

# 都市計画法 審査基準

平成 30 年 9 月

大阪府住宅まちづくり部建築指導室

審査指導課

## 目次

i	技術基準（法第 33 条）	1
	○自己用、非自己用の区分	1
	○開発許可基準の適用区分	1
	○公共の用に供する空地の配置（法第 33 条第 1 項第 2 号）	2
	○道路に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号）	2
	○予定建築物等の敷地が接する道路の幅員	3
	○接続道路の幅員	3
	○公園に関する基準（法第 33 条第 1 項第 2 号、政令第 25 条第 6 号、第 7 号、省令第 21 条、第 25 条）	6
	○排水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 3 号、政令第 26 条、省令第 22 条、第 26 条）	7
	○給水施設に関する基準（法第 33 条第 1 項第 4 号）	9
	○地区計画などとの整合（法第 33 条第 1 項第 5 号）	9
	○公共公益施設の配分（法第 33 条第 1 項第 6 号、令第 27 条）	9
	○宅地の防災（法第 33 条第 1 項第 7 号、第 8 号、令第 23 条の 2、第 28 条、規則第 23 条、第 27 条）	9
	○樹木の保存、表土の保全等（法第 33 条第 1 項第 9 号、政令第 23 条の 3、第 28 条の 2、省令第 23 条の 2）	10
	○緩衝帯の設置（法第 33 条第 1 項第 10 号、政令第 23 条の 4、令第 28 条の 3、省令第 23 条の 3）	11
	○運輸施設の判断（法第 33 条第 1 項第 11 号、政令第 23 条、令第 24 条）	11
	○事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）	12
ii	立地基準（法第 34 条（令第 36 条第 1 項第 3 号））	14
	A. 生活関連施設である公共公益施設（法第 34 条第 1 号（令第 36 条第 1 項第 3 号イ））	14
	B. 日常生活のため必要な物品の販売店等（法第 34 条第 1 号（令第 36 条第 1 項第 3 号イ））	16
	自動車修理工場に係る取扱基準	18
	法第 34 条第 7 号に係る基準	20
	「自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩所」に関する取扱基準	21
	「給油所等」（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド等）に関する取扱基準	23
	都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発行為等に関する技術的基準	24
	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	27
	都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ	30
	（市街化調整区域内の建築物の用途変更について）に関する判断基準	30
	50 以上の建築物が連たんしている地域・区域の取扱基準	35

提案基準 1.....	36
提案基準 3.....	38
提案基準 4.....	41
提案基準 5.....	42
提案基準 7.....	44
提案基準 10.....	45
提案基準 11.....	48
提案基準 12.....	51
提案基準 12 に基づく指定.....	53
提案基準 13.....	54
提案基準 14.....	57
提案基準 15.....	58
提案基準 16.....	59
大規模既存集落の開発許可等.....	60
提案基準 18.....	62
提案基準 19.....	64
提案基準 20.....	65
提案基準 21.....	67
提案基準 22.....	68
提案基準 23.....	70
提案基準 24.....	72
提案基準 24 に基づく指定.....	74
提案基準 25.....	75
提案基準 26.....	77
提案基準 26-1 .....	78
提案基準 27.....	79
提案基準 27-1 .....	80
提案基準 27-2 .....	82
提案基準 28.....	84
包括議決 14.....	85
包括議決 15.....	86
同意基準.....	87
iii 変更許可（法第 35 条の 2） .....	88
iv 建築物の形態制限における例外許可（法第 42 条第 2 項ただし書き） .....	90
v 予定建築物の用途の変更許可（法第 42 条第 1 項ただし書き又は第 2 項の知事との協議） .....	91
vi 都市計画法第 37 条第 1 号に規定する工事完了公告前の建築等の承認の基準.....	93
vii 都市計画法第 45 条に規定する地位承継の基準 .....	94
viii 都市計画施設内の建築許可（法第 53 条第 1 項） .....	95

i 技術基準（法第 33 条）

○自己用、非自己用の区分

「自己の業務の用に供する」（自己用）とは、建築物内において継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものであり、下表に例示を示すが、最終は利用形態により判断する。

自 己 用	非 自 己 用
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテル、旅館</li> <li>・ 結婚式場</li> <li>・ 自ら建設する工場</li> <li>・ 従業員のための福利厚生施設（同一建築物内）</li> <li>・ 共同組合が設置する組合員の事業共同施設</li> <li>・ 保険組合、共済組合が組合員のために設置する宿泊施設</li> <li>・ レクリエーション施設</li> <li>・ 自治会等が設置する地区集会所</li> <li>・ ゴルフ場</li> <li>・ 宗教施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲</li> <li>・ 貸事務所</li> <li>・ 貸工場</li> <li>・ 分譲、賃貸のための店舗</li> <li>・ 貸車庫</li> <li>・ 貸倉庫</li> <li>・ 寮及び社宅</li> <li>・ 有料老人ホーム</li> <li>・ 貸コンクリートプラント</li> <li>・ 分譲、賃貸のための墓園の造成</li> </ul>

○開発許可基準の適用区分

適用号	種別 目的 技術基準の基準	建 築 物			第1種特定工作物		第2種特定工作物	
		自己居住用	自己業務用	非自己用	自己業務用	非自己用	自己業務用	非自己用
1	用途地域適合	○	○	○	○	○	○	○
2	公共の用に供する空地の配置等	×	○	○	○	○	○	○
3	排水施設	○	○	○	○	○	○	○
4	給水施設	×	○	○	○	○	○	○
5	地区計画等	○	○	○	○	○	○	○
6	公共公益施設の配分	○	○	○	○	○	○	○
7	宅地の防災	○	○	○	○	○	○	○
8	災害危険区域等の除外	×	×	○	×	○	×	○

9	樹木の保存、表土の保全措置	○ (1以上)						
10	緩衝帯の設置	○ (1以上)						
11	輸送施設の判断	○ (40以上)						
12	申請者の資力及び信用	×	○ (1以上)	○	○ (1以上)	○	○ (1以上)	○
13	工事施行者の能力	×	○ (1以上)	○	○ (1以上)	○	○ (1以上)	○
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

注) ○印適用、×印不適用

### ○公共の用に供する空地の配置（法第33条第1項第2号）

道路、公園、広場、その他の公共の用に供する空地（以下「空地」という。）は、開発区域の規模・形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物の用途、敷地の規模及び配置を勘案して次の点に留意し配置されなければならない。

留意点	関連施設
イ 環境の保全	適正な街区の構成ならびに道路の配置、建築容積と道路幅員、公園、緑地
ロ 災害の防止	避難路の確保、緊急車の通行（消防、救急等）、消防水利
ハ 通行の安全	歩車道の分離、道路の構造、歩行者専用道
ニ 事業活動の効率	道路の幅員

### ○道路に関する基準（法第33条第1項第2号）

#### (1) 道路の配置（政令第25条第1号）

イ. 都市計画に適合すること

ロ. 開発区域外の道路と一体となって機能を発揮すること。したがって、この規定は、団地個々で配置設計をすることにとどまらず、区域外との関連を重視した道路配置を要求している。

ハ. 街区の大きさは、予定建築物の用途ならびに規模及び配置を考慮して定めるものとし、住宅地

における街区の最長は 120mまでを標準とする。（「小幅員道路の計画標準（案）について」（昭和61年4月11日建設省経宅発第38号）参照。）

(2) 開発区域内の道路の幅員（政令第25条第2号・第3号、省令第20条、第20条の2）

区域内道路は次の基準に適合するよう計画すること。

○予定建築物等の敷地が接する道路の幅員

予定建築物等の用途	敷地規模	道路幅員	備考
住宅	規定なし	6 m以上	「小区間で通行上支障がない場合」とは、開発区域の規模形状、周辺土地利用態様等により、道路幅員を確保することが著しく困難な場合であって、災害の防止上、通行の安全上等支障がないと認められる場合に限る。
住宅以外	1,000 m <sup>2</sup> 未満		
	1,000 m <sup>2</sup> 以上	9 m以上	
市街化調整区域の開発行為（20ha以上）（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為は除く）の幹線街路		12m以上	開発区域内の個々の敷地から250m以内の距離に配置

※6 m以下についてはいずれも有効幅員

(3) 接続する道路（政令第25条第4号）

開発区域内の主要な道路を接続することとなる既存道路は次の基準に適合するよう計画すること。

○接続道路の幅員

開発行為の目的	区域外の接続道路の幅員	備考
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5 m以上	開発区域の周辺の道路の状況により、やむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路
上記以外	9.0 m以上	

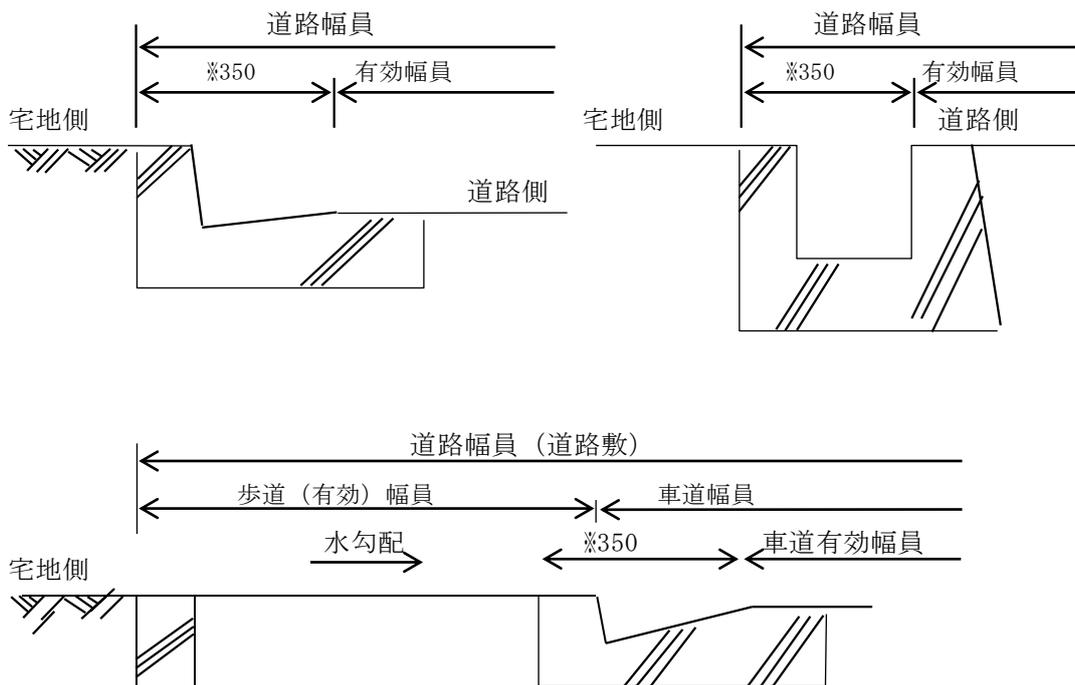
道路交差部のすみ切について（※道路幅員は有効幅員とする。）

（単位：m）

道路幅員	4 m	6 m	9 m	12 m	16~18m	備 考
4 m	2	2	2	—	—	<p>L：すみ切長さ</p>
6 m	2	3	3	3	—	
9 m	2	3	4	4	4	
12 m	—	3	4	6	7	
16~18m	—	—	4	7	8	

### ※有効幅員の考え方

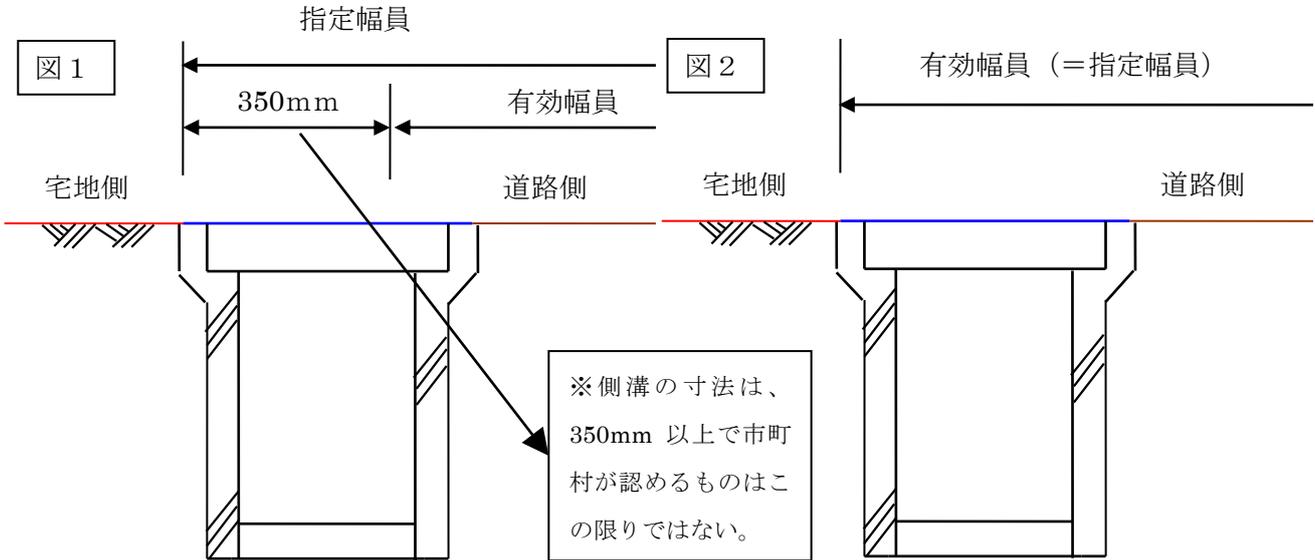
【L型側溝・U型側溝の取り扱い】



※※側溝の寸法は、350mm以上で市町村が認めるものはこの限りではない。

【可変側溝の取扱い】

可変側溝がT-25（自動車走行用）以上の強度で設計された場合は、宅地側の境界から350mmを確保したところから、道路有効幅員とみなす。（図1）  
または、指定幅員が6m以上で、車両通行上支障のない場合、宅地側の境界から道路有効幅員とみなし（図2）大阪府道路位置指定基準を適用する。



※有効幅員の取扱いは、市町村の協議により変わることがあります。

○公園に関する基準（法第33条第1項第2号、政令第25条第6号、第7号、省令第21条、第25条）

(1) 公園等の配置

開発行為に伴う公園、広場、緑地は次の表の基準によって設置すること。

公園等の配置

開発区域の規模	公園等の 総面積	設 置 内 容	備 考
0.3 ha以上 5 ha未満	開発区域 面積の3 %以上	公園 緑地 広場	
5 ha以上 20ha未満		公園（予定建築物等の用途が 住宅以外の場合は、公園、緑 地又は広場）  1ヶ所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園 を1ヶ所以上設置	
20ha以上		公園（同上）  1ヶ所 300㎡以上 1,000㎡以上の公園 を2ヶ所以上設置	

(2) 公園の構造（省令第25条）

イ. 1,000㎡以上の公園には出入口を2ヶ所以上とること。

ロ. 自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、利用者の安全のためのへい又はさくを設置すること。

ハ. 広場、遊戯施設等が有効に配置できる形状及び勾配であること。

ニ. 雨水等を有効に排出するための排水施設があること。

## ○排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号、政令第26条、省令第22条、第26条）

### (1) 開発区域内下水の排出

排水施設の設計は、次に掲げる開発区域内の下水を有効に排出（開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないように）すること。

- イ. 雨水…………… 降雨量と地形から想定される雨水をいい、開発区域内の雨水はもちろん、周辺地形の状況から考えて、たとえば、背後に丘陵地があるなど当然その区域の雨水を処理しなければならない場合はあわせて考えなければならない。
- ロ. 汚水…………… 予定建築物等の用途、敷地の規模などから想定される生活又は事業に起因し、もしくは附随する排水量および侵入が予定される地下水量から算定した計画汚水量

### (2) 開発区域外排水施設との接続

開発区域内排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して前記排水量を有効かつ適切に処理できる次の施設に接続すること。

- イ. 下水道
- ロ. 排水路その他の排水施設
- ハ. 河川その他の公共の水域
- ニ. 海 域

開発区域の下水を既存の水路などに排出することによって、放流先の排水能力を超過すると下流区域に溢水、冠水等の被害が生じる原因となることから、このような被害を防止するため下の措置を講じること。

