

令和8年度第3回堺市開発審査会 会 議 録

令和8年8月14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３回堺市開発審査会
開催日時	令和８年８月１４日（金曜） 午後２時００分から午後２時３０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、事務局
議題又は案件 並びに結論等	(1)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 審議の結果、承認される (2)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 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 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 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3回堺市開発審査会会議録

日時：令和8年8月14日（金曜）

午後2時00分～午後2時30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
委 員
委 員
委 員
委 員
委 員

中本 敏嗣
中山 徹（ウェブ参加）
藤田 香（ウェブ参加）
宮崎 陽子
伊藤 良子
前田 林成

処分庁

宅地安全課長
宅地安全課主幹
宅地安全課主幹兼調査係長
宅地安全課審査指導係長
宅地安全課審査指導係

米田 清治
瀧浦 貴
大石 順司
吉元 治仁
木名瀬拓哉

事務局

建築安全課長
建築安全課

林 智美
東條 秀雄

傍聴人 なし

令和 8 年度第 3 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、本日の傍聴人はいらっしゃいません。 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 1 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	それでは、令和 8 年度第 3 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、宮崎委員と前田委員にお願いします。それではまず、議案第 8-5 号について審議したいと思います。処分庁、説明をお願いします。
処分庁	それでは、付議案件第 8-5 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専用住宅 5 戸を新築するものです。 申請地は、堺市北区中村町 83 番 5 です。 開発面積は 853.97 平方メートルで、地目は宅地となっております。 公共施設用地を除く宅地の敷地面積は 709.83 平方メートルです。 建物工事の種類は新築で、構造は未定となっております。 次のページは、位置図です。当該地は、大阪メトロ御堂筋線新金岡駅の東約 1.6 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。申請地は市道中村 1 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、東側市道内の道路側溝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、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、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す。 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、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判断しています。 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 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	審議していただくにあたって、前提についての共通認識の問題ですが、けれども、従来、一戸建て住宅があったところを、5 つの一戸建て住宅に建て替えて分譲するということですね。
処分庁	はい、そのとおりです。
会 長	もう一つ、包括議決基準 15 の該当ではなくて、提案基準 10 に該当するということで付議案件としたというのは、既存建築物の用途変更、または区画の変更を伴う一戸建て専用住宅への建替えという理解でよろしいですね。
処分庁	はい。
会 長	その場合、用途変更ではなく区画変更ということになるということですね。
処分庁	はい。
会 長	そこまで、前提として共通認識があったというところで、ご質問、ご意見ございますか。
前田委員	包括議決基準 15 と提案基準 10 の違いをもう少し詳しく説明してください。
処分庁	包括議決基準 15 は、個人が宅地として使用している土地を使って、自己用の一戸建て住宅を建てるというものです。提案基準 10 は、今回のように、昔から使われていた土地を、区画を割って建てるような場合に使う基準になっています。 今回、道路を築造するのですが、道路を築造する場合につきましては、50 の建築物の連たんが必要になってきます。土地利用現況図を見ますと、建築物は薄めには見えるのですが、50 の連たんは確認しております。
会 長	包括議決基準 15 は、従来の一戸建て住宅、専用住宅の敷地に、それを取り壊して、また同じ一戸建ての専用住宅を建てるというイメージですね。 提案基準 10 というのは、今回の場合、前は一戸建て住宅であっても、既存建物を用途変更する、あるいは区画変更するということが大事な

