

八尾市開発審査会 判断・提案・包括基準集

八尾市建築部審査指導課

八尾市開発審査会判断・提案・包括基準集

目 次

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	1
2. 提案基準	
提案基準1(収用移転)	5
提案基準2(既存宅地の自己用住宅)	～廃止～
提案基準3(市街化調整区域に本拠を有する世帯の分家)	7
提案基準4(旧住造法地域の開発許可)	10
提案基準5(連たん地域内の自己用住宅)	12
提案基準6(既存宅地の開発許可)	～廃止～
提案基準7(既存工場の用途変更)	14
提案基準8(既存建築物敷地の開発・建築許可)	16
提案基準9(既存建築物の用途変更を伴う建替)	19
—— 提案基準8・9に関する技術基準、取扱基準	22
提案基準10(長屋住宅の建替えを目的とする開発行為等)	25
3. 包括議決基準	
包括議決基準1(老朽住宅の建替)	26
包括議決基準2(既存権利の届出もれ)	～廃止～
包括議決基準3(収用移転)	27
包括議決基準4(墓地管理施設等)	28
包括議決基準5(1種特工の付属建物)	29
包括議決基準6(既存宅地の専用通路)	～廃止～
包括議決基準7(10-1完了地の軽易な区画形質の変更)	～廃止～
包括議決基準8(収用移転)	～廃止～
包括議決基準9(既存宅地の自己用住宅)	～廃止～
包括議決基準10(市街化調整区域に本拠を有する世帯の分家)	30
包括議決基準11(連たん地域内の自己用住宅)	31
包括議決基準12(線引き前造成地における開発行為等)	32
包括議決基準13(一戸建専用住宅の建築許可)	34
包括議決基準14(変更許可の取扱い)	35
4. 八尾市開発審査会資料作成要領	36

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号及び都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホの判断について必要な事項を定めることにより、法の適正な運用を図ることを目的とする。

(運用原則)

第2 この基準は、法の基本理念及び市街化調整区域設定の趣旨に鑑み、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ものをいう。

- (1) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺において新たな公共・公益施設の需要が誘発されないこと又はそのおそれがないこと。
- (2) 予定建築物が立地することにより、予定地周辺の現況土地利用が増進される等大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

2 前項の規定は、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案し、判断するものとする。

(1) 予定建築物の位置

- イ 予定地周辺の市街化状況
- ロ 予定地の土地の現況
- ハ 予定地の土地利用計画等に関する市又は府の意向

(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 法第34条第14号及び令第36条第1項第3号ホに規定する「市街化区域内で行う

ことが困難又は著しく不適當」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

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

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

(制 限)

第5 予定地は、原則として次の各号に定める区域を含んではならない。ただし、(5)、(6)及び(8)に掲げる区域以外の区域であつて、開発区域又は法第43条第1項に規定する区域及びこれらの区域の周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の規定により指定された災害危険区域
- (2) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
- (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (4) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律57号）第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- (5) 農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号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) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項の規定により指定された重要文化財の存する区域、同法第45条第1項の規定により定められた地域、

同法第109条第1項の規定により指定された史跡、名勝若しくは天然記念物の存する区域、同法143条第1項の規定により定められた伝統的建造物群保存地区又は同法182条第2項の規定により地方公共団体の条例で指定された重要な文化財の存する区域

- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項の規定により指定された保安林（同法29条の規定により通知された保安林予定森林を含む。）の区域及び同法第41条第1項の規定により指定された保安施設地区（同法第44条において準用する同法第29条の規定により通知された保安施設地区の予定地を含む。）
- (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定により指定された特別地域
- (10) 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第5条第1項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- (11) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定により定められた特別緑地保全地区
- (12) 鳥獣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29条第1項の規定により指定された特別保護地区
- (13) 大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）第11条第1項の規定により指定された府自然環境保全地域及び同条例第16条第1項の規定により指定された府緑地環境保全地域
- (14) 大阪府立自然公園条例（平成13年大阪府条例第6号）第6条第1項の規定により指定された特別地域
- (15) 前各号に掲げるもののほか、環境の保全上支障があるものとして市長が別に定める土地の区域

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13年4月1日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成14年5月23日から施行する。

（附 則）

この基準は、平成19年12月20日から施行する。ただし、第1、第3及び第4の改正

規定については、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28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号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、収用対象事業の施行により市街化調整区域内に移転するものの取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

