

岸和田市開発許可運用基準

令和8年6月1日

まちづくり推進部建設指導課

目 次

§ 1	総説	P1
	1. 開発行為	P1
	2. 建築物の建築	P14
	3. 特定工作物の建設	P18
	4. 都市計画施設	P23
	5. 市街地開発事業	P23
	6. 開発区域	P25
	7. 公共施設	P26
	8. 用途・用途変更	P26
§ 2	開発行為の許可	P27
	1. 開発行為の許可	P27
	2. 開発許可制度における知事権限と市長権限	P28
	3. 適用除外となる開発行為	P31
§ 3	開発許可申請	P44
	1. 開発許可申請	P44
	2. 変更許可申請	P45
	3. 変更届出	P46
	4. 国・都道府県等が行う開発行為等	P47
	5. 標準処理期間	P53
	6. 開発許可申請手続きフロー	P54
	7. 開発標識の設置について	P55
§ 4	設計者の資格	P56
§ 5	公共施設の管理者の同意	P58
	1. 公共施設の管理者の同意	P58
	2. 協議	P60
	3. 同意・協議と事前審査	P61
	事前相談制度実施要綱	P62

§ 6	開発許可基準 その 1 (技術的基準)	P65
1.	開発許可基準	P65
2.	開発許可基準の適用区分	P66
3.	用途地域等の適合	P69
4.	公共の用に供する空地の配置	P71
5.	道路に関する基準	P73
6.	公園に関する基準	P91
7.	消防水利に関する基準	P94
8.	排水施設に関する基準	P96
9.	給水施設に関する基準	P100
10.	地区計画などとの整合	P100
11.	公共公益施設の配分	P101
12.	宅地の防災	P103
13.	樹木の保存、表土の保全等	P108
14.	緩衝帯の設置	P112
15.	運輸施設の判断	P114
16.	申請者及び工事施行者の事業遂行の能力	P115
17.	関係権利者の同意	P115
§ 7	開発許可基準 その 2 (市街化調整区域の立地基準)	P117
1.	生活関連施設である公共公益施設及び日常生活のため必要な物品の販売店等	
A	生活関連施設である公共公益施設	P118
B	日常生活のため必要な物品の販売店等	P125
	自動車修理工場に係る取扱基準	P127
2.	鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの	P130
3.	農林水産物の処理等の施設	P131
4.	農林業等の活性化のための基盤施設	P131
5.	中小企業振興のための施設	P132
6.	既存工場との関連工場又は第一種特定工作物	P133
7.	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設	P134
8.	市街化区域内において建築し又は建設することが困難な施設	P134
	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	P135
9.	地区計画、集落地区計画の区域内における開発行為	P138

10.	都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為	P138
11.	都道府県等の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたやむを得ない開発行為	P139
12.	既存権利者の開発行為	P140
13.	その他やむを得ない開発行為	P142
14.	岸和田市開発審査会提案基準集	P144

§ 1 総 説

1. 開発行為

この法律で開発行為とは、「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。」（法第4条第12項）とあり、建築物又は特定工作物の敷地について、下記の①・②・③いずれかに該当するものをいう。

- ① 区画の変更を行うこと。
- ② 形・質の変更を行うこと。
- ③ 区画及び形・質の変更を同時に行うこと。

A 「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的」

土地利用の主たる目的が建築物の建築又は特定工作物の建設にあることをいい、土地の利用態様について機能的な面から判断して、建築物又は特定工作物にかかる機能が主であることを指す。従って、土地に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様に附随すると認められる場合は、土地利用の主たる目的が建築物の建築にあたることは解さない。

また、その逆として、建築物の建築に付随して、駐車場や運動施設（テニスコート等）が敷地内に併設される場合は、駐車場等の施設は建築物機能の一環と認められ、土地利用の主たる目的が建築物の建築にあたることとなる。

なお、上記の特定工作物については、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント等の第一種特定工作物とゴルフコースや規模が1 ha以上の墓園、運動レジャー施設の第二種特定工作物があり、第一種特定工作物についてはP18、第二種特定工作物についてはP20で記述することとする。

B 区画の変更

一般に土地を区分するものとして、塀、生垣、擁壁、側溝、杭等の物理的形態で区分する物理的区画線のほか、土地利用区画線、権利区画線、社会的区画線、法令の許・認可区画線等が存在するが、このうち都市計画法上の「区画」とは、建築物又は特定工作物に係る土地利用形態としての区画をいい、独立した物件としての境界を明認しうるものを指す。

そこで、境界線（土地利用区画線）を決定するに当たっては、①土地の利用経緯、②土地の利用状況、③土地の形状等から総合的に判断し、その土地の一体不可分の区域の外郭線が一の土地利用区画となり、この「区画」を建築物の建築又は特定工作物の建設のために変更する場合は開発行為となる。

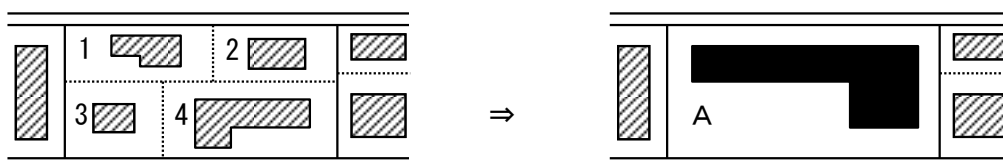
従って「土地の区画」は実態に即して決定されるものであるから、画一的に示されるものではない。以下に具体例を示すこととする。

(1) 既存建築物の建て替え

既存建築物を除却して新しく建築物を建てる時、建築物の敷地区画の変更をともなう場合には開発行為とみる。次例イは木造戸建住宅から中高層住宅への建替更新、ロは工場跡地の住宅地等への転換でよくみられるケースであり、いずれも区画の変更にあたる。

凡例  従前
  従後

イ. 建築物の敷地区画を統合する場合⇒開発行為に該当

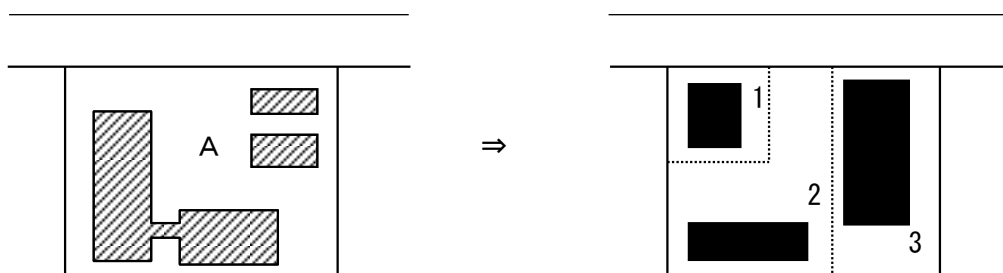


・ 建築物の敷地区画 1. 2. 3. 4 → ・ 建築物の敷地区画 A

※ 建築物の敷地区画を判断するには、土地建物の所有権等は直接的には関係なく参考とする程度の情報にすぎない。

※ 建築確認があれば、その確認の敷地を従前の建築物の敷地区画と判断し、なければ、昭和45年以降の地形図や航空写真等を参考に判断する。

ロ. 建築物の敷地区画を分割する場合⇒開発行為に該当

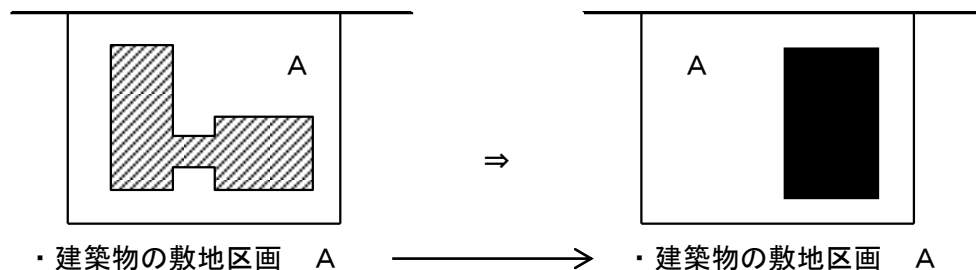


・ 建築物の敷地区画 A → ・ 建築物の敷地区画 1. 2. 3

イ、ロいずれの場合も敷地および建築物の権利変更の有無にかかわらず、従前、従後の建築物の用途、使用者等に着目して建築物の敷地区画に変更があると認められる場合は開発行為に該当する。

これに対して、既存建築物の建て替えのケースでハのように敷地区画に変更のない場合には、敷地・建物の所有権や使用权の変更の有無並びに用途変更の有無を問わず、開発行為に該当しない。

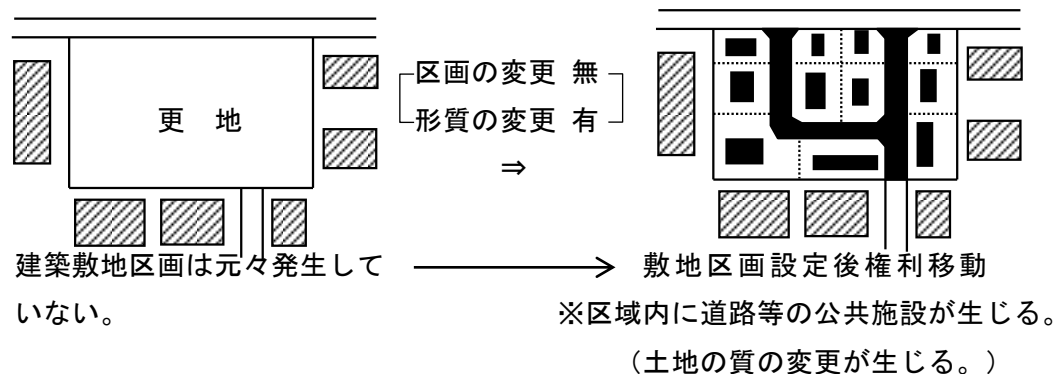
ハ. 建築物の敷地区画に変更のない場合 ⇒ 開発行為に該当しない



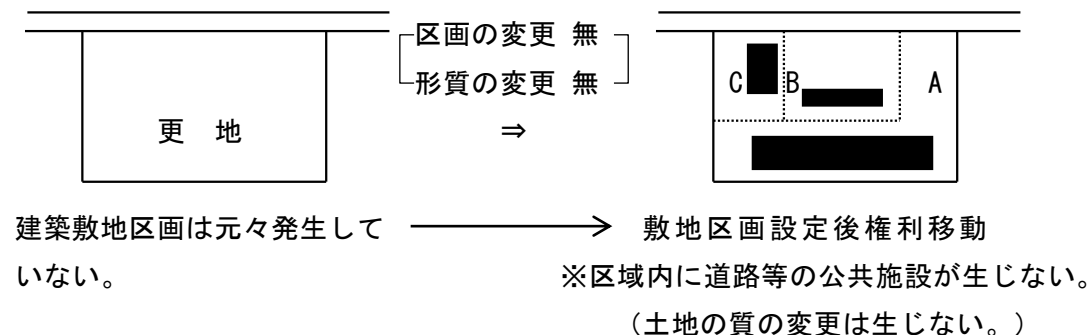
(2) 既存造成済みの土地の分割

既存造成（例えば、法的な手続きを行い露天駐車場として造成）済みの土地を建築物の敷地として利用するため分割するケースに次の２種類がある。

イ. 道路を新しく築造して複数の敷地区画を設定する場合 ⇒ 開発行為に該当



ロ. 単に複数の建築敷地区画に分割設定する場合 ⇒ 開発行為に該当しない



イの場合は権利変更の如何を問わず、道路の築造工事（質の変更）の時点で開発行為に該当する。土地の権利者自らが事業者となって築造する場合は勿論、初めに権利をそれぞれの宅地単位に分割し、その後権利者が同意し道路の築造を行う場合も、複数権利者による共同の開発行為として取扱う。後者の場合で言うと、初めの権利分割（土地売買）は土地の分筆を行い、権利区画を変更したに過ぎないが、その後、道路の築造を行うことにより土地の質の変更が生じるため、開発行為に該当することとなる。

ロの場合にも2つのケースが考えられる。一つは、土地の権利者Aが複数の建築敷地にそれぞれ建築を終えた後分譲するとき、もう一つは初めに土地の権利分割が行われ、その後それぞれの土地の分譲を受けた者がそれぞれ建築する場合である。

ロの場合、前者、後者いずれの場合であっても区画が新たに設定されたにすぎず区画の変更は生じていない（区画の設定）ので開発行為にはあたらない。

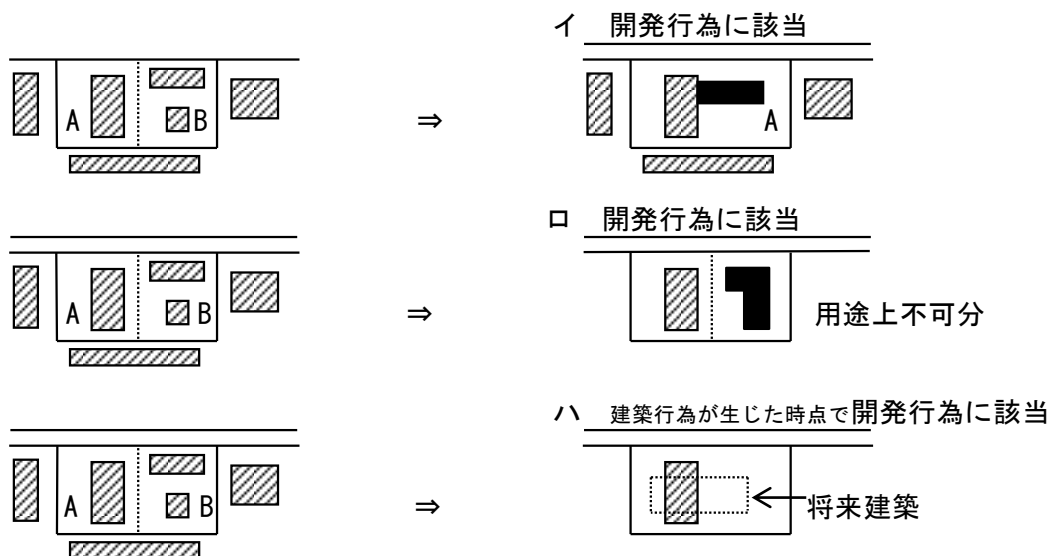
なお、ロの場合で従前の土地に建築敷地が発生しており、その建築敷地区画に変更が生じると認められる場合は、(1)ロと同様となり開発行為に該当することとなる。

また、開発許可により一部が切り取られたあとの残地についても、その残地で建築行為が生じた時点で開発行為となる。

(3) 既存建築物の敷地増加

既存建築物の敷地の増加は、すべて建築区画の変更であり開発行為となる。イ図で、Aが隣地Bの所有地を買うか借地するかは問わず、Aが既存建築物と用途上不可分の建築物を増築する場合は「区画の変更」となる。また、イ図のように既存建築物と連続して増築する場合はもちろん、ロ図のように別棟であっても、既存建築物と用途上不可分であると認める場合は「区画の変更」となる。

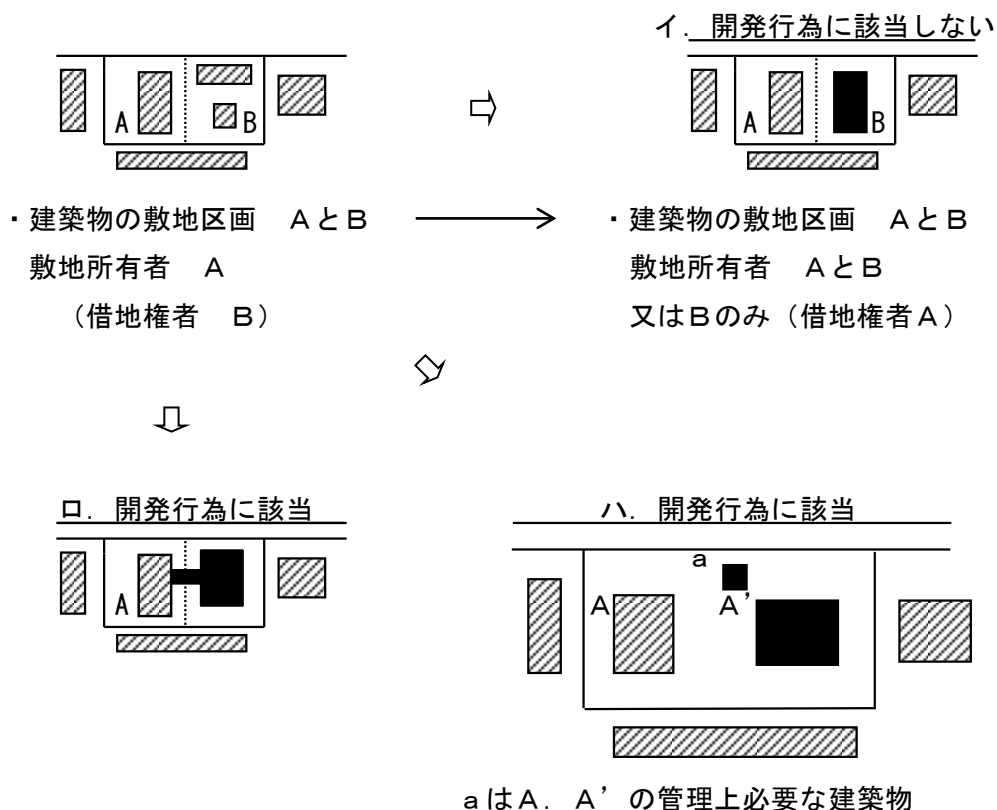
さらに、ハ図のように、当面新たな建築物の建築がない場合でも、敷地を増加（減少）した区画で敷地を一体的に利用する場合は区画に変更が生じているため、将来、建築行為が生じた時点で開発行為として取り扱うこととなる。



- ・ 建物敷地区画 AとB
(敷地所有者 AとB)
-
- ・ 建物敷地区画 A
(敷地所有者 A
又は敷地所有者AとB(借地権者A))

(4) 権利区画の変更

土地の分合筆、権利区画の変更は本法でいう区画の変更に該当しないことは前に述べた。建築物が建たない土地売買による権利区画の変更は開発行為に該当しないことは明らかであるが、イのように権利区画の変更にもなってBの建築行為がある場合でも、既存建築物Aと用途上関連のない（用途上可分）場合は、建築物の敷地区画に変更がなく、(1)のハと同じケースであると考えられる。



なお、用途上可分の建築物を建てる場合でも、ロのように渡り廊下などで同一の棟とみなされる形で建築が行われる場合には、これらの建築物は1つの敷地にあるとみなされるから、敷地増による区画の変更には該当する。

また、ハのように、用途上可分とみなされる工場を別棟（AとA'）に建築しても、共通の管理機能のもとに経営される建築物（a）を建築するときは、これらの建築物は実質用途上一体とみなされる。

建築物の敷地は、「一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地」（建基法施行令第1条）をいい、用途上の関連については、建築物の使用状況に着目して判定するものである。

(5) 第1種特定工作物の敷地の取扱い

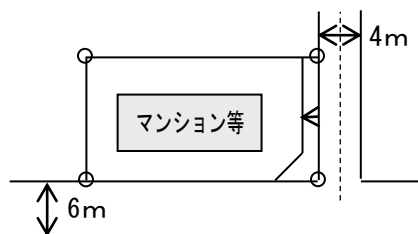
上記に準じて扱う。

(6) 道路整備後退等による区画の変更

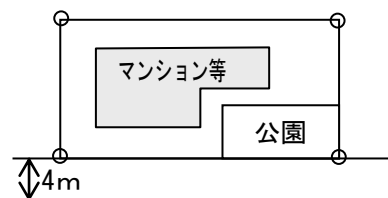
建築基準法による敷地の後退（中心後退）義務が生じた場合、その行為自体は、開発行為に該当しない。

また、下図のように開発行為に該当する行為のない（現況の敷地で建築確認単独で建築物が建築できる）敷地において、事業者が市の行政指導に従った結果、建築基準法上の道路後退とは別に、任意の道路の後退（拡幅整備）や公園整備を行う場合についても、開発行為に該当しないものと判断している。

〔行政指導による道路拡幅〕



〔行政指導による公園設置〕



道路後退整備等に係る開発行為の判断基準

次のすべての要件に該当する行為は、開発行為に該当しないものとする。

- ①一敷地に一棟又は用途上不可分の建築であること。
- ②現況の敷地は、あらかじめ開発行為に該当する行為がない（現況の敷地で建築確認単独で建築物が建築できる）と判断されること。
- ③道路築造は、あくまで既存道路の拡幅整備であり、新たな道路築造でないこと。
- ④道路後退（拡幅整備）や公園整備が市の計画的なまちづくりに資すると認められ、市へ帰属となること。

(7) 一の敷地が複数の敷地となった場合の区画の変更

過去に複数の建築物が一の敷地として適法に建築された建築敷地が建替等に伴い使用形態や用途の変更はないが建築基準法として複数敷地と判断された場合には、その複数の敷地内において過去の使用形態や用途を変更せず建替等を行う場合は、その敷地で区画の変更が無いものと判断する。

なお、建替等を行う敷地においては、次の条件を満たすものとする

- ・ 建築基準法上の接道、建ぺい率、容積率を満足すること。
- ・ 敷地内の建築物は適法に手続きされたものであること

(8) 単なる形式的な区画の分割又は統合

建築物の建築に際し造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので当該開発区域の周辺地区の公共施設が既に一定の水準以上整備されており、公共施設の整備の必要性がないと認められるものについては、開発行為に該当しないものとして取り扱う。

この場合の取扱い基準は 8 ～ 11 ページのとおり

形式的な区画の分割又は統合によって
建築物等を建築する場合の取扱基準

※「再開発型」
という。

(趣 旨)

第 1 この基準は、形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為が、都市計画法（以下「法」という。）第 4 条第 12 項に規定する開発行為に該当するか、又は該当しないかについての判断基準を定めるものとする。

(適用の範囲)

第 2 この基準は、市街化区域において適用する。

ただし、市街化調整区域のうち、次の(1)から(4)に該当する区域においては適用することができる。

- (1) 平成 18 年改正前の法第 34 条第 10 号イに基づく大規模開発の完了区域
- (2) 法第 34 条第 14 号（提案基準 6、同 7）に基づく開発の完了区域
- (3) 「旧住宅地造成事業に関する法律」（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地区。
- (4) 法第 34 条第 10 号に基づく地区計画の完了区域

この場合、予定建築物の敷地規模については 150㎡以上（ただし、従前の敷地規模が 150㎡未満で敷地拡大しても 150㎡に満たない場合はこの限りでない。）とし、用途については(1)及び(2)の場合は当該開発許可に係る予定建築物の範囲内、(3)の場合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とする。また、(4)の場合は地区計画の内容に適合しているものとする。

(開発行為に該当しない行為)

第 3 単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為であって建築物等の建築に際して次の要件に該当する行為は、法第 4 条第 12 項に規定する開発行為に該当しないものとする。

- (1) 切土、盛土等の造成工事を伴わないものであること。
- (2) 従来の敷地境界の変更に付き、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われることにとどまるものであること。
- (3) 公共施設の整備の必要性がないと認められるものであること。

(判断基準)

第 4 第 3 に規定する(1)から(3)の要件について、その判断基準は次に定めるところによる。

- 1 要件(1)に規定する「切土、盛土等の造成工事」とは、切土又は盛土による形質の変更をいう。
- 2 要件(2)は、建築物等の建築に際して、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却又は設置により、当該建築物等の敷地境界の変更を行うものをいい、敷地境界の変更について、公共施設（法第 4 条第 14 項及び都市計画法施行令（以下「令」という。）第 1 条の 2 に該当する公共施設であって、現に公共の用に供されているものをいう。）の廃止を伴う場合等は、この要件に該当しない。

※位置指定を廃止した後であれば「現に公共の用に供されているもの」とは言わない。

3 要件(3)に規定する「公共施設の整備の必要性」については、次に定めるところによる。

(1) 公共施設

公共施設とは、法第4条第14項及び令第1条の2に規定するものをいい、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設が該当する。

(2) 判断基準の原則

公共施設の整備の必要性の判断に当たっては、建築物等の自己居住用、自己業務用又はその他の区分に応じて、法第33条並びに同条に係る令及び都市計画法施行規則（以下「規則」という。）による。

(3) 具体的な判断基準

各公共施設について、当該公共施設の整備の必要性がないと認められる基準は次に定めるものとし、この基準に該当しない場合は、公共施設の整備の必要性があるものとする。

ただし、道路、公園、緑地、広場及び下水道に関しては、次に定めるアからウの判断基準にかかわらず、法第29条第1項第4号から第9号に規定する開発行為が完了した区画又は開発許可若しくは旧住造法に基づく住宅地造成事業により計画的な開発が行われた区域（以下「計画的開発完了区域」という。）において、単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する場合で、用途の変更がなく、かつ、戸数の増加がないものである場合は、当該公共施設の整備の必要性はないものとする。

ア 道路（法第33条第1項第2号、令第25条第2号、規則第20条）

6 m以上の幅員の道路が予定建築物等の敷地に接していること。

ただし、1,000㎡未満の開発においては4 m以上の幅員の道路が予定建築物等の敷地に接していること。（計画的開発完了区域において、建築基準法第86条の認定を受ける区域における各建築物の敷地については、この限りでない。）

イ 公園、緑地、広場（法第33条第1項第2号、令第25条第6号、規則第21条）

予定建築物等の敷地の面積が令第25条第6号により当市で求める面積未満であること。

ただし、従前の開発行為、区画整理などにより設置された公園、緑地、広場が敷地拡大における必要面積を満たしている場合はこの限りではない。

ウ 下水道（法第33条第1項第3号、令第26条、規則第22条）

予定建築物等の敷地が下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の供用開始の公示がなされている排水区域内にあること。

ただし、公共下水道の供用開始の公示が成されていない区域については、当該開発行為により、新たな公共下水道の整備が必要ないと下水道事業者が判断した場合は、この限りでない。

エ 河川、運河、水路

河川、運河及び水路の整備を要しないこととする。この場合において、水路の占用許可、接続同意等は「整備」に該当しないものとする。

オ 消防の用に供する貯水施設（法第33条第1項第2号、令第25条第8号）

消防の用に供する貯水施設の設置を必要としないこと。

ただし、貯水施設の設置を必要とする場合において、当該貯水施設が1の建築敷地において設置される場合であって、当該建築物の建築のみに起因するものであるとき（建築基準法に基づく総合設計による一団の計画の場合は除く。）は、公共施設としての貯水施設の整備の必要性はないものとみなす。）

(4) 判断基準の特例

「(3)具体的な判断基準」の規定にかかわらず、道路、公園、緑地、広場、消防の用に供する貯水施設その他の公共の用に供する区内に関する都市計画（地区計画については、地区整備計画において地区施設が定められているものに限る。）が定められている区域にあっては、公共の用に供する空地に係る当該都市計画等について、事業認可がすでになされているか、事業化の見込みがある場合で、当該開発により、事業実施の妨げとなると担当部局において判断する場合は、公共施設の整備の必要性があるものと判断して取り扱う。

（手続き）

第5 開発行為に該当するか、又は該当しないかについての市長の判断は、都市計画法施行規則第60条第1項に基づく開発許可不要等証明申請書により行うものとする。

なお、この場合には、申請に当たって次の手続きを追加するものとする。

- 1 申請をしようとする者は、申請に当たって「公共施設現況表」（別紙様式第1号）を添付するものとする。

（附 則）

この基準は、令和5年4月1日から施行する。

様式第 1 号

公共施設現況表

区 分	現 況 又 は 整 備 の 必 要 性 の 有 無	備 考
道 路	前面道路（名称） （幅員）	
公園・緑地・広場	開発区域面積 m^2	
下 水 道	公共下水の供用が開始された排水区域 （ 内 ・ 外 ）	
河川・運河・水路	整備の有無 （ 有 ・ 無 ）	
消 防 の 用 に 供 す る 貯 水 施 設	設置の有無 （ 有 ・ 無 ） 設置の時期 （ 開発時 ・ 建築時 ）	
都市計画法第29条 第 1 項 第 4 号 から 第 9 号 に 該 当 す る 区 域 又 は 開 発 許 可 若 し く は 住 宅 地 造 成 事 業 （ 旧 住 造 法 に よ る 。 ） に よ る 区 域 の 内 ・ 外	（ 内 ・ 外 ） （ 事 業 等 の 種 別 ）	
都市計画（地区計 画については、地 区整備計画が定め られているものに 限る。）が定めら れている区域の 内・外	（ 内 ・ 外 ） （ 区 域 の 種 別 ） （ 計 画 の 概 要 ）	

調 査 員 住 所
氏 名

調 査 日 令和 年 月 日

C 形質の変更

形質の変更とは、切土、盛土の造成行為（形の変更）と農地を宅地とする場合（質の変更）をいう。ただし、通常一連の行為として建築行為又は建設行為と密接不可分の切・盛土の行為は該当しないと考えてよい。従って、既成市街地内の既存の宅地と認められる土地における建築又は建設にともなう土工事又は整地（切土、盛土共に30cm以内）は、開発行為でなく建築行為又は建設行為に附随するものとして取扱ってよい。なお、露天駐車場、資材置場等を目的とした造成行為の後、相当期間を経て建築行為が行われる場合の「形質の変更」については、次のように取り扱うこととしている。

「開発行為」の定義のうち、形質の変更の取扱いについて

「開発行為」の定義のうち、形質の変更について、露天駐車場、資材置場等を目的に造成行為をし、それらの用途で相当期間経過すれば、開発許可不要として取り扱う。

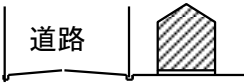
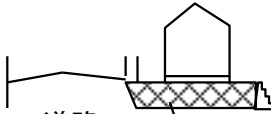
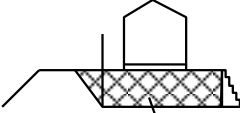
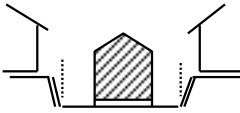
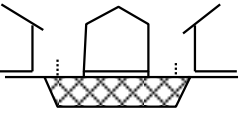
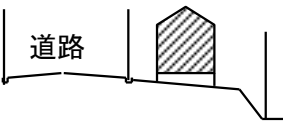
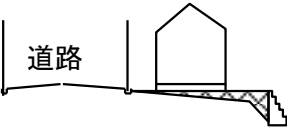
ただし、明らかに脱法行為を意図した悪質なものについては、この限りでない。

- | | |
|----------|---|
| (1) 相当期間 | おおむね3年間 |
| (2) 確認方法 | 現地調査、土地登記簿謄本、固定資産税評価証明、
農地転用届、ヒヤリング等 |

附 則

この取扱基準は、令和5年4月1日より運用する。

表 1－1 既存建築物を除去し建築物（用途変更を伴わない）の都市計画法上の改築（P.15参照）をする場合

現 状	計画（区画の変更なし）	処理方法
 道路 除却建築物	 道路 整地程度（不陸調整であり、建物地盤高を変更する場合は認めない。） ※整地高さはP12参照	（市区）60条第1項証明 （開発許可不要） （調区） 建築行為 60条第1項証明 （法第43条許可不要）
 道路等より低い敷地 道路	 道路 盛土	建築基準法第19条の主旨により良好な敷地に変更するための開発行為 （市区・調区共） 開発行為 60条第1項証明 （開発許可不要） 法第29条第1項第11号に該当 （同施行令第22条第4号）
 河川池堤防より低い敷地 堤防	 盛土	
 周辺の宅地より低い敷地		
 道路 排水等が不良の敷地	 道路	宅造法第8条申請、建築基準法工作物確認の必要な場合、その手続きを行う。
その他これらに準ずるもの		

2. 建築物の建築

A 建築物

この法律で建築物とは、「建築基準法第2条第1号に規定する建築物」（法第4条第10項）をいい、次の(1)(2)に列記するもので、建築設備を含むものとする。

① 土地に定着する工作物のうち

- イ. 屋根及び柱若しくは壁を有するもの
- ロ. 建築物に附属する門若しくは塀
- ハ. 観覧のための工作物（競技場のスタンドなど）

② 地下もしくは高架の工作物内に設ける

- イ. 事務所
- ロ. 店舗
- ハ. 興行場
- ニ. 倉庫
- ホ. その他これらに類する施設

③ 次に列記するものは建築物ではない。

- イ. 鉄道および軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設。（信号所、運転操作室など直接運転保安に関する施設に限られ、車庫、駅舎、検査場などは含まれない。）
- ロ. 跨線橋
- ハ. プラットホームの上家
- ニ. 貯蔵槽
- ホ. その他これらに類する施設

B 建築

この法律で建築とは「建築基準法第2条第13号に規定する建築」（法第4条第10項）をいい、建築物の新築、増築、改築、移転を指す。大規模の模様替、大規模な修繕は建築確認申請を要するが建築ではない。

(1) 建築基準法上の新築、増築、改築及び移転の考え方

① 新築

新築とは新たに建築物を建築することをいう。

建築基準法では、第2章（建築物の敷地、構造、建築設備）の規定のように建築物の棟単位で考えるべき規定と、用途地域制のように敷地単位で考える規定とによって、取扱いを異にしている。すなわち、全く建築物のない敷地に新たに建築することは、いずれの場合も「新築」であるが、既存建築物のある敷地内に、それと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、前者の規定では「新築」、後者の規定では「増築」として扱っている。なお、都市計画法上は後者である。

② 増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、新築の項で述べたごとく同一棟、別棟を問わない。

ただし、建築物の敷地は、「用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一

団の土地」を指し、用途上可分の建築物はそれぞれ別敷地をもつものと考えなければならない。例えば、既存の工場敷地内に従業員寮を建築する場合には、既存敷地内の増築ではなく、既存敷地が変更（小さく）され新たな敷地に寮が新築されるものとして取扱う。

③ 改 築

改築とは、建築物の全部もしくは一部を除却し、または建築物の全部もしくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模、などが著しく異ならない建築物またはその部分を造ることをいう。

この場合材料の新旧を問わない。

④ 移 転

移転とは、同一敷地内における建築物の移転をいう。建築物を一の敷地から他の敷地へ移すことは、移転でなく新しい敷地での新築または増築として取扱う。

ただし、土地区画整理事業による換地への移転は、特に同一敷地内の移転と考えてよい。

(2) 都市計画法上の増築、改築の運用における留意点

① 増 築

建築基準法では増築は「同一敷地内」及び「用途上不可分」という枠が設定されているが、増築部分の床面積についての限度は特に定めていない。従って、敷地内における建ぺい率、容積率の限度まで増築がなされる場合がある。しかしながら、都市計画法第43条における市街化調整区域の建築制限は市街化の抑制をその主旨としていることからみて、都市計画法上では増築とみなす増加床面積、階数、高さについてある限度を設け、それ以上の規模の増築については新築扱いとして取り扱い、許可対象としてそれが市街化の促進につながるかどうか判断すべきである。

