

# 岸和田市開発審査会 提案基準集

岸和田市まちづくり推進部建設指導課



## 目 次

### 1. 判 断 基 準

|      |                                                                                                       |       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 判断基準 | 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホ<br>に関する判断基準 -----                                                     | 1 - 1 |
| 審査基準 | 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに<br>関する判断基準5に関する審査基準(土砂災害警戒区域について)---                                 | 1 - 4 |
|      | 都市計画法第34条第14号及び同法施行令第36条第1項第3号ホに<br>関する判断基準5に関する審査基準(浸水被害想定区域のうち危<br>害が生じるおそれがあると認められた土地の区域について)----- | 1 - 5 |

### 2. 提 案 基 準

|        |                                                                                     |        |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 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<br>取扱い -----                                           | 2 - 1  |
| 提案基準2  | 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等が<br>通常の分化発展の過程に必要な住宅を建築する場合等の取扱い----                    | 2 - 3  |
| 提案基準3  | 「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<br>完了した施行地域における開発行為の取扱い -----                          | 2 - 6  |
| 提案基準4  | 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<br>建築する場合の取扱い -----                                    | 2 - 7  |
| 提案基準5  | 既存工場の用途変更の取扱い -----                                                                 | 2 - 9  |
| 提案基準6  | 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<br>する開発行為等の取扱い -----                                    | 2 - 10 |
| 提案基準7  | 既存建築物の用途変更を伴う建て替え行為等の取扱い-----                                                       | 2 - 12 |
|        | 提案基準6，7に関する取扱基準-----                                                                | 2 - 14 |
|        | 提案基準6，7に関する技術基準-----                                                                | 2 - 16 |
| 提案基準8  | 市街化区域に隣接する連たん区域内で、都市計画施設に囲まれ<br>る市街化調整区域の宅地等における一戸建専用住宅等の建築を<br>目的とする開発行為等の取扱い----- | 2 - 17 |
| 提案基準9  | 既存工場の敷地の拡張を伴う増築等を目的とする<br>開発行為等の取扱い-----                                            | 2 - 19 |
| 提案基準10 | 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<br>開発行為等の取扱い-----                                        | 2 - 21 |
| 提案基準11 | 特認校就学等世帯が一戸建専用住宅等を建築する場合の取扱い----                                                    | 2 - 23 |

### 3. 包 括 議 決 基 準

|       |                                                                               |       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 包括議決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住宅の<br>取扱いについて -----                                 | 3 - 1 |
| 包括議決2 | 都市計画法第43条第1項の許可を必要とするもののうち、<br>運動・レジャー施設及び墓園の附属建築物の取扱いについて-----               | 3 - 2 |
| 包括議決3 | 都市計画法第43条第1項の許可を必要とするもののうち、<br>第1種特定工作物の附属建築物の取扱いについて -----                   | 3 - 3 |
| 包括議決4 | 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等が<br>通常の分化発展の過程に必要な住宅を建築する場合等の住宅の<br>取扱いについて ----- | 3 - 4 |
| 包括議決5 | 50以上の建築物が連たんしている地域における自己用住宅の<br>取扱いについて -----                                 | 3 - 5 |
| 包括議決6 | 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-----                                              | 3 - 6 |



# 1. 判 断 基 準



都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令  
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 号及び同法施行令（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鑑み、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。）を含む本市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場合をいう。

- (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市及び府の意向

(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

(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、(4)、(5)及び(12)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) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第3項に規定する国定公園
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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等として利用すべき土地の区域
- (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) 地すべり等防止区域（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
- (7) 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
- (8) 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
- (9) 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12年法律57号）第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域
- (10) 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
- (11) 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

- (12) 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。）
- (13) 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域
- (14) 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第 2 条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- (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市長が別に定める土地の区域

（提案基準）

第 6 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）

この基準は、平成 14 年 4 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 24 年 11 月 1 日から施行する。

（附 則）

この基準は、令和 5 年 2 月 13 日から施行する。



都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令  
第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準第 5 に関する審査基準  
(土砂災害警戒区域について)

