

優良田園住宅型 連たん区域開発許可制度 運用指針

目 次

制度の趣旨と基本方針

運用指針

- 1 法第34条第11号の条例・規則の運用指針
 - ・対象区域
 - ・優良田園型住宅の基本要件
- 2 法第34条第11号の開発許可等の運用指針
 - ・開発許可
 - ・建築許可

参考資料編

- 1．建築工事完了までのプロセス
- 2．申請書添付図書
- 3．標識の掲示
- 4．問い合わせ窓口

平成 25 年 4 月
小田原市開発審査課

〔用語の定義〕

この運用指針に使用されている用語は、都市計画法、建築基準法により定められているもののほか、次の各号に定めるものとする。

- 1 建築物
建築基準法第2条第1号に規定するものをいう。
- 2 敷地
建築基準法施行令第1条第1号に規定するものをいう。
- 3 敷地面積
建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定するものをいう。
- 4 建築面積
建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定により算定されたものをいう。
- 5 容積率
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。(建築基準法第52条第1項)
- 6 建ぺい率
建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合をいう。(建築基準法第53条第1項)
- 7 壁面後退距離
建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地の境界線までの距離をいう。
ア 外壁又はこれに代わる柱の面とは、当該建築物が外気に開放されている壁及び柱をいい、バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面並びにポーチ、片持屋根等の支柱を含むものとする。
イ 敷地の境界とは、道路境界線、隣地境界線その他の敷地境界線をいう。
- 8 建築物の高さ
地盤面からの高さをいう。
- 9 地盤面
建築基準法施行令第2条第2項に規定するものをいう。
- 10 優良田園住宅
優良田園住宅の建設の促進に関する法律第2条に規定するものをいう。

法令関係

法：都市計画法(昭和43年法律第100号)

政令：都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)

省令：都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)

条例：都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例(平成14年小田原市条例第21号)

規則：都市計画法に基づく市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行規則(平成14年小田原市規則第43号)

制度の趣旨・基本方針

制度の趣旨

小田原市の市街化調整区域では、1980年から20年間の間に人口が約3,400人減少し、地域コミュニティの維持・再生が課題となっています。また、厳しい農業環境の下で、営農の維持が非常に困難となっており、農業を現実的に守っていく観点から、持続性のある営農環境の整備が求められています。一方、市民や都市に暮らす住民等には、豊かな自然環境における居住ニーズの高まりが見られます。

このような状況を踏まえ、本市の持つ首都圏への優れたアクセシビリティや豊かな田園環境を活かし、既存集落の活性化や農業経営を維持するために一定の土地活用を図ることを目的として、都市計画法第34条第11号を活用し、豊かな田園環境と調和した住宅（優良田園型住宅）を積極的に受け入れることとしたものです。

基本方針

1. 安全性や利便性の確保

本市の既存集落の多くは、市街化区域の周辺部に位置し、一部では、鉄道駅に近接するなど、利便性が高い地域も見られます。また、新たな市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の趣旨を踏まえ、新たに立地する建築物の安全性や利便性を確保するため、市街化区域に隣接又は近接した既存集落等において、道路等の基盤施設が相当程度整備されている地域へ誘導することとします。

2. 既存の集落や田園環境との調和

集落環境との調和

既存の集落環境との調和を図るため、ゆとりある敷地を確保し、集落環境を損ねない建築物の用途とします。

営農環境を損ねない建築物の配置・形態

良好な営農環境に悪影響を及ぼさないようにするため、農地に必要な日照及び通風が確保できるような建築物の配置及び形態とします。

田園環境と調和した建築物の形態や意匠

豊かな田園環境と調和を図るため、小田原市景観計画において、田園地域や丘陵地の田園景観や自然景観を保全するために定めた景観形成の方針等を満たすような建築物の形態及び意匠とします。

運用指針

1 都市計画法第34条第11号の条例・規則の運用指針

条例及び規則のうち、都市計画法第34条第11号に関する規定の運用は、次によるものとする。

都市計画法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県(特例市)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県(特例市)の条例で定めるものに該当しないもの

都市計画法施行令第29条の8

法第34条第11号の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

都市計画法施行令第8条第1項第2号口から二

- 口 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- 八 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
- 二 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

対象区域

指定区域

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

条例第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する市街化調整区域内の土地の区域であって、政令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域その他の規則で定める土地の区域以外のものとする。

- (1) 市街化区域からの距離が1キロメートル未満の土地の区域又は当該土地の区域に準ずるものとして市長が認める土地の区域であること。
- (2) 50メートル以内の間隔で連たんしているおおむね50以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)のいずれかの建築物の敷地からの距離が50メートル以内の土地の区域であること。

基本的な考え方

法第34条第11号に規定する「市街化区域に近接・隣接」、かつ、「市街化区域と一体的な日常生活圏」と認められる地域は、本市の市街化調整区域のうち、少なくとも、市街化区域との境界線から1km未満の土地の区域が含まれます。また、1km以上の土地の区域については、国土交通省の技術的助言を踏まえ、個別に判断します。

法第34条11号に規定する「おおむね50以上の建築物が連たん」している地域は、既存宅地確認制度(昭和50年～平成13年)における運用を踏まえた建築物の集積程度がある地域とします。

審査基準

市街化区域との位置的关系は、隣接する他の行政区域の市街化区域が含まれる。

「市街化区域からの距離が1km未満の土地の区域に準ずるものとして市長が認める土地の区域」は、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的关系、集落の形成の状況に照らして判断する。