② 改 築

法第43条で許可の対象としている「改築」は、改築後の用途をその規制の対象としているものである。従って、建築基準法上の改築（用途の変更を伴わないもの）は許可対象外であっても、用途変更が伴う場合にその用途について法第43条の制限がかかる。

ただし、構造については主要構造部材まで問う必要はなく、床面積、階数、高さにより判断する。なお、著しく規模が増加するものは新築として取り扱う。

以上の考え方により、都市計画法上の市街化調整区域内における新築、改築、増築の考え方とその運用は〔表 1－2〕に、また、市街化調整区域において法第43条の制限を受けない、改築、増築の取扱いは〔表 1－3〕に示す。

なお、用途上の可分・不可分の解釈については、必要に応じて建築主事の意見を求める。

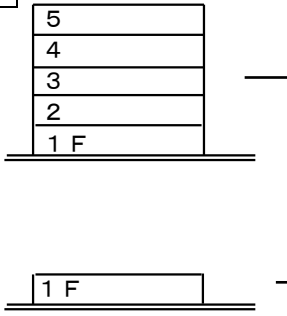
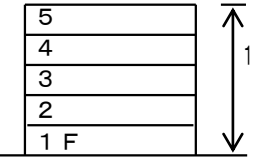
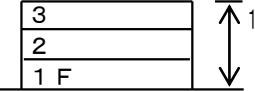
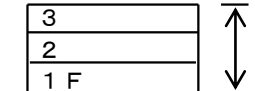
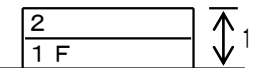
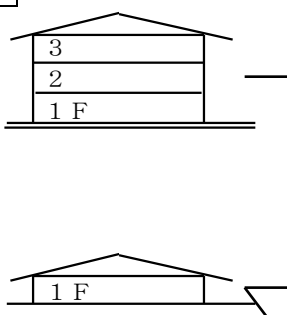
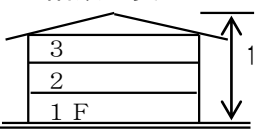
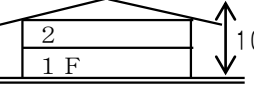
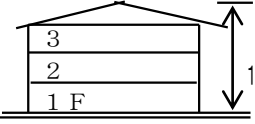
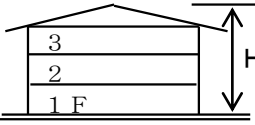
また、第1種・第2種特定工作物の改築の扱いについてはP18～23を参照とする。

表 1—2 市街化調整区域における建築物の新築、改築、増築及び建築許可の区分

建築行為の種類			新築、改築等の別等	施行令第36条第1項第3号			備考
				イ、ロ、ニの取扱い	ハ、ホの取扱い		
					一般、住宅	一般	
1. 既存建築物のない敷地に新たに建築物を建築する。			新築	令第36条1項3号イ、ロ、ニ該当のものは許可	令第36条1項3号ホ該当のものは開発審査会の議を経て許可	同左	※ 形質の変更がある場合は開発許可が必要
2. 既存建築物のある敷地に用途上可分な建築物を建築する。			新築				※ 区画の変更となり、開発許可が必要
3. 建築物の全部又は一部を除却し、又は建築物の全部又は一部が滅失した後、同一敷地内ににおいて建築物を建築する	3-(1) 用途変更のあるもの		新築	1に同じ	1に同じ	1に同じ	
	3-(2) 用途変更のないもの	3-(2)-① 規模、階数等が著しく異なるもの (A)又は(B)に該当するもの	建築許可不要の改築 ↓ 60条証明 都市計画法第43条の制限を受けず		(A)一般 (A1)規模 床面積の合計が従前の概ね150%以下 (A2)階数等 階数が従前以下又は建築物の高さが10m以下	(B)自己用住宅 (B1)規模 床面積の合計が従前の概ね150%以下又は280㎡（旧金融公庫の融資基準面積）以下 (B2)階数等 階数が従前以下又は建築物の高さが10m以下	表1-3 (注) 参照
		3-(2)-② 規模、階数等が著しく異なるもの (A)又は(B)に該当しないもの	建替え新築	1に同じ	(A)に該当しないもの。 令第36条1項3号ホ該当のものは開発審査会の議を経て許可 (一般案件)	(B1)に該当し、3階を超えるもの。 同左 (一般案件) (B1)に該当し階数が3階となり、高さが10mを超えるもの。又は(B1)に該当せず3階以下、10m以下のもの。 令第36条1項3号ハにより許可	
4. 既存建築物の床面積を増加させる。 (別棟の増築・用途上不可分)		4-(1) 床面積が著しく増加しないもの(A)又は(B)に該当するもの	増築 ↓ 60条証明 都市計画法第43条の制限を受けず	――	――	――	
		4-(2) 床面積が著しく増加するもの(A)又は(B)に該当しないもの	新築	1に同じ	(A)に該当しないもの令第36条1項3号ホ該当のものは開発審査会の議を経て許可(一般案件)	(B)に該当しないもの 同左ただし、(B1)に該当しないが、3階以下10m以下のものは、令第36条第1項第3号ハにより許可。	

(注) 法第43条第1項の建築許可の不要な建築行為は、法第29条第1項第2号、第3号、法第43条第1項各号及び令第35条各号に該当するもの。

表 1－3 法第43条の制限を受けない（60条証明）改築又は増築の規模、構造について

既存建築物	改築又は増築建物の構造（高さ・階数）規模（床面積）
一般 	階数不変  10m以上※ 可 階数従前以下  10m以上※ 可 ※ただし、用途上必要と考えられる高さを著しく上回らない H=10m 以下であれば階数を問わない。  10m以下  10m以下
・高 さ ・延床面積	・10m 超は日影規制に適合のこと ・10m 以下は階数問わず ・従前の1.5倍以内
住宅 	階数不変  10m以上 可 階数従前以下  10m以上 可 H=10m 以下であれば階数を問わない。  10m以下  10m以下 令36条1項3号ハ  H > 10m 自己用住宅 H > 10m 3 階建て
・高 さ ・延床面積（全体）	・10m 超は日影規制に適合のこと ・10m 以下は階数問わず ・従前の 1.5倍以内又は住宅金融公庫融資対象限度床面積以下
（注）次の場合は新築として取扱う。（許可要） 1. 除却滅失後、資材置場、駐車場に転用した場合。 2. 除却滅失後、建築することなく1年間以上放置されている場合。 3. 廃屋になって1年間以上経過している場合。	

■都市計画法の線引き（都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日：当初線引きは昭和45年6月20日）以前に建築された長屋住宅の一戸建専用住宅への建替えについて、下記の条件を満たす場合は市街化の促進につながらないと判断できることから区画の変更にあたらないとし、法43条の制限を受けない（60条証明）ものとして取扱う。

- ・従前の住宅戸数の増加がないこと。
- ・全戸接道を満足すること

■市街化調整区域において、既存住宅の敷地が開発許可等を受けた宅地によって適法に切り取られた残地の建替えについて、以下の条件を満たす場合は、改めて許可を受ける必要がないもの（法42条、43条許可不要）として取り扱う。（60条証明）

○線引き前の住宅、又は線引き後に適法に建築された住宅の敷地を開発許可等により適法に切り取った残地における住宅の建替えであること。

○切り取られた部分以外の区画の変更がないこと。（敷地増は認められない）

○建替え後の住宅が同規模同用途であること。

3. 特定工作物の建設

A 特定工作物（昭和50年4月1日改正法施行により規制対象に追加）

(1) 第一種特定工作物

この法律で第一種特定工作物とは、周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれのある工作物として次のものが定められている。

イ. コンクリートプラント（法第4条第11項）

ロ. アスファルトプラント（令第1条第1項第1号）

ハ. クラッシャープラント（令第1条第1項第2号）

イ、ロ、ハについては、建築基準法第48条別表第2（ぬ）項第3号（十三の二）、（る）項第1号（二十一）及び（ぬ）項第3号（十三）の用途に供する工作物であること。

ニ. 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物（令第1条第1項第3号）

危険物（建築基準法施行令第116条第1項の表の危険物品の種類の欄にかかげる危険物）の貯蔵又は処理に供する工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定されたものをいう。

ただし、危険物の利用目的が同一区画内における工場製品の生産、植物園や温室の暖房等に使われる場合のようにその用途が明らかに他の目的にあるときは第一種特定工作物としての許可は不要である。

なお、第一種特定工作物の敷地内に建築する管理事務所等の附属建築物とみなされるものの建築については新たに都市計画法上の許可は必要としない。

都市計画法施行令第1条第1項第3号で定める危険物の
貯蔵又は処理に供する第一種特定工作物について
(大阪府より昭和50年11月19日付け開第223号により通知)

1. 危険物の貯蔵又は処理に供する第一種特定工作物

第一種特定工作物とは、タンク、貯蔵槽等で地上又は地下に固定するものをいい、移動可能なものは、第一種特定工作物に該当しない。

従って、ドラム缶、石油缶、タンクローリ車、油そう貨車、船舶等によって貯蔵される場合は、都市計画法施行令第1条第1項第3号にいう危険物の貯蔵のための第一種特定工作物に該当しない。

2. 危険物の貯蔵又は処理の定義

(1) 危険物の貯蔵とは

危険物をタンク等貯蔵施設で処理または加工のために使用する目的で貯え、又は備蓄することをいう。

(2) 危険物の処理とは

(i) 危険物の精製

危険物を蒸りゅう、添加、圧縮、選別することをいう。ただし、精製の結果、危険物でないものになる場合は除く。

(ii) 危険物の移充てん

タンク等貯蔵施設からポンプ、パイプ等で移送、詰替えることをいう。

(iii) 危険物の焼却

危険物を廃棄、滅失することを目的で焼却することをいう。

3. 第一種特定工作物の附属建築物の取扱い

第一種特定工作物の附属建築物である管理事務所等の建築については、新たに都市計画法上の許可を必要としない。

4. 危険物の貯蔵又は処理の用に供する第一種特定工作物の建設に係る開発行為に
該当しないものの例示

危険物の貯蔵又は処理の用に供する工作物でも主たる利用目的が同一区画内において工場の製品の生産、植物園や温室の暖房等、用途上明らかに他の目的にあるときは、第一種特定工作物に該当しないので留意すること。

5. 第一種特定工作物の危険物の取扱数量

都市計画法施行令第1条第1項第3号に定める危険物の貯蔵又は処理の用に供する第一種特定工作物の危険物とは、建築基準法施行令第116条第1項の危険物品の種類欄に記載されているものであるが、同条に定める貯蔵・処理数量に関係なく取扱うことと規定されているので留意すること。

(2) 第二種特定工作物

この法律で第二種特定工作物とは、大規模な工作物で次のものをいう。

イ. ゴルフコース（法第4条第11項）

ゴルフコースは規模の大小に係わらず第二種特定工作物であり、これの建設は許可の必要な開発行為に該当する。この場合、附属として新たな許可がいらないと認められる建築物は、クラブハウス（管理人室等併設も可）、コース管理施設等である。

これに対し、独立の管理人住宅、使用人の寄宿舍などの建築物についてはゴルフコースの附属とは認められないから、それぞれ独立の敷地を対象として開発行為に該当する。この場合市街化調整区域に立地するものについては、別途開発審査会の議を経た上で取扱う。

また、規模の定めがないので、ミニゴルフコースも第二種特定工作物として扱う。

ロ. 運動・レジャー施設関係（令第1条第2項第1号）

野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、屋外プール、フィールドアスレチック、屋根無し巨大迷路、サーキット、ゴーカート場等の運動レジャー施設で1ha以上の規模のものは第二種特定工作物であり、これらを建設する場合は許可の必要な開発行為に該当する。

この場合の附属建築物としては、管理事務所、更衣室（管理人室併設可）、器具庫、観覧席、ダックアウト、休憩室、食堂等がある。これに対し、当該第二種特定工作物に併設される合宿所、スポーツセンター、宿泊施設は当該第二種特定工作物の附属建築物とは見なされないで、それぞれ独立した建築敷地を対象としての開発行為となる。この場合、市街化調整区域に立地可能とみなされるものについては開発審査会の議を経た上で処理する。なお、次のものは第二種特定工作物とはみなさない。

- ・博物館法に規定する施設
- ・社会福祉事業による児童遊園等の社会福祉施設、こどもの国協会のこどもの国
- ・林間歩道、樹林園、林間キャンプ場、林間駐車場等の森林の有する保健機能の増進のため施設
- ・マリーナ、キャンプ場、ピクニック緑地、遊歩道、サイクリング道路、スキー場（人工スキー場を除く）、船遊場、モトクロス場

ハ. 墓園（令第1条第2項第2号）

墓園については、1ha以上の規模のものを建設する場合、第二種特定工作物として許可の必要な開発行為に該当する。この場合の附属建築物としては納骨堂、管理事務所、休憩所、便所などがある。

(3) そ の 他

イ. 1ha未満の墓園、運動・レジャー施設等

1ha未満の墓園、運動・レジャー施設等は第二種特定工作物に該当しない。ただし、1ha以上にあつては附属建築物とみなされていた建築物であっても、当該開発の土地利用形態、管理形態等から総合的に判断してその土地の主たる用途が建築物にあるとみなされる場合は、建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為となり、法第34条各号のいずれかに該当する必要がある。なお、市街化調整区域における1ha未満の墓園、運動レジャー施設の建設については、開発許可は不要となるが附属建築物の建築にあたっては当然建築許可が必要となり、この場合、令第36条第1項第3号ホ（岸和田市提案基準集包括議決2）により法第43条第1項の建築許可をすることとなる。

ロ. ゴルフの打放し練習場等

ゴルフの打放し練習場等は、利用形態として打席、喫茶、食堂などが主であるので面積の大小にかかわらず第二種特定工作物には該当せず、建築物の建築を目的とする開発行為として取扱う。市街化調整区域においては開発審査会の議を経た上で処理をする。なお、打席が建築物でない1ha以上のゴルフ打ち放し練習場は第二種特定工作物である。

(4) 第二種特定工作物の改築

第二種特定工作物の改築の判断は、下表のとおりとする。

改築に該当する場合は法第29条第11号に該当し、許可が不要となるが、改築に該当しない場合は法第29条許可が必要（第二種特定工作物は用途変更の規定がないため42条許可及び43条許可としない）となる。

なお、宅地造成工事規制区域内で造成行為がある場合は、宅造許可が必要になるので注意すること。

用途の変更	変更なし				変更あり
区画の変更	変更なし	減少のみ (※)	拡大のみ	拡大＋減少	↓
改築の判断	該当 (29許可不要)	該当 (29許可不要)	非該当 (29許可必要)	非該当 (29許可必要)	非該当 (29許可必要)

※ 減少による区画の変更は、従前の敷地面積の概ね1割の減少を限度とし、個別に判断を行う。

用途の変更は、法第29条許可を得た用途（法以前から使用していた場合はその用途）を下のとおり変更する場合とする。

① 令第1条第2項第1号に列記されている用途間で変更がある場合

（例）野球場から陸上競技場への変更

② 令第1条第2項第1号、第2号の間で用途の変更がある場合

（例）ゴルフ場から墓地への変更

B 建設

(1) 第一種特定工作物の建設

第一種特定工作物の「建設」とは、新設、増設、改築及び移転をいい、その内容は（表 1-4）のとおりとする。このうち、「増設」、「改築」の考え方は次のとおりである。

① 増設

第一種特定工作物の場合、建築物と同様な床面積の算定が不可能であるので、コンクリートプラント等の第一種特定工作物の表 1-5 に定める規模（作業能力ともいえる）によって許可対象とするか否かを判断する。その考え方の基本は建築物の建築の場合と同様（先に述べた都市計画法上の増築の判断と同じく）規模の増加が市街化を促進させる要因の一つとなり得るとの判断による。

すなわち、第一種特定工作物については許可不要の増設の範囲は、その増設規模が従前に比して 100%以下とし、これに該当しないものは新設として扱う。なお、当然のことであるが、土地利用区画に変更が生じないことが前提である。

② 改築

第一種特定工作物については許可不要の改築の判断に際しては、その工作物の規模によるだけでよい。すなわち、上記増設の扱いと同様に、従前の規模に比して 200%以下の規模のものであれば許可不要としてよい。なお、当然のことであるが、土地利用区画に変更が生じないことが前提である。

ただし、減少による区画の変更は、従前の敷地面積の概ね1割の減少を限度とし、個別に判断を行う。

表 1—4 市街化調整区域における第一種特定工作物の建設行為の種類と
都市計画法第43条第1項の許可の取扱い

建設行為の種類		新設、改築等の別	法第43条第1項の 許可を要するもの	備 考
1. 既存第一種特定工作物のない敷地に新たに第一種特定工作物を建設する。		新 設	・ 法第34条2号～13号（但し5号は除く） ・ 令第36条1項3号ホ（開発審査会）	除却、滅失後、第一種特定工作物を建設することなく他目的に土地利用を転用した場合、新設として取扱う（法43条1項の許可）
2. 第一種特定工作物の全部又は一部を除却し、又は第一種特定工作物の全部又は一部が滅失した後、第一種特定工作物を建設する。	2-① 規模が著しく異なるもの。	新 設	1 に 同 じ	規模の合計が従前の概ね200%を超えるもの （法43条1項の許可）
	2-② 規模が著しく異なるもの	改 築		規模の合計が従前の概ね200%以下のもの （法43条1項の許可不要） ただし、除却、滅失後、第一種特定工作物を建設することなく他目的に土地利用を転用した場合、新設として取扱う（法43条1項の許可）
3. 同一敷地内において既存第一種特定工作物の規模を増加させる。	3-① 規模が著しく増加するもの	新 設	1 に 同 じ	増加規模が従前の概ね100%を超えるもの （法43条1項の許可）
	3-② 規模が著しく増加しないもの	増 設		増加規模が従前の概ね100%以下のもの （法43条1項の許可不要）
4. 既存第一種特定工作物を当該敷地及びこれと一団をなす土地内に移転させる。		移 転		（法43条1項の許可不要）

（注） 法第43条第1項の許可の不要な建設行為は、法第43条第1項第1号、第2号、第4号、第5号及び令第35条第4号に該当するもの。

表 1－5 第一種特定工作物の規模

第一種特定工作物の種類	第一種特定工作物の規模の単位	備 考
コンクリートプラント	混練機の混練容量	騒音規制法施行令別表第 1 の五のイにいう「混練機の混練容量」を準用する。
アスファルトプラント	混練機の混練重量	騒音規制法施行令別表第 1 の五のロにいう「混練機の混練重量」を準用する。
クラッシャープラント	原動機の定格出力	騒音規制法施行令別表第 1 の三にいう「土石用又は鉱物用の破碎機、摩砕機ふるい及び分級機の定格出力」の合計
危険物の貯蔵又は処理に供する工作物	危険物品の数量	建築基準法施行令第 116 条第 1 項の表に掲げる危険物品の種類別の数量単位（（例）火薬・・・トン数）

4. 都市計画施設

この法律で都市計画施設とは、「都市計画において定められた法第11条第 1 項各号に掲げる施設」（法第 4 条第 6 項）をいう。都市施設（法第 4 条第 5 項）の計画は、円滑な都市活動を確認し、良好な都市環境を保持するために定められるが、法第20条に定める告示のあった日から効力を生じる。

都市計画を決定する者は、都道府県知事（根幹的なもの）又は市町村であり、決定までに次の手続きを経ることになっている。

- イ. 公聴会の開催（必要な場合）
- ロ. 都市計画の案の縦覧
- ハ. 都市計画地方審議会への付議
- ニ. 国土交通大臣または知事の同意

5. 市街地開発事業

この法律で市街地開発事業とは、「法第12条第 1 項各号に掲げる事業」（法第 4 条第 7 項）をいい、法第13条第 1 項第 7 号により、これらの事業は市街化区域において施行される。

(1) 土地区画整理事業

「土地区画整理法」の規定に従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更の事業をいい、事業施行者は次の種類がある。

- イ. 個人 施 行 者
- ロ. 土 地 区 画 整 理 組 合
- ハ. 公 共 団 体
- ニ. 国 土 交 通 大 臣
- ホ. 都 市 再 生 機 構

ヘ. 地 方 住 宅 供 給 公 社（地方住宅供給公社法によるもの）

なお、特定土地区画整理事業とは、「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、土地区画整理促進区域内で行われる土地区画整理事業である。事業手法は、通常の土地区画整理事業と同様である。

(2) 新住宅市街地開発事業

「新住宅市街地開発法」（新住法）の規定に従って行われる宅地の造成、造成された宅地の処分及び宅地とあわせ整備されるべき公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、施行者は、地方公共団体、都市再生機構、又は地方住宅供給公社に限られる。

大阪府内での実施例は、金岡東団地、千里ニュータウン、泉北ニュータウン、和泉中央丘陵開発事業、阪南スカイタウン等である。

(3) 工業団地造成事業

「近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律」に従って、近郊整備区域内または都市開発区域内において行われる、製造工場等の敷地の造成およびその敷地とあわせて整備されるべき道路、排水施設、鉄道、倉庫その他の施設の造成又はそれらの施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。工業団地造成事業の施行は工業専用地域内で行われ、施行者となりうるものは次のいずれかである。

- イ. 地 方 公 共 団 体
- ロ. 都 市 再 生 機 構

(4) 市街地再開発事業

「都市再開発法」に従って行われる、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業がある。市街地再開発事業は「高度利用地区」内で行われ、第一種の施行者は次のいずれかである。

- イ. 個人 施 行 者
- ロ. 市 街 地 再 開 発 組 合
- ハ. 再 開 発 会 社
- ニ. 地 方 公 共 団 体
- ホ. 都 市 再 生 機 構

ヘ. 地 方 住 宅 供 給 公 社（地方住宅供給公社法によるもの）

また、第二種市街地再開発事業は上記のうち、イ、ロ以外の者が施行者となることができる。

(5) 新都市基盤整備事業

「新都市基盤整備法」の規定に従って行われる、新都市の基盤となる根幹公共施設の用に供すべき土地及び開発誘導地区に充てるべき土地の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、施行者は地方公共団体、都市再生機構に限られる。

(6) 住宅街区整備事業

「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」の規定に従って行われる、土地の区画形質の変更、公共施設の新設又は変更及び共同住宅の建設に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。住宅街区整備事業は3大都市圏のうち住宅街区整備促進区域内で行われ、事業の施行者は次の種類がある。

イ. 個人 施 行 者

ロ. 住宅街区整備組合

ハ. 地方公共団体

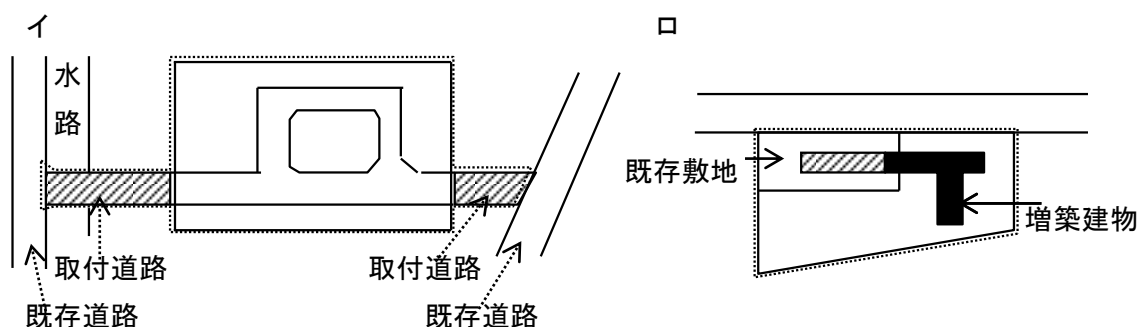
ニ. 地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法によるもの）

ホ. 都市再生機構

6. 開発区域

この法律で開発区域とは、「開発行為をする土地の区域」（法第4条第13項）をいう。当該開発行為に取付道路の築造が必要な場合は、取付道路を開発区域に含める必要がある。

その理由は、取付道路の築造がなければその開発行為が根本的に成り立たないこと、並びに取付道路を開発区域に入れることにより開発許可による公共施設と位置づけ、その維持管理に関する責任の帰属を明確にすることにある。なお、水路等が存在し占有する場合は開発区域に含めるべきである。



イの場合の開発区域は図の点線で囲まれた区域を指し、ロの場合のように既存建築物の増築で敷地増をとまうときの開発区域は、増加部分のみでなく増加後のすべての区域をいい、市街化区域における制限規模の算定、手数料の算定の際の開発区域面積などはこの基準により行う。

7. 公共施設

この法律で公共施設とは、法第4条第14項ならびに令第1条の2に定める公共の用に供する施設をいい、都市施設（法第11条）とは必ずしも一致しない。

- ・ 道 路
- ・ 公 園、緑 地、広 場
- ・ 下 水 道
- ・ 河 川、運 河、水 路
- ・ 消 防 用 貯 水 施 設

なお、里道、水路については、法定外公共物となり、法第32条協議同意等の対象となる。

8. 用途・用途変更

建築基準法では、建築物の用途は制限規定の趣旨によってそれぞれ用途を分類している。たとえば、構造避難等の基準の適用については共同住宅を一般の住宅と区別しているが、日照採光の規定についてはすべて住宅として規定している。また、一般に工場と総称するものについても用途地域制では生産工程、製品に着目して、それぞれ「・・・の工場」として分類している。

開発許可制度においても、一般には建築物の利用態様、管理形態等からみて同一用途とみなし得る範囲（建築物の用途分類）を定め、この範囲をこえた用途の変更を許可にかからしめることとなる。

なお、特定工作物にはその機能・態様からみて用途の変更は考えられないので、すべて新設として取扱う。

§ 2 開発行為の許可

〔 法第29条
令第19条、第20条、第21条、第22条、第22条の2、第22条の3 〕

1. 開発行為の許可

- ① 都市計画区域（市街化区域、市街化調整区域又はこれらに関する都市計画が定められていない都市計画区域（いわゆる非線引都市計画区域））、準都市計画区域内又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内で開発行為をしようとする者は、行為の着手前に市長（§ 2－2 参照）の開発許可を得なければならない。

- ② 法第29条ただし書は、都市計画区域又は準都市計画区域内において行われる開発行為で

- イ. スプロールの弊害を惹き起すおそれのないもの
- ロ. スプロールを防除するため他に手法が備わっているもの
- ハ. 公益上必要なもの
- ニ. その他やむを得ないと認められるもの

などについて許可を受けることを要しないものとして同条第1項各号に規定している。第1号及び6～8号は市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域内において、第2号は市街化調整区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域内においてそれぞれ許可不要のものであり、第3～5号及び第9～11号は都市計画区域、準都市計画区域において許可を要しない開発行為として規定している。

- ③ 都市計画区域及び準都市計画区域外においては、1 ha以上の開発行為が第2項の規定により許可対象となる。なお、現在府内の都市計画区域外は岬町の一部のみである。

都市計画区域及び準都市計画区域外については、次の開発行為が許可不要となる。

- イ. 10,000㎡未満の開発行為
- ロ. 法第29条第1項第2号に該当する農林漁業用施設のための開発行為
- ハ. 法第29条第1項3号から第11号に該当する開発行為（ただし、第5～8号は除く）

- ④ 市街化調整区域において行われる開発行為は、前記(3)に記載する開発行為を除き、法第34条各号のいずれかに該当しなければその立地が認められないこととなっている。

なお、非線引都市計画区域又は都市計画区域外における許可については、市街化調整区域のように立地に関する制限まで課していないので、技術基準（法第33条を準用）を満たす開発行為であれば許可しなければならないこととなる。

2. 開発許可制度における知事権限と市長権限

(1) 大都市等の特例

法第29条第1項及び法第87条の3（令第45条、地方自治法施行令第174条の38、同第174条の49の17、同第174条の49の20）の規定により、法第3章（第1節及び第3節を除く。）に規定する事務は、都道府県、指定都市、中核市又は特例市（以下「指定都市等」という。）が処理する。従って、指定都市、中核市若しくは特例市の区域内における開発許可、建築許可等の申請、届出はそれぞれ指定都市の長、中核市の長、特例市の長に対し行うこととなる。また、開発審査会も指定都市、中核市、特例市に設置される。

—指定都市、中核市若しくは特例市の区域の内外にわたる開発行為の取扱いについて—

指定都市、中核市若しくは特例市の区域の内外にわたる開発行為の事務取扱いは、次のとおりとする。

1. 開発許可申請書の提出があったとき、又は開発行為を発見したときは、府、市相互に連絡を密にするとともに、同一内容の申請書を府知事、市長にそれぞれ提出するよう指導するものとする。
2. 府、市は、それぞれ許可権限の及ぶ区域の開発行為について同日付で同種の処分を行うものとする。
3. 府、市は、それぞれ許可権限の及ぶ区域の開発面積に応じて所定の手数料を収納するものとする。
4. 許可後の諸届、申請書の提出があった場合は、府市相互に連絡をとり、必要な指導を行うものとする。
5. 完了検査は、府、市それぞれ許可権限の及ぶ区域の開発行為に関して検査を行い、同日付で検査済証を発行し、告示するものとする。

※大阪府 都市計画法開発許可制度の運用による

(2) 施行時特例市

「地方自治法の一部を改正する法律」（平成26年5月30日公布、平成27年4月1日施行）により「特例市」が廃止され、都市計画法に「特例市」と記載はないが、同法施行時に特例市であれば「施行時特例市」（同法附則第2条）となり、同法附則第46条の経過措置により「施行時特例市」は従前の権限を有することとなる。

つまり、岸和田市は、平成27年4月1日以降も「施行時特例市」として開発許可等の権限を有することとなる。

(3) 知事権限の移譲（事務処理の特例）

地方自治法第 252条の17の2の規定により、知事はその権限に属する事務の一部を条例の定めるところにより市町村に移譲することができる。従来は、人口10万人以上の市に限られていたが、平成12年の都計法改正によりこの制度は廃止され、府内全市町村を対象とすることができることとなった。

市長等に移譲する事務の内容は、大阪府都市計画法施行条例第8条に規定されており、移譲を受けた市長等は、当該市町村の区域内における開発許可等の申請や届出について、これらに関する開発登録簿の整理や監督処分を含めて処理をすることとなる。

なお、移譲を受けた事務にかかる申請手数料は、当該市長等が収納する

【権限移譲の状況（H30. 4. 1現在）】

①政令指定都市・・・人口50万人以上（実質100万人以上）②中核市・・・人口20万人以上

③施行時特例市・・・人口20万人以上 ④事務移譲市・・・特になし

市町村名 (人口)	政令指定 都 市①	中 核 市 ②	施 行 時 特 例 市 ③	事務移譲市④ (市域全域)	事務移譲市④ (市街化区域のみ)	(参考) 特定行政庁	備考
岸和田市			H14. 4. 1	—	(H 7. 4. 1)	S60. 4. 1	
和 泉 市				H24. 4. 1	(H16. 4. 1)	H14. 4. 1	
貝塚市					H25. 3. 1		
忠岡町				H25. 3. 1	—		

(3) 二つの市町村にまたがる開発行為の取扱い

都市計画法及び宅地造成等規制法に基づく事務
処理特例に関する基本的な取扱いについて

二以上の市町村にまたがる開発行為等に関する許可権限は原則として次のとおりとなる。

開 発 等 の 区 域	許 可 権 限
岸和田市と指定都市等（他府県市）にまたがるもの	岸和田市と指定都市等の長 （他府県知事市長）
岸和田市と事務移譲市町村にまたがるもの	岸和田市と府知事
岸和田市と事務移譲市町村以外の市町村にまたがるもの	岸和田市と府知事

◎ 二つの市町村にまたがる開発行為の許可の要否の判断については全体の開発面積（以下「総開発面積」という。）が 500㎡（法施行令第19条第2項）以上であればそれぞれの処分庁に係る区域の面積に関係なく開発許可が必要となるが、この場合の処分庁についての例を次に示す。なお、宅地造成等規制法に基づく許可についても同様に取り扱うものとする。

■総開発面積が両処分庁共に許可対象規模（500㎡）以上である開発行為について

〔例〕 総開発面積＝800㎡
〔岸和田市〕

←行政界 〔B 市〕

開発面積 400㎡	開発面積 400㎡
-----------	-----------

上に示す例は、岸和田市、B市共にそれぞれの市域の開発面積は許可対象規模以下であるが、総開発面積が800㎡と許可対象規模500㎡以上であることから開発区域全体の開発許可が必要となり、この時の処分庁は岸和田市（岸和田市域の400㎡について）と大阪府又は指定都市、中核市及び特例市（B市域の400㎡について）となる。これは、指定都市、中核市及び特例市については当該市に権限があるが、その他の市町村（事務移譲市を含む）については権限が移譲されていないため（事務移譲市には「当該市以外の区域にわたるもの」は権限移譲されていないため）に大阪府知事がB市域についての許可を行うこととなる。

3. 適用除外となる開発行為

(1) 市街化区域内の小規模開発（法第29条第1項第1号、令第19条）

市街化区域内における開発行為で、その規模が 500㎡未満の小規模開発は適用除外としている。市街化区域は、市街化を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため、開発行為が一定の水準を確保すれば十分であり、小規模な開発行為の場合はおおむね建築又は建設も同時に行われることが多く、このような場合には、建築基準法による建築確認の際に接続道路、排水施設その他の敷地についての所要の基準が確保されることが期待できるので適用除外とされている。

なお、前途の目的が達成できない特殊な状況にあると認められる場合は、知事（指定都市等にあつては指定都市等の長）は区域を定めて適用対象規模を 300㎡まで引き下げうることにしている。（令第19条ただし書）

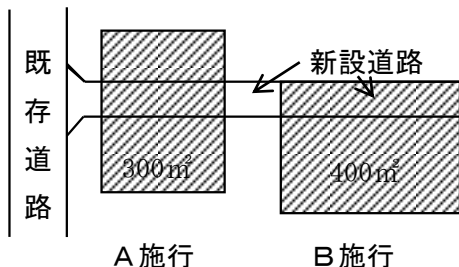
現在は府下一律に 500㎡としている。

開発規模を判断するに際し問題となるのは、一団の土地の区画形質の変更が複数の開発行為者で行われたり、時期がずれて行われたりする場合である。

この場合、異なる開発行為者がそれぞれの土地について異なる土地利用目的をもって開発行為を行う場合を除き一の開発行為としてとらえ、監督指導すべきである。

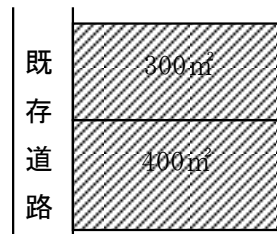
次に示す例は、一の開発行為としてとらえる必要のあるものである。

(例 1)