(目的)

第 1 この基準は、都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準に 5 に関し、必要な事項を定めることにより、都市計画法（以下「法」という。）施行令（以下「令」という。）第 29 条の 9 第 4 号で規定される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。）第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域に関し、法の適正な運用を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第 2 土砂災害警戒区域において、次のいずれかに該当するものに関しては、法第 34 条第 14 号に基づく開発行為並びに建築行為の敷地とすることができる。

- (1) 主に自己の居住の用に供する住宅の建築については、土砂災害が発生した場合に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 12 年法律第 57 号)第 8 条第 1 項に基づき岸和田市地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所（以下避難場所という。）への確実な避難が可能な区域に存し、避難場所への確実な避難にあたり、避難計画書の作成及び提出がなされたもの
- (2) 自己業務の用に供する建築物の建築行為で同種の用途同一事業者に限り、土砂災害が発生した場合に、避難場所への確実な避難にあたり、市より区域内の建築物の所有者、管理者、占有者に対して、避難確保計画の作成、避難訓練の実施、結果報告を義務付け、かつ結果報告を受けての市からの助言・勧告を踏まえた避難確保計画の内容や訓練の内容の見直しが徹底されているもの。

(附則)

この基準は、令和 5 年 2 月 13 日から施行する。

都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令  
第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準第 5 に関する審査基準  
(浸水想定区域のうち危害が生ずるおそれがある  
と認められた土地の区域について)

(目的)

第 1 この基準は、都市計画法第 34 条第 14 号及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準 5 に関し必要な事項を定めることにより、都市計画法（以下「法」という。）施行令（以下「令」という。）第 29 条の 9 第 6 号で規定される水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、危害が生ずるおそれがあると認められた土地の区域（岸和田市が作成する浸水想定区域図（洪水・土砂災害ハザードマップ）において想定浸水深 3.0m 以上と定める区域）に関し、法の適正な運用を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第 2 浸水想定区域のうち、一定の区域においては、法次のいずれかに該当するものに関しては、法第 34 条第 14 号に基づく開発行為並びに建築行為の敷地とすることができる。

(1) 主に自己の居住の用に供する住宅の建築については、洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき岸和田市地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所（以下避難場所という。）への確実な避難が可能な区域に存し、避難場所への確実な避難にあたり、避難計画書の作成及び提出がなされたもの。

(2) 主に自己の居住の用に供する住宅の建築以外のものについては、洪水等が発生した場合に、避難場所への確実な避難にあたり、当市より区域内の建築物の所有者、管理者、占有者に対して、避難確保計画の作成、避難訓練の実施、結果報告を義務付け、かつ結果報告を受けての市からの助言・勧告を踏まえた避難確保計画の内容や訓練の内容の見直しが徹底されているもの。

(附則)

この基準は、令和 5 年 2 月 13 日から施行する。

## 2. 提案基準



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号及び同法施行令第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、近隣市町を含む本市周辺地域にて施行される収用対象事業により、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、かつ、市街化調整区域内に移転することがやむを得ないと認められるもので、申請者からの申請等の行為に先立ち収用対象事業の事業者から事業内容について市長に協議を受け、市街化調整区域内での建築の必要性が確認されたもの

- (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、府及び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3号に準ずる地域で、市長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都市施設で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、予定地周辺において、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 予定建築物の延べ床面積は、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平米（旧住宅金融公庫の融資の対象限度床面積）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平米以下とする。

(附 則)

この基準は、平成14年4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2月19日から施行する

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等が  
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号及び同法施行令第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等(以下「基準世帯」という。)がその世帯の通常の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。
- (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と併せて、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) 基準世帯からその世帯の通常の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) 基準世帯からその世帯の通常の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
- (5) 過去に前項各号のいずれかに該当した基準世帯が現在当該区域に居住していない場合は、上記各号のいずれかに該当し、当該区域の小学校又は中学校に在籍していた者

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市長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が過密、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。