「50m以内の間隔で連たんしている」とは、建築物の敷地相互間(河川等が存し、明らかに集落が分断していると認められる場合は除く。)の間隔が50m以内であること。

「おおむね50以上の建築物」とは、「40以上の建築物」であること。

「建築物の敷地からの距離が50メートル以内の土地の区域」とは、当該敷地から開発区域の最遠部までの距離が50メートル以内であること。

連たん基準の解説

50m以内の間隔で連たんしているおおむね50以上の建築物のいずれかの建築物の敷地からの距離が50m以内の土地の区域であること。

図 連たん区域の概念

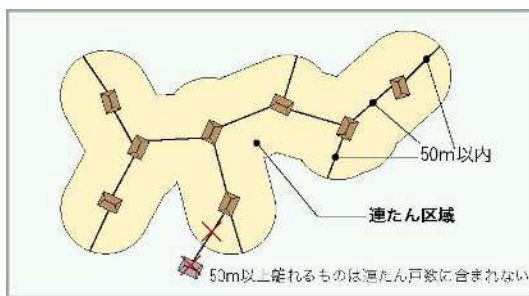
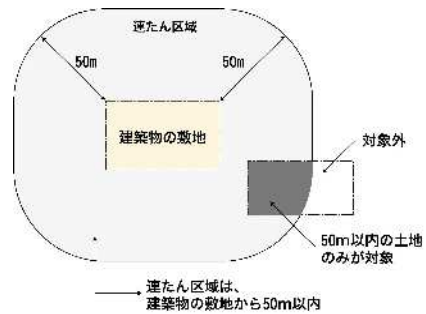
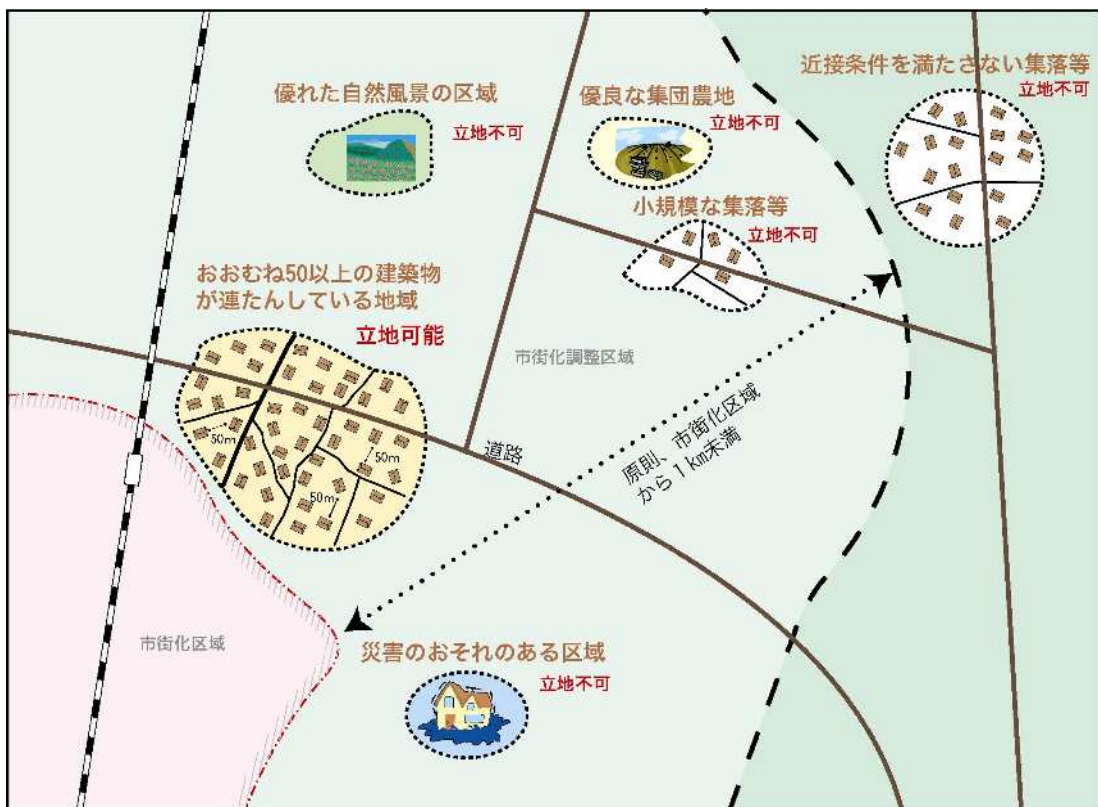


図 連たんの基準



参考：対象区域の概念図



除外区域「政令第8条第1項第2号口～二に掲げる土地の区域その他規則で定める土地の区域」

(条例第3条の規則で定める土地の区域)

規則第3条 条例第3条の規則で定める土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

(1) ~ (12) 除外区域一覧表のとおり

基本的な考え方

政令第8条第1項第2号口から二までに掲げる「災害の発生のおそれのある土地、優良な集団農地、優れた自然の風景を維持する等の土地の区域」は、原則として、これらの区域に関して他法令に位置付けられている土地の区域とします。

また、上記に掲げる区域に相当する土地の区域及び都市計画区域マスタープランと整合を図る必要がある区域についてもあらかじめ除外します。

表 除外区域の一覧

(平成24年4月1日現在)

災害の発生のおそれのある土地の区域	
	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法)
	土砂災害危険箇所(神奈川県調査による)のうち土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域以外の箇所
	急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地法)
	砂防指定地(砂防法)
優良な集団農地の区域	
	農振農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律)
優れた自然の風景を維持する等の土地の区域	
	富士箱根伊豆国立公園の特別地域(自然公園法)
	自然環境保全地域(神奈川県自然環境保全条例)
	第1種、第2種風致地区(神奈川県風致地区条例)
	野生の生き物保護区(小田原市緑と生き物を守り育てる条例)
	保安林、保安林予定森林、保安施設地区(森林法)
その他の土地の区域	
	計画的市街地整備を予定している区域(特定保留区域)

注) 除外区域以外の区域内であっても、農地法その他の土地利用規制等に関する許可等は必要です。

優良田園型住宅の基本要件

建築物の用途

(法第34条第11号の条例で定める用途)

条例第4条 法第34条第11号の条例で定める用途は、専用住宅以外の用途とする。

基本的な考え方

法第34条第11号に規定する「開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途」は、市街化調整区域内の地域コミュニティの維持・活性化を図るための田園居住ニーズを受け入れるために最小限必要な一戸建ての住宅を除くすべての用途とすることで、市街化区域との差別化及び既存の集落環境との調和を図ることができます。

審査基準

「専用住宅」とは、一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものであること。

法第34条第11号による許可対象の土地は、法第34条第1号の審査基準5の「住宅を併設することができる土地」に含まない。

田園住宅の要件

(法第34条第11号の予定建築物の制限)

条例第5条 法第34条第11号の規定による開発許可に係る予定建築物は、市街化調整区域における田園環境に調和する専用住宅として規則で定める要件に該当するものとしなければならない。

基本的な考え方

建築物の用途のほか、建築物の配置や形態・意匠などに至るまで要件をきめ細かく規定し、質の高い住宅を誘導することにより、市街化調整区域における営農環境や田園景観などを積極的に保全することができます。

道 路

敷地面積

(条例第 5 条の規則で定める要件)

規則第 4 条 条例第 5 条の規則で定める要件は、次のとおりとする。

(1) 建築物の敷地が次のいずれかに該当する道路に 8 メートル以上接していること。

ア 既存の道路であって当該道路が当該敷地が接する地点から幅員 6 メートル以上の他の既存の道路と接続する地点 (道路が分岐する地点に限る。) までの区間において幅員 6 メートル以上のもの

イ 開発区域内に新たに整備される幅員 6 メートル以上の道路であって当該道路が接続する既存の道路が当該接続する地点から幅員 6 メートル以上の他の既存の道路と接続する地点 (道路が分岐する地点に限る。) までの区間において幅員 6 メートル以上のもの

ウ 既存の道路であって当該道路が当該敷地が接する地点から幅員 4 メートル以上の他の既存の道路と接続する地点 (道路が分岐する地点に限る。) のうち当該敷地が接する地点からの方向が異なる 2 以上の地点までの区間において幅員 4 メートル以上のもの

基本的な考え方

敷地が道路に接する長さの下限を規定することにより、道路延長に対する建築物の立地可能な数を制限し、既存の道路 (特に、最小幅員が 6 m 未満の道路は、消防活動等に際し消防車が他の車両とすれ違いが困難) に対する新たな交通負荷をかけないようにするとともに、旗竿状など不整形な形状の区画を伴う開発行為の抑制、農業施設への影響などを考慮し、既存集落における良好な街並みを維持・形成することができます。

敷地が接することとなる道路の最小幅員を開発許可の基準の原則である 6 m 以上を基本とすることにより、法第 3 4 条第 1 1 号が市街化調整区域に隣接・近接し、相当程度の公共施設が整備されている土地の区域を対象とする考え方との整合を図ります。

審査基準

「道路」とは、原則として、建築基準法第42条第1項に定める幅員4メートル以上のもの及び小田原市水路及び認定外道路に関する条例に定める認定外道路のうち、道路管理者である小田原市が管理している幅員4メートル以上のものである。

「道路の幅員」とは、車道、歩道、植樹帯等で構成されている部分の総幅員である。道路わきに付帯する蓋を設けないU字型側溝や擁壁、のり等は含まない。原則として、道路台帳図面で確認すること。