	ところで、今回は、もともと1戸の建物だったものを5戸という形で区画変更するということで、包括議決基準に入らないというような理解をしているのですけれども、それでよろしいですか。
処分庁	はい、そうです。
前田委員	繰り返しになるのですが、包括議決基準15というのは、区画を変えて、区画を複数にするとか、そういった場合は該当しないということですね。そういう場合は、あくまでも事後の報告ではなくて、提案基準に則った付議案件として取り扱うという理解でよろしいですか。
処分庁	はい。
前田委員	土地利用計画図を見ますと、当該敷地の北側に水路があって、その水路を挟んで道のようなものがあるのですが、これはなんですか。
処分庁	道路状の空地になっていますが、道ではなく、水路敷です。
会 長	提案基準10の第4の(1)に、「予定建築物が専用住宅等の場合における敷地面積は、原則として150平方メートル以上（開発区域が、0.3ヘクタール未満で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合は、120平方メートル以上）」とあり、今回の開発の1区画は150平方メートル未満120平方メートル以上なので、「開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合」というのが要件になるのですけれども、その点はどのような検討をされたのですか。
処分庁	一般的に、周辺の環境の保全上支障がない、というところの解釈ですが、自然環境、営農環境、居住環境、交通環境などに悪影響を与えず、市街化を促進するおそれがないことと考えております。 本案件につきましては、元々は一戸建て住宅であり、開発予定としても、5戸の戸建て住宅になります。専用住宅としては変わりがないので、その観点から周辺に影響はないと考えております。
会 長	ここには元々一戸建て住宅があったのを今回取り壊して、5つの分譲住宅を造るということで、1戸が5戸には増えるけれども、同じ敷地内に建物が建つということで、周辺の市街化を促進するおそれはないというような判断ですか。
処分庁	はい、そうです。
中山委員	今の質問の続きなのですが、環境の保全上支障がないと市長が認める場合、とあるこの「市長が認める場合」というのは、どういうふうに判断したらいいのでしょうか。

処分庁	先ほども説明させていただいたのですが、自然環境、営農環境、居住環境、交通環境などに悪影響を与えず、市街化を促進するおそれがないことということになります。
中山委員	それは分かるのですが、 「市長が認める場合」 ということがわかる書面とかそういうものがあるのですか。
処分庁	それはございません。
中山委員	今まで、こういう 「市長が認める場合」 というのは、担当課から 「これは支障がない」 とかいうような書面が出てきたりすると思うのですが、今回の場合、そういう書面が出るということはないのですか。
処分庁	そういう書面が出るということとはございません。 ちなみに支障があるものとしましては、大型スーパー、大規模飲食店、廃棄物関連施設などと考えております。
中山委員	文書上 「市長が認める場合」 と書いてあるけれども、今ご説明があったような内容で市長が認めたというふうに理解できる、理解したらいいということなのですか。
処分庁	はい、その通りでございます。
会 長	他にご質問、ご意見などございますか。 他に質問、意見がないようですので、議案第 8-5 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 8-5 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。報告案件第 8-9 号から第 8-11 号までの 3 件について一括して説明をお願いします。
処分庁	続きまして、報告案件第 8-9 号から第 8-11 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。こちらについては、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、許可したものととなります。

それでは、報告案件第 8-9 号について、ご説明いたします。

本件は、堺市南区泉田中 349 番 1、349 番 3 の一部及び 351 番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 467.88 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・美木多駅の南東約 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。申請地は協定通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、北側の既存 U 字側溝へ放流となっております。汚水排水は、南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、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 A は、南側から申請地を撮影したものです。

写真 B は、北側から申請地を撮影したものです。

次に、報告案件第 8-10 号について、ご説明いたします。

本件は、北区野遠町 122 番 10 及び 122 番 18 の各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 143.04 平方メートルです。

次のページは、位置図です。当該地は、大阪メトロ御堂筋線新金岡駅の東約 3 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、北側市道内の側溝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、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、北東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。

次に、報告案件第 8-11 号について、ご説明いたします。

本件は、堺市北区中村町 299 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 201.33 平方メートルです。

会 長	次のページは、位置図です。当該地は、南海高野線中百舌鳥駅の北東約3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。申請地は市道中村5号線及び市道中村17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、東側市道内の水路へ放流となっております。汚水排水は、南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、南西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。 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8-9号から第8-11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、3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。
------------	--