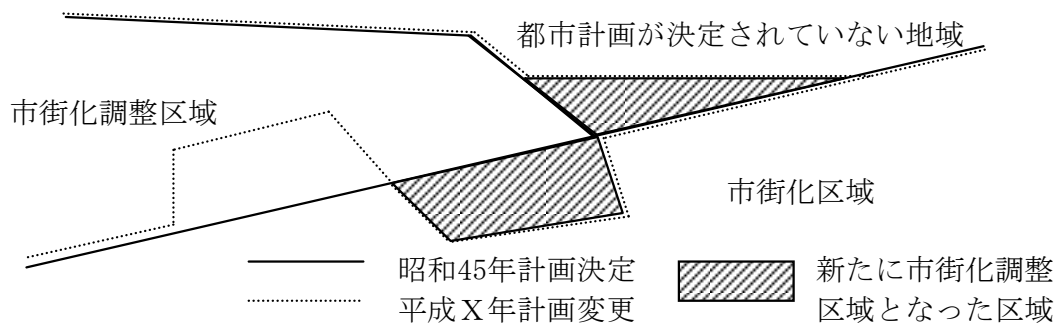


提案基準10、13等に関する取扱基準

開発審査会提案基準10、13及び羽曳野市都市計画法に基づく市街化調整区域内に係る開発行為等の許可に関する条例第4条第2号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10及び羽曳野市都市計画法に基づく市街化調整区域内に係る開発行為等の許可に関する条例第4条第2号については、線引き後に建築物が除却され、羽曳野市事前協議制度実施要綱に基づく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を確認することができる土地とする。

- (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。

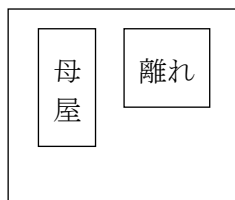
ただし、既存建築物の敷地が建築基準法第43条の規定に適合しないため必要最小限の範囲内で敷地を拡大する場合等やむを得ないと認められる場合は、個別に判断する。

2 立地について

- (1) 提案基準10の第3及び羽曳野市都市計画法に基づく市街化調整区域内に係る開発行為等の許可に関する条例施行細則第12条にいう、「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。

(例1)



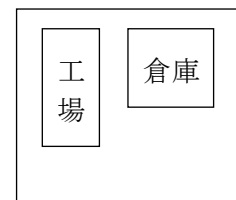
1として計算する。

(例2)



敷地を区分し、それぞれを1として計算する。

(例3)



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存在しない申請に係る土地については、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、建築基準法及び建築基準法施行令並びに羽曳野市建築基準法施行条例及び羽曳野市建築基準法施行細則の緩和条項を適用することができるものとする。

(2) 開発許可に当たっては都市計画法第41条の規定、建築許可に当たっては都市計画法第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。

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以上の矩形を原則とするが、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。

ただし、複数の敷地を設定する開発であって、開発区域を本文の基準に合致するような敷地に分割していった結果、最後の1敷地がこ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は、この限りでない。

5 事前協議について

事前協議の手続きは、羽曳野市事前協議制度実施要綱による。

(附 則)

この基準は、平成23年10月1日から施行する。