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

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

- (1) 日常生活の状況、経済取引の態様等から判断し、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる事由があり、かつ、市街化区域内に用地を取得することが極めて困難であること。
- (2) 収用対象事業認可等の告示前又は市街化調整区域に関する都市計画の決定前から土地を所有しており、新たに市街化区域内に土地を取得することが経済的に著しく困難であること。

(立 地)

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

- (1) 建築基準法による道路位置の指定等他法令による開発済の土地
- (2) 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ある土地
- (3) 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）が住宅の場合は、現在地が存する集落及びその周辺又は50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地

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

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

(5) 前各号に準ずる地域で市長が適当と認める土地

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

(用 途)

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

(予定建築物の規模)

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

(予定建築物の敷地規模)

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

(附 則)

この基準は、平成13年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成14年5月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28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号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、市街化調整区域に継続して生活の本拠を有する世帯（以下「基準世帯」という。）がその世帯の通常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。ただし、線引き後に建築された建築物に居住する場合にあっては、適法に建築された建築物に居住する世帯に限る。
- (3) 市街化調整区域における集落に隣接する市街化区域に線引き前から引き続き生活の本拠を有する世帯

2 住宅を建築する者は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

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

- (1) 基準世帯に現在居住している親族
 - (2) 基準世帯に過去居住していた事実のある親族
 - (3) 基準世帯からの通常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、基準世帯に属する者又は住宅を建築する者が市街化区域に土地を所有している場合は、市街化区域内に住宅を建築することが困難又は著しく不適當である旨を明らかにしなければならない。

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

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

2 移転する理由は、次の各号のいずれかに該当する等市長がやむを得ないと認めるものであること。ただし、基準世帯に属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) 崖（がけ）崩れ又は出水のおそれがある等敷地の安全性の確保が困難なとき。
- (3) 現に居住している住居について過密、又は狭小の事情があるとき。

（親族の範囲）

第4 親族の範囲は、原則として基準世帯の世帯主の三親等以内の血族とする。

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

（立 地）

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

- (1) 基準世帯が居住する住宅が存在する集落又はその周辺に存すること。
- (2) 原則として、判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

（申請地の所有権）

第6 申請地は、基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は住宅を移転する者が線引き前から所有（相続登記手続中も含む。）しているもの又は基準世帯が線引き前から所有していた土地を基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者が贈与により取得することができるものでなければならない。ただし、申請地の全部が既存集落内にあり、かつ、基準世帯の分化発展の過程で必要な住宅を建築する者又は住宅を移転する者が許可申請の際、申請地を所有している場合、又は線引き後に申請地を所有した基準世帯から土地の所有権を通常の分化発展の過

程で必要な住宅を建築する者が贈与により取得することができる場合はこの限りでない。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13年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成14年5月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成15年8月26日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28日から施行する。

(附 則)

この基準は、令和7年8月14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

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、「住宅地造成事業に関する法律」（昭和39年法律第160号。以下「旧住造法」という。）第2条第2項に規定する「住宅地造成事業」（以下「造成事業」という。）が完了した施行地区における開発行為の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

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

(立 地)

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

(用 途)

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

(市街化の促進性)

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

(規 模)

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

(附 則)

この基準は、平成13年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成14年5月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28日から施行する。

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

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、50以上の建築物が連たんしている地域における市街化調整区域の自己の居住の用に供する住宅の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

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

- (1) 申請に係る土地を市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前より所有している者
- (2) 線引きの前日における土地の所有者の直系卑属であって次のいずれかに該当する者、及びその者の配偶者
 - ア 許可申請の日における当該土地の所有者
 - イ アに掲げる者の二親等以内の直系卑属であって、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
 - ウ 当該土地が相続財産に属する財産である場合にあっては、当該相続財産に係る被相続人の二親等以内の直系卑属であって、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、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) 原則として、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、自己の居住の用に供する一戸建専用住宅であること。

(附 則)

この基準は、平成13年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成14年5月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28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号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、既存工場の用途変更の取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準は、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- (1) 既存工場の建築物の形状の変更を行わずに異なる業種の工場に用途を変更するとき。
 - (2) 既存工場の建築物の全部又は一部を除却した後、同一敷地内において建築物を建築し、異なる業種の工場に用途を変更するとき。
- 2 既存工場は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、既に建築されていた工場又はその決定後知事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なければならない。

