

堺市開発審査会提案基準集

堺市開発調整部宅地安全課

目 次

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 2

2. 提案基準

提案基準 1 8

（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）

提案基準 4 10

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

提案基準 7 12

（市街化調整区域における既存工場の用途変更の取扱いについて）

提案基準 10 14

（既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う建替え行為等の取扱いについて）

提案基準 12 18

（幹線道路の沿道等における商業・流通施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて）

提案基準 13 22

（特別養護老人ホーム等の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて）

提案基準 14 24

（介護老人保健施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて）

提案基準 15 25

（共同生活援助施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて）

提案基準 1 6	2 6
----------------	-----

(工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場の建築を目的とする

開発行為等の取扱いについて)

※提案基準 2、3、5、6、8、9、1 1 は廃止

3. 包括議決基準

包括議決基準 1 2	2 9
------------------	-----

(既存の土地利用を適正に行うための管理施設について)

包括議決基準 1 3	3 1
------------------	-----

(既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う専用住宅等への

建替え行為等の取扱いについて)

包括議決基準 1 5	3 2
------------------	-----

(既存の宅地における専用住宅の開発行為等について)

包括議決基準 1 6	3 4
------------------	-----

(土砂災害特別警戒区域内に存在する建築物の移転における開発行為等について)

※包括議決基準 1 ～ 1 1、1 4 は廃止

4. 事務取扱運用基準

既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う建替え行為等における

事務取扱運用基準.....	3 7
---------------	-----

既存の土地利用を適正に行うための管理施設についての

事務取扱運用基準.....	4 0
---------------	-----

既存の宅地における専用住宅の開発行為等についての

事務取扱運用基準.....	4 1
---------------	-----

土砂災害特別警戒区域内に存在する建築物の移転における

開発行為等についての事務取扱運用基準.....	4 2
-------------------------	-----

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、もって適正な法の運用をはか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から、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。）を含む堺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地方公共団体の意向
- (2) 予定建築物の用途及び規模
 - (イ) 距離的条件
 - (ロ) 目的及び対象
 - (ハ) 既存建築物との関連性

(市街化区域内開発の困難性又は不適當性)

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

- (1) 予定建築物の用途、目的、規模等からみて、市街化区域内に立地することが物理的に著しく困難又は不適當であること。
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以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。
- (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著しく困難であると認められること。

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の定める区域を含んではならない。ただし、開発区域及びその周辺の地域（法第43条第1項の許可にあつては、当該許可に係る建築物又は第一種特定工作物及びその周辺の地域）の状況等により支障がないと認められる区域を除く。

- (1) 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域
- (5) 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- (6) 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（同法第二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
- (7) 法第9条第22項の風致地区
- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (9) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第4号、第4号の2若しくは第6号に規定する施設又は同項第5号に掲げる事項のため

の施設の用に供される土地の区域

- (10) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第6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
- (11) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された砂防指定地
- (12) 河川法（昭和39年法律第167号）第54条第1項に規定する河川保全区域
- (13) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地等で保全を必要とする区域
- (14) 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
- (15) 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
- (16) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林(同法第29条の規定により通知された保安林予定森林を含む。)の区域及び同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区(同法第44条において準用する同法第29条の規定により通知された保安施設地区の予定地を含む。)
- (17) 鳥獣の保護及び管理並びに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及び貴重な植物の生育地域又は生息地域で市長が保護すべき必要があると認める区域
- (18) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区

(19) 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項に規定する大阪府自然環境保全地域

(20) 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

この基準は、平成12年4月1日から施行する。

附則

この基準は、平成13年5月18日から施行する。

附則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附則

この基準は、平成27年5月29日から施行する。

附則

この基準は、令和4年7月1日から施行する。

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について

(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 この基準の適用を受ける事業は、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号の一に規定する事業に該当する事業で同法第20条の規定により事業の認定を受けた事業又は土地収用法以外の法令の規定により、土地収用法第20条の規定による認定に代えるものとして認可又は認定を受けた事業若しくは同和対策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 この基準の適用を受ける建築物は、収用対象事業の施行により、除却し、移転しなければならない住宅又は小規模事業所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場合であって、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないと認められるものとする。