(6) 出産等により世帯構成員が増えたとき。

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市長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適當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) がけ崩れ又は出水のおそれがあるなど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が過密、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し、又は存在していた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。)しているか、又は基準世帯が線引き前から所有していた土地の所有権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できること。

ただし、申請地の全部が既存集落内にあり、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時点で申請地を所有しているか(農地については3年以上所有していること。)、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できる場合(農地については、基準世帯が取得してから3年以上経過していること。)はこの限りでない。

この場合、既存集落とは、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。

(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、平成14年4月19日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 16 年 6 月 29 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 28 年 3 月 18 日から施行する。



「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

(目 的)

- 第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第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、  
「旧住宅地造成事業に関する法律」(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が完了した同法第2条第5項に規定する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条に基づく認可を受け、かつ同法第12条第3項により住宅地造成事業の完了した施行地区において行われるものをいう。

(立 地)

- 第3 申請に係る土地(以下「予定地」という。)は、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。)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」とは、判断基準第3により判断するものとする。)

(規 模)

- 第6 予定地の規模は、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、平成14年4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25年12月19日から施行する。



●提案基準 4

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号及び同法施行令第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。

(定 義)

第2 「50 以上の建築物が連たんしている地域」とは、地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた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認められる地域をいう。

(適用の範囲)

第3 住宅を建設する者(以下「申請者」という。)は、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決定(以下「線引き」という。)前より所有している者その他線引きの前日における土地の所有者の直系卑属であって次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 許可申請の日における当該土地の所有者
- (2) 前号に掲げる者の二親等以内の直系卑属であって、当該土地の所有権を取得することが確実であると市長が認める者
- (3) 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って、当該土地の所有権を取得することが確実であると市長が認める者

2 申請に係る土地は、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4 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市長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が過密、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。
- (6) 出産等により世帯構成員が増えたとき。

(用 途)

第5 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、平成14年4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 25 年 1 月 25 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 30 年 7 月 12 日から施行する。

## 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号及び同法施行令第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、異なる業種の工場へ用途変更するとき。
- (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、異なる業種の工場へ用途変更するとき。

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若しくは市長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あること。

### (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) 市及び府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床面積は、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、平成14年4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。



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号及び同法施行令第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。）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、又は都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに建築物の敷地として使用されていたことが確認できる土地であり、かつ、引き続き宅地である土地で、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 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
- (2) 敷地の規模・形状等から一の建築物の敷地として行う建築行為よりも、より一層好ましい住宅地形成ができるものと判断できる開発行為

(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) 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) 市及び府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。）も対象とする。

(予定建築物の規模)

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

ただし、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にあつては、1号、2号及び4号を除く。

- (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。

(予定建築物の敷地規模等)

第6 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) 一戸建専用住宅等の場合の敷地面積は、150 m<sup>2</sup>以上とする。  
ただし、既存建築物の区画を変更せずに行う場合は、この限りにない。
- (2) 小売店舗の場合の敷地面積は、500 m<sup>2</sup>以上3,000 m<sup>2</sup>未満とする。  
ただし、既存建築物の敷地面積が500 m<sup>2</sup>未満で、かつ、敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (3) 一戸建専用住宅等の場合は、幹線道路を建築基準法第43条第1項の規定により建築物の敷地が接する道路とせず、かつ、幹線道路に面して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。
- (4) 小売店舗の場合は、予定建築物の敷地外周長の1/10以上が幹線道路に接すること。

(公共施設の帰属管理)

第7 開発行為により設置された公共施設及び当該公共施設の用に供する土地については、市に帰属し、管理されるものであること。

(公共施設等の整備)

第8 公共施設等の整備については、別に定める技術基準に適合すること。

(附 則)

この基準は、平成14年4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25年9月25日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成31年1月30日から施行する。

既存建築物の用途変更を伴う建て替え行為等の取扱い

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第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伴う建て替えを目的とする開発行為及び建築行為並びにこれらの行為をしない用途変更(以下「建て替え行為等」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、次の各号のいずれかに該当する建築物の建て替え行為等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すでに存し、継続して存在する建築物
- (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、次のア又はイのいずれかに該当する建築物は適用除外とする。