この規定に掲げる道路幅員は、対象となる区間の最小幅員である。

「分岐する地点」とは、道路が2つ以上の方向に分かれる地点である。

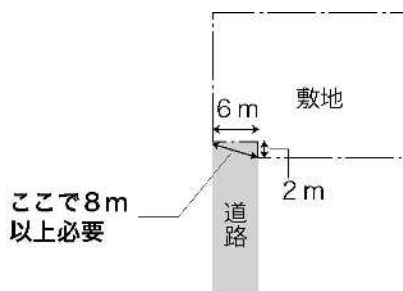
道路基準の解説

建築物の敷地が道路に8メートル以上接していること。この場合の接道長さの測り方は、建築基準法第43条第1項の接道義務規定の考え方と同様とする。

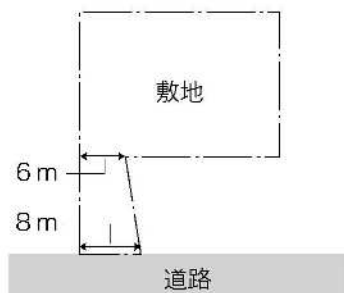
路地状部分の幅の全てが8m以上であれば要件を満たす



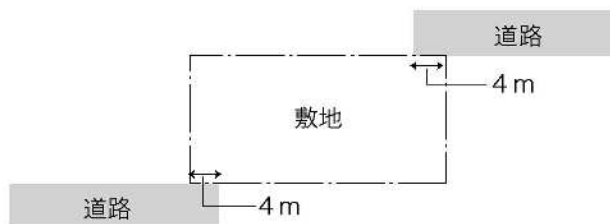
接道長さは、延べの延長ではない
(道路の角に接する敷地の例)



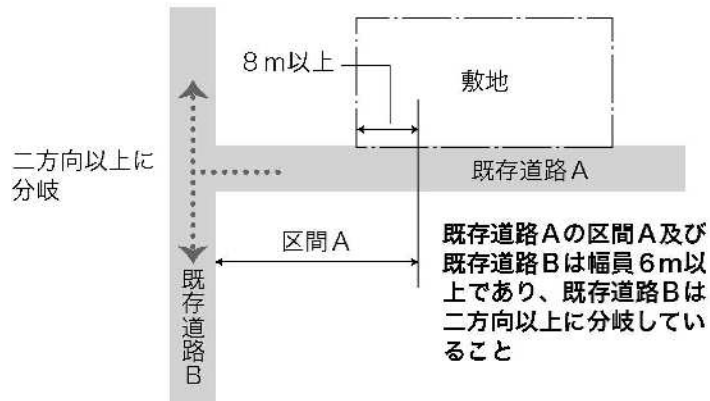
路地状部分の幅の一部が8m未満では要件を満たさない(実質的な長さが8m以上必要)



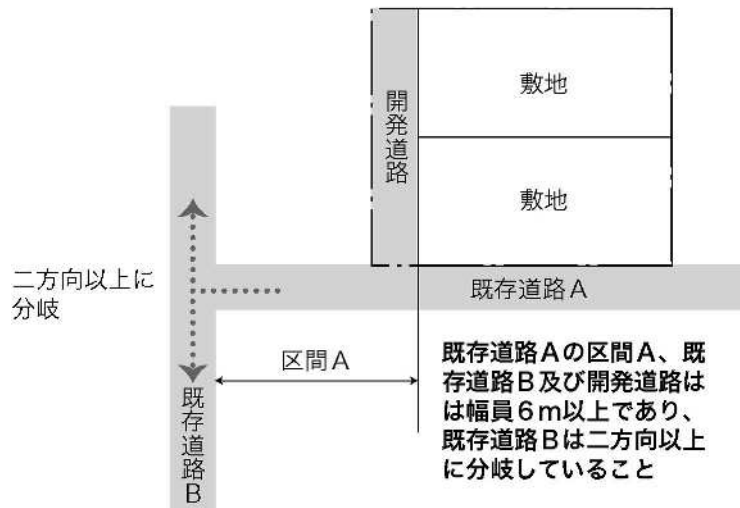
連続した接道長さであり、2ヶ所以上の合計の長さではない



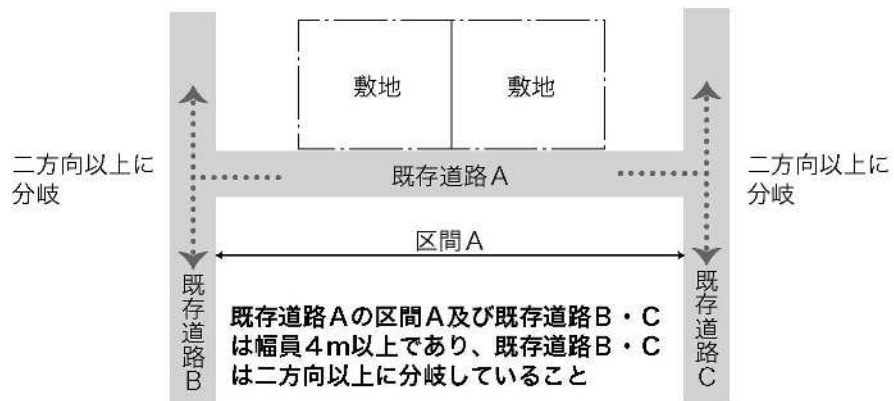
規則第4条第1号アのケース



規則第4条第1号イのケース



規則第4条第1号ウのケース



開発区域と道路が水路を介して平行に存している場合の取扱い

規則第4条第1号に規定する接道要件において、開発区域と規則に定める道路の間に水路が介在し、開発区域と道路が水路を介してほぼ平行に8m以上存している場合は、規則に定める接道要件を満たすものとする。

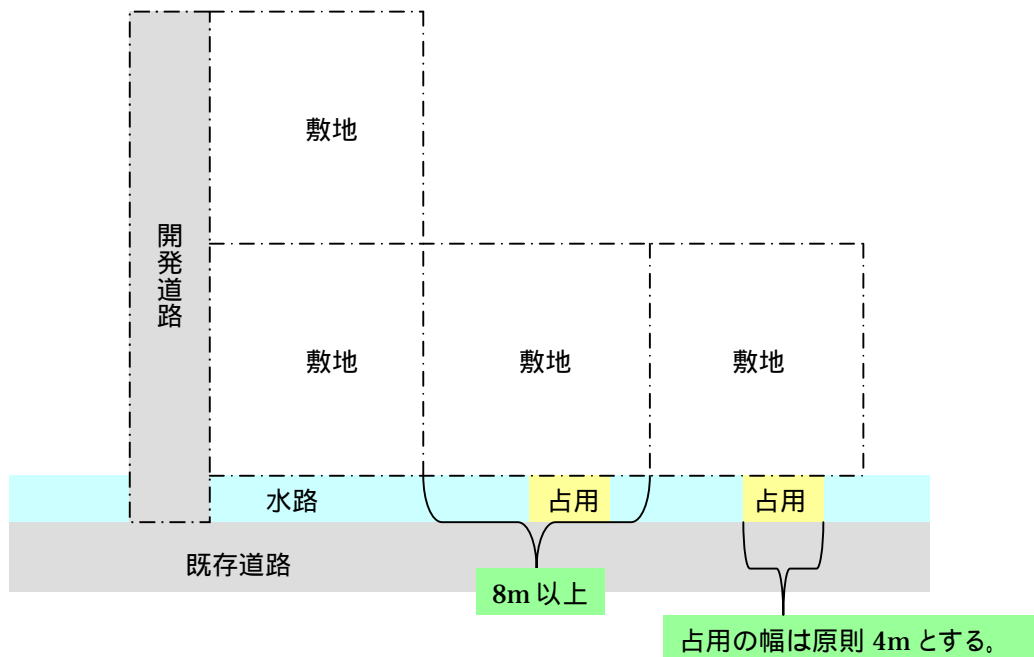
この運用は管理者との調整の結果占有が望ましいとなった場合に適用する。（自費工事による蓋がけを否定するものではない。）