- (1) 日常生活の状況、経済取引の態様等から判断し、現在地と同一地区とみなされる地域に立地せざるを得ない積極的事由があり、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) 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。
- (3) 起業者が市長とあらかじめ協議し、適切な土地をあっ旋する場合。

(立地)

第3 開発又は、建築をしようとする土地（以下「予定地」という。）は次の各号のいずれかに

該当すると認められなければならない。

- (1) 予定地から半径300m以内の土地の過半が住宅、工場等の建築物若しくは工作物又は都市施設の敷地で占められていること。
- (2) 予定地は、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みの土地であること。
- (3) 予定地は、市の土地利用計画又は地域計画等から判断し、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こと。
- (4) 前3号に準ずる地域で、市長が適当と認める土地

- 2 予定地は、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、従来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 予定建築物及び敷地の面積は、従前に比し、著しい増加を伴うものであってはならない。

附則

この基準は、平成12年4月1日から施行する。

附則

この基準は、平成13年5月18日から施行する。

附則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

提案基準 4

「（旧）住宅地造成事業に関する法律」に基づく住宅地造成 事業が完了した施工地区における開発行為の取扱いについて

（目的）

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び同法施行令第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項にいう「住宅地造成事業」（以下「造成事業」という。）が完了した施行地区における開発行為の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

（適用の範囲）

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。）の用途は、住宅であること。

（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１２年４月１日から施行する。

附則

この基準は、平成１３年５月１８日から施行する。

附則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

提案基準 7

市街化調整区域における既存工場の用途変更の取扱いについて

(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ける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場合に適用する。

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

(申請に係る建築物の規模)

第5 申請に係る建築物の延べ面積は、原則として、従前の1.5倍以下としなければならない。
ただし、第2(1)についてはこの限りではない。

附則

この基準は、平成１２年４月１日から施行する。

附則

この基準は、平成１３年５月１８日から施行する。

附則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う建替え行為等の取扱いについて

(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」(平成12年4月1日制定)第6の規定に基づき、既存建築物の用途変更又は区画の変更(第2第1項の敷地内及び敷地間において行われるものに限る。)を伴う建替え及び建築物の新築(第2第1項の敷地内及び敷地間において行われるものに限る。)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、幅員4m以上の道路に接続する区域における次の各号のいずれかに該当する既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う一戸建専用住宅、共同住宅及び長屋住宅(以下「専用住宅等」という。)並びに別表に定める幹線道路(供用開始されたものに限る。以下同じ。)の沿道における専用住宅等及び小売業を営む店舗(建築基準法別表第2(わ)項に掲げる建築物を除く。)(自己用住宅が附属するものを含む。以下「小売店舗」という。)への建替え行為等について適用する。

- (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10年以上経過した建築物。ただし、次のいずれかに該当する建築物を除く。

ア 法第29条第1項第2号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫

イ 特定工作物等の附属建築物として法第29条の規定に基づく許可又は法第43条の規定に基づく許可(旧 包括議決基準4及び堺市都市計画法に基づく市街化調整区域内における

開発行為等の許可に関する条例（条例第 15 号）第 6 条第 1 号から 3 号までの規定に基づくものに限る。）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
- (4) 前 3 号のいずれかの建築物が過去に存在した 500 m²以上の敷地において、当該敷地全体を一体的利用して新築される建築物

2 予定建築物が自己用専用住宅である場合、幅員 4 メートル未満の道路に接続する区域における建替え行為等であっても前項の規定については適用する。

（予定建築物の規模）

第 3 予定建築物が専用住宅等である場合の規模は、次の各号のすべてに該当しなければならない。ただし、当該開発区域が、0.3ha 未満で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合は、第 1 号及び第 4 号の規定は適用しない。

