

都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発行為等に関する技術的基準

(趣旨)

第 1 この基準は、都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発許可及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ロに基づく建築許可の技術的基準について、必要な事項を定めるものとする。

(適用の範囲)

第 2 都市計画法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域において行う開発行為等に係る区域の面積は、原則として 1ha 未満とすること。

(一戸建専用住宅等の規模等)

第 3 予定建築物が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。）である場合は、次の各号にいずれにも該当しなければならない。

ただし、建築基準法及び同施行令並びに大阪府建築基準法施行条例及び同施行規則の緩和規定の適用を受けることができる場合はこの限りでない。

なお、開発許可にあたっては都市計画法第 41 条の規定により、建築許可にあたっては同法第 79 条の規定により、下記の建ぺい率等の制限を定めるものとする。

- (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。ただし、幅員 12m以上の道路（以下「幹線道路」という。）に接する場合の外壁の後退距離は、原則として、道路境界線から 2m以上であること。

(一戸建専用住宅等の敷地)

第 4 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 m²以上であること。
- (2) 幹線道路を建築基準法第 43 条第 1 項の規定による建築物の敷地が接する道路とせず、かつ、幹線道路に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。

- (3) 敷地が、幅員 4m以上の建築基準法第 42 条第 1 項各号（第 4 号を除く。）の道路（以下「建築基準法上の道路」という。）、又は幅員 4m以上の建築基準法第 43 条第 2 項に規定する道及び空地（予定建築物が自己の居住の用に供する住宅（以下「自己用住宅」という。）に限る。）に 4m以上接していること。

ただし、申請に係る土地（以下「申請地」という。）が、大阪府都市計画法施行細則第 9 条第 2 号に定める既存集落内にある場合で、かつ、予定建築物が自己用住宅の場合又は都市計

画法第 43 条の許可を得て建築する場合は、この限りでない。

(4) 敷地形状は、短辺が 10m以上の矩形を原則とし、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合は、その敷地内に一辺が 10mの正方形を確保できること。

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、本号の規定は適用しない。

ア 既存建築物の敷地の区画を変更せずに行う場合の当該敷地

イ 複数の敷地を設定する開発について、その内の一敷地のみが本号の基準を満たさない場合で、開発区域の形状、計画の内容等から判断してやむを得ないと認められるときの当該敷地

(一戸建専用住宅等の道路整備の制限)

第5 申請地内に道路を整備する場合は、次の各号のいずれにも該当しなければならない。なお、整備する道路は市町村に移管するものとする。

(1) 申請地内に整備する道路のうち主要な道路（以下「主要道路」という。）は、既存の幅員6m以上の建築基準法上の道路（以下「6m以上の既存道路」という。）に接続する幅員6m以上とし、かつ、次のいずれかにより通り抜けとすること。

ただし、通り抜けについては、申請地に隣接する土地が建築敷地等として利用されており 6m以上の既存道路に接続できないなど通り抜けとすることが困難である場合はこの限りでない。

ア 両端を 6m以上の既存道路に接続（6m以上の既存道路が幹線道路である場合は、2ヶ所の接続の間隔を概ね 100m以上確保できる場合に限る。）する

イ 一端を 6m以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m以上のその他の建築基準法上の既存道路に接続する

ウ 一端を 6m以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m未満のその他の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路と 6m以上の既存道路とを接続する幅員 4m以上の道路を整備する

エ 一端を 6m以上の既存道路に接続し、他端を幅員 4m未満のその他の建築基準法上の既存道路に接続し、加えて、主要道路に 2ヶ所以上接続する幅員 4m以上の道路を整備する

(2) 申請地に隣接する土地が、建築敷地等として利用されていない土地（以下「未利用地」という。）となっている場合は、当該未利用地に接続が可能となる幅員 6 m以上の道路（以下、「未利用地接続道路」という。）を一以上整備する計画とすること。

(3) 未利用地接続道路の沿道は、少なくともその片側を宅地とすること。

(4) 申請地のうち、幹線道路に接する部分は、原則として、植栽帯を設置すること。

(一戸建専用住宅等以外の敷地)

第 6 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合の敷地は、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 m²以上とする。

(2) 敷地外周の長さの 1/10 以上が幹線道路に接すること。

(一戸建専用住宅等以外の緑化)

第 7 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合、申請地のうち幹線道路に接する部分には、幅 1m以上の植栽帯を設置すること。

(一戸建専用住宅等以外の駐車場)

第8 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合の駐車場は、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以下の場合には 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。

(一戸建専用住宅等以外の後背地への配慮)

第9 予定建築物が一戸建専用住宅等以外の場合で、申請地の全部又は一部が、幹線道路に接続される国道、府道及び市町村道並びに建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号及び「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可取扱い方針」（大阪府）提案基準 2 に該当する道の境界から 200mを超える位置に存するときは、申請地内に、幹線道路から後背地に至る幅員 6m以上の道路を設置すること。

2 前項の規定により設置する道路は、当該市町村に帰属させること。

(附則)

この基準は、平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 18 年 4 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 23 年 2 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 29 年 11 月 15 日から施行する。

(附則)

この基準は、平成 30 年 9 月 25 日から施行する。