この場合「水路」とは、公共施設管理者（市または県など）の管理する水路に限る。

河川及び準用河川については適用しない。

建築基準法上の接道要件を満たす占有等（原則4m）の手続きを要する。

前面に水路以外の官地が存する場合も同様の取り扱いとする。



敷地面積・建ぺい率 / 容積率

敷地面積

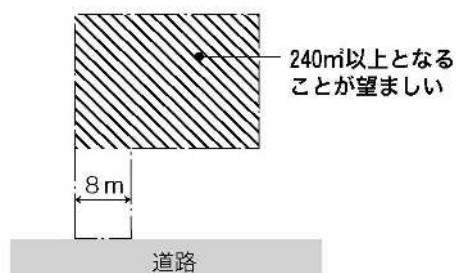
規則第4条第2号 建築物の敷地面積が300平方メートル以上であること。

基本的な考え方

最低敷地面積を優良田園住宅の基準と同様の300㎡と規定することにより、いわゆるミニ開発を防止し、既存の集落環境との調和を図るとともに、家庭菜園やガーデニングが可能な質の高い居住環境を形成することができます。

審査基準

敷地の形状は、方形となるよう努めること。ただし、方形とすることが困難な場合には、路地状部分を除く面積が240㎡以上となるように努めること（右図参照）。



建ぺい率・容積率

規則第4条第3号 建築物の建ぺい率が10分の3以下であること。

同条第4号 建築物の容積率が10分の5以下であること。

基本的な考え方

建ぺい率及び容積率の上限を規定することにより、市街化調整区域における既存集落内の低密度を保持し、既存の集落環境との調和を図るとともに、最低敷地規模と一体的に規制することにより、当該区域における農業環境を損ねないことができます。

審査基準

建築基準法第53条第3項に基づく角地等に対する特例は、適用しない。
建ぺい率及び容積率の算定方法については、車庫、物置などの附属建築物がある場合は、付属建築物の床面積を含めること。

壁面の位置

壁面の位置

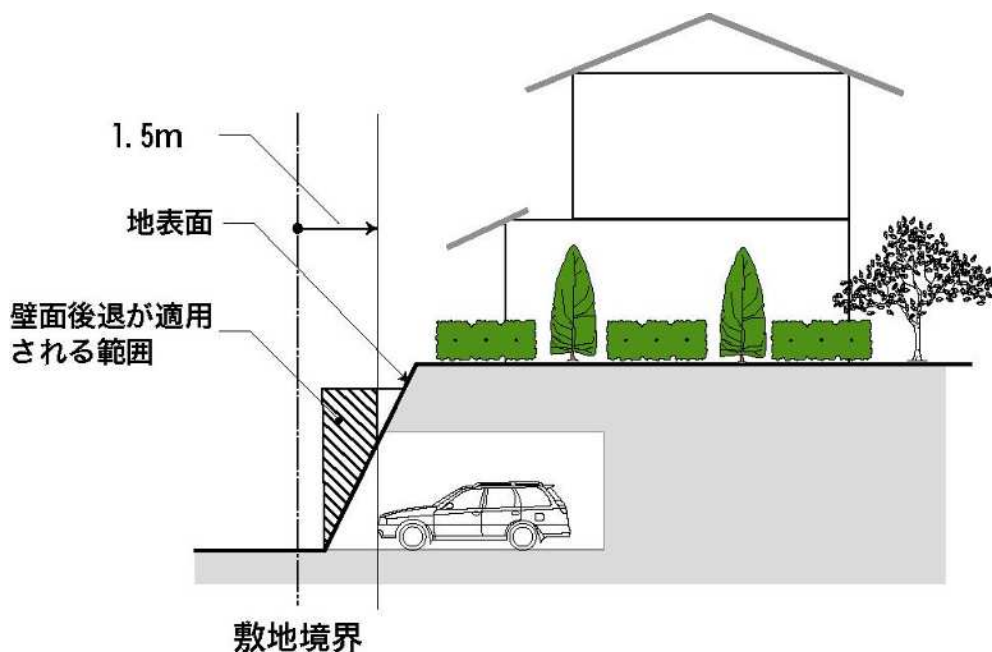
規則第4条第5号 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離が1.5メートル以上、その他の敷地境界線までの距離が1メートル以上であること。

基本的な考え方

壁面の後退距離を規定することにより、道路又は隣接する農地などに面して有効な空地を確保し、既存集落における良好な住居の環境の保護又は営農環境を損ねないことができます。

審査基準

独立した車庫、物置等附属建築物に対する壁面後退制限は、適用する。
建築確認において床面積に算定されない出窓に対する壁面後退制限は、適用しない。
湯沸かし器、エアコンの屋外機等の設備機器に対する壁面後退制限は、適用しない。
道路面と高低の差がある敷地の部分に設ける車庫のうち、地表面から突出する部分に対する壁面後退制限は、適用する。（下図参照）



建築物の高さ

建築物の最高高さ

規則第4条第6号 建築物の高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する用途に供する部分の高さを含む。）が10メートル以下であること。

基本的な考え方

建築物の最高高さを周辺の既存集落内の建築物の高さと同程度となるように規定することにより、周辺の田園景観を維持・保全することができます。

審査基準

建築基準法施行令2条1項6号口に基づく屋上部分に突出する階段室等に対する特例は、適用しない。

建築基準法第56条第7項に規定する天空率は、適用しない。

建築物の各部分の高さ（北側斜線）

規則第4条第7号 建築物の各部分の高さが当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下であること。ただし、当該建築物の敷地とこれに接する道路又は隣地との高低の差が著しい場合その他特別な事情がある場合は、この限りでない。

基本的な考え方

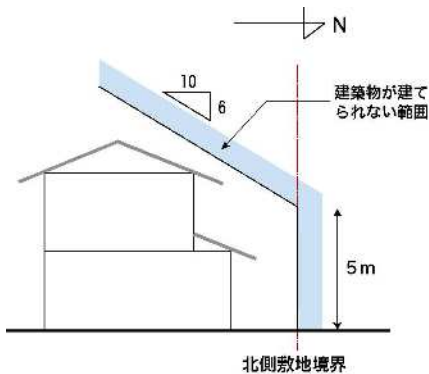
北側斜線の勾配を冬至の太陽が真南に位置するときの角度（30度）と規定することにより、敷地の北側に隣接する農地等の日照時間をできる限り確保することができます。また、当該敷地の北側に存する土地が日照への影響が少ない土地の場合は、緩和措置を講じることとしています。

審査基準

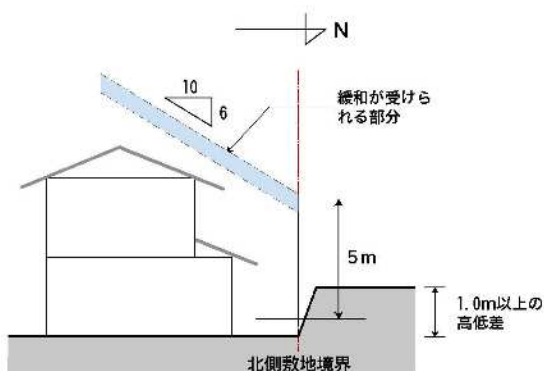
敷地の北側に接する土地が、水面、線路敷などの場合は、建築基準法施行令135条の4第1項第1号及び第2号に準じて次のとおり緩和する。

- ・「隣地との高低差が著しい場合」は、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- ・「その他特別な事情がある場合」は、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