- (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。
- 2 前項の規定にかかわらず、予定建築物が専用住宅等の場合で既存建築物の敷地の区画の変更をしないときは、第 3 の第 1 号、第 2 号及び第 4 号の規定は適用しない。

（予定建築物の敷地規模等）

第 4 予定建築物の敷地規模等は、次の各号のすべてに該当しなければならない。

- (1) 予定建築物が専用住宅等の場合における敷地面積は、原則として 150 m²以上（開発区域が、0.3ha 未満で開発区域及びその周辺における環境の保全上支障がないと市長が認める場合は、120 m²以上）とし、小売店舗の場合における敷地面積は、500 m²以上 10,000 m²未満とする。ただし、予定建築物が長屋住宅以外の場合で既存建築物の敷地の区画を変更しないときは、本規定は適用しない。

- (2) 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。
- (3) 予定建築物が一戸建専用住宅の場合は、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り口を設けないこと。また、共同住宅及び長屋住宅の場合には、幹線道路に接する部分（車等の通行部分を除く）に幅1m以上の植栽帯を設置すること。
- (4) 予定建築物が小売店舗の場合は、開発区域周辺に対する騒音、振動等の影響の防止並びに隣接農地の営農環境を保持するため、次表のとおり申請地の面積に応じて緩衝帯が敷地境界（車等の通行部分を除く）に沿って適切な幅員により配慮されていること。

面 積	3,000 m ² ～5,000 m ² 未満	5,000 m ² ～10,000 m ² 未満
緩衝帯の幅員	1 m以上	2 m 以上

(公共施設等の整備)

第5 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ものでなければならぬ。ただし、予定建築物が専用住宅等の場合で、かつ、申請に係る土地が建築物の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12月1日から施行する。

附則

この基準は、平成17年2月1日から施行する。

附則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。

附則

この基準は、平成24年8月1日から施行する。

附則

この基準は、平成30年4月20日から施行する。

附則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

附則

この基準は、令和7年10月1日から施行する。

別表（幹線道路）

基準2に定める幹線道路は、以下のとおりとする。

幹線道路（40m以上）	幹線道路（4～22m）
3・1・201-1 松原泉大津線	泉大津美原線（現）
3・1・201-2 檜尾岩室線	
3・1・201-3 下石津泉ヶ丘線	
幹線道路（22m以上30m未満）	堺富田林線
3・3・201-15 津久野豊田線	
3・3・201-21 南花田鳳西町線	
幹線道路（16m以上22m未満）	西藤井寺線（現）
3・4・201-72 大阪千早線	
3・4・201-28 野々井美木多線	
3・4・201-29 鳳檜尾線	別所草部線
3・4・201-44 堺河内長野線	
3・4・201-45 檜尾上之線	
3・4・201-46 上之美木多上線	
	和田福泉線（現）

提案基準 1 2

幹線道路の沿道等における商業・流通施設の建築を

目的とする開発行為等の取扱いについて

(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」第6の規定に基づき、幹線道路の沿道等における商業・流通施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(範囲)

第2 この基準は、別表に定める幹線道路（供用開始されたものに限る。以下同じ。）の沿道及びインターチェンジ周辺における次の各号の用途の建築を目的とする開発行為及び建築行為に適用する（ただし、インターチェンジ周辺については、1号は除く。）。

- (1) 小売業を営む店舗（建築基準法別表第2（カ）項に掲げる建築物を除く。）
- (2) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2号に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6号に規定する特別積合せ貨物運送事業以外の事業の用に供する施設
- (3) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫
- (4) 倉庫。ただし、倉庫を設けようとするものは、別に営業のための本拠地を有すること。

(立地)

第3 申請に係る土地（以下「申請地」という。）は、次のすべての要件に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) 幹線道路の沿道の場合は、当該幹線道路に接していること。

また、インターチェンジの周辺の場合においては、当該申請地はインターチェンジか

らおおむね500mの範囲内にあり、かつ、当該申請地の出入り口の境界から当該インターチェンジまで原則として車道幅員9m以上の道路（以下、「接続道路」という。）に接していること。

