

東大阪市開発審査会  
判断・提案基準集

東大阪市建築部開発指導課

# 東大阪市開発審査会判断・提案基準集

## 目 次

1. 都市計画法第34条第14号及び同施行令  
第36条第1項第3号ホに関する判断基準
  
2. 提案基準
  - 提案基準1(市街化調整区域に本拠を有する世帯の分家)
  - 提案基準2(連たん地域内の自己用住宅)
  - 提案基準3(既存工場の用途変更)
  - 提案基準4(既存工場の増築等)
  - 提案基準5(既存建築物敷地の開発・建築許可)
  - 提案基準6(既存建築物の用途変更を伴う建替)
  - 提案基準7(既存建築物が住宅及び工場以外である場合の用途変更等)
  - 提案基準8(長屋住宅を建築する目的で旧都市計画法第43条第1項第6号の規定による既存住宅の確認を受けた土地における自己の居住の用に供する一戸建専用住宅への建替えを目的とする開発行為等の取り扱い)
  
3. 東大阪市開発審査会資料作成要領

1. 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

## 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をもたらさ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又は府の意向。

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

- (1) 予定建築物の用途、目的、規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に困難又は著しく不適當であること。
- (2) 予定地を長期に所有又は使用しており、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に困難又は著しく不適當であること。
- (3) 日常生活、経済取引の態様等から判断し、予定地以外に立地することが客観的に困難又は著しく不適當であると認められること。
- (4) 予定建築物の用途、目的、規模等からみて、予定地周辺における建築物の立地集積状況、道路等公共施設の整備状況その他の地域の実情から判断し、予定地に立地することがやむを得ないものと認められること。

2.前項の規定は、次に掲げる事項を総合的に勘案し、判断するものとする。

- (1) 生活圏又は経済圏。
- (2) 距離的条件。
- (3) 目的及び対象。
- (4) 予定建築物の周辺への環境上の影響度。
- (5) 土地保有の状況。

(制 限)

第5 前2条の規定にかかわらず、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。

- (1) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第1号に規定する自然公園の区域。
- (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項に規定により指定された近郊緑地保全区域。
- (3) 地すべり等防止法(昭和32年法律第30号)に基づき指定を受けた地すべり防止区域、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)に基づき指定を受けた急傾斜地崩壊危険区域、建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づき指定を受けた災害危険区域、河川法(昭和39年法律第167号)に基づき指定を受けた河川区域、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律(平成12年法律第57号)等によって指定を受けた災害防止上保全すべき区域。

- (4) 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)に基づく鳥獣保護区等野生動物の要保護区域。
- (5) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第2条第1項に規定する文化財包蔵地等で保全を必要とする区域。
- (6) その他市長が必要と認める区域。

(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

(施行期日)

この基準は、平成17年 4月 1日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

## 2. 提案基準

## <提案基準 1 >

---

### 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り扱い

---

#### (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、市街化調整区域において継続して生活の本拠を有する世帯等(「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り扱いについて必要な事項を定めるものとする。

#### (適用の範囲)

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

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

2. 住宅を建築する者は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

なお、次の各号に該当する者と併せて、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。

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について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があるとき。
- (4) 疾病等の理由により転地するとき。
- (5) Uターン等により故郷に定住するとき。

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

2 移転する理由は、次の各号のいずれかに該当する等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について過密、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する集落又はその周辺に存すること。
- (2) 判断基準5に定める区域に存しないこと。

(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17年 4月 1日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

## 〈提案基準2〉

---

### 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り扱い

---

#### (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、市街化調整区域の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、おおむね50以上の建築物が連たんしており、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地域をいう。

#### (適用の範囲)

第3 申請に係る土地は、住宅を建築する者(以下「申請者」という。)が「線引き」前より所有している土地又は、「線引き」後に次の各号のいずれかにより取得した土地であること。

なお、贈与等の場合申請者は、当該贈与時点における当該所有者の推定される法定相続人である者に限る。

(1) 線引き前より土地を所有している者からの相続若しくは贈与。

(2) 前号により土地を取得した者からの相続若しくは贈与。

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について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情があるとき。

(4) 疾病等の理由により転地するとき。

(5) Uターン等により故郷に定住するとき。

(用 途)

第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。

(予定建築物の規模)

第6 予定建築物の建ぺい率は60パーセント以下で、かつ、高さは10メートル以下としなければならない。

(附 則)