(立 地)

第4 申請に係る土地は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 市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) 原則として判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(申請に係る建築物の規模)

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

(附 則)

この基準は、平成13年4月1日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成14年 5 月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和 2 年 4 月28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号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、既存建築物の敷地における一戸建専用住宅及び第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅（「建築基準法施行令」（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する住宅をいう。以下「一戸建専用住宅等」という。）の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

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

- (1) 区画を変更せずに行う建築行為及び開発行為
- (2) 原則として、既存建築物の敷地全体を開発区域とする場合で、良好な住宅地を形成するため既存建築物の敷地を分割して複数の敷地の設定を行う開発行為

(立 地)

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

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

(予定建築物の用途)

第4 申請に係る建築物（以下「予定建築物」という。）は、一戸建専用住宅等であること。ただし、幅員12m以上の道路（以下「幹線道路」という。）の沿道にあつて

は、小売業を営む店舗（自己用住宅が付属するものを含む。以下「小売店舗」という。）を対象に含むことができる。

（一戸建専用住宅等の規模等）

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

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

（一戸建専用住宅等の敷地）

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

- (1) 敷地面積は、150㎡以上（市の都市計画上支障がない場合にあっては、120㎡以上）とすること。ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (2) 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。ただし、敷地の単体的な開発等であって、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。

（小売店舗の敷地）

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

- (1) 敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (2) 敷地外周の長さの1/10以上が幹線道路に接すること。
- (3) 緑化等については、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13年5月18日から適用する。

（附 則）

この基準は、平成14年5月23日から適用する。

（附 則）

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和 2 年 4 月 28 日から施行する。

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（以下「法」という。）第34条第14号及び都市計画法施行令（以下「令」という。）第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、既存建築物の用途変更を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

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

- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に存し、継続して存する建築物
- (2) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された後、適法に建築されたもので、築後20年以上経過した建築物。ただし、次のいずれかに該当する建築物は除く。

ア 法第29条第1項第2号の規定に該当する農林漁業の用に供する倉庫

イ 特定工作物等（法第4条第11項に規定する特定工作物、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未満のもの及びこれらに準ずるものをいう。）の附属建築物として法第29条又は法第43条の規定による許可を受けた建築物

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

2 予定建築物の敷地は、原則として当該既存建築物の敷地全体とすること。ただし、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除く。

(予定建築物の用途)

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

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

（一戸建専用住宅等の規模等）

第4 予定建築物が一戸建専用住宅等である場合は、次の各号（既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う建築行為及び開発行為であつて、敷地面積が150㎡未満の場合は、(3)に限る。）のいずれにも該当しなければならない。

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

（一戸建専用住宅等の敷地）

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

- (1) 敷地面積は、150㎡以上（市の都市計画上支障がない場合にあつては、120㎡以上）とすること。ただし、既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合は、この限りでない。
- (2) 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。ただし、敷地の単体的な開発等であつて、その敷地が幹線道路のみに接している場合は、この限りでない。

（一戸建専用住宅等の道路整備の制限）

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

（小売店舗の敷地）

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

- (1) 敷地面積は、500㎡以上3,000㎡未満とする。ただし、既存建築物の区画を変更せずに行う場合で市及び府の土地利用から判断して支障がない場合はこの限りでない。
- (2) 敷地外周の長さの1/10以上が幹線道路に接すること。
- (3) 緑化等については、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5月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28日から施行する。

提案基準 8・9に関する技術基準

この基準は、八尾市開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。） 8 及び提案基準 9 に規定する技術基準について、必要な事項を定めるものとする。

第 1 予定建築物が小売店舗の場合は、次に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、延べ面積が 500 m² 以下の場合は 10 台以上、延べ面積が 500 m² を超える場合は超えた延べ面積を 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。ただし、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以上（少数以下切り上げ）を台数とする。

(3) 駐車場は、自走式駐車場とし、駐車ますの大きさは、長さ 5.0 m 以上、幅 2.3 m（福祉対応は、3.5 m）以上とすること。

(4) 駐車スペースは、幹線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) 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の基準に配慮すること。