新設道路をA・B共同で築造している場合。AとBが距離的に離れている場合も一の開発行為とする。

(例 2)



同一人所有、同一人の施行の場合、二つの開発行為の目的が異なる場合であっても一つの開発行為とする。

これらの例については、それぞれの土地における開発行為の時期がずれて行われる場合においても、前の開発行為完了後6ヶ月以内に次の開発行為に着手したときは一の行為としてとらえるものとする。なお、開発行為の完了は、開発許可に関する工事の検査済証発行日をもってとする。なお、500㎡未満の開発行為で建築基準法第42条第1項第5号によるものは、道路の位置の指定の日をもってとする。

(2) 市街化調整区域の農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第1項第2号, 令第20条）

市街化調整区域内で農林漁業に従事している者が、業務や居住の用に供するために行う開発行為は一般にやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので適用除外とされている。

本号でいう農林漁業とは、日本標準産業分類のうち、大分類のＡ－農業、林業、Ｂ－漁業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとする。なお、大分類Ａ－農業のうち小分類の「園芸サービス業」については、農業には該当しないものとしており（環境農林水産部）、又、家庭菜園等は、生業として行うものでないので本号には該当しない。

法第29条第1項第2号前段の農林漁業用施設は、令第20条第1号から第5号までに掲げる次の施設をいう。

イ. 第1号に列記されているのは農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物で、このほかに、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設などが該当する。

ロ. 第2号に列記されているのは、農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物で、このほかに、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設などが該当する。

ハ. 第3号の家畜診療用建築物

ニ. 第4号の農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理のための建築物又は索道用建築物

ホ. 第1号から第4号までに掲げるものに該当しない農林漁業用の建築物で、建築面積（建築基準法施行令第2条に定める建築面積）90㎡以内の建築物

従って、第1号から第4号に掲げる建築物と認められるものは面積の制限がない。

又、敷地面積についての制限がないから開発行為の範囲は農地転用の許可が優先するものと考えてよい。なお、こうして造成された敷地に他用途の建築物を建築することは法第43条によって規制される。（開発許可を受けていない土地であるため。）

なお、農林漁業の用に供する倉庫等の場合で、倉庫の延床面積が100㎡を超えるときは、その必要性について魅力創造部の意見を求める必要がある。

法第29条第1項第2号後段の農林漁業を営む者とは、前記農林漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合、被傭者及び兼業者を含むものとし、臨時的従事者と認められる者は含まない。

当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要するので、これらについては、市街化調整区域内に山林や農地を有し、その範囲の中で農林業従事者としての資格を有するか否かにより判断することとなる。

なお、世帯員のうち1人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りる。この場合、農家の二、三男が結婚して別に世帯を構成して別居する場合はこれに該当しない。

都市計画法（以下「法」という。）第29条第1項第2号の「農業を営む者の居住の用に供する建築物」の取扱いについて、次のとおり定める。

（定 義）

- 第1 「農家住宅」とは、農業を営む者が自己の居住の用に供する一戸建専用住宅をいう。
- 2 「農地」とは、農地法（昭和27年法律第229号）第2条第1項に規定する農地をいう。
- 3 「農業生産法人」とは、農地法第2条第3項に規定する農業生産法人をいう。
- 4 「世帯責任者」とは、世帯員のうち事実上の世帯の中心的な働き手となって世帯の生計を担当しているその家の経済面の責任者をいう。

（適用の範囲）

第2 農家住宅を建築しようとする者は、次の各号のいずれかに該当する者でなければならない。

- （1） 市街化調整区域内において10アール以上の農地（農家住宅の敷地として使用しようとする部分を除く。）につき所有権又は所有権以外の権原に基づいて耕作の事業を行う世帯（以下「農家」という。）の世帯責任者であって、年間60日以上農業に従事するもの
- （2） 農業生産法人の構成員でその法人が行う農業に主として従事する者であって、年間60日以上当該農業に従事するもの
- 2 農家住宅は、一農家につき一住宅に限るものとする。

（立 地）

第3 申請に係る土地は、農家住宅を建築しようとする者又はその世帯構成員が現に所有しているものでなければならない。ただし、次の各号のいずれにも該当する場合は、農家住宅を建築しようとする者が申請に係る土地を新たに取得するものであっても当該土地を所有しているものとみなす。

- （1） 農家住宅を建築する者又はその世帯構成員が所有している土地が建築基準法第43条第1項の規定に適合しない等の理由により農家住宅を建築することが困難又は不適当である場合。
- （2） 農地である場合。

（予定建築物の規模）

第4 申請に係る建築物の延べ面積は、原則として300㎡以下でなければならない。

（予定建築物の敷地規模）

第5 敷地面積は、建築面積を考慮し、必要最小限でなければならない。

（証明書類等）

第6 岸和田市都市計画法施行細則第13条の2第1項の申請書に添付すべき市長が必要と認める図書は、委任状（代理者による申請の場合）、農（林漁）業従事証明書、申請者の印鑑証明書、位置図、付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、自己住宅として使用する旨の誓約書、一世帯一回限りとするものの世帯全員の承諾書、世帯全員の住民票、登記事項証明書（土地に関する事項）、地籍図、住宅を必要とする理由書、耕作地の位置図とする。

（附 則）

この基準は、令和5年4月1日から施行する。

新規に農業生産法人を設立する場合について（農業経営基盤強化促進法）

- ① 会社の設立（この時点で農業生産法人になるかの判断がされていない。）
- ↓
- ② 市町村へ農用地利用集積計画作成の申出（貸手、借手など）
- ↓
- ③ 市町村長が農用地利用集積計画作成
- 実状は、事業主が農用地集積計画作成し、市町村に提出
- 提出書類
- ・会社情報（履歴事項全部証明書など）
 - ・農用地利用集積計画
 - ・定款
 - など
- 農業用倉庫等の建設用地を取得（買取り・貸借）する場合
- ・農地の場合は、農用地利用集積計画に記載がある場合は、農業委員会への農地転用の手続きは不要。記載がない場合は手続き（申請者は法人）が必要となるので注意。
 - ・宅地の場合は、農用地利用集積計画へ記載されない。また、農地ではないので農業委員会への手続き等も不要。
- ③ 農地を追加する場合（既農用地利用集積計画に未記載）は、農用地利用集積計画の決定が必要。
- ↓
- ④ 各市町村の農業委員会が農業生産法人の要件に該当するかチェックし決定。
- ↓
- ⑤ 市町村が農地利用集積計画を公告（農地について買取り、貸借ができるようになる。）
- ※農業生産法人は法人登記や登録・届出などが無いので、農業生産法人と確認できる書類は公告時に事業主に通知される計画認定通知により確認。
- ※農業生産法人に該当することになるが、この時点では農地を取得していないので、農業従事者には該当しないので注意。
- ↓
- ⑥ 公告後、農地の買取り、貸借により農地を取得。
- ↓
- ⑦ 農地の取得により、農業委員会の農家（10 7-ル以上の耕作）台帳に記載。（貸借も記載対象）
- ※実績がないので従事者証明はでない。農地取得の確認は、事務連絡や耕作地証明書（耕作農地のリストみたいなもの）などで対応。

- ↓
- ⑧ 農業生産法人として、農業に従事。
- ※農業従事の実績がないので、この段階では農業従事者証明書は発行されない。
- ※新規就農者（法人）のため農業従事者証明書がでないため、上申書（理由書）により、対応。
- なお、既就農者（法人）の場合は、個人と同じく農業従事者証明書が発行される。

申請受付可能

添付書類

- ① 会社情報（履歴事項全部証明書など）
- ② 農用地利用集積計画
- ③ 定款
- ④ 農用地利用集積計画認定通知
- ⑤ 農地取得が確認できるもの（事務連絡や耕作地証明書など）
- ⑥ 農業従事者証明書がでない旨の上申書（理由書）

【参考】

- 毎事業年度の終了後3ヶ月以内に「農業生産法人報告書」を農業委員会に提出することが義務付けられており、この時に法人要件チェックも毎年行われる。
- 法人要件を満たさなくなる法人は、勧告や公示等を行い、要件回復が図られない場合は最終的に国が農地を買取することになる。

都市計画法施行令第 20 条第 2 号の建築物のうち、農機具等収納施設その他これに類する農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（以下「農業用倉庫」という。）の取扱いについて、次のとおり定める。

（定義）

- 第 1 「農地」とは、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 2 条第 1 項に規定する農地をいう。
- 2 「農業生産法人」とは、農地法第 2 条第 3 項に規定する農業生産法人をいう。
- 3 「世帯責任者」とは、世帯員のうち事実上の世帯の中心的な働き手となって世帯の生計を担当しているその家の経済面の責任者をいう。

（適用の範囲）

- 第 2 農業用倉庫を建築しようとする者は、次の各号のいずれかに該当する者でなければならない。
- （1） 市街化調整区域内において 10 アール以上の農地（農家住宅の敷地として使用する部分を除く。）につき所有権又は所有権以外の権原に基づいて耕作の事業を行う世帯（以下「農家」という。）の世帯責任者であって、年間 60 日以上農業に従事するもの
- （2） 農業生産法人

（立 地）

- 第 3 申請に係る土地は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。
- （1） 農業用倉庫を建築しようとする者又はその世帯構成員が現に所有しているもの
- （2） 農業用倉庫を建築しようとする者が所有権以外の権原に基づいて耕作の事業を行う場合にあっては、所有権者の同意を得たもの
- （3） 農業用倉庫を建築しようとする者が農業生産法人の場合にあっては、農地利用集積計画に記載のもの

（予定建築物の規模）

- 第 4 申請に係る建築物の延べ面積（当該農家の世帯責任者又はその世帯構成員若しくは農業生産法人が所有する現存の農業用倉庫（以下「既存倉庫」という。）の面積を含む。）は、必要最小限の面積とし、原則として 100 ㎡以下でなければならない。

（予定建築物の敷地規模）

- 第 5 敷地面積は、建築面積を考慮し、必要最小限でなければならない。

（証明書類等）

- 第 6 岸和田市都市計画法施行細則第 13 条の 2 第 1 項の申請書に添付すべき市長が必要と認める図書は、委任状（代理者による申請の場合）、農業従事証明書、申請者の印鑑証明書、位置図、配置図、平面図、立面図、断面図、農家用倉庫として使用する旨の誓約書、世帯全員の住民票、登記事項証明書（土地に関する事項）、地籍図、農業用倉庫を必要とする理由書、土地所有権者の同意書（該当する場合）、既存倉庫の位置図（該当する場合）、既存倉庫の付近見取図（該当する場合）、既存倉庫の平面図等（該当する場合）とする。

（附 則）

この基準は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

農家住宅等（倉庫）の取扱いについて

令和5年4月1日より運用

1. 申請について	開発許可不要等証明チェックリスト (法29条第1項第2号該当) 参照
2. 農業後継者について	農業後継者は当該農家において年間60日以上農業に従事していることが証明された者で、その後継について世帯構成員の承諾（世帯主は実印による。又、他の人もできる限り実印を捺印する。）が得られること。
3. 一農家一住宅について	(1)当該農家が農家住宅を建築した場合、その農家が再度農家住宅を建築することができないが、子供等が世帯分離し新たな農家（農従証明書が発行される）となった場合は建築できる。 <pre> graph TD A[農家] --> B[農家住宅を建築した] B -- 世帯分離 --> C[新たな農家 OK] B -- 世帯分離 --> D[新たな農家 OK] B --> E[引き継いだ農家 NO] </pre> (2)申請書が提出されたら既に使用されていたかの有無を調査する。（必要に応じて前世帯主の名前を聞いて申請者の住所等により係に備えてある台帳と照合する。）
4. 建築の規模等について	(1)農家住宅 原則として延べ床面積300㎡以内とし、その建築敷地は建築面積を考慮し、必要最小限となるよう指導する。 (2)農業用倉庫等 延べ床100㎡以上について必要な理由を明確にするとともに、その規模、構造等について必要な判断ができる資料を提出させ農政所管課と協議をする。（なお、当該農家が既存の倉庫を所有している場合はその延べ床面積も含める。）
5. 現地調査について	申請地を現地調査し必要な事項を検討し指導する。 なお、現住居の調査、理由等の確認については特別な事情のない限り省略してもよい。

農家住宅（一農家一住宅）の取扱い

令和5年4月1日より運用

・次に該当する場合には、再度農家住宅を建築することについてやむを得ないものとする。

経 過 等	処 理 方 法
(1) 農家住宅建築の手続きを完了した後 実際建築行為に至らずその手続きの取 り消しを行なえるもの。	・都市計画法施行規則第60条の規定によ る証明書を発行する。
(2) 農家住宅建築の手続きを行い建築し た後、火災、風水害等により滅失した とき又は収用等により移転するとき。	
(3) 法43条の制限を受けない改築行為が 農家住宅の手続きで行われたことが明 確なとき。	
(4) 農家住宅建築の手続きを行い建築し た後、増築の際、当該敷地が増加する とき。	
* その他(1)～(4)に準じるやむを得ないものについては個別判断とする。	

(3) 公益施設（法第29条第1項第3号、第2項第2号、令第21条）

法第29条第1項第3号、第2項第2項並びに令第21条に掲げられた施設は、都市にとって公益上必要不可欠なものであり、適用除外とされている。

平成18年法改正（平成19年11月30日施行）により、それまで適用除外だった学校、社会福祉施設、医療施設、一部の庁舎については、開発許可の対象となった。

また、国や都道府県等が行う開発行為（法改正前の法第29条第1項第4号）についても、法改正により開発許可の対象となったが、令第21条第26号の庁舎に該当するものについては、法第29条第1項第3号により適用除外とされている。

公益施設に関する具体的な内容については下表2－1に詳記する。

表2－1 令第21条に定める施設

法令	号	公益施設	具体例	法令根拠
令第21条	1	道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 （サービスエリア内の売店 不可）	道路法2条、道路運送法2条、貨物自動車運送事業法2条
	2	河川施設	河川管理事務所、ダム、水門、せき	河川法3条
	3	都市公園法の公園施設である建築物	休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、飲食店、管理事務所	都市公園法2条2項、令3条
	4	鉄道事業法の索道事業、軌道法の軌道、無軌道電車の事業施設	駅舎、検査場、停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫、保線係員詰所 （民衆駅、バス施設 不可）	鉄道事業法2条、軌道法
	5	石油パイプライン事業法の事業用施設	石油輸送施設、タンク、圧送機	石油パイプライン事業法5条
	6	道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業、貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業の内特別積合せ貨物輸送用施設又は自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設	車庫、整備工場、バス停留所、貨物積み下ろし場、倉庫、待合所	道路運送法3条1号イ、貨物自動車運送事業法2条2項、自動車ターミナル法2条5項
			一般自動車ターミナル、管理事務所（定期バス路線のバス用のみ可） （貸切バス用 不可） （大規模流通施設、特定流通業務施設 不可（34-14））	
	7	港湾法の港湾施設、漁港法の漁港施設	荷さばき施設、旅客施設（乗降場、待合所、手荷物取扱所）、保管施設（倉庫、危険物置場、貯油施設）、厚生施設（漁港関係者の休泊所診療所）、廃油施設、港湾浄化施設、管理施設、漁船修理場、漁船漁具保全施設	港湾法2条5項、漁港漁場整備法3条
	8	海岸法による海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は侵食防止施設（堤防、突堤）管理施設	海岸法2条
	9	航空法による公共用飛行場の機能確保施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空安全施設	ターミナル（乗降場、送迎デッキ待合所、切符売り場、食堂）、格納庫、航空保全施設、修理工場、管理事務所	航空法2条 国土交通大臣の設置許可
	10	気象、海象、地象、洪水等の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法

法令	号	公益施設	具体例	法令根拠
令第21条	11	郵便事業株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設	(郵便局株式会社、郵便貯金銀行、郵便保険会社 不可)	郵便事業株式会社法第3条第1項第1号
	12	規定電気通信事業用施設	電気通信回線設備	電気通信事業法120条
	13	放送事業	放送局	放送法
	14	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設	一般電気事業(一般の需要に応じて電気を供給)及び卸電気事業(一般電気業者への供給)のための発電所、変電、送電、配電所	電気事業法2条 経済産業大臣の許可
		ガス事業法のガス事業等のガス工作物を設置する施設	一般ガス事業及び簡易ガス事業のためガス発生設備、ガスホルダーガス精製、押送、圧送、整圧設備(事務所、サービスステーション不可)	ガス事業法2条
	15	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、導水、浄水、送水配水施設でのその者が管理する施設(事務所 不可)	水道法3条の許可を受けた水道事業者
		工業用水道事業の工業用水道施設	同条	工業用水道事業法2条 経済産業大臣の許可
		下水道法の公共下水道流域下水道、若しくは都市下水路用	終末処理場、ポンプ場	下水道法2条
	16	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
	17	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館	図書館法2条
		博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館	博物館法2条
	18	公民館(設置主体市町)	(自治会等設置の準公民館 不可)(法34-1)	社会教育法20条
	19	公共職業能力開発施設	国、地方公共団体、独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校	職業能力開発促進法15条の6、27条
		職業能力開発総合大学校	国、独立行政法人雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発総合大学(×事業内職業訓練所(共同職業訓練所))	
	20	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	(墓地、ペット霊園処理場 不可)(建築基準法第51条の位置制限あり)	墓地、埋葬等に関する法律2条
	21	と畜場法のと畜場	と畜場(屠殺解体施設)(建築基準法第51条の位置制限あり)	と畜場法3条
		化整場等に関する法律の化整場	化整場、死亡獣畜取扱場(魚介類及び鳥類の処理場 不可)	化整場等に関する法律1条
	22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	公衆便所、一般廃棄物処理施設(し尿処理施設又はごみ処理施設)(産業廃棄物処理施設 不可)(建築基準法第51条の位置制限あり)	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
		浄化槽法の浄化槽施設		浄化槽法2条
	23	卸売市場法の卸売市場施設	中興卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設、地方公共団体が設置する市場(建築基準法第51条の位置制限あり)	卸売市場法2条

法令	号	公益施設	具体例	法令根拠
令第21条	24	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法2条
	25	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅（改良地区は都市計画決定）	住宅地区改良法2条
	26	国、都道府県等、市町村及び一部事務組合等が設置する庁舎等の建築物	庁舎、研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、防災用備蓄倉庫	地方自治法 直接事務に供する（設置条例、職員常駐等）
			以下のものは不可 ・公営住宅 ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校 ・第1種、第2種社会福祉事業、更生保護事業の用に供する施設 ・病院、診療所、助産所 ・国の本府、本省、外局の本庁 ・国の地方支分局の本庁 ・府庁、府の地方事務所、市役所、町村役場 ・府警本部 ・宿舎 （職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものは可）	
	27	独立行政法人日本原子力研究開発機構の研究施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構の研究施設	独立行政法人日本原子力研究開発機構法17条
	28	独立行政法人水資源機構が設置する事業施設	ダム、水位調節施設等の水資源の開発施設	独立行政法人水資源機構法2条
	29	独立行政法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	独立行政法人宇宙航空研究開発機構法18条
	30	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法15条又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律11条に基づく施設	

(4) 都市計画事業（法第29条第1項第4号、第2項第2号）

都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為は本条第1項本文の開発許可の制限から除外されている。都市計画施設の整備、市街地開発事業（法第29条第1項第5～7号までの市街地開発事業を除く。）の施行が該当する。

(5) 土地区画整理事業（法第29条第1項第5号）

土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われるので本条第1項本文の制限から除外されている。（地方公共団体、公団等の施行は都市計画事業（法第29条第1項第4号）として行われるため、本号に該当するものとしては個人施行、組合施行の土地区画整理事業がある。）

しかし、土地区画整理事業は必ずしも建築物個々の敷地造成までを完成させることを予定していない場合があり、特に組合施行の区画整理では道路公園等の整備にとどまって、宅地になる土地は田畑のままで残されることが多い。従って、このような場合、本号に該当するのは土地区画整理法の認可を受けた事業に関する開発行為に限定され、これらの事業以外の開発行為はすべて開発許可を要する。

イ. 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載された内容で判断する。

ロ. 土地区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として500㎡以上の区域において行われる宅地の造成は法第29条の制限を受ける開発行為である。

ハ. 土地区画整理事業の完了後行う500㎡以上の開発行為は第29条の制限を受ける。

なお、新住宅市街地開発事業、（旧）住宅地造成事業に関する法律の認可を受けた住宅地造成事業、開発許可を受けた事業などで、それぞれの事業完了後行う500㎡以上の開発行為も第29条の制限を受ける。ただし、上記の様な計画的な開発が行われた区域における二次的な開発については、一定の要件（形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する場合の取扱基準P.7）を満たす開発行為については開発許可は不要として取り扱うこととしている。

(6) 市街地再開発事業（法第29条第1項第6号）

市街地再開発事業の施行として行う開発行為は、施行者が知事の認可を受けて設立される市街地再開発組合や地方公共団体、都市再生機構であること、さらに施行区域についても都市計画に定められることとされており、都市計画上の配慮が十分なされているとの判断から、本条第1項本文の制限から除外されている。（都市再開発法に基づく個人施行、組合施行の事業が該当する。）なお、当該事業の完了後行われる開発行為の取扱いについては、前記の(5)ハのなお書きと同様である。

(7) 住宅街区整備事業（法第29条第1項第7号）

住宅街区整備事業が本法の制限から除外された理由は(6)と同じであるが、施行者としては知事の認可を受けた個人、住宅街区整備組合及び地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社がある。（大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法に基づく個人施行、組合施行の事業が該当する。）なお、当該事業の完了後行われる開発行為の取扱いについては、前記の(5)ハのなお書きと同様である。

(8) 防災街区整備事業（法第29条第1項第8号）

平成15年に「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が成立し、「防災街区整備事業」が創設されたことに伴い追加された。本法の制限から除外された理由は、(6)と同じである。

(9) 公有水面埋立事業（法第29条第1項第9号、第2項第2号）

公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋め立て地にあつては、同法第23条の規定によって竣工の告示がされるまでの間、埋め立て地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外されている。なお、当該事業の完了後行われる開発行為の取扱いについては、前記の(5)ハのなお書きと同様である。

(10) 災害時応急措置（法第29条第1項第10号、第2項第2号）

本号にいう非常災害時とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用する。したがって原則として建築基準法第85条第1項の区域内での災害応急措置及び同法第85条第2項前段の応急仮設建築等が該当する。

(11) 通常の管理行為、軽易な行為（法第29条第1項第11号、第2項第2号、令第22条）

既存建築物の増築など、通常の管理行為や軽易な行為は、無秩序な市街化を促進するものでないとの見地から適用除外となっている。

イ. 令第22条第1号は、仮設建築物又は土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物で、長期にわたり存するものでなく臨時的に建築又は建設するものをいう。たとえば、工事を施工するための現場に設ける事務所、博覧会建築物、仮設興行場又は大規模なビルや道路建設でその建設に供するためのコンクリートプラント、アスファルト再生プラント等がこれに該当する。なお、建築基準法でいう仮設建築物と必ずしも同一ではないことに注意する必要がある。

ロ. 第2号の附属建築物とは、既存建築物の補助的意味をもち用途上不可分な建築物、たとえば、ごく小規模な車庫、物置等をいう。

ハ. 第3号は、建築基準法による建築主事の確認も要しないような小規模なものであり、既存の建築物や特定工作物と用途上不可分な増築に伴う開発行為であるので適用除外とされている。なお、前号及び本号の建築物については開発区域面積の制限がないが、建築基準法その他関係法令に定められている基準を満足する必要最小限度の面積とすべきである。また、特定工作物の増設については、当該増設に係る築造面積は10㎡以内とする必要がある。なお、建築物の増築の床面積は10㎡以内である。

- ニ. 第4号は、既存の建築物又は特定工作物で、特に建築物については、用途の変更の伴わない改築で、その改築が同一の敷地にほぼ同一の規模構造で行われる場合、その利用形態が変わるものではないので適用除外とされている。なお、「改築」の定義から、本号における開発行為は、形質の変更にとどまると考えられる。
- ホ. 第5号は、前号のうち特に建築物について、第3号とのバランスから10㎡以内の床面積の改築について許可不要としているが、この開発区域の面積についてもハと同様に考えるべきである。
- ヘ. 第6号に規定する開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。
- (i) 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が営営するものに限られる。「居住している」とはそこに生活の本拠をもっていることが必要である。単に住民登録をしているだけでは該当しない。また、自ら当該業務を営む者に限られるから貸店舗などは該当しない。
- (ii) 前記主体の制限から、立地については、既存集落の区域（平成18年法改正前の法第34条10号イの開発事業や旧住居法による住宅地造成事業に係る区域を除く。）又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとする。
- (iii) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第34条第1号にいう「その他これに類するもの」とする規定がない。従って、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などは該当するが、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業などは本号に該当しない。
- (iv) 建築物の床面積の合計は50㎡以内（同一敷地内に2以上の建築物を新築するときはその合計）で、かつ、総床面積の合計の50%以上がその業務の用に供する部分であること。後段の規定は、本号が市街化調整区域居住者の利便のための業務を許容する趣旨であって、業務以外の部分（例えば居住部分）の増加を拒否するための規定である。
- (v) 開発区域面積が100㎡以内であること。前記床面積の上限50㎡に対応する数値と考えられる。

§ 3 開発許可申請

〔 法第30条、法第35条の2
規則第15条、第16条、第17条 〕

1. 開発許可申請

開発許可を受けようとする者は、「所管業務事務取扱要領」に記載する書類を作成して市長に提出しなければならない。

(1) 「工区」の設定

相当規模の開発行為を行う場合、開発区域の中に「工区」を設定して申請することができる。この場合、工事完了は工区単位で取扱うが、完了部分が法第33条の技術基準に適合し独立して機能することが必要である。完了した工区については法第37条の建築制限等が解除される。

(2) 予定建築物等

本法の開発行為は、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的とする土地の区画形質の変更をいい、許可申請にあたっては必ず予定建築物等の用途ならびに敷地の規模配置を確定することとされている。

イ. 予定建築物等の用途は、法第33条第1項第1号から第5号まで、並びに法第34条に規定する開発許可基準に適合するか否かの判断の基準となるものである。

ロ. 予定建築物等の敷地の規模配置も、法第33条第1項第2号から第5号までの基準の適用の根拠となる。従って、設計は街区のみでなく個々の敷地の形態規模まで確定する必要がある、開発行為完了後建築物等確認の際の敷地確認の基礎ともなる。

予定建築物等の規模は申請の事項ではない。これは、一般に住宅地分譲などの場合には土地造成の段階では不明のときが多いと思われるからである。しかし、例えば工場・共同住宅等の建設の場合で接道要件、排水処理等に特別の配慮が必要とするときは相当の程度まで規模、業務内容を把握する必要がある。

(3) 工事施行者の決定

工事施行者の技術的能力等の如何によって、工事中の防災措置あるいは工事の結果などに大きな相異がある点にかんがみ、審査の対象とされたものである。事業主にとって、許可を受ける前に工事施行者を定めること（一般には請負契約を締結することになる。）は、契約内容としての設計内容が許可前という不確定なものであるため、かなり困難であろうと考えられる。この点については、設計内容についての事前相談や、審査途中での確定など運用面で解決するよう指導する。

2. 変更許可申請

開発許可を受けた者は、その内容を変更しようとする場合において、開発許可と同様に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（法第35条の2、令第31条の2）

既に許可を受けた開発行為の内容を変更する場合には、変更許可申請を行わなければならない。変更許可を受けなければならないのは次の場合である。

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。また、軽微な変更（省令第28条の4）の場合は、届出をすればよい。

イ. 開発区域を増加するとき又は開発区域の減少を行うとき。許可を受けた開発行為の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普通であるが、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. 工事施行者の変更を行うとき。ただし、自己用建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為及び特定工作物（自己用）の建設の用に供する目的で行う開発行為で1ha未満の開発行為についてはこの限りでない。なお、事業主の変更については、法第44条または法第45条の規定により地位の承継の手続きを行うこととなる。

ト. その他内容（地盤改良、擁壁、排水施設等）の設計変更を行うとき。

(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し、処分する。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。

設計の変更が頻繁に行われる場合については、個々の変更について逐一許可に係らしめることのないよう、事前協議の活用等により一括して処理するよう必要に応じて事務処理の合理化を行うこと。

(3) 他の機関との調整

イ. 臨港地区に係る開発行為等について変更の許可をするときは、港湾局長等に連絡すること。

ロ. 開発行為（変更）の許可と農地法に基づく農地転用許可については、昭和44年10月21日付け44農地B3177号、建設省計宅開発第103号農林省農地局長、建設省計画局長覚書（開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書）に準じて、農地転用許可権者と十分な連絡・調整（事務連絡）を行うこととし、同覚書の記1(2)中「都市計画法第29条の許可」とあるのは「都市計画法第35条の2第1項の許可」と読み替えるものとする。

また、昭和48年2月24日付け48構改B第675号、建設省都計発第19号農林省構造改善局長、林野庁長官、建設省都市局覚書（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案に関する覚書）は従来どおり効力を有するものであること。

ハ. 法第35条の2第1項の規定による変更の許可に際しては、開発許可担当部局は、林務担当部局とあらかじめ十分な連絡調整を行うこと。

二. 20ha以上の開発行為の場合の政令第23条に定める公益的施設管理者との再協議については、政令第31条の2第1項各号に掲げる協議すべき事項のほか、予定建築物等の敷地の配置を変更する場合についても、電気工作物及びガス工作物については、それぞれ、電気設備に関する技術基準を定める省令第82条から第96条まで及び第130条から第141条まで及びガス工作物の技術上の基準を定める省令第8条に規定する一定の離隔距離を保たなければならないという保安上の観点から、一般電気事業者及び一般ガス事業者に対して協議することを開発事業者に指導すること。

3. 変更届出

(1) 軽微な変更

既に許可を受けた開発行為の内容を変更する場合で軽微な変更とみなされ、届出でよいのは次の場合である。

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で、かつ、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は、当該敷地の規模が1,000㎡未満となるもの。ただし、開発区域に変更が生じる場合は、変更許可が必要となる。したがって、予定建築物等の敷地形状の変更とは、複数区画を設定している開発行為で、開発区域に変更がなく、かつ、区画数の変更がないもので、単なる敷地の区画線に変更が生じるものについて取り扱うものである。

ロ. 工事施行者の変更。ただし、自己用住宅の建築に係る開発行為及び1ha未満の自己業務用建築物若しくは特定工作物の建築若しくは建設に係る開発行為についての工事施行者の氏名、若しくは名称又は住所の変更に限る。したがって、非自己用開発及び1ha以上の自己業務用開発については、工事施行者に変更となる場合変更許可が必要となるが、工事施行者自体は変更がなく、社名が変更となった場合又は住所が変更となった場合については届出の手続きで処理する。

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。

また、変更届出があった場合には、遅滞なく、届出があった旨及び当該届出の内容を当該開発許可に係る調整を行った農地転用許可権者及び都道府県の林務担当部局に連絡すること。

4. 国、都道府県等が行う開発行為等

平成18年法改正（施行：平成19年11月30日）により、それまで適用除外（旧法第29条第1項第4号）だった国、都道府県等が行う開発行為については、開発許可の対象となった。

しかし、許可権者と同等又はそれ以上の機関が行う開発行為については、協議を成立させることで許可があったものとみなす特例制度が規定されている（法第34条の2）。

また、法第29条第1項第3号により適用除外となっている庁舎である場合は、引き続き適用除外である。

国、都道府県等と見なされるものは下記のとおりである。

イ. 国

ロ. 都道府県

ハ. 指定都市（大阪市、堺市）

ニ. 中核市（高槻市、東大阪市）

ホ. 特例市（豊中市、吹田市、茨木市、寝屋川市、枚方市、八尾市、岸和田市）

ヘ. 知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村。（以下「事務処理市町村」（法第33条第6項参照）という。）

「市街化区域に限って事務処理している市町村」が行なう開発行為については、法第29条第1項各号に該当する場合を除いて市町村長（開発行為者）は、市街化区域においては市町村長（許可権者）の、市街化調整区域においては知事の許可を受けなければならない。

ト. 都道府県及び指定都市、中核市、特例市（以下「指定都市等」という。）若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局

チ. 都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村が設置団体である地方開発事業団

国、都道府県等と市長との協議においても、原則として、法第33条及び第34条の基準への適合性が求められる。

協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなすこととされていることから、他の開発行為と同様に工事完了検査（第36条）、完了公告があるまでの建築制限（第37条）、開発行為の廃止届（第38条）等の規定が適用される。

公社機構等の団体に対する本法令適用の特例については、下記にまとめる。

表3-1

準用規定	法34条の2	法35条の2	法42条2項	法43条3項	法80条1項
団体名					
(独)空港周辺整備機構	○	○	○	○	
(独)鉄道建設・運輸施設 整備支援機構	○	○	○	○	○
(独)都市再生機構	○	○	○	○	○
地方住宅供給公社	○	○		○	○
土地開発公社	○	○			
日本下水道事業団	○	○		○	
(独)水資源機構					○
(独)緑資源機構			○		
国立大学法人			○		○
(独)国立高等 専門学校機構			○		○
地方道路公社					○

都市計画法第 29 条第 1 項開発許可申請書添付書類および図面
(都市計画法第 35 条の 2 開発変更許可申請書添付書類および図面)

