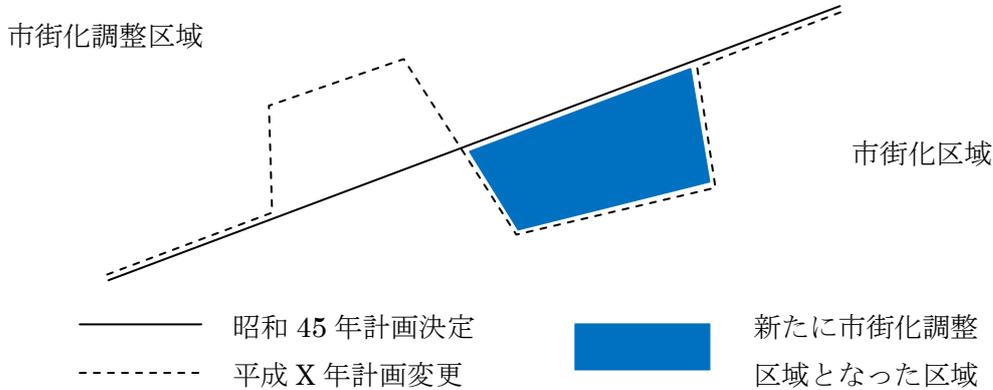


提案基準 6, 7 に関する取扱基準

開発審査会提案基準 6, 7 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 6 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。

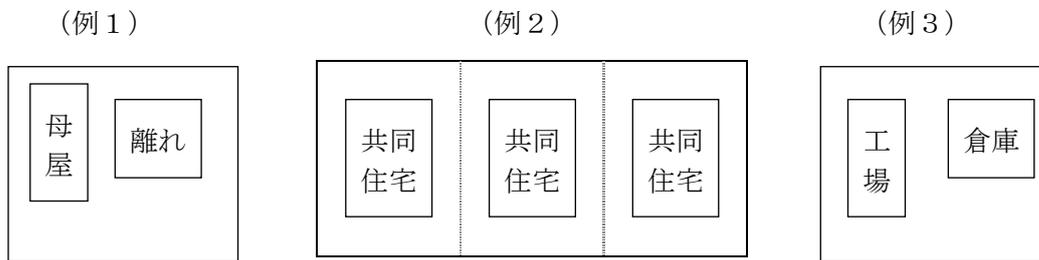
- (3) 区画を変更せず、良好な宅地とするための造成を行う開発行為も対象とする。
(4) 開発区域については、原則として、当該既存建築物の敷地全体を対象とする。
(5) 既存建築物の敷地の拡大については、対象外とする。

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) 提案基準 6 の第 3 にいう、「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 として計算する。

1 として計算する。

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。

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、「50 以上の建築物が連たんしている地域」として認められない。

線引き後に除却され、事前協議時点で建築物が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。

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、同法施行令及び岸和田市建築基準法施行条例、同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 条の規定により建ぺい率等の制限を定めるものとする。
- (3) 提案基準 7 について、一敷地の単体的な建て替え行為等には、既存建築物の敷地を分割して行う建て替え行為等は含まれない。

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 以上の矩形を基本とするが、やむを得ず不整形な敷地が生じる場合にあっては、少なくともその敷地内に一辺が 8 m の正方形が内接すること。

(附 則)

この基準は、平成 14 年 4 月 19 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 25 年 9 月 25 日から施行する。

(附 則)

この基準は、平成 30 年 7 月 12 日から施行する