- イ. 排水能力を増加するための下流排水施設の改修工事の実施
- ロ. 他の排水能力のある放流先に排出の措置

### (3) 排水施設の構造

排水施設の構造については、帰属、管理を受けることとなる排水施設管理者との協議によるものとする。なお、最低基準を以下に示すこととする。

- イ. 雨水以外の下水は原則として暗渠とすること。
- ロ. 排水施設は次のものであること。
  - 堅 固 — 外圧、地盤沈下、移動などにより支障をきたさないもの
  - 耐久力 — ガケ地、多量の盛土地などをさける
  - 耐水性 — コンクリート、陶管、塩ビ管
  - 漏水防止 — 継手のカラー、ソケット
- ハ. 公共の用に供する排水施設の位置は、道路その他排水施設の維持管理上支障のない場所とすること。法第39条の規定により、工事完了後の排水施設の管理は原則として市町村が行う関係から、これらの施設を設置する位置も原則として公共の用に供する空地に限定したものである。
- ニ. 暗渠の内のり幅又は内径は20cm以上とする。
- ホ. 排水管渠における設計流速は、毎秒 1.0mより毎秒1.8mを標準とし、汚水管渠にあっては最小毎秒 0.6mより最大毎秒 3.0m、雨水管渠、合流管渠及びしゃ集管渠にあっては最小

毎秒 0.8mより最大毎秒 3.0mとする。なお下流に行くに従い、流速を漸増させ、勾配を次第に小さくさせる。

へ. 排水管渠の流量は次式を標準とし算定する。

$$\begin{aligned} & \text{(クッターの公式)} \quad Q = A \cdot V & \text{(マンニングの公式)} \quad Q = A \cdot V \\ & V = \frac{23 + \frac{1}{n} + \frac{0.00155}{I}}{1 + (23 + \frac{0.00155}{I}) \cdot \frac{n}{\sqrt{R}}} \cdot \sqrt{R} \cdot \sqrt{I} & V = \frac{1}{n} \cdot R^{2/3} \cdot I^{1/2} \end{aligned}$$

V : 流速 (m/秒)、I : 勾配、n : 粗度係数 (ヒューム管 : 0.013、塩ビ管 : 0.010)

Q : 流量 (m<sup>3</sup>/秒)

$$R : \text{径深} = \frac{A}{P} \text{ (m)} \quad \begin{array}{l} A : \text{流水の断面積 (m}^2\text{)} \quad [8 \text{割水深の断面積}] \\ P : \text{流水の潤辺長 (m)} \quad [8 \text{割水深の潤辺長}] \end{array}$$

ト. 計画1日平均汚水量は、計画1日最大汚水量の80%を標準とし、計画時間最大汚水量、1人1日最大汚水量は処理区の特性に合わせて決定されているので参考資料として次表に示す。なお、工場その他の住宅以外の用途の建築物については、それぞれの用途に応じた排水量を算定するものとする。

チ. 計画雨水量は開発区域の規模、地形等により適当な式で計算するが、一般には次式に示す合理式を標準とする。

(合理式)

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量 (m<sup>3</sup>/秒)、C : 流出係数、I : 降雨強度 (mm/hr)、A : 集水面積 (ha)

※山間部、丘陵地においては流出係数 0.9、時間当り降雨量90mmとし、平坦地においては流出係数 0.6、時間当り降雨量60mmとする。

リ. まず又はマンホールの設置箇所

- i) 公共用管渠の始点
- ii) 下水流路の方向、勾配、断面の変化点
- iii) 直線部分は管径の120倍以下毎に設置

ヌ. まず又はマンホールの構造

- i) 雨水枿はコンクリート造とし、深さ15cm以上の泥だめを設ける。
- ii) その他のまず又はマンホールにはインバートを設ける。
- iii) マンホールの位置は、規則第26条の規定に従って設置させ、雨水管以外の排水管を段差60cm以上の階段接合をもって接合する場合には副管付マンホールとする
- iv) マンホールの構造は次表を基準とする。

## ○給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

### ・給水施設の設計

給水施設の設計は、次の事項を勘案して、「当該開発区域」について想定される需要に支障をきたさない構造能力であること。

- イ．開発区域の規模、形状、周辺状況（需要総量、管配置、引込点、配水施設など）
- ロ．区域内地形、地盤の性質（配水施設の位置、配管材料、構造など）
- ハ．予定建築物等の用途（需要量）
- ニ．予定建築物等の敷地の規模及び配置（需要量－敷地規模と建築又は建設規模、配管設計）

## ○地区計画などとの整合（法第33条第1項第5号）

開発許可の申請に係る土地について地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

## ○公共公益施設の配分（法第33条第1項第6号、令第27条）

「公共公益施設その他の予定建築物の用途の配分が定められている」とは、これらの施設が本号の趣旨に従って適正に配分されるような設計になっていることの意であって、開発者自らがこれらの施設を整備しなければならないことではない。開発者が自ら整備すべき公共施設の範囲は、法第33条第1項第2号から第4号までに規定されている公共施設がすべてであり、それ以外の公共施設や、公益施設は、それぞれの施設の管理予定者と協議のうえ、敷地が確保されれば足りることとなる。

## ○宅地の防災（法第33条第1項第7号、第8号、令第23条の2、第28条、規則第23条、第27条）

### (1) 防災技術基準

- イ．宅地造成等規制法（以下「宅造法」という。）第3条に定める宅地造成工事規制区域内における開発行為で造成工事を伴うものについては、開発許可申請にあわせて、宅造法第8条に規定する許可を受けなければならなかったが、平成18年宅造法改正（平成18年9月30日施行）により規制の合理化の観点から宅造法の許可の手続きは不要になった。また、宅造法改正にあわせて、都市計画法も改正され、宅地造成工事規制区域内における開発行為は、宅造法に規定する技術基準が適用される。
- ロ．宅地造成工事規制区域外の開発行為で、造成工事を伴うものについては、本法本号の規制に従って、宅地の安全性について検討をしなければならない。

### (2) 災害危険区域等

開発区域の一部又は全部が下記に記す開発不適地を含む場合は原則として不許可とすることになっている。それぞれの区域の内容は次のとおりである。

- イ．災害危険区域（建築基準法第39条第1項）  
大阪府建築基準法施行条例で定められている。

ロ. 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

地すべりしている区域又は地すべりするおそれのある区域及びこれに隣接する区域で、地すべりを助長し、誘発するなどのおそれのある区域である。

ハ. 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

急傾斜地の崩壊による災害の防止をはかるため、昭和44年に法律が制定され、崩壊の恐れのある急傾斜地について急傾斜地崩壊危険区域の指定がされる。区域に指定されると、区域内については地すべり防止区域と同様開発行為を行うのに不適当な土地として取扱う。

なお、従来、急傾斜地崩壊危険区域に指定されると同法第19条の規定により建築基準法第39条第1項の災害危険区域の第一種に指定されることとなっていたが、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（以下「土砂災害防止法」という。）の施行に伴い同法第19条の規定は削除された。ただし、大阪府の場合は、大阪府建築基準法施行条例第3条に基づき今後も自動的に災害危険区域となる。

ニ. 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第8条第1項）

土砂災害（がけ崩れ、土石流、地滑り）から住民の生命を守るために、土砂災害が発生するおそれがある区域を明らかにし、警戒避難体制の整備や一定の行為の制限を行うもので、平成13年4月に施行された。

○樹木の保存、表土の保全等（法第33条第1項第9号、政令第23条の3、第28条の2、省令第23条の2）

法第33条第1項の技術基準は、一定水準の施設の整備を担保し、良好な都市環境を創り出すことを目的としているが樹木の保存、表土の保全等の規定の趣旨は自然環境の保護を図ることによって良好な都市環境を確保しようとするものである。

A 樹木の保存

○ 保存の対象となる樹木

イ 高さが10m以上の健全な樹木

ロ 高さが5m以上でその面積が300㎡の規模以上の健全な樹木の集団。

ここでいう「健全な樹木」とは、次の各号により判断すること。

- ・枯れていないこと。
- ・病気（松食虫、落葉病等）がないこと。
- ・主要な枝が折れていないこと等、樹容が優れていること。

なお、樹木の集団とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当り樹木が1本以上の割合で存する場合を指す。

○緩衝帯の設置（法第33条第1項第10号、政令第23条の4、令第28条の3、省令第23条の3）

緩衝帯の設置は、騒音、振動等により周辺の環境の悪化をもたらすおそれのある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場にたって規制を行うものである。

しかし、本号の趣旨は、緩衝帯の設置により、騒音、振動等の全ての環境障害を防止しようとするものではなく、又、開発行為の申請時点では予定建築物等の騒音、振動等は必ずしも具体的に把握できないので、公害対策の余地を残しておき、具体的な騒音、振動等の環境障害に関しては、本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）に期待するものであり、開発行為の目的が工場用地であるときは、工場立地法の目的を補うためのものである。

(1) 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等

イ 騒音、振動等

騒音、振動等は、開発区域内予定建築物等から発生するものであって区域外から発生するものではない。

騒音、振動、粉塵、煤煙、悪臭が考えられるが日照の悪化、風害等は含まれない。

ロ 環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等

騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある予定建築物等とは、一般的に工場を指す。又第一種特定工作物もこれに該当する。

(2) 緩衝帯の幅員

緩衝帯の設置を必要とする開発行為の規模は、1 ha以上である。

緩衝帯の幅員は、次のとおりである。

面積（単位 ha）	幅員
1 ～ 1.5 未満	4 m 以上
1.5 ～ 5 未満	5 m 以上
5 ～ 15 未満	10 m 以上
15 ～ 25 未満	15 m 以上
25 以上	20 m 以上

(3) 緩衝帯の配置

緩衝帯の配置は、開発区域の境界にそってその内側に配置されていなければならない。

○運輸施設の判断（法第33条第1項第11号、政令第23条、令第24条）

開発区域の規模が40ha以上の開発行為の許可にあたっては、その区域の中に居住又は当該施設を利用することとなる者の運送に支障がないか否かの判断を必要とする。

・開発区域が40ha以上の場合

政令第23条の規定により、40ha以上の開発許可申請に際しては開発行為に関係のある鉄軌道経営者と協議すること。

## ○事業遂行の能力（法第 33 条第 1 項第 12 号、第 13 号）

### (1) 申請者の能力

- ・事業規模との関連で相対的に定まるものとし、必要に応じて、適宜所要の書類の添付を求める。

#### <資力部分の判断資料の例>

- 資産状況(資金計画書)、○過去の事業実績、○預金残高証明書又は融資証明書

#### <信用部分の判断資料の例>

- 宅建業免許の有無(分譲の場合)、
- 納税証明書…法人は、法人税(国税)と法人事業税(都道府県税)  
個人は、所得税(国税)と個人事業税(都道府県税)

※期間(税の事業年度)を指定した納税証明書の場合は、直近 2 ヶ年分。

※申請者の住所(法人は事業所)が大阪府内の場合に限る。

### (2) 工事施行者の能力

- ・過去の工事实績などを勘案して審査を行う。

<判断資料の例> ○建設業許可の有無、○過去の工事实績

法第 33 条第 1 項第 14 号の権利者の同意に係る基準

法第 33 条第 1 項第 14 号に係る権利を有する者の相当数の同意は、全員同意を原則とする。

ii 立地基準（法第 34 条（令第 36 条第 1 項第 3 号））

審査基準

A. 生活関連施設である公共公益施設（法第 34 条第 1 号（令第 36 条第 1 項第 3 号イ））

（対象施設）

第 1 都市計画法第 34 条第 1 号の主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物は、原則、以下のものとする。

<p>学校施設（学校教育法に規定されるもののうち右に掲げるもの）</p>	<p>幼稚園 小学校（校区設定しているものに限る。） 中学校（校区設定しているものに限る。）</p>
<p>社会福祉施設（社会福祉法に規定されるもののうち右に掲げるもの）</p>	<p>介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 14 項に規定する地域密着型サービスの用に供する施設及び第 8 条の 2 第 12 項に規定する地域密着型介護予防サービスの用に供する施設</p> <p>〔 定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、地域密着型通所介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護、複合型サービス、介護予防認知症対応型通所介護、介護予防小規模多機能型居宅介護、介護予防認知症対応型共同生活介護の用に供する施設 〕</p> <p>ただし、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護の用に供する施設において、下記施設を併設するものを含む。（この場合、(1) の施設を併設する施設は当該施設の延べ面積を上回らないこと。(2) の施設を併設する施設は当該施設の延べ面積と定員数を上回らないこと。なお、下記施設の利用対象者の範囲は当該施設と同じであること。）</p> <p>〔 (1) 介護保険法第 8 条第 7 項に規定する通所介護、介護保険法第 115 条の 45 第 1 項第 1 号ロに規定する第 1 号通所事業（平成 27 年 4 月 1 日に改正された改正前介護保険法第 8 条の 2 第 7 項に規定する介護予防通所介護を含む） (2) 介護保険法第 8 条第 9 項に規定する短期入所生活介護、介護保険法第 8 条の 2 第 7 項に規定する介護予防短期入所生活介護 〕</p> <p>障害者総合支援法（平成 17 年法律第 123 号）第 5 条に基づく障害福祉サービス事業等を行う施設で、次に掲げるものうち福祉部局が周辺住民のため必要と認めたもの</p> <p>〔 居宅介護、重度訪問介護、同行援護、行動援護、生活介護、短期入所、重度障害者等包括支援、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援、共同生活援助、相談支援、移動支援、地域活動支援センターのいずれか又はこれらの障害福祉サービスを組み合わせた事業を行う施設 〕</p> <p>児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 2 の 2 に基づく障害児通所支援事業を行う施設で次に掲げるもののうち福祉部局が周辺住民のため必要と認めたもの</p> <p>〔 児童発達支援（児童発達支援センターは除く）、放課後等デイサービス又はこれらを組み合わせた事業を行う施設 〕</p>

	<p>保育所</p> <p>子ども・子育て支援法（平成 24 年法律第 65 条）第 7 条第 5 項に基づく地域型保育事業で、児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 3 に基づく事業を行う施設である次に掲げるもののうち福祉部局が周辺住民のため必要と認めたもの</p> <p>〔 小規模保育事業、家庭的保育事業、 事業所内保育事業（事業所が市街化調整区域に立地が認められるものに限る） 〕</p>
	<p>認定こども園</p> <p>（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 6 項に規定するもの。</p>
<p>医療施設（ 医療法に規定されるもののうち右に掲げるもの）</p>	<p>診療所</p> <p>助産所（入所室がない助産所及び出張のみによってその業務に従事する助産師の住宅は除く。）</p>
<p><b>（適用の範囲）</b></p> <p><b>第 1</b> 各施設の開設について、許認可等があること、その見込みがあること又はその施設に該当すること。</p> <p><b>2</b> 当該市町村の都市計画上支障がなく、かつ、福祉施策上、医療施策上又は教育施策上支障がないこと。</p> <p><b>3</b> 診療所及び助産所は、医師又は助産師が居住する住宅の併設を認める。</p> <p>（附則） この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。</p> <p>（附則） この基準は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>（附則） この基準は、平成 24 年 11 月 30 日から施行する。</p> <p>（附則） この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>（附則） この基準は、平成 26 年 12 月 1 日から施行する。</p> <p>（附則） この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。</p> <p>（附則） この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。</p>	

B. 日常生活のため必要な物品の販売店等（法第34条第1号（令第36条第1項第3号イ））

（対象施設）

第1 都市計画法（以下「法」という。）第34条第1号の主として開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物（以下「販売店等」という。）に該当する施設は、次表に掲げる業務の用に供する施設（知事がこれらに類するものと認めるものを含む。）とする。

小売業	書籍・文房具小売業、燃料小売業、各種食料品小売業、酒小売業、調味料小売業、野菜・果実小売業、食肉小売業、鮮魚小売業、医薬品・化粧品小売業（調剤を主たる目的とする薬局を含む。）、金物小売業、家庭用の電気機械器具小売業、洋品雑貨・小間物小売業、コンビニエンスストア
サービス業	農機具・自転車（自動二輪車その他これらに類するものを含む。）の修理加工（販売を含む。）、自動車修理工場、理容業、美容業、クリーニング業、クリーニング取扱店、タバコ小売店、はり・灸・あんま業・郵便局・銀行
飲食店	喫茶店、食堂（風俗営業規制法第2条に規定する業種を除く。）
その他	農林漁業団体事務所、農林漁業生活改善施設集会所、自治会館、法に基づかない公民館、防災用備蓄倉庫（市町村の防災施策として設置されるものに限る。）

2 第34条第1号に該当するか否かの判断は、市街化調整区域内のサービスを供給する区域並びにその対象となる利用者戸数等を把握することができる資料及び既存の店舗の立地状況等により行う。

3 自動車修理工場については、別に定める自動車修理工場に係る取扱い基準を適用する。

（立地）

第2 申請に係る土地（以下「申請地」という。）を中心とした半径300mの区域（以下「対象区域」という。）が、次のいずれにも該当すること。ただし、道路沿道に形成された集落など対象区域の設定が実態にそぐわない場合の対象地域の設定はこの限りでない。

(1) 対象区域内の市街化調整区域に、住宅が概ね100戸以上存在すること。

(2) 対象区域内に同種の店舗がないこと。ただし、既存の店舗と取扱品目が重複する場合で、地元自治会等の会長を含む2名以上の地元役員連名による要望書又はこれに準ずる文書の提出があった場合はこの限りでない。