なお、いずれの場合においても地形等の理由によりやむを得ない場合は、当該幹線道路又は接続道路（以下、「当該道路等」という。）と直接出入り（例 水路占用（敷地と当該道路等の間に水路がある場合にその占用の許可を得ていることを言う。））のできるよう計画されていること。

（3） 原則として「判断基準」第5の区域内に存しないこと。

（規模）

第4 開発区域の面積は、5ha未満であること。

（計画基準）

第5 申請に係る計画内容は、次のすべての要件に該当しなければならない。

- （1） 申請地は、当該道路等に、当該敷地境界の総延長のおおむね 1／10以上（予定建築物が第2第2号並びに第3号の規定に該当する場合で申請地の面積が1ha未満の場合は、13m以上）が接していること。ただし、申請地の面積が1ha以上の場合において、敷地の規模、形状及び周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められ、かつ、周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるときは、この限りでない。なお、当該道路等に沿って水路等の公共施設が存するため、申請地が直接、当該道路等に接することができない場合には、当該公共施設に接する幅をもって当該道路等に接する幅とする。
- （2） 開発区域周辺に対する騒音、振動等の影響の防止並びに隣接農地の営農環境を保持するため、次表のとおり申請地の面積に応じて緩衝帯が敷地境界に沿って適切な幅員により配慮されていること。

面 積	1 ha 未満	1～1.5 ha未満	1.5 ha以上
緩衝帯の幅員	2 m 以上	4 m 以上	5 m 以上

附則

この基準は、平成17年 7月 8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、令和2年11月1日から施行する。

附則

この基準は、令和7年10月1日から施行する。

別表

1. 幹線道路

	路線名
1	3・2・201-4大阪中央環状線
2	3・1・201-1松原泉大津線
3	3・1・201-3下石津泉ヶ丘線
4	3・3・201-15津久野豊田線
5	3・4・201-45檜尾上之線
6	3・4・201-46上之美木多上線
7	3・4・201-28野々井美木多線
8	3・4・201-29鳳檜尾線
9	3・1・201-2檜尾岩室線
10	3・4・201-44堺河内長野線
11	3・3・201-21南花田鳳西町線
12	3・4・201-72大阪千早線
13	3・3・201-71八尾富田林線
14	3・4・201-74東多治井菅生線
15	府道美原太子線（新）（旧（都）丹上小平尾線）

2. インターチェンジ

番号	高速自動車国道等	インターチェンジ
1	堺泉北有料道路	平井インターチェンジ
2		太平寺インターチェンジ
3		菱木インターチェンジ
4	阪和自動車道	堺インターチェンジ
5		美原南インターチェンジ
6		美原北インターチェンジ
7	南阪奈自動車道	美原インターチェンジ
8		美原東インターチェンジ

提案基準 13

特別養護老人ホーム等の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて

(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、特別養護老人ホーム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、老人福祉法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム及び別表に掲げる事業の用に供する社会福祉施設を特別養護老人ホームと合築するもので、同法第15条第4項又は同法第16条第3項に基づく認可、並びに介護保険法第70条第1項、同法第78条の2第1項及び同法第86条第1項に基づく指定が確実に見込まれるものについて適用する。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 当該許可にかかる特別養護老人ホーム等の計画地から自動車の通常運行可能な経路で4km以内に内科又は外科の診療科目を有する二次救急医療機関が存在することを福祉部局において確認していること。
- (2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(予定建築物の規模)

第4 予定建築物の規模は、福祉部局において施策上認められた規模であること。

附則

この基準は、平成21年7月15日から施行する。

附則

この基準は、平成24年5月11日から施行する。

附則

この基準は、平成26年3月18日から施行する。

附則

この基準は、令和4年12月1日から施行する。

別表（社会福祉施設）

基準第2に定める社会福祉施設は、以下のとおりとする。

施設（事業）名称	根拠法令
老人デイサービス事業	老人福祉法（昭和38年法律第133号） 第5条の2第3項
老人短期入所事業	老人福祉法（昭和38年法律第133号） 第5条の2第4項
認知症対応型 老人共同生活援助事業	老人福祉法（昭和38年法律第133号） 第5条の2第6項

