

豊能町

提案基準 B

「公共施設利活用促進に向けた開発許可基準」

豊能町

都市建設部 建設課 都市計画グループ

■はじめに

この提案基準Bは豊能町の市街化調整区域内の廃止・廃校となった町所有の公共施設を、「豊能町総合まちづくり計画」、「豊能町まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「豊能町市街化調整区域の土地利用のあり方ガイドライン」で位置づけられている町の考え方にに基づき、「豊能町都市計画マスタープラン」に示す民間活力等を活用して、「新しい豊能町らしさ」という新たな価値を創出し、持続可能な地域づくりに資する整備を進めるための用途変更について必要な事項を定めるものです。

用途変更が許可されるものは、提案基準Bに規定する建築物の用途（P 8「豊能町提案基準B（公共施設利活用促進に向けた開発許可基準）で用途変更可能な建築物の用途制限一覧表」参照）に示すもの、かつ、「豊能町総合まちづくり計画」、「豊能町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「豊能町都市計画マスタープラン」及び「豊能町市街化調整区域の土地利用のあり方ガイドライン」に位置付けられている豊能町の考え方に即したものでなければ許可はされませんので、必ず事前に相談や協議をするようにしてください。

また、検討されている開発等の計画がこの提案基準に適合したものであったとしても、開発行為や建築行為がすぐに認められるということではありません。

計画が、この提案基準Bと関係法令に適合していること、かつ、豊能町の考え方に即した計画であると判断されたのち、大阪府開発審査会で審議され、そこで認められてから開発行為等の許可を受けることとなります。審査会で認められない場合は許可されません。

本提案基準の趣旨をご理解いただき、開発等の計画をご提案下さいますようお願いいたします。



■目 次

- ・提案基準 B P 1
- ・「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」第 5 における土砂災害警戒区域での開発行為等に関する取扱い . . P 3
- ・よくある質問 P 4
- ・豊能町提案基準 B で用途変更可能な建築物の用途制限一覧表 P 8

●提案基準B

公共施設利活用促進に向けた開発許可基準

(趣旨)

第1 この基準は、大阪府の「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、市街化調整区域において本基準第3に規定する建築物を、豊能町の少子高齢化、人口減少等、取り巻く環境変化への対応の一助として、豊かな自然の風景を保全しながら地域の魅力を活かした施設へと用途を変更すること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、「豊能町総合まちづくり計画」、「豊能町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に示されている、「都市×里山の融合による魅力の創出」や、「地域資源を活かした新しい仕事スタイルへの挑戦」、「新しいまちの生活スタイルの創造」といった考え方にに基づき、市街化調整区域内の廃校舎をはじめとした豊能町所有の公共施設を「都市計画マスタープラン」に示す民間活力等を活用して「新しい豊能町らしさ」という新たな価値を創出し、持続可能な地域づくりに資する整備を進めるための開発行為等に適用する。

(対象となる建築物)

第3 申請に係る建築物は、現に豊能町が所有している公共施設であって、次のいずれかに該当するものとする。

- (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、適法に建築された建築物

(立地)

第4 申請に係る建築物が、現に豊能町が所有している土地にあつて、次のいずれにも該当するものとする。

- (1) 周辺の市街化を促進するおそれがない等、豊能町の都市計画の観点から判断して支障がないこと。
- (2) 当該建築物が存する市街化調整区域に居住する者の福祉の充実や雇用の促進等、地域再生や既存コミュニティの維持に寄与するものであること。
- (3) 判断基準第5に定める区域内に存しないこと。

(建築物の変更後の用途)

第5 申請に係る建築物の用途は、第1に定める趣旨に沿うもので、次にあげるもの(以下「店舗等」という。)とする。

- (1) 店舗
- (2) 事務所
- (3) 宿泊施設

- (4) 工場
- (5) 集会場
- (6) 展示場
- (7) スポーツ練習場
- (8) 高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの

(店舗等の敷地規模等)

第 6 店舗等の敷地面積は、概ね 500 m²以上 5,000 m²未満とする。

(用途変更に伴う増改築)

第 7 用途変更に伴う当該建築物の増改築は、従前の延べ面積の 1.5 倍を上限とする。

(地元調整)

第 8 開発行為等に対して、地元自治会等関係者との調整結果を踏まえ、町長が支障ないと判断したもの。

(附則)

この基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

「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」

第 5 における土砂災害警戒区域での開発行為等に関する審査基準

(土砂災害警戒区域について)

(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」第 5 における令第 29 条の 9 第 4 号に掲げる「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(以下「土砂災害防止法」という。)」第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域に関する取扱いについて、必要な事項を定めることにより、都市計画法（以下「法」という。）の適正な運用を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第 2 土砂災害警戒区域において、次のいずれかに該当するものに関しては、開発行為及び建築行為の敷地とすることができる。