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。)の付属建築物として法第29条に基づく許可又は法第43条に基づく許可(包括議決2)を受けた建築物

- (3) 都市計画法及び建築基準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号の規定に該当し建築された建築物

(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(自己用住宅が付属するものを含む。以下「小売店舗」という。)も対象とする。

(予定建築物の規模)

第4 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合の規模は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

ただし、一敷地の単体的な建て替え行為等の場合は、1号、2号及び4号を除く。

- (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。

(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) 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>以上とする。  
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) 小売店舗の場合の敷地面積は、500 m<sup>2</sup>以上3,000 m<sup>2</sup>未満とする。  
ただし、既存建築物の敷地面積が500 m<sup>2</sup>未満で、かつ、敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (3) 一户建専用住宅等の場合は、幹線道路を建築基準法第43条第1項による接する道路とせず、かつ、幹線道路に面して車の出入り口を設けないこと  
ただし、一敷地の単体的な建て替え行為等であって、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
- (4) 小売店舗の場合は、敷地外周長の1/10以上が幹線道路に接すること。

(公共施設等の整備)

第6 公共施設等の整備については、別に定める技術基準に適合すること。

なお、予定建築物が一戸建専用住宅等の場合で、かつ、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場合は、新たな道路の整備は認めないものとする。

(附 則)

この基準は、平成14年4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25年9月25日から施行する。

(附 則)

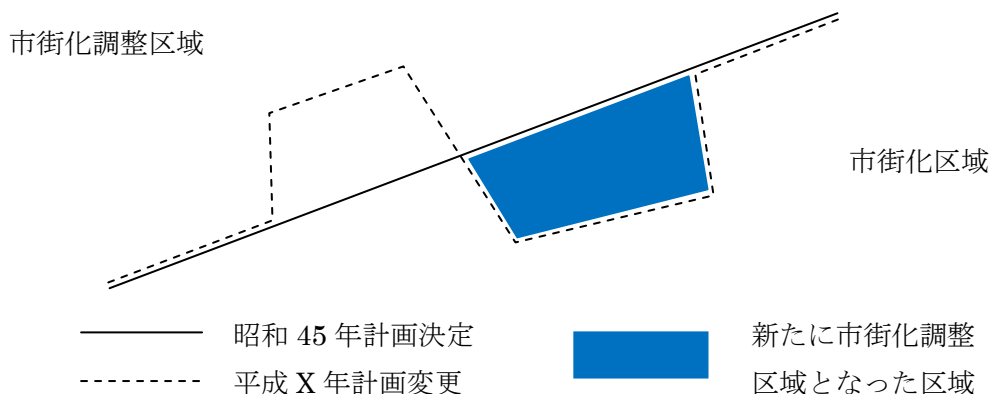
この基準は、平成30年7月12日から施行する。

## 提案基準 6, 7 に関する取扱基準

開発審査会提案基準 6, 7 の具体的な取扱いを次のとおり定める。

### 1 適用の範囲について

- (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る（以下「線引き」という。）とは、次図のような場合をいう。



- (2) 提案基準 6 については、線引き後に建築物が除却され、開発許可等の事前協議の時点まで引き続き宅地である土地についても対象とする。

「引き続き宅地である土地」とは、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が確認できる土地とする。