書 類 名	法 29 条			備 考	綴 じ る 順
	自 己		そ の 他		
	居 住 用	業 務 用			
開 発 行 為 許 可 申 請 書 (開発行為変更許可書)	○	○	○	申請年月日も忘れずに記入のこと。	1
開 発 区 域 に 含 ま れ る 地 名 の 名 称 一 覧 表	○	○	○	地番の若い順に、町名、地番、地積（公簿）、所有権者その他の権利者を記入すること。	2
委 任 状	○	○	○	他人に申請手続きを委任する場合に添付し、委任を受けるものの住所・氏名・電話番号を記入のこと。又申請者が法人の支店の場合は本店からの申請代理の委任状が必要である。	3
申 請 者 の 印 鑑 証 明 書	○	○	○	市長が法 32 条協議書を受付した日以前 3 ヶ月以内のもの。法人の場合は、資格証明書も添付すること。	4
法第 32 条の規定による 公 共 施 設 の 管 理 者 の 同 意、協 議 を 証 す る 書 面	○	○	○	法第 32 条に基づく市長の同意書、必要に応じて岸和田土木事務所長等の同意書、協議書。正本に写しを副本に原本を添付すること。	5
法第 32 条、令第 23 条 の 規 定 に よ る 同 意、 協 議 書 の 経 過 表 お よ び 事 前 協 議 書	○	○	○	申請者が協議した事項について経過表を作成し添付すること。事前協議書は、原本を正本に添付すること。	6
設 計 説 明 書	○	○	○	実測で記入のこと。	7
従 前 及 び 新 た な 公 共 施 設 一 覧 表	○	○	○	32 条協議複数（市、府等）の場合まとめたものを添付すること。	8
設 計 者 の 資 格 に 関 す る 調 書	○	○	○	調書以外に卒業証明書又は免許書（写しの場合は原本と照合します）を添付すること。 ただし 1 ha 未満の開発工事の場合は不要。	9
開 発 者 の 資 力 に 関 す る 調 書		○	○	調書以外に業務経歴書、宅地建物取引業の免許書等の写し、2 年間の納税証明書（法人の場合は法人税、個人の場合は所得税）預金残高証明書等を添付すること。（自己業務用の 1 ha 未満は不要）	10
工 事 施 行 者 に 関 す る 調 書		○	○	調書意外に、事業経歴書、建設業の登録証明書等を添付すること。（自己業務用の 1 ha 未満は不要）	11

書 類 名	法 29 条			備 考	綴 じ る 順
	自 己		そ の 他		
	居 住 用	業 務 用			
資 金 計 画 書		○	○	当該開発行為に関する収支計画、年度別資金計画等。 （自己業務用の 1 ha 未満は不要）	12
権 利 者 の 同 意 書	○	○	○	開発区域内及びその関連工事の区域内の土地又は工作物について、開発行為の施行又は工事の実施の妨げとなる所有権、地上権、抵当権等の権利者の同意書。各権利者の印鑑証明は市長が法 32 条協議書を受付した日以前 3 ヶ月以内のものを添付すること。	13
土 地 登 記 事 項 証 明 書	○	○	○	上記関係権利者の権利を明らかにした登記事項証明書は市長が法 32 条協議書を受付した日以前 3 ヶ月以内のものを添付すること。	14
地 籍 図	○	○	○	法務局の証明に、施行区域を黄色で塗ること。 （転写・合成の場合は、転写場所、転写・合成年月日及び転写・合成した者の氏名を記入のこと）	15
工 場 危 険 物 調 書		○	○	予定建築物の用途が、工場、危険物貯蔵庫等の場合に必要。（調書は建基法の用紙を使用すること）	16
水 利 権 利 者 の 同 意 書	○	○	○	雨水、汚水を放流する水路の水利権利者の同意書。 （要原本照合）	17
道 路 境 界 確 定 図		○	○	施行区域内および周辺に接している場合に必要。 （要原本照合）	18
河 川 水 路 境 界 確 定 図	○	○	○	同 上 （要原本照合）	19
里 道 境 界 確 定 図	○	○	○	同 上 （要原本照合）	20
占 用 許 可 書	○	○	○	河川、水路、里道、道路等を占用する場合に必要。 （要原本照合）	21
河 川 法 等 の 許 可 書	○	○	○	河川法等他法令の許可を要する場合その許可書。 （要原本照合）	22
そ の 他 必 要 と 認 め る 書 類 及 び 図 面	○	○	○		23

設計図書等の作成要領

(各設計図書には、必ず作成者の記名をすること。)

図書の名称	明 示 事 項	縮 尺	備 考
開発区域位置図	1. 方 位 2. 開発区域とその位置 3. 地 形 4. 開発区域の境界 5. 開発区域内及び開発区域周辺の公共施設 6. 行為の妨げとなる権利を有するものの工作物等の物件 7. 開発区域外からの集水状況	1／2500 以 上	
現 況 図	1. 方 位 2. 開発区域境界線 3. 土地の地番、形状 4. 公共施設計画の位置と形状 5. 地形（現状地番高）	1／500 以 上	等高線は2mの標高差を示すものであること
土地利用計画図	1. 方 位 2. 開発区域の境界 3. 工 区 界 4. 公共施設の位置及び形状 5. 予定建築物の敷地の形状及び規模 6. 宅地の計画高 7. 敷地に係る予定建築物の用途 8. 公益的施設の位置及び形状 9. 凡 例 10. 接続道路の種類・名称、巾員	1／500 以 上	この図面は開発登録簿の図面として、一般の閲覧に供されるので、明確に表示すること。 予定建築物の用途は住宅、共同住宅、店舗、〇〇工場と具体的に各敷地毎に記入すること。 （白焼を袋に入れ添付すること）
造成計画平面図	1. 方 位 2. 開発区域の境界 3. 切土または盛土の色別 4. ガケまたは擁壁の位置及び形状 5. 道路の位置、形状、巾員、勾配及び記号 6. 縦横断線の位置と記号 7. 工 区 界 8. 道路中心線とその交差角 9. 地形（等高線） 10. 宅地の計画高 11. 凡 例	1／500 以 上	切土の場合は黄色、盛土の場合は赤色にて色別する。 等高線は細線にて記す
造成計画断面図	1. 上記平面図6に当たる記号 2. 切土または盛土をする前後の地盤面 3. 地番高（基準高を入れる） 4. 切土または盛土の色別	1／500 以 上	
排水施設計画平面図	1. 排水施設の位置、種類材料、形状（内のり寸法、勾配）、水の流れの方向 2. 吐口の位置 3. 放流先の名称 4. 排水施設の記号 5. 集水系統ブロック別の色分け及び記号 6. 放流先排水路までの形状寸法 7. 凡 例	1／500 以 上	
給水施設計画平面図	1. 給水施設の位置、形状内のり寸法及び取水方法 2. 消火栓の位置	1／500 以 上	排水計画平面図にまともて図示してもよい。 自己用開発の場合は必要なし

図書の名称	明 示 事 項	縮 尺	備 考
ガケ 擁壁の断図面	1. ガケの高さ、勾配 2. 擁壁の寸法及び勾配 3. 擁壁の材料の種類及び寸法 4. 裏込コンクリートの寸法 5. 透水層の位置及び寸法 6. 擁壁を設置する前後の地盤面 7. 基礎地番及び背面土の土質 8. 水抜穴の寸法、間隔 9. ガケ面の保護の方法 10. 基礎ぐいの位置、材料及び寸法	1／500 以 上	鉄筋コンクリート擁壁のときは配筋図が必要
求 積 図	1. 開発区域内全体の求積図 2. 開発区域内の住宅及び公共施設求積表	1／500 以 上	
排水施設構造図	1. 排水施設構造詳細図 開渠、暗渠、落差工、人孔、雨水桝吐口、污水处理場	1／500 以 上	
流末水路構造図	1. 放水される水路、河川の構造詳細図 2. 放流口の排水施設の高さ構造詳細図 3. 放流される水路及び河川の常水面	1／500 以 上	池の場合は池の構造
道路計画縦断面	1. 測点 2. 勾配 3. 計画高 4. 地盤高 5. 単距離 6. 追加距離 7. 道路記号 8. 基準線	1／500 以 上	
下水道縦断面図	1. 人孔記号 2. 人孔深さ 3. 人孔種類及び位置 4. 測点 5. 排水管渠勾配 6. 人孔間距離 7. 管径 8. 土破り 9. 計画地盤高 10. 地盤高 11. 管低高	1／500 以 上	道路計画縦断面図にまともて図示してもよい。
道 路 横 断 図	1. 路面、路盤の詳細 2. 人孔の形状（点線にて記入） 3. 雨水桝及び取付管の形状 4. 道路側溝の位置、形状、寸法 5. 埋設管の位置 6. 道路横断勾配 7. 幅員	1／500 以 上	
防災工事計画平面図	1. 方位 2. 等高線 3. 計画道路線 4. 段切位置 5. ヘドロ除去位置、除去深さ 6. 表土除去位置 7. 防災施設の位置、形状、寸法、名称 8. 流土計画 9. 工事中の雨水排水系路 10. 防災施設の設置時期及び期間 11. 凡例	1／1000 以 上	
防災施設構造図	1. 防災工事等において設置される施設の詳細	1/100 以上	
その他の資料			

5 標準処理期間

行政手続法により標準処理期間を定めることが規定されており、開発許可等処分を行うにあたっての標準処理期間を定め、公表しているものである。

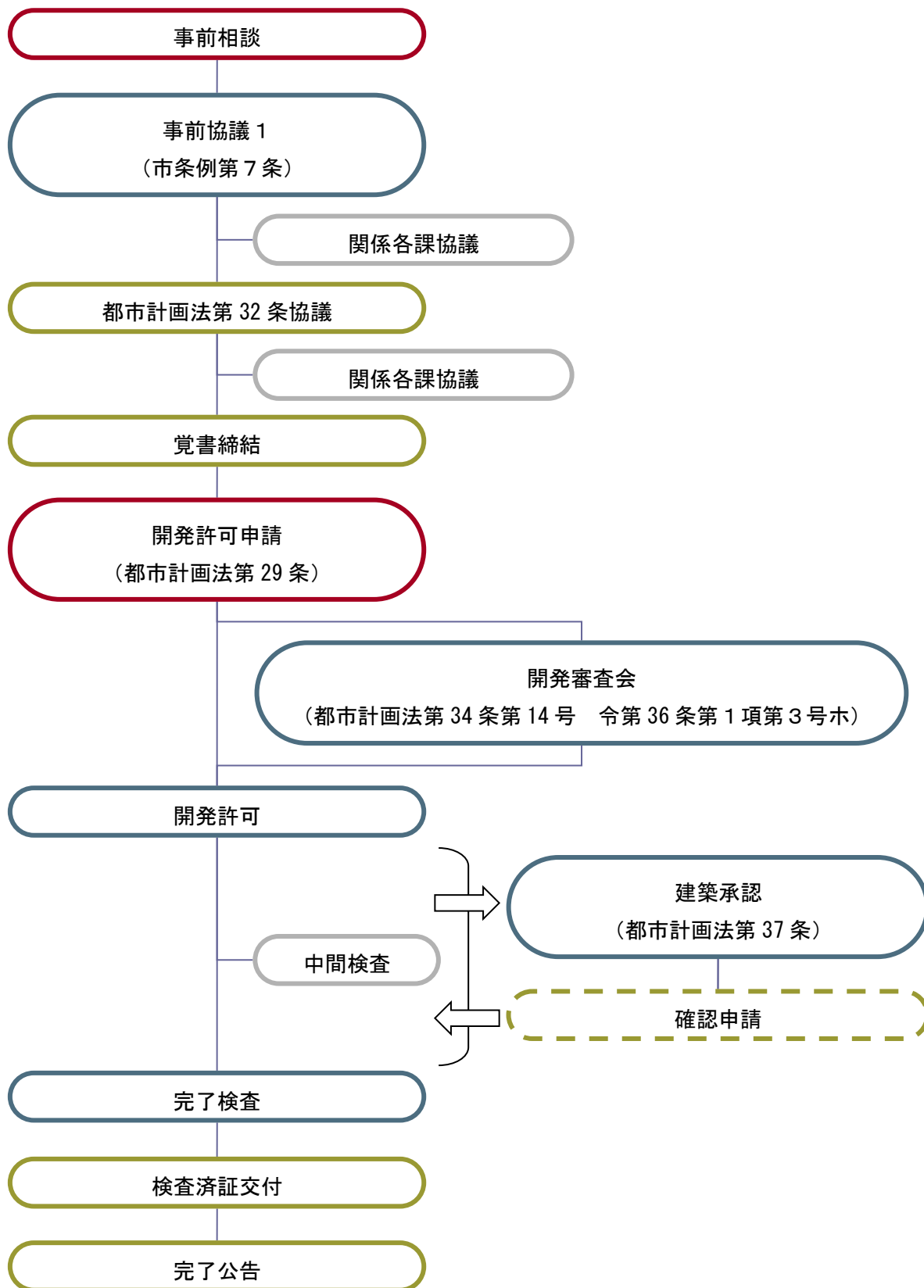
標準処理期間とは、申請に対する処分について、その申請が行政庁の事務所に到達してから処分するまでに通常要すべき標準的な期間。申請の処理に要する期間のあくまでも目安であり、標準処理期間内に必ず処分が行われることを意味するものではない。

また、次の期間は、標準処理期間に含まれない。

- ・ 事前協議に要する期間
- ・ 申請の補正等に要する期間

根拠条項	許可等の事項名	標準処理期間
第29条	市街化区域又は市街化調整区域における開発許可 市街化区域 1万㎡未満の場合 21日 1万㎡以上の場合 1月 市街化調整区域 34条1～13号該当の場合 21日 34条14号該当の場合 2月 特定工作物の場合 1～3月	
附則第4項	未線引き都市計画区域における開発許可	市街化区域と同様
第35条の2第1項	変更許可	21日
第37条第1号	工事完了公告前の建築承認	14日
第41条第2項ただし書	建築物の形態制限における例外許可	実績がないため、設定不能
第42条第1項ただし書	予定建築物の用途の変更許可等	21日
第43条第1項	市街化調整区域における建築許可、用途変更許可 法34条1～13号該当の場合 21日 令36条1項3号ホ該当の場合 2月	
第45条	地位承継の承認	7日

6 開発許可申請手続きフロー



7 開発標識の設置について

開発行為の許可を受けた者は、岸和田市都市計画法施行細則第2条により開発工事着手前に、当該開発区域の見やすい場所に開発許可標識(様式第1号)を掲示しなければならない。

(様式第1号)

開 発 許 可 標 識	
許可年月日及び許可番号	年 月 日 岸 和 田 市 指 令 第 号
開 発 区 域 の 所 在 地 及 び 面 積	岸和田市 (m ²)
予 定 建 築 物 の 用 途	
許可を受けた者の住所 及び氏名(法人は名称)	
工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名	
工事現場管理者の氏名	連絡先電話 ()
工 事 予 定 期 間	年 月 日 から 年 月 日 まで

この標識の大きさは、高さ 60cm 以上横幅 90cm 以上とする。

§ 4 設計者の資格

〔 法第31条
規則第18条、第19条 〕

開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与える恐れのあるもの、或いは設計について専門的な能力を要すると考えられるもの（1ha以上の開発行為）の設計者についての資格を規定したものである。表4－1は設計者の資格に関する規定をまとめたものである。

表4－1 設計者の資格

有資格者の設計によらなければならない工事	設 計 者 の 資 格
1. 開発区域の面積が1ha以上、20ha未満の開発行為に関する工事	イ. 大学（短大を除く）を卒業後2年以上の実務経験者 ロ. 昼間3年制度短大卒業後3年以上の実務経験者 ハ. 短大、高専又は旧専門学校卒業後4年以上の実務経験者 ニ. 高校又は旧中等学校卒業後7年以上の実務経験者 ホ. 技術士法による第2次試験のうち国土交通大臣の定める部門に合格した者で2年以上の実務経験者 ヘ. 1級建築士で2年以上の実務経験者 ト. 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務経験者（7年以上は宅地開発に関する実務経験者であること。）で国土交通大臣の指定する講習を修了した者 チ. (i) 大学の大学院又は専攻科（旧大学令による大学の大学院又は研究科）で1年以上在学して土木、建築、都市計画又は造園に関する事項を専攻した後、1年以上の実務経験者 (ii) その他国土交通大臣の認める者（特段の定めはない。）
2. 開発区域の面積が20ha以上の開発行為に関する工事	イ. 前号のいずれかに該当するもので、20ha以上の開発行為に関する総合的な設計にかかる図書の作成に関する実務に従事したことがあるもの。 ロ. 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有するものと認めた者（特段の定めはない。）

この表で、

イ 学校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程を修めて卒業したものである。

ロ 宅地開発に関する実務経験とは、宅地開発の設計、工事の施工、施工監理などの経験をいう。

ハ 第1号ホの国土交通大臣の定める部門とは、建設部門、水道部門及び衛生工学部門である。

ニ 第1号トの講習としては、登録講習機関して登録されている一般財団法人全国建設研修センターが行う講習がある。

なお、本規定改正の施行（平成17年4月1日）前に、（社）全国住宅宅地協会連合会及び（社）日本宅地開発協会主催の宅地造成技術講習会の講習を修了した者については、第1号トの講習を修了した者とみなされる。

（参考）

都市計画法施行規則

附 則 （平成一六年五月二七日国土交通省令第六七号） 抄

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十六年十月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に掲げる日から施行する。

一 （略）

二 第三条及び第六条の規定 平成十七年四月一日

（都市計画法施行規則の一部改正に伴う経過措置）

第六条

1 （略）

2 第六条の規定の施行の際現に同条の規定による改正前の都市計画法施行規則（以下この条において「旧都市計画法施行規則」という。）第十九条第一項第一号トの指定を受けた講習を実施している者は、第六条の規定の施行の日から起算して六月を経過する日までの間は、新都市計画法施行規則第十九条第一号トの登録を受けているものとみなす。

3 第六条の規定の施行前に旧都市計画法施行規則第十九条第一項第一号トの指定を受けた講習を修了した者については、その者を新都市計画法施行規則第十九条第一号トに掲げる講習を修了した者とみなして同条の規定を適用する。

ホ 第2号のイ総合的設計とは、開発行為全体の設計経験をいい、たとえば、擁壁の設計、排水の設計など個々の施設の設計に関する設計図書を作成した経験を有する者は該当しない。

§ 5 公共施設の管理者の同意等

(法第32条、令第23条)

法第32条は、開発行為の実施と公共施設の整備とが深い関連を有することから、その調整を図ろうとする規定であり、

- イ. 開発行為に関係がある公共施設の管理者の「同意」
- ロ. 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者、その他令第23条に定める者との「協議」がある。

1. 公共施設の管理者の同意

同意を得なければならない相手は、開発行為に関係のある公共施設（既存公共施設）の管理者であり、同意を得なければならないとされたのは、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことなく、かつ、変更が伴うときは適正にそれを行う必要があるからである。

○ 開発行為に関係のある公共施設とは

- イ. 開発区域内にあるもの
 - ロ. 開発区域外にあって開発行為の実施に伴って変更または廃止されることとなるもの、その他開発行為の実施に伴って影響を受けるものである。
- 具体的な公共施設と管理者を例示すると次のとおりである。
- イ. 開発区域内里道・水路の変更廃止等について、国から市町村が譲与を受けた里道・水路については当該市町村が所管し、それ以外のものについては国が所管である。
(里道・水路について、平成17年度には国から市町村に譲与されたが、全てが譲与されたわけではないので、個別に管理者を確認する必要がある。)
 - ロ. 開発区域内外の市町村道、府道の変更廃止についてはそれぞれの道路管理者。
 - ハ. 開発区域内の用排水路の付替え、拡幅、護岸などについては用排水路の管理者。
(市町村、水利組合、土地改良区など)
- 二. 開発区域下水の放流先の河川、用排水路の管理者。(河川管理者、市町村、水利組合、土地改良区など)

- 都市計画法第29条の開発許可における水利組合の同意書の取扱いについては、同法32条で開発行為に関係がある公共施設の管理者の同意が必要であると規定されており、水量配分の権限等、水路の実質的な管理権限を有する水利組合等はこの公共施設の管理者にあたることから、同意書の添付を義務づけている。

へ。 前記の規定で、農業用水路の管理者の同意を必要とする場合、当該水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場又はため池で水路管理者と異なる者の管理するものがあるときは、水路管理者とあわせて、揚水機場又はため池の管理者の同意も必要とする。

公共施設の管理者とその土地の所有者が異なる場合には、管理者の同意を得ることは当然であるが、用地の所有者の同意をも要すると解釈するのが適当である。

ただし、公共施設の管理者に用地の処分権限まで委任されていることが確認できる場合は当然土地所有者の同意を必要とせず、また、法第40条の規定により従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されるときには、同条の規定によって土地交換の特例が認められたものと解され、この場合には公共施設の管理者のみの同意をもって足りると解してよい。

なお、開発行為変更許可申請に際して、再度放流同意を求める場合の取扱いとは、次のとおりである。

開発行為変更許可申請書に添付する
放流同意書の取扱いについて

令和5年4月1日より運用

変更許可申請書に添付する水利権者の同意書の添付は、下記のいずれかの場合とする。

記

1. 開発区域の面積又は造成計画等の変更により放流量が増加する場合。
2. 流末の放流先が、管理者等の異なる下水管、水路等に放流する場合。

2. 協 議

(1) 協議する相手

開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理者は、法第39条の規定によって原則として地元市町村である。特例として他の法令による管理者が別にあるとき（例えば府道となる道路について、道路法の規定によって府が管理者となることが定まっているとき。）はその管理者と協議することになる。またこれ以外に、本条協議の結果別に管理者を定めることができるが、この場合も原則的管理者としての市町村との協議を前提とする。

令第23条は、20ha以上の開発について協議すべき特例として義務教育施設設置義務者などを規定しているが、このうち水道事業者との協議は、法第33条第1項第4号の給水施設の設計審査との関連で、規模にかかわらずすべて行うよう運用する。

表5－1 協議の相手方

開発区域 の規模	～20ha 未 満	20ha～ 40ha未満	40ha 以上
協 議 の 相 手	市 町 村 (他 法 令 管 理 者)		
	水 道 事 業 者		
	義務教育施設設置義務者		
			電 気 ・ ガ ス 事 業 者
			鉄軌道経営者

(2) 協議の内容

協議は事業計画のうち関連ある部分について行われれば足りる。それぞれの協議の内容は次の通りである。

- イ. 市町村及び他法令に定められた公共施設の管理者との協議は、設置される公共施設の設計、管理、土地の帰属、費用の負担、支払時期などについて行う。
- ロ. 水道事業者との協議は、給水施設に関する設計、管材料、費用負担などについて行う。
- ハ. 義務教育施設設置義務者、電気・ガス事業者、鉄軌道経営者との協議の規定が

設けられたのは、開発区域の面積が20ha以上の大規模な開発行為の施行がこれらの施設について新たな投資を必要とする等施設の整備計画に影響を及ぼすので、これら開発行為の施行に際してあらかじめ開発行為の施行者とこれら施設の管理者との事前の話し合いを行わせて、施設の管理者が当該開発行為の施行に合わせて適時適切に施設整備を行い得るようにするとの趣旨からである。

協議の規定は、開発行為の実施と公共公益施設の整備との深い関連を有する点からその調整を図ろうとするものであり、開発行為を行う者の整備すべき公共公益施設の範囲は法第33条ならびにこれに基づく政省令に明確に規定されている。従って、協議の規定は、開発行為を行う者に特別の負担を課する趣旨のものではないから、この点特に留意して適正な運用を図る必要がある。

なお、開発行為によって設置された公共施設は、原則として法第36条第3項の完了公告の翌日から地元市町村が管理し、その土地は市町村に帰属する。

(法第39条、第40条参照)

(3) 協議の経過

法第30条（協議の経過を示す書面）ならびに法第39条（公共施設の原則的市町村管理）の規定から判断すると、法律上は、必ずしも協議の整うことを必須の要件とはしていない。協議の整わないときは、申請書に添付された協議の経過を示す書面によって、市長は申請者と管理者と双方の言い分ならびに協議の経過を十分に了知したうえで許可又は不許可の処分を行うことになる。

従って、両者の間で十分話し合いが行われたと認められるときは申請書を受理しても差し支えなく、また許可基準に適合する限り許可するべきである。

なお、協議の整うことを要件としていないが、開発行為の完了後における公共施設の管理の点を考えるとできる限り協議の整うことが望ましいことはいうまでもない。

3. 同意・協議と事前審査

以上の同意・協議は申請手続き上必須のものであるが、申請者も公共団体側も相当の時間と労力を要するものである。

市街化調整区域における開発行為についての許可の判断は、法第33条の基準の適用の前に法第34条各号の要件に適合しなければならないから、同意・協議の手続きに入る前に、市は基本的な第34条適合の判断を与えるものとする。

法第34条第1号から第13号まで及び第14号の各要件に該当するかどうかは、事前相談書によって処理する。

事前相談制度実施要綱

(趣 旨)

第1 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく事務のうち、岸和田市まちづくり推進部建設指導課所管に係る事務の円滑な処理と適正な法の運用を図るため事前相談制度を設け、その運用について必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第2 この要綱において事前相談とは、開発又は建築（以下「開発等」という。）をしようとする者が、法に基づく申請に先だってあらかじめ当該計画の概要について市長と協議し、指導を受けることをいう。

(適用の範囲)

第3 事前相談は、原則として次の各号に定める開発等をしようとする者について適用するものとする。

- (1) 都市計画法（以下この号において「法」という。）に基づく開発等のうち、次に係るもの
 - ア 法第29条の規定による開発行為許可
 - イ 法第42条第1項及び法第43条第1項の規定による建築許可
- (2) 都市計画法施行令第25条第2号及び第4号の適合性判定
- (3) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定
- (4) その他市長が必要と認めた場合

(事前相談の内容)

第4 事前相談は、開発等をしようとする計画について市長が、法に基づく申請に先だって必要と判断する事項及び開発等をしようとする者からの質問のあった事項について行うものとする。

(事前相談の手続)

第5 事前相談をしようとする者は、別記様式に定める事前相談書（2部）に必要事項を記入し別表に掲げる図書を添付して行うものとする。

- 2 事前相談は、市長が行うものとする。
- 3 事前相談を受けた市長は、第1項の事前相談書の内容を審査するほか、必要に応じて当該事前相談書を利用して、他法令所管部局等と協議調整を行うものとする。
- 4 事前相談が完了したときは、申請者に事前相談書1部を返却するものとする。

(事前相談書の有効期間)

第6 事前相談書の有効期間は、市長が事前相談書を返却した日から起算して一年とする。

- 2 前項の有効期間を経過したときは、事前相談書はその効力を失う。ただし、当該有効期間の経過前に開発等をしようとする者から法に基づく申請ができない旨の申出があり、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りではない。

(法に基づく申請)

第7 都市計画法その他の法令に基づく申請をするときは、当該法令の規定による申請書（副本）に事前相談書原本を添付して行うものとする。

(その他)

第8 この要綱の施行に必要な事項は、別に定める。

(附 則)

この要綱は令和8年6月1日から施行する。

事前相談制度実施要綱の運用について

1 要綱第3「適用の範囲」について

- (1) 要綱第3に規定する各号のうち市長が軽易と認めたものについては、必要により事前相談を省略することができるものとする。
- (2) 要綱第3に規定するもの以外についても、必要により事前相談を行って差し支えないものとする。
ただし、都市計画法施行規則第60条の規定に基づき書面の交付を行うものは除く。(都市計画法開発許可要否判定など)

2 要綱第4「事前相談の内容」について

事前相談は、当該法令の適用に関する基本的な事項について行うものとし、おおむね次の事項について協議、指導を行うこととする。

ア 開発等の立地、規模、用途

イ 道路、公園、広場等の公共空地及び給排水施設の位置、形態

ウ 宅地造成に伴う災害の防止

エ 開発等に際し必要となる他法令との整合

3 要綱第5「事前相談の手続」について

事前相談は、事前相談書に記載された内容に基づき行うものであることから、必要事項を正確に記入させるとともに必要な図書を添付させた上行うものとする。

4 要綱第6「事前相談書の有効期間」について

- (1) 第2項に規定する「相談がやむを得ないと認めたとき」とは、当該有効期間内に法に基づく申請ができない旨の理由書を提出させ、判断するものとし、その場合延長する期間は1年以内とする。
ただし、都市計画法第34条第1号に係るものは有効期間の延長を認めないこととする。
- (2) 法に基づく申請を受けた際に、有効期間を過ぎた事前相談書が添付されている場合、有効期間内に法に基づく申請ができなかった旨の理由書を提出させ、やむを得ないと認めた場合を除き再度事前相談を行うよう指導するものとする。
- (3) 事前相談が完了し、事前相談書を返却するときは、市長は当該事前相談書に返却日及び有効期間を記載するものとする。
- (4) 要綱第6の運用に際しては、開発者との間で混乱が生じないようその趣旨の徹底を図るものとする。

5 その他

事務処理の明確化を図るため、市長は事前相談台帳を整備することとする。

(市街化区域 ・ 市街化調整区域)

事前協議書

都市計画法開発許可 ・ 要否判定

都市計画法道路判定（施行令第25条第2号及び第4号判定）

都市計画法立地判断（新築・増築・用途変更）

建築基準法道路位置の（指定・廃止） 可不可判定

その他（

）
（該当するものを○で囲むこと）

岸和田市まちづくり推進部建設指導課

開発者住所氏名											
		TEL									
開発等の区域の名称		岸和田市									
設計者住所氏名		担当者									
		TEL									
開発等の区域面積						㎡		予定 建概 築物 要	用途		
用途地域地区									戸数		戸
宅造規制 区 域		風致地区		生産緑地		その他			階数		階
内	外	内	外	内	外				高さ		m
接続道路		(種類) 国道・府道・市道・私道 (建基法第 条 項 号)									
		(名称) (幅員) m									
		(種類) 国道・府道・市道・私道 (建基法第 条 項 号)									
		(名称) (幅員) m									
水路		有 ・ 無				里道		有 ・ 無			
排水流末						都市計画施設					
土地の登記事項 証明書の地目		宅地・雑種地・農地・山林 その他（				農地転用許可等について		有 ・ 無			
土地の現況		建築物の有無		有 ・ 無		建築物があるときは その用途					

注) 上記口の中の事項について記入してください。

受付

有効期限	返却日（令和 年 月 日）から1年
備考	

別表（添付図書）

種 類	明示すべき事項等	縮 尺	開発許可	都市計画 道路判定	都市計画 道路位置指定	調整区域で の建築等
位置図	方位 開発等の予定地（朱線で囲む） 周辺土地利用状況	1/2,500 以上	○	○	○	○
現況図	方位 開発等の区域、境界（朱線で囲む） 土地の地番、形状、地盤高、断面 開発区域に含まれる公共施設及び 都市計画施設の位置、形状	1/500 以上	○	○	○	○
土地利用計画図	方位 開発等の区域、境界（朱線で囲む） 計画公共施設の位置、形状 予定建築物の用途、規模、位置	1/500 以上	○		○	○
排水計画平面図	雨水、雑排水、汚水の経路	1/500 以上	○		○	○
造成計画平面図 断面図	切土又は盛土をする前後の地盤面、地盤高 切土又は盛土の別（切土：黄色、盛土：赤色） 擁壁の位置	1/500 以上	○		○	○
地籍図（公図）	色分け（申請地：黄色、里道：赤、水路：青）		○	○	○	○
土地の登記事項証明書			○	○	○	○
予定建築物の平面図 立面図		1/100 程度	○			○
市街化調整区域の 場合に求める資料	S45年当時の土地の地目及び建物の有無がわかる資料 （例：土地・建物の登記事項証明書、 固定資産税評価証明、航空写真等）					○
その他必要と 認める資料			○	○	○	○

＜注意事項＞

1. この事前（相談・協議）書は法に基づく申請に先だってあらかじめ開発等の計画の概要について、市長と協議し、指導を受けるものです。
2. 開発指導をしようとする者は、この協議書に必要事項を記入の上、別表に掲げる図書を添付してください。
3. 法に基づく申請は、この協議書に定められた有効期間内に行ってください。万一、有効期間を経過した場合、事前（相談・協議）書効力がなくなることがありますので十分注意してください。
4. この事前（相談・協議）書の有効期間は、市が事前（相談・協議）をお返却した日から起算して1年です。
5. この事前（相談・協議）の内容が法令の改正により新しい法令に抵触することになったとき又は、大幅な変更のある場合は再度事前（相談・協議）を必要とする場合があります。
6. この事前（相談・協議）が完了した場合であっても、法に基づく申請の内容を審査する際、細部について指導を行う場合があります。

§ 6 開発許可基準

その 1 技術的基準

法第33条、令第23条の2、第23条の3、第23条の4、第24条、第25条
第26条、第27条、第28条、第28条の2、第28条の3、第29条
規則第20条、第20条の2、第21条、第22条、第23条、第23条の2
第23条の3、第24条、第25条、第26条、第27条

1. 開発許可基準

開発行為に関する許可基準は、

- イ. 良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を保たせることを目的とした技術基準（法第33条）と、
- ロ. 市街化を抑制する市街化調整区域については、開発行為の立地を制限する面から定めた立地基準（法第34条）からなっている。

市街化区域は、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であることから、市街化区域における開発行為については、予定建築物の用途、宅地の安全性等について一定の水準を確保すれば足りるので、この目的から法第33条並びにこれにもとづく政令省令の基準により、開発行為を行おうとする者の整備すべき施設のすべてを規定しているものである。したがって、市街化区域内の開発行為については、これらの基準に適合すると認めるときは許可しなければならないとされている。

これに対して、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるので、法第34条各号に定める規定に該当しなければ許可してはならないとされており、これらの規定は、

- イ. スプロール対策上支障のないもの
- ロ. スプロール対策上支障はあるがこれを容認すべき特別の必要性の認められるものである。

したがって、市街化調整区域内の開発行為については、法第33条に定める要件に適合しなければならないのは当然であるが、それに加えて法第34条各号の一に該当しなければ許可できない。

本章では法第33条の技術基準について述べる。

2. 開発許可基準の適用区分

表 6—1 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 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)
10	緩衝帯の設置	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)
11	輸送施設の判断	○ (40 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (40 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (40 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (40 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (40 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (40 $\frac{1}{2}$ 以上)	○ (40 $\frac{1}{2}$ 以上)
12	申請者の資力及び信用	×	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○
13	工事施行者の能力	×	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○	○ (1 $\frac{1}{2}$ 以上)	○
14	関係権利者の同意	○	○	○	○	○	○	○

注) ○印適用、×印不適用

法第33条第1項各号の規定は、全ての開発行為に適用されるのではなく、予定建築物等の用途の区分（「自己居住用」「自己業務用」「非自己用（その他）」の区分）及び開発規模により、それぞれ必要な規定（技術基準）が適用されることとなっており、表6－1はその適用区分を整理したものである。

なお、同一棟で自己用と非自己用が併存する建築物の建築を目的とする開発行為は、それぞれの部分の床面積の多少にかかわらず原則として非自己用として取扱う。ただし、非自己用部分が、自己用に比して著しく過少であり、技術基準上も非自己用の適用が不要と判断できるものは、自己用として取り扱ってさしつかえない。なお、自己用の併用住宅については、次のように取扱うこととしている。

令和5年4月1日より運用

自己用併用住宅の取扱いについて

自己用の併用住宅の取扱いについて、下記のとおり運用する。

記

1. 自己用の併用住宅は、自己業務用とする。
2. 併用部分（店舗等）の延床面積が50㎡以下（※）のものは、自己居住用とする。

（※50㎡以下の根拠は政令第22条第6号）

(1) 自己居住用

自己の居住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（以下「自己居住用開発」という。）をいう。

「自己居住用開発」については、本条基準のほか、次の条文の適用についても、「自己業務用」「非自己用（その他）」の開発と区別している。

イ. 開発許可申請手数料（岸和田市手数料条例第2条）

ロ. 申請書提出図書（法第30条）

ハ. 法第34条第13号の要件

- ① 「自己の居住の用に供する」とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいい、当然に自然人に限られる。

