

市街化調整区域内でおおむね五〇以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為	法 3 4 条 1 1 号
--	---------------

◎ 立地基準編第 2 章第 9 節〔審査基準 2〕（P33～P40）

1 要件 4 について

「敷地の外周部が適切に緑化されている等周辺の環境に配慮された」とは、当該既存集落及び周辺地域の良好な環境と景観を維持することを目的とするもので、必ずしも敷地の周囲全辺（長方形の敷地であれば 4 辺）が緑化されていることを要件とするものではなく、敷地の形状や建築物の用途、配置計画等に応じて、緑化可能な部分について適切に緑化されていることをいう。

2 要件 5 について

要件 5（1）は、予定建築物の屋根、外壁、その他屋外から見ることができ部分について、当該既存集落の特性を踏まえ、これに調和する形状、材料、色彩等を用いていることをいう。特に、次に掲げる事項に該当すること。

	要件
(1) 屋根	① 原則として、勾配屋根であること。 ② 色彩については、原則として、原色を用いていないこと。また、彩度を抑えた落ち着いたものであること。
(2) 外壁	色彩については、原則として、原色を用いていないこと。また、彩度を抑えた落ち着いたものであること。
(3) その他屋外から見ることができ部分	色彩については、原則として、原色を用いていないこと。また、彩度を抑えた落ち着いたものであること。

<留意事項>

ア 上表中、「原則として、勾配屋根であること」とあるが、建築物の用途、周辺の状況等を勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

イ 上表中、「原則として、原色を用いていないこと」とあるが、原色を用いている箇所が局部に限られている等、当該既存集落の景観と著しく不調和でない場合は、この限りでない。

3 事前協議について

法第 3 4 条第 1 1 号に係る事前協議のうち、予定建築物の用途が一戸建専用住宅で、農地転用許可申請の必要がないものについては、事前協議の対象とせず、直接、開発（建築）許可申請書を提出するものとする。

この場合、開発（建築）許可申請書に「各区画ごとに建築計画が要件 2～5 を満たすことについての書面（配置図、建物平面図、建物立面図（着色）等）」を添付し、法第 3 4 条に規定する立地に関する審査を受けること。

市街化調整区域でおおむね五〇以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する土地の区域内における予定建築物の勾配屋根	法 3 4 条 1 1 号 法 3 4 条 1 4 号 (提案基準 3 5)
---	--

- ◎ 立地基準編第 2 章第 9 節 [審査基準 2] (P33~P40)  
第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 3 5 (P113)
- ◎ 本編項目「市街化調整区域内でおおむね五〇以上の建築物が連たんしている地域のうち、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為」(P32)  
提案基準 3 5 「特定区域内における小規模敷地の開発行為等」(P87・P88)

「原則として、勾配屋根であること」については、次のとおり取り扱う。

- 1 「勾配屋根」とは、屋根勾配が 1 0 分の 1 以上であって、景観上支障ないと認められるものをいう。(※ 1)
- 2 次のいずれかに該当する場合は、予定建築物の屋根の形状は特に問わないこととする。
  - (1) 予定建築物が小規模である場合(平屋建てで、建築面積 5 0 平方メートル以下のもの)
  - (2) 同一敷地内に複数棟の建築物が存する場合、主たる建築物棟以外の建築物棟である場合。
  - (3) 申請地が幹線道路(※ 2)沿道に位置する場合
  - (4) その他、建築物の用途、周辺の状況等を勘案してやむを得ないと認められる場合

(注) ※ 1 陸屋根面等の箇所が部分的であって、かつ、景観上支障ないと認められるものもこれに該当する。

※ 2 幹線道路とは、法第 3 4 条第 9 号の対象路線をいう。