

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」	法 3 4 条 1 4 号 令 3 6 条 1 項 3 号ホ
---------------------------------	-----------------------------------

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節 [審査基準 2] 提案基準 3 5 (P113)

1 要件 1 (3) について

「周辺に土地を求め拡張することが困難」とは、計画地の周囲に隣接する土地が、既に建築物等の敷地として利用されている場合や、申請者等以外のものが所有し、既に土地利用が計画されている場合等で、土地を拡張することが困難なものをいう。また、より狭小な複数の土地を一として利用した場合においても敷地面積が 2 0 0 平方メートルを満たさない場合は、さらに周辺に土地を求めて敷地面積を 2 0 0 平方メートル以上とすることが困難であると認められること。

2 要件 3 について

「当該市町村の土地利用計画、環境の保全、周辺の状況等に照らし支障がないものであること」については、当該市町村長の意見書により確認する。

3 要件 4 (2) 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。

4 要件 4 (3) について

「敷地の面積は、原則として 1 6 5 平方メートル以上」であることについて、敷地面積が 1 6 5 平方メートル未満の場合にあっては、次に掲げる要件のすべてに該当すること。

- (1) 平成 1 7 年 1 月 1 日以前から土地を所有している者が、自己の居住の目的で住宅の建築を行うものであること。
- (2) 平成 1 7 年 1 月 1 日以前から宅地（登記簿上の地目が宅地）であり、敷地の現況を著しく変更することなく土地利用が行われるものであること。
- (3) 周辺部に住宅が建ち並び、物理的に土地を拡張することが困難であると認められること。

<留意事項>

上記 4 の運用を適用する場合、属人性を有する内容でもって許可を行うことになることから、適格性を有しない者へ譲渡されること等による用途変更を行う場合は、提案基準 1 9 「属人性に係る用途変更」による事前協議手続が必要になるので、留意すること。

5 要件5について

要件5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る部分について、当該既存集落の区域の特性を踏まえ、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	i. 原則として、勾配屋根であること。 ii. 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	i. 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る部分	i. 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、当該既存集落の区域の環境に著しく不調和でない場合は、この限りでない。