- (1) 主に自己の居住の用に供する住宅の建築については、土砂災害が発生した場合に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 年法律第 57 号）第 8 条第 1 項に基づき豊能町地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所（以下「避難場所」という。）への確実な避難が可能な区域に存し、避難場所への確実な避難にあたり、避難計画書の作成及び提出がなされたもの。
- (2) 自己業務の用に供する建築物の建築行為で同種の用途同一事業者に限り、土砂災害が発生した場合に、避難場所への確実な避難にあたり、町より区域内の建築物の所有者、管理者、占有者に対して義務付けられた、避難確保計画の作成、避難訓練の実施とその結果の報告、かつ結果報告に対する町からの助言・勧告を踏まえた避難確保計画の内容や訓練内容の見直しが徹底されているもの。
- (3) 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施されているもの。
- (4) 建築基準法施行令第 80 条の 3 において規定される、土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造について定める構造方法を用いるものを準用するもの。
- (5) 上記（1）から（4）のいずれかと同等以上の安全性が確保されると認められるもの。

2 前項（1）から（5）の場合、開発許可又は建築許可の際に、法第 41 条第 1 項の制限又は第 79 条の条件を付すこととする。

(附則)

この基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

<提案基準Bに関するよくある質問>

	質 問	回 答
1	この提案基準 B の対象となる公共施設を教えてください。	提案基準Bの第3(対象となる建築物)に定める市街化調整区域内にある豊能町所有の公共施設で、廃校・廃止となったものが対象となります。廃校・廃止となった公共施設については各所管課へご確認ください。
2	どのような事業やお店ができるようになるのですか？	提案基準Bの第2(適用の範囲)の豊能町の考え方や目指す方向性に即したものである第5(建築物の変更後の用途)に定めた用途へ変更することが可能です。 ただし、建築基準法への適合や手続きなど関係法令を遵守していただきます。 第2の適用の範囲に合致しないものは、第5に定めた用途であっても許可されません。 また、店舗の敷地規模は概ね500㎡以上5,000㎡未満となります。
3	廃校・廃止となった公共施設とありますが、それ以外の施設は対象とならないのですか？	なりません。 対象となるのは質問1の回答のとおりです。
4	廃校・廃止となった公共施設を利用する場合、買い取らなければならないのですか？	買い取りの必要はありません。 この提案基準Bは「豊能町が所有している公共施設」「豊能町所有の土地にある公共施設」が対象であり、用途変更後も所有者は豊能町でなければなりません。 仮に買い取りをされた場合、その時点で豊能町所有でなくなるため、提案基準Bの適用対象から外れてしまいます。 なお、占用料等については公共施設所管課と別途協議をしてください。

	質 問	回 答
5	廃校・廃止となった公共施設の建築物が老朽化しているため、建築物を建て替えて事業を始めることはできますか？	建て替えはできません。提案基準Bは市街化調整区域内にある廃校・廃止となった公共施設の利活用を目的としていることから、原則として既存の建築物を利用（改修・増築）して事業を行っていただきます。
6	この提案基準Bに適したものであれば、どのようなお店でもすぐに開業できると解釈してよろしいですか？	いいえ、すぐに開業できる訳ではありません。 事前協議を経て、豊能町の考え方に即したものであると判断された後、大阪府の開発審査会にて審査され、承認された後に開発の許可を受けてからの開業となります。 なお、既存の建築物を用途変更する場合、別途建築基準法や大阪府建築基準法施行条例等への適合が必要となりますので、用途変更の建築確認申請の提出先と十分な協議を行うようにしてください。
7	用途変更について教えてください。	都市計画法の「用途」とは、開発許可を受けた敷地（区域）の使いみちで、建築基準法の「用途」とは、敷地（区域）に存在する建築物の使いみちのことを指します。 「用途変更」とは、それらの使いみちを変更するということです。 例えば、小学校を宿泊施設に用途変更する場合、小学校の存在する敷地（区域）は小学校としての用途で開発許可を受けているので、宿泊施設を開発できる敷地（区域）に変更する手続きが必要です。それが都市計画法上の「用途変更」です。そしてその変更許可を受けたのち、小学校として建築された建築物を、宿泊施設として使うために用途変更します。それが建築基準法の「用途変更」です。 つまり、敷地（区域）の用途変更、次に建築物の用途変更という流れとなり、都市計画法の「用途」、建築基準法の「用途」は「同一」でなければなりません。

