審査基準

都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準

（目的）

第1　この基準は、都市計画法（以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの判断について必要な事項を定めることにより、法の適正な運用を図ることを目的とする。

（運用原則）

第2　この基準は、法の基本理念及び市街化調整区域設定の趣旨にかんがみ、申請に係る開発行為又は建築物の建築を市街化調整区域内で行うことが必要かつやむを得ないと認められる場合に限り適用するものとする。

2　申請に係る予定建築物（以下「予定建築物」という。）の用途は、開発又は建築をしようとする土地（以下「予定地」という。）を含む市町村の土地利用計画等に支障をきたすものであってはならない。

（市街化の促進性）

第3　法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに規定する「周辺における市街化を促進するおそれがない」とは、次の各号のいずれかに該当すると認められるものをいう。

(1) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺において新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと又はそのおそれがないこと。

(2) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

2　前項の規定は、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案し、判断するものとする。

(1) 予定建築物の位置

イ　予定地周辺の市街化状況

ロ　予定地の土地の現況

ハ　予定地の土地利用計画等に関する地方公共団体の意向

(2) 予定建築物の用途及び規模

イ　距離的条件

ロ　目的及び対象

ハ　既存建築物との関連性

（市街化区域内開発の困難性又は不適当性）

第4　法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに規定する「市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

(1) 予定建築物の用途、目的、規模等からみて、市街化区域内に立地することが　物理的に困難又は著しく不適当であること。

(2) 予定地を長期に所有又は使用しており、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的

に困難又は著しく不適当であること。

(3) 日常生活、経済取引の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適当であると認められること。

(4) 予定建築物の用途、目的、規模等からみて、予定地周辺における建築物の立地集積状況、道路等公共施設の整備状況その他の地域の実情から判断し、予定地に立地することがやむを得ないものと認められること。

2 前項の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案し、判断するものとする。

(1) 生活圏又は経済圏

(2) 距離的条件

(3) 目的及び対象

(4) 予定建築物の周辺への環境上の影響度

(5) 土地保有の状況

（制限）

第5 予定地は、原則として次の各号に定める区域を含んではならない。ただし、(5)、(6) 及び (8) に掲げる区域以外の区域であって、開発区域又は法第43条第1項に規定する区域及びこれらの区域の周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域

(2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域

(3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域

(4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成10年法律57号）第8条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域

(5) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに規定する良好な営農条件を備えている農地として政令で定めるもの

(6) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(7) 文化財保護法（昭和25年法律第 214号） 第27条第1項の規定により指定された重要文化財の存する区域、同法第45条第1項の規定により定められた地域、同法第109条第1項の規定により指定された史跡、名勝若しくは天然記念物の存する区域、同法143条第1項の規定により定められた伝統的建造物群保存地区又は同法182条第2項の規定により地方公共団体の条例で指定された重要な文化財の存する区域

(8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林（同法29条の規定により通知された保安林予定森林を含む。）の区域及び同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区（同法第44条において準用する同法第29条の規定により通知された保安施設地区の予定地を含む。）

(9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定により指定された特別地域

(10) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定によ

り指定された近郊緑地保全区域

(11) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定により定められた特別緑地保全地区

(12) 鳥獣保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 28 条第 1 項の規定により指定された鳥獣保護区

(13) 大阪府自然環境保全条例（昭和 48 年大阪府条例第 2 号）第 11 条第 1 項の規定により指定された府自然環境保全地域及び同条例第 16 条第 1 項の規定により指定された府緑地環境保全地域

(14) 大阪府立自然公園条例（平成 13 年大阪府条例第 6 号）第 6 条第 1 項の規定により指定された特別地域

(15) 前各号に掲げるもののほか、環境の保全上支障があるものとして知事が別に定める土地の区域

（提案基準）

第 6　大阪府開発審査会に付議するため、この基準の定めるところに従い、あらかじめ提案基準を定めることができる。

（附則）

（施行期日）

この基準は、昭和 48 年 6 月 1 日から施行する。

（施行期日）

この基準は、平成 13 年 5 月 18 日から施行する。

（施行期日）

この基準は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

（施行期日）

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

（施行期日）

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

（施行期日）

この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。