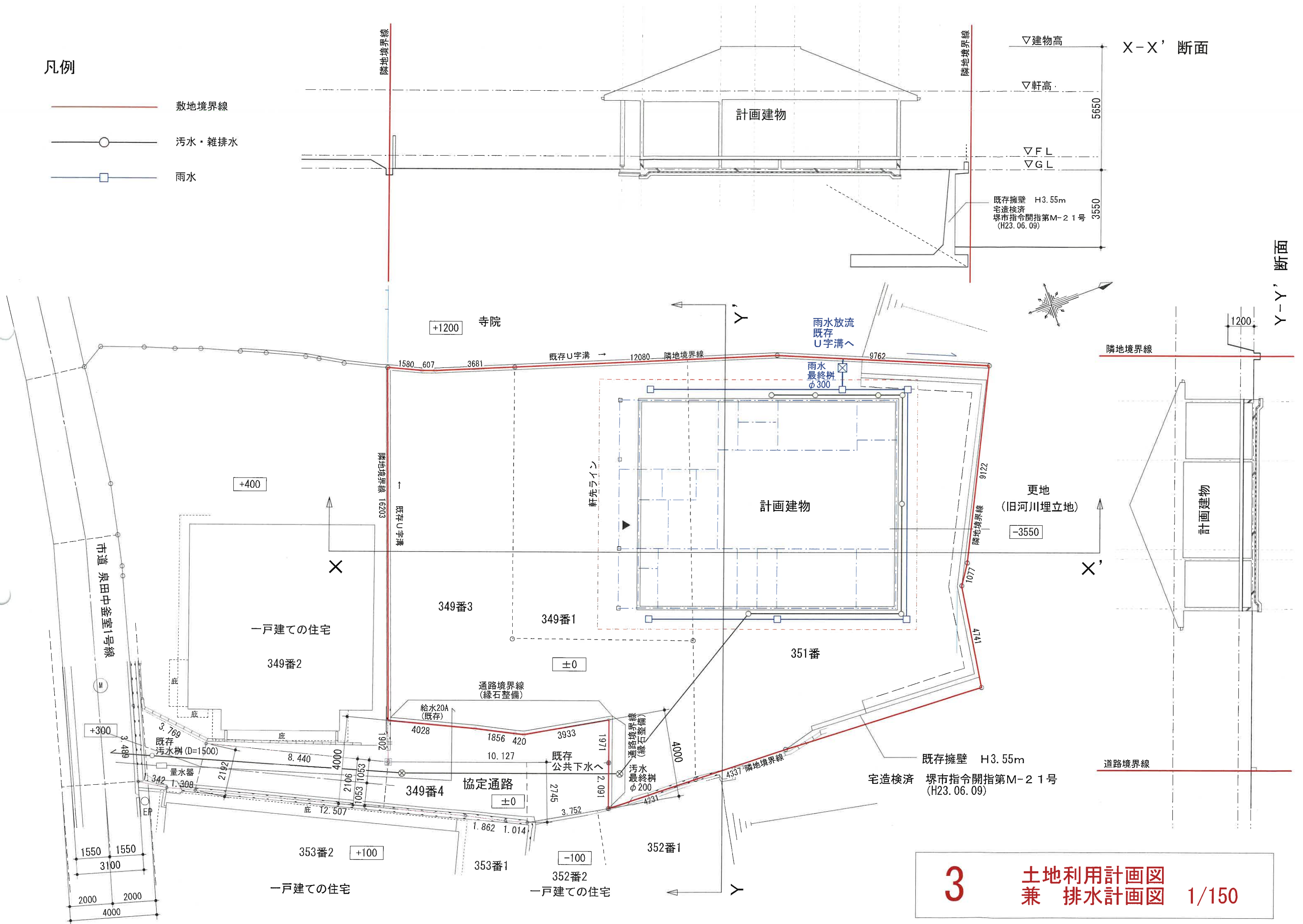


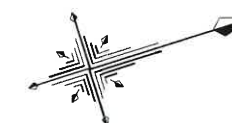
申請地：
堺市南区泉田中349-1, 他二筆

敷地境界線

汚水・雑排水

雨水

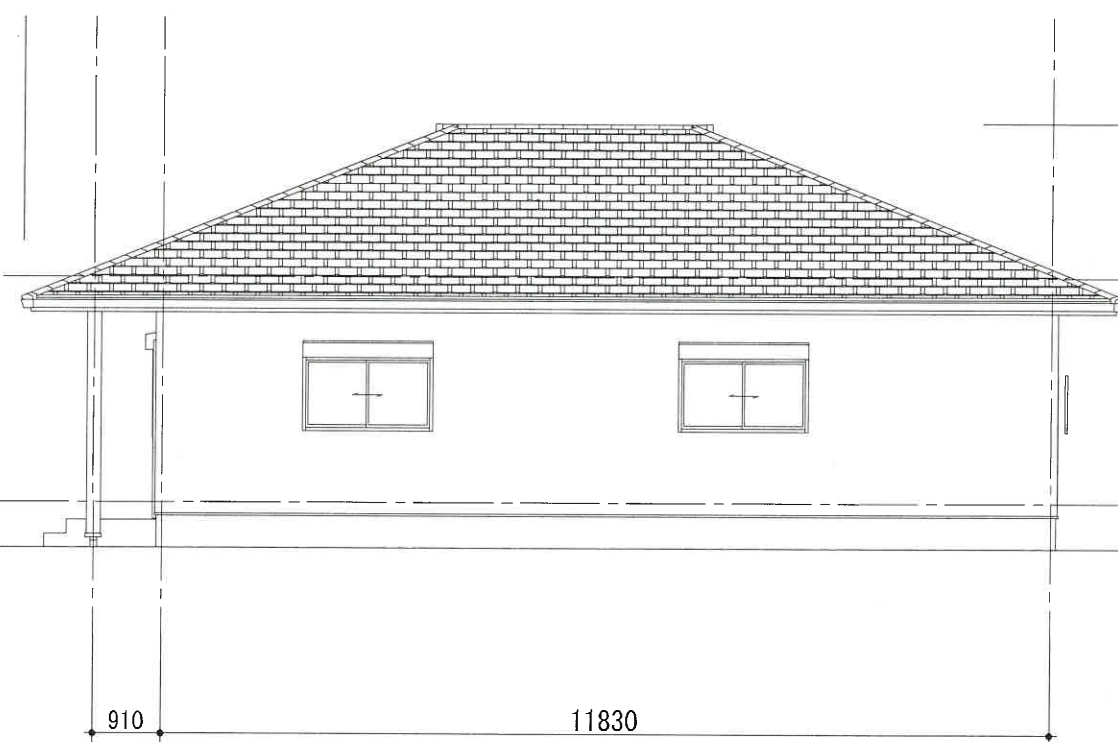




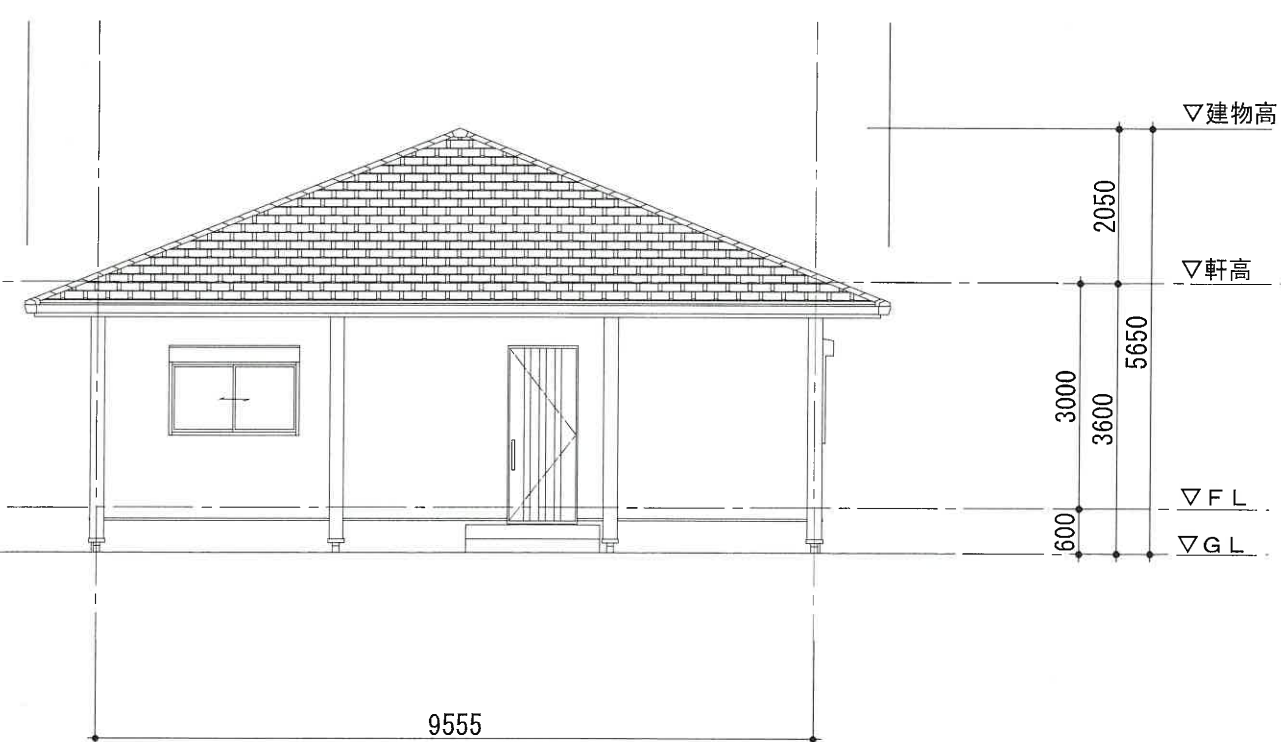
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