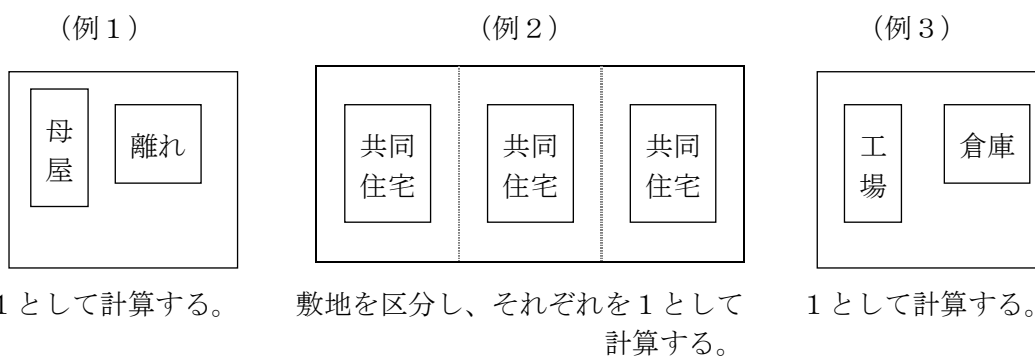
- (3) 区画を変更せず、良好な宅地とするための造成を行う開発行為も対象とする。
- (4) 開発区域については、原則として、当該既存建築物の敷地全体を対象とする。
- (5) 既存建築物の敷地の拡大については、対象外とする。

ただし、既存建築物の敷地が建築基準法第 43 条に適合しないため、必要最小限の範囲内で敷地を拡大する場合など、やむを得ないと認められる場合は、個別に判断する。

### 2 立地について

- (1) 提案基準 6 の第 3 にいう、「50 以上の建築物が連たんしている地域内」については、次のア～ウの取扱いによる。

ア 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。



イ 「50 以上の建築物が連たんしている地域」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」として認められない。

線引き後に除却され、事前協議時点で建築物がない土地については、その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、連たん地域内にあるものとみなす。

ウ 日常生活圏を一体にする限りにおいては、市街化区域に存する建築物を含めることができる。

3 予定建築物の規模について

(1) 規模の制限については、建築基準法、同法施行令及び岸和田市建築基準法施行条例、同施行細則による緩和条項を適用できるものとする。

(2) 開発許可にあたっては法第 41 条、また、建築許可にあたっては法第 79 条の規定により建ぺい率等の制限を定めるものとする。

(3) 提案基準 7 について、一敷地の単体的な建て替え行為等には、既存建築物の敷地を分割して行う建て替え行為等は含まれない。

4 予定建築物の敷地の形状について

予定建築物の敷地の形状は短辺が 8 m 以上の矩形を基本とするが、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合にあっては、少なくともその敷地内に一辺が 8 m の正方形が内接すること。

(附 則)

この基準は、平成 14 年 4 月 19 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 25 年 9 月 25 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 30 年 7 月 12 日から施行する

## 提案基準 6、7 に関する技術基準

開発審査会提案基準 6、7 の技術基準について、次のとおり定める。

### 1 予定建築物が小売店舗の場合は、次の定める基準に適合すること。

(緑 化)

- (1) 申請地のうち、幹線道路に接する部分に幅 1 m 以上の植栽帯を設置すること。

(駐車場)

- (2) 駐車台数は、次のア、イのいずれにも該当すること。

ア 延床面積が 500 m<sup>2</sup> 以下の場合は 10 台以上、延床面積が 500 m<sup>2</sup> を超える場合は超えた延床面積を 50 m<sup>2</sup> で除して得られる数値（少数以下切り上げ）に 10 を加えた台数とすること。

なお、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床面積を 50 m<sup>2</sup> で除して得られる数値（少数以下切り上げ）を台数とする。

ただし、予定建築物が大規模小売店舗立地法に基づく届出の対象となる規模である場合は、その設置基準によること。

イ 予定建築物が大阪府福祉のまちづくり条例別表に基づく規模以上の場合は、駐車台数のうち高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令 17 条に適合する駐車場を 1 台以上設けること。

- (3) 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（福祉対応は、3.5m）以上とすること。

- (4) 駐車スペースは、道路から直接駐車できない形態であること。

(福祉への配慮)

- (5) 予定建築物が不特定かつ多数の者、又は主として高齢者、障がい者等が利用する用途の場合は、次のいずれにも該当すること。

ア 利用者用の便所を一以上設けること。

イ 2 階以上に不特定かつ多数の者が利用する用途がある場合は、エレベーターを一以上設けること。

ウ 予定建築物が大阪府福祉のまちづくり条例別表に基づく規模以上の場合は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第 18 条第 2 項第 7 号に適合する敷地内通路を設けること。