（販売店等に併設する住宅）

第3 販売店等に住宅を併設しようとする場合は、次のいずれかに該当すること。

(1) 牛乳小売店、新聞販売店等の用途のように早朝から営業開始する必要がある等、経営上販売店等に付属した住宅が必要と認められるもの

(2) 既存住宅の建替、増築又は改築として行われるもの

（予定建築物の敷地）

第4 予定建築物の敷地は、原則として、600㎡以下（第3の規定により販売店等に住宅を併設する場合は概ね700㎡以下）とすること。

（予定建築物の規模）

第5 販売店等の延べ面積は、原則として、30㎡以上200㎡以下（クリーニング取扱店又はタバコ小売店にあっては200㎡以下）とすること。

2 第3の規定により販売店等に住宅を併設する場合は、販売店等を除いた住宅部分の延べ面積は、

280㎡以下とすること。

**(申請者の資格等)**

**第6** 販売店等の営業に際し、個別法による資格（免許等）を必要とする場合には、申請者等が資格を有すること。

2 販売店等の開業に際し、個別法による許可等を必要とする場合には、申請者が許可等を受けているか、又は受ける見込みがあること。

**(その他)**

**第7** 申請に係る開発行為について、地元説明を行っていることが確認できること。

## 自動車修理工場に係る取扱基準

都市計画法第34条第1号の日常生活のために必要な物品の販売店等に該当するもののうち自動車修理工場に関し、次のとおり取扱基準を定める。

### (適用の範囲)

第1 自動車修理工場とは、日本標準産業分類のうち、自動車一般整備業、自動車車体整備業、自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業、自動車エンジン再生業その他の自動車整備業に分類される営業内容であるものとする。

2 前項の自動車修理工場に付随する自動車部分品・附属品小売業については、必要最小限の面積について認めるが、自動車販売の用に供するものは認めない。

### (立地)

第2 申請に係る土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 市街化区域から概ね1km以上離れていること。ただし、当該市街化調整区域が、市街化区域と地形・地物により分断されている等、やむを得ない場合はこの限りでない。

(2) 申請地の周辺の概ね1km以内の市街化調整区域に住宅が200戸以上存するか、又は、戸数が200以上の自然的、社会的に独立した集落に存すること。

(3) 原則として、前号の区域内に同種の自動車修理工場が存在しないこと。

### (予定建築物の敷地)

第3 自動車修理工場の敷地は、600㎡以下とすること。

### (予定建築物の規模)

第4 自動車修理工場の延べ面積は、300㎡以下とすること。

### (申請者の資格等)

第5 自動車修理工場の営業に際し、個別法による資格（免許等）を必要とする場合には、申請者が資格を有すること。

2 自動車修理工場の開業に際し、個別法による許可等を必要とする場合には、申請者が許可等を受けているか、又は受ける見込みがあること。

### (その他)

第6 原則として、地元区長又は自治会長の立地に関する要望があること。

#### (附則)

この基準は、昭和62年1月1日から施行する。

#### (附則)

この基準は、平成9年1月1日から施行する。

#### (附則)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

#### (附則)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

#### (附則)

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成25年11月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

法第 34 条第 7 号に係る基準

本号に該当するものは、既存工場と密接な関連を有するものが同時に市街化調整区域に立地することが事業活動の効率化を図るために必要であると認められるものに限られる。

ただし、質的改善を前提として量的拡大を伴うものも許可対象とすることができる。

「自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩所」に関する取扱基準

(適用の範囲)

第1 この基準は、次の各号のいずれかに該当する休憩所に適用する。

- (1) ドライブインレストラン（主として客に酒類を飲食させる飲食店及び遊興飲食させる飲食店（料亭、待合、大衆酒場、居酒屋、ダイニングバー、ビヤホール、バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類する飲食店）を除く。）
- (2) 5㎡以上の休憩コーナーを設置したコンビニエンスストア

(本取扱基準の道路)

第2 本基準の適用に係る道路は、主として自動車交通の用に供せられる道路であり、国道及び府道（高速自動車道及び自動車専用道路を含む。以下「国道等」という。）並びに次の各号いずれにも該当する市町村道とする。

- (1) 国道等と国道等又は市街化区域と市街化区域を結ぶ市町村道
- (2) 幅員が16m以上である市町村道

(予定建築物の敷地)

第3 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地は、次のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とすること。
- (2) 敷地外周の長さの1/10以上が第2の道路に接すること。

(コンビニエンスストアの規模)

第4 予定建築物がコンビニエンスストアの場合は、次の各号にいずれにも該当しなければならない。

- (1) 売場面積（商品を販売するために実際に使用している部分（商品陳列スペース、レジコーナー等）に供する面積の合計とし、休憩コーナーの面積を含まない。）は250㎡未満とすること
- (2) 倉庫等の面積（倉庫、事務室、トイレ、階段及びエレベーター等に供する面積の合計とし、休憩コーナーの面積を含まない。）は、売場面積の4/10以下とすること

(駐車場)

第5 駐車場は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 駐車台数は、予定建築物の用途により、次に掲げる数値の台数を確保すること。
 

ア	ドライブインレストラン	10又は客席数を2で除して得られる数値（小数点以下切り上げ）の大きい方の数値以上、かつ、50以下
イ	コンビニエンスストア	10（休憩コーナーが10㎡以下である場合は10台以上とする。また、休憩コーナーが10㎡を超える場合は、休憩コーナーの面積から10㎡を減し、小数点以下切り上げ、整数とした数値に10を加えた数値とする。）
- (2) 駐車場は自走式駐車場とし、駐車ますの大きさは長さ5.0m以上、幅2.3m以上とすること。
- (3) 道路から直接駐車できない形態とすること。

(緑化)

第6 申請に係る土地のうち、第2の道路に接する部分に幅1m以上の植樹帯を設置し、緑化すること。

附則（施行期日）

この基準は、平成4年4月30日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成9年6月16日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成10年12月1日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成14年2月18日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成18年4月1日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成19年8月2日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成23年2月1日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成25年11月29日から施行する。

附則（施行期日）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

「給油所等」（ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド等）に関する取扱基準

都市計画法第34条第9号及び都市計画法施行令第29条の7に定める給油所等に関し、次のとおり取扱基準を定める。

（適用の道路）

第1 本取扱基準を適用する道路は、主として自動車交通の用に供せられる道路であり、国道及び府道（高速自動車道及び自動車専用道路を含む。以下「国道等」という。）並びに次の各号のいずれにも該当する市町村道とする。

- (1) 国道等と国道等又は市街化区域と市街化区域を結ぶ市町村道
- (2) 幅員が16m以上である市町村道

（附属施設）

第2 車両の点検、整備及び部品の整備の用に供する屋内作業場の床面積の合計が72㎡を超えないもの  
に限り、給油所に附属する施設として取扱う。

（附則）

この基準は、平成23年2月1日から施行する。

（附則）

この基準は、平成26年1月6日から施行する。

（附則）

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発行為等に関する技術的基準

(趣旨)

第 1 この基準は、都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発許可及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ロに基づく建築許可の技術的基準について、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第 2 都市計画法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域において行う開発行為等に係る区域の面積は、原則として 1ha 未満とすること。

(一戸建専用住宅等の規模等)

第 3 予定建築物が一戸建専用住宅及び第 1 種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 3 に規定する住宅をいう。）（以下「一戸建専用住宅等」という。）である場合は、次の各号にいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに大阪府建築基準法施行条例及び同施行規則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りでない。

なお、開発許可にあたっては都市計画法第 41 条の規定により、建築許可にあたっては同法第 79 条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から 1m以上であること。ただし、幅員 12m以上の道路（以下「幹線道路」という。）に接する場合の外壁の後退距離は、原則として、道路境界線から 2m以上であること。

(一戸建専用住宅等の敷地)

第 4 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、150 m<sup>2</sup>以上であること。
- (2) 幹線道路を建築基準法第 43 条第 1 項の規定による建築物の敷地が接する道路とせず、かつ、幹線道路に車の出入口を設けないこと。  
ただし、一敷地の単体的な開発等であって、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。
- (3) 敷地が、幅員 4m以上の建築基準法第 42 条第 1 項各号（第 4 号を除く。）の道路（以下「建築基準法上の道路」という。）、又は幅員 4m以上の建築基準法第 43 条第 2 項に規定する道及び空地（予定建築物が自己の居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）に限る。）に 4m以上接していること。

ただし、申請に係る土地（以下「申請地」という。）が、大阪府都市計画法施行細則第 9 条

第 2 号に定める既存集落内にある場合で、かつ、予定建築物が自己用住宅の場合又は都市計画法第 43 条の許可を得て建築する場合は、この限りでない。

(4) 敷地形状は、短辺が 10m 以上の矩形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が 10m の正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号の規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

#### (一戸建専用住宅等の道路整備の制限)

第 5 申請地内に道路を整備する場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。なお、整備する道路は市町村に移管するものとする。

(1) 申請地内に整備する道路のうち主要な道路（以下「主要道路」という。）は、既存の幅員 6m 以上の建築基準法上の道路（以下「6m 以上の既存道路」という。）に接続する幅員 6m 以上とし、かつ、次のいずれかにより通り抜けとすること。

ただし、通り抜けについては、申請地に隣接する土地が建築敷地等として利用されており 6m 以上の既存道路に接続できないなど通り抜けとすることが困難である場合はこの限りでない。

ア 両端を 6m 以上の既存道路に接続（6m 以上の既存道路が幹線道路である場合は、2ヶ所の接続の間隔を概ね 100m 以上確保できる場合に限る。）する

イ 一端を 6m 以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m 以上のその他の建築基準法上の既存道路に接続する

ウ 一端を 6m 以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m 未満のその他の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路と 6m 以上の既存道路とを接続する幅員 4m 以上の道路を整備する

エ 一端を 6m 以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m 未満のその他の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路に 2ヶ所以上接続する幅員 4m 以上の道路を整備する

(2) 申請地に隣接する土地が、建築敷地等として利用されていない土地（以下「未利用地」という。）となっている場合は、当該未利用地に接続が可能となる幅員 6m 以上の道路（以下、「未利用地接続道路」という。）を一以上整備する計画とすること。

(3) 未利用地接続道路の沿道は、少なくともその片側を宅地とすること。

(4) 申請地のうち、幹線道路に接する部分は、原則として、植栽帯を設置すること。

#### (一戸建専用住宅等以外の敷地)

第 6 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合の敷地は、次のいずれにも該当しなければならない。

(1) 敷地面積は、500 m<sup>2</sup>以上とする。

(2) 敷地外周の長さの 1/10 以上が幹線道路に接すること。

#### (一戸建専用住宅等以外の緑化)

第 7 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合、申請地のうち幹線道路に接する部分には、幅 1m 以

上の植栽帯を設置すること。

**(一戸建専用住宅等以外の駐車場)**

**第8** 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合の駐車場は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 駐車台数は、予定建築物の延べ面積が 500 m<sup>2</sup>以下の場合には 10 台以上とし、予定建築物の延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超える場合は延べ面積を 50 m<sup>2</sup>で除して得た数値（小数点以下切り上げ）を台数とすること。
- (2) 駐車場は自走式駐車場とし、駐車ますの大きさは長さ 5.0m以上、幅 2.3m以上とすること。
- (3) 道路から直接駐車することができない形態とすること。

**(一戸建専用住宅等以外の後背地への配慮)**

**第9** 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合で、申請地の全部又は一部が、幹線道路に接続される国道、府道及び市町村道並びに建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号及び「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可取扱い方針」（大阪府）提案基準 2 に該当する道の境界から 200mを超える位置に存するときは、申請地内に、幹線道路から後背地に至る幅員 6m以上の道路を設置すること。

2 前項の規定により設置する道路は、当該市町村に帰属させること。

(附則)

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 23 年 2 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 29 年 11 月 15 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。

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當性)

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當」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當であること。
- (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當であること。

- (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當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、同法第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第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（同法第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。

都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ  
(市街化調整区域内の建築物の用途変更について)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。）施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホ（建築物の用途変更）の判断について必要な事項を定め、もって適正な運用を図ることを目的とする。

(定義)

第2 この基準にいう「用途変更」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

(1) 建築物自体の用途に変更が生じるもののうち、別表（ロ）欄に掲げる用途を変更する場合。  
ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。

ア 別表（ロ）欄に係る変更のうち、市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）の際現に存する共同住宅、寄宿舎、寮、長屋、又は兼用住宅（以下共同住宅等という）を一戸建専用住宅又は第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する住宅をいう。以下「戸建専用住宅等」という。）とする場合

イ 線引き後、適法に建築されたもので築後20年以上経過した共同住宅等を戸建専用住宅等とする場合

(2) 建築物自体の用途に変更が生じるもののうち、別表（イ）欄に掲げる医療施設・社会福祉施設で、同表（ロ）欄の変更が次のアからウのいずれかに該当する場合。

ア 医療施設、社会福祉施設（A）、社会福祉施設（B）間の変更

イ 医療施設及び社会福祉施設（A）中、異なる根拠法令への変更

ウ 医療施設及び社会福祉施設（A）中、根拠法令が同じ場合で、通所系施設から入所系施設への変更。

(3) 法第43条の許可を受けた建築物の用途（適格要件を含む。）を変更する場合

(4) 建築物自体の用途に変更が生じないもので、次のいずれかに該当する建築物について、当該建築物を建築した者（以下「従前建築主」という。）以外の者が建替え又は増築を行う場合

ア 法第29条第1項第2号に該当し建築された農家住宅

イ 法第34条第13号に該当し建築された自己用建築物

ウ 法第34条第12号、14号又は令第36条第1項第3号ハ、ホに該当し建築された自己用建築物（提案基準2、3、5、8、9、又は16、その他一般案件で適格要件を必要とするものに限る。）

ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。

a 従前建築主の死亡に伴い相続した者又はその者から譲渡により取得した者が行う場合

b 従前建築主からの贈与（贈与予定も含む。この場合、三親等以内に限る。）により取得した者が行う場合

c 当該建築物が、従前建築主の負債の返済に伴う競売により落札した者又はその者から譲渡により取得した者が行う場合

(運用原則)

第3 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、申請に係る建築物の用途変更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。

2 前項の建築物の用途変更は、他法令に支障があるものであってはならない。

3 第1項の建築物の用途変更は、当該建築物の所在する市町村及び府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。

4 第1項の建築物の用途変更によって騒音、振動等の発生が予想される場合は、法令に定める基準を満足させるものでなければならない。

(市街化の促進性)

第4 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、次の各号のいずれにも該当するものをいう。

(1) 建築物の用途変更をすることにより、当該建築物の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。

(2) 建築物の用途変更をすることにより、周辺に市街地的土地利用が誘発される等大きな変化がもたらされないこと。

(3) 建築物の用途変更の後の営業活動又は建築物の利用度が従前のもものと比較して同程度のものであること。

2 前項各号に掲げる事項は、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案して判断するものとする。

(1) 建築物を使用する人員が従前に比較して大きく増加しないこと。

(2) 用途変更に伴い新たな公共公益的施設の増加、又は増強を必要としないこと。

(3) 用途変更に伴い人員等の輸送のための交通施設を設け、又は増加させる必要がないこと。

(4) 用途変更後は従前に比較して車輛等による搬入、及び搬出の回数が大きく増加しないこと。

(市街化区域内に建築することの困難性又は不適當性)

第5 令第36条第1項第3号ホに規定する建築物の用途変更で「市街化区域内において建築することが困難又は著しく不適當」とは、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

(1) 建築物の用途からみて、市街化区域内に立地することが他法令等により判断して著しく困難又は不適當であること。

(2) 市街化調整区域に建築物を所有し、又は利用する権利を有しており、新たに市街化区域内に建築物を取得することが経済的に困難であること。

(3) 日常生活及び経済取引の態様及び範囲から判断して、当該建築物以外のものを利用することが困難であること。

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) 目的及び対象

(2) 生活圏又は取引圏

(3) 距離的条件

(附則)