（周辺環境及び景観への配慮）

(6) 地域の景観特性に応じた景観づくり及び申請地周辺の環境に十分配慮するよう努めること。

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)、(4)の規定については適用しない。

（附 則）

この基準は、平成 14 年 5 月 23 日から施行する。

（附 則）

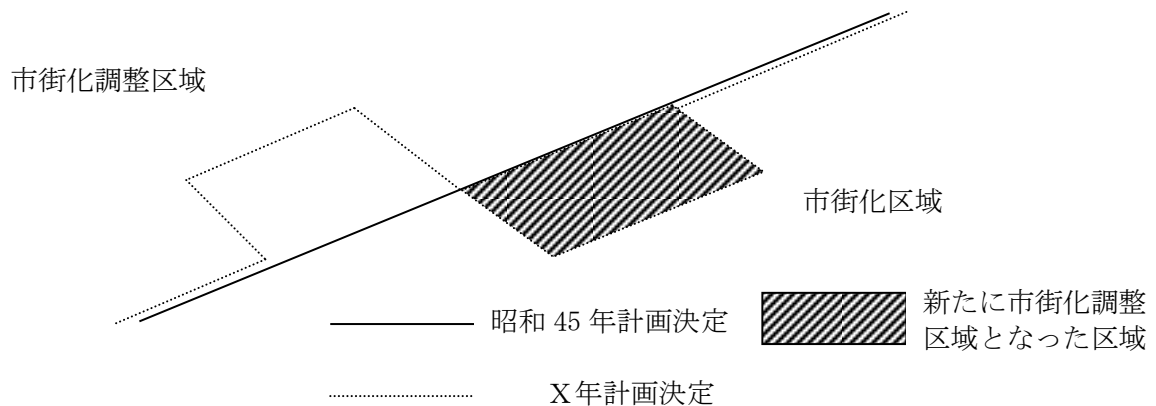
この基準は、令和 2 年 4 月 28 日から施行する。

提案基準 8・9 に関する取扱基準

八尾市開発審査会提案基準 8、9 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

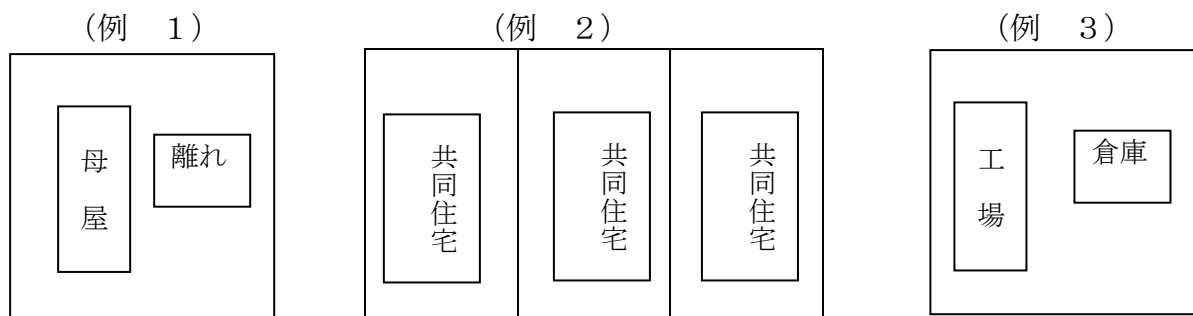
- (1) 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張される（以下「線引き」という。）とは、次図のような場合をいう。



- (2) 提案基準 8 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) 「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1として計算する。
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。

線引き後に除却され、事前協議時点で建築物の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。

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この限りでない。

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、同法施行令及び大阪府建築基準法施行条例、同法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条の規定により建蔽率等の制限を定めるものとする。

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以上の矩形となるよう努めること。

(附 則)

この基準は、平成14年5月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28日から施行する。

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

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、長屋住宅を建築する目的で都市計画法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定による宅地（以下「既存宅地」という。）の確認を受けた土地における自己の居住の用に供する一戸建専用住宅への建替えを目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 この基準に係る建築物は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

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

(予定建築物の規模等)

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

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

(附 則)

この基準は、平成18年8月25日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28日から施行する。

3. 包 括 議 決 基 準

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、
老朽等による建替えに係るものの取扱いについて

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、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に規定する住宅であること。