- (6) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び大阪府福祉のまちづくり条例に配慮すること。

(景観への配慮)

- (7) 岸和田市景観計画に示す地域の景観特性に応じた景観づくりに努めること。

(周辺への配慮)

- (8) 申請地周辺の環境に十分配慮された計画であること。

### 2 敷地面積が 500 m<sup>2</sup> 未満で、かつ、土地利用計画上からみてやむを得ないと認められる場合は、前項 (1)、(2) のイ、(4)、(5) のイ及びウの規定については適用しない。

(附 則)

この基準は、平成 14 年 4 月 19 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 25 年 9 月 25 日から施行する。



市街化区域に近隣接する連たん区域内で、都市計画施設に囲まれる市街化調整区域の宅地等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号及同法施行令第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で都市計画施設に囲まれる市街化調整区域の宅地等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、岸和田市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、3年以上引き続き宅地等である土地を3年以上所有している者が行う開発行為及び建築行為に適用する。

(立 地)

第3 申請に係る土地(以下「申請地」という。)が、次の各号のいずれにも該当し、かつ、道路、公園、下水道等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設及びこれらの計画に支障がないこと。

- (1) 申請地が、市街化区域に近隣接し、かつ、小学校の通学区が市街化区域と一体となる区域内にあること。
- (2) 申請地周辺を含む市街化調整区域が、供用されている都市計画施設と市街化区域とで囲まれており、その面積が1ha未満であること。
- (3) 申請地の過半が、市街化区域の境界から100m以内の範囲であること。
- (4) 申請地は、50以上の建築物が連たんしている地域内にあること。
- (5) 申請地は、建築基準法第42条第1項第1号に規定する幅員4m以上の道路に接すること。
- (6) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(用 途)

第4 予定建築物は、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(以下「一戸建専用住宅等」という。)であること。

(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。

- (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 1 m 以上であること。

(予定建築物の敷地規模等)

第 6 予定建築物の敷地規模は、150 m<sup>2</sup>以上とする。

(附 則)

この基準は、平成 16 年 12 月 17 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。

既存工場の敷地の拡張を伴う増築等を目的とする開発行為の取扱い

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第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、既存工場の敷地の拡張を伴う増築等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、継続して存在すること。
- (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年以上継続して存在すること。

(建築の必要性)

第3 既存工場の増築等について、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で、市長がやむを得ないと認めるものであること。

(用 途)

第4 申請に係る建築物(以下、「予定建築物」という。)は、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) 市及び府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 予定建築物と既存建築物の延床面積の合計は、適法に建設された既存建築物の1.5倍以下であること。

(予定建築物の敷地規模等)

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) 従前の敷地と拡張に係る敷地の合計は、原則として従前の 1.5 倍以下、かつ 1.0ha 以下であること。
- (2) 過去に適法に敷地規模の変更が行われた敷地においては、変更後 10 年以上継続して敷地が維持されていること。
- (3) 従前の敷地と拡張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。
- (4) 緑地等による緩衝帯の設置等、周辺環境への配慮を行うこと。

(附 則)

この基準は、平成 18 年 12 月 22 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。

## 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号及び同法施行令第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、都市計画法第18条の2の規定により市が策定する都市計画マスタープラン等において沿道産業地区による広域連携軸など整備済みの幹線道路のうち、あらかじめ指定した道路(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。

### (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、小売店舗内に作業所等を設ける場合は、作業所等の面積は売場面積(商品販売するために実際に使用している部分)の1/2未満とすること。

### (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) 市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、下水道等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設及びこれらの計画に支障がないこと。
- (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。

- (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、指定道路から2m以上、その他の道路から2m以上、敷地境界から1m以上であること。

### (予定建築物の敷地規模等)

第6 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、600㎡以上とする。
- (2) 開発面積は、600㎡以上5,000㎡未満とする。
- (3) 敷地外周の長さの1/10以上が指定道路に接すること。
- (4) 原則、指定道路以外に車の出入り口を設けないこと。