この基準は、平成23年2月1日から施行する。

## 別紙

区 分		例 示		
(イ)	(ロ)	(ハ)		
住 宅	住 宅 (A)	一戸建専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅		
	住 宅 (B)	共同住宅、寄宿舍、寮、長屋		
	兼用住宅	第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を除く兼用住宅		
学校施設 A	文教施設 (A)	小中学校、高等学校、特別支援学校		
	文教施設 (B)	幼稚園、保育所（無認可保育所は除く）、認定こども園、地域型保育事業		
学校施設 B	文教施設 (C)	大学、専修学校、各種学校		
医療施設・社会福祉施設	医療施設	医療法	通所系施設	診療所、助産所
			入所系施設	病院
		介護保険法	通所系施設	短期入所療養介護 通所リハビリテーション
			入所系施設	介護老人保健施設
	社会福祉施設 (A)	老人福祉法	通所系施設	老人デイサービスセンター、認知症対応型老人共同生活援助事業所、老人短期入所施設
			入所系施設	特別養護老人ホーム
		障害者総合支援法 (・身体障害者福祉法 ・知的障害者福祉法 ・精神保健及び精神障害者福祉に関する法律)	通所系施設	障害者総合支援法第 5 条に基づく障害福祉サービス事業を行う施設（入所系を除いたもので、福祉部局が周辺住民のために必要と認めたものに限る）
			入所系施設	障害者支援施設
		児童福祉法	通所系施設	知的障害児通園施設
			入所系施設	知的障害児施設
		生活保護法	入所系施設	救護施設、更正施設、医療保護施設
		母子及び寡婦福祉法	通所系施設	母子休養ホーム
			入所系施設	母子福祉センター
		売春防止法	入所系施設	婦人保護施設
	社会福祉施設 (B) (入所系施設)		有料老人ホーム、(介護等サービス付き高齢者向け住宅を含む)	
公益施設	公益施設	令第 21 条各号に該当するもの		
宗教施設	宗教施設	神社、寺院		
商業施設 (※)	日用サービス店舗	理容店、美容院、クリーニング店、公衆浴場、はり・灸・あんま店		
	物品販売店舗			
	飲食店			

区 分		例 示
(イ)	(ロ)	(ハ)
歓楽施設	歓楽施設 (A)	マージャン屋、パチンコ店、射的場
	〃 (B)	劇場、映画館
	〃 (C)	待合、料理店
	〃 (D)	キャバレー、舞踏場
	〃 (E)	特殊浴場 (サウナ等)
宿泊施設	宿泊施設	ホテル、旅館
運動施設	運動施設	競技場、水泳場、スケート場、ホーリング場
観光施設	観光施設	展望所、休憩所
事務所・ 倉庫等※	事 務 所	
	倉 庫 (A)	自己用
	〃 (B)	業務用
	研 究 所	
	駐車場車庫	
農林漁業施設	農林漁業施設 (A)	令第 20 条の建築物
	〃 (B)	農林水産貯蔵施設
	〃 (C)	農林水産物処理加工施設
鉱工業施設※	鉱業施設	
	火薬類製造貯蔵所	
	工場 (工場の範囲は、別添のとおり)	
特殊都市施設	卸売市場	
	と畜場	
	汚物処理場	
	ごみ焼却場	
	火葬場	
	産業廃棄物処理場	

※商業施設、事務所・倉庫等、鉱工業施設については、自己用住宅が付属するもの（住宅部分の床面積は、延べ面積の 1/2 未満であること。）を含む。

区 分	
(口)	
(口)	
工 場	総合工事業
	職別工事業
	設備工事業
	食料品製造業
	飲料・たばこ・飼料製造業
	繊維工業
	衣服・その他の繊維製品製造業
	木材・木製品製造業
	家具・装備品製造業
	パルプ・紙・紙加工品製造業
	印刷・同関連産業
	化学工業
	石油製品・石炭製品製造業
	プラスチック製品製造業
	ゴム製品製造業
	なめし革・同製品・毛皮製造業
	窯業・土石製品製造業
	鉄鋼業
	非鉄金属製品業
	金属製品製造業
	一般機械器具製造業
	電気機械器具製造業
	情報通信機械器具製造業
	電子部品・デバイス製造業
	輸送用機械器具製造業
	精密機械器具製造業
その他の製造業	
自動車整備業	
機械等修理業	

注) 個々の業ごとに区分口に該当する。

例えば、食料品製造業の建物をプラスチック製品製造業の建物に変更した場合は判断基準第2の(1)の口欄の用途変更該当し、43条許可対象となる。

### 50以上の建築物が連たんしている地域・区域の取扱基準

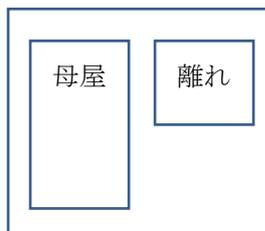
この基準は、「50以上の建築物が連たんしている地域・区域」の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

**第1** 「50以上の建築物が連たんしている地域・区域」とは、原則として、主たる用途に供する建築物のそれぞれの敷地間が50m以内で50以上建ち並んでいる地域とする。

ただし、河川、高速自動車道等の地形、地物等により明らかに分断されると認められる場合は、「50以上の建築物が連たんしている地域・区域」として認められない。

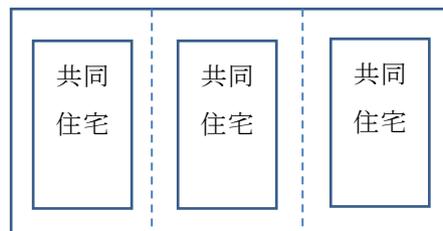
**第2** 連たんに係る建築物の計算については、その敷地単位により行うものとし、その判断は次の例による。

【例1】



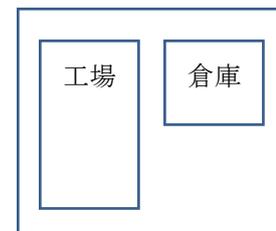
1として計算する。

【例2】



敷地を区分し、それぞれを1として計算する。

【例3】



1として計算する。

**第3** 日常生活圏を一体にする限りにおいては、連たんに係る建築物に市街化区域に存する建築物を含めることができる。

**第4** 申請に係る土地の最も有利な地点から50m以内に連たん地域の建築物の敷地がある場合は、当該申請に係る土地は連たん地域内にあるものとみなす。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

提案基準 1

収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準に係る事業は、土地収用法(昭和26年法律第 219号)第20条の規定により事業の認定を受けた事業、同法以外の法令の規定により同法第20条の規定による認定に代えるものとして認可若しくは認定を受けた事業及びこれに準ずるもの(以下「収用対象事業」という。)とする。

2 この基準に係る建築物は、収用対象事業の施行により移転しなければならない住宅、小規模事業所又はその他これに準ずる建築物で、次の各号のいずれかに該当するものであり、あらかじめ起業者が知事の確認を受けたものとする。

(1) 日常生活の状況、経済取引の態様等から判断し、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる事由があり、かつ、市街化区域内に用地を取得することが極めて困難であること。

(2) 収用対象事業認可等の告示前又は市街化調整区域に関する都市計画の決定前から土地を所有しており、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に著しく困難であること。

(立地)

第3 申請に係る土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

(1) 建築基準法による道路位置の指定等他法令による開発済の土地

(2) 近い将来市街化区域に含まれることが確実で、かつ、地方公共団体からその旨の意思表示がある土地

(3) 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)が住宅の場合は、現在地が存する集落及びその周辺又は50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地

ただし、収用対象事業認可等告示前又は市街化調整区域に関する都市計画の決定前から土地を所有している場合は、この限りでない。

(4) 予定建築物が非住宅の場合は、市町村の土地利用計画から判断して支障がない土地

(5) 前各号に準ずる地域で知事が適当と認める土地

2 申請地は、判断基準第5に定める区域のほか、原則として都市施設として都市計画決定された区域を含んではならない。

(用途)

第4 移転後の用途は、従前のものと変わってはならず、かつ、申請地周辺において、人の健康又は生活環境に係る被害を及ぼすおそれのないものでなければならない。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の延べ面積は、従前の1.5倍以下とする。ただし、予定建築物が住宅の場合は、従前の1.5倍以下又は280㎡以下とする。

(予定建築物の敷地規模)

第6 予定建築物の敷地面積は、従前の1.5倍以下とする。ただし、予定建築物が住宅の場合は、従前の1.5倍以下又は300㎡以下とする。

(附則)

この基準は、昭和48年6月1日から施行する。

(附則)

この基準は、昭和57年10月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成13年5月18日から施行する。

(附則)

この基準は、平成14年4月1日から施行する。

(附則)

(1) この基準は、平成15年4月1日から施行する。

(2) 施行日前に事前協議を受け付けたものについては、従前の基準を適用することとする。

(附則)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

提案基準 3

市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯が  
通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、市街化調整区域に継続して生活の本拠を有する世帯(以下「基準世帯」という。)がその世帯の通常分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合又は現に居住する住宅を移転する場合の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する場合、基準世帯は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画の決定(以下「線引き」という。)前から引き続き生活の本拠を有する世帯
- (2) 市街化調整区域において20年以上前から引き続き生活の本拠を有する世帯。  
ただし、線引き後に適法に建築された建築物に居住する世帯に限る。
- (3) 市街化調整区域における集落に隣接する市街化区域に線引き前から引き続き生活の本拠を有する世帯

2 住宅を建築する者は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

なお、次の各号に該当する者のほか、その者の婚姻予定者も住宅を建築する者となることができる。

- (1) 基準世帯に現在居住している親族
- (2) 基準世帯に過去居住していた事実のある親族
- (3) 基準世帯からの通常分化発展の過程で必要な住宅を建築した者と現在同居しているその者の子
- (4) 基準世帯からの通常分化発展の過程で必要な住宅を建築した者と過去に同居していた事実のあるその者の子

3 住宅を建築する理由は、次の各号のいずれかに該当する等知事がやむを得ないと認めるものであること。

ただし、基準世帯に属する者又は住宅を建築する者が市街化区域に土地を所有している場合は、市街化区域内に住宅を建築することが困難又は著しく不適當である旨を明らかにしなければならない。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成するとき。
- (2) 定年、退職等により転居せざるを得ないとき。

(3) 現に居住している住居について、過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があるとき。

(4) 疾病等の理由により転地するとき。

(5) Uターン等により故郷に定住するとき。

**第3** 基準世帯が居住する住宅を移転する場合、基準世帯は、第2第1項各号のいずれかに該当しなければならない。

2 移転する理由は、次の各号のいずれかに該当する等知事がやむを得ないと認めるものであること。

ただし、基準世帯が市街化区域に土地を所有している場合は、市街化区域内に移転することが困難又は著しく不相当である旨を明らかにしなければならない。

(1) 接続道路が狭隘であるとき。

(2) 崖（がけ）崩れ又は出水のおそれがある等敷地の安全性の確保が困難なとき。

(3) 現に居住している住居について過密、又は狭小の事情があるとき。

#### （親族の範囲）

**第4** 親族の範囲は、原則として基準世帯の世帯主の三親等以内の血族とする。

ただし、合理的事情が認められる場合にあっては、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者とする。

#### （立地）

**第5** 申請に係る土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 基準世帯が居住する住宅が存在する集落又はその周辺に存すること。

(2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

#### （申請地の所有権）

**第6** 申請地は、基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は住宅を移転する者が線引き前から所有（相続登記手続中も含む。）しているもの又は基準世帯が線引き前から所有していた土地を基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者が贈与により取得することができるものでなければならない。

ただし、申請地の全部が既存集落（原則として半径100mの円形、長辺300m、短辺100mの長方形又は長辺600m、短辺50mの長方形の範囲内に30以上の建築物の敷地が存する集落をいう。）内にあり、かつ、基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は住宅を移転する者が許可申請の際、申請地を所有しているか（農地については3年以上保有していること。）、又は線引き後に申請地を所有した基準世帯から土地の所有権を通常の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者が贈与により取得することができる場合（農地については基準世帯が3年以上保有していること。）はこの限りでない。

#### （用途）

**第7** 申請に係る建築物は、自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

#### （その他）

**第8** 申請者は、過去に本基準を適用し住宅を建築していないこと。

#### （附則）

この基準は、昭和51年3月23日から施行する。

(附則)

この基準は、昭和 53 年 6 月 27 日から施行する。

(附則)

この基準は、昭和 57 年 10 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 6 年 4 月 22 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 7 年 5 月 26 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 11 年 3 月 4 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

#### 開発審査会提案基準における「婚姻により独立した世帯を構成するとき」について

提案基準3第2・3(1)及び提案基準5第4(1)に定める「婚姻により独立した世帯を構成するとき」については、以下の事項を含む。

1. 「婚姻により独立した世帯を構成するとき」には、婚姻から原則として1年以内に許可申請の受理を行うもの。

提案基準 4

旧住宅地造成事業に関する法律に基づく  
住宅地造成事業が完了した施行地区における開発行為の取扱いについて

(目的)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号。以下「旧住造法」という。)第2条第2項に規定する「住宅地造成事業」(以下「造成事業」という。)が完了した施行地区における開発行為の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用範囲)

第2 この基準の適用を受ける開発行為とは、旧住造法第4条の認可を受け、かつ、同法第12条第3項により造成事業の完了した施行地区において行われるものであること。

(立地)

第3 申請に係る土地(以下「予定地」という。)は、旧住造法第5条の事業計画上宅地となっていること。

(用途)

第4 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅及び第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定する住宅をいう。)であること。

(市街化の促進性)

第5 予定建築物の立地により、新たに周辺における市街化を促進するおそれがないこと。(「周辺における市街化を促進するおそれがない」かどうかは、判断基準第3により判断するものとする。)

(規模)

第6 予定地の面積は、最小限度のものであること。また、予定建築物の戸数は、事業計画の戸数を著しく上回らないこと。

(附則)

この基準は、昭和53年2月14日から施行する。

(附則)

この基準は、平成13年5月18日から施行する。

(附則)

この基準は、平成14年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

提案基準 5

50 以上の建築物が連たんしている地域において自己用住宅を建築する場合の取扱い

(趣旨)

第 1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第 6 の規定に基づき、50 以上の建築物が連たんしている地域における市街化調整区域の自己の居住の用に供する住宅の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第 2 住宅を建築する者(以下「申請者」という。)は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 申請に係る土地を当該市街化調整区域に関する都市計画の決定(以下「線引き」という。)前より所有している者
- (2) 線引きの前日における土地の所有者の直系卑属であつて次のいずれかに該当する者、及びその者の配偶者
  - ア 許可申請の日における当該土地の所有者
  - イ アに掲げる者の二親等以内の直系卑属であつて、当該土地の所有権を取得することが確実にであると知事が認める者
  - ウ 当該土地が相続財産に属する財産である場合にあっては、当該相続財産に係る被相続人の二親等以内の直系卑属であつて、当該土地の所有権を取得することが確実にであると知事が認める者

2 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存すること。
- (2) 判断基準第 5 に定める区域内に存しないこと。

(住宅建築の必要性)

第 3 申請者が住宅を建築する理由は、次の各号のいずれかに該当する等知事がやむを得ないと認めるものであること。

- (1) 婚姻により独立した世帯を構成するとき。
- (2) 定年、退職等により転居せざるを得ないとき。
- (3) 現に居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があるとき。
- (4) 疾病等の理由により転地するとき。
- (5) Uターン等により故郷に定住するとき。

(用途)

第 4 申請に係る建築物は、自己の居住のための一戸建専用住宅であること。

(附則)

この基準は、昭和 57 年 12 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成6年4月22日から施行する。

(附則)

この基準は、平成14年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年8月10日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成24年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成29年1月26日から施行する。

#### 開発審査会提案基準における「婚姻により独立した世帯を構成するとき」について

提案基準3第2・3(1)及び提案基準5第4(1)に定める「婚姻により独立した世帯を構成するとき」については、以下の事項を含む。

1. 「婚姻により独立した世帯を構成するとき」には、婚姻から原則として1年以内に許可申請の受理を行うもの。

提案基準 7

市街化調整区域における既存工場の用途変更の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、既存工場の用途変更の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 既存工場の建築物の形状の変更を行わずに異なる業種の工場に用途を変更するとき。
- (2) 既存工場の建築物の全部又は一部を除却した後、同一敷地内において建築物を建築し、異なる業種の工場に用途を変更するとき。

2 既存工場は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に建築されていた工場又はその決定後知事の許可を受けて建築されたものでなければならない。

(用途)

第3 用途変更後の用途は、準工業地域において建築することができる工場であって、かつ、周辺環境を著しく悪化させないものでなければならない。

(立地)

第4 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (2) 道路等の公共公益施設及びこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (3) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(申請に係る建築物の規模)

第5 申請に係る建築物の延べ面積は、原則として、従前の1.5倍以下としなければならない。

(附則)

この基準は、昭和58年11月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成13年5月18日から施行する。

(附則)

この基準は、平成14年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 提案基準 10

## 既存建築物の敷地における一戸建専用住宅等の建築を目的とする開発行為等の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、既存建築物の敷地における一戸建専用住宅及び第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定する住宅をいう。以下「一戸建専用住宅等」という。)の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 この基準は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された(以下「線引き」という。)際既に建築物の敷地として使用されていたことを確認することができる土地であり、かつ、引き続き宅地である土地(以下「既存建築物の敷地」という。)について、次の各号のいずれかに該当するもの(ゴルフ練習場、バッティング練習場及びこれらに準ずるものの敷地として使用されていたことが確認される土地を除く。)に適用する。