計画建物 戸建て専用住宅
構造 木造平屋建て

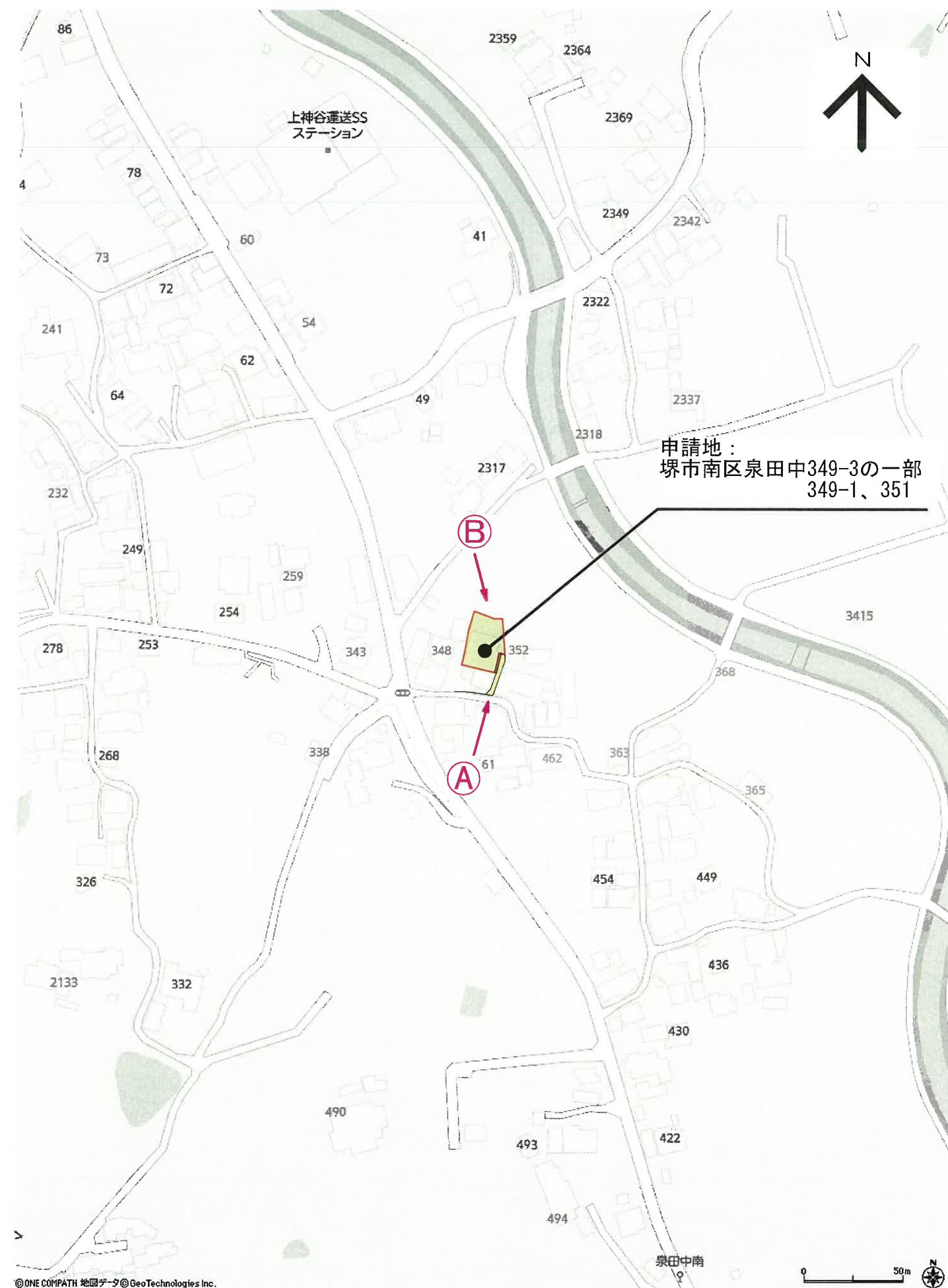
地域地区 調整区域 (60、200)、法22条			各階床面積 (㎡)	
敷地面積	467.88㎡	141.53 (坪)		
建築面積	121.73㎡	36.82 (坪)		
◇建蔽率	26.02 %	≦60%		
延床面積	113.03㎡	34.19 (坪)	1 F	113.03
(容積対象)	113.03㎡			
◆容積率	24.16 %	≦160%	<合計>	113.03