従って、次に掲げるものは該当せず「非自己用（その他）」として取扱う。

- ・ 会社が従業員のために行う寮、社宅の建設
- ・ 組合が組合員に譲渡するために行う住宅の建設
- ・ 別荘の建設（生活の本拠とは考えられないから該当しない。）

② 自己居住用開発と道路の基準

自己居住用建築物については、（表 6－1）のとおり、2号をはじめ5項目の許可基準が適用除外されている。

しかし、自己居住用の開発行為が行われる場合でも、建築基準法第43条の規定によって道路に接道することが要件になる。この場合、建築基準法第43条第2項が適用できる場合も支障ない。なお、同法第43条第2項については、認定及び許可制となっているため、同認定及び許可が可能か否かについて事前協議段階で建築指導担当と十分調整を行う必要がある。開発許可にあたっては、同日で処理する。

(2) 自己業務用

- ・ 住宅以外の建築物で自己の業務の用に供する建築物
- ・ 自己の業務の用に供する第一種特定工作物
- ・ 自己の業務の用に供する第二種特定工作物

の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為（以下「自己業務用開発」という。）をいう。

「自己業務用開発」については、本条基準のほか次の条文の適用についても「自己居住用」「非自己用（その他）」の開発行為と区別している。

イ. 開発許可申請手数料（岸和田市手数料条例第2条）

ロ. 申請書提出図書（法第30条）

ハ. 法第34条第13号の要件（第二種特定工作物には適用なし）

① 自己の業務の用に供する建築物又は特定工作物

「自己の業務の用に供する」とは、当該建築物又は特定工作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ことであり、自己の業務にかかる営業資産であっても、自己が使用しないものは該当しない。

自 己 用	非 自 己 用
・ ホテル、旅館 ・ 結婚式場 ・ 老人保健施設（平面計画により利用形態を判断） ・ 会社自ら建設する工場及び工場事務所内の福利厚生施設 ・ 中小企業等共同組合が設置する組合員の事業に関する共同施設 ・ 保険組合、共済組合が設置する宿泊施設 ・ レクリエーション施設 ・ モータープール（管理事務所のあるもの。） ・ 学校法人の建設する学校 ・ 自治会等が設置する地区集会所 ・ ゴルフ場 ・ 宗教施設	・ 分譲、賃貸のための住宅の建設及び宅地分譲 ・ 貸事務所 ・ 貸工場 ・ 分譲、賃貸のための店舗 ・ 貸車庫 ・ 貸倉庫 ・ 貸コンクリートプラント ・ 分譲、賃貸のための墓園の造成 ・ 寮及び社宅

② 自己業務用開発の許可基準

自己業務用開発の適用基準のうち、法第33条第1項第12号の「申請者の資力及び信用」及び13号の「工事施行者の能力」の基準に関しては、その規模が1ヘクタール未満の開発行為については、適用除外となっている。

(3) 「非自己用（その他）」の場合

「非自己用（その他）」の場合とは、企業が分譲のために宅地造成を行う場合等のように、他人に譲渡又は使用させることが業務の目的である開発行為をいう。

「非自己用（その他）」の場合には、自己用の開発行為とは違って周辺の地域に対する影響についてだけでなく、利用者が開発行為者以外の者となるので開発区域内において一定水準の施設等が整備されるように技術基準の適用が定められている。

3. 用途地域等の適合（法第33条第1項第1号）

開発行為を行う土地について用途地域等が定められている場合には、予定建築物等の用途がこれに適合していなければならない。

用途地域等に適合しているか否かは、建築又は建設の際に改めて確認されることであるが、基本的な事項であるので開発許可の段階であらかじめチェックしておくことが望ましいので、このような規定がおかれたものである。

「適合している」とは、これ等の地域における建築又は建設の制限を受けない建築物、特定工作物又はそれぞれの法律に基づく例外許可を受けたものをいう。

イ．用途地域とは、法第8条第1項第1号に定める、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域ならびに工業専用地域であり、建築制限は、建築基準法第48条に規定されている。

なお、特別用途地区の建築制限は、建築基準法第49条により地方公共団体の条例で規定することになっているが審査にあたっては、当然用途地域と同様の取扱いをすべきである。

ロ．流通業務地区とは、法第8条第1項第13号に規定する流通業務地区で、建築制限は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められている。流通業務地区については、建築基準法第48条、第49条の規定の適用は受けない（流通業務市街地の整備に関する法律第5条第3項）。なお、現在大阪府内で流通業務地区があるのは茨木市と東大阪市のみである。

流通業務市街地の整備に関する法律第5条(流通業務地区内の規制)

何人も、流通業務地区においては、次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設を建設してはならず、また、施設を改築し、又はその用途を変更して次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設としてはならない。ただし、都道府県知事(指定都市及び地方自治法第二百五十二条の二十二第一項の中核市においては、それぞれその長。次条において同じ。)が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。(以下略)

ハ．港湾法第39条第1項の分区は、法第8条第9号に定める臨港地区又は、国土交通大臣の認可を受けた臨港地区内で港湾管理者が指定するものである。

分区は、商港区、工業港区、漁港区、修景厚生港区等9区があり、臨港地区の各分区については、港湾法第40条第1項の規定により、建築等の規制がなされるため、建築基準法第48条及び第49条の適用は受けない。（港湾法第58条第1項）

現在は大阪港、堺泉北港、阪南港で分区指定されており、深日港は臨港地区決定のみで指定されていない。

港湾法第40条(分区内の規制)

前条に掲げる分区の区域内においては、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物であつて、港湾管理者としての地方公共団体(港湾管理者が港務局である場合には港務局を組織する地方公共団体であつて当該分区の区域を区域とするもののうち定款で定めるもの)の条例で定めるものを建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して当該条例で定める構築物としてはならない。

4. 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。

表 6－2 公共空地配置の主眼点

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

法第33条第1項第2号にいう「配置されるように設計が定められていること」とは、開発者が、その設計にもとづいてこれらの施設を整備すべきことを要求している。どの程度の施設を整備すべきかは、同条第1項第2号、イからニまでの事項に応じて具体的に政令、省令で定められた基準によって定める。この場合、開発区域内ですでに道路、公園などに関する都市計画が定められている場合には、設計が当該都市計画に適合していなければならない。

「設計が都市計画に適合している」とは、当該開発行為の設計がこれらの都市計画の実現を妨げるものでないことはもちろん、技術的に可能であり、施行者に不当な負担とならない限度においてできるだけ都市計画の内容を実現すべきことをいう。

なお、これにもとづいて都市計画施設を整備したときの費用負担については、法第40条第3項に規定されているとおり、市街化区域内における都市計画施設についての土地の取得に要すべき費用の全部又は一部の負担をすべきことを国または地方公共団体に対し求めることができる。

開発区域と都市計画施設の区域が重複し、当該重複部分の開発区域に占める比率が

イ. 低い場合

都市計画施設の実現を妨げない範囲において開発区域に都市計画施設の区域を確保させる等の措置により都市計画に適合したものといえる。

ロ. 高い場合

都市計画において定められた設計と同一になるように開発行為を変更させることが開発行為の施行者に不当な負担になると考えられる場合は、国又は地方公共団体

が法第40条第3項により都市計画施設である公共施設の用に供する土地の取得費を負担する場合、又は法第56条の規定により知事等が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行う場合においては、イの「低い場合」の取扱いとなるが、土地の取得費の負担又は買取りを行わない場合においては、当然、開発行為に必要な公共空地を都市計画施設の区域内に確保するとともに、それ以外の都市計画施設の区域においては、法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合したものといえる。

ハ. 非常に高い場合

第56条により知事等が都市計画事業予定地内の土地の買取りを行わない場合においては、当該開発行為に係る建築行為が法第54条の許可基準に該当することをもって都市計画に適合するものと解さざるを得ない。

5. 道路に関する基準(法第 33 条第 1 項第 2 号、令第 25 条第 1 号～第 5 号、規則第 20 条、第 20 条の 2、第 24 条)

(1) 道路の配置(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、区域周辺との関連を重視した道路配置を要求しており、この点が都市計画法に開発制限が取り入れられたゆえんであろう。
- 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。

(2) 開発区域内に新たに開発道路を整備する計画における開発道路の幅員

(令第 25 条第 2 号・第 3 号、規則第 20 条)

区域内道路は表 6-3 により、法第 33 条第 1 項第 2 号の規定に適合するよう定めること。

表 6-3
新たに整備する開発道路の幅員

予定建築物の用途	敷地規模	幅員		備考
住宅	規定なし	6 m 以上 (※2)	小区間(※1)で 通行上支障がない場合は 4 m	開発区域の規模形状、周辺の土地利用等により、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は、次ページ表 6-4 の幅員とする。
住宅以外	1,000 m ² 未満			
	1,000 m ² 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

※1. 「小区間」とは、120m 以下とする。

※2. 6 m 以下についてはいずれも有効幅員

(3) 開発区域内に新たに開発道路を整備しない計画における区域に接続する既存道路
(施行令第 25 条第 2 号ただし書き、規則第 20 条の 2) ※以下、第 2 号道路とする。

施行令 25 条第 2 号におけるただし書きの取扱いは以下のとおりとする。

表 6-4

開発区域に接する既存道路の幅員

開発行為の面積	接続道路の幅員
3,000 m ² 以下	有効幅員 4.0m以上
上記面積を超える	有効幅員 6.0m以上

市街化区域においては、幅員 12m以上の道路をおおむね、500m メッシュに都市計画街路として決定するものとされており、前(1)イの都市計画で基幹的な街路の整備を図る計画としているため、開発区域内の区画街路は予定建築物等の用途ならびに規模に応じて適正に配置されれば足りる(令第 25 条第 2 号)

これに対して、市街化調整区域では必ずしも都市計画街路を決定する必要はないので(法第 13 条)、市街化調整区域内の幹線街路の規定(令第 25 条 3 号)は、市街化調整区域の大規模開発(第二種特定工作物を除く 20ha 以上の開発)に対して、「当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障のないよう」、前途の市街化区域における都市計画街路にあたるものを整備させる趣旨で設けられている。

したがって、幹線街路の位置、幅員等について本市と十分協議して定める必要があり、単に 12m道路を設ければよいというものではない。

なお、建築基準法でも、建築物の用途によってその敷地の接する道路の必要幅員について規定されており、例えば、大阪府建築基準法施行条例により大規模な物品販売業を営む店舗については、店舗面積に応じて 6 m 以上、自動車車庫については車庫面積に応じて 4 m ～ 6 m 以上となっている。また、長屋については、各戸の主要な出入口は道路に面しなければならないが、それぞれの出入口が道路に通じる幅員 3 m 以上の敷地内の通路に面する場合に例外規定が適用される場合もあるので、審査にあたってはあわせて考慮する必要がある。

(4) 開発区域内に新たに開発道路を整備する計画における区域に接続する既存道路

(施行令第 25 条第 4 号) ※以下、第 4 号道路とする。

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より、令第 25 条第 4 号の規定に適合すること。

表 6-5

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	6.5m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車両の通行に支障がない場合は、表 6-6 の基準とする。
上記以外	9.0m以上	

表 6-6

施行令第 25 条第 4 号括弧書きの取扱い

開発行為の面積	区域外の接続道路の幅員
3,000 m ² 以下	有効幅員 4.0m以上
上記面積を超える	有効幅員 6.0m以上

開発区域内の主要な道路は、開発区域外の一定幅員以上の既存道路に接続すべき主旨の規定である。令第 25 条第 4 号で規定する後段の括弧書きは、周辺の道路状況によりやむを得ないと認められる場合の緩和規定であり、運用に当たっては、当該開発行為によって発生する交通量をさばくことができること、消防自動車、ゴミ収集車、し尿収集車等の通行に支障がないことなどに留意すべきである。

道路基準の取扱いについて

開発許可に関わる施行令第 25 条第 2 号ただし書き及び第 4 号括弧書きの取り扱いについては、下記の通りとする。なお、本取り扱いは主として開発行為で開発面積が概ね 3,000 m²以下までのものについて適用する。

1 道路の定義

道路は、建築基準法第 42 条に該当する道路であり、国、府又は市が管理している道路であること。ただし道路交通法第 2 条第 1 号に基づくもののうち（農道、河川敷の道等）、公的機関が管理しているものは道路として取り扱える。

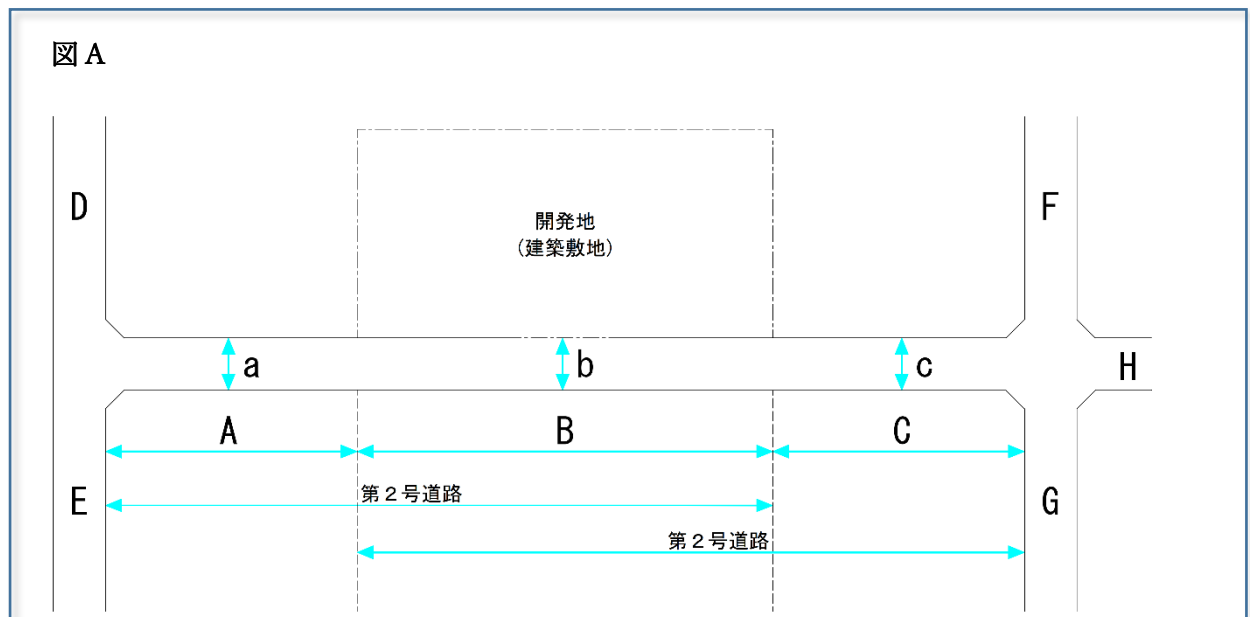
2 適用の範囲

施行令第 25 条第 2 号及び第 4 号の適用範囲は、**幹線道路**から開発区域終端に至るまでとする。

3 幹線道路の取り扱い

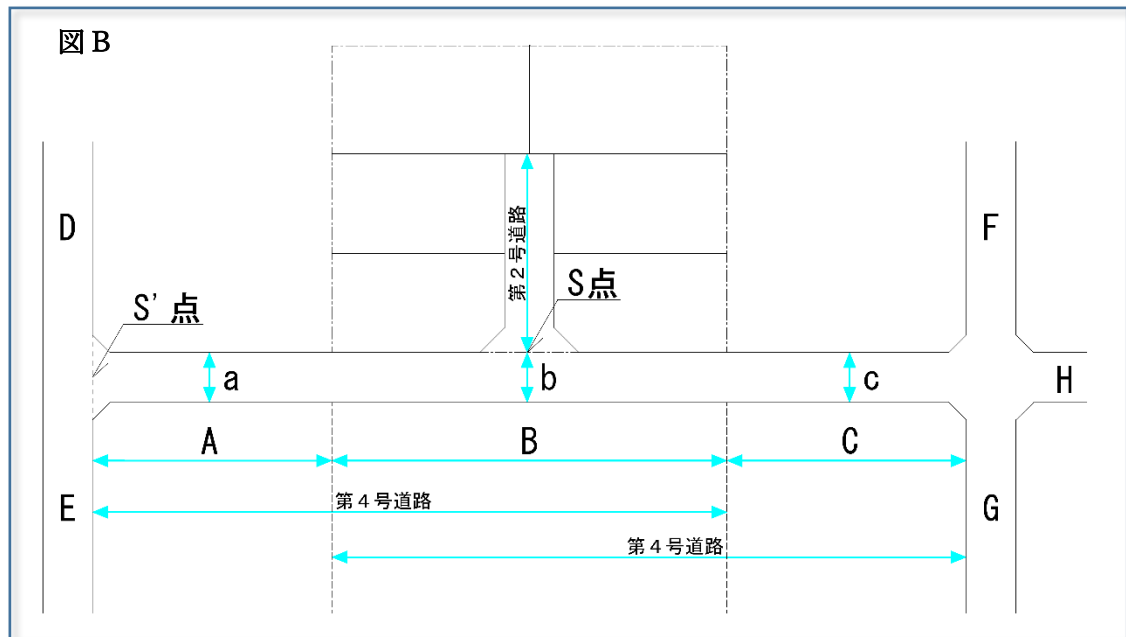
幹線道路とは国道及び府道であり、地域的に骨格的な道路網を形成する道路である。

4 既存道路の取扱い（開発区域面積が 3,000 m²以下での開発行為の場合）



(1). 幹線道路から開発地へ至るまでの既存道路の基準

- ① B 区間 b 及び A 区間 a 又は C 区間 c のいずれかが有効幅員 4 m 以上であること。
- ② A 区間を施行令第 25 条第 2 号による道路とした場合、幹線道路から A 区間を含み、開発区域終端まで有効幅員で 4 m 以上であること。



(2) 開発道路を新設する場合の既存道路の通り抜け基準及び延長基準について

- ① 図 B において a 及び b と D 又は E が $\geq 4\text{m}$ であり c から先を車両の通行(通り抜け)とする場合。

$F \cdot G \cdot H$ いずれかが幹線道路に至るまで車両の通行(通り抜け)が可能である場合、開発道路の延長基準の起点は S 点を起点とする。

- ② 図 B において $E \cdot a \cdot b \geq 4\text{m}$ であり c が車両の通行(通り抜け)が不可の場合。

D が幹線道路に至るまで車両の通行(通り抜け)が可能である場合、開発道路の延長基準の起点は S' 点を起点とする。

※延長基準については、“袋路状道路、道路延長、転回路の取り扱い” P84 参照

(3) 開発区域に接する道路の後退について

- ① 開発区域に接する道路(建築基準法第 42 条第 1 項各号及び第 2 項、第 43 条第 2 項各号に規定する空地)は、有効幅員を確保し申請地側に側溝整備又は道路中心より 2m の後退を行い、申請地側に側溝整備を行うこと。後退用地は市に帰属するものとする(自己居住用住宅を除く)。整備内容については、管理者と協議を行う。ただし、市へ帰属が出来ない用地である場合は、上記の通り後退を行い、後退用地を「公衆用道路」へ登記を行うものとする。

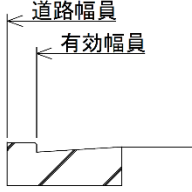
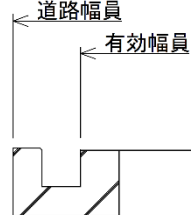
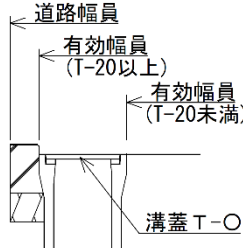
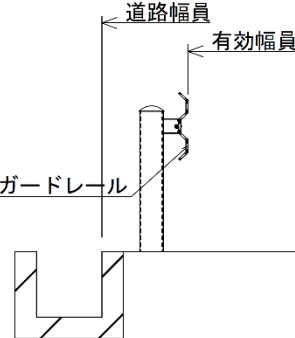
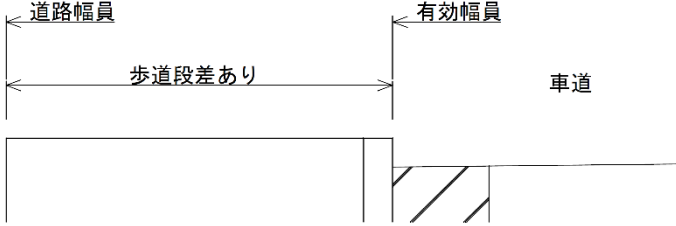
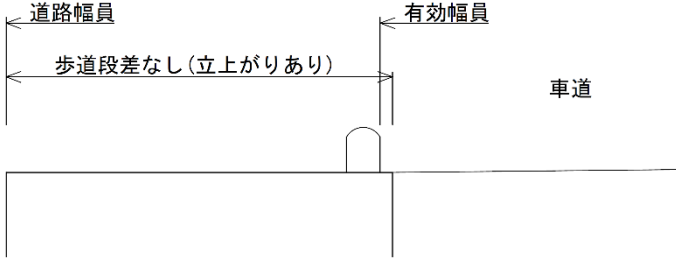
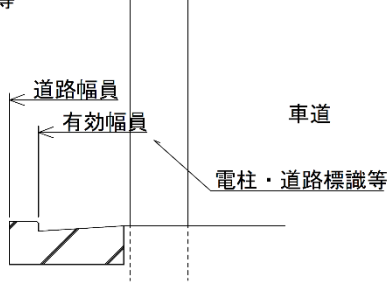
(5) 道路の構造 (施行令第 25 条第 5 号、規則第 24 条)

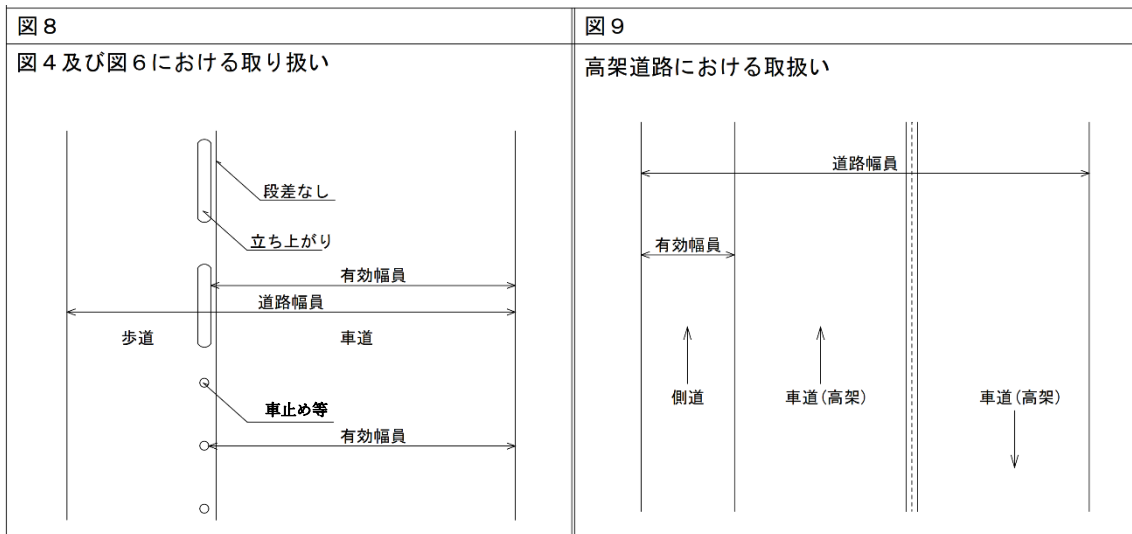
- イ. 幅員 9 m 以上の道路は歩車道を分離すること。
- ロ. 路面構造は、アスファルト舗装等により安全かつ円滑な交通に支障のないものとする。
- ハ. 側溝、外渠等を設け雨水等を排出すること。
- ニ. 縦断勾配は 9 % 以下。ただし、止むを得ないときは小区間に限り 12 % 以下。
- ホ. 袋路の禁止 (延長又は接続の予定のあるもの、回転広場等があるときはこの限りでない。詳細については、“**袋路状道路、道路延長、転回路の取り扱い**” P84 参照。
- ヘ. 平面交差部では両側すみ切を設けること。詳細は“**すみ切取り扱い**” P82 参照。
- ト. 階段状でないこと。
- チ. 歩道は、縁石又は柵その他これらに類する工作物によって車道と分離されていること。

※上記以外の道路の構造は帰属を受ける管理者との協議によるものとする。

なお、一般的な道路幅員と道路有効幅員の取扱いについては“**既存道路の有効幅員の取扱い**” P79 参照。

既存道路の有効幅員の取り扱い(施行令第 25 条第 2 号ただし書き及び第 4 号)

図 1 L 型側溝 	図 2 U 型側溝 	図 3 自由勾配側溝 	図 4 道路構造物(ガードレール等) 
図 5 歩車分離道路(段差あり) 			
図 6 歩車分離道路(段差なし、立上がりあり) 			
図 7 電柱・道路標識等 			



その他取り扱い

U型側溝におけるグレーチング等設置個所について

グレーチング等設置個所については、有効幅員に含めることができる。ただし、設置状況により有効幅員に含めることが適切かについては、適宜判断する。

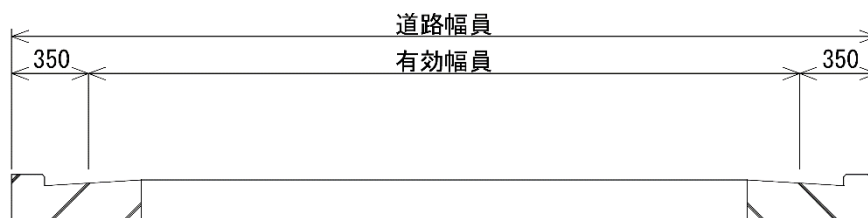
車止めなどの構造物等の取扱いについて

構造物等については、図 8 の様に連続性があるものについては、有効幅員に含めず、単体的な構造物に関しては有効幅員に含めることが可能である。
※単体的な判断については適宜判断する。

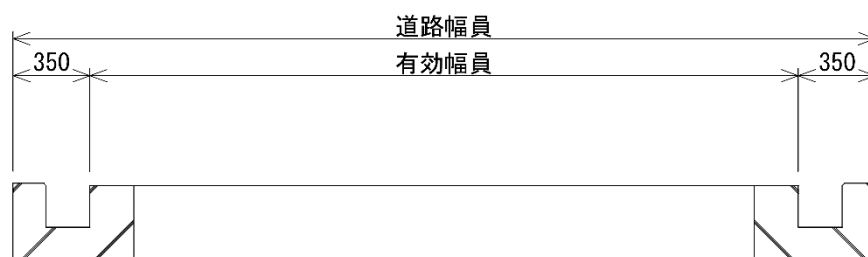
新たに設置する道路の有効幅員の取り扱い

施行令第 25 条第 2 号で規定する、新たに整備する開発道路の幅員の取扱いは以下のとする。

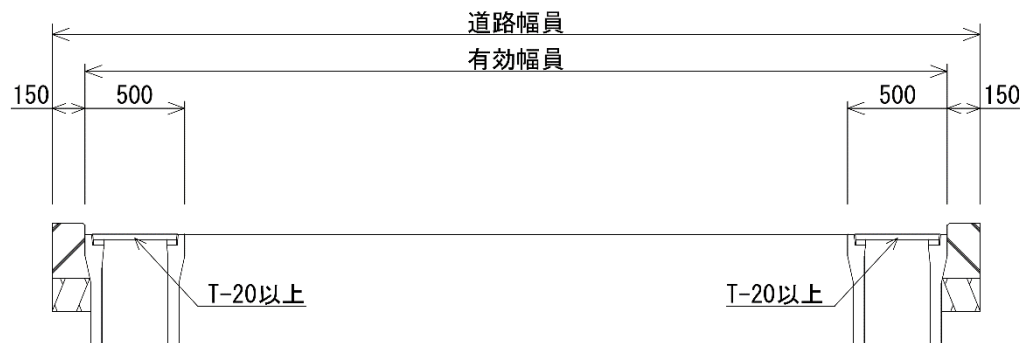
L 型側溝



U 型側溝



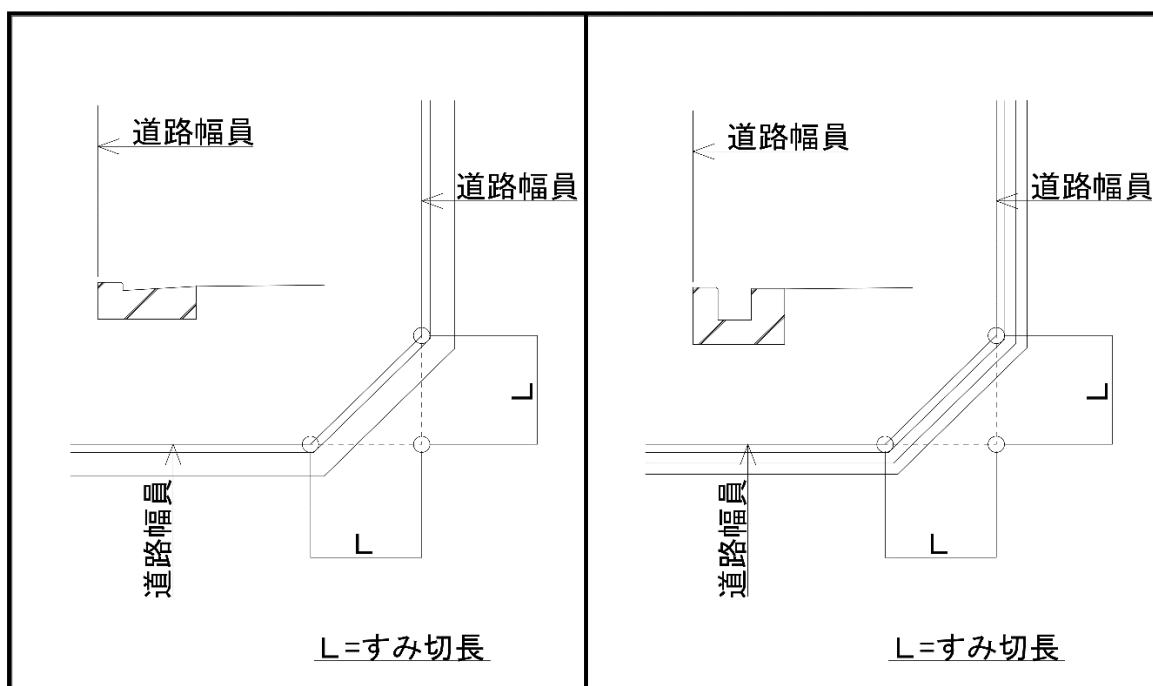
自由勾配側溝 (溝蓋 T-20 以上)



すみ切取り扱い

道路平面交差点の交差角は、直角又は直角に近い角度とし、交差部に設けるすみ切長さは次表に示す値以上を基準とする。やむを得ず交差角が直角と著しく相違する場合、その他特別の理由がある場合は個々の交差点毎に決定するものとする。

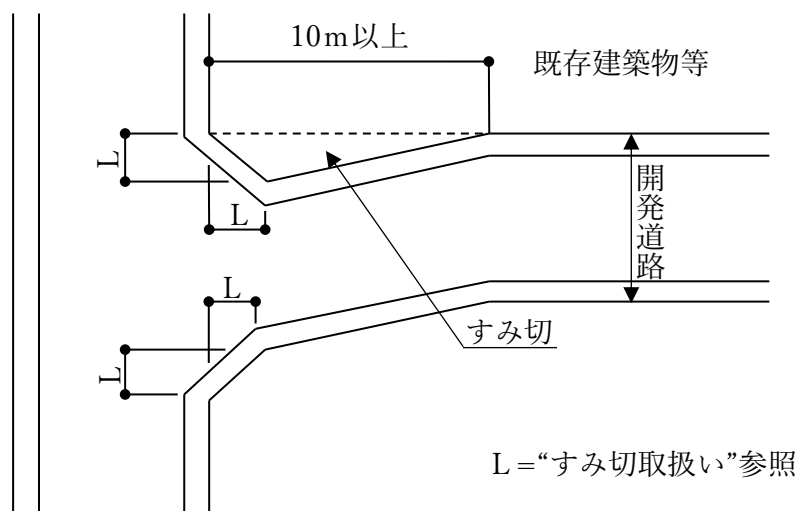
道路幅員	4.00m	6.00m	9.00m	12.00m	16.00m～ 18.00m
4.00m	L=2.00m	L=2.00m	L=2.00m	—	—
6.00m	L=2.00m	L=3.00m	L=3.00m	L=3.00m	—
9.00m	L=2.00m	L=3.00m	L=4.00m	L=4.00m	L=4.00m
12.00m	—	L=3.00m	L=4.00m	L=6.00m	L=7.00m
16.0m～ 18.00m	—	—	L=4.00m	L=7.00m	L=8.00m



※内角が 120° 以上については、すみ切の設置は不要とする。

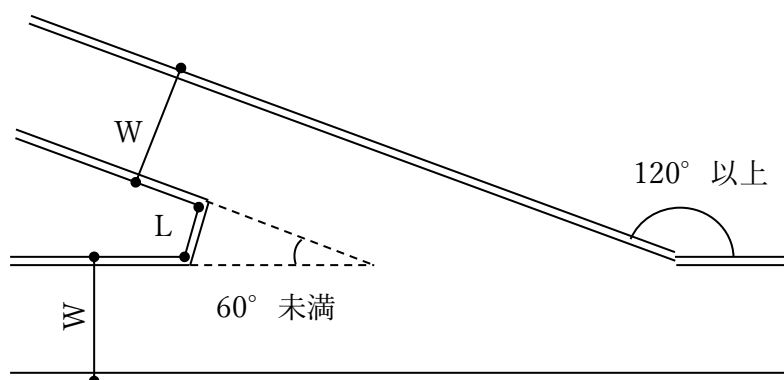
※開発道路と接続する道路に歩道（工作物により区画されており、かつ原則として幅員が 1.5 メートル以上であること。）がある場合すみ切りは不要とする。

既存の建築物、工作物、擁壁等周辺の状況により前ページのすみ切りを設けることが困難な場合は、原則として下図のようなすみ切りを設けることができる。



交差、接続又は屈曲により生ずる内角が 60 度未満となる場合は、剪除長さ（隅角部を頂点とする二等辺三角形の底辺の長さ）が次表に示す値のすみ切りを設けなければならない。