(緑化)

第7 申請地のうち指定道路に接する部分には、幅1 m以上の植樹帯を設置すること。また、敷地面積が1,000 m<sup>2</sup>以上については、敷地境界に接する部分に、幅1 m以上の植栽帯を設置すること。(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8 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 m<sup>2</sup>以下の場合は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)を台数以上とすること。
- (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。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ない。

(附 則)

この基準は、平成29年 5月 1日から施行する。

(附 則)

この基準は、令和7年 3月 1日から施行する。

#### 提案基準10に基づく指定

提案基準10の規定に基づき指定する道路は、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                |
|-----|----------------------------|-------------------|
| 1   | [都] 磯之上山直線<br>府道 岸和田牛滝山貝塚線 | —                 |
| 2   | [都] 大阪外環状線<br>国道 170号      | —                 |
| 3   | [都] 稲葉山直中線<br>府道 春木岸和田線    | —                 |
| 4   | [都] 岸和田中央線<br>府道 春木岸和田線    | —                 |
| 5   | 府道 岸和田港塔原線                 | 国道170号との交差点より北の区間 |

## 提案基準 10 に関する技術基準

開発審査会提案基準 10 の技術基準について、次のとおり定める。

### 1. (緑 化)

緑化の基準については下表の面積により下記の基準従って算出する。

植樹帯：計画する植樹帯の面積以上となるように低木を設置したもの。

植栽帯：計画する植栽帯の面積以上となるように低木又は芝等の地被類を設置したもの。

※本基準は下記の基準以上の樹木の設置を妨げるものではないが指定されたもの以外は緑化面積として加算できないものとする。

表. 樹種ごとの緑化面積

| 種 別     | 定義                   | 緑化面積                  |
|---------|----------------------|-----------------------|
| 低 木     | 樹高 1 m 以上 2.5m 未満の樹木 | 3.8 m <sup>2</sup> /本 |
| 芝その他地被類 | 丈が低い木又は草類で地面を覆うもの    | 設置する面積                |

※上記表は「大阪府環境保全条例」の「建築物の敷地等における緑化を促進する制度」より数値を準用

### 2. (駐車場)

(1) 駐車台数は、次のア、イのいずれにも該当すること。

ア 予定建築物が大規模小売店舗立地法に基づく届出の対象となる規模である場合は、その設置基準によること。

イ 予定建築物が大阪府福祉のまちづくり条例別表に基づく規模以上の場合は、駐車台数のうち高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令 17 条に適合する駐車場（車椅子使用者用駐車場）を 1 台以上設けること。

(2) 福祉対応駐車場ますの大きさは、長さ 5.0m 以上、幅 3.5m 以上とすること。

### 3. (福祉への配慮)

(1) 予定建築物が不特定かつ多数の者、又は主として高齢者、障がい者等が利用する用途の場合は、次のいずれにも該当すること。

ア 利用者用の便所を一以上設けること。

イ 2 階以上に不特定かつ多数の者が利用する用途がある場合は、エレベーターを一以上設けること。

ウ 予定建築物が大阪府福祉のまちづくり条例別表に基づく規模以上の場合は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第 18 条第 2 項第 7 号に適合する敷地内通路を設けること。

(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び大阪府福祉のまちづくり条例に配慮すること。

### 4. (景観への配慮)

岸和田市景観計画に示す地域の景観特性に応じた景観づくりに努めること。

### 5. (周辺への配慮)

申請地周辺の環境に十分配慮された計画であること。

### (附 則)

この基準は、令和 7 年 3 月 1 日から施行する。



特認校就学等世帯が一戸建専用住宅等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号及び同法施行令第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、特認校就学等世帯の東葛城地区における、自己の居住のための一户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「一户建専用住宅等」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。

(定 義)

第2 東葛城地区とは、東葛城小学校への通学が設定されている河合町、相川町、神於町、上白原町及び塔原町をいう。

(適用の範囲)