東側 立面図



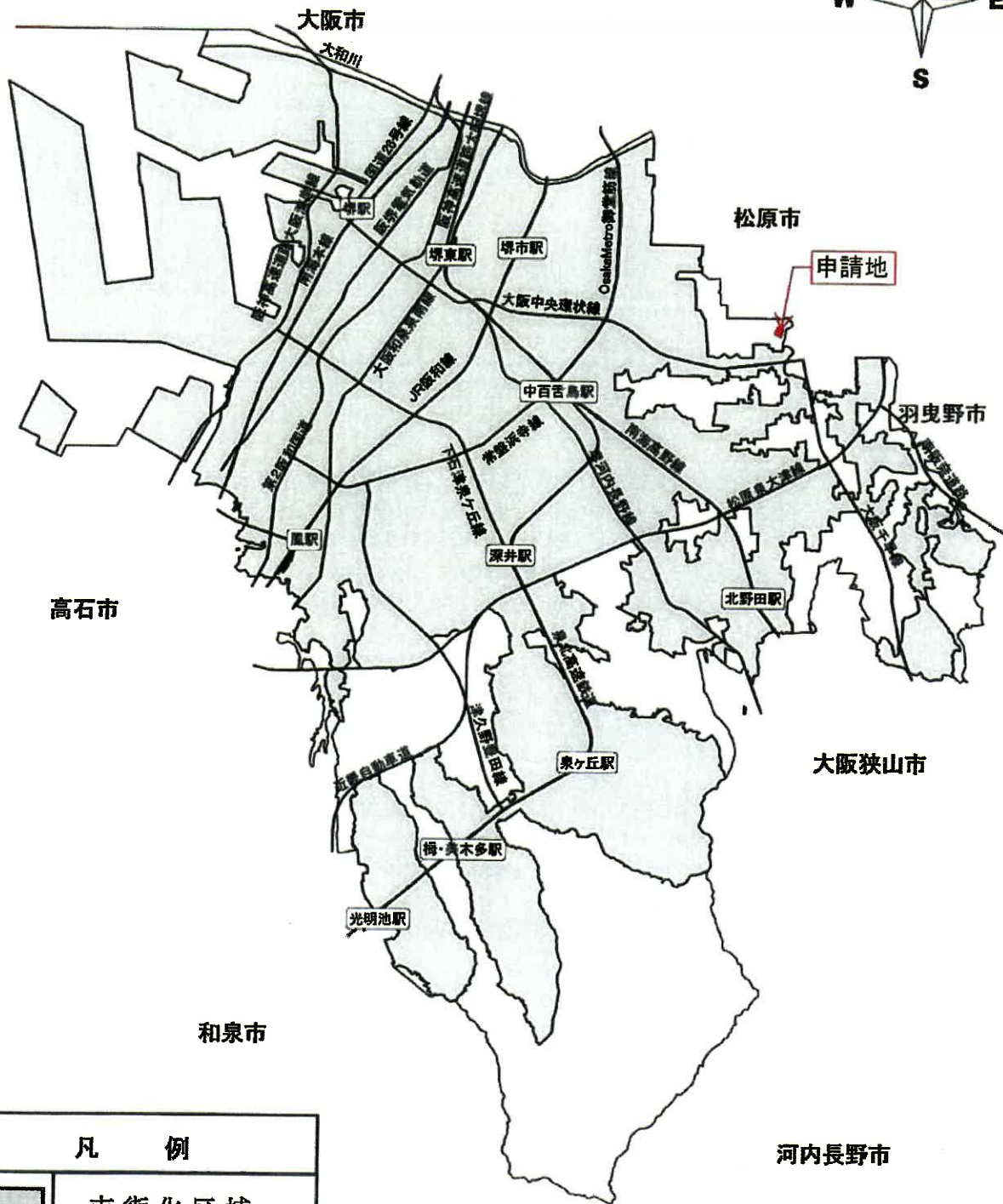
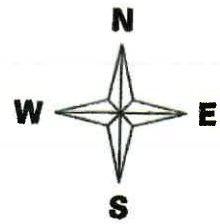
南側 立面図



報告書（第8—10号）

申請者住所氏名							
申請地		北区野遠町122番10及び122番18の各一部					
敷地面積		143.04㎡	地目	宅地	—	—	—
			公簿面積	150.28㎡	—	—	—
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		
55.89㎡		97.47㎡	39.08%		68.15%		
特記事項	排水関係	雨水は北側市道内の側溝へ放流					
		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、地下鉄御堂筋線「新金岡駅」の東約3kmの位置にあり、市道野遠7号線及び建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）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6月1日 建築許可			受付番号	D- 5		