提案基準 1 4

介護老人保健施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて

(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、介護老人保健施設の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、介護保険法第8条第25項に規定する介護老人保健施設(同施設で行う同法第8条第8項で定める通所リハビリテーション及び同条第10項で定める短期入所療養介護を含む。)のうち、同法第94条第1項に基づく開設許可が確実に見込まれるものについて適用する。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準(平成11年厚生省令第40号)第30条に規定する協力病院(予定を含む。)が計画地から自動車の通常運行可能な経路で4km以内に所在することを福祉部局において確認していること。
- (2) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(予定建築物の規模)

第4 予定建築物の規模は、福祉部局において施策上認められた規模であること。

附則

この基準は、平成21年7月15日から施行する

附則

この基準は、令和4年12月1日から施行する

提案基準 15

共同生活援助施設の建築を目的とする開発行為等の取扱いについて

(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、共同生活援助施設の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する「共同生活援助」の施設を建築するもので、同法第36条第1項に基づく指定障害福祉サービス事業者の指定が確実に見込まれるものについて適用する。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

(1) 「堺市市街化調整区域内における社会福祉施設の整備に関する指針」で定めるバックアップ施設から一定の距離の範囲内に所在する施設。なお、一定の距離の範囲内とは、整備予定地から概ね30分以内で移動可能な距離に位置するものをいう。

(2) 判断基準第5に定める区域内に存在しないこと。

附則

この基準は、平成25年10月1日から施行する。

附則

この基準は、平成26年6月1日から施行する。

附則

この基準は、平成30年4月1日から施行する。

提案基準 16

工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場の 建築を目的とする開発行為等の取扱いについて

(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、地域産業の振興を図ることを目的として工業系ゾーンに位置づけられた区域内での工場の建築を目的とする開発行為及び建築行為（以下「開発行為等」という。）の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のすべてに該当する開発行為等に適用する。

- (1) 産業部局により審査され、「堺市市街化調整区域内における工場の立地に関する指針」（以下「指針」という。）に該当する事業者の適用が確実に見込まれるものであること。
- (2) 申請に係る土地の区域は、その面積の9割以上が指針で指定する地域内に含まれること。
- (3) 開発行為等の区域は、3・4・201-72 大阪千早線、3・1・201-1 松原泉大津線、府道美原太子線（新）（旧（都）丹上小平尾線）、3・2・201-4 大阪中央環状線、又はそれらに接続する幅員6m以上の道路（歩車分離されている場合は車道5m以上）に連続して10m以上接道すること。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 市の土地利用計画から判断して支障がないこと。
- (2) 判断基準第5に定める区域内に存在しないこと。

(規模)

第4 開発区域の面積は、5ha未満であること。

附則

この基準は、平成27年7月1日から施行する。

附則

この基準は、令和4年4月1日から施行する。

附則

この基準は、令和7年10月1日から施行する。

3. 包 括 議 決 基 準

包括議決基準 1 2

既存の土地利用を適正に行うための管理施設について

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り扱い、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。

(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」第6の規定に基づき、市街化調整区域の既存の土地利用を適正に行うための管理施設について必要な事項を定めるものとする。

(対象)

第2 次に掲げる既存の土地利用を適正に行うために必要な管理施設であり、その土地利用の敷地内に建築される建築物であること。

(1) 露天駐車場

(2) 露天資機材置場

(3) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年12月25日法律第137号）第14条第1項又は同条第6項の規定に基づく許可を受けた土地

(4) その他市長が必要と認めるもの

第3 管理施設を設けようとするものは、別に営業のための本拠地を有すること。

(用途)

第4 当該施設の維持管理を目的とする建築物であること。

(規模)