(1) 区画を変更せずに行う建築行為及び開発行為

(2) 原則として既存建築物の敷地全体を開発区域とする場合で、良好な住宅地を形成するため既存建築物の敷地を分割して複数の敷地の設定を行う開発行為

2 既存建築物の敷地を拡大して行う開発行為は認めない。ただし、既存建築物の敷地が建築基準法第43条の規定に適合しないため必要最小限の範囲内で敷地を拡大する場合等やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

3 既存建築物の敷地には、線引きの際存在した建築物が除却された土地で、事前協議の受付時点まで引き続き宅地である土地(直近5年間の固定資産税評価証明で宅地課税されていることを確認できる土地に限る。)を含むことができる。

## (立地)

第3 申請に係る土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 50以上の建築物が連たんしている地域内に存すること。

(2) 府及び市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。

(3) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。

(4) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

## (予定建築物の用途)

第4 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅等であること。

ただし、幅員12m以上の道路(以下「幹線道路」という。)の沿道にあつては、小売業を営む店舗(自己用住宅が付属するものを含む。以下「小売店舗」という。)を対象に含むことができる。

#### (一戸建専用住宅等の規模等)

第5 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合は、次の各号（既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う建築行為及び開発行為であって、敷地面積が150㎡未満の場合にあつては、(3)に限る。）のいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに大阪府建築基準法施行条例及び同施行細則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りでない。

なお、開発許可にあつては都市計画法第41条の規定により、建築許可にあつては同法第79条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から1m以上であること。

#### (一戸建専用住宅等の敷地)

第6 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、150㎡（市町村の都市計画上支障がない場合で、過半数の区画が130㎡以上であり、かつ、1戸当たりの平均敷地面積が130㎡以上のときは120㎡）以上であること。

ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

- (2) 敷地形状は、短辺が8m以上の矩形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が8mの正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号の規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

- (3) 幹線道路を建築基準法第43条第1項の規定による建築物の敷地が接する道路としないこと。

ただし、敷地の単体的な開発等であつて、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。

#### (小売店舗の敷地)

第7 予定建築物が小売店舗の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。ただし、既存建築物の敷地の面積が500㎡未満で、かつ、区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

- (2) 敷地外周の長さの1/10以上が幹線道路に接すること。

#### (小売店舗の緑化等)

第8 予定建築物が小売店舗の場合は、提案基準12第6及び第7の規定に適合すること。

ただし、同基準第7(1)の規定の適用にあつては、従前の区画の変更を行わないもので申請地の面積が500㎡未満の場合は、自己用の住宅部分の床面積を除いた延べ面積を50㎡で除して得た数値（小数点以下切り上げ）を台数とすることができる。

(附則)

この基準は、平成13年5月18日から施行する。

(附則)

(1) この基準は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

(2) 施行日前に事前協議を受け付けたものについては、従前の基準を適用することとする。

(附則)

(1) この基準は、平成 16 年 5 月 15 日から施行する。

(2) 施行日前に本基準に該当するものとして事前協議を終了しているものについては、従前の基準を適用することとする。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 7 月 15 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

提案基準 11

市街化区域に近隣接する連たん区域内の宅地における  
一戸建専用住宅等の建築を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、市街化区域に近隣接する連たん区域内の宅地における一戸建専用住宅及び第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定する住宅をいう。以下「一戸建専用住宅等」という。)の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、都市計画法(以下「法」という。)第18条の2の規定により市町村が策定する都市計画マスタープラン等で、住宅地等として利用する方針が明確にされている区域(土地区画整理事業等の面的整備の位置付けのある区域は除く。)において、5年以上引き続き宅地である土地(直近5年間の固定資産税評価証明で宅地課税されていることを確認することができる土地に限る。)を5年以上所有(所有権の登記が確認できる場合に限る。)している者が行う開発行為及び建築行為に適用する。

ただし、次の建築物が建築されている土地に係る開発行為及び建築行為には適用しない。

- (1) 法第29条第1項第2号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫
- (2) 特定工作物等(法第4条第11項に定める特定工作物、都市計画法施行令第1条第2項第1号及び第2号に掲げる工作物でその規模が1ha未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。)の附属建築物として法第29条又は第43条の規定による許可を受けた建築物(ただし、当該特定工作物等の主たる用途が廃止された場合を除く。)

2 この基準は、法第34条第11号の条例で指定した土地の区域内については適用しない。

(立地)

第3 申請に係る土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 申請地が市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、申請地が属する小学校の通学区(隣接市町村の市街化区域から連たんが確保されている場合は、連たんに係る建築物が属する隣接市町村の小学校の通学区のうち市町村境界に接するものを含む。)が当該市街化区域の一部を含むこと。
- (2) 申請地の過半が、50以上の建築物が連たんしている地域内(連たんに市街化区域内に存する建築物を含む場合は、市街化調整区域に26以上の建築物が存する場合に限る。)にあること。
- (3) 申請地の過半が、幅員12m以上の道路(国道及び府道で概ね12m以上のものを含む。以下「幹線道路」という。)の境界から250m以内にあること。
- (4) 申請地が、判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(予定建築物の用途)

第4 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅等であること。

ただし、幹線道路の沿道にあつては、小売業を営む店舗（自己の居住の用に供する住宅が附属するものを含む。以下「小売店舗」という。）を対象に含むことができる。

#### （一戸建専用住宅等の規模等）

**第5** 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに大阪府建築基準法施行条例及び同施行細則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りではない。

なお、開発許可にあつては都市計画法第41条の規定により、建築許可にあつては同法第79条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から1m以上であること。ただし、幹線道路に接する場合の外壁の後退距離は、原則として、道路境界線から2m以上であること（幹線道路に接する部分に植栽帯を設置すること）。

#### （一戸建専用住宅等の敷地）

**第6** 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 敷地面積は、150㎡以上とすること。
- (2) 幹線道路を建築基準法第43条第1項の規定による建築物の敷地が接する道路とせず、かつ、幹線道路に車の出入口を設けないこと。

ただし、一敷地の単体的な開発等であつて、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。

- (3) 敷地が、幅員4m以上の建築基準法第42条第1項各号（第4号を除く。）の道路（以下「建築基準法上の道路」という。）、又は幅員4m以上の建築基準法第43条第2項に規定する道及び空地（予定建築物が自己の居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）に限る。）に4m以上接していること。

ただし、申請地が提案基準3に定める既存集落内にある場合で、かつ、予定建築物が自己用住宅の場合又は都市計画法第43条に基づく許可を得て建築する場合は、この限りでない。

- (4) 敷地形状は、短辺が10m以上の長方形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が10mの正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号の規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

#### （一戸建専用住宅等の道路整備の制限）

**第7** 申請地内に道路を整備する場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。なお、整備する道路は市町村に移管するものとする。

- (1) 申請地内に整備する道路のうち主要な道路（以下「主要道路」という。）は、既存の幅員6m以上の建築基準法上の道路（以下「6m以上の既存道路」という。）に接続する幅員6m以上と

し、かつ、次のいずれかにより通り抜けとすること。

ただし、通り抜けについては、申請地に隣接する土地が建築敷地等として利用されており 6 m以上の既存道路に接続できないなど通り抜けとすることが困難である場合はこの限りでない。

ア 両端を 6m以上の既存道路に接続（6m以上の既存道路が幹線道路である場合は、2ヶ所の接続の間隔を概ね 100m以上確保できる場合に限る。）する

イ 一端を 6m以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m以上の建築基準法上の既存道路に接続する

ウ 一端を 6m以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m未満の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路と 6m以上の既存道路とを接続する幅員 4m以上の道路を整備する

エ 一端を 6m以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m未満の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路に 2ヶ所以上接続する幅員 4m以上の道路を整備する

(2) 申請地に隣接する土地が、建築敷地等として利用されていない土地（以下「未利用地」という。）となっている場合は、当該未利用地に接続が可能となる幅員 6 m以上の道路（以下、「未利用地接続道路」という。）を一以上整備する計画とすること。

(3) 未利用地接続道路の沿道は、少なくともその片側を、当該開発行爲等により宅地とすること。

(4) 申請地のうち、幹線道路に接する部分は、原則として、植栽帯を設置すること。

#### (小売店舗の敷地)

**第 8** 予定建築物が小売店舗の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 敷地面積は、500 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満とする。

(2) 敷地外周の長さの 1/10 以上が幹線道路に接すること。

#### (小売店舗の緑化等)

**第 9** 予定建築物が小売店舗の場合は、提案基準 12 第 6 から第 8 までの規定に適合すること。

(附則)

この基準は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 29 年 11 月 15 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。

## 提案基準 12

## 知事が指定した道路の沿道における小売店舗の建築を目的とする開発行為等の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、知事が指定した道路の沿道における小売業を営む店舗(以下「小売店舗」という。)の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれにも該当するものとして、市町村長からの申出により、あらかじめ知事が指定した道路(以下「指定道路」という。)の沿道における小売店舗の建築を目的とする開発行為及び建築行為に適用する。

(1) 都市計画法第18条の2の規定により市町村が策定する都市計画マスタープラン等において、商業・業務系施設等の立地を位置付けている道路の沿道であること。

(2) 原則として、幅員12m以上の道路(以下「幹線道路」という。)の沿道であること。

(3) 判断基準第5に定める区域を含まないこと。

## (予定建築物の用途)

第3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、小売店舗であること。

ただし、市町村長からの申出により知事が別途予定建築物の用途を定めた場合は、この限りでない。

## (予定建築物の規模)

第4 市町村長からの申出により知事が別途予定建築物の規模を定めた場合は、その基準に適合すること。

## (予定建築物の敷地規模等)

第5 予定建築物の敷地規模等は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。

ただし、市町村長からの申出により知事が別途予定建築物の敷地面積を定めた場合は、この限りでない。

(2) 敷地外周の長さの1/10以上が指定道路に接すること。

## (緑化)

第6 申請に係る土地(以下「申請地」という。)のうち幹線道路に接する部分には、幅1m以上の植栽帯を設置すること。ただし、敷地面積が500㎡未満かつ土地利用計画上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

## (駐車場)

第7 予定建築物の駐車場は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 駐車台数は、予定建築物の延べ面積が500㎡以下の場合は10台以上とし、予定建築物の延べ面積が500㎡を超える場合は延べ面積を50㎡で除して得た数値(小数点以下切り上げ)を台数とすること。

ただし、市町村長からの申出により予定建築物の用途等によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 駐車場は自走式駐車場とし、駐車ますの大きさは長さ 5.0m以上、幅 2.3m以上とすること。

(3) 道路から直接駐車することができない形態とすること。ただし、敷地面積が 500 m<sup>2</sup>未満かつ土地利用計画上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(後背地への配慮)

第 8 申請地の全部又は一部が、幹線道路に接続される国道、府道及び市町村道並びに建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号及び「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可取扱い方針」(大阪府)提案基準 2 に該当する道の境界から 200mを超える位置に存する場合は、申請地内に、幹線道路から後背地に至る有効幅員 6m以上の道路に設置すること。

ただし、市町村長からの申出により周辺が市街化区域である場合等、後背地の計画に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

2 前項の規定により設置する道路は、当該市町村に帰属させること。

(附則)

この基準は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 1 月 19 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 28 年 10 月 25 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。

提案基準 12 に基づく指定

提案基準 12 の規定に基づき知事が指定する道路等は、下記に定めるものとする。(市街化区域にかかる沿道は除く。)

No.	路線	区 間		用途 (第3ただし書き)	規模 (第4)	敷地面積 (第5(1)ただし書き)	備考
		起 点	終 点				
1	一般国道 171 号	府道桜井駅跡線との 交点	島本町と高槻市との境 界	—	—	—	(島本町)
2	府道住吉八尾 線	一般国道 309 号との 交点	松原市と大阪市との境 界	・店舗(卸売業) ・事務所及び倉 庫(小売業、卸 売業、運輸業、 郵便業)	—	事務所・倉庫につ いて 300 m <sup>2</sup> 以上。 ただし、市長が良 好な土地利用と 認めるものに限 る。	(松原市)
3	府道大阪中央 環状線	松原市と堺市との境 界	近畿自動車道松原イン ターチェンジ	・店舗(卸売業) ・事務所及び倉 庫(小売業、卸 売業、運輸業、 郵便業)	—	事務所・倉庫につ いて 300 m <sup>2</sup> 以上。 ただし、市長が良 好な土地利用と 認めるものに限 る。	(松原市)
4	一般国道 309 号	松原市と大阪市との 境界	松原市と堺市との境界	・店舗(卸売業) ・事務所及び倉 庫(小売業、卸 売業、運輸業、 郵便業)	—	事務所・倉庫につ いて 300 m <sup>2</sup> 以上。 ただし、市長が良 好な土地利用と 認めるものに限 る。	(松原市)
5	府道大堀線	一般国道 309 号との 交点	府道大阪中央環状線と の交点	・店舗(卸売業) ・事務所及び倉 庫(小売業、卸 売業、運輸業、 郵便業)	—	事務所・倉庫につ いて 300 m <sup>2</sup> 以上。 ただし、市長が良 好な土地利用と 認めるものに限 る。	(松原市)
6	府道美原太子 線	太子町と富田林市と の境界	太子町道太子石川線と の交点	—	—	—	(太子町)
7	同	太子町道向少路葉室 線との交点	太子町道作場後屋線と の交点	—	—	—	(太子町)
8	府道堺狭山線	大阪狭山市と堺市と の境界	一般国道 310 号との交 点	—	—	—	(大阪狭山市)
9	府道森屋狭山 線	一般国道 310 号との 交点	府道河内長野 美原線との交点	—	—	—	ただし、北側沿道 を除く。 (大阪狭山市)
10	府道大阪狭山 線	一般国道 310 号との 交点	西除川との交点	—	—	—	ただし、北側沿道 を除く。 (大阪狭山市)
11	一般国道 310 号	大阪狭山市と堺市と の境界	大阪狭山市と河内長野 市との境界	—	—	—	(大阪狭山市)
12	府道新泉佐野 岩出線	府道堺阪南線との交 点	金熊寺交差点	・飲食店(主と して客に酒類を 飲食させる飲食 店及び遊興飲食 させる飲食店を 除く。) ・事務所及び倉 庫(運輸業、郵 便業、卸売業、 小売業、製造業 に限る。)	—	—	ただし、阪和自動 車道との交点か ら金熊寺交差点 までの南側沿道 は除く(泉南市)
13	一般国道 26 号	泉南市と泉佐野市と の境界	泉南市と阪南市との境 界	・飲食店(主と して客に酒類を 飲食させる飲食 店及び遊興飲食 させる飲食店を 除く。) ・事務所及び倉 庫(運輸業、郵 便業、卸売業、 小売業、製造業 に限る。)	—	—	(泉南市)
14	府道柏原駒ヶ 谷千早赤阪線	府道富田林太子線と の交点	河南町道長坂穴虫橋線 との交点	・飲食店(主と して客に酒類を 飲食させる飲食 店及び遊興飲食 させる飲食店を 除く。) ・事務所及び倉 庫(建設業、運 輸業、郵便業、 卸売業、小売業、 製造業に限る。)	—	300 m <sup>2</sup> 以上	(河南町)
15	府道富田林太 子線	府道柏原駒ヶ谷千早 赤阪線との交点	河南町道一須賀大宝線 との交点	・事務所及び倉 庫(建設業、運 輸業、郵便業、 卸売業、小売業、 製造業に限る。)	—	—	ただし、河南町道 一須賀大宝線と の交点から新梅 川橋までの西側 沿道は除く。 (河南町)
16	国道 26 号	阪南市と泉南市との 境界	阪南市と岬町との境界	—	—	—	ただし、岬町に存 する部分を除く。 (阪南市)
17	府道堺阪南線	阪南市と泉南市との 境界	下出北交差点	—	—	—	(阪南市)

提案基準 13

既存建築物の用途変更を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、既存建築物の用途変更を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれかに該当する建築物(ゴルフ練習場、バッティング練習場及びこれらに準ずるものを除く。以下「既存建築物」という。)の用途変更及び建替えを行う場合に適用する。

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に存し、継続して存する建築物

(2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、適法に建築されたもので、築後20年以上経過した建築物

ただし、次のいずれかに該当する建築物は除く。

ア 法第29条第1項第2号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫

イ 特定工作物等(法第4条第11項に規定する特定工作物、都市計画法施行令第1条第2項第1号又は第2号に掲げる工作物でその規模が1ha未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。)の附属建築物として法第29条又は第43条の規定による許可を受けた建築物

(3) 都市計画法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)による改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定に該当するとして建築された建築物

2 開発行為に該当する場合の開発区域は、原則として当該既存建築物の敷地全体(既存建築物の敷地全体を開発区域とする場合で、良好な住宅地を形成するため既存建築物の敷地を分割して複数の敷地の設定を行う場合を含む。)とする。