位置図



凡 例

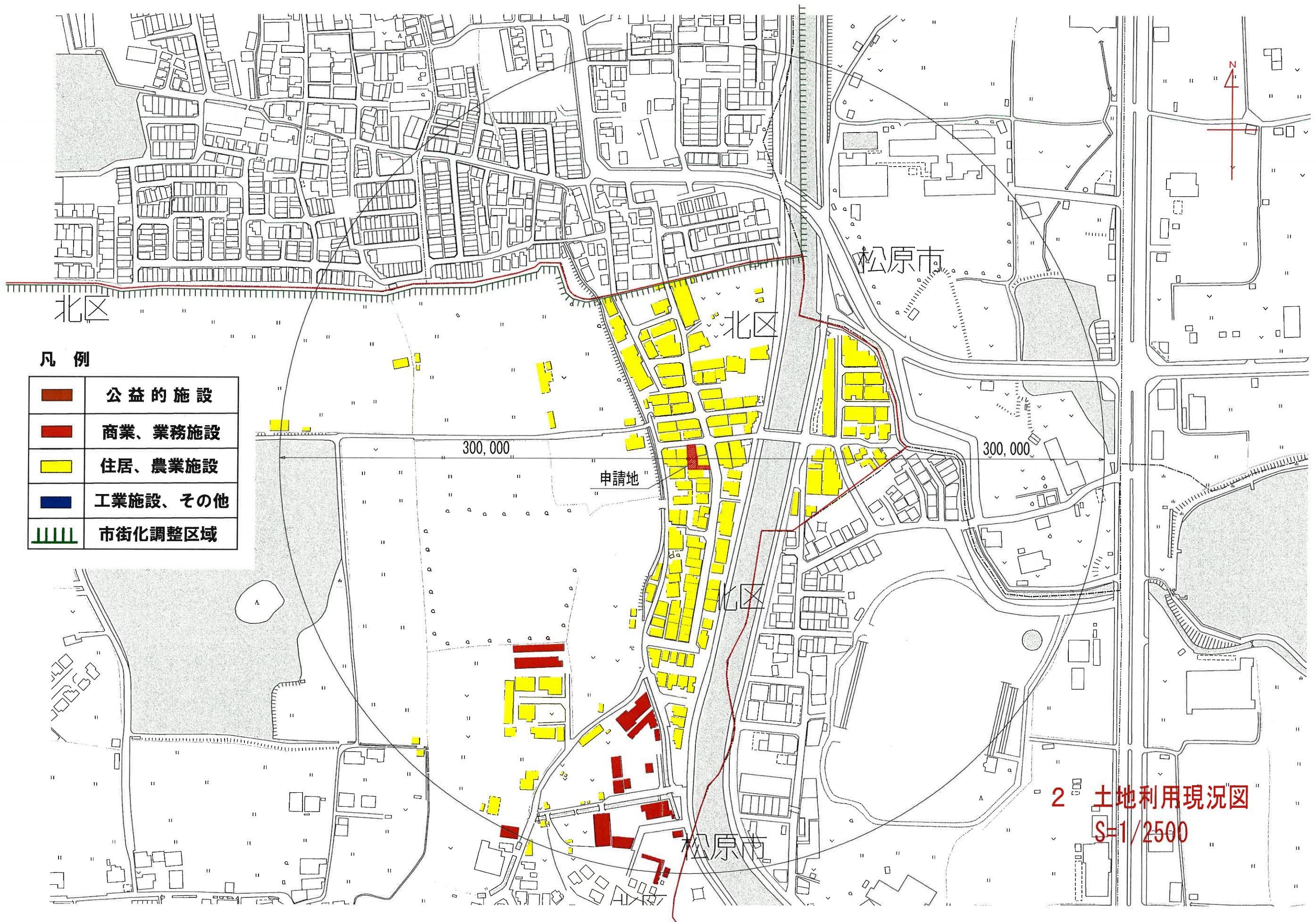


市街化区域

申請地：堺市 北 区 野遠町122番10及び122番18の各一部

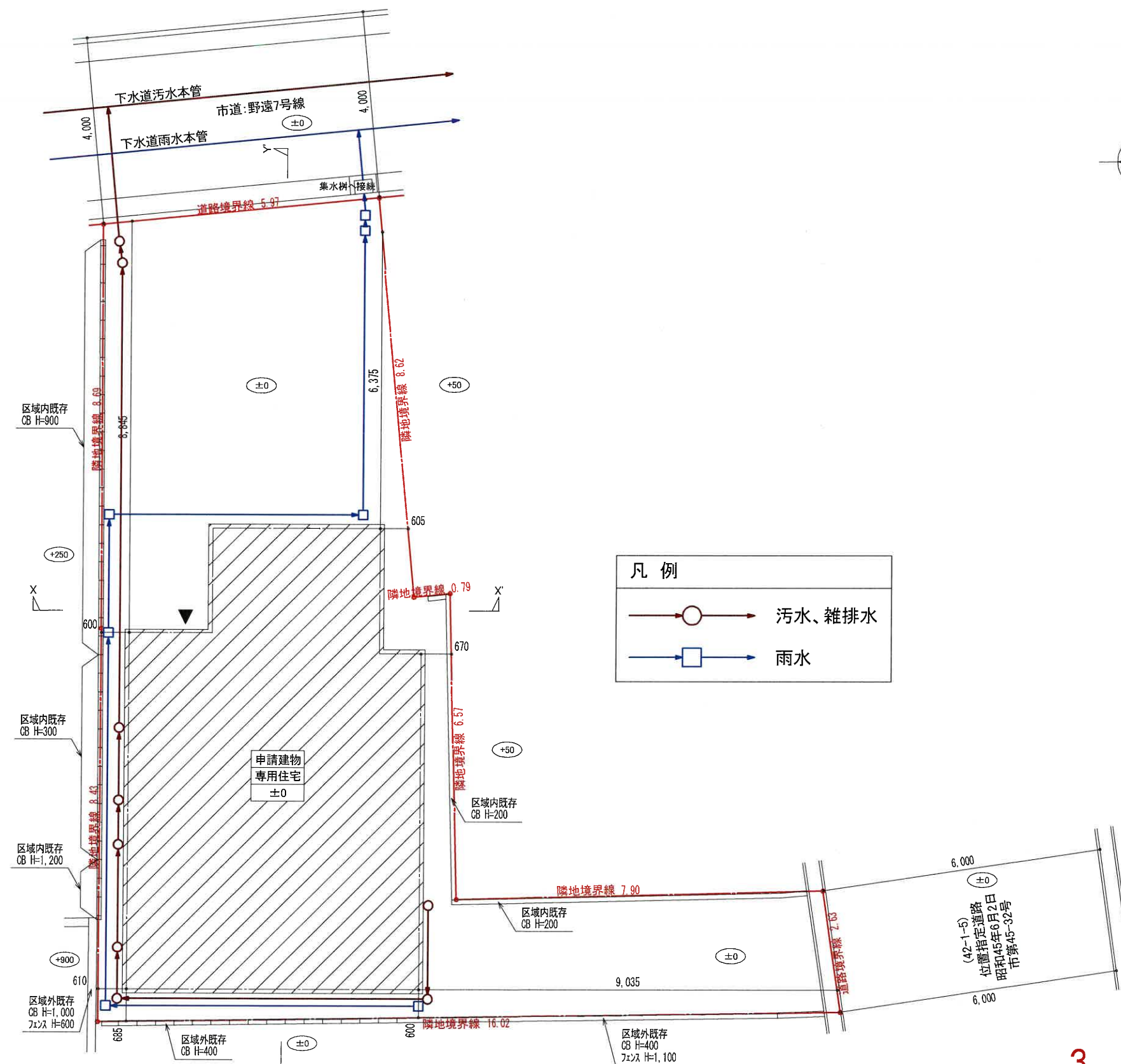
申請者：

1 位置図

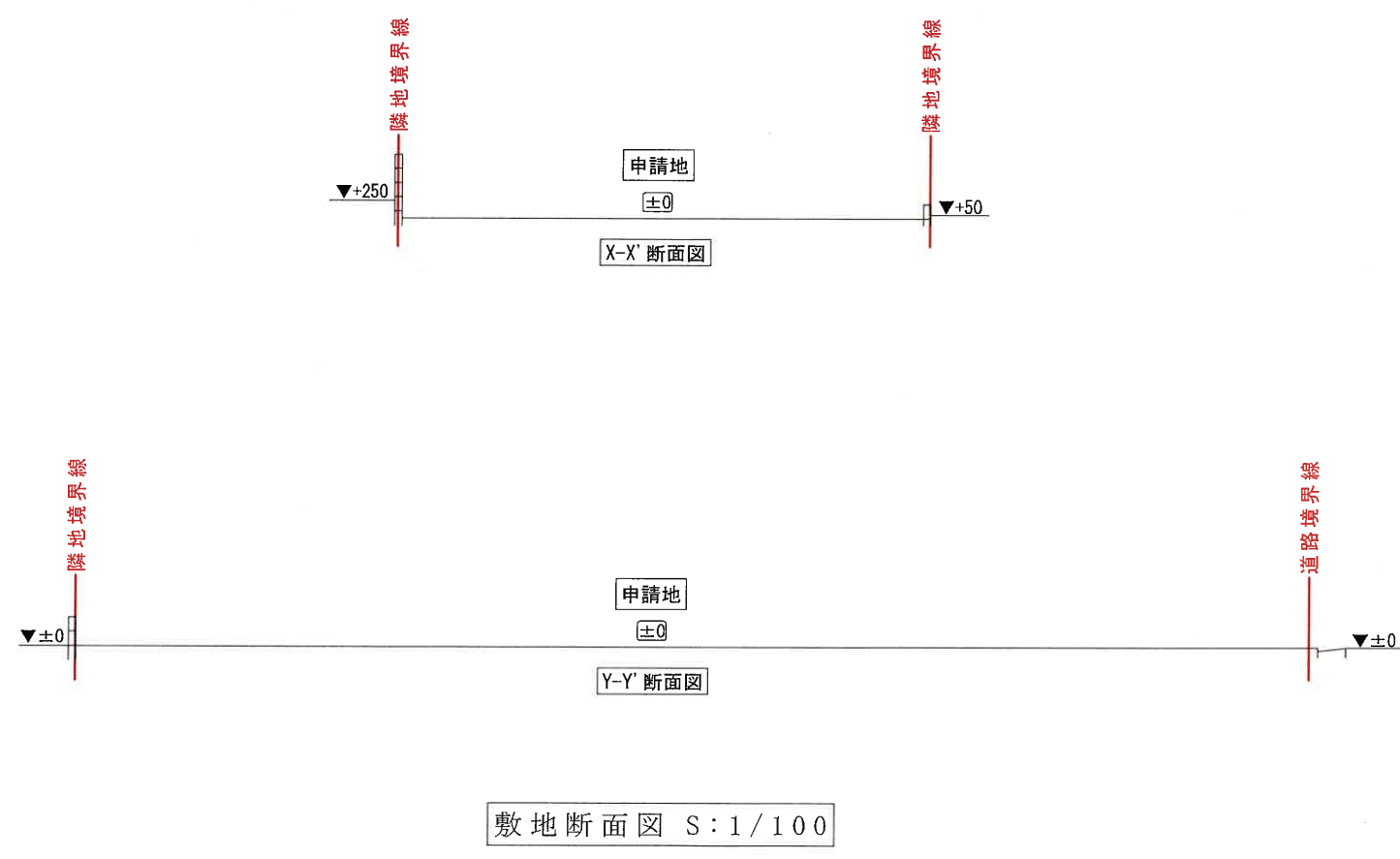


凡 例

	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