2. 規 模

建替え後の延べ面積が従前の1.5倍以下又は280㎡（ポーチ、1階から2階吹き抜け2階部分、ベランダ・バルコニー及び車庫を除く。）以下であること。

3. 構 造

建替え後の建築物の階数は、3階以下となるもの。

4. 適用年月日

この取扱いは、平成13年4月9日から適用する。

この取扱いは、平成19年4月1日から適用する。

この取扱いは、令和2年4月28日から適用する。

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. 立 地

開発又は建築をしようとする土地は、次のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 申請地は従前の居住地と同一ないし隣接の市町であること。
- (2) 建築物の敷地相互間の距離が50m以内で50以上の建築物が連たんしている区域内であること。

2. 用 途

自己の居住の用に供す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に規定する住宅であること。

3. 適用年月日

この取扱いは、平成13年4月9日から適用する。

この取扱いは、令和2年4月28日から適用する。

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13年4月9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。

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13年4月9日から適用する。

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

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住宅
の取扱いについて

標記について、提案基準3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. 住宅建築の理由

提案基準3の第2-3-(1)~(5)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280㎡（ポーチ、1階から2階吹き抜け2階部分、ベランダ・バルコニー及び車庫を除く。）以下であること。

3. 適用年月日

この取扱いは、平成13年4月9日から適用する。

この取扱いは、平成14年5月23日から適用する。

この取扱いは、平成19年4月1日から適用する。

この取扱いは、令和2年4月28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5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5の第4－(1)～(5)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280㎡（ポーチ、1階から2階吹き抜け2階部分、ベランダ・バルコニー及び車庫を除く。）以下であること。

3. 適用年月日

この取扱いは、平成13年4月9日から適用する。

この取扱いは、平成14年5月23日から適用する。

この取扱いは、平成19年4月1日から適用する。

この取扱いは、令和2年4月28日から適用する。

線引き前造成完了地における一戸建専用住宅の建築を
目的とする開発行為等の取扱い

(趣 旨)

第1 この基準は、「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに関する判断基準」（以下「判断基準」という。）第6の規定に基づき、線引き前造成完了地における一戸建専用住宅の建築を目的とする開発行為及び建築行為の取扱いについて、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第2 申請に係る土地（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、すでに道路の位置の指定等に基づき適法に造成されたものであること。
- (2) 旧都市計画法第43条第1項第6号イに該当する地域内に存すること。
- (3) 建築物の敷地として宅地の安全性が確認できること。

(立 地)

第3 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) 市の土地利用計画から判断して支障がない土地であること。
- (2) 原則として、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、一戸建専用住宅であること。

(予定建築物の規模)

第5 予定建築物の高さは、10m以下であること。

(予定建築物の敷地規模)

第6 予定建築物の敷地規模は、150㎡以上（市の都市計画上支障がない場合にあつては120㎡以上）であること。ただし、当初造成時において敷地規模が明確に設定されている場合にはこの限りでない。

(附 則)

この基準は、平成14年5月23日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成19年12月20日から施行し、平成19年11月30日から適用する。

(附 則)

この基準は、令和2年4月28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の 建築を目的とする建築許可の取扱いについて

標記について、提案基準 8 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

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。）であること。

2. 適用の範囲

提案基準 8 第 2(1)に該当し、かつ造成行為がないこと。

3. 構 造

予定建築物の延べ面積は、従前の1.5倍以下又は280㎡以下であること。

4. 適用年月日

この基準は、令和 2 年 4 月 28 日から施行する。

開発審査会の議を経て許可した計画の変更の 取扱いについて

開発審査会の議を経て許可したものについて、次に掲げる変更に係るものは、あらかじめ開発審査会の議を経たものとして取扱い、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、後日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