	質 問	回 答														
8	建築基準法の用途変更の手続きとは？	変更した後の建築物の用途が、建築基準法別表第一（い）欄に掲げる用途に供する「特殊建築物」に該当する場合で、その建築物の延べ床面積が200㎡を超える場合は、建築基準法上の用途変更、「用途変更の確認申請」の手続きが必要となります。 別表第一（い） <table><tr><th></th><th>用 途</th></tr><tr><td>（一）</td><td>劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等</td></tr><tr><td>（二）</td><td>病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を含む。）等</td></tr><tr><td>（三）</td><td>学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場等</td></tr><tr><td>（四）</td><td>百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗（床面積が十平方メートル以内のものを除く。）等</td></tr><tr><td>（五）</td><td>倉庫等</td></tr><tr><td>（六）</td><td>自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ等</td></tr></table>		用 途	（一）	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等	（二）	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を含む。）等	（三）	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場等	（四）	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗（床面積が十平方メートル以内のものを除く。）等	（五）	倉庫等	（六）	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ等
	用 途															
（一）	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等															
（二）	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍、児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を含む。）等															
（三）	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場等															
（四）	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、待合、料理店、飲食店、物品販売業を営む店舗（床面積が十平方メートル以内のものを除く。）等															
（五）	倉庫等															
（六）	自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ、テレビスタジオ等															
9	質問8の回答で、延べ面積が200㎡を超える特殊建築物は用途変更の建築確認申請が必要とありました。では、それに該当しない場合、手続きは不要ということでしょうか。	その通りです。 延べ面積が200㎡以内の「特殊建築物」は、用途変更の建築確認申請の手続きが不要となります。 <u>ただし、申請手続きが不要というだけで、用途変更後の建築物を建築基準法に適合（その用途に必要な改修等）させなければなりませんのでご注意ください。</u> 市街化調整区域では、手続きの有無に関わらず、都市計画法上の用途変更が認められなければ建築基準法上の用途変更ができないケースもありますのでご注意ください。														

	質 問	回 答
1 0	施設をそのまま使用できますか？	学校など一部の施設は、建築基準法に定める基準の中で設備等の一部について設置しなくてもよいと緩和を受けているものもあります。しかし、<u>緩和が認められていない用途に変更した時点でそれらの緩和もなくなります</u>から、当然設置しなければならない設備も出てきます。該当する場合は対応をお願いします。 それ以外にも、計画されている建築物の用途を建築基準法や大阪府建築基準法施行条例等に適合させる必要がありますので、設計会社、用途変更の建築確認申請の提出先や建築主事と十分な協議を行うようにしてください。
1 1	事前協議から許可がもらえるまでどれぐらいの期間を必要としますか？	6 か月程度とお考えください。
1 2	必要な設備の設置や老朽化している部分の修理は町が負担してくれるのですか？	公共施設所管課と別途協議をしてください。
1 3	地元調整とは？	公共施設のある地域の自治会長を始め、関係者等に事業の説明をしていただき、地元の要望を聞き入れるなどして理解を得てください。提案基準Bの趣旨にあるとおり、地域の魅力を活かした施設へと用途を変更することを目的としておりますので、必ず地元から理解を得てください。地元が反対する事業は許可できません。
1 4	質問5の回答で、「改修・増築」は可能とありました。どこまでの改修や増築が許されるのでしょうか。	増築は従前の延べ面積の1.5倍までと提案基準Bの第7で規定しています。 改修（リフォーム）に関しましては、建築基準法や大阪府建築基準法施行条例等に適合させることを絶対条件とし、それ以外については福祉のまちづくり条例に適合させなければならない場合は適合させるなど、関係法令を遵守してください。 また、本提案基準や公共施設所管課から提示された条件等を遵守してください。

豊能町提案基準B(公共施設利活用促進に向けた開発許可基準)で用途変更可能な建築物の用途制限一覧表

用途地域内の建築物の用途制限		提案基準Bの対象区域内	提案基準Aの沿道区域内	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階段等の制限あり ● 提案基準Bに規定する用途変更可能な建築物の用途 (店舗、事務所、宿泊施設、工場、集会場など) 敷地面積:500㎡以上5,000㎡未満																	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延床面積の2分の1未満のもの		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
事務所等	2階以下かつ床面積が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	●	●	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
	2階以下かつ床面積が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	●	●	×	×	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	②当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
	*印以外の店舗、飲食店	●	●	×	×	×	①	②	③	③	○	○	○	○	③	×	③当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	*印以外の事務所等	●	●	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	④物品販売店舗、飲食店が建築禁止 ⑤地域の農産物を取り扱う場合に限る
ホテル、旅館		●	●	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以内
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バットイング練習場等	●	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以内
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	○	①	①	①10,000㎡以内
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	○	①	×	①10,000㎡以内
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	×	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	×	①客席200㎡未満
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	
	個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	
大規模集客施設 (延床面積が10,000㎡を超える劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券販売所・場外車券売場)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る
学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	注	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	●	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	●	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、公衆電話所等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	●	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	●	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以内
	自動車教習所	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以内
工場・倉庫等	単独車庫	×	×	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以内 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限	●	●	①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以内 1階以下 ②3,000㎡以内 2階以下 ③2階以下
	倉庫兼倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以内
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内	●	●	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの	●	●	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	●	●	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	●	●	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの→ 貯蔵・処理の→ 危険物の→	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	①1,500㎡以内かつ2階以下 ②3,000㎡以内
	農産物の生産、集荷、処理施設	●	●	×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以内かつ2階以下 ②3,000㎡以内
	農産物や農業の生産資材を貯蔵する倉庫	●	×	×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	③原動機・作業内容の制限あり
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等				都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

[注]の建築物のうち、「高等学校」は提案基準Bにて用途変更可能です。

※本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。