3 既存建築物の敷地を拡大して行う開発行為は認めない。ただし、既存建築物の敷地が建築基準法第43条の規定に適合しないため必要最小限の範囲内で敷地を拡大する場合等やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

(予定建築物の用途)

第3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅及び第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に規定する住宅をいう。以下「一戸建専用住宅等」という。)であること。

ただし、幅員12m以上の道路(以下「幹線道路」という。)の沿道にあつては、小売業を営む店舗(自己用住宅が附属するものを含む。以下「小売店舗」という。)を対象に含むことができる。

(一戸建専用住宅等の規模等)

第4 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合は、次の各号(既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う

建築行為及び開発行為であって、敷地面積が 150 m<sup>2</sup>未満の場合は、(3)に限る。)のいずれにも該当しななければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに大阪府建築基準法施行条例及び同施行細則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りでない。

なお、開発許可にあたっては都市計画法第 41 条の規定により、建築許可にあたっては同法第 79 条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から 1m以上であること。

#### (一戸建専用住宅等の敷地)

**第 5** 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しななければならない。

- (1) 敷地面積は、150 m<sup>2</sup>以上とすること。

ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

- (2) 敷地形状は、短辺が 8m 以上の矩形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が 8m の正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号に規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

- (3) 幹線道路を建築基準法第 43 条第 1 項の規定による建築物の敷地が接する道路としないこと。

ただし、敷地の単体的な開発等であって、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。

#### (一戸建専用住宅等の道路整備の制限)

**第 6** 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合で、申請に係る土地が 50 以上の建築物が連たんしている地域外に存するときは、新たな道路の整備は認めない。

#### (小売店舗の敷地)

**第 7** 予定建築物が小売店舗の場合の敷地は、次の各号のいずれにも該当しななければならない。

- (1) 敷地面積は、500 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満とする。ただし、既存建築物の敷地の面積が 500 m<sup>2</sup>未満で、かつ、区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (2) 敷地外周の長さの 1/10 以上が幹線道路に接すること。

#### (小売店舗の緑化等)

**第 8** 予定建築物が小売店舗の場合は、提案基準 12 第 6 及び第 7 の規定に適合すること。

ただし、同基準第 7 (1) の規定の適用にあたっては、従前の区画の変更を行わないもので申請地の面積が 500 m<sup>2</sup>未満の場合は、自己用の住宅部分の床面積を除いた延べ面積を 50 m<sup>2</sup>で除して得た数値(小数点以下切り上げ)を台数とすることができる。

#### (附則)

この基準は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

(1) この基準は、平成 16 年 5 月 15 日から施行する。

(2) 施行日前に本基準に該当するものとして事前協議を終了しているものについては、従前の基準を適用することとする。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 7 月 15 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

提案基準 14

保険調剤を行う薬局の建築を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、保険調剤を行う薬局の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準に係る保険調剤を行う薬局は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 医療品医療機器等法(昭和35年法律第145号)第4条第1項の規定による開設許可の見込みが確実であること。
- (2) 健康保険法(大正11年法律第70号)第65条第1項の規定による保険薬局の指定の見込みが確実であること。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 市街化調整区域に立地する病院又は診療所から原則として50メートル以内に存すること。
- (2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(予定建築物の規模)

第4 申請に係る建築物の延べ面積は、100㎡以下であること。

(予定建築物の敷地規模)

第5 申請に係る建築物の敷地面積は、200㎡以下であること。

(附則)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成29年1月26日から施行する。

提案基準 15

長屋住宅を建築する目的で旧都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による既存宅地の確認を受けた土地における自己の居住の用に供する一戸建専用住宅への建替えを目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第 1 この基準は、「都市計画法第 34 条第 14 号及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」(以下「判断基準」という。)第 6 の規定に基づき、長屋住宅を建築する目的で都市計画法の一部を改正する法律(平成 12 年法律第 73 号)による改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による宅地(以下「既存宅地」という。)の確認を受けた土地における自己の居住の用に供する一戸建専用住宅への建替えを目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第 2 この基準に係る建築物は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 既存宅地の確認を受けた土地に建築され、築後 20 年以上経過した建築物の建替えであること。
  - (2) 既存宅地の確認を受けた土地の全部を活用した共同建替えが困難であること。
  - (3) 建替えにより、既存宅地の確認を受けた土地に存する住宅戸数の増加がないこと。
- (※既存宅地の確認を受けた土地は原則として S45 年時に既存宅地と確認できる物も含まれる。)

(予定建築物の規模等)

第 3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)の規模等については、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 外壁後退距離は、敷地境界線から 1m 以上であること。  
ただし、建築物の敷地が 2m 以上接する建築基準法第 43 条第 1 項に規定する道路(同条第 2 項に規定する道及び空地を含む。)の境界線からの外壁後退距離を 1m 以上とし、かつ、準耐火建築物としたものについては、この限りでない。
- (2) 高さは、10m 以下であること。

(公共施設の帰属管理)

第 4 建築物の敷地が 2m 以上接する建築基準法第 43 条第 1 項に規定する道路(同条第 2 項に規定する道及び空地を含む。)については、原則として市町村に帰属し、又は寄付し、管理されるものであること。

(附則)

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。

【運用基準】

「既存宅地の確認を受けた土地」には、市街化調整区域となった時点で建築物が存する土地と判断できるものも含む。ただし、平成 13 年 5 月 18 日以降の線引きは除く。

※既存宅地とは：「都市計画法の一部を改正する法律(平成 12 年法律第 73 号)による改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による宅地」である。

## 提案基準 16

## 指定既存集落における小規模な工場等の建築を目的とする開発行為等の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、指定既存集落における小規模な工場等(以下「工場等」という。)の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 申請者は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される前から、引き続き当該指定既存集落に生活の本拠を有する者
- (2) 収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、当該指定既存集落に生活の本拠を有することとなってから、引き続き当該指定既存集落に生活の本拠を有する者

## (建築の必要性)

第3 申請者は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 定年、退職等の事情により、自己の生計を維持するために自らが新規に事業を営む場者
- (2) 経営形態、運営管理上の観点から、当該指定集落において事業を営むことがやむを得ない者

## (立地)

第4 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 指定既存集落内に存すること。
- (2) 市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (3) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (4) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

## (用途)

第5 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、自己の業務に用する工場、事務所、店舗、又は運動・レジャー施設であって、周辺の土地利用と調和のとれたものでなければならない。

## (予定建築物の規模)

第6 予定建築物が店舗の場合の延べ面積は、500㎡以下とする。

## (予定建築物の敷地規模)

第7 予定建築物の敷地面積は、1,000㎡以下とする。

## (附則)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

## (附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

## (附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

### 大規模既存集落の開発許可等

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、建築物の連たんの状況が当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度であるものにおいて建築することがやむを得ないと認められる小規模な工場等（原則として、線引き以前から当該既存集落に生活の本拠を有する者が設置する場合に限る。）は、法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホの審査の対象とし、提案基準 16 を定め運用している。

本府では、「大規模既存集落」を下記の表のとおり指定している。

#### 指定既存集落の指定に係る基準

あらかじめ知事が指定する大規模な既存集落は、下記の要件に該当する集落をいう。

#### 記

市街化調整区域内の世帯を 15 世帯以上含む 1.5ha の円形又は長辺 150m、短辺 100m（幹線沿道にあっては、長辺 300m、短辺 50m）の矩形の区域の連続する範囲に 200 世帯以上が存する集落で、次の各号のいずれかに該当する集落。

ただし、旧住宅地造成事業に関する法律による認可又は都市計画法による開発許可を受けて造成された 1ha 以上の集落は除く。

1. 市街化調整区域に立地する小学校の小学校区内に存し、市街化区域と連たんしていないこと。
2. その他自然的条件及び社会的条件に照らし独立して一体的な日常生活圏を構成していると知事が認めること。

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落であって、建築物の連たんの状況が当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度であるものとしてあらかじめ知事が指定する集落は、下記の集落とする。

記

No.	市町名	区域
1	池田市	古江町（池田市道細河第 23 号線沿道）
2	柏原市	雁多尾畑
3	羽曳野市	駒ヶ谷、大黒
4	河南町	寛弘寺、神山
5	河南町	中
6	大阪狭山市 堺市	山本 陶器北、福田
7	和泉市	坪井町、仏並町
8	和泉市	北田中町、福瀬町、小野田町、岡町、下宮町
9	和泉市	平井町、国分町
10	千早赤阪村	千早

## 提案基準 18

有料老人ホーム（有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅を含む）の  
建築を目的とする開発行為等の取扱い

## （趣旨）

第1 この基準は、「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」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、有料老人ホーム（有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅を含む）の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## （適用の範囲）

第2 この基準に係る有料老人ホームは、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 次の①又は②のいずれにも該当すること

①老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の規定により登録されるサービス付き高齢者向け住宅で、介護、食事の提供、家事又は健康管理のサービスが提供される有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅（以下「有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅」という。）を含む）であること。

②有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅のうち、建築基準法上の用途が共同住宅とみなされるものでないこと。

(2) 施設の利用形態については、利用権方式又は賃貸方式によることとし、分譲方式でないこと。

(3) 設置及び運営が大阪府有料老人ホーム設置運営指導指針（有料老人ホームに関する権限が移譲された市町村においては、当該市町村が定める有料老人ホーム設置運営指導指針）に適合していること。

(4) 当該市町村の福祉施策及び都市計画の観点から市町村長の承諾が得られるとともに、有料老人ホームに該当するサービス付き高齢者向け住宅に該当する場合にあっては、大阪府及び当該市町村の住宅施策の観点から支障がないこと。

## （立地）

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。

(2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

## （附則）

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 28 年 11 月 15 日から施行する。

提案基準 19

介護老人保健施設の建築を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第2種社会福祉事業の用に供せられるものを除く。)の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準に係る介護老人保健施設は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 介護保険法第94条第1項の規定による開設許可の見込みが確実であること。
- (2) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準(平成11年厚生省令第40号)第30条に規定する協力病院が近隣に所在する場合等市街化区域に立地することが困難又は著しく不適當であること。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(附則)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

提案基準 20

旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅地造成事業が完了した施行区域内にあって許可時の事業計画において宅地とされている土地以外の土地における開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号。以下「旧住造法」という。)に基づく住宅地造成事業が完了した施行区域内にあって許可時の事業計画において宅地とされている土地以外の土地における開発行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、旧住造法第4条の規定による認可を受け、かつ、同法第12条第3項により造成事業の完了した施行地区内にあって、許可時の事業計画において宅地とされている土地以外の土地(公共施設の用に供する土地を除く。)における開発行為で都市計画法第43条第1項第4号の規定に該当することが明らかに確認できるもので、良好な住宅地の形成に資する開発行為に適用する。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 府及び市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (2) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (3) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(用途)

第4 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)は、一戸建専用住宅、第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅(以下「一戸建専用住宅等」という。)又は共同住宅(3階建以下に限る。以下同じ。)でなければならない。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の規模は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに大阪府建築基準法施行条例及び同施行細則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りでない。

なお、開発許可にあたっては都市計画法第41条の規定により、建築許可にあたっては同法第79条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (1) 建ぺい率は、50%以下であること。
- (2) 容積率は、100%以下であること。
- (3) 高さは、10m以下であること。

(4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から1m以上であること。

2 予定建築物が共同住宅の場合の住戸専用面積は、原則として、都市居住型誘導居住面積水準を確保するものであること。

**(予定建築物の敷地規模)**

**第6** 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地面積は、150 m<sup>2</sup>（市町村の都市計画上支障がない場合で、過半数の区画が130 m<sup>2</sup>以上であり、かつ、1戸当たりの平均敷地面積が130 m<sup>2</sup>以上のときは120 m<sup>2</sup>）以上であること。

(附則)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 提案基準 21

## 既存工場の増築を目的とする開発行為等の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、「都市計画法第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号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、既存工場の増築を目的とする開発行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 この基準に係る工場は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに存し、継続して存していること。
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、適法に建築されたもので、原則として築後10年以上経過していること。

## (建築の必要性)

第3 既存工場の増築は、事業活動の効率化又は公害防止、防災、操業時の安全対策等の事情により知事がやむを得ないと認めるものでなければならない。

## (用途)

第4 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、準工業地域において建築することができる工場であること。ただし、環境対策上の改善が図られる場合はこの限りでない。

## (立地)

第5 申請に係る土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (2) 道路、公園等の公共施設及び上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (3) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

## (予定建築物の規模)

第6 予定建築物の延べ面積は、原則として従前の1.5倍以下であること。

## (予定建築物の敷地規模)

第7 申請地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 従前の敷地及び拡大に係る敷地の面積の合計は、原則として従前の1.5倍以下であり、かつ、拡大に係る敷地の面積が1ha以下であること。
- (2) 従前の敷地及び拡大に係る敷地について一体的な土地利用であることが認められること。

## (附則)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

## (附則)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

## (附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

## (附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

提案基準 22

容器包装の選別施設等の建築を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、容器包装の選別施設等（以下「選別施設等」という。）の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準に係る選別施設等は、市町村から委託を受けて、容器包装に係る分別収集及び商品化の促進等に関する法律（平成7年法律第112号）に基づき容器包装の選別、圧縮、粉砕、保管等の処理を行う施設で、処理能力が1日5t未満の施設（これに付随する必要不可欠な施設を含む。）とする。

(立地)

第3 申請に係る土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 府及び市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (2) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (3) 判断基準第5に定める区域内のほか、農業関係事業の対象地内、おおむね20ha以上の農地が連たんしている農業地域等の優良農地内並びに保安林内、保安施設地区内及び森林施業計画樹立地域内に存しないこと。

(計画基準)

第4 申請地及びその周辺の計画は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 申請地周辺の農林漁業に支障をきたさないよう、必要な排水処理等の対策を行うこと。
- (2) 施設の操業、搬出入車両等に伴う騒音、粉塵等を防止するために、次のとおり敷地境界に沿って緩衝帯を配置すること。

申請地の面積	1ha 未満	1～1.5ha 未満	1.5～5ha 未満
緩衝帯の幅員	2m以上	4m以上	5m以上

- (3) 計画区域周辺に影響を及ぼさないよう (2) に定める緩衝帯に塀（原則、高さ3m以上）を設け、原材料の流失を防止するとともに、塀の外側に植樹を行い（原則、緑地率20%以上）、景観に配慮をすること。
- (4) 申請地から市街化区域までの道路は大型トラックが十分通行することができるとともに、児童の通園及び通学に支障ない等交通安全上必要な措置が講じられていることその他周辺の交通処理上問題の生じないよう必要な配慮を行うこと。
- (5) 運搬車の駐車場、原材料置き場、処理済資材置き場等必要な施設は、原則として申請地内で

処理することができるように十分な用地が確保されていること。

(附則)

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

## 提案基準 23

既存建築物が住宅、工場及び医療施設、社会福祉施設以外である場合の  
用途変更及び用途変更を伴う建替えを目的とする開発行為等の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に関し、「都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（市街化調整区域内の建築物の用途変更について）に関する判断基準（以下「用途変更判断基準」という。）」に基づき、既存建築物が住宅（兼用住宅を含む。）、工場及び医療施設・社会福祉施設以外である場合の用途変更及び用途変更を伴う建替え（以下「用途変更等」という。）を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 この基準に係る既存建築物は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に存し、継続して存する建築物
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、適法に建築されたもので、築後20年以上経過した建築物  
ただし、次のいずれかに該当する建築物を除く。
  - ア 法第29条第1項第2号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫
  - イ 特定工作物等（法第4条第11項に規定する特定工作物、都市計画法施行令第1条第2項第1号及び第2号に掲げる工作物でその規模が1ha未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。）の付属建築物として法第29条又は第43条の規定による許可を受けた建築物
- (3) 都市計画法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定に該当するとして建築された建築物

## (計画基準)

第3 この基準に係る用途変更等は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 既存建築物の敷地に区画の変更が生じないこと。
- (2) 既存建築物の用途が住宅、工場及び医療施設・社会福祉施設以外であって、用途変更判断基準別表（イ）欄に掲げる用途に変更がなく、かつ、新たに周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるもの。ただし、用途変更判断基準別表（ロ）欄に掲げる用途のうち、用途変更後の用途が次のいずれかに該当する場合を除く。
  - ア 「物品販売店舗」の区分のうち、大店立地法に規定する「大規模小売店舗」
  - イ 「歓楽施設（A）～（E）」
  - ウ 「火薬類製造貯蔵所」、「工場」
  - エ 「卸売市場」、「と畜場」、「汚物処理場」、「ごみ焼却場」、「火葬場」、「産業廃棄物処理場」
- (3) 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）が小売業を営む店舗（自己の居住の用に供する住宅が付属するものを含む。）の場合は、提案基準12第6及び第7の規定に適合すること。