この基準は、令和2年4月28日から施行する。

4. 八尾市開発審査会資料作成要領

八尾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。

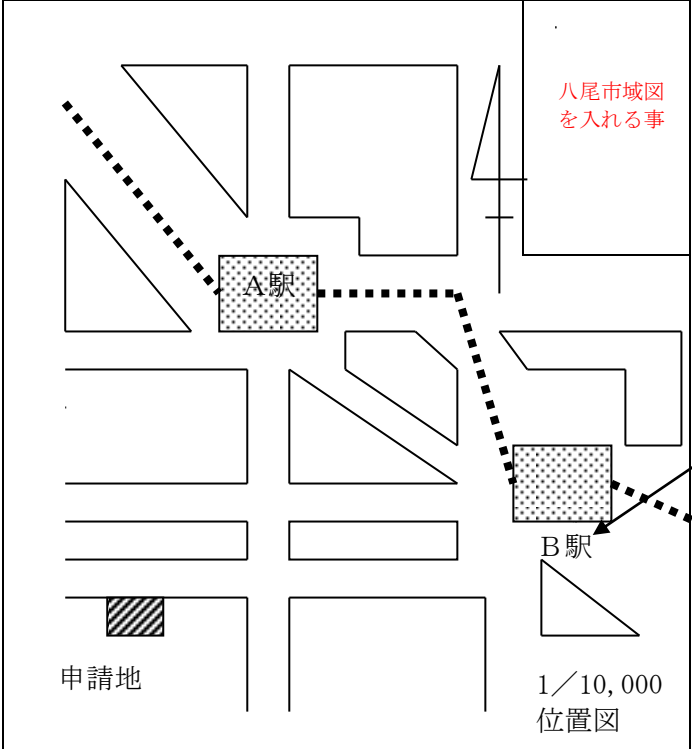
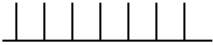
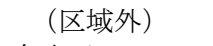
1. 下記の注意事項に従い、「見本」を2部作成し、本申請時に審査指導課に提出してください。
2. 「見本」を審査して返却しますので、その指示に従って訂正等を行った資料を、15部作成し、指定の期日までに審査指導課に提出してください。

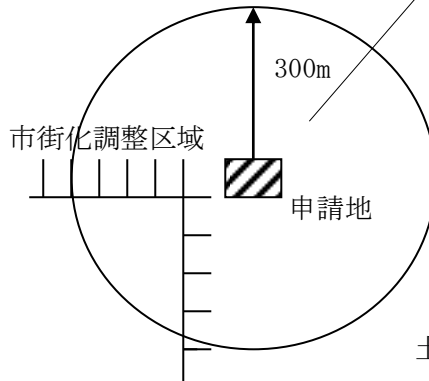
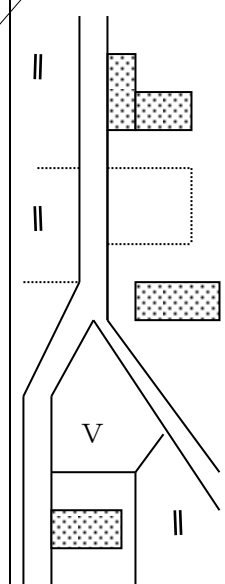
注意事項

① 製 本

- ・製本の大きさは、A4とし、ホッチキスとじとすること。
- ・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 (1/10,000) ただし、右記の 記入事項が確認 できない場合、 これ以外とする	・申請地を赤色で斜線表示する  ・最寄駅を黄色で表示する ・八尾市の全体図 ・方位（北を上にする）、縮尺（記入例） 	A3サイズ（横）とする 八尾市域図には、申請場所を赤色で表示 駅名を表示 市境界がある時は境界線を赤で表示
2	土地利用現況図 (1/2,500)	・申請地を赤色で斜線表示  ・指定区域の表示 市街化調整区域→（橙色） (区域内)  (区域外)  ・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）	原則 A3サイズ（横）とする。 市境界がある時は境界線を赤で表示 ※市町村名を表示

順序	図面名称	記入事項	備考												
		住居、農業施設 → (黄色) 工業施設、その他 → (青色) ・ 凡例、方位 (北を上にする)、縮尺 (記入例) 凡 例 <table><tr><td></td><td>公益的施設</td></tr><tr><td></td><td>商業、業務施設</td></tr><tr><td></td><td>住居、農業施設</td></tr><tr><td></td><td>工業施設、その他</td></tr><tr><td></td><td>市街化調整区域</td></tr><tr><td></td><td>市境界</td></tr></table>  1/2, 500 土地利用現況図		公益的施設		商業、業務施設		住居、農業施設		工業施設、その他		市街化調整区域		市境界	建物用途現況の色表示  ・ 提案基準3で図面内に本家が存する時は、赤で囲み本家と表示。 ・ 第6の既存集落を図示。
	公益的施設														
	商業、業務施設														
	住居、農業施設														
	工業施設、その他														
	市街化調整区域														
	市境界														
3	地籍図	法務局備付けの公図の写し (里道、市道等を赤、水路を青で明示し、開発区域を淡黄色で明確にする)													
4	土地利用計画図 兼排水計画図 (1/100 又は1/200)	・ 開発区域境界線(又は敷地境界線) → (赤色) ・ 開発区域外の公共施設の位置、形状 ・ 予定建築物の位置、形状 ・ 排水経路 汚水、雑排水 → (茶色) 雨水 → (青色) (建物から放流先まで) ・ 浄化槽の位置 (何人槽かを記入) ・ 前面道路の路線名、幅員 (位置指定道路の場合は指定年月日、番号) ・ 放流先水路等の名称 (〇〇水利組合管理水路等) ・ 凡例、方位、縮尺	道路後退等で敷地境界線がある時は赤の点線で表示 公共下水道等へ放流する時は汚水、雑排水を茶色で表示												