3 土地利用計画図
兼 排水計画図
S=1/100



4 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。

構 造	木造2階建て
-----	--------

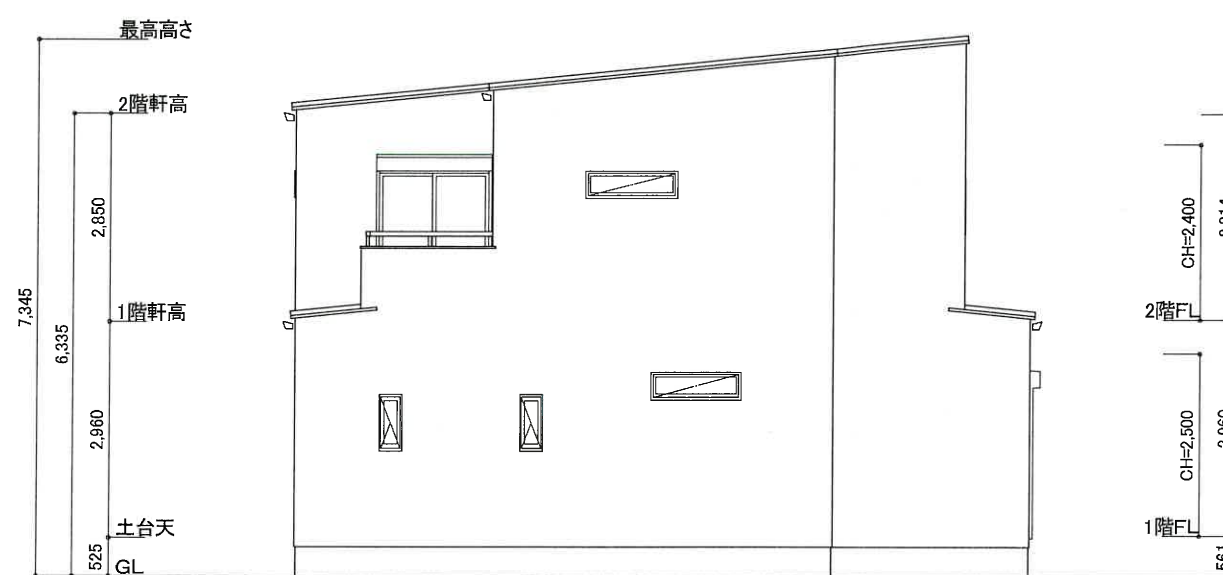
面 積 表	
敷地面積	143.04㎡
建築面積	55.89㎡
1階床面積	55.89㎡
2階床面積	41.58㎡
延床面積	97.47㎡