交差する道路幅員（W）		剪除長さ（L）
6 m 以上	6 m 以上	3 m 以上
6 m 以上	6 m 未満	2 m 以上
6 m 未満	6 m 未満	2 m 以上



袋路状道路、道路延長、転回路の取り扱い

都市計画法規則第 24 条ただし書き「道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りではない。」についての詳細は以下による。

袋路状道路の取扱い

開発道路が次の各号のいずれかに適合する場合は、袋路状道路（その一端のみが他の道路に接したものをいう。（以下この基準において同じ。））とすることができる。

ただし、災害の防止上、通行の安全上支障がないと市長が認めた場合については、この限りではない。

（１） 自動車の転回広場（以下「転回広場」という。）がない場合で、次のいずれかに該当する場合。

ア 開発道路の延長が起算点から 35.0m 以下のもので、有効幅員が 4.0m 以上 6.0m 未満のもの。

イ 開発道路の延長が起算点から 50.0m 以下のもので、有効幅員が 6.0m 以上のもの。



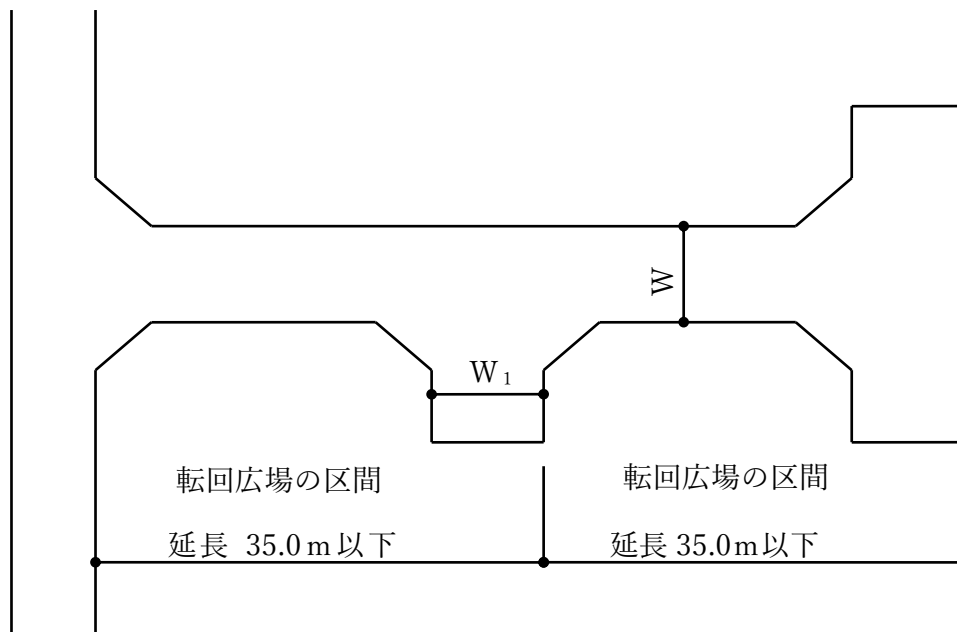
※ W：本線の有効幅員

※ $W \geq 6 \text{ m}$ ：延長 35.0m $\Rightarrow$ 50.0m

(2) 転回広場を設ける場合、次のいずれかに該当する場合。

ア 有効幅員が4 m以上6 m未満のもので、終端及び区間 35.0m以内ごとに転回広場を設けたもの。

イ 有効幅員が6 m以上のもので、終端及び区間 50.0m以内ごとに転回広場を設けたもの。



※ W : 本線の有効幅員

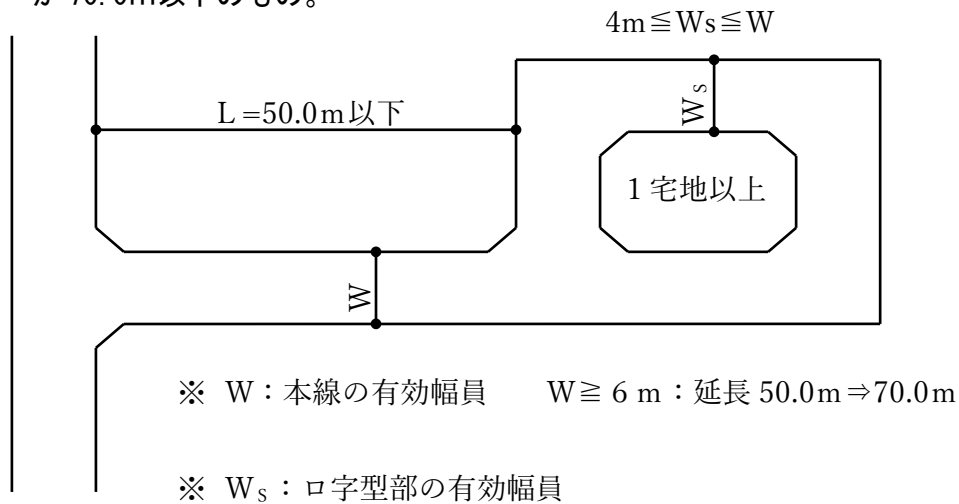
※ W_1 : 転回広場の有効幅員

※ $W \geq 6 \text{ m}$: 延長 35.0m $\Rightarrow$ 50.0m

(3) 開発道路の終端を口字型（口字型道路とは、1宅地以上の宅地を囲むように道路があるものをいう。（以下この基準において同じ。））を設け、次のいずれかに該当する場合。

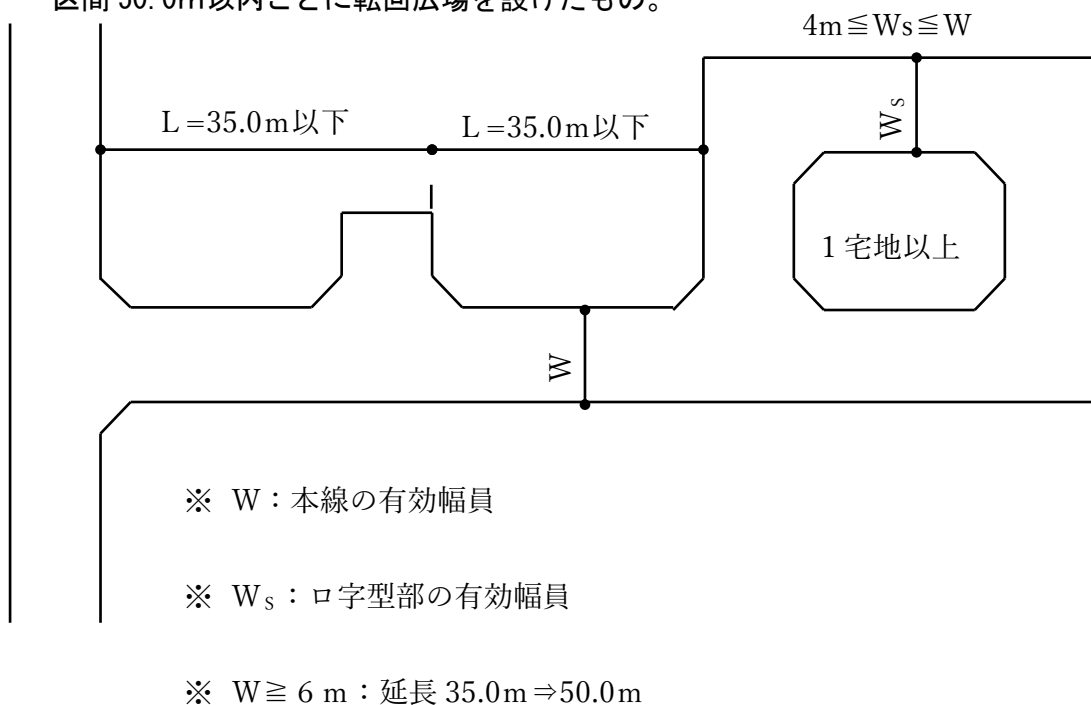
ア 有効幅員が4.0m以上6.0m未満のもので、他の道路から口字型道路に至るまでの延長が50.0m以下のもの。

イ 有効幅員が6.0m以上のもので、他の道路から口字型道路に至るまでの延長が70.0m以下のもの。



ウ 有効幅員が4.0m以上6.0m未満のもので、他の道路から口字型道路に至るまでにおいて区間35.0m以内ごとに転回広場を設けたもの。

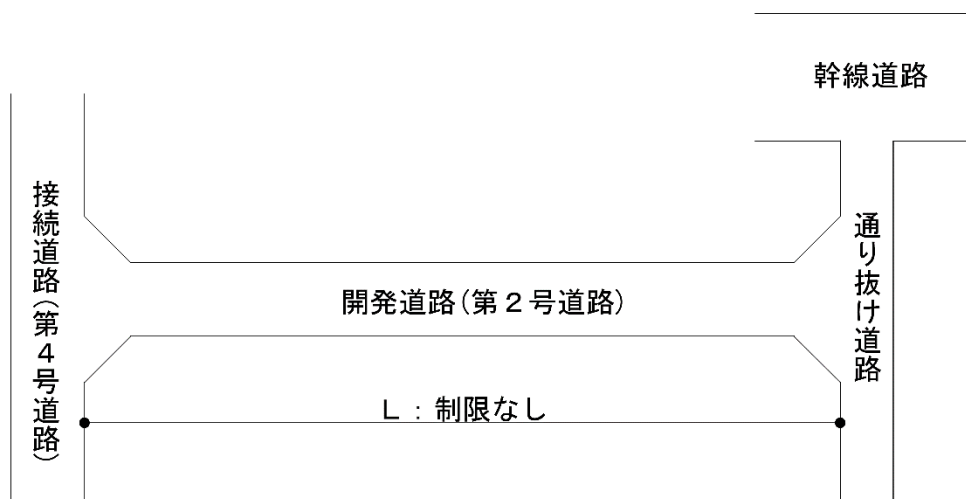
エ 有効幅員が6.0m以上のもので、他の道路から口字型道路に至るまでにおいて区間50.0m以内ごとに転回広場を設けたもの。



転回路を不要とする取扱い

開発道路の転回路設置については、下図の様に第2号道路の終端が幹線道路に至るまで通り抜けが可能(袋路状道路とならない場合)である場合、転回路の設置義務はないものとする。

本基準を適用する場合であって、通り抜け道路が私道となる場合は、車両が通過する土地所有者全ての同意を必要とする。

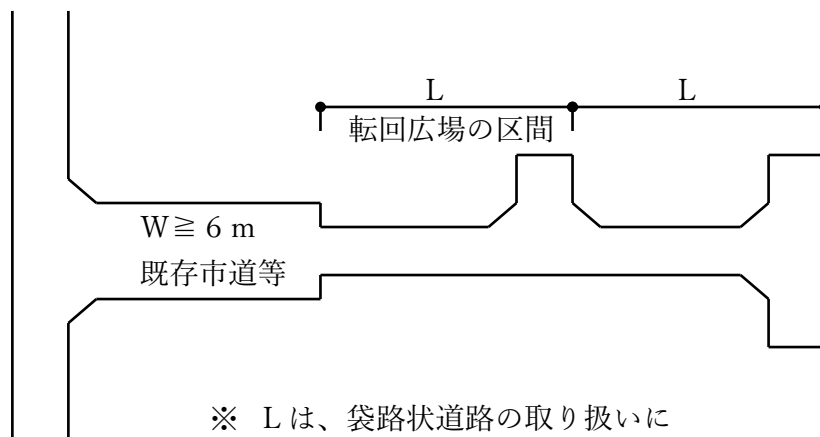


※転回路広場の設置義務なし。

転回路の起算点の特例

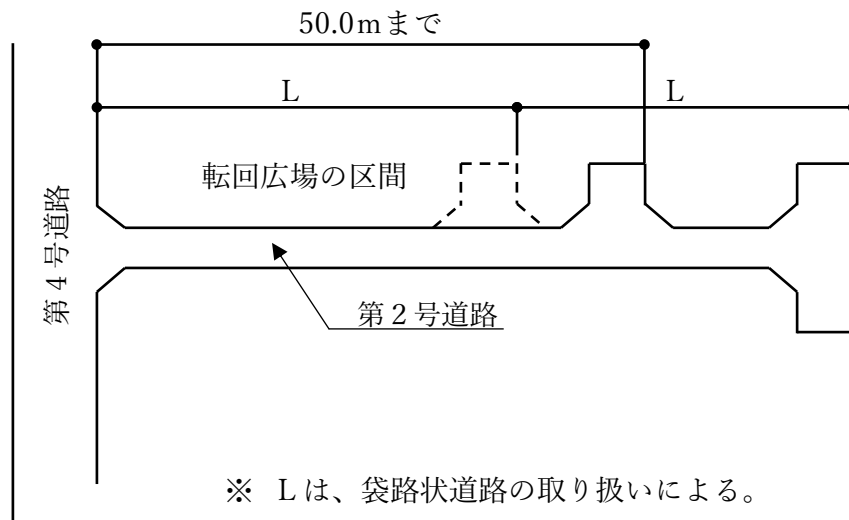
開発道路が既存の袋路状道路に接する場合の延長の起算点及び転回広場の起算点は次の各号による。

- (1) 有効幅員が6.0m以上の国、府又は市道（以下「市道等」という。）に接続する場合は、延長及び転回広場の起算点は開発道路の起算点から測定する。

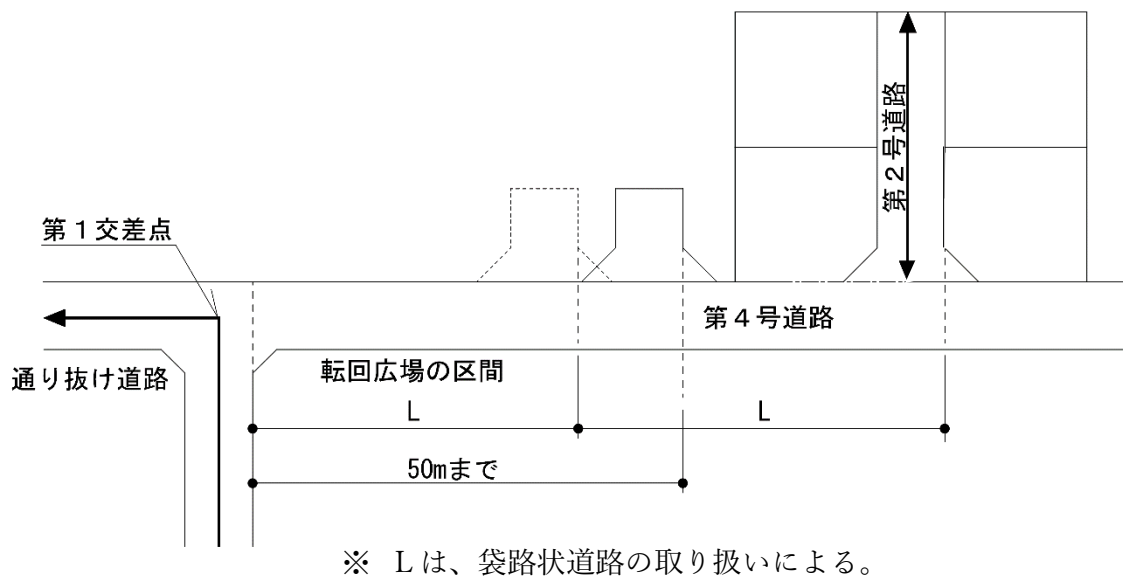


※ L は、袋路状道路の取り扱いに

- (2) 第2号道路の転回広場が既存建築物等により設置が困難である場合で、当該第4号道路の有効幅員が4.0m以上の場合は、転回広場の起算点より50.0mまでに、6.0m以上の場合は、転回広場の起算点より70.0mまでに転回広場を設けることにより、当該規定に適合するものとみなすことができる。

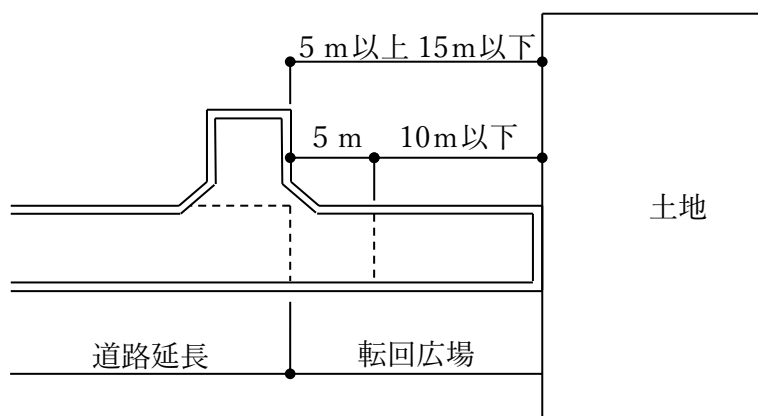


- (3) 第1交差点を起点とする転回路について、第4号道路に設置する転回広場が周辺の敷地の状況等により設置が困難である場合、または適当と認められない場合は、当該第4号道路の有効幅員が4.0m以上の場合は、転回広場の起算点より50.0mまでに、6.0m以上の場合は、転回広場の起算点より70.0mまでに転回広場を設けることにより、当該規定に適合するものとみなすことができる。



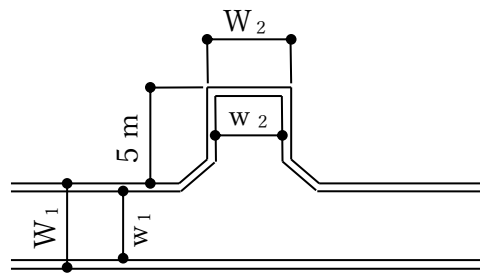
転回広場取扱い

転回広場は敷地の状況に応じ、下図のとおり最大 15mまで延長することができる。



(自動車の転回広場)

転回広場の形態は、下図のとおりとする。



(中間点)

W_1 : 開発道路幅員

w_1 : 有効幅員

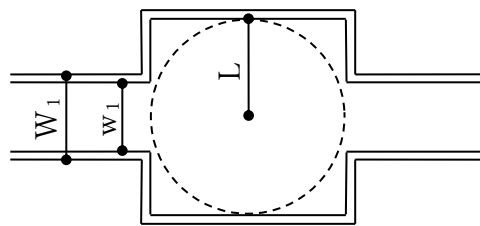
W_2 : 転回広場幅員

w_2 : 有効幅員

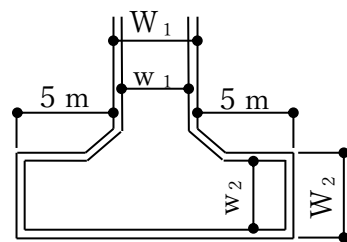
$$4 \text{ m} \leq w_2 \leq w_1$$

L : 有効で半径 6 m 以上の

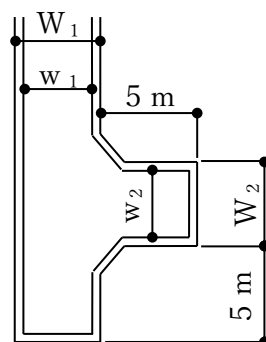
円が内接する



(中間点)



(T字終端)



(L型終端)

6. 公園に関する基準（法第33条第1項第2号、令第25条第6号、第7号、規則第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しなければならない。

表 6－5 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	

公園等の位置については、区域内住民の利用に便利な位置を選び、宅地として利用しにくい土地を提供するというものがないようにするとともに原則として道路に接して設けるものとする。

ただし、ゴルフコース等の第二種特定工作物においては、上記公園、緑地、広場の規定は適用されない。（令第25条第3号括弧書）

また、法上、開発行為に伴い必要とされる公園等は、開発区域内の利用者のために必要なものであり、広域的な観点から必要とされる公園については、別途公共側で整備するものであるから、例えば大学等の建築を目的とした開発行為における公園等の整備については、大学等の敷地内に学生、教職員等の利用を想定した緑地、広場等が当該大学等の計画に基づき整備されれば足り、専ら一般公共の利用に供する公園の整備まで要求することは望ましくない。（平成5年6月25日付け経民発第35号民間宅地指導室長通達記三(2)→開発許可制度運用指針）

(2) 公園の構造（規則第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. 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であること。（地盤の勾配は、雨水排水のための必要勾配とする。）
- ニ. 雨水等を有効に排出するための排水施設があること。

なお、大阪府は自然環境保全条例により、開発規模が1ha以上の場合は、自然環境の保全と回復に関する協定の締結を義務づけており、公園、緑地、樹林地、植林地を確保してもらうことにより、開発と自然環境の保全との調和を図るとともに良好な生活環境の確保に努めている。森林法に規定している地域森林計画対象民有林において1haを超える開発を行う場合は、林地開発許可が必要となり、一定の割合の森林及び緑地を設置又は造成する必要がある。したがって、審査にあたっては担当部局と連絡を密にする必要がある。

上記基準のほか、「大阪府福祉のまちづくり条例」で下記のとおり整備基準が定められているので留意する必要がある。

別表第四(第五条関係)

項目	技術的細目
出入口	一 以上の出入口は、次に定める構造とすること。 イ 高低差がある場合は、すりつけ勾配は八パーセント以下とすること。 ロ 平たんとし、かつ、滑りにくい舗装とすること。 ハ 有効幅員は、一・二メートル以上とすること。 ニ 車止めを設ける場合は、車いす使用者が通過することができる構造とし、その前後には一・五メートル以上の水平な部分を設けること。
園路	一 障がい者等が通行することができる出入口と接続する一以上の主要な経路となる園路は、次に定める構造とすること。 イ 有効幅員は一・二メートル以上とすること。 ロ 砂利敷としないこと。 ハ 平たんとし、かつ、滑りにくいものとする。 ニ 園路を横断する排水溝のふたは、つえ、車いすのキャスター等が落ちないものとする。 ホ 縦断勾配は八パーセント以下とすること。 ヘ 縁石の切り下げ部分は、有効幅員を一・二メートル以上とし、縁石と園路面との段差をなくし、すりつけ勾配を八パーセント以下とすること。 ト 転落の危険のある場所等必要と認められる場所には、手すりを設けること。 二 階段は、次に定める構造及び設備とすること。 イ 有効幅員は一・二メートル以上とすること。 ロ 表面は滑りにくい仕上げとすること。 ハ 手すりを設けること。 ニ 階段の位置は、視覚障がい者誘導用ブロックの敷設により標示すること。 ホ 階段の起点及び終点には、平たんな部分を設けること。

便所、水飲み場等	一 以上の便所は、別表第一便所の項第一号から第三号までに定める構造とすること。 二 水飲み場及び野外卓の高さは、七十五センチメートルを標準とし、その下部には、車いす使用者がこれらを円滑に利用することができる空間を設けること。 三 休憩所は、次に定める構造とすること。 イ 床面は滑りにくい材料で仕上げること。 ロ ベンチを設けること。
視覚障がい者誘導用ブロック及び案内標示	一 出入口その他必要な箇所に案内板を設けること。 二 案内板は、表記内容が容易に読み取れるような文字の大きさ、色調及び明度とし、車いす使用者が見やすい位置に設けること。 三 案内板は、障がい者等の利用可能な施設を点字により表示するとともに、休憩所等には触知図案内板を設置し、その前の床面には点状の突起の付いた視覚障がい者誘導用ブロックを敷設すること。 四 障がい者等が利用可能な公園の施設には、その旨を知事が定めるところにより標示すること。

(3) 令第25条第6号ただし書きの運用について

令第 25 条第 6 号ただし書きの規定は、次の(1)から(3)に規定する開発行為に適用するものとする。その場合においても、開発区域内において、より積極的に緑化に努めるものとする。

(1) 令第 25 条第 6 号ただし書に規定する「開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が存する場合」における開発行為

この場合において、「開発区域の周辺に公園等が存する場合」とは、開発区域から 250 メートルの範囲内に国又は地方公共団体が管理する公園等が全部又は一部含まれており、その合計が開発区域面積の 3 パーセント以上あり、かつ、その面積が概ね 500 平方メートル以上である場合をいう。

ただし、これらの公園から開発区域に至るまでの路程が次に掲げるものに妨げられない場合に限る。

(ア) 河川（橋等により河川を横断できる場合を除く）

(イ) 道路法による 2 車線以上の道路（横断歩道及び歩道橋により横断可能なものを除く）

(ウ) 鉄道及び軌道（踏切により横断できる場合を除く）

なお、対象となる公園等は、供用開始されているものとする。（ただし、墓園は除く。）

※下記イメージ図参照

(2) 開発区域面積の 3 パーセント以上の公園等が確保されることが確実に認められる開発行為であり、かつ、公園等の設置後は、法に基づく公園等の機能が保たれる次に規定するアからカの各号のいずれかに該当するもの。

(ア) 建築基準法に基づく総合設計制度や法に基づく特定街区制度により、開発区域内に公開空地等が確保され、引き続き空地として管理がなされることが確実な開発行為

(イ) 工場立地法に基づく工場の用に供する建築を目的とした開発行為

(ウ) 学校教育法に基づく学校の用に供する建築を目的とした開発行為

（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校）

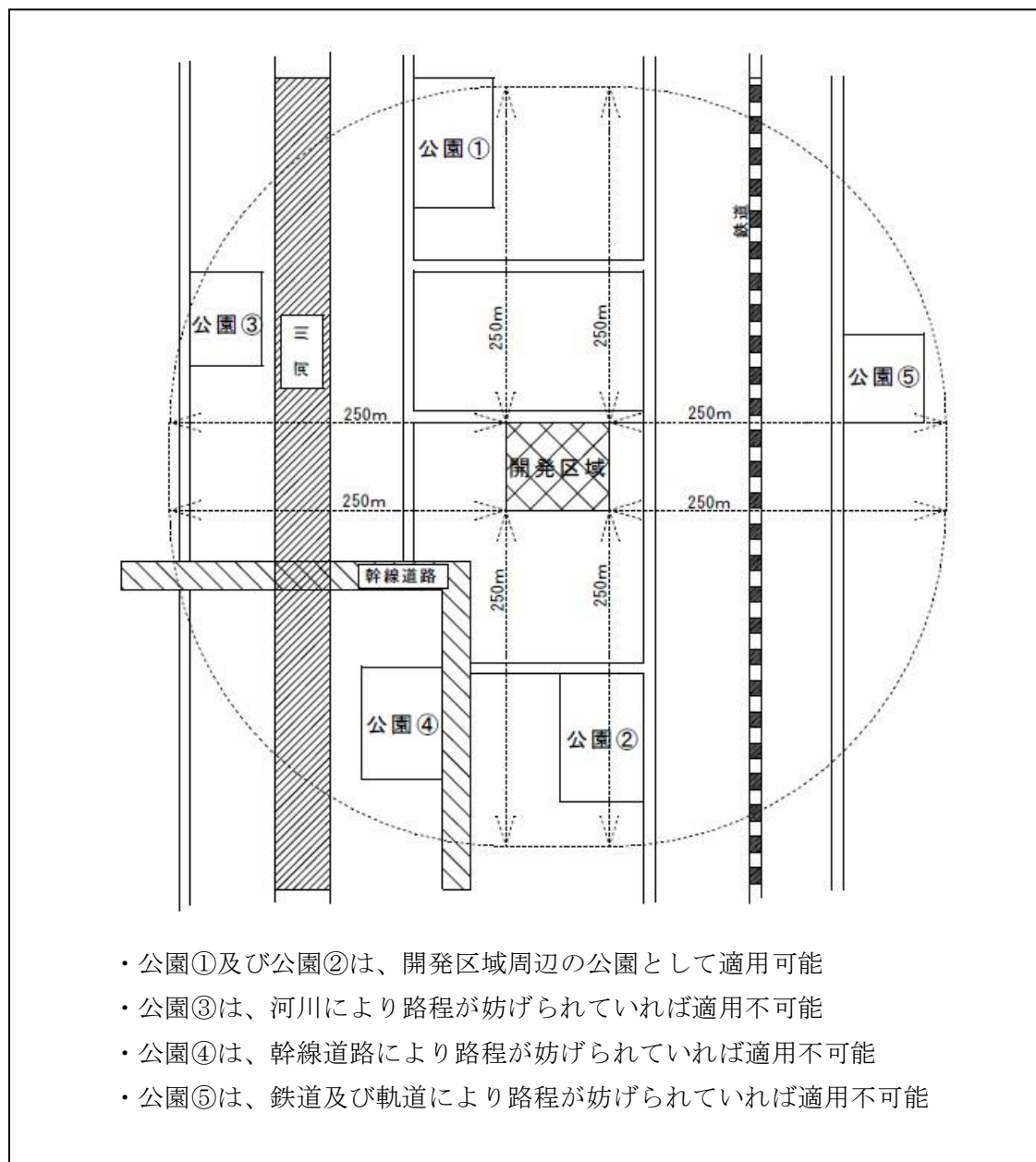
(エ) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律に基づく認定こども園の用に供する建築を目的とした開発行為

(オ) 都市計画として定められた地区計画に基づいて行う開発行為

(カ) 都市計画として定められた地区計画区域内で行う開発行為

- (3) 土地区画整理事業又は開発行為により面的な整備事業が施行された区域内の公園等が周辺において既に適正に確保された土地の二次的な開発行為

「開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合」の適用公園イメージ図



7. 消防水利に関する基準（法第33条第1項第2号、令第25条第8号）

消防に必要な水利が十分でない場合に設置する貯水施設は、消防法第20条第1項の規定にもとづく消防庁勧告の消防水利の基準に適合しているものであることとされている。消防水利の基準は次のとおりである。

消防水利の基準

昭和 39 年 12 月 10 日

消防庁告示第 7 号

〔沿革〕昭和 50 年 7 月 8 日消防庁告示第 10 号

平成 12 年 1 月 20 日消防庁告示第 2 号

消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定に基づき、消防水利の基準を次のように定める。

消防水利の基準

第 1 条 この基準は、市町村の消防に必要な最小限度の水利について定めるものとする。

第 2 条 この基準において、消防水利とは、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 2 項に規定する消防に必要な水利施設及び同法第 21 条第 1 項の規定により消防水利として指定されたものをいう。

前項の消防水利を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 消火栓 (2) 私設消火栓 (3) 防火水そう
- (4) プール (5) 河川、溝等 (6) 濠、池等
- (7) 海、湖 (8) 井戸 (9) 下水道

第 3 条 消防水利は、常時貯水量が 40 立方メートル以上又は取水可能水量が毎分 1 立方メートル以上で、かつ、連続 40 分以上の給水能力を有するものでなければならない。

消火栓は、呼称 65 の口径を有するもので、直径 150 ミリメートル以上の管に取り付けられていなければならない。ただし、管網の一边が 180 メートル以下となるように配管されている場合は、75 ミリメートル以上とすることができる。

私設消火栓の水源は、5 個の私設消火栓を同時に開弁したとき、第 1 項に規定する給水能力を有するものでなければならない。

第 4 条 消防水利は、市街地（消防力の基準（平成 12 年消防庁告示第 1 号）第 2 条第 1 号に規定する市街地をいう。以下本条において同じ。）又は準市街地（消防力の基準第 2 条第 2 号に規定する密集地をいう。以下本条において同じ。）の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、別表に掲げる数値以下になるように設けなければならない。

市街地又は準市街地以外の地域で、これに準ずる地域の消防水利は、当該地域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離が、140 メートル以下となるように設けなければならない。

前 2 項に定める配置は、消火栓のみに偏することのないように考慮しなければならない。

第 5 条 消防水利が、指定水量（第 3 条第 1 項に定める数量をいう。）の 10 倍以上の能力があり、かつ、取水のため同時に 5 台以上の消防ポンプ自動車部署できるときは、当該水利の取水点から 140 メートル以内の部分には、その他の水利を設けないことができる。

第 6 条 消防水利は、次の各号に適合するものでなければならない。

- (1) 地盤面からの落差が 4.5 メートル以下であること。
- (2) 取水部分の水深が 0.5 メートル以上であること。
- (3) 消防ポンプ自動車が容易に部署できること。
- (4) 吸管投入孔のある場合は、その一边が 0.6 メートル以上又は直径が 0.6 メートル以上であること。

第 7 条 消防水利は、常時使用しうるよう管理されていなければならない。

附 則 〔平成 12 年 1 月 20 日消防庁告示第 2 号〕

この告示は、公布の日から施行する。

別表 （第 4 条関係）

用途地域	平均風速	年間平均風速が 4 メートル毎秒未満のもの	年間平均風速が 4 メートル毎秒以上のもの
近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域（メートル）		100	80
その他の用途地域及び用途地域の定められていない地域（メートル）		120	100

備考 用途地域区分は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 1 号 に規定するところによる。

8. 排水施設に関する基準（法第33条第1項第3号、令第26条、規則第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）しなければならない。

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

なお、当該排水施設に関する都市計画が定められている場合には、道路の設計と同様設計がこれに適合していなければならない。

また、開発許可制度が、民間開発を規制誘導して計画的な市街地形成を図ることを目的としている点を考えると、道路の配置と同様周辺下水と一体となって将来の公共下水道として利用できるような配置とするよう指導するものとする。

(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しなければならない。

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り、このような被害を防止するため、

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

の措置を講じなくてはならない。

この場合、河川そのものの排水能力がない場合などで、集中豪雨等の一時的集中排水時にのみ能力がない場合で他に接続し得る排水路のない場合には、河川管理者と協議し、やむを得ず一時雨水を貯水する調整池などを設置して解決をはかることも可能である。なお、開発規模が1ha以上の場合は、河川担当部局と協議する必要がある。

(3) 汚水処理施設

開発区域の規模20ha以上の主として住宅団地を開発する場合には、公共下水道処理区域を除いて終末処理施設を設置しなければならない。なお、501人槽以上の汚水処理施設を設置する場合は、瀬戸内海環境保全特別措置法の許可が必要なので環境農林水産部環境管理室事業所指導課と協議する必要がある。

(4) 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、移動に対して
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、污水管渠にあつては最小毎秒 0.6mより最大毎秒 3.0m、雨水管渠、合流管渠及びしゅ集管渠にあつては最小毎秒 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。

ヘ. 排水管渠の流量は次式を標準とし算定する。

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

V : 流速 (m/秒)

I : 勾配

n : 粗度係数 (ヒューム管 : 0.013 、 塩 び 管 : 0.010)

Q : 流量 (m³/秒)

R : 径深 = $\frac{A}{P}$ (m)

A : 流水の断面積 (m²) [8 割水深の断面積]

P : 流水の潤辺長 (m) [8 割水深の潤辺長]

ト. 計画 1 日平均汚水量は、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以下の通り決定されている。

