

市街化調整区域における開発許可等の審査基準（提案基準 26、27）について

～「ランドデザイン・大阪都市圏」を踏まえ、市街化調整区域における開発許可等の新たな審査基準を制定し、「産業用地の提供」や「集落の定住人口の増加」をめざす。～

1. 大阪の土地利用についての課題

- 新たな産業用地の提供
- 市街化調整区域における集落としての機能やコミュニティ維持

2. 市街化調整区域の開発許可等制度

市街化調整区域は、都市計画法に市街化を抑制すべき区域と規定されており、可能な開発行為は同法第34条（1～14号）に定められた行為に限定される。（建築許可は同法同条を準用）

※都市計画法第34条について

- 第1号～第13号
例)
 - ・周辺に居住している者の生活関連施設である公共公益施設、日常生活に必要な物品販売店舗（第1号）
 - ・周辺で生産された農林水産物の処理等の施設（第4号）
 - ・地区計画の区域内における開発行為（第10号） など
- 第14号
第1号～第13号以外で、都道府県知事が開発審査会の議を経て、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為
例)
 - ・市街化調整区域内にある既存工場の増築
 - ・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の分家住宅
 ※そのうち定型的なものを「提案基準」として定めている。

3. 新たな審査基準（大阪府が開発許可権限を有する市町村が対象）

○新たな産業用地の提供を目的とする審査基準

工場及びその他産業施設の開発許可等 → **提案基準 26**

○集落としての機能やコミュニティ維持を目的とする審査基準

住宅及びコミュニティの維持を目的とする施設の開発許可等 → **提案基準 27**

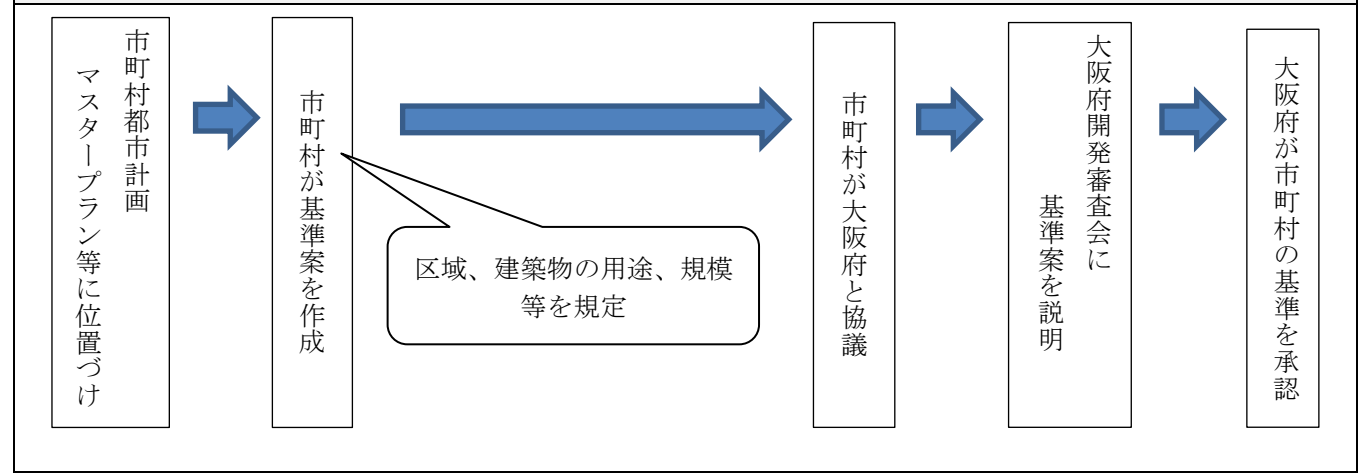
【適用の要件】

- ・対象区域を市町村の「都市計画マスタープラン」等で位置づけられた区域に限定。
- ・新たな公共公益施設の整備が伴う開発行為は対象外。（市街化を促進するため）
- ・市町村が定める「市街化調整区域におけるガイドライン」等において地区計画活用を位置づけている区域は、原則適用対象外。
- ・**対象区域、建築物の用途、規模要件等は、市町村からの申し出に基づき、府と市町村が協議したうえで決定する。（市町村の実情に応じた基準とするため）**
- ・過疎地域自立促進特別措置法に規定されている人口減少率要件を満足する区域に限定。
（「集落としての機能やコミュニティ維持を目的とする審査基準」のみの条件）

【立地が想定される建築物の例】

- ・小規模な工場、小規模な研究施設
- ・戸建て住宅
- ・地域の利便施設（コンビニ等）、工房 など

市町村の基準 制定フロー（大阪府が市街化調整区域の開発許可権限を有する市町村）



【施行時期】

平成29年4月1日

4. 実績等（産業用地に関するもの）

（許可基準を策定している市町村）

市町村	許可基準	施行日	予定建築物
堺市	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	H27.7.1	工場
和泉市	市長が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	H28.4.1	小売店舗。産業業務の建築物（工場、倉庫）
千早赤阪村	産業の振興を図る必要がある地域における工場等の立地を目的とする開発行為等の取扱い	H30.1.1	工場（マッチの製造、ホテル又は旅館を除く）
豊能町	路線沿道において店舗等の立地を目的とする開発行為等の取扱い	H30.1.1	店舗、事務所、宿泊施設、工場
能勢町	幹線道路沿道等における工場等の立地を目的とする開発行為等の取扱い	H30.9.1	工場等
池田市	産業の振興を図る必要がある地域における工場等の立地を目的とする開発行為等の取扱い	R1.1.1	工場等

（許可実績（参考））

市町村	許可時期	開発面積	建築物の用途	備考
和泉市	H29.8	1,633 m ²	倉庫（作業所付）：金型の製造業（延べ面積 660 m ² 、鉄骨造平屋）	大阪市内の事業者で規模拡大
	H30.9	1,508 m ²	倉庫、事務所付き工場：合成洗剤製造業（延べ面積 292 m ² 、鉄骨造2階建）	堺市からの移転
豊能町	H30.8	1,586 m ²	工場、倉庫、事務所：家具の工場（延べ面積 1,189 m ² 、鉄骨造3階建）	東大阪市からの移転