第3 特認校就学等世帯の範囲は、小規模特認校制度により指定された東葛城小学校に現に就学している児童の世帯又は入学若しくは転学の許可を受けた児童の世帯とする。

(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) 40以上の建築物が連たんしている地域に存すること。
- (2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(その他)

第5 特認校就学等世帯は、過去に本基準を適用し、一户建専用住宅等を建築していないこと。

(附 則)

この基準は、平成31年4月1日から施行する。



### 3. 包 括 議 決 基 準



○包括議決 1

収用対象事業の施行により市街化調整区域  
内に移転する住宅の取扱いについて

標記について、提案基準 1 に該当すると認められるもののうち、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、これに基づき市長が許可をし、後日の開発審査会に報告するものとする。

1. 用 途

自己の居住の用に供する戸建専用住宅であること。

2. 立 地

申請地は従前の居住地と同一ないし隣接の市であること。

3. 規 模

申請に係る敷地面積は従前の 1.5 倍以下又は 300 平方メートル以下であり、延べ面積が従前の 1.5 倍以下又は住宅金融支援機構のマイホーム新築融資技術基準による住宅の規模限度以下であること。

4. 適用年月日

この取扱いは、平成 19 年 11 月 30 日から適用する。



○包括議決 2

都市計画法第 43 条第 1 項の許可を必要とするもののうち、  
運動・レジャー施設及び墓園の付属建築物の取扱いについて

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、これに基づき市長が許可をし、開発審査会に報告するものとする。

1. 対 象

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他運動・レジャー施設及び墓園（以下「施設」という。）に建築する建築物であること。

2. 用 途

施設の維持管理を目的とする建築物であること。

3. 規 模

施設を維持管理するために必要と認められる範囲内の建築物であること。

4. 適用年月日

この取扱いは、平成 14 年 4 月 19 日から適用する。

（注）第 2 種特定工作物の許可対象となる施設の付属建築物を除く。



○包括議決 3

都市計画法第 43 条第 1 項の許可を必要とする  
もののうち、第 1 種特定工作物の付属建築物  
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、これに基づき市長が許可をし、開発審査会に報告するものとする。

1. 対 象

第 1 種特定工作物の敷地内に建築される建築物であること。

2. 用 途

当該工作物の維持管理を目的とする建築物であること。

3. 規 模

当該工作物を維持管理するために必要と認められる範囲内の建築物であること。

4. 適用年月日

この取扱いは、平成 14 年 4 月 19 日から適用する。

(注) 第 1 種特定工作物が開発又は建設許可対象となる場合の付属建築物を除く。



○包括議決 4

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等の分化  
発展の過程で必要な住宅を建築する場合等の住宅の取扱いについて

標記について、提案基準2に該当すると認められるもののうち、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、これに基づき市長が許可をし、後日の開発審査会に報告するものとする。

1. 基準世帯

提案基準2の第2-1-(1)～(3)に該当すること。ただし、(2)については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。

2. 住宅を建築する者

提案基準2の第2-2-(1)～(4)に該当すること。

3. 住宅建築の理由

提案基準2の第2-3-(1)～(6)又は第3-2-(1)～(3)に該当すること。

4. 規 模

申請に係る自己の居住のための一戸建専用住宅の延べ面積が住宅金融支援機構のマイホーム新築融資技術基準による住宅の規模限度以下であること。

5. 適用年月日

この取扱いは、平成30年7月12日から適用する。



50以上の建築物が連たんしている地域  
における自己用住宅の取扱いについて

標記について、提案基準4に該当すると認められるもののうち、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、これに基づき市長が許可をし、後日の開発審査会に報告するものとする。

1. 住宅建築の必要性

提案基準4の第4－(1)～(6)に該当すること。

2. 規 模

申請に係る自己の居住のための一戸建専用住宅の延べ面積が住宅金融支援機構のマイホーム新築融資技術基準による住宅の規模限度以下であること。

3. 適用年月日

この取扱いは、平成30年7月12日から適用する。