建ぺい率	39.08%
容 積 率	68.15%

5 予定建築物の平面図
S=1/100

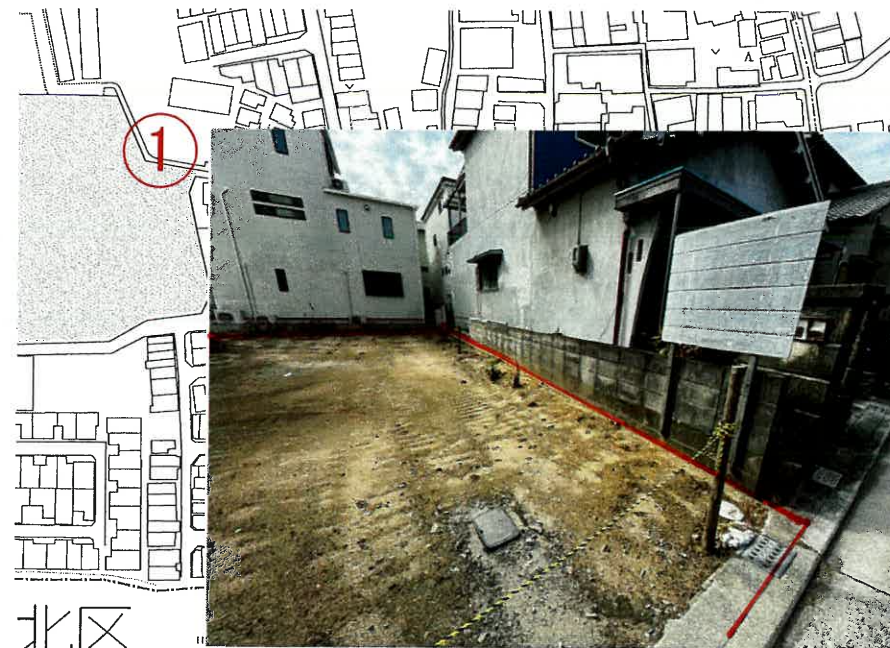


北側 立面図 S: 1/100



東側 立面図 S: 1/100

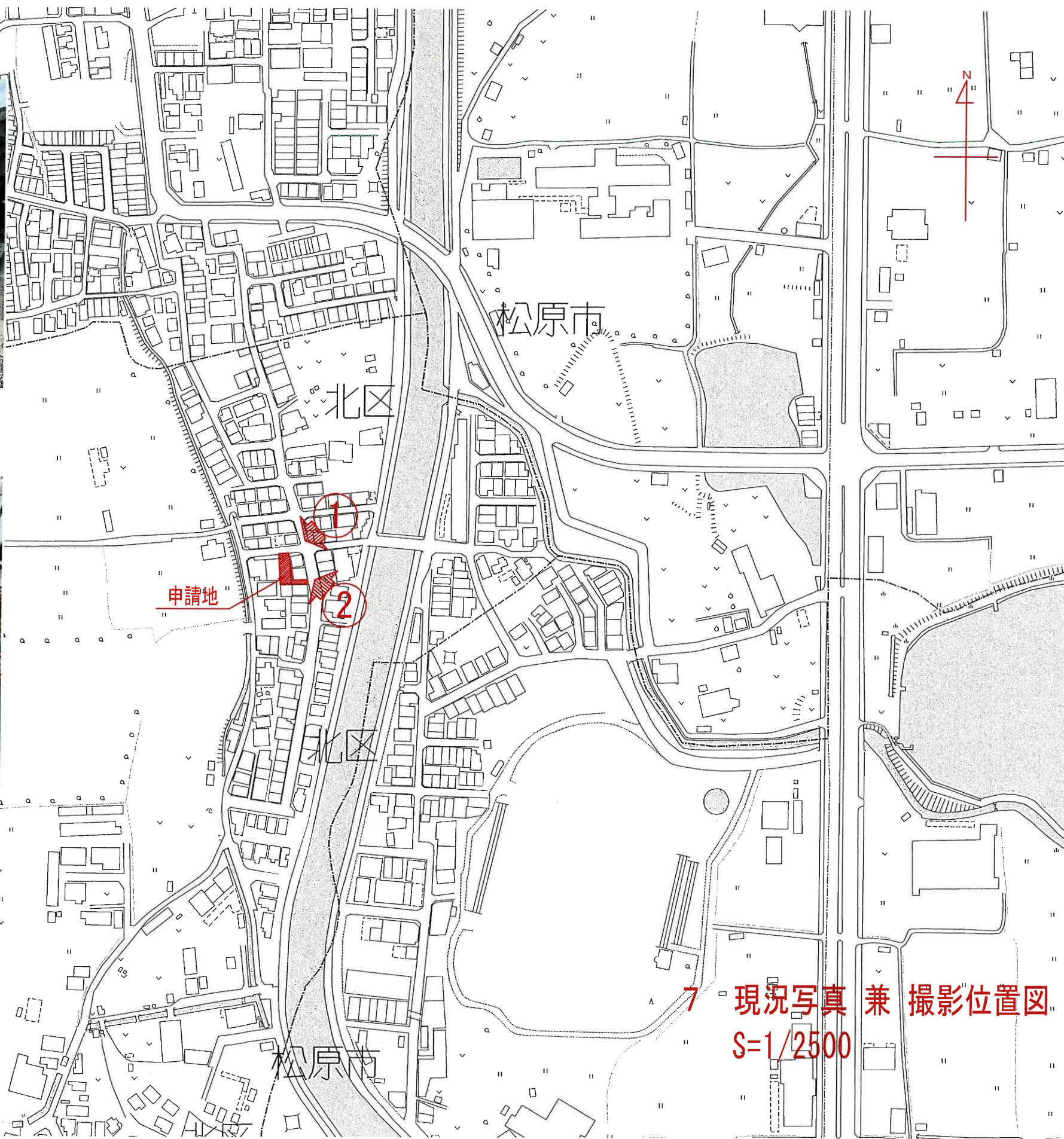
6 予定建築物の立面図 S=1/100



北区



2



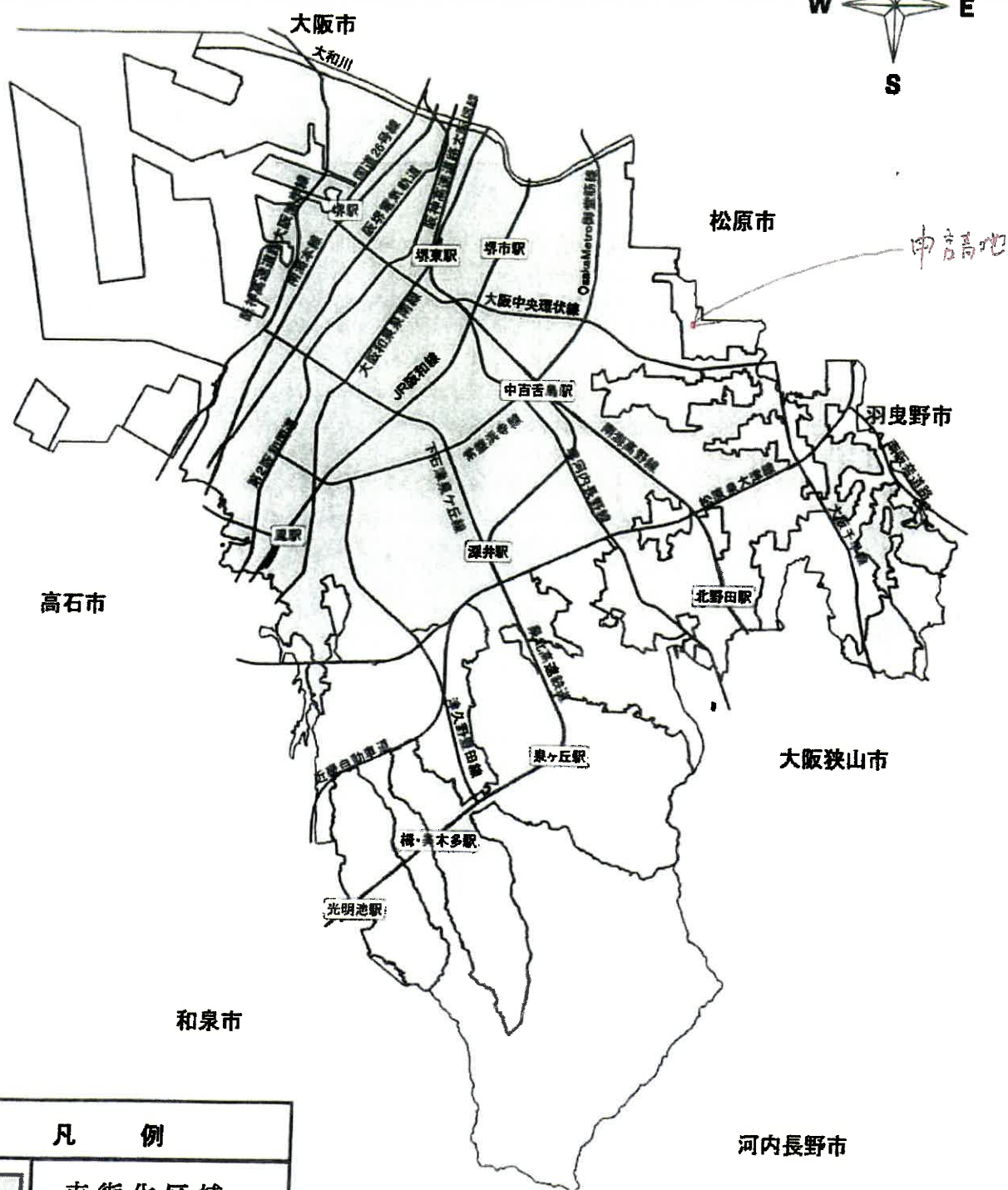
申請地

松原市

7 現況写真 兼 撮影位置図
S=1/2500

報告書（第8—11号）

申請者住所氏名							
申請地		堺市北区中村町299番1の一部					
敷地面積		201.33㎡	地目	宅地	—	—	—
			公簿面積	203.40㎡	—	—	—
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		
53.46㎡		106.92㎡	26.56%		53.11%		
特記事項	排水関係	雨水は東側市道内の水路へ放流					
		汚水は南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、南海高野線「中百舌鳥駅」の北東約3.0kmの位置にあり、市道中村5号線及び市道中村17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6月18日 建築許可			受付番号	D- 6		