1. 計画人口 1 戸当たり 4 人

2. 1 人 1 日時間最大雄医療 643 リットル/人・日

3. 住宅地以外の場合は、予定建築物の用途及び規模に応じて算出すること。

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（ $\text{m}^3/\text{秒}$ ）

C：流出係数

I：降雨強度（ mm/hr ）

A：集水面積（ ha ）

流出係数 開発区域は原則として**0.8**とする。

宅地造成規制区域内は**0.9** とする。

なお、地域森林計画対象民有林における開発行為及び砂防指定区域内における行為等については別途基準があるので、審査にあつては担当部局と連絡を密にすること。

リ．ます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．ます又はマンホールの構造

- i) 雨水枳はコンクリート造とし、深さ15cm以上の泥だめを設ける。
- ii) その他のます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。

寸 法	用 途
内径 90cm	管の起点及び内径 600mm以下の単条管の中間部並びに 450mm以下の会合点
	長方形渠の中間部
	馬てい形渠の中間部
内径 120cm	内径 900mm以下の単条管の中間部及び 600mm以下の会合点
内径 150cm	内径1200mm以下の単条管の中間部及び 800mm以下の会合点
内径 180cm	内径1500mm以下の単条管の中間部及び1000mm以下の会合点
内径 210cm	内径1800mm以下の単条管の中間部

- v) マンホールは、下部は現場コンクリート打とし、上部はブロック積みを原則とする。また、マンホールには内径60cm以上の鋳鉄製の蓋を設ける。

9. 給水施設に関する基準（法第33条第1項第4号）

(1) 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）

(2) 設計の判断

給水施設の設計が前(1)の基準に適合しているか否かの判断は次による。

イ. 開発区域の大小を問わず、当該開発区域を給水区域に含む水道事業者との協議が行われていること。

ロ. 区域内給水が水道事業者からの給水によって行われるときは、イの協議がととのっていること及び当該水道事業者が定める設計をもって本基準に適合するものとする。

ハ. 区域内に新たに水道を敷設する場合（専用水道）で、当該水道が水道法またはこれに準ずる条例の適用を受けるときは、これらの法令にもとづく認可等を行う権限を有する者から認可等を受ける見通しがあり、かつ、水道法関係法令に適合している設計であれば本基準に適合するものとする。

10. 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。

地区計画又は集落地区計画にあつては、当該土地について地区整備計画又は集落地区整備計画が定められているものに限り適用される。

ここでいう「即して定められている」とは、開発行為の設計等が地区計画等の内容に正確に一致している場合のほか、正確には一致しないが、地区計画等の内容にそつて、地区計画等の目的が達成できるよう定められている場合を含むものであること。

地区計画等が定められている土地の区域内における開発許可制度の運用は、届出・勧告、建築確認、道路の位置の指定及び予定道路の指定の各制度の運用と密接な関連を有しており、特に、開発許可を受けた土地の区域内において建築物の建築又は工作物の建設を行う場合には、別途届出・勧告制度及び建築確認制度の適用があるので、「即して定められている」ことの運用については、これらの関係部局とあらかじめ十分意見調整を行い、制度の運用に矛盾が生じないように配慮すること。

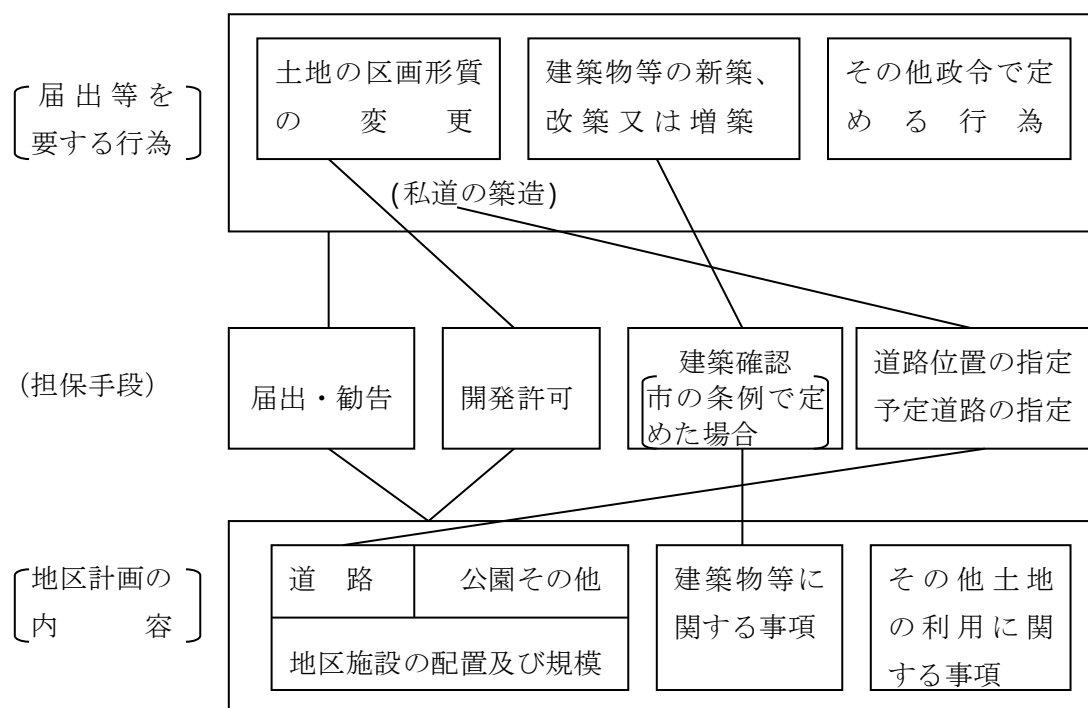
参考までに、届出・勧告制度と開発許可、建築確認との関係を以下に示す。

地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る）内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする者は、都市計画法第58条の2の規定に基づき市長に届出が必要であり、届出の内容が地区計画に適合しないときは市長は設計の変更を勧告することができる。

ただし、開発許可を要する行為については、届出を不要とし、開発許可における審査の際、予定建築物の用途及び開発行為の設計が地区計画の内容に則しているか否かを審査することとされている。

また、地区計画の内容として定められたもののうち、建築物の敷地、構造、設備等に関する事項については、市の条例で定めることができ、地区計画で決められている内容のすべてが当該条例で定められている場合には、届出は要せず建築確認の際に適合性が判断される。

これらの関係を図示すると次のとおりである。



11. 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。

たとえば、学校については市（教育委員会）と協議して建築時期と入居時期の

調整などを行い、店舗については、経営者に土地を分譲するなどによって入居に合
わせて建築を行い得るような措置を行うことになる。

12. 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。

表6－7は、本法防災基準と宅造法に定める基準とを比較対照したものである。

本法の基準と宅造法に定める基準とで大きく異なる点は、宅造法では土圧・許容
応力・摩擦抵抗力、構造計算の安全率等の数値の採り方、石積擁壁の構造等が、技
術的基準の中で具体的に規定されているのに対して、本法においては、そうした具
体的規定を設けていないので、申請地の地形・土質の状況や造成計画の内容にそっ
て適切な技術指導が必要である。

(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）

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域

として指定された区域で、建築の制限は地方公共団体の条例（大阪府建築基準法施
行条例）で定められる。

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年上記法律が制定され、
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
のに不適當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。

二. 土砂災害特別警戒区域（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第9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。

なお、詳細に関しましては下記の府HPをご参照ください。

<参考>大阪府内の土砂災害防止法の指定状況

<http://www.pref.osaka.lg.jp/damusabo/dosyahou/sitei.html>

ホ. 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)

河川整備等の治水対策や、雨水を貯留・浸透させる流域対策を実施しても浸水被害が高頻度で発生すると見込まれる地域において、高齢者等の配慮を必要とする者が予め被害を避けることができるようにすることを目的として、特定の行為について規制を設ける区域。

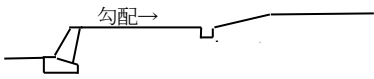
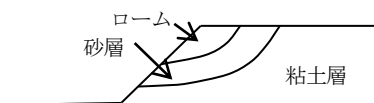
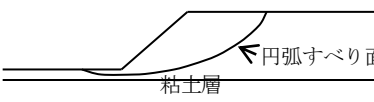
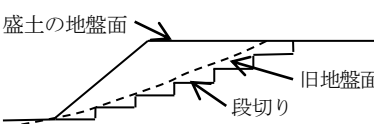
へ. ただし書きの運用について

法第33条第8号ただし書の規定により、災害危険区域、地すべり等防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域内での開発行為を例外的に許可するケースとしては、申請地及び周辺における危険箇所の防災措置がほどこされており、防災施設の管理、周辺の地域の状況からみて、安全性のチェックが十分なされた上で、支障がないと判断された場合が考えられるが、開発許可の際に、それぞれの許可を受けなければならない。

災害危険区域一覧表(岸和田市内)

番号	区域名	所在地	種別	年月日	告示 番号	指定の方法			
14	西出	河合町	1種	S55.3.28	494	急傾	14		
32	砂原	下大沢砂原	1種	S58.12.5	1586	急傾	32		
37	小僧谷		2種	S59.3.28	364			災危	4
37	小僧谷	大沢町	1種	S61.3.5	312	急傾	40		
37	小僧谷	大沢町	1種	H10.6.17	1087	急傾	40		
57	南垣外	相川町	1種	S63.3.9	278	急傾	46		
60	上出(1)(2)	相川町	1種	H1.2.20	200	急傾	55		
75	塔原	塔原町	1種	H2.3.30	419	急傾	65		
76	小谷	大沢町	1種	H2.3.30	420	急傾	66		
77	元ヤシキ	大沢町	1種	H2.3.30	421	急傾	67		
81	露の谷	大沢町	1種	H3.3.25	347	急傾	72		
87	岡山	岡山町	1種	H4.3.30	457	急傾	78		
100	奥ノ池(2)	阿間河滝町	1種	H6.3.30	591	急傾	91		
102	塔原(2)	塔原町	1種	H7.3.31	590	急傾	93		
109	下出(1)	塔原町	1種	H7.8.18	1266	急傾	101		
114	井ノ谷(1)	大沢町	1種	H10.6.17	1088	急傾	106		
122	龍光院	上白原町 神於町	1種	H11.5.14	906	急傾	114		
153	大阪道の上	大沢町	1種	H17.8.5	1484	急傾	145		

表 6－7 がけ崩れ防止等に関する技術的規定

項 目	都 市 計 画 法	宅 地 造 成 等 規 制 法	備 考
地 盤	・地盤の沈下又は区域外の地盤の隆起が生じないよう、土の置き換え、水抜き等の措置が講ぜられていること。 (令 28 条 1 号)	—	「ガケ」とは、地表面が水平面に対して 30° を超える角度をなす土地をいう。(規制法施行令 1 条 2 項)
	・ガケが生じる場合には、ガケの上端に続く地盤面はそのガケの反対方向に雨水等地表水が流れるよう勾配がとられていること。(令 28 条 2 号)	同 左 (勾配を付すること。) (令 5 条 1 号)	 図 1 ガケの上端に続く地盤面の排水勾配
	・切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときはその地盤に滑りが生じないように地滑り抑止杭等の設置、土の置き換え等の措置が講ぜられていること。(令 28 条 3 号)	同 左 (措置を講ずること。) (令 5 条 2 号)	 図 2 層と層とが滑りやすい地盤の一例
	・盛土をする場合には、盛土に雨水等の地表水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラー等の建設機械を用いて締固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止杭等の設置等の措置が講ぜられていること。 (令 28 条 4 号)	同 左 (措置を講ずること。) (令 5 条 3 号)	 図 3 円弧すべりが生じやすい地盤の一例
	・著しく傾斜している土地に盛土をする場合、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように段切り等の措置が講ぜられていること。 (令 28 条 5 号)	同 左 (措置を講ずること。) (令 5 条 4 号)	 図 4 段 切 り
	・盛土をする場合には、盛土に雨水等の地表水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね 30 センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラー等の建設機械を用いて締固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止杭等の設置等の措置が講ぜられていること。 (令 28 条 4 号)	同 左 (措置を講ずること。) (令 5 条 3 号)	盛土の地盤面 旧地盤面 段切り
擁 壁 の 設 置	・開発行為によって生じたガケ面は崩壊しないように国土交通省令で定める基準により擁壁の設置等の措置が講ぜられていること。(令 28 条 6 号) ・切土をした土地の部分に生ずる高さが 2 メートルを越えるガケ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが 1 メートルを越えるガケ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが 2 メートルを越えるガケ面は擁壁で覆わなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるガケ又はガケの部分で次の各号の一に該当するもののガケ面についてはこの限りでない。(規則 23 条 1 項)	・切土又は盛土(令 3 条 4 号の切土又は盛土を除く)をした土地の部分に生ずるガケ面で、次に掲げるガケ面(イ、ロ)以外のものには擁壁を設置し、これらのガケ面を覆うこと。(令 6 条 1 項 1 号) イ 切土した土地の部分に生ずるガケ又はガケの部分であって、その土質が別表左欄に掲げるものに該当し、かつ、①、②のいずれかに該当するもののガケ面 ロ 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果ガケの安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられたガケ面 [擁壁で覆わなければならないガケ]は、宅地造成であるガケであり、次のものが該当する。 ・切土によるガケ —高さが 2m をこえるガケ ・盛土によるガケ —高さが 1m をこえるガケ ・切土と盛土によるガケ—高さが 2m をこえるガケ	※左記規制法の切土又は盛土は、規制法施行令 3 条(4 号を除く)の宅地造成である切土又は盛土をいう。 従って、令 3 条 1 号～3 号のガケは擁壁で覆わなければならないことを規制法施行令 6 条 1 項 1 号で規定している。

項 目	都 市 計 画 法	宅 地 造 成 等 規 制 法	備 考																											
	① 土質が別表左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が別表の中欄の角度以下のもの。 ② 土質が別表左欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表右欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離5メートル以内の部分。この場合において、上記①に該当するガケの部分により上下に分離された部分があるときは、①に該当するガケは存在せず、その上下のガケの部分は連続しているものとみなす。 (別表) <table><tr><th>土 質</th><th>擁壁を要しない勾配の上限</th><th>擁壁を要する勾配の下限</th></tr><tr><td>軟岩 (風化の著しいものは除く)</td><td>60°</td><td>80°</td></tr><tr><td>風化の著しい岩</td><td>40°</td><td>50°</td></tr><tr><td>砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これに類するもの</td><td>35°</td><td>45°</td></tr></table> ・小段等によって上下に分離されたガケがある場合において、下層のガケ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のガケ面の下端があるときは、その上下のガケは一体のものとみなす。 (規則23条2項) (令1条4項) ・土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果ガケの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には規則23条1項の規定は適用しない。 (規則23条3項)	土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限	軟岩 (風化の著しいものは除く)	60°	80°	風化の著しい岩	40°	50°	砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これに類するもの	35°	45°	擁壁を要しないガケ又はガケの部分(1) <table><tr><th></th><th>(a) 擁壁を要しない</th><th>(b) ガケの上端から垂直距離5mまで擁壁不要</th><th>(c) 擁壁を要する</th></tr><tr><td>A</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>B</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>C</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> 土質A:軟岩(風化の著しいものを除く) 土質B:風化の著しい岩 土質C:砂利、真砂土、硬質粘土その他これらに類するもの 擁壁を要しないガケ又はガケの部分(2)		(a) 擁壁を要しない	(b) ガケの上端から垂直距離5mまで擁壁不要	(c) 擁壁を要する	A				B				C			
土 質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限																												
軟岩 (風化の著しいものは除く)	60°	80°																												
風化の著しい岩	40°	50°																												
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これに類するもの	35°	45°																												
	(a) 擁壁を要しない	(b) ガケの上端から垂直距離5mまで擁壁不要	(c) 擁壁を要する																											
A																														
B																														
C																														
擁壁を設けずガケ面を保護	・擁壁でおおわないガケ面は、石張り、芝張り、モルタルの吹きつけ等によって風化その他の浸食に対して保護しなければならない。 (規則23条4項)	・切土又は盛土をした土地を生ずることとなるガケ面(擁壁で覆われたガケ面を除く)が風化その他の浸食から保護されるように、石張り、芝張り、モルタルの吹きつけ等の措置を講ずること。 (令12条)																												
擁壁の構造	・擁壁の構造は、構造計算、実験等によって次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。 イ.土圧、水圧及び自重(以下この号において「土圧等」という。)によって擁壁が破壊されないこと。 ロ.土圧等によって擁壁が転倒しないこと。 ハ.土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。 ニ.土圧等によって擁壁が沈下しないこと。 (規則27条1項1号)	・擁壁は、鉄筋コンクリート造、無筋コンクリート造又は間知石練積み造その他の練積み造のものとする。 (令6条第1項2号) ・鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造の擁壁の構造は、構造計算によって次の各号に該当することを確認したものでなければならない。 ① 土圧、水圧及び自重(以下「土圧等」という。)によって擁壁が破壊されないこと。																												

項 目	都 市 計 画 法	宅 地 造 成 等 規 制 法	備 考
		② 土圧等によって擁壁が転倒しないこと。 ③ 土圧等によって擁壁の基礎がすべらないこと。 ④ 土圧等によって擁壁が沈下しないこと。(令7条1項) ・構造計算は次の各号に定めるところによる。 ① 擁壁各部にかかる応力度が擁壁材料の許容応力度を超えないこと。 ② 転倒モーメントが安定モーメントの三分の二以下であること。 ③ 土圧水平力が擁壁基礎の地盤に対する摩擦等の抵抗力の三分の二以下であること。 ④ 擁壁基礎地盤に生じる応力度が当該地盤の許容応力度をこえないこと。ただし、基礎杭を用いた場合は、基礎杭に生じる応力度が基礎杭の許容応力度を超えないこと。(令7条2項) ・擁壁の構造計算に必要な数値。(令7条3項参照) ・練積み造擁壁の構造は、次に定めるところによる。 ① 擁壁の勾配、高さ及び下端部の厚さが土質に応じて別表第4の基準に適合し、かつ、擁壁の上端の厚さは、第1種、第2種土質の場合40cm以上、第3種土質の場合70cm以上であること。 ② 石材等組積材の控え長さは30cm以上とし、コンクリートを用いて一体の擁壁とし、その背面は栗石砂利又は砂利まじり砂で有効に裏込めすること。 ③ 前二号によっても、はらみ出し等破壊の恐れがあるとは、RC造控え壁を設ける等の必要な措置を講じること。 ④ 擁壁前面の根入れ深さは次による。 イ. 第一種、第二種土質の場合の根入れ深さ 15H/100かつ35cm以上 ロ. その他(第三種)の土質の場合の根入れ深さ 20H/100かつ45cm以上 (令8条)	
水抜穴	・擁壁にはその裏面の排水を良くするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあっては、この限りでない。(規則27条1項2号)	・擁壁にはその裏面の排水を良くするため、壁面の面積3㎡以内ごとに少なくとも一個の内径が7.5cm以上の陶管その他これに類する耐水材料を用いた水抜穴を設け、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層を設けなければならない。(令10条)	
建基法の準用	・開発行為によって生ずるガケのガケ面を覆う擁壁で高さが2mを超えるものについては、建築基準法施行令第142条(同令第7章の5の準用に関する部分を除く)の規定を準用する。 (規則27条2項)	・令6条の規定により設置する(義務設置)擁壁は、令6～8条及び10条の技術的基準の他建基法の技術基準に適合する必要がある[建基法施行令36の3～39、52(3項除く)、72～75条及び79条を準用] (令9条) ・上記擁壁以外(任意設置)の擁壁で、高さが2mを超えるものについては…同左(令11条)	

13. 樹木の保存、表土の保全等（法第33条第1項第9号、令第23条の3、第28条の2、規則第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。

したがって、開発行為を行う前の開発区域の状況により、又開発行為の目的により、環境保全の態様は大きく支配され、すべての開発行為において同一水準の環境が担保されるものではない。

ただし、市長は、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全をするため特に必要があると認められる区域（樹木等の著しく少ない地区、風致上樹木等を一体として残すことが望ましい地域等）については、条例により区域を限り、0.3ha以上1ha未満の範囲内で規模を別に定めることができる。

A 樹木の保存

(1) 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。

(2) 健全な樹木、樹木の集団の配置

本基準は、健全な樹木又はその集団の存する土地すべてを公園、緑地とする趣旨ではない。

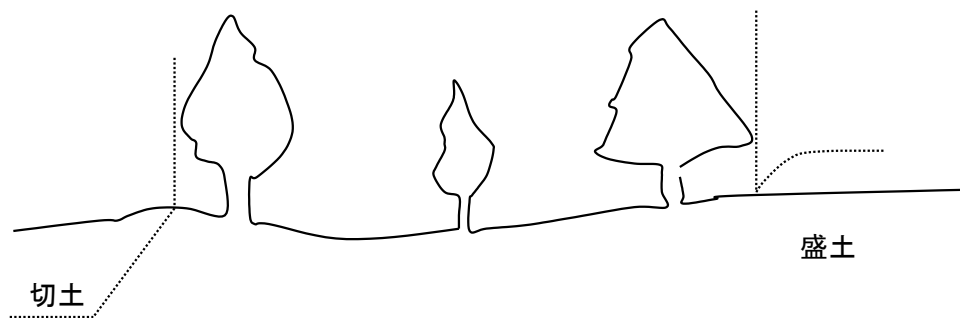
公園緑地等の配置において樹木等の位置を考慮して設計がなされることが必要である。

配置の場所は、公園、緑地以外に隣棟間空地、側道、プレイロット、コモンガーデン、緩衝帯、法面等が考えられる。

(3) 保存の措置

保存対象樹木又はその集団を現状のままで存置させておくことであり、開発区域内の移植、植樹を指しているのではない。

保存対象樹木又はその集団の存する土地は枝張りの垂直投影面下については、切土又は盛土を行わないことが必要である。



ただし、開発行為の目的、開発区域の規模、形状、周辺の状況、土地の地形、予定建築物等の用途、敷地の規模、配置等と樹木の位置を勘案してやむを得ないと認められるときは樹木の保存の措置を講じなくてよいとされる。

この場合であっても、必要以上の樹木の伐採は避けるべきであり、指導する必要がある。

保存の措置を講じなくてもよいとされるのは、次の各号に該当する場合である。

イ 開発区域の全域にわたって保全対象樹木が存在する場合。

ロ 開発区域の全域ではないが、公園、緑地等の計画面積以上に保全対象樹木が存在する場合。

ハ 南下がり斜面の宅地予定地に保全対象樹木があり、公園等として活用できる土地が他にある場合。

ニ 土地利用計画上、公園等の位置が著しく不適となる例のように、土地利用計画上やむを得ないと認められる場合。

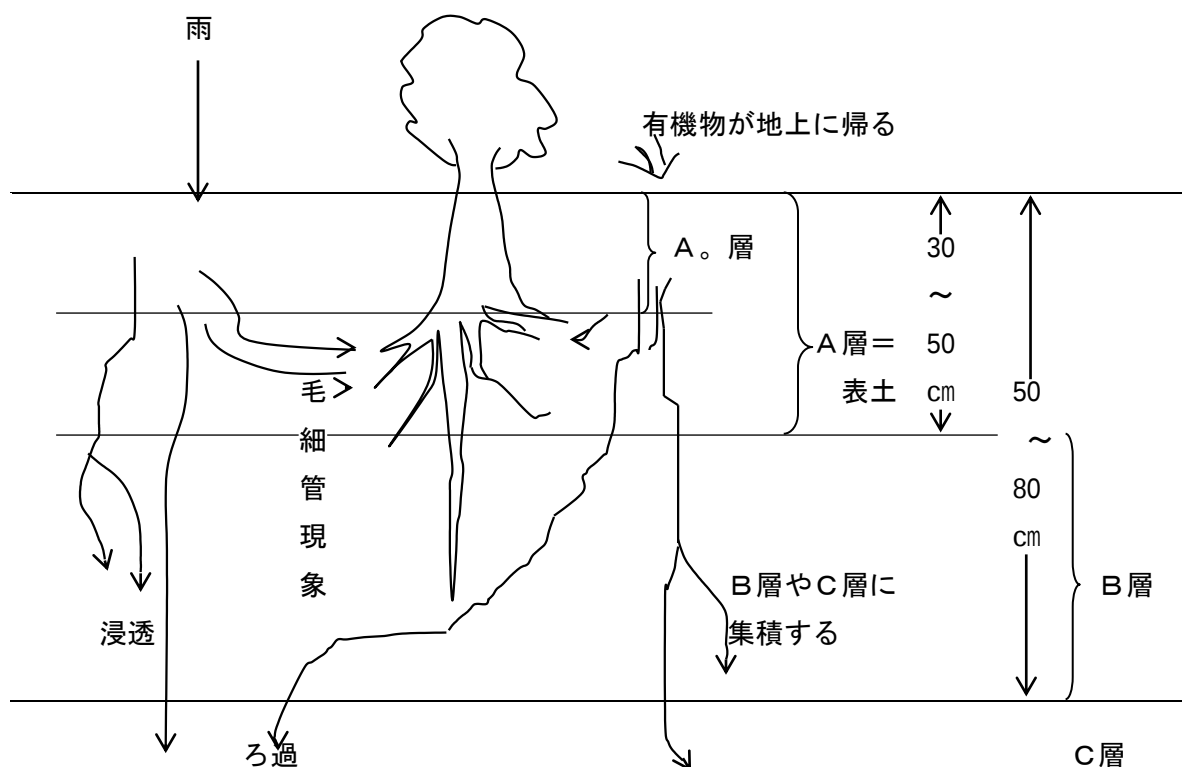
(4) 自己用の開発行為の樹木の保存

自己用の開発行為の場合は、公園、緑地、広場の設置義務がないので隣棟間空地、緩衝帯、法面として樹木の活用が図られるべきである。

この様に第9号の規定は樹木の保存の方法を定めたものであり樹木の保存すべき量を示したものではないので運用にあたっては、開発地の実情に応じた指導が必要になる。

B 表土の保全等

開発区域及びその周辺の環境の保全のため、植物の生育の確保上必要な行為として、表土の保全が規定されている。



A層（有機物層） 地表に蓄積した有機物の層で、土壌の有機質の母材となるものである。

A層（溶脱層） 下層のB層にくらべて風化の程度が進んでおり、組織は膨軟であって有機質に富み、暗色ないし黒色を呈する。多くの土壌で下層土との境がはっきりしている。植物の根は主にこの部分から養分、水分を吸収し下層土には殆ど入ってゆかない。水の通過量が多いため土壌の可溶性、無機成分、有機成分、粘土等が溶脱される層である。

B層（集積層） A層の下につづき、A層から溶脱された可溶性成分、粘土等が集積する部分である。

C層（母材料） 岩石が風化していない最下層の部分である。

(1) 表土

表土とは、植物の生育にかけがえのない表層土壌のことをいうが、表土の厚さについては、各地方、又同一地域でも山間部と平野部というふうに土地の状態によって異なることもあるので植栽上有効な成分を含む土壌が対象となり、上図ではA層を中心とする土壌層が対象となる。

(2) 表土の保全措置を講じる対象

切土又は盛土の高さが1m以上で、かつ、切土又は盛土を行う面積が1,000㎡以上のものが対象となる。

面積は切土又は盛土を行う部分の面積の合計であって、必ずしも一団となっている必要性はない。

切土又は盛土の高さを1 m以上としたのは、切土により植物の生育に不適当な層が露出しないように、又は、1 m以上の盛土に従前の表土が深く埋られ、樹木の根が従前の表土に達しなくなるからである。

(3) 表土の保全を行う部分

表土の保全を行う部分は、高さが1 m以上の切土又は盛土を行う部分で、植栽の可能性のある

公園
緑地
コモンガーデン
隣棟間空地
緩衝帯

等が対象となる。

植栽の行われる可能性のない道路の舗装部分、建築物の建築予定地等、駐車場等は除かれる。

通常の独立住宅用地については、住宅の建築される部分も明らかでないので表土の保全措置は必ずしも要さない場合が多い。

表土の復元を行うか否かについては、採取量と復元量の均衡を図るため現況の表土の厚さ、及び採取できる区域の面積により表土の量を推計し、公園、緑地等への復元が確保されたうえで判断しなければならない。

(4) 表土の復元方法

表土の保全方法その他の必要な措置としては、次の方法がある。

イ 表土の復元 開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了した段階で必要な部分に復元すること。

ロ 客土 開発区域外の土地から表土を採掘し、その表土を開発区域の必要な部分におおうこと。

ハ 土壌の改良 表土の保全を行う土地に土壌改良剤と肥料を与えて耕起することという。

土壌改良剤には、有機質系、無機質系、合成高分子系があり、地中停滞水士壌、酸素不足土壌、団結土壌等の改良に用いる。

有機質系－泥炭、パルプ、塵介、糞尿等の加工物

無機質系－特殊鉱物の加工物

合成高分子系－ウレタン等の加工物

肥料には石灰質、ケイ酸質、苦土、無機質リンサン質等がある。

ニ その他の措置 ・リッパーによる引掻き－土壌を膨軟にする

・発破使用によるフカシ－土壌を膨軟にする

・粘土均し －保水性の悪い土壌の改良

表土の復元方法としては客土、土壌の改良、その他の措置による場合もあるが、

表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として利用が考えられるものであり原則として表土の復元の方法による。

(5) 表土の採取対象から除外される部分

傾斜度20度以上の急傾斜面等、工法上困難な場合、採取対象から除くことができる。

14. 緩衝帯の設置（法第33条第1項第10号、令第23条の4、令第28条の3、規則第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 h a）	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。

緩衝帯の構造は、開発許可の段階で具体的な騒音、振動等を把握することができないため、緩衝帯としての用地を確保しておればよい。

緩衝帯は、工場敷地等の一部となるので、緩衝帯の境界に縁石を設置し、又は境界杭を打込む等の方法により明確にする。

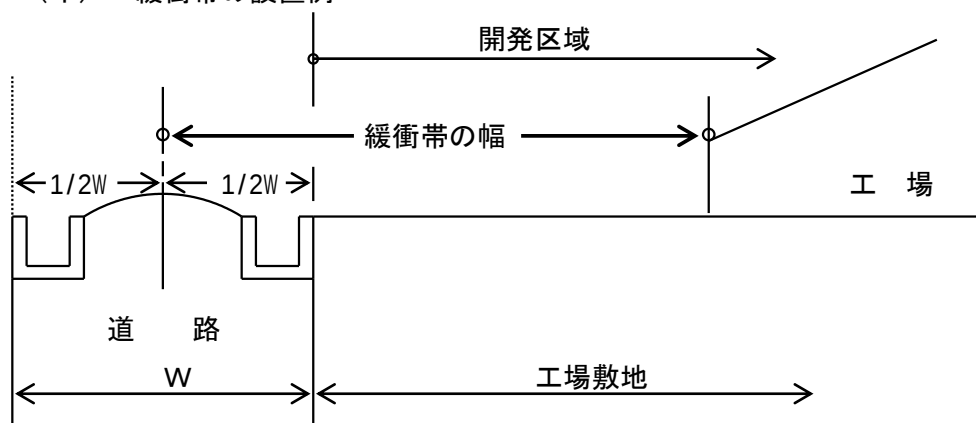
(4) 開発区域の周辺に緩衝効果のあるものが存在する場合

開発区域の周辺に公園、緑地、河川等の緩衝効果のあるものが隣接するとき、その部分については緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

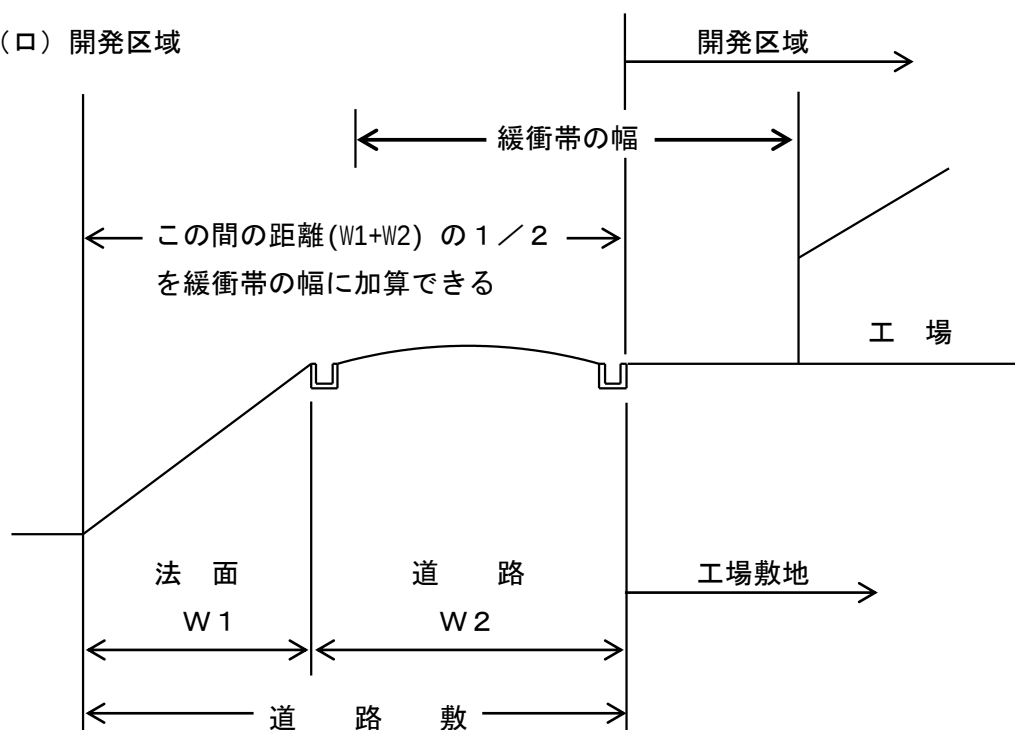
緩衝効果のあるものとしては、公園、緑地、運河、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路や法面等があるが、将来にわたりその存続が保証されないものは除かれる。