順序	図面名称	記入事項	備考																			
		凡例 —— 開発区域 ----- 汚水、雑排水 —— 雨水 ○○水利組合管理水路 合併浄化槽 (7人槽) 予定建築物 里道 (建築基準法第42条第2項道路) (幅員 2.7m) 市道○○線 (幅員 4.0 m) 1/100 土地利用計画図兼排水計画図	くみ取り式便所の時は、くみ取り口を茶色で表示																			
5	予定建築物の平面図 (1/100 又は 1/200)	- 各階平面図 - 面積表 (建築面積、各階面積、延べ面積、建蔽率、容積率) - 方位、縮尺	小規模なもの はできるだけ 1枚の図面に まとめること																			
6	予定建築物の立面図 (1/100 又は 1/200)	- 主要2方向立面図 - 建物の最高高さ - 縮尺																				
7	現況写真	写真撮影方向が分かる図面 現況写真 (申請地及び周辺の状況がわかる写真)																				
その他必要に応じて添付する図面	浄化槽構造図 (縮尺は適宜)	浄化槽の形状、構造及び大きさ	認定浄化槽以外の浄化槽を設計する時、必要																			
	従前の建築物位置図 (1/10,000 程度)	- 従前の位置及び申請地を赤で斜線表示 - 該当する収用対象事業の名称、収用線→ (赤色) - 方位、縮尺	土地利用現況図に記入してもよい																			
	従前の建築物配置図 (1/100 又は 1/200)	- 収用対象部分境界線、従前の敷地境界線→ (赤色) - 従前の建物の配置 - 方位、縮尺	収用対象事業等に伴う移転の時必要																			
	従前の建築物平面図 (1/100 又は 1/200)	- 各階平面図 - 方位、縮尺 - 新旧対照表 (記入例) <table border="1"> <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 m²</td><td>140.00 m²</td><td>1.1 倍</td></tr> <tr> <td>建築面積</td><td>50.00 m²</td><td>50.00 m²</td><td>——</td></tr> <tr> <td>延べ面積</td><td>70.00 m²</td><td>90.00 m²</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> ※倍率は (新÷旧) とすること		旧	新	倍率	敷地面積	130.20 m ²	140.00 m ²	1.1 倍	建築面積	50.00 m ²	50.00 m ²	——	延べ面積	70.00 m ²	90.00 m ²	1.3 倍	階数	2 階	2 階	——
	旧	新	倍率																			
敷地面積	130.20 m ²	140.00 m ²	1.1 倍																			
建築面積	50.00 m ²	50.00 m ²	——																			
延べ面積	70.00 m ²	90.00 m ²	1.3 倍																			
階数	2 階	2 階	——																			

(別紙)

建 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
	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	色
	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	赤
興業施設	興業施設	劇場、映画館、興業場等	
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	色
住居施設	独立及び2戸建住宅	一般住宅、長屋住宅等	黄
	集合住宅	共同住宅、寄宿舍、公営住宅等	
農業施設	農業施設	農家、家畜飼養所、農業用倉庫、温室等	色
工業施設	工業施設	各種工場、作業場等	青
その他		倉庫等	

八 尾 市 開 発 審 査 会
判 断 ・ 提 案 ・ 包 括 基 準 集

令和 7 年（2025 年）8 月 発 行

編集・発行八尾市建築部審査指導課

〒581-0003 八尾市本町 1-1-1

TEL (072) 924-8554

刊行物番号 R7-77