

「都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準」の一部改正について

都市計画法に基づく開発許可に関しては、法令で開発許可の基準及び技術的細目等が定められているほか、本市では「都市計画法に基づく開発許可制度に関わる審査基準」（以下「審査基準」という。）を定めており、このたび、本市の審査基準の一部を改正します。

1 主な改正内容

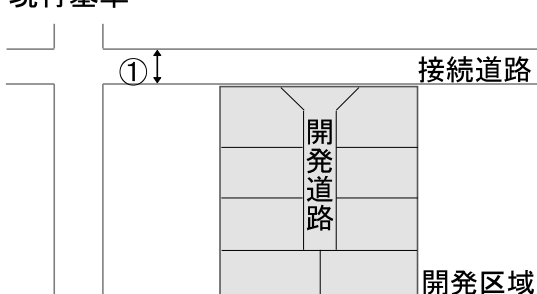
技術的細目では、「開発道路は幅員9m（住宅目的では6.5m）以上の道路（やむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）へ接続すること」と規定されており、現行の審査基準において「車両の通行に支障がない道路」として認められる道路等を定めています。

今回、開発道路が接続する道路（接続道路）の幅員が狭い場合でも、用途が戸建住宅であれば、開発区域内で道路を拡幅（自主後退）することで、開発行為を可能とする基準を追加します。

開発区域面積	現行基準	追加基準(案)	
	接続道路①	接続道路②	自主後退③
500㎡以上 2,000㎡未満	4.0m以上	2.7m以上※	5.0m以上
2,000㎡以上 3,000㎡未満	5.0m以上		6.0m以上
3,000㎡以上 6,000㎡未満	6.0m以上	3.6m以上※	6.5m以上
6,000㎡以上		4.0m以上	
用途・一戸当たりの敷地面積	住宅・60㎡以上	戸建住宅・80㎡以上	

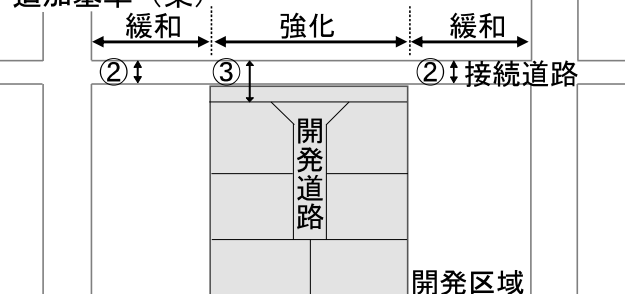
【イメージ図】

現行基準



※35m以内毎に車両の待避区間が必要

追加基準(案)



2 改正の背景と効果

近年、人口減少、少子高齢化を背景として、既成市街地において居住・都市機能が抜けていき、空き地・空き家化する「都市のスポンジ化」が顕在化しつつあるなか、積極的なスポンジ化対策の取組の推進が望まれており（※）、本市においても未利用地をいかに有効活用するかが重要な課題の一つとなっています。 ※平成30年7月に都市計画運用指針に明記

また、大阪市内には狭隘な道路に古い建築物が建ち並ぶ地域が多数存在し、今後想定される大地震時には建物の倒壊や火災による被害が危惧されていますが、こうした地域では個々の沿道建物の建替えはあるものの、開発行為はできず、自主後退による道路拡幅には相当な時間を要します。

今回、審査基準の一部を改正することで、未利用地の有効活用を図り、公共施設の整備とともに、老朽木造住宅等から耐震性・防火性の高い建物への建替えにより、良質な宅地開発を促進することで、災害に強く安心して暮らせるまちづくりに寄与します。

3 施行日（予定）

平成31年4月1日

【問い合わせ先】

大阪市都市計画局開発調整部開発誘導課（開発誘導担当）
電話：06-6208-7897 ファックス：06-6231-3752