緩衝効果のあるものについては、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

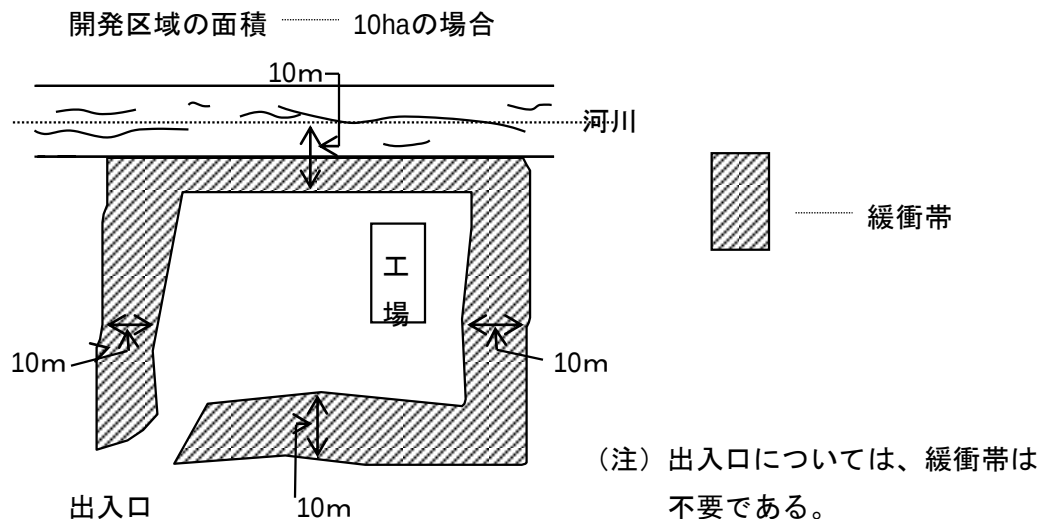
(イ) 緩衝帯の設置例



(ロ) 開発区域



「緩衝効果のあるものとして将来的にその存続が保証されるもの」とは、緩衝効果のあるものと見做しうるのは、道路であれば道路法によるもの、河川であれば河川法によるもの等公物管理法で管理されるもの等である。



(5) 既存敷地の増加の場合

既存の工場、第一種特定工作物の敷地を増加し、全体の面積が1 ha以上となる場合は、既存部分もあわせて緩衝帯を明確にし、できるだけ設置させ、また既存建築物があり緩衝帯が確保できない場合には、建替時に緩衝帯を確保するものとする。

(6) 開発区域内の道路等の取扱について

開発区域内において、開発区域の境界の内側にそって道路、緑地等が設置されるときは、道路等が市町村の管理、帰属になるものについて、緩衝効果のあるものとして、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。

15. 運輸施設の判断（法第33条第1項第11号、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。特に調整区域における大規模開発については、開発区域から鉄軌道駅までの輸送ならびに鉄軌道の輸送能力についての審査を行う。

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の協議を必要とし、この協議の経過を参考とするとともに、許可をしようとする時にはあらかじめ運輸局長と協議することとする。

また、40ha未満の開発行為であっても、6,000人以上の人口増をもたらすと認められるものについて許可しようとするときは、運輸局長が必要に応じて鉄道施設等の配置上観点から意見を述べるよう、あらかじめ運輸局長に通知する。（開発許可制度運用指

針に留意事項として記載されている。)

16. 申請者及び工事施行者の事業遂行の能力（法第33条第1項第12号、第13号）

(1) 申請者の能力

第12号では、申請者に当該開発行為を完成させるために必要な資力及び信用があることが要求されている。すなわち、事業計画どおりに当該事業を完成するに必要な資金調達の能力があるかどうか、過去の事業実績などから判断して、誠実に許可条件を遵守して事業を完成させ得るかどうかを確認しなければならない。さらに、事業を途中で廃止するような事態が生じた場合には、事業の施行によって変更を加えた公共施設の機能の回復及び防災上必要な措置を講じ得る能力を有することを予測しなければならない。

また、判断の基準は、事業規模との関連で相対的に定まるもので、画一的な基準を定めることは難しいが、必要に応じて、適宜所要の書類の添付を求めるべきである。

＜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ヵ年分。

※また、都道府県税は、府税の納税対策としたものであるため申請者の住所(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

第13号では、工事施行者に設計どおり工事を完成させるために必要な能力が求められる。過去の工事实績などを勘案して、不適格な工事施行者を除外するようにすべきである。

＜判断資料の例＞ ○建設業許可の有無、○過去の工事实績

17. 関係権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為を行うとする土地または土地にある工作物、建築物について所有権などの権利を有している者の同意を得なければ、実質上計画どおりの工事が行えないことは明白である。

(1) 権利者の範囲

「妨げとなる権利」とは、土地、工作物及び建築物の所有権はもちろん、土地については永小作権、地役権、地上権、賃借権、質権、先取特権などのほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者（裁判官）を含む。

(2) 相当数の同意

「相当数の同意」とは、開発行為をしようとする土地及び開発行為に関する工事をしようとする土地のそれぞれについて次の2つの要件を満足させることである。

- イ (1) に記載する権利を有するものの3分の2以上かつこれ等の者のうち所有権を有する全ての者及び借地権（地上権及び賃借権）を有する全ての者のそれぞれの3分の2以上の同意。
- ロ 同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積との合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上である場合。

共有の土地又は借地権があるときは、その共有物ごとに民法 252 条の規定に基づき判断されることになろう。（土地区画整理法第 130 条参照）

本号（第 14 号）にいう「相当数の同意」を得ることで足りることとしているのは、許可が得られるかどうか不明の段階で全員の同意を必要とすることは、申請者に対して過大な経済的危険負担をかけるおそれがあるためである。

しかしながら、本市としては、開発行為の設計上重要なポイントとなる区域の権利者の同意が得られないと、公共施設の計画を基本的に変更せざるを得ないことも予測されるので、次の審査基準を設定している。

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。	審査基準
---	--

運用としては、事前協議により、許可にあたっての条件（本申請段階における全員同意）等を指示事項として開発者に対し明確に示し、開発者が的確な判断を行いやすくしたうえで全員同意を義務付け開発の早期完了を期すこととしている。

§ 7 開発許可基準

その2 市街化調整区域の立地基準

法第34条

令第29条の2、第29条の3、第30条、第31条

規則第28条

法第34条の基準は、市街化調整区域における開発行為のうち

イ. スプロール対策上特段の支障がないと認められるもの。

ロ. スプロール対策上支障はあるが、これを認容すべき特別の必要性の認められるもの。

は、許可し得るものとして規定している。本条は、開発許可制度のポイントをなす規定であるのでその適正な運用について特に留意する必要がある。

同条各号の規定のうち第3号の政令は定められていないので適用はない。

第二種特定工作物の建設に関する開発行為については本条の適用はないので法第33条の許可基準のみの適用である。

1. 生活関連施設である公共公益施設及び日常生活のため必要な物品の販売店等（法第34条第1号）

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。

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）	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。）
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）	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 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 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。） （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 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、次に掲げるもののうち福祉部局が周辺住民のため必要と認めたもの 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

	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 〔 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 〕
	保育所 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 〔 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） 〕
	認定こども園 （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。
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）	診療所 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。）
（適用の範囲） 第2 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。 2 市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。 3 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。 （附則） この基準は、令和5年4月1日から施行する。	

「介護予防通所介護」（改正前介護保険法第8条の2第7項）とは
 平成27年4月1日に改正された改正前介護保険法（平成9年法律第123号）第8条の2第7項（地域における医療及び介護の総合的な確保を推進するための関係法律の整備等に関する法律（平成26年法律第83号。以下、「整備法」という。）附則第11条又は第14条第2項の規定によりなおその効力を有するものとされた整備法第5条の規定（整備法附則第1条第3号に掲げる改正規定に限る。）による改正前の介護保険法（平成9年法律第123号。以下「旧法」という。）第53条第1項に規定する指定介護予防サービスに該当する旧法第8条の2第7項）に規定する介護予防通所介護

本号該当の判断にあたっては、府、市町村の当該施設を所管する部局に事務連絡にて意見照会したうえで行う。

「地域密着型サービス」（介護保険法第8条第14項）とは、

- 今後増加が見込まれる認知症高齢者や中重度の要介護高齢者等が出来る限り住み慣れた地域での生活が継続できるように、平成18年4月の介護保険法改正により、新たに創設されたサービス体系
- 市町村が事業者の指定や監督を実施
- 施設などの規模が小さいので、利用者のニーズにきめ細かく応えることが可能
- 従って、事業者が所在する市町村に居住する者が利用対象者となる。

小規模多機能型居宅介護	小規模な居住系サービスの施設で、通いを中心としながら訪問、短期間の宿泊などを組み合わせて食事、入浴などの介護や支援が受けられます。
夜間対応型訪問介護	ヘルパーによる夜間の定期巡回や、緊急時に対応できるように24時間態勢での随時訪問を行います。
認知症対応型通所介護	認知症を持つ高齢者が食事、入浴などの介護や支援、機能訓練を日帰りで利用できます。
認知症対応型共同生活介護（グループホーム）	認知症の高齢者が共同で生活する住居で食事、入浴などの介護や支援、機能訓練が利用できます。
地域密着型特定施設入居者生活介護	定員30人未満の小規模な介護専用の有料老人ホームなどで食事、入浴等の介護や機能訓練が利用できます。
地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	要介護者を対象とする定員30人未満の小規模な特別養護老人ホームで、入浴、排せつ、食事等の介護、機能訓練、健康管理を利用できます。

事 務 連 絡
令和 年 月 日

障害者支援課長 様

建設指導課長

市街化調整区域における社会福祉施設の事前相談に関する件について（照会）

標記について、都市計画法第29条に基づく開発許可の事前相談があり、当課として同法第34条第1項に該当の有無を判断する必要がありますので、当該施設に関する下記項目について、令和 年 月 日までにご回答ください。

記

1.当該市の福祉政策の観点から設置に支障がないか

事前相談の施設の概要

所在地(開発地)

開設者(相談者)

建設指導課 担当者 _____

事 務 連 絡
令和 年 月 日

広域事業者指導課長 様

建設指導課長

市街化調整区域における社会福祉施設の事前相談に関する件について（照会）

標記について、都市計画法第29条に基づく開発許可の事前相談があり、当課として同法第34条第1項に該当の有無を判断する必要がありますので、当該施設に関する下記項目について、令和 年 月 日までにご回答ください。

記

1. 障害者総合支援法第5条に基づく障害者サービス事業等を行う施設に該当の有無。

事前相談の施設の概要

所在地(開発地)

開設者(相談者)

建設指導課 担当者

事 務 連 絡
令和 年 月 日

福祉政策課長 様

建設指導課長

市街化調整区域における社会福祉施設の事前相談に関する件について（照会）

標記について、都市計画法第29条に基づく開発許可の事前相談があり、当課として同法第34条第1項に該当の有無を判断する必要がありますので、当該施設に関する下記項目について、令和 年 月 日までにご回答ください。

記

1. 当該市の福祉政策の観点から設置に支障がないか
2. 主として当該施設の周辺の地域において居住している者にとって必要と認められる施設に該当の有無。

事前相談の施設の概要

所在地(開発地)

開設者(相談者)

建設指導課 担当者

事 務 連 絡
令和 年 月 日

広域事業者指導課長 様

建設指導課長

市街化調整区域における社会福祉施設の事前相談に関する件について（照会）

標記について、都市計画法第29条に基づく開発許可の事前相談があり、当課として同法第34条第1項に該当の有無を判断する必要がありますので、当該施設に関する下記項目について、令和 年 月 日までにご回答ください。

記

1. 介護保険法第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14項に規定する地域密着型介護予防サービスに供する施設に該当の有無。

事前相談の施設の概要

所在地(開発地)

開設者(相談者)

建設指導課 担当者 _____

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（市長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提供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。

■運用にあたっての留意事項

第1 対象施設

施設の適否は、会議に諮り判断を行うこと。

「その他」の区分については、個別に適正を判断すること。

「防災用備蓄倉庫」については、市の補助を受けて設置や市の地域防災計画に位置付け等、防災施策の一環と認められるものに限る。

調剤薬局の立地については、「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。）」を適用とする。

「郵便局」は、郵便業務の他に保険窓口業務や銀行窓口業務も認められる。

「銀行」は、銀行法第4条第1項の内閣総理大臣の免許を受けて銀行業を営む者による銀行、及び信用金庫・信用組合・農林水産業協同組合（預金の受け入れと資金の貸付けを併せて行うものに限る。）とする。

第5 予定建築物の規模

住宅部分の延べ面積の上限280㎡は、旧住宅金融公庫の融資の対象限度床面積に基づく。

第7 その他

取扱い品目に重複がない場合でも地元説明は必要である。

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1 km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1 km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、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、令和5年4月1日から施行する。

■運用にあたっての留意事項（自動車修理工場に係る取扱基準）

第2（適用の範囲）

本基準における自動車修理工場とは、日本標準産業分類による下記の業を営業内容とするものである。（カッコ内の数字は日本標準産業分類（平成25年10月改定（第13回改定）における小分類番号）

- ・ 自動車一般整備業（8911）
- ・ 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（以上、8919）
- ・ 自動車部分品・附属品小売業（5913）

免許又は許可等の必要な業種の例

業種	事業者の資格	
	個人資格	開業資格
酒・調味料小売業		酒類は税務署長の免許
食肉小売業		知事の許可
鮮魚小売業		知事の許可
菓子・パン小売業		知事の許可
食堂・レストラン		知事の許可
そば・うどん店		知事の許可
寿司店		知事の許可
喫茶店		知事の許可
医薬・化粧品小売業 (調剤を主たる目的とする薬局 も含む。)	薬剤師は厚生労働大臣の免許	知事の許可
燃料小売業		揮発油につき経済産業大臣への 登録
洗濯業	クリーニング師は知事の免許	開設は知事への届出
理容業	理容師は知事の免許	開設は知事への届出
美容業	美容師は知事の免許	開設は知事への届出
自動車修理工場 (自動車分解整備事業所)	1級又は2級自動車整備士 (従業員のうち最低1人)	地方運輸局長の認証

2. 鉱物資源、観光資源の利用上必要なもの（法第34条第2号）

鉱物、観光資源の見地から、開発行為を認容すべき特別の必要性のあるものについて許可し得ることとしたものである。

（1）鉱物資源の有効な利用上必要な施設

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの。

日本標準産業分類Dの「鉱業」に属する事業及び「セメント製造業」「生コン製造業」「粘土かわら製造」「碎石製造業」で、当該調整区域において産出する原料を使用するものは本号に該当する。

なお、「鉄鋼業」「非鉄金属製造業」「コークス製造業」「石油精製業」は本号に該当しない。

（2）観光資源の有効な利用上必要な施設

イ. 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他利用上必要な施設。

ロ. 観光価値を維持するため必要な施設。

ハ. 宿泊施設又は休憩施設（温泉施設の場合の宿泊者の定員は湧出量1.0ℓ／分当たり2人以下を目途とする）。

ニ. その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるもの。

なお、観光資源と称するもの（ヘルスセンターなど）自体の建築は該当しない。

※ 観光資源に係る観光地域の特定は、観光行政担当部局及び都市計画担当部局と調整後、会議に提案する。（例、いよやかの郷）

（3）その他の資源

その他の資源には、水が含まれるので、取水、利水、導水又は浄化のために必要な施設は本号に該当するものとする。

なお、その水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは本号に該当するものとする。（例：酒製造業）

これら資源の有効利用上の必要度については、資源の有効利用という行政上の要請のためにどれだけの必要性和効果をもっているかを勘案して判断することになろう。

3. 農林水産物の処理等の施設（法第34条第4号）

本号の規定は、市街化調整区域内では当分の間、農業、林業、漁業が継続して営まれることからこれらの生産物等の処理等に必要な施設を認めたものである。

本号前段の農林漁業用施設とは、

イ. 建築物の中で行われる経済活動が、農業、林業、又は漁業に該当するもの。

ロ. 建築物又はその中の機械工作物の機能が、直接、農業、林業又は漁業に関連するもの。

をいい、法第29条第1項第2号で制限対象外とされた令第20条第1号から第5号までの施設以外の施設である。すなわち、令第20条第1号から第4号にかかげる施設以外の農林漁業用施設で、建築面積が90㎡を超えるものである。

本号後段の農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物又は第一種特定工作物としては、当該調整区域における生産物を対象とする次のような業種の用に供するための開発行為が該当する。

畜産食料品製造業

水産食料品製造業

野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食料品製造業

動植物油脂製造業

製穀、製粉業

砂糖製造業

配合飼料製造業

製茶業

でん粉製造業

一般製材業

倉庫業（農林水産物の貯蔵用）

4. 農林業等の活性化のための基盤施設（法第34条第5号）

本号は、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第2条第3項第3号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行なう開発行為を認めたものである。

ただし、農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。

なお、岸和田市は当該地域に該当せず、府内の特定農山村地域は能勢町（東郷、田尻、西能勢）、太子町（山田）、千早赤阪村である。

5. 中小企業振興のための施設（法第34条第6号）

中小企業の振興をはかるために、都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業（高度化事業）のための開発行為では、当然都市計画上の配慮がなされているものとして、全面的に禁止する必要がないとの趣旨から、許可対象とされている。しかし、このような開発行為といえども、原則的には市街化区域において行われることが好ましい。

したがって、この運用にあたっては、中小企業担当部局及び当市と十分な打合せを行う必要がある。

なお、資源の再生利用を図るべく一定の立地の基準等を満足する、コンクリート・アスファルトのクラッシャープラント（第一種特定諮工作物）に関しては、関係課と協議の上、第34条第6号として取扱うこととしている。

（1）リサイクル施設の運用基準等

第一種特定工作物のうち、コンクリート、アスファルトのクラッシャープラントについては、公害等を発生する施設であるため慎重に対処する必要がある。

一方、産業廃棄物の処理をめぐっては、その排出量の増大により、減量化、再生利用の促進を図る必要があり、今後立地需要が高まるものと考えられる。

そこで、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、専ら中間処理業として行う建設に係る事案については、次の要領、立地基準等を満足するものを本号の該当案件として取扱うこととしている。

なお、この事案については事前に関係部局と十分調整の上、立地調整会に諮って運用することとなる。

6. 既存工場との関連工場又は第一種特定工作物（法34条第7号）

審査基準

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。

本号に該当する工場は、次の（1）ならびに（2）の要件を共に満足する工場等である。

（1）密接な関連

本号にいう事業場相互の「密接な関連」とは、人的関連（例えば経営者が同じ等）、資本的関連で判断するのではなく、具体的な事業活動に着目して判断する。

「密接な関連」に該当する典型的な例としては、次のものが考えられる。

イ．既存の工場に自己の生産物の50%以上を原料又は部品として納入する事業場。

ロ．自己の事業の原材料、部品等の50%以上を既存の工場に依存する事業場。

これらに関連のあると認められるものは、経営者の異なる下請関係の工場、又は同一経営者による一貫作業の一部をなす工場等が該当する。これに対して、既存の工場等の増設は本号に該当しない。

（2）事業活動の効率化

本号に該当するものは、前述の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。

「事業活動の効率化」とは、立地にかかる効率化であるから、輸送における効率化がほとんどを占める。

また、事業場相互間の輸送条件のみでなく原料、製品の輸送を含めて総合的にみた輸送条件の効率化等をいう。

なお、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して差し支えない。（平成13年5月国土交通省総合政策局宅地課民間宅地指導室開発許可制度運用指針）

7. 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法第34条第8号、令第29条の6）

本号の規定に基づく政令は、従来から開発審査会の議を経て認められてきたものが、昭和50年4月の法改正により追加されたもので、市街化区域に設けることが立地上不適当な施設に適用されるものである。

政令により対象とされたものが火薬庫であるのは、火薬類取締法に定める保安距離の確保等の観点から、市街化調整区域で建築又は建設することがやむを得ないものとして認められるからである。

（1）政令で定める危険物等

本号の政令で定める危険物等とは、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項の火薬類である。

火薬類とは、

イ．黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬。

ロ．無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬。

ハ．その他イ又はロに掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供せられる火薬であって経済産業省令で定めるもの。

（2）市街化区域内において建築し又は建設することが不適当なものとして政令で定めるもの

火薬類取締法第12条に規定する火薬庫をいう。

従って、本号の適用される範囲は、火薬類の貯蔵又は処理の用に供する火薬庫である建築物又は第一種特定工作物である。

8. 市街化区域内において建築し又は建設することが困難な施設（法第34条第9号、令第29条の7）

本号の施設は、その用途から市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関係なく限られた範囲内での立地が必要とされるもの、又は立地上特別の配慮を要するものである。

市街化区域内において建築し又は建設することが困難又は不適当な建築物又は第一種特定工作物に該当するものとして令第29条の7に規定されている。

（1）道路の円滑な交通を確保するため適切な位置に設けられる建築物等（令第29条の7第1号）

①道路管理者が道路の維持、修繕その他の管理を行うため設置する道路管理施設。

②自動車の運転者の休憩のための適切な規模の休憩所（宿泊施設は除く。）

③ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドの給油所等。

なお、「給油所等」には、水素スタンド（高圧ガス保安法第5条第1項の規定に基づき、一般高圧ガス保安規則第7条の3に掲げる基準に適合するものとして知事の許可を受けたものなど、安全性が確保されている圧縮水素スタンドに限る。）を含む。

（2）火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物等（令第29条の6第2号）

火薬類取締法で保安距離等の規制があるため、立地上、市街化調整区域での建築又は建設が認められるものである。（火薬類取締法第3条により経済産業大臣の許可が必要）

「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、小数点以下を切り上げし、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 この基準は、令和5年4月1日から施行する。

事前協議書に次の計画書を添付すること。

HP

休憩施設計画書（ドライブインレストラン、コンビニエンスストア用）

〈申請者等〉

施設所在地	
申請者名又は設置者名	
申請者又は設置者の住所及び連絡先	連絡先：電話 — —

〈施設概要〉

休憩施設の種類	ドライブインレストラン ・ コンビニエンスストア
道路の種類及び幅員	【路線名】：線 【幅員】：m
敷地面積及び接道率	【敷地面積】：㎡ 【接道率】：％ (対象道路に接する敷地の辺長÷敷地の外周長)
建 物 概 要	【建築面積】：㎡ 【延べ面積】：㎡
	(ドライブインレストラン)
	【席数】：席
	(コンビニエンスストア)
	【売場面積】：㎡ 【倉庫等の面積】：㎡ 【休憩コーナー面積】：㎡ (※通路等は面積に含めない)
屋 外 施 設	【駐車台数】：(一般) 台 (福祉対応) 台 (合計) 台 【駐車ますの大きさ】： (一般) 長さ m 幅 m (福祉対応) 長さ m 幅 m 【敷地内通路（福祉対応）】：有 ・ 無 【植樹帯の幅員】：m
営業、開業関係の許認可等	取得済み ・ 取得見込み

「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道
- （2）幅員が16m以上である市道

（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、令和5年4月1日から施行する。

■運用にあたっての留意事項（「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）

第2（付属施設）

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の上限を72㎡としたのは、自動車分解整備事業の認定基準（道路運送車両法）を参考としたことによる。

- ①車両整備作業場：32㎡以上（4.0m以上×8.0m以上）
- ②点検作業場：32㎡以上（4.0m以上×8.0m以上）
- ③部品整備作業場：8㎡以上

9. 地区計画、集落地区計画の区域内における開発行為（法第34条第10号）

集落地域整備法に基づく集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、集落地区計画に適合する開発行為について、開発許可できることとしているが、これは、①都市近郊集落においては、既存の生活環境ストックを有効に活用して地域の活性化を図る必要があり、②都市近郊集落における生活の実態が市街化区域内のそれに近いものであることに鑑み、当該地区の詳細な整備計画（集落地区整備計画）に適合して行われることによりスプロール等の弊害は生じないものとしてS62年の法一部改正により許可することができることとなった。

また、地区計画に適合する開発行為についても、スプロールの弊害がないことから、平成10年11月の法の一部改正より許可することができることとなった。

さらに、平成18年法改正（平成19年11月30日施行）により旧法第34条第10号イが廃止され、5ha以上の大規模開発は地区計画の内容に適合したものに限り許可されることになった。5ha以上のものについては、協力依頼により大阪府土地利用等調整協議会幹事会にて協議・調整が行われる。

10. 都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為（法第34条第11号、令第29条の8）

本号は、平成12年の法改正により新たに追加されたもので、市街化区域に隣接し又は近接し、かつ、自然的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域は、既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また、隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であることから、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資が必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考えで設けられたものである。

なお、岸和田市では、本号の適用区域は無い。

11. 都道府県等の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたやむを得ない開発行為（法第34条第12号、令第29条の9）

本号は、手続きの合理化迅速化を図るため、平成12年の法改正により新たに追加されたものである。開発審査会の議を経て認められてきた開発行為のうち、実務の積み重ねにより、開発審査会での実質的な審議を要しないものについては、事前に条例で、区域、目的又は予定建築物等の用途を限定して定めれば、開発審査会の議を経ずとも許可できるとするものである。したがって、開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能である。また、開発審査会の審査基準として定められていない開発行為についても、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認められるものについては条例化することが可能である。

なお、条例を制定する権限を有するのは、都道府県、指定都市、中核市、施行時特例市及び事務処理市町村（全部事務移譲市）とされている。

12. 既存権利者の開発行為（法第34条第13号、令第30条、規則第28条）

本号は、市街化調整区域において、開発行為は原則として認められないものであるが、市街化調整区域になった際に、自己の居住又は業務の用に供する目的で土地の利用に関する権利を有している者で一定の要件に該当する者に対して例外的に開発行為を認めたものである。

本号に該当するものは、次の各要件のすべてに該当しなければならない。

イ．自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的であること。

ロ．対象となる土地は、市街化調整区域に指定される前に農地法第5条の規定による許可を受けた農地、若しくは農地以外の土地であること。

ハ．市街化調整区域に指定される前に、当該土地を所有するか又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者であること。

ニ．市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に規則第28条に定める事項を市長に届出た者であること。

ホ．市街化調整区域に指定された日から5年以内に開発行為が完了すること。

（1）目的

土地に関する権利を有している目的が、「自己の居住又は業務の用に供する」ものに限られる。「自己の居住又は業務の用」の解釈は「開発許可基準の適用区分」を参照されたい。従って、建売分譲、宅地分譲の目的で、分譲業者が所有している土地は本号に該当しない。

「自己の居住」から「自己の業務」への自己用の目的の変更はなしうる。

また、申請者は、市街化調整区域となる前にその目的のため何らかの土地の利用に関する権利を有していた者であることから、申請に係る土地は、農地以外の土地若しくは農地法第5条の許可を得ている土地（農地）であることは当然の要件となる。

（2）権利

本号でいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利（借地権）をいい、抵当権、先取特権などは該当しない。

権利の取得（設定）は、その土地が市街化調整区域に指定される前になされていることが必要である。

権利の取得（設定）は、登記簿に記載されている場合はもちろん、正式の契約書により判定されるものは認められるものとするが、単なる口約束及び予約は認められない。

この場合、開発行為を行うために農地法第5条の規定による許可を受ける必要がある場合には、調整区域となる前に当該許可を受けていなければならない。

農地転用許可を受ける前提でなされた仮登記、仮契約だけでは本号の権利を有していた者とは認められない。

(3) 届出

上記に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヶ月以内に次の事項を知事に書面でもって届出なければならない。

イ．届出をしようとする者の職業（法人の場合はその事業の内容）。

ロ．土地の所在、地番、地目及び地積。

ハ．届出をしようとする者が当該土地の利用に関する権利を有していた目的。

ニ．当該土地の利用に関する所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容。

届出は書類の形式が整えば受理すべきものとされ、届出の事項についての審査は開発許可申請の際に行うことになっている。

しかし、申請者は届出が受理されたことによって本号に該当するものと解釈してしまう恐れがあり、開発許可申請時に却下することは申請者に対して混乱を招くことも予測されるので、届出書の受理時には申請者に対して誤解を招くことのないよう十分指導しなければならない。

(4) 工事期間

当該開発行為が、その土地が調整区域に指定された日から5年以内に完了するものに限る。

(5) 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人又は合併により設立した法人など一般承継人に限り承継しうるものとする。

届出をした者の地位とは、開発許可を受けることのできる権利のみでなく、引き続き建築又は建設もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても一般承継人以外の建築は認められない。

13. その他やむを得ない開発行為（法第34条第14号）

法第34条第1号から第13号までに該当しない開発行為については、個別にその目的、規模、位置等を検討し、次の要件にいずれにも該当すると認められるものについて、法第34条第14号該当として、開発審査会の議を経て許可することができる。

- (1) 周辺の市街化を促進するおそれがないもの。
- (2) 市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適當であるもの。

通常、本号に該当するものと考えられるものとしては、その典型事例が開発許可制度運用指針で示されているほか、本市の市街化区域と市街化調整区域の指定の状況に鑑み、許可やむを得ない事例を、別途、市提案基準等として定めている。（岸和田市開発審査会提案基準集参照）

こうした典型事例に該当しないもので、法の趣旨に合致し、許可やむを得ないものについては、個別案件として課内会議で検討の上、了承が得られた事案について、開発審査会の議を経て許可することができる。

なお、これらの基準に該当する事案のうち、開発行為がない場合については、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして法第43条許可となる。

法第34条第14号に係る市街化調整区域における開発許可制度の運用等に関する旧建設省通達を参考までに下表に示す。

旧通達名	年月日	番号	開発許可制度運用指針
都市計画法による開発許可制度の施行について	昭和44年12月4日	建設省計宅開発第117号（計画局長） 建設省都計発第156号（都市局長）	Ⅲ-7
都市計画法による開発許可制度の運用の適正化について	昭和54年7月25日	建設省計民発第17号（民宅室長）	Ⅱ-8
市街化調整区域における開発許可制度の運用について	昭和57年7月16日	建設省計民発第28号（計画局長） 建設省計民発第31号（民宅室長）	Ⅲ-7
市街化調整区域における開発許可制度の運用について	昭和61年8月2日	建設省経民発第33号（建設経済局長） 建設省経民発第34号（民宅室長）	Ⅲ-6-2 Ⅲ-6-5 Ⅲ-7
老人保健施設についての開発許可制度等の取扱いについて	昭和63年8月10日	建設省経民発第23号（民宅室長）	Ⅲ-7

市民農園整備促進法の施行について	平成 2 年 9 月 20 日	二構改 B 第 961 号(農林水産事務次官) 建設省経民発第 40 号 建設省都公緑発第 107 号(建設省事務次官依命)	
市民農園整備促進法の運用について	平成 2 年 9 月 20 日	二構改 B 第 982 号(農林水産省構造改善局長) 建設省経民発第 41 号(建設省建設経済局長) 建設省経民発第 40 号(都市局長)	
市民農園整備促進法の運用に関する留意事項について	平成 2 年 9 月 20 日	ニ-38(農林水産省農政課長) 建設省都公緑発第 109 号(建設省公園緑地課長)	

A 判断基準

法第 34 条第 14 号該当案件の基本的な方針は「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」により定められており、この中で、

- (1) 市街化を促進するおそれのないことの考え方
- (2) 市街化区域内開発の困難性又は不適當性
- (3) 開発制限区域

等が規定されている。

法第 34 条第 14 号及び令第 36 条第 1 項第 3 号ホの運用については、この「判断基準」のもとに次の 3 分類に大別し取り扱っている。

- (1) 提案基準によるもの
- (2) 包括議決によるもの
- (3) その他やむを得ないとして認められるもの(個別案件)

都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホの用途変更の判断は、「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」により規定している。

B 提案基準等

(1) 提案基準

「提案基準」は「判断基準第 6」の規定により開発審査会に付議するもののうち、定型的なものについて定めているものであり、「岸和田市開発審査会提案基準集」(P143)によるものとする。

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	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開発行為等の取扱い	2 - 21
	提案基準10に関する技術基準	2 - 23
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 - 24

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	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、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、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

- (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 m²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 m²以上3,000 m²未満とする。
ただし、既存建築物の敷地面積が500 m²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、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 m²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 m²以上3,000 m²未満とする。
ただし、既存建築物の敷地面積が500 m²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)

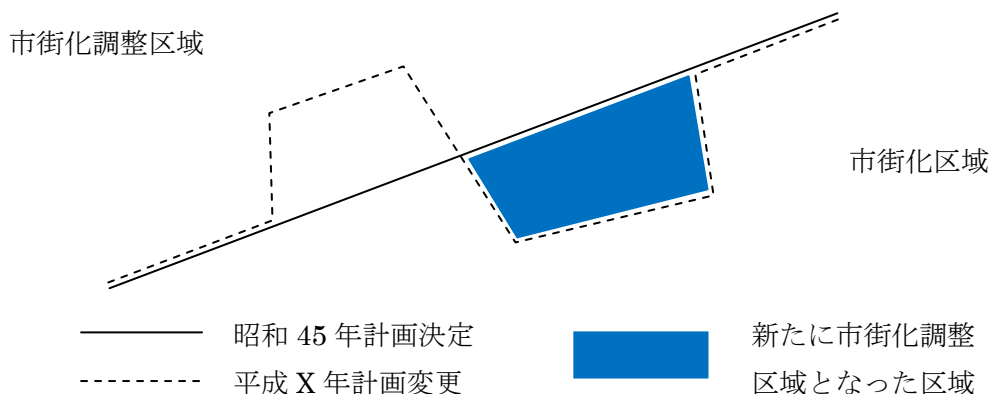
この基準は、平成30年7月12日から施行する。

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。

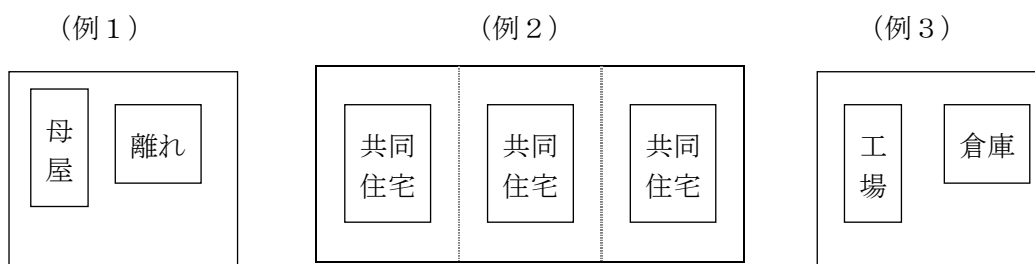
- (3) 区画を変更せず、良好な宅地とするための造成を行う開発行為も対象とする。
- (4) 開発区域については、原則として、当該既存建築物の敷地全体を対象とする。
- (5) 既存建築物の敷地の拡大については、対象外とする。

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。



1 として計算する。

敷地を区分し、それぞれを 1 として計算する。

1 として計算する。

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 m² 以下の場合は 10 台以上、延床面積が 500 m² を超える場合は超えた延床面積を 50 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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、小学校の通学校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 m²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 m²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 m²以下の場合は10台以上とし、予定建築物の延べ面積が500 m²を超える場合は延べ面積を50 m²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 府道 岸和田牛滝山貝塚線	—
2	[都] 大阪外環状線 国道 170号	—
3	[都] 稲葉山直中線 府道 春木岸和田線	—
4	[都] 岸和田中央線 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 ² /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。

(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、一戸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。

○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

標記について、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い、これに基づき市長が都市計画法（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
- 5 適用年月日

この取り扱いは、令和 3 年 6 月 1 日から適用する。