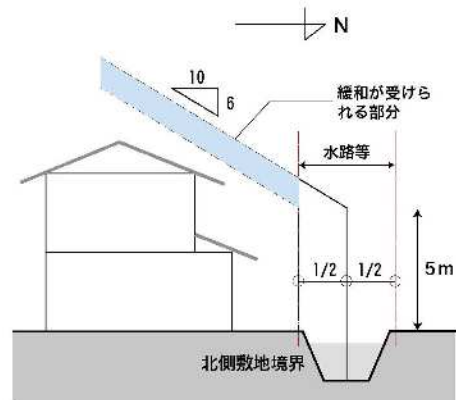
通常の北側斜線制限



隣地との高低差が著しい場合の緩和



その他特別な事情がある場合の緩和



植栽・緑化

敷地内の植栽地

規則第4条第8号 植栽地が建築物の敷地内のうち別に定める基準により敷地面積の20パーセント以上の面積で設けられていること。

基本的な考え方

敷地内に設ける緑地率の下限を規定することにより、小田原市景観計画の田園及び丘陵地における良好な景観の形成に関する方針のうち、次に掲げる事項を促進するものです。

- ・接道部など公共の場から望見できる部分は生垣による緑化の推進により、潤いとやすらぎのある景観を形成する。
- ・敷地内には適切に高木を配置するなど、緑に包まれた落ち着いた景観を形成する。

審査基準

植栽地の面積とは、植栽した樹木が成木となった時点における当該樹木の樹冠により被覆される面積である。

樹種の選定にあたっては、神奈川県風致地区条例の運用等に関する審査基準の別表に掲げる「神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等」を参考とすること。それ以外の樹種を植える場合は、高木・中木・低木及び芝等の参考となる資料を添付すること。

植栽工事ができる限り適期に行うことができるよう、工事の完了年月日の設定に注意すること。

別に定める基準（規則第4条第8号）

1 植栽地の面積の算定は、次のとおりとする。

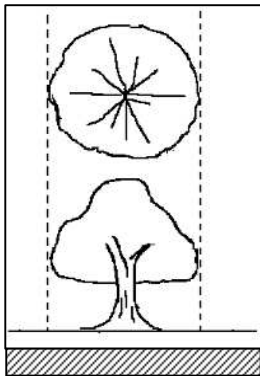
- (1) 土地に定着する樹木の樹冠により被覆される投影面積及び芝等により被覆される面積とする。（次頁図 参照）
- (2) 樹木の樹冠により被覆される投影面積は、次の樹木の区分及び樹高に応じて次の表に定める数値とする。ただし、10平方メートル以上の樹冠により被覆される投影面積はその面積とする。

区分	樹高（植栽時の規格）	面積
高木	3 m以上	10㎡（半径1.8mの円の面積）
	1.5m以上 3 m未満	5 ㎡（半径1.25mの円の面積）
	0.5m以上1.5m未満	3 ㎡（半径1.0mの円の面積）
中木	0.5m以上	3 ㎡（半径1.0mの円の面積）
苗木	0.5m未満（高木又は中木となるものに限る）	1 ㎡（半径0.6mの円の面積）
低木		0.25㎡（表面を覆った面積）

- (3) 樹冠が接して植栽される場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積とすることができる。（次頁図 参照）
- (4) 芝等により地表面を被覆される場合の算定の対象とできる面積は、その必要とする植栽地の面積の10分の2までとする。
- 2 道路その他公共の場所から望見できる部分にできるだけ配置されていること。
- 3 将来において高木・中木及び低木等が一体となって良好な自然環境を形成するようなものであること。
- 4 外柵等は生垣とするよう努めること。

植栽地の面積の算定方法

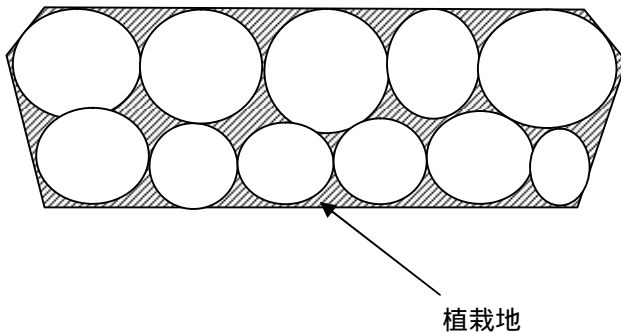
図 独立樹木の樹冠の投影面積



植栽地の面積：植栽する樹木の投影面積をいう。

10 m²以上の樹冠により被覆される投影面積は、その面積とする。

図 樹冠が接して植栽される場合の面積



植栽地の面積：外側にある各樹木の樹冠の外側を直線で結んだ線によって囲まれた面積をいう。

樹木の配置と計算例

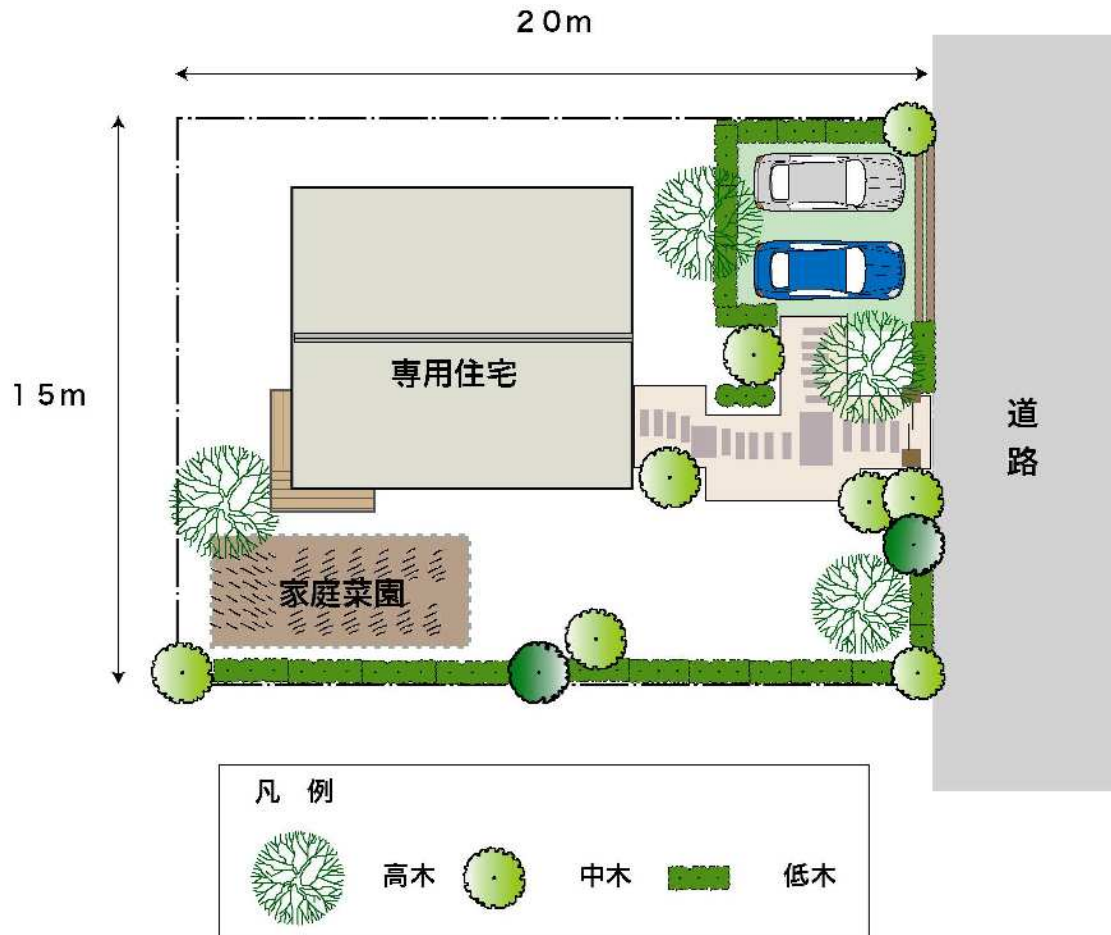


表 植栽地の面積の内訳

区分	規格	本数 (A)	単位面積 (B)	植栽面積 (A + B)
高木	3 m未満	4本	5 m ²	20 m ²
中木	0.5m以上	10本	3 m ²	30 m ²
低木	-	60本	0.25 m ²	15 m ²
合計	-	-	-	65 m ²