第5 当該施設を維持管理するために必要と認められる範囲内のものであり、延床面積は10㎡以内の建築物とする。

附則

この基準は、平成１６年１月１日から施行する。

附則

この基準は、平成１９年１１月３０日から施行する。

既存建築物の用途変更又は区画の変更を
伴う専用住宅等への建替え行為等の取扱いについて

標記について、提案基準10第2の第1号から第3号までに該当すると認められるもののうち、次の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。

(用途)

第1 専用住宅、長屋住宅、共同住宅であること

(規模)

第2 開発区域（建築許可の場合は、建築敷地）の面積が、3,000㎡未満であること。

附則

この基準は、平成17年7月8日から施行する。

附則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

既存の宅地における専用住宅の開発行為等について

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り扱い、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。

(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、既存の宅地における専用住宅の開発行為及び建築行為(以下「開発行為等」という。)の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次のいずれかに該当する土地において行う開発行為等に適用する。

- (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、継続して建築物が存在する土地
- (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、開発許可及び建築許可を受けた土地。ただし、用途が専用住宅以外のものについては、許可後10年以上経過していること。
- (3) 宅地的な土地利用が継続して20年以上経過した土地

(立地)

第3 申請に係る土地は、次のすべてに該当しなければならない。ただし、第2(1)及び

(2)については第1号を除く。

- (1) 敷地相互の間隔が50m以内で、50以上の建築物が連たんしている地域内に存し、連たんする建築物の建築敷地より50m以内にその一部があること。
- (2) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設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に定める区域に存しないこと。

(予定建築物の用途)

第4 申請に係る建築物（以下、「予定建築物」という。）の用途は、自己用専用住宅であること。

(予定建築物の敷地面積、規模)

第5 予定建築物の敷地面積は120㎡以上（既存建築物の区画変更を伴う建築は除く）とする。

予定建築物の高さは10m以下とする。

附則

この基準は、平成26年7月1日から施行する。

土砂災害特別警戒区域内に存在する建築物の 移転における開発行為等について

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、後日の開発審査会に報告するものとする。

(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ける土砂災害特別警戒区域内に存在する建築物の移転に伴う開発行為及び建築行為（以下「開発行為等」という。）の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、土砂災害特別警戒区域に指定された日の以前から区域内に存在する居室を有する建築物を除却し、区域外へ移転する目的で行う開発行為等に適用する。

(立地)

第3 申請に係る土地は、次のすべてに該当しなければならない。

- (1) 既存の建築物が存在する集落又はその周辺に存すること。
- (2) 道路、公園等の公共施設及び学校、上水道等の公益施設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に定める区域に存しないこと。

(予定建築物の用途)

第4 移転後の用途は従来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 予定建築物及び敷地の面積は、従来に比し、著しい増加を伴うものであってはならない。

附則

この基準は、平成28年6月1日から施行する。

4. 事務取扱運用基準

既存建築物の用途変更又は区画の変更を伴う
建替え行為等における事務取扱運用基準

第1 区域については、基準第2の敷地内及び敷地間全体で計画すること。

第2 基準第2第1項における幅員4m以上の道路に接続する区域とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第1号から第3号まで並びに第5号の規定による（開発許可時に拡幅する場合を含む）。開発区域の接する道路は、幹線道路まで幅員4m以上で接続していること。

第3 基準第2第1項（4）の建替え行為等については、以下の取り扱いとする。

- （1）申請地がおおむね50以上の建築物の連たんしている地域内に存する敷地とする。ただし、周辺区域の道路や既存建築物との調和などの観点からは一律に当該要件を求めることは妥当でないと判断できるものについてはこの限りでない。
- （2）前号においての建築物の計算については、建築面積10㎡以上を対象とし、その敷地単位により行うものとする。
- （3）建築物が存在した敷地であるかの確認は、申請者が本市に提出する当該建築物に係る閉鎖登記簿謄本、閉鎖事項証明書、固定資産税課税証明、住宅地図、航空写真その他過去に建築物が存在したことを証する書類により、行うものとする。
- （4）当該敷地が建築基準法第42条に定める道路に2方向以上接している場合は、開発によりそれらの道路を連結する幅員4.7m以上の道路（当該道路は、袋路状でないもの。一般に「通り抜け道路」という。）を新設整備するものとする。ただし、当該敷地の形状や道路との接道形態などの理由により一律に当該要件を求めることは妥当でないと判断できるものについてはこの限りではない。