## (予定建築物の規模)

第4 予定建築物の延べ面積は、既存建築物の延べ面積の1.5倍以下とすること。

## (附則)

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成17年4月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成23年2月1日から施行する。

(附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

提案基準 24

特定流通業務施設の建築を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、知事が指定した四車線以上の国道、府道及び市町村道(以下「指定国道等」という。)の周辺において計画される大規模な流通業務施設の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 大規模な流通業務施設とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(平成17年法律第85条)第4条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であって、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第83号)第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項に規定する特別積み合せ貨物運送以外の事業の用に供する施設
- (2) 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫

第3 この基準は、次の各号のいずれにも該当するものとして、市町村長からの申出により、あらかじめ知事が指定した四車線以上の国道、府道及び市町村道(以下「指定国道等」という。)の沿道並びにインターチェンジ周辺の知事が指定した区域(以下「指定区域」という。)内において計画される大規模な流通業務施設の建築を目的とする開発行為及び建築行為に適用する。

- (1) 指定国道等の沿道及び指定区域は、都市計画法第18条の2の規定により市町村が策定する都市計画マスタープラン等において、流通業務系施設等の立地を位置付けていること。
- (2) 指定区域は、当該インターチェンジと一般道路との出入口の境界からおおむね500mの範囲内にあること。
- (3) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(立地)

第4 申請に係る土地(以下「申請地」という。)は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 府及び市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (2) 指定国道等の沿道の場合は、当該指定国道等に接していること。

ただし、地形等の理由によりやむを得ない場合は、当該指定国道等と直接出入り(例 水路占用(敷地と指定国道等の間に水路がある場合にその占用の許可を得ていることをいう。))のできるよう計画されていること。

- (3) 指定区域の場合は、申請地全体が指定区域内にあり、かつ、原則として当該インターチェンジと一般道路との出入口に接続している幅員9m以上の道路(以下「接続道路」という。)に接していること。

(4) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。

(開発区域の規模)

第5 開発区域等の面積は、5ha未満であること。

(計画基準)

第6 申請に係る計画内容は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 申請地は、申請に係る建築物を利用する大型自動車指定国道等又は接続道路の交通を阻害することなく円滑に出入りすることができるよう、指定国道等又は接続道路に当該敷地の外周長のおおむね1/10以上(申請地の面積が1ha未満の場合は、13m以上)が接していること。

ただし、申請地の面積が1ha以上の場合において、敷地の規模、形状及び周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められ、かつ、周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるときは、この限りでない。

なお、指定国道等又は接続道路に沿って水路等の公共施設が存するため、申請地が直接当該指定国道等又は接続道路に接することができない場合には、当該公共施設に接する幅をもって指定国道等又は接続道路に接する幅とする。

(2) 申請地周辺に対する騒音、振動等の影響を防止するため、その外周部に防音壁等及び適切に植栽された緑地を配置する等必要な配慮を行うことができるよう、次のとおり、敷地境界に沿って緩衝帯が配置されていること。

申請地の面積	1ha未満	1～1.5ha未満	1.5ha以上
緩衝帯の幅員	2m以上	4m以上	5m以上

(附則)

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

(附則)

この基準は、平成20年3月4日から施行する。

(附則)

この基準は、平成23年6月10日から施行する。

提案基準 24 に基づく指定

提案基準 24 の規定に基づき知事が指定する指定国道等及び指定区域は、下記に定めるものとする。

記

1 指定国道等

No.	路線	区間		備考
		起点	終点	
1	府道住吉八尾線	一般国道 309 号との交点	松原市と大阪市との境界	(松原市)
2	府道大阪中央環状線	松原市と堺市との境界	近畿自動車道松原インターチェンジ	(松原市)
3	一般国道 309 号	松原市と堺市の境界	松原市と大阪市の境界	(松原市)
4	一般国道 170 号 (大阪外環状線)	四條畷市と寝屋川市との境界	岡部川との交点	(四條畷市)
5	府道泉佐野岩出線	府道堺阪南線との交点	金熊寺交差点	ただし、阪和自動車道との交点から金熊寺交差点までの南側沿道は除く。(泉南市)

2 指定区域

No.	区域	備考
1	近畿自動車道松原インターチェンジ周辺区域	ただし、府道大堀堺線沿道のみ(松原市)
2	近畿自動車道泉南インターチェンジ周辺区域	ただし、府道泉佐野岩出線と阪和自動車道との交点から金熊寺交差点までの南側沿道は除く(泉南市)

提案基準 25

既存の医療施設及び社会福祉施設の増築及び建替え等を目的とする開発行為等の取扱い

(趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、既存の医療施設及び社会福祉施設の増築、建替え及び用途変更(用途変更を伴う増築又は建替えを含む。)を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、「都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ(市街化調整区域内の建築物の用途変更について)に関する判断基準(以下「用途変更判断基準」という。)」の医療施設・社会福祉施設のうち、次のいずれかに該当するものに適用する。

(1) 用途変更判断基準第2の規定により、用途変更には該当しないもののうち、次のいずれかに該当するもの。

ア 敷地の拡大・縮小を行うもの

イ 敷地の拡大を行わないもので、延べ面積が従前の1.5倍を超えるもの

ウ 敷地の拡大を行わないもので、建築物の高さが10mを超え、かつ、階数が増加するもの

(2) 用途変更判断基準第2の規定により、用途変更には該当するもののうち、次のいずれかに該当するもの。

ア 用途変更後の施設が通所系施設であるもの

イ 用途変更前の施設が入所系施設であるもの

(既存建築物)

第3 この基準にかかる既存建築物は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に存し、継続して存する建築物。

(2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、適法に建築された建築物。ただし、敷地の拡大を行う場合は、直近の建築より原則として築後10年以上経過している場合に限る。

(増築等の必要性)

第4 既存建築物の増築(既存建築物の建替えにより延べ面積が増加する場合を含む。以下「増築等」という。)は、当該施設に対する需要への対応、運営面での効率化等の観点からやむを得ないと認められるもので、当該市町村の都市計画上支障がなく、かつ、福祉施策上又は医療施策上支障がない場合に限る。

(従前敷地の拡大)

第5 第4の規定により既存建築物の増築等を行う場合は、従前の敷地内で増築等を行うことが困難、かつ、やむを得ないと認められる場合に限り、必要最低限の敷地の拡大を行うことができる。

2 従前の敷地の拡大を行うときは、次のいずれにも該当しなければならない。

(1) 従前の敷地及び拡大に係る敷地の面積の合計は、原則として従前の敷地の面積の1.5倍以下であり、かつ、拡大に係る敷地の面積が1ha以下であること。

(2) 従前の敷地及び拡大に係る敷地について一体的な土地利用であることが認められること。

**(敷地拡大を伴う場合の予定建築物の規模の制限)**

**第6** 従前敷地の拡大を伴った既存建築物の増築等を行うときは、申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）の延べ面積は、原則として、既存建築物の延べ面積の1.5倍以下とすること。

**(立地)**

**第7** 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。

(2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

**(附則)**

この基準は、平成23年2月1日から施行する。

**(附則)**

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

## 提案基準 26

## 産業の振興を図る必要がある地域における工場等の立地を目的とする開発行為等の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、産業が停滞し、その振興を図る必要がある区域における工場及びその他産業施設(以下「工場等」という。)の建築及び用途変更を目的とする開発行為及び建築行為(以下「開発行為等」という。)の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれにも該当するものとして、市町村長の申出により、知事と協議のうえ、あらかじめ知事が指定した区域における工場等の開発行為等に適用する。

- (1) 都市計画法第18条の2の規定により市町村が策定する都市計画マスタープラン等において、工場等の立地が市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、開発、開発区域周辺の労働力を必要とする場合、清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合、空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合等、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案して、工場等の立地を図ることがやむを得ないものとして、その必要性並びにその方策が位置づけられている区域。
- (2) 市町村が定める「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」等において地区計画活用を位置付けている区域での開発行為等や規模要件を満たす開発行為等は原則、地区計画の活用を前提とし、この基準の適用対象外とする。
- (3) 道路、公園等の公共施設及び学校、上下水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (4) 判断基準第5に定める区域を含まないこと。

## (申請に係る建築物の用途)

第3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)の用途は、市町村長の申出により知事と協議のうえ、第2の範囲内であらかじめ知事が定めたものとする。

## (予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模等は、市町村長の申出により知事と協議のうえ、第2の範囲内で知事が定めたものとする。

## (地元調整)

第5 開発行為等に対して、市町村長から支障がない旨の確認がとれていること。

## (附則)

この基準は、平成29年4月1日から施行する。

提案基準 26-1

産業の振興を図る必要がある地域における工場等の立地を目的とする開発行為等の取扱い（千早赤阪村）

（趣旨）

第1 この基準は、提案基準 26 の第3及び第4の規定に基づき、千早赤阪村（以下「村」という。）として必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準の適用にあたっては、村の過疎地域自立促進計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等を踏まえた地域コミュニティの維持・回復に寄与する開発行為等であり、千早赤阪村都市計画マスタープランに則したものであること。

2 対象区域は、次の村内路線沿道とする。

- （1）村道水分東阪線 起点：国道 309 号との交点 終点：府道富田林五条線との交点
- （2）村道東阪中津原線 起点：府道富田林五条線 終点：府道中津原寺元線との交点
- （3）府道富田林五条線 起点：村道水分東阪線との交点 終点：村道東阪線との交点

（予定建築物の用途）

第3 提案基準 26 の第3に規定する用途は、工場で建築基準法別表第2（る）のうち1及び2以外のものとする。

（予定建築物の敷地規模等）

第4 提案基準 26 の第4に規定する予定建築物の規模は、次の各号に該当すること。

- （1）敷地面積は、概ね 500 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満であること。
- （2）道路境界線及び敷地境界線から幅 1 m以上の植栽帯を設置すること。
- （3）高さは、20m以下であること。
- （4）建築物等の外観及び色彩は、周辺環境と調和する工夫をしたものであること。

（地元調整）

第5 地元地区会等関係者との調整結果を踏まえ、村長が支障ないと判断したもの。

（目標値の設定）

第6 この基準の運用にあたり、本村が過疎地域からの脱却が図られた場合は、この基準は適用しないものとする。

（附則）

この基準は、平成 30 年 1 月 1 日から施行する。

（附則）

この基準は、平成 30 年 5 月 7 日から施行する。

## 提案基準 27

## 既存集落の機能やコミュニティの維持への対応を目的とする開発行為等の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、「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」(以下「判断基準」という。)第6の規定に基づき、市街化調整区域内の既存集落等の機能やコミュニティの維持への対応が必要な区域において、居住の用に供する住宅及びコミュニティの維持を目的とする住宅以外の施設(以下「住宅等」という。)の建築及び用途変更を目的とする開発行為及び建築行為(以下「開発行為等」という。)の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれにも該当するものとして、市町村長からの申出により、知事と協議のうえ、あらかじめ知事が指定した区域における住宅等の開発行為等に適用する。

- (1) 過疎地域自立促進特別措置法の第2条第1項第3号に規定されている過疎地域の要件のうち、人口減少率要件を満足する区域であること。
- (2) 都市計画法第18条の2の規定により市町村が策定する都市計画マスタープラン等において、まちの機能やコミュニティの維持・回復の必要性並びにそのための方策が位置づけられている区域。
- (3) 市町村が定める「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」等において地区計画活用を位置付けている区域での開発行為等や規模要件を満たす開発行為等は原則、地区計画の活用を前提とし、この基準の適用対象外とする。
- (4) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設並びにこれらの施設の計画に支障がないこと。
- (5) 判断基準第5に定める区域を含まないこと。

## (申請に係る建築物の用途)

第3 申請に係る建築物(以下「予定建築物」という。)の用途は、市町村長の申出により知事と協議のうえ、第2の範囲内であらかじめ知事が定めたものとする。

## (予定建築物の規模等)

第4 予定建築物の規模等は、市町村長の申出により知事と協議のうえ、第2の範囲内で知事が定めたものとする。

## (地元調整)

第5 開発行為等に対して、市町村長から支障がない旨の確認がとれていること。

## (附則)

この基準は、平成29年4月1日から施行する。

提案基準 27-1

既存集落の機能やコミュニティの維持への対応を目的とする開発行為等の取扱い（千早赤阪村）

（趣旨）

第1 この基準は、提案基準 27 の第3及び第4の規定に基づき、千早赤阪村（以下「村」という。）として必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準の適用にあたっては、次の各号のいずれにも該当すること。

- （1）千早赤阪村既存集落図（別図）の区域内における開発行為等であること。
- （2）村の過疎地域自立促進計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等を踏まえた地域コミュニティの維持・回復に寄与する開発行為等であり、千早赤阪村都市計画マスタープランに則したものであること。

（予定建築物の用途）

第3 提案基準 27 の第3に規定する用途は、次の各号のいずれかに該当すること。

- （1）一戸建専用住宅又は兼用住宅（建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の3に規定する住宅）
- （2）共同住宅、寄宿舎、長屋又は下宿
- （3）店舗等（令第130条の5の3に規定する用途）
- （4）宿泊施設
- （5）事務所
- （6）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が10kW以下のものに限る。）

（予定建築物の規模）

第4 提案基準 27 の第4に規定する予定建築物の規模は次の各号に該当すること。

- （1）高さは、原則10m以下であること。
- （2）敷地面積は、1,000㎡未満であること。
- （3）店舗等は、床面積の合計が500㎡以内であること。
- （4）アトリエ又は工房は、作業場の床面積の合計が150㎡以内であること。

（地元調整）

第5 地元地区会等関係者との調整結果を踏まえ、村長が支障ないと判断したもの。

（目標値の設定）

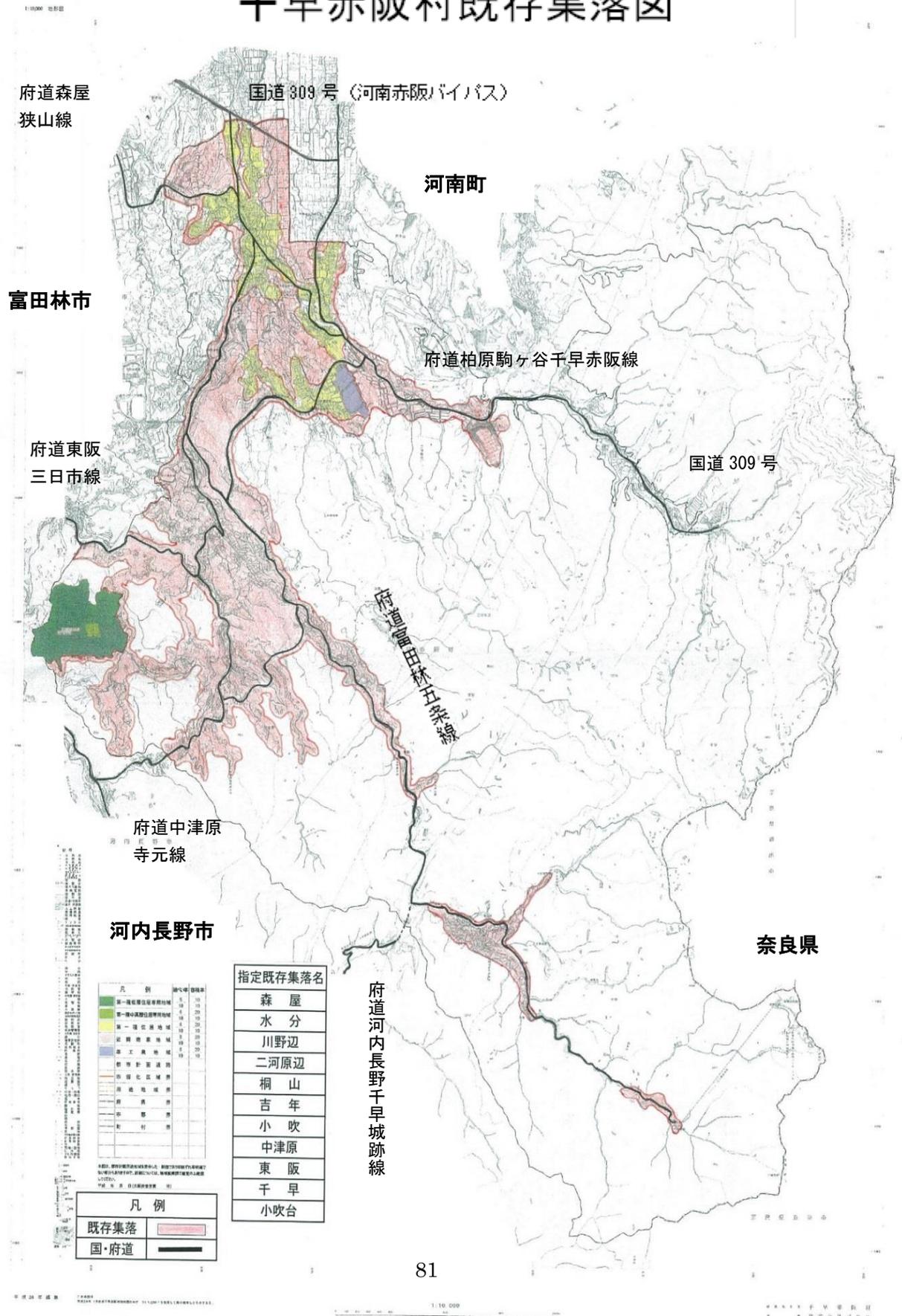
第6 この基準の運用にあたり、以下のいずれかの項に該当した場合は、この基準は適用しないものとする。