緑地率の算定

敷地面積 = $20 \times 15 = 300 \text{ m}^2$

植栽面積 = 65 m^2

緑地率 = $\text{植栽地面積} / \text{敷地面積} \times 100 = 65 / 300 \times 100 = 21.6\%$ 20%以上OK

神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等

高木	常緑	<ul style="list-style-type: none"> あかがし・あかまつ・あらかし・いぬまき・うらじろがし・くすのき くろがねもち・くろまつ・さわら・しらかし・しろだも・すぎ・すだじい たいさんぼく・たぶのき・ひのき・まだけ・まてばしい・もうそうちく もちのき・やまもも等
	落葉	<ul style="list-style-type: none"> あおぎり・あかしで・あきになれ・いいぎり・いたやかえで・いちよう・いぬして いろはもみじ・えのき・えんじゅ・おおしまざくら・かしわ・かつら・くぬぎ くるみ・けやき・こなら・こぶし・しおじ・ちどりのき・とうかえで・とちのき はうちわかえで・はぜのき・はんのき・はるになれ・ひめしゃら・ふさざくら ぶな・ほおのき・みずき・みずなら・むくのき・やまざくら やまはんのき・やまぼうし・ゆりのき等
中木	常緑	<ul style="list-style-type: none"> いぬがや・うばめがし・かくれみの・かなめもち・さかき・さざんか さんごじゅ・そよご・とうねずみもち・ねずみもち・ひいらぎ ひめゆずりは・もっこく・やぶつばき・やぶにつけい・ゆずりは 等
	落葉	<ul style="list-style-type: none"> あかめがしわ・えごのき・こばとねりこ・だんこうばい・なつつばき にがき・ねむのき・はくうんぼく・ひめやしあぶし・まめざくら・やしあぶし りょうぶ等
低木	常緑	<ul style="list-style-type: none"> あおき・あずまねざさ・あせび・アベリア・いぬつげ・おおばぐみ おおむらさきつつじ・きずた・きんもくせい・くちなし・さつき じんちょうげ・ちやのき・ていかかずら・とべら・なんてん・はくちょうげ はまひさかき・ひいらぎなんてん・ひいらぎもくせい・ひさかき びなんかずら・まさき・まるばしゃりんばい・むべ・めだけ・やつで やぶこうじ等
	落葉	<ul style="list-style-type: none"> あじさい・あきぐみ・あけび・あぶらちゃん・いぼたのき・いぬこりやなぎ いぬびわ・うぐいすかずら・うつぎ・うめもどき・がまずみ・きぶし くさばけ・くろもじ・ごごめうつぎ・こまゆみ・さるすべり・さんしょう しばやなぎ・しもつけ・てりはのいばら・どうだんつつじ・なつぐみ にしきうつぎ・にしきぎ・にわとこ・ぬるで・のりうつぎ・ばいかうつぎ はこねうつぎ・はないかだ・まゆみ・まんさく・みつばつつじ むらさきしきぶ・れんぎょう・めぎ・やまぐわ・やまつつじ・やまはぎ ゆきやなぎ等
芝等		<ul style="list-style-type: none"> こうらいしば・のしば等

高木：生育したときの樹高が10m以上の樹木
 中木：生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木
 低木：生育したときの樹高が5m未満の樹木

印は神奈川県の推奨木
 印は神奈川県の準推奨木
 印は野鳥の食餌木

屋根の形状

屋根の形状

規則第4条第9号 建築物（車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。）の屋根の形状が別に定める基準により勾配を付けた屋根であること。

基本的な考え方

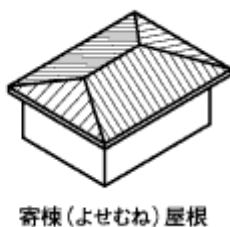
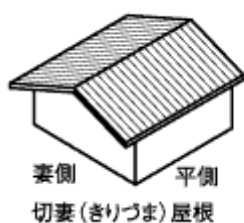
屋根の形状を規定することにより、小田原市景観計画の田園及び丘陵地における良好な景観の形成に関する方針のうち、次に掲げる事項を促進するものです。

- ・ 建築物は、後背の丘陵地や山・山並みを意識した勾配屋根を採用したり、（省略）田園景観と調和した景観を形成する。

別に定める基準（規則第4条第9号）

- 1 屋根の形状は、切妻、寄棟、若しくは入母屋型を原則とし、その勾配は10分の1以上であって極端な急勾配でないこと。
- 2 陸屋根の部分の面積が屋根の水平投影面積の過半を超えないこと。

参考：屋根の形状



色 彩

屋根や外壁等の色彩

規則第4条第10号 建築物の屋根(ひさしを含む。)及び外壁等の外観の色彩が次の表のとおりであること。ただし、建築物の屋根にあつては無釉の和瓦、銅板、草ぶきによるものの色彩、建築物の外壁等にあつては着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩については、この限りでない。

	色相	明度	彩度
建築物の屋根	0.1R～5Y	5以下	4以下
	上記以外		2以下
建築物の外壁等	0.1R～5Y	7.5以上	2以下
		7.5未満	4以下
	上記以外	全域	2以下

備考 色彩の基準は、日本工業規格のZ8721に定める三属性による。



基本的な考え方

屋根や外壁等の色彩を規定することにより、小田原市景観計画の田園及び丘陵地における良好な景観の形成に関する方針に掲げる色彩に関する事項を促進するものです。

地域の農家住宅をはじめとした建築物の外壁や屋根に多く用いられている暖色系の色相では選択肢を拡げ(彩度を高めに設定)、小田原の田園景観ではあまり見慣れない寒色系の色彩では鮮やかさを抑え、また、ピンク色など田園景観から突出しやすいパステル色は避ける内容とすることにより、豊かな田園景観と調和した穏やかな色彩景観を保全継承することができます。

屋根の色彩

基本的な考え方

屋根の色彩を規定することにより、景観形成の方針のうち、次に掲げる事項を促進するものです。

・勾配屋根の色彩は、明度5以下の低明度かつ彩度2以下の低彩度を用いるなど、周囲の田園や後背の丘陵地の山・山並みに融和した景観を形成する。

こげ茶色（着色のための処理をしていない銅版葺を含む。）、暗緑色、暗灰色又は黒色、若しくは自然素材（和瓦を含む。）の色とします。

審査基準

ソーラーパネルの設置は認める。

外壁の色彩

基本的な考え方

外壁等の色彩を規定することにより、景観形成の方針のうち、次に掲げる事項を促進するものです。

・建築物の色彩は、自然景観の季節変動を考慮し、木材や石材などの自然素材色と共通する色彩を基調とするなど、四季を通じて自然の息吹が感じられる景観を形成する。

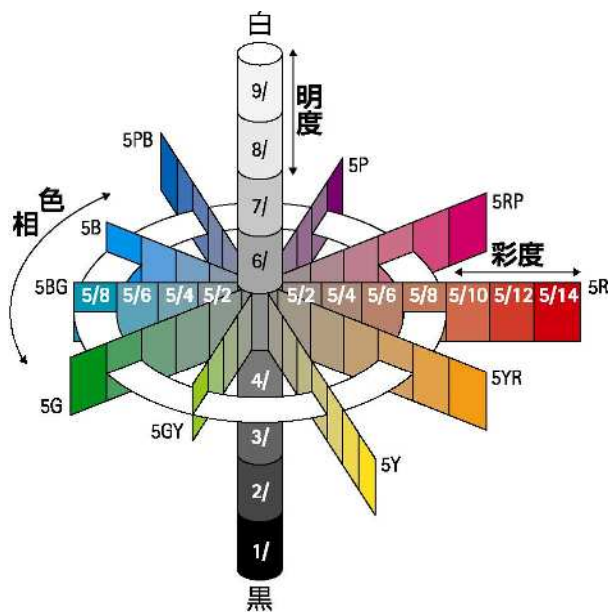
ベージュ色、砂色、茶系色等、自然と調和した落ち着いた色調とします。

審査基準

着色を施していない木材など、落ち着いた質感を持つ素材そのものを使用する場合は適用しない。

参考：マンセル表色系の解説

一般に色彩を、赤や青、黄などの色名で表現しますが、色名による表現は捉え方に個人差があり、ひとつの色を正確かつ客観的に表すことはできません。このため、この制度では、日本工業規格（JIS Z8721 色の表示方法 三属性による表示）にも採用されている国際的な尺度である「マンセル表色系」を採用しています。これによって、赤や青、黄色などといった色名による表現よりも正確な色彩を表現することができます。