この基準は、平成17年 4月 1日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

## 〈提案基準3〉

---

### 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又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 申請にかかる土地は、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建ぺい率及び容積率は、各々60パーセント、200パーセントで、かつ、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17年 4月 1日から施行する。

#### (施行期日)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

## 〈提案基準4〉

---

### 既存工場の増築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（以下「令」という第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、既存工場の増築を目的とする開発行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

#### (適用の範囲)

第2 この基準に係る工場は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

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

#### (建築の必要性)

第3 既存工場の増築について、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上でやむを得ない事情が認められる等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。

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

#### (予定建築物の規模)

第6 予定建築物の延床面積は、原則として従前の1.5倍以下であること。

(予定建築物の敷地規模)

第7 申請地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 従前の敷地と拡張に係る敷地の合計は、原則として従前の1.5倍以下であり、かつ、拡張に係る敷地面積が1 ha以下であること。
- (2) 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。

(附 則)

この基準は、平成17年 4月 1日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

## 〈提案基準5〉

---

### 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号の3に規定する住宅をいう。)(以下「一戸建専用住宅等」という。)の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

#### (適用の範囲)

第2 この基準は、市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された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。

- (1) 建ぺい率は50パーセント以下であること。
- (2) 容積率は100パーセント以下であること。
- (3) 高さは、10メートル以下であること。
- (4) 外壁の後退距離は、敷地境界線から1メートル以上であること。

(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) 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合の敷地面積は、150㎡以上とする。
- (2) 予定建築物が小売店舗の場合の敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。

ただし、既存建築物の敷地の面積が500㎡未満で、かつ、敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

- (3) 予定建築物が一戸建専用住宅等の場合は、幹線道路のみを建築基準法上の接道とせず、かつ、幹線道路に面して車の出入口を設けないこと。
- (4) 予定建築物が小売店舗の場合は、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、  
市が帰属を受け、管理するものであること。

(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17年 4月 1日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

## 〈提案基準 6〉

---

### 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用途を変更して建て替えを行う場合に適用する。

(1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに存し、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項に定める特定工作物、都市計画法施行令第1条第2項第1号及び第2号に掲げる工作物でその規模が1ha未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。)の附属建築物として法29条に基づく許可又は法第43条に基づく許可(大阪府都市計画法施行条例第7条第3号)を受けた建築物。

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

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

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

(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。）の沿道にあっては、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、次の各号のいずれか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の敷地面積は、150㎡以上とする。
- (2) 予定建築物が小売店舗の場合の敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。

ただし、既存建築物の敷地の面積が500㎡未満で、かつ、敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。

- (3) 予定建築物が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項による接道としないこと。
- (4) 予定建築物が小売店舗の場合は、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6 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、その公共施設の存する市に帰属し、管理されるものであること。

(公共施設等の整備)

第7 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17年 4月 1日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

(施行期日)

この基準は、平成27年 4月23日から施行する。

## 〈提案基準 7〉

---

### 既存建築物が住宅及び工場以外である場合の用途変更 及び用途変更を伴う建て替えを目的とする開発行為等 の取扱い

---

#### (趣 旨)

第1 この基準は、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に関し、「都市計画法施行令第36条第1項第3号ホ（市街化調整区域の建築物の用途変更について）に関する判断基準」（以下「判断基準」という。）に基づき、既存建築物が住宅（兼用住宅を含む。）及び工場以外である場合の用途変更及び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の取り扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

#### (適用の範囲)

第2 この基準に係る建築物は、次の各号のいずれ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、次のア又はイに該当する建築物は、本提案基準を適用しないものとする。  
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(法第4条第1項に定める特定工作物、都市計画法施行令第1条第2項第1号及び第2号に掲げる工作物でその規模が1ha未満のもの及びそれらに準ずるものをいう。)の附属建築物として法第29条に基づく許可又は法第43条に基づく許可を受けた建築物。
- (3) 都市計画法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)による改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定に該当し建築された建築物。

#### (計画基準)

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

- (1) 既存建築物の敷地に区画の変更が生じないこと。
- (2) 既存建築物の用途が住宅及び工場以外であって、別表（イ）欄の用途間に変更がなく、かつ、新たに周辺の市街化を促進する恐れがないと認められるもの。  
ただし、別表（ロ）欄の内、用途変更後の建築物の用途が次のいずれかに該当する