第4 基準第5に定める基準「連たんしている地域外」とは、敷地相互の間隔が50m以内で、50以上（市街化調整区域内における戸数が26以上とする。）の建築物が連たんしている地域の境界線から最短距離が50mを超えない土地の地域外とする。

- 2 前項においての建築物の計算については、建築面積10㎡以上を対象とし、その敷地単位により行うものとする。

第5 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(車等の通行部分を除く)に幅1m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、イいずれにも該当すること。

ア 延床面積を50㎡で除して得られる数値(小数点以下切り上げ)以上の台数とすること。

イ 必要駐車台数のうち1台以上は大阪府福祉のまちづくり条例施行規則第3条に規定する「附属する駐車場」(福祉対応)の基準に適合すること。

- (3) 駐車場は、自走式駐車場とし、駐車ますの大きさは、長さ5m以上、幅2.25m(福祉対応は、幅3.5m)以上とすること。

- (4) 駐車スペースへ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) 予定建築物は、次のアからウまでのいずれにも該当すること。

ア 大阪府建築基準法施行条例(以下「条例」という。)第56条から第58条及び第60条並びに第62条に規定する「福祉関係規定」に適合すること。

イ 条例第62条の規定に適合する「便所」を一以上設置すること。

ウ 2階以上に売り場がある場合は、条例第59条第1項の規定に適合する「エレベーター」を1以上設置すること。

第6 予定建築物の規模について

規模の制限については、建築基準法、同法施行令及び堺市建築基準法施行条例、同条例施行細則による緩和を適用するものとする。

第7 公共施設の帰属管理について

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、管理するものとするが、接続する道路が市道等以外である場合等、特にやむを得ない事情により開発者の管理とせざるを得ない場合であって、当該公共施設の用に供する土地に係る所有権は市が帰属を受けるものについては、認めることができるものとする。

附則

この基準は、平成14年12月1日から施行する。

附則

この基準は、令和2年4月1日から施行する。

既存の土地利用を適正に行うための 管理施設についての事務取扱運用基準

- 第1 従前土地利用が農地であった場合は、農地法第4条又は同法第5条の規定に基づく許可を受けていること。
- 第2 露天駐車場には、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項に規定する特別積合せ貨物運送をするものを除く。）の用に供する施設である駐車場を含むものとする。
- 第3 付属建築物のための建築敷地は、管理施設の維持保全を行うに足りる必要最小限のものとする。

附則

この基準は、平成16年1月1日から施行する。

既存の宅地における専用住宅の開発行為等 についての事務取扱運用基準

第1 基準第2の建築物の証明は、建物登記簿または固定資産評価証明書により行う。

第2 基準第2の宅地的な土地利用とは、建築物の存する土地又は過去に存していた土地、露天駐車場、露天資材置場等の土地利用をいう。20年以上宅地的な土地利用がなされていたことの確認は、土地登記簿の地目、原因及びその日付欄により行う。

第3 基準第3の(1)において、市街化区域内に存する建築物を含む場合は、市街化調整区域に26以上存すること。また、建築物の計算は、建築面積10㎡以上を対象とし、その敷地単位で行う。

附則

この基準は、平成26年7月1日から施行する。

土砂災害特別警戒区域内に存在する建築物の移転における 開発行為等についての事務取扱運用基準

第1 基準第2の建築物の証明は、建築計画概要書、建物登記簿、固定資産評価証明書のいずれかにより行う。

附則

この基準は、平成28年6月1日から施行する。