10YR 8.0 / 1.5
 色相=色合い 10ファイアール 明度=明るさ 8.0 の 彩度=鮮やかさ 1.5

色を表す3つの属性

色相(しきそう)は、いろあいを表します。10種の基本色(赤、黄赤、黄、黄緑、緑、青緑、青、青紫、紫、赤紫)の頭文字をとったアルファベット(R、YR、Y、GY、G、BG、B、PB、P、RP)とその度合いを示す0から10までの数字を組み合わせ、10Rや5Yなどのように表記します。

明度(めいど)は、あかるさの度合いを0から10までの数値で表します。暗い色ほど数値が小さく、明るい色ほど数値が大きくなり10に近くなります。

彩度(さいど)は、あざやかさの度合いを0から14程度までの数値で表します。色味のない鈍い色ほど数値が小さく、白、黒、グレーなどの無彩色の彩度は0になります。逆に鮮やかな色彩ほど数値が大きくなり赤の原色の彩度は14程度です。

擁壁・塀の構造等

擁壁

規則第4条第11号 建築物の敷地内に擁壁を配置する場合において、当該擁壁が前面に植栽を施すことにより壁面の過半が露出しないよう修景されたものであること。ただし、自然石若しくは化粧が施されたコンクリートブロックにより築造する場合、化粧型枠等により仕上げを施す場合又は当該擁壁の壁面が道路その他の公共の場所から容易に望見されることのないものである場合は、この限りでない。

基本的な考え方

擁壁の意匠を規定することにより、小田原市景観計画の丘陵地における良好な景観の形成に関する方針のうち、次に掲げる事項を促進するものです。

- ・擁壁は、勾配を持たせたりひな壇状の形状とするなど、圧迫感を軽減させた上で、自然石の使用や化粧型枠等による仕上げを行うとともに、樹木による緑化を施すなど、表情を持った修景を行う。

審査基準

対象とする擁壁は、高さ50cmを超えるものとする。

「擁壁を配置する場合」とは、既存の擁壁も対象とする。

「化粧が施されたコンクリートブロック」とは、粗面ブロックなど滑面ブロック以外のコンクリート積みブロックである。

「化粧型枠等により仕上げ」には、当該建築物の外壁と同様の仕上げを含む。

擁壁に対する色彩（自然素材の表面に着色する場合を含む。）の制限は、建築物の外壁等の色彩基準を適用する。

開発区域内に設置する道路、公園その他の公共施設の擁壁についても、滑面ブロックを使用しないことが望ましい。

塀

規則第4条第12号 建築物の敷地内に塀（木、竹等の自然素材を使用するものを除く。）を配置する場合において、当該塀が前面に植栽を施すことにより塀の前面の過半が露出しないよう修景されたものであること。この場合においては、前号ただし書の規定を準用する。

基本的な考え方

塀の意匠を規定することにより、小田原市景観計画の田園における良好な景観の形成に関する方針のうち、次に掲げる事項を促進するものです。

- ・塀を設ける場合は、自然素材を使用したり、緑化による修景を行う。

審査基準

対象とする塀は、高さ50cmを超えるものとする。

「塀を配置する場合」とは、既存の塀も対象とする。

「化粧型枠等により仕上げ」には、当該建築物の外壁と同様の仕上げを含む。

塀に対する色彩（自然素材の表面に着色する場合を含む。）に制限は、建築物の外壁等の色彩基準を適用する。

化粧型枠等により仕上げられた擁壁の例



擁壁の前面を植栽した例



2 都市計画法第34条第11号の開発許可等の運用指針

法第29条第1項又は第43条第1項に基づく許可の運用は、次によるものとする。

開発許可

審査基準

法第34条第11号の規定に該当する開発行為については、当該申請に係る開発行為が規則第4条各号に掲げる事項に該当する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に該当すると認める場合でなければ開発許可をしてはならない。

建築許可

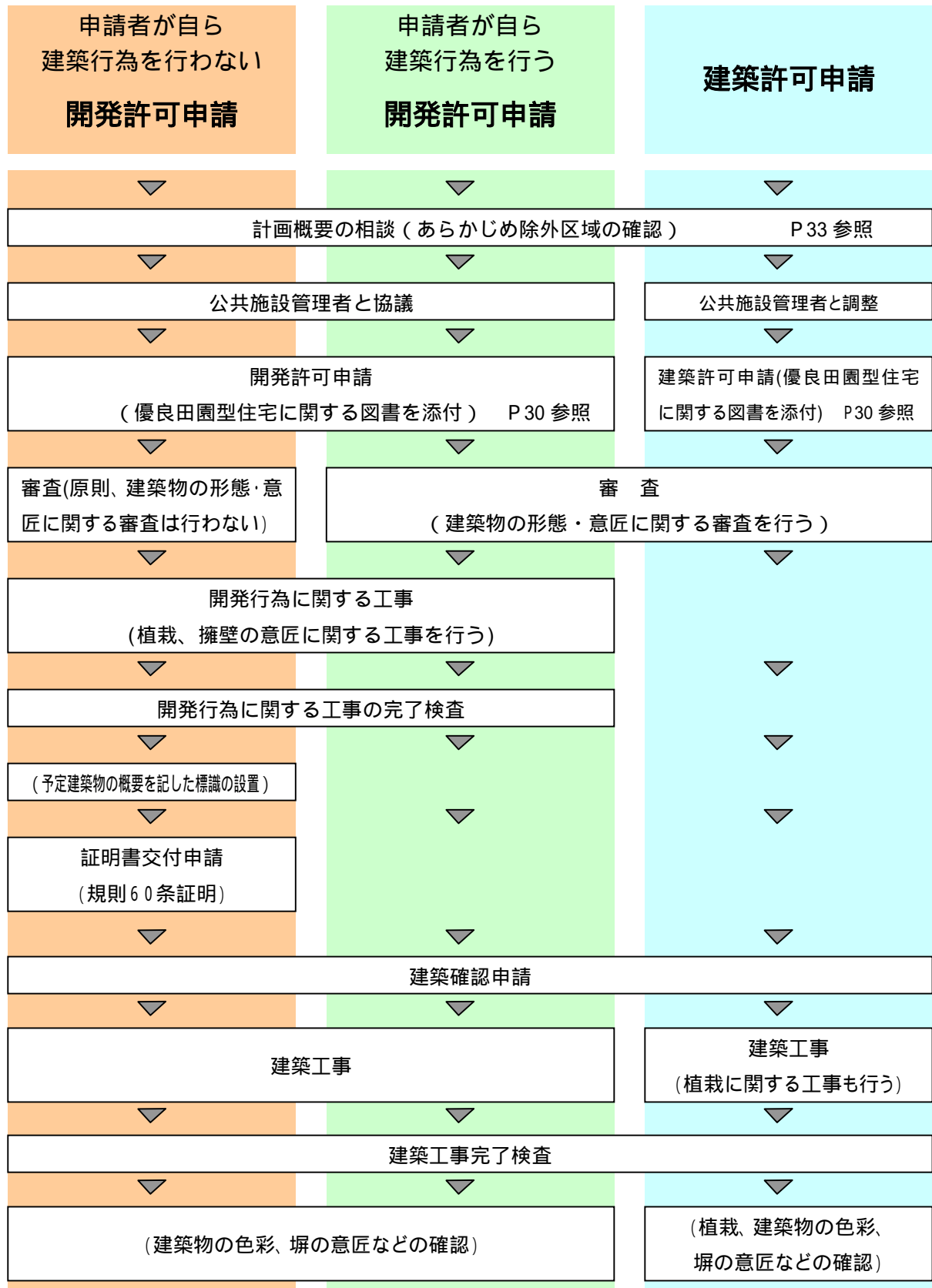
審査基準

開発許可を受けた開発区域以外の区域内における法第34条第11号の規定に該当する建築物の建築にあつては、当該申請に係る建築物が規則第4条各号に掲げる事項に該当すると認めるときでなければ法第43条第1項の許可をしてはならない。