場合は、適用しないものとする。

ア 「物品販売店舗」の区分の内、大店立地法に規定する「大規模小売り店舗」

イ 「歓楽施設（A）～（E）」

ウ 「宿泊施設」

エ 「火薬類製造貯蔵所」・「工場」

オ 「卸売市場」・「と畜場」・「汚物処理場」・「ごみ焼却場」・「火葬場」・「産業廃棄物処理場」

（運用原則）

第4 用途変更後の建築物は、「判断基準」に示す要件を満たすほか、周辺の土地利用の状況等を総合的に勘案の上やむを得ないと認められるものであること。

（予定建築物の規模）

第5 予定建築物の延床面積は、既存建築物の1.5倍以下であること。

（事務処理）

第6 区画の変更がなく造成工事のみが生じる場合は、法第34条第14号に該当するものとして処理する。

（附 則）

この基準は、平成17年 4月 1日から施行する。

（施行期日）

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。

（施行期日）

この基準は、平成27年 4月23日から施行する。

## 〈提案基準 8〉

---

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

---

### (趣 旨)

第 1 この基準は、「都市計画法第 3 4 条第 1 4 号及び同法施行令第 3 6 条第 1 項第 3 号ホに関する判断基準」(以下「判断基準」という。)第 6 の規定に基づき、長屋住宅を建築する目的で都市計画法の一部を改正する法律(平成 12 年法律第 73 号)による改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定による宅地(以下「既存宅地」という。)の確認を受けた土地における自己の住居の用に供する一戸建専用住宅への建替えを目的とする開発行為及び建築行為の取り扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

### (適用の範囲)

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

- (1) 既存宅地の確認を受けた土地に建築され、築後 20 年以上経過した建築物の建替えであること。
- (2) 既存宅地の確認を受けた土地の全部を活用した共同建替えが困難であること。
- (3) 建替えにより、既存宅地の確認を受けた土地に存する住宅戸数の増加がないこと。

### (予定建築物の規模等)

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

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

(公共施設の帰属管理)

第4 建築物の敷地が2 m以上接する建築基準法第43条第1項に規定する道路（同条第1項ただし書に規定する空地を含む。）については、原則として本市に帰属し、又は寄付し、管理されるものであること。

(附則)

この基準は、平成21年 6月25日から施行する。



### 3. 東大阪市開発審査会 資料作成要領

## 東大阪市開発審査会資料作成要領

開発審査会に付議するため資料が必要ですので、次の手順に従って作成してください。

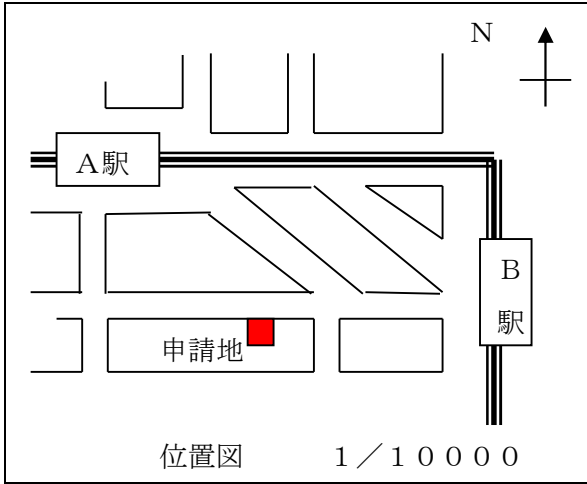
1. 下記の注意事項に従い、「見本」を2部作成し、開発指導課に提出してください。
2. 「見本」を審査して返却しますので、その指示に従って訂正等を行った資料を、指定の期日までに開発指導課に提出してください。(部数については開発指導課に確認のこと)
3. 再審査して返却しますので、指示した日までに提出してください。(部数については開発指導課に確認のこと)