- （1）村の人口が6,000人を達成した場合
- （2）過疎地域からの脱却が図られた場合

（附則）

この基準は、平成29年10月1日から施行する。

# 千早赤阪村既存集落図



提案基準 27-2

既存集落の機能やコミュニティの維持への対応を目的とする開発行為等の取扱い（泉佐野市）

（趣旨）

第1 この基準は、提案基準 27 の第3及び第4の規定に基づき、泉佐野市として必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

第2 この基準の適用にあたっては、次の各号のいずれにも該当すること。

- （1）大木・土丸地区既存集落図（別図）の区域内における開発行為等であること。
- （2）「泉佐野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「泉佐野市都市計画マスタープラン」等を踏まえた地域コミュニティの維持・回復に寄与する開発行為等であり、泉佐野市として都市計画上支障がないものであること。

（予定建築物の用途）

第3 提案基準 27 の第3に規定する用途は、次の各号のいずれかに該当すること。

- （1）一戸建専用住宅又は兼用住宅（建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の3に規定する住宅）
- （2）共同住宅、寄宿舍、長屋又は下宿
- （3）店舗等（令第130条の5の3に規定する用途）
- （4）宿泊施設
- （5）事務所
- （6）美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が10kW以下のものに限り。）

（予定建築物の規模等）

第4 提案基準 27 の第4に規定する予定建築物の規模は次の各号に該当すること。

- （1）高さは、原則10m以下であること。
- （2）敷地面積は、1,000㎡未満であること。
- （3）店舗等は、床面積の合計が500㎡以内であること。
- （4）アトリエ又は工房は、作業場の床面積の合計が150㎡以内であること。
- （5）建築物等の外観及び色彩は、周辺環境と調和するよう工夫をしたものであること。

（地元調整）

第5 地元地区会等関係者との調整結果を踏まえ、泉佐野市長が支障ないと判断したもの。

（目標値の設定）

第6 この基準の運用にあたり、大木・土丸地区の人口が、1,800人に達した場合は、この基準は適用しないものとする。

（附則）

この基準は、平成30年5月7日から施行する。

# 大木・土丸地区既存集落図



## 提案基準 28

## 農家民宿の取扱い

## (趣旨)

第1 この基準は、「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」第6の規定に基づき、既存の住宅を「農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律」(平成6年法律第46号。)(以下「余暇法」という。)(第2条第5項に規定する農山漁村滞在型余暇活動に必要な役務を供するもの(以下「農家民宿」という。))に用途変更する取扱いについて必要な事項を定める。

## (適用の範囲)

第2 農家民宿は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 農家民宿に該当することを、大阪府の余暇法の所管部局が確認しているものであること。
- (2) 市町村のまちづくりの観点から判断して支障がないものであること。
- (3) 宿泊に関する許可等の手続きが適正に行われるものであること。

## (増築)

第3 用途変更に伴い宿泊施設とするために必要な調理室等の増築は、必要最小限とする。

## (附則)

この基準は、平成30年6月1日から施行する。

## 包括議決 14

## 露天の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の取扱いについて

標記について、次の各要件に該当するものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱い、これに基づき知事が法第 43 条第 1 項の許可をし、開発審査会に報告するものとする。

## 第 1 対象

市街化調整区域における次に掲げる土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設であること。

- (1) 露天駐車場・露天資材置場等、現に露天で適法に土地利用しているもの。
- (2) 新たに露天で土地利用するもののうち、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 14 条第 1 項又は第 6 項に基づく許可など他法令の規定により許可を要するもので、当該許可を受けるに際して当該土地利用を適正に行わせるため管理施設の設置を求められるもの。(当該許可権者からその旨の意見書が提出されていること。)
- (3) 風力発電機又は太陽光発電設備に係るもの。

## 第 2 用途

- (1) 管理施設は、当該土地利用を維持管理するために必要と認められる事務所、便所等であること。
- (2) 管理施設において、営業を行うものでないこと。

## 第 3 規模

- (1) 管理施設の敷地は、建築基準法の規定に適合させるために最低限必要な面積とし、現に露天で利用している土地又は新たに露天で利用する土地の範囲内で適切な位置にあること。
- (2) 管理施設の延べ面積は、当該土地利用を維持管理するために必要と認められる範囲内であり、かつ、10 m<sup>2</sup>以内（他法令の許可等に関連して設置が必要なものにあつては、50 m<sup>2</sup>以内）であること。

(附則)

この取扱いは、平成 16 年 4 月 1 日から適用する。

(附則)

この取扱いは、平成 26 年 4 月 1 日から適用する。

## 包括議決 15

## 開発審査会の議を経て許可した計画の変更の取扱いについて

開発審査会の議を経て許可したものについて、次に掲げる変更に係るものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱えるものとし、これに基づき知事が都市計画法（以下「法」という。）第 35 条の 2 の許可をした場合は、開発審査会に報告するものとする。

- 1 工区の変更
- 2 開発行為に関する設計のうち、法第 33 条及び提案基準の技術基準に係る変更
- 3 工事施行者の変更
- 4 資金計画の変更

（附則）

この基準は、平成29年4月1日から施行する。

## 同意基準

## 六次産業化法第5条第8項後段の同意に係る審査の基準

## (趣旨)

第1 この基準は、地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出等及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律（以下「六次産業化法」という。）第5条第8項後段の同意（同法第6条第4項において準用する同法第5条第8項後段の同意を含む。）に係る審査の基準について、必要な事項を定めるものとする。

## (適用の範囲)

第2 この基準は、市街化調整区域内において農林水産物等の販売施設（六次産業化法施行令第2条の販売施設をいう。以下同じ。）の建築の用に供する目的で行う開発行為又は市街化調整区域内において農林水産物等の販売施設を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して農林水産物等の販売施設とする行為に適用する。

## (立地)

第3 申請に係る土地（以下「申請地」という。）は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 申請地に接する道路が、都市計画法施行令第25条第2号の基準に適合していること。
- (2) 当該市町村の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (3) 「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」第5条の規定に適合していること。

## (予定建築物の敷地規模等)

第4 販売施設の敷地規模等は、次の各号のいずれにも該当すること。

- (1) 敷地面積は、1,000㎡以下とすること。
  - (2) 敷地外周の長さの1/10が、第3(1)の道路に接すること。
- 2 販売施設の利用に供する駐車場については、次のいずれにも該当すること。
- (1) 駐車台数は、販売施設の延べ面積を50㎡で除して得た数値（小数点以下切り上げ）以上とすること。
  - (2) 駐車ますの大きさは、長さ5.0m以上、幅2.3m以上とすること。
  - (3) 道路から直接駐車できない形態とすること。ただし、土地利用計画上やむを得ないと認められる場合はこの限りではない。

## (附則)

この基準は、平成26年4月1日から施行する。

### iii 変更許可（法第 35 条の 2）

#### 1. 変更許可申請

開発許可を受けた者は、その内容を変更をしようとする場合において、開発許可と同様に知事又は市長の許可を受けなければならない。ただし、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更が行われる場合は、新たな許可申請が必要である。なお、軽微な変更をしようとする場合は、届出なければならない。

また適用対象となるのは、開発許可後、完了公告前であること。

##### (1) 変更許可を受けなければならない場合

既に許可を受けた開発行為で、次のいずれかに該当する場合には、変更許可申請を行わなければならない。

ただし、法第 29 条第 1 項各号に該当する場合は、変更許可は不要である。

イ. 開発区域を増加又は減少するとき。許可を受けた開発行為を一部廃止する場合には、残りの部分に設計の変更があるのが一般的であるが、残り部分に設計変更のない場合でも法第 38 条の廃止ではなく変更許可として取り扱う。

ロ. 公共施設の位置規模等の変更を行うとき、又は公共施設の管理者及び土地の帰属に関する事項を変更しようとするとき。いずれの場合にも法第 32 条の協議、同意の手続きを必要とする。

ハ. 予定建築物等の用途ならびに敷地規模の変更を行うとき。予定建築物等の用途と敷地規模により設計内容の決定を行う（法第 33 条）ことから変更のチェックを行う必要がある。

ニ. 工区の変更を行うとき。完了公告との関係で許可を受けておく必要がある。

ホ. 資金計画の変更を行うとき。

ヘ. 工事施工者の変更を行うとき。ただし、主として自己の居住用の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（1ha 以上のものは除く。）は除く。

また、事業主の変更については、法第 44 条ならびに法第 45 条の承継の規定が適用される。

ト. その他工事内容（地盤改良、擁壁、排水施設等）の変更を行うとき。

##### (2) 変更許可申請

変更許可申請は、開発許可申請と同様の手続きで行い、法第 30 条の規定に従って審査する。ただし、変更に係る部分以外は、原則として審査の対象としない。公共施設の設計、管理帰属などに変更のない場合には、原則として法第 32 条に規定する同意の手続きを必要としない。

変更許可申請書には、変更に係る箇所のみを新旧対照して記載し、添付図書についてもその内容が変更されるもののみを添付すること。

設計の変更のうち、施行規則第 28 条の 4 第 1 号に掲げる軽微な変更該当するもの以外のものが頻繁に行われる場合については、個々の変更については、事前協議の活用等により逐一許可に係らしめずに、一括して処理すること等により必要に応じて事務処理の合理化を行うこと。

#### 2. 変更届出申請

(1) 既に許可を受けた開発行為で、次のいずれかに該当（軽微な変更）する場合は、届出を行わなければならない。

イ. 予定建築物等の敷地の形状の変更で敷地の規模の十分の一未満のもの。ただし、住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m<sup>2</sup>未満のもの。なお、開発区域については、変更許可となる。

ここでいう予定建築物等の敷地形状の変更とは、複数区画あるものの内、開発区域内で区画数の変更がなく区画線の変更が生じるものを取り扱う。

ロ. 工事施行者の変更。ただし、主として自己居住用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建築の用に供する目的で行う開発行為（1ha 以上のものは除く。）以外の開発行為にあっては、工事施行者の氏名、若しくは名称又は住所の変更に限る。

ハ. 工事の着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

## (2) 変更届出

変更届出は、別添様式により、変更に係る箇所のみを新旧対照して記載し、添付図書についてもその内容が変更されるもののみを添付すること。

iv 建築物の形態制限における例外許可（法第 42 条第 2 項ただし書き）

法第 41 条第 2 項ただし書許可の運用については、本条の制限が用途地域制を指定したのと同様の効果をもたらすことを期待している趣旨にかんがみ、建築基準法第 53 条、第 55 条、第 56 条等に指定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うこととし、環境の保全に留意する。

## v 予定建築物の用途の変更許可(法第42条第1項ただし書き又は第2項の知事との協議)

法第42条第1項ただし書き許可又は第2項の知事との協議の取り扱いは次による。また、第42条第1項ただし書の予定建築物の用途変更の許可については「都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ(市街化調整区域内の建築物の用途変更について)に関する判断基準」を準用して取り扱う。

イ. 法第34条第1号から第9号まで、第12号、第13号及び第14号に該当するものとして個別に許可を受けた土地については、次のいずれかに該当する場合でその用途と法第33条第1項第2号(公共空地の配置)、第3号(排水施設)及び第4号(給水施設)に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合に許可することができる。なお、法第34条第14号に該当するものとして許可を受けた土地の区域内で、当該区域に法第41条第1項の制限が定められている場合は、許可申請に係る建築物の用途等が想定される用途地域に適合しているものであること。

(i) 許可申請にかかる建築物が法第29条第1項第2号(農林漁業用施設及び従事者住宅)又は第3号(公益的施設)に規定する建築物である場合。

(ii) 当該申請が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合。

第1号 都市計画事業として行う建築等

第2号 災害応急建築物

第3号 仮設建築物

第5号 通常管理行為(令第35条)

(iii) 申請に係る建築物又は第一種特定工作物が法第34条各号(第10号、第11号、第13号及び都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成十八年法律第四十六号)による改正前の都市計画法(以下「旧法」という。)第三十四条第十号イ第10号イを除く。)に該当するもの。

ロ. 法第34条第10号に該当するものとして許可を受けた土地においては、次に該当する場合に許可することができる。

(i) 申請に係る建築物又は第一種特定工作物が法第34条第10号に該当し、その用途と法第33条第1項第2号(公共空地)、第3号(排水施設)及び第4号(給水施設)に規定する基準とを勘案して支障がないと認められる場合。

ハ. 法第34条第11号に該当するものとして許可を受けた土地においては、大阪府都市計画法施行条例の一部を改正する条例(平成19年大阪府条例第87号)による改正前の大阪府都市計画法施行条例第4条により、一戸建の住宅、建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅、その他市町村長の申出に基づき知事が指定した用途に限定されているので、用途変更は認められない。

ニ. 旧法第34条第10号イに該当するものとして許可を受けた土地は、法第41条第1項の制限が

定められているため、許可申請に係る建築物の用途等がこれに適合していることを原則とするが、既に市街地が形成され、又は近い将来に市街地が形成されようとしている場合には、市街化区域の土地と同様であると考えられるので、申請に係る建築物の用途については、前イの場合と異なり次の場合にのみ許可することができる。

(i) 当該区域に想定された用途地域の制限に適合する場合

(ii) 建築基準法の規定により例外許可を受けられると認められるもの。

(i) (ii) いずれの場合も前イと同じく、許可申請にかかる建築物の用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められなければならない。

vi 都市計画法第 37 条第 1 号に規定する工事完了公告前の建築等の承認の基準

審査基準

都市計画法第 37 条第 1 号に規定する工事完了公告前の建築等の承認の基準

都市計画法第37条第1号に規定する工事完了公告前の建築又は建設を認める基準は、原則として次の要件のいずれかに該当するものとする。

- (1) 官公庁、地区センターその他の公益的施設を先行的に建築するもの。
- (2) 建築物の建築工事を造成工事と切り離して施工することが不適當なもの。
- (3) 開発行為と建築物及び特定工作物の建設を一体的に行うことが合理的なもの。

vii 都市計画法第 45 条に規定する地位承継の基準

審査基準

都市計画法第 45 条に規定する地位承継の基準

都市計画法第 45 条に規定する権原を取得した者に開発許可に基づく地位の承継を承認する基準は、その者が当初の許可の通り開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

viii 都市計画施設内の建築許可（法第 53 条第 1 項）

審査基準

都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域内における建築許可に関する取扱い要綱

（趣旨）

第 1 条 本要綱は、都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域（以下「区域」という。）内における、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 53 条第 1 項の許可について、知事が許可を行うことができる場合について定めるものとする。

（定義）

第 2 条 この基準における用語は、法及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）並びにその政令及び省令で定めるものをいう。

（許可の方針）

第 3 条 知事は、法第 53 条第 1 項の規定による許可の申請があった場合において、当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、若しくは除去することができるものであり、円滑な都市計画事業を施行する上で支障を及ぼすおそれがないと認める場合は、その許可を行うことができるものとする。

- (1) 階数が三であり、かつ、地階を有しないこと。
- (2) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- (3) 建築物が区域の内外にわたる場合、区域内の部分を容易に分離できるなど、設計上の配慮がなされていること。

（必要書類）

第 4 条 第 3 条の規定による許可の申請にあたっては、別紙様式その他知事が必要と認める資料を添付することとする。

（附則）

本要綱は、平成 9 年 1 月 1 日から施行する。

## 3階建て建築物の概要

○区域内の建築物について記入すること（区域以外は記入不要）

(1) 建築工事費予定額  [万円]

※建築工事費予定額は、建築設備費を含んだ額を記入すること。

(2) 建築面積  [㎡]

(3) 延べ床面積  [㎡]

(4) 建築物の主要な部分の仕上げ  
(仕上げ表等が別途あり、下記の内容が分かる場合は記入不要)

外部仕上げ材	屋根	
	外壁	

内部仕上げ材		床	壁	天井
	1階の主要な部屋			
	2階の主要な部屋			
	3階の主要な部屋			

※主要な部屋とは、その階で最も大きい部屋をいう。

○矩計図（1/30～1/50程度）を添付すること。

○この様式は3階建ての建築物のみ記入すること。