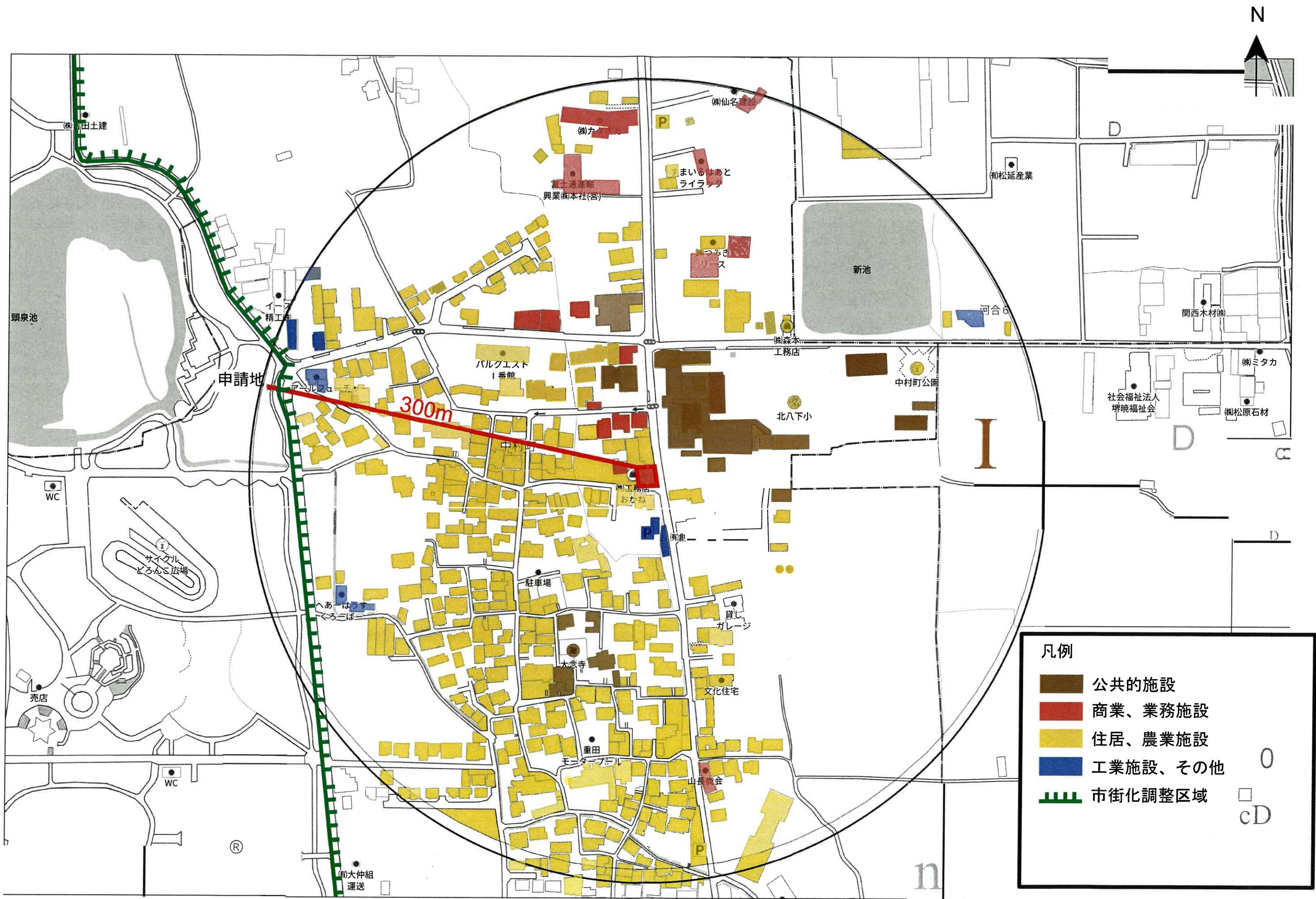


凡 例	
市街化区域	

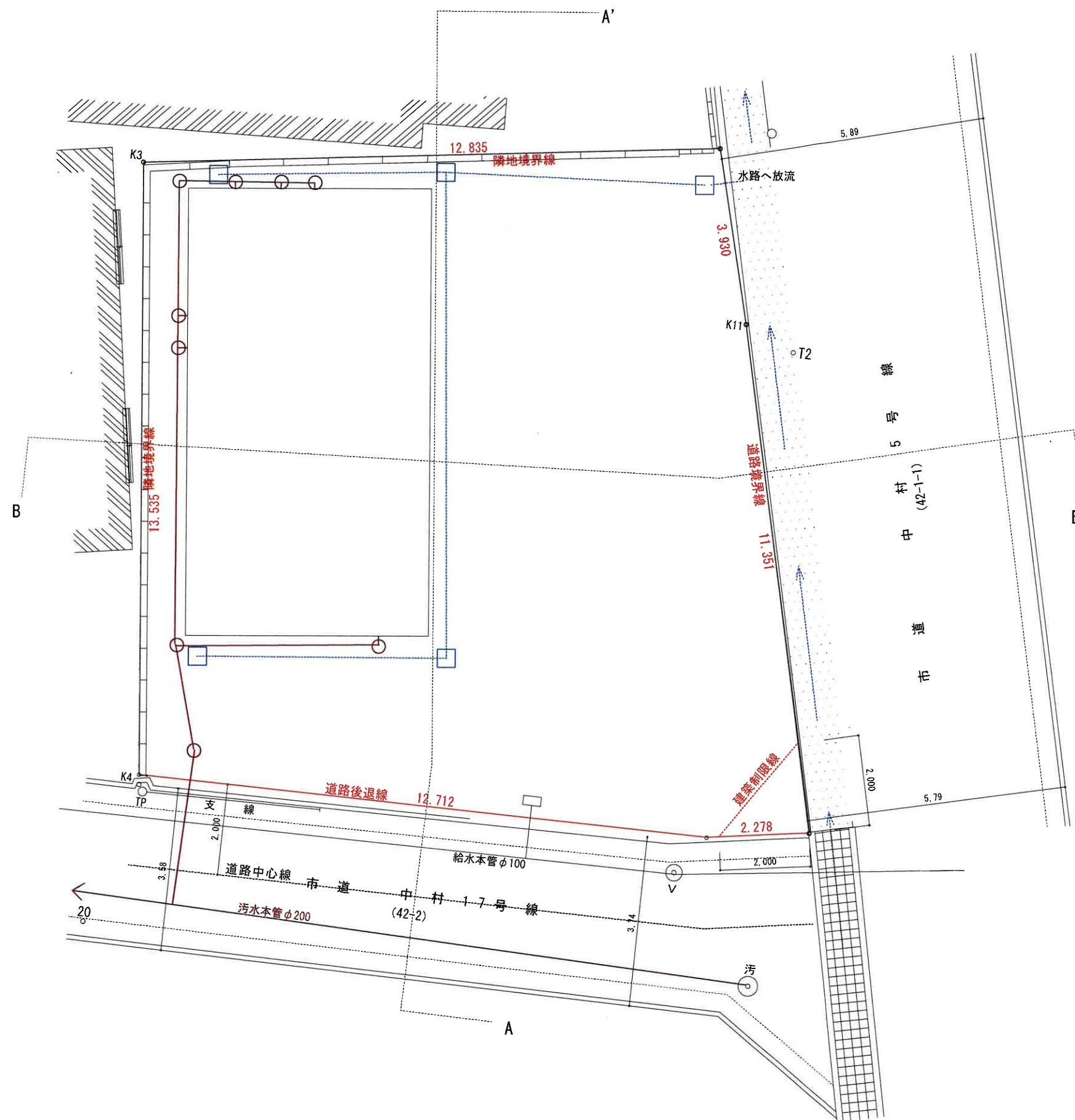
申請地：堺市 地区 榑町299番1の一-部

申請者：

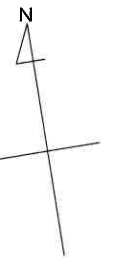
1 位置図



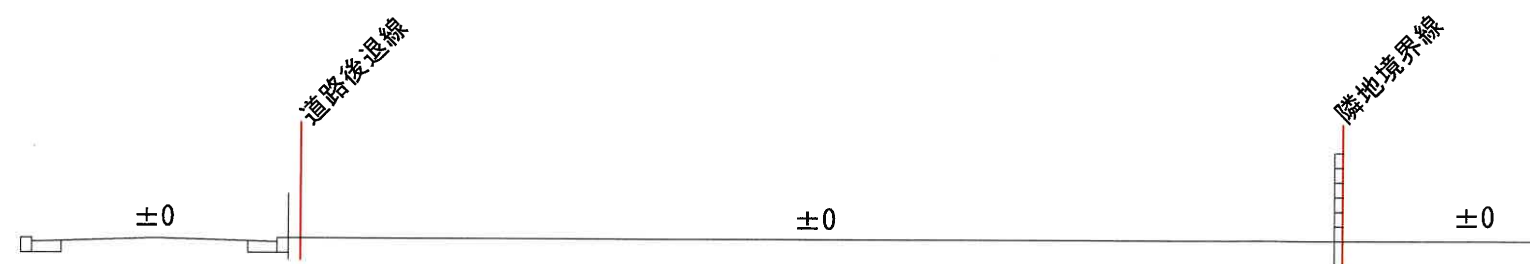
2・土地利用現況図
(s=1/2500)



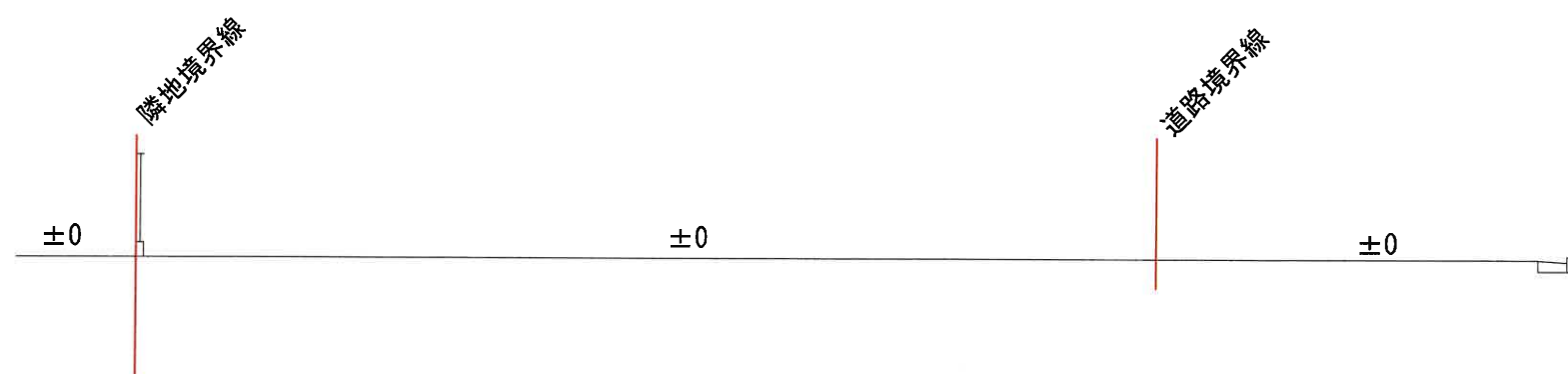
凡 例	
	雨水樹
	汚水樹
	敷地境界線



3. 土地利用計画図兼排水計画図



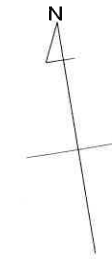