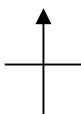
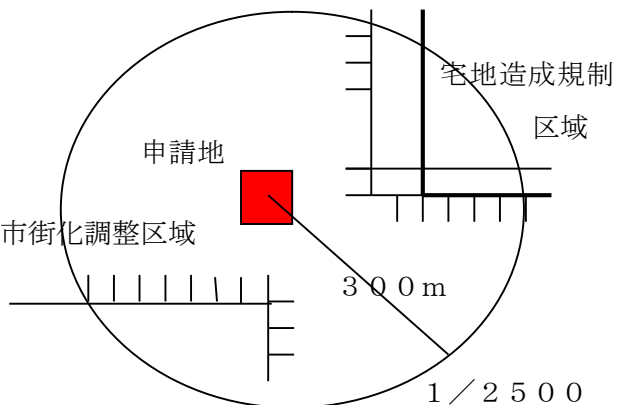
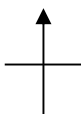
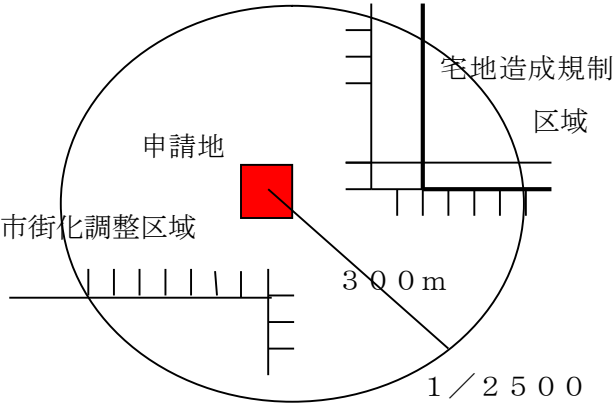
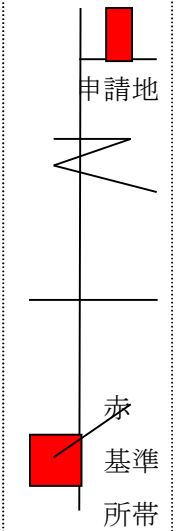
### 注意事項

#### ① 製本

- ・製本の大きさはA4とし、ホッチキス綴じとすること。
- ・表紙の穴の位置に通し穴をあけること。(表紙は「見本」の返却時に渡します。)
- ・A4サイズに折り畳んだ後、図面の右下隅に図面名称を赤で表示すること。
- ・インデックスをつけること。

#### ② 必要図面 (図面の大きさは、A3を原則とする。)

順序	図面名称	記入事項	備考
1	位置図 (1/10000) 但し、右記の記入事項が確認できない場合、これ以外とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請地を赤色で斜線表示する。 <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; vertical-align: middle;"></span></li> <li>・最寄駅を黄色で表示する。</li> <li>・東大阪市の全体図</li> <li>・方位を(北を上にする)、縮尺</li> </ul> <p style="text-align: center;">記入例</p> 	<p>A-3サイズとすること。</p> <p>市内域図には申請場所を赤色で表示。</p> <p>市境界線がある時は境界線を赤で表示。</p>

順序	図面名称	記入事項	備考								
2	土地利用 現況図 (1/2 500)	<p>・申請地を赤色で斜線表示 </p> <p>・指定区域の表示  市街化調整区域 → (橙色)  (区域内)  宅地造成規制区域 → (茶色)  (区域外)</p> <p>・申請地周囲300mの建物用途現況の色表示  別紙「建物用途別現況図凡例」による  公益的施設 → (茶色)  商業、業務施設 → (赤色)  住居、農業施設 → (黄色)  工業施設、その他 → (青色)</p> <p>・凡例、方位(北を上にする)、縮尺</p> <p style="text-align: center;">記入例</p> <div data-bbox="485 1008 1133 1854" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">凡例</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">茶</td> <td>公益的施設</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">赤</td> <td>商業、業務施設</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">黄</td> <td>住居、農業施設</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">青</td> <td>工業施設、その他</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p style="text-align: center;">土地利用現況図</p> </div> </div>	茶	公益的施設	赤	商業、業務施設	黄	住居、農業施設	青	工業施設、その他	<p>原則A-3サイズとする。</p> <p>市境界線がある時は赤で表示。</p> <p>※市町村名を表示</p> <p style="text-align: center;">例</p> <div data-bbox="1184 743 1359 1489" style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">  </div>
茶	公益的施設										
赤	商業、業務施設										
黄	住居、農業施設										
青	工業施設、その他										

3	土地利用 計画図 兼排水計 画図 (1/100 又 は 1/200)	<p>凡例</p> <p>— 開発区域</p> <p>- - - - 汚水</p> <p>— 雨水、雑排水</p> <p>○○水利組合管理水路</p> <p>里道(建築基準法第42条第2項道路) (幅員2.7m)</p> <p>浄化槽</p> <p>予定建築物</p> <p>市道東大阪線 (幅員4.7m)</p> <p>1/100</p> <p>土地利用計画図兼排水計画図</p>	汲み取り式便所の時は、汲取り口を茶色で表示のこと。
4	予定建築物の平面図(1/100 又は 1/200)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各階平面図</li> <li>・面積表(建築面積、各階面積、延べ面積)</li> <li>・方位、縮尺</li> </ul>	小規模なもの(専用住宅等)はできるだけ1枚の図面にまとめること
5	予定建築物の立面図(1/100 又は 1/200)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要2方向立面図</li> <li>・建物の最高高さ</li> <li>・縮尺</li> </ul>	
	浄化槽構造図(縮尺は適宜)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浄化槽の形状、構造及び大きさ</li> </ul>	認定浄化槽以外の浄化槽を設置するとき必要。