參考資料編

1. 建築工事完了までのプロセス

優良田園型住宅を建築する場合は、通常の手続きのほかに次の()の手続きが必要となります



2. 申請書添付図書

(1) 優良田園型住宅の概要書

優良田園型住宅の概要書

敷地の所在 (宅地番号等)	小田原市			
建築主の住所 及び氏名				
開発の目的	(自己・建売)住宅・建築条件付宅地分譲・その他()			
敷地の内容	敷地面積	m ²	接道長(路地状 部分の最小幅員)	m
建築物の内容	建築面積	m ²	建ぺい率	%
	延べ面積	m ²	容積率	%
	最高の高さ	m	最高の軒の 高さ	m
	壁面後退距離 (道路側)	m	壁面後退距離 (その他)	m
植栽の内容	植栽地の 面積	m ²	緑地率	%
擁壁の内容	構造・材質		仕上げ	
屋根の内容	屋根の水平 投影面積	m ²	勾配部分の 割合	%
	材 質		色 彩 (マンセル値)	
外壁の内容	材 質		色 彩 (マンセル値)	
塀の内容	構造・材質		仕 上 げ	
備考				

注意 (1) この概要書は1区画ごとに作成してください。

(2) 色彩判断資料(サンプル等)を添付して下さい。

(3) 許可申請者が自ら優良田園型住宅の建築のために行うものでない許可申請書に添付する場合は、印欄の記入は不要です。

(4) 屋根全体を勾配屋根とする場合は、屋根の面積に関する記入は不要です。

(2) 添付図面

図面の種類	明示すべき事項	縮尺	備考
位置図	開発区域の境界、区域区分の境界、市街化区域からの距離など	1:2,500	1 都市計画基本図を使用すること。 2 区域区分の境界は都市計画の図書により確認すること。
連たん区域図	開発区域の境界、連たんする敷地の境界、連たんする敷地から開発区域の最遠部の距離、連たんする建築物の用途など	1:2,000 以上	連たんする敷地から開発区域の最遠部分の距離の表示は実測値を記載すること。
配置図	敷地の境界、建築物の位置(道路及び隣地からの距離)、土地の高低、建築物の各部分の高さ、道路の幅員、擁壁の位置など	1:200 以上	
各階平面図	各室の用途、床面積など	1:100 以上	
2面以上の立面図	屋根及び外周部の仕上げ材、色彩など	1:100 以上	類似の色で表示すること。
2面以上の断面図	軒・ひさしの出、各部分の高さなど	1:100 以上	
屋根伏図	勾配部分の面積など	1:100 以上	陸屋根部分を設ける場合に添付すること。
植栽配置図	植栽の位置、高木・中木・低木の別、樹種、樹高など	1:100 以上	1 高木・中木・低木の別は、面積がわかるよう円等で表示すること。 2 計算表を添付すること。
擁壁の仕上げに関する図面	材料、化粧等の状況、色彩など	1:100 以上	1 設置する場合に添付すること。 2 展開図などに類似の色で表示すること。
塀の仕上げに関する図面	材料、化粧等の状況、色彩など	1:100 以上	1 設置する場合に添付すること。 2 正面図などに類似の色で表示すること。

申請者が自ら優良田園住宅の建築のために行うものでない開発許可申請書への添付は、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図、屋根伏図は除く。

3. 標識の掲示

各区画に、予定建築物の概要を記載した次の標識（縦30cm以上、横20cm以上の大きさで、耐水性のある材質の板）の掲示を行うこと。（自己用外の開発のみ必要）

予定建築物の概要																				
予定建築物の用途	一戸建ての住宅																			
建 ぺ い 率	30%以下																			
容 積 率	50%以下																			
壁面後退の距離	道路側1.5m以上、その他1m以上																			
建築物の高さ	10m以下																			
北側斜線	5m + 1:0.6																			
敷地内の緑地率	20%以上																			
屋根の形状	過半を勾配屋根とする。																			
屋根や外壁等の色彩	落ち着いた色彩とする。 <マンセル値の基準>																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">屋根</td> <td>0.1R~5Y</td> <td rowspan="2">5以下</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">外壁</td> <td rowspan="2">0.1R~5Y</td> <td>7.5以上</td> <td>2以下</td> </tr> <tr> <td>7.5未満</td> <td>4以下</td> </tr> <tr> <td>上記以外</td> <td>全域</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table>		色相	明度	彩度	屋根	0.1R~5Y	5以下	4以下	上記以外	2以下	外壁	0.1R~5Y	7.5以上	2以下	7.5未満	4以下	上記以外	全域	2以下
		色相	明度	彩度																
	屋根	0.1R~5Y	5以下	4以下																
上記以外		2以下																		
外壁	0.1R~5Y	7.5以上	2以下																	
		7.5未満	4以下																	
	上記以外	全域	2以下																	
擁壁や壁の仕上げ	前面が露出しないように、植栽等を行う。ただし、自然石や化粧型枠等の仕上げを行う場合などは除く。																			
注)この土地は、「優良田園住宅型連たん区域開発許可制度」に基づく許可を受けたものであり、建築物を建築する場合に一定の制限があります。詳しくは、小田原市開発審査課(市役所6階) 電話0465-33-1441 へお問い合わせください。																				

4 . 問い合わせ窓口一覧

(1) 除外区域について

除外区域の名称	問い合わせ先	電話番号
災害の発生のおそれのある土地の区域		
土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法)	県西土木事務所小田原土木センター 河川砂防第二課	0465 (34)4141
土砂災害危険箇所(神奈川県調査による)		
急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地法)		
砂防指定地(砂防法)		
優良な集団農地の区域		
農振農用地区域(農業振興地域の整備に関する法律)	小田原市農政課	0465 (33)1302
優れた自然の風景を維持する等の土地の区域		
富士箱根伊豆国立公園の特別地域(自然公園法)	環境省 箱根自然環境事務所	0460 (84)8727
自然環境保全地域(神奈川県自然環境保全条例)	西湘地域県政総合センター 環境調整課	0465 (32)8000
保安林、保安林予定森林、保安施設地区(森林法)	西湘地域県政総合センター 森林課	
野生の生き物保護区(小田原市緑と生き物を守り育てる条例)	小田原市環境保護課	0465 (33)1302
第1種、第2種風致地区(神奈川県風致地区条例)	小田原市都市計画課	
その他の規則で定める土地の区域		
計画的市街地整備を予定している区域(特定保留区域)	小田原市都市計画課	0465 (33)1302

注) 各区域の確認は、「問い合わせ先」に記載されている**窓口**で行ってください。

(2) その他の基準に関する事項について

小田原市開発審査課が窓口となります。

〒250-8555 小田原市荻窪 300 番地
小田原市開発審査課 TEL0465-33-1441
平成 19 年 11 月 30 日発行