A-A' 断面



B-B' 断面

4. 敷地断面図

1/100



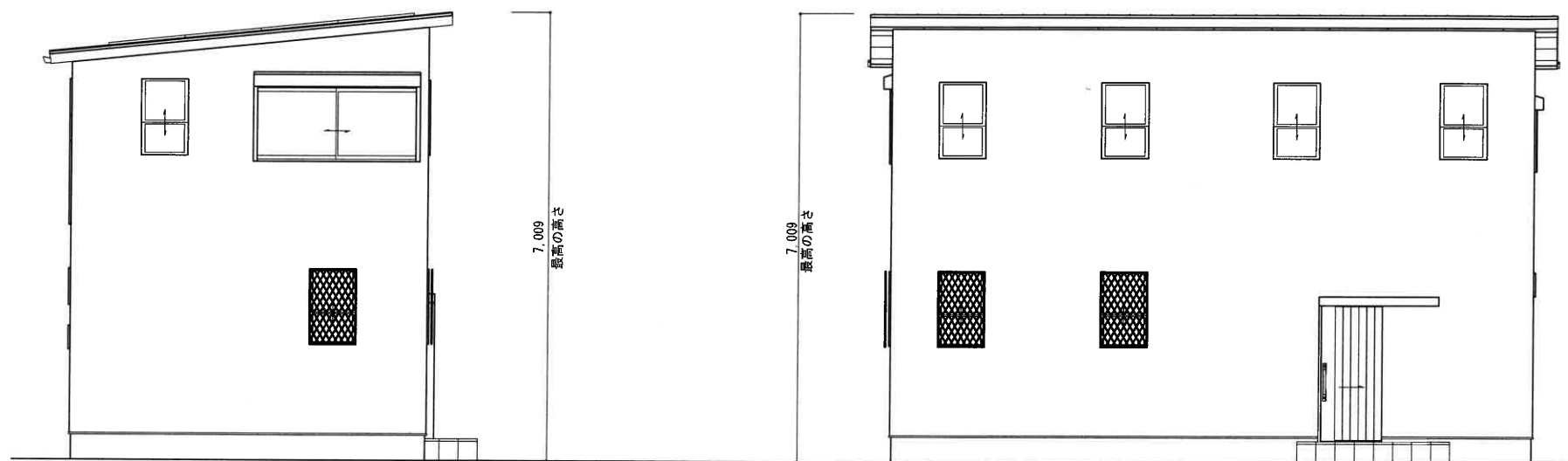
建物平面図については、個人情報保護の
観点から割愛しております。

トータル面積表		(㎡)
敷地面積		201.33
建築面積		53.46
床面積	1階	53.46
	2階	53.46
延床面積		106.92
建蔽率	$(53.46/201.33) \times 100$	26.56%
容積率	$(106.92/201.33) \times 100$	53.11%

構造：木造2階建

5. 予定建築物の平面図

1/100



南側 立面図

東側 立面図

6. 予定建築物の立面図
1/100