順序	図面名称	記 入 事 項	備 考																		
その 他 必 要 に 応 じ て 添 付 す る 図 書	従前の建築物位置図(1/1000程度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従前の位置及び申請地を赤で斜線表示</li> <li>・ 該当する収用対象事業の名称、収用線 → (赤)</li> <li>・ 方位、縮尺</li> </ul>	収用対象事業等に伴う移転の時必要。  新旧対照表は別紙にしてよい。 延べ面積の倍率が1,5倍を超え、規定面積以下の時は、備考欄に〇〇㎡以下と記入すること。																		
	従前の建築物配置図(1/100又は1/200)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収用対象部分境界線、従前の敷地境界線 → (赤)</li> <li>・ 従前の建物の配置</li> <li>・ 方位、縮尺</li> </ul>																			
	従前の建築物平面図(1/100又は2/200)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各階平面図</li> <li>・ 方位、縮尺</li> <li>・ 新旧対照表 (記入例)</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>旧</th> <th>新</th> <th>倍率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>敷地面積</td> <td>130.20 m<sup>2</sup></td> <td>140.00 m<sup>2</sup></td> <td>1.1倍</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>50.00 m<sup>2</sup></td> <td>50.00 m<sup>2</sup></td> <td>——</td> </tr> <tr> <td>延べ面積</td> <td>70.00 m<sup>2</sup></td> <td>90.00 m<sup>2</sup></td> <td>1,3倍</td> </tr> <tr> <td>階数</td> <td>2階</td> <td>2階</td> <td>——</td> </tr> </tbody> </table> <p>※倍率は(新÷旧)とすること。</p>			旧	新	倍率	敷地面積	130.20 m <sup>2</sup>	140.00 m <sup>2</sup>	1.1倍	建築面積	50.00 m <sup>2</sup>	50.00 m <sup>2</sup>	——	延べ面積	70.00 m <sup>2</sup>	90.00 m <sup>2</sup>	1,3倍	階数	2階
	旧	新	倍率																		
敷地面積	130.20 m <sup>2</sup>	140.00 m <sup>2</sup>	1.1倍																		
建築面積	50.00 m <sup>2</sup>	50.00 m <sup>2</sup>	——																		
延べ面積	70.00 m <sup>2</sup>	90.00 m <sup>2</sup>	1,3倍																		
階数	2階	2階	——																		

注) この必要図面は一般的な申請の場合に必要な図面を示したものであり、例示以外の図面の提出を求める場合があります。

(別紙)

## 建築物用途別現況図凡例

中分類	小分類	摘要	色別
官公署	地方国家施設	府県庁、裁判所、出先官公庁等	茶色
	自治体施設	市役所、消防署等	
	通信施設	電話局、郵便局	
運輸供給施設	供給処理施設	卸売市場、火葬場、汚物処理場	
	運輸施設	駅舎、停車場、車庫、倉庫業を営む倉庫等	
文教厚生施設	教育施設	小、中、その他学校、養成所等	
	研究施設	研究所、气象台、天文台等	
	文化施設	図書館、美術館、公民館等	
	宗教施設	神社、寺院、教会等	
	記念施設	国宝保存建物	
	運動施設	体育館、競技場等	
	社会保護施設	保育所、母子寮等	
病院施設	病院施設	病院、助産所、保健所等	
興業施設	興業施設	劇場、映画館、興業場等	赤色
風俗営業施設	風俗営業施設	料理屋、カフェー、バー、旅館、ホテル、舞踏場等	
販売商業施設	集合販売施設	百貨店、マーケット、市場等	
	一般店舗施設	小売店舗、飲食店、浴場、ガソリンスタンド等	
業務施設	業務施設	銀行、会社、事務所等	
住居施設	独立及び2戸建住宅	一般住宅、長屋住宅等	黄色
	集合住宅	共同住宅、寄宿舎、公営住宅等	
農漁業施設	農業施設	農家、家畜飼養所、農業用倉庫、温室等	
	漁業施設	漁家、漁業施設等	
工業施設	工業施設	各種工場、作業場等	青色
その他		倉庫等	