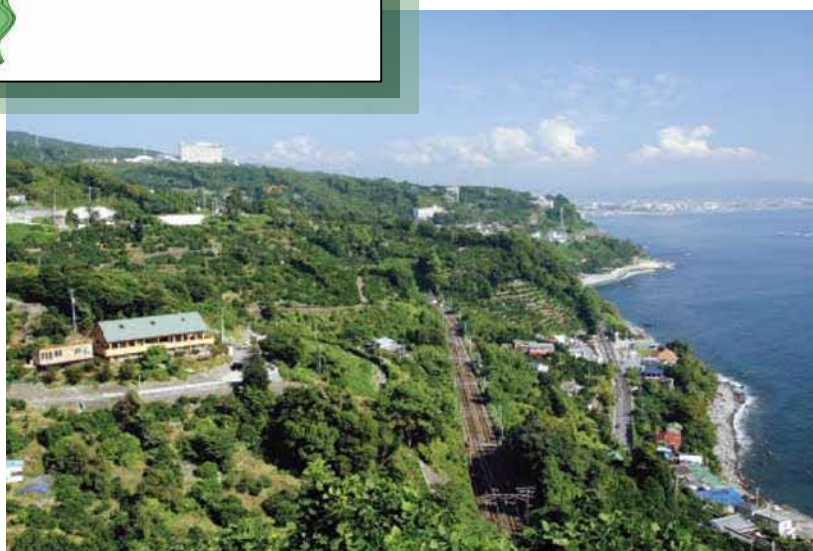




小田原市風致地区条例の運用等に関する審査基準



小田原市 都市部 都市計画課

目次

用語の定義	1
1 建築物の新築、増築、改築又は移転	4
1.1 仮設の建築物	4
1.2 地下に設ける建築物	6
1.3 その他の建築物の高さ	7
1.4 その他の建築物の建ぺい率	9
1.5 その他の建築物の壁面後退距離	10
1.6 その他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差	12
1.7 その他の建築物の位置、形態及び意匠	14
1.8 その他の建築物の敷地内緑化	16
1.9 建築物の建替え特例	22
2 工作物の新築、増築、改築又は移転	25
2.1 仮設の工作物の位置、規模及び形態	25
2.2 工作物の位置、規模、形態及び意匠	27
3 建築物等の色彩の変更	30
4 宅地の造成等	31
5 水面の埋立て又は干拓	37
6 木竹の伐採	38
7 土石の類の採取	40
8 屋外における物件の堆積	41
9 その他取り扱い	43
9.1 協議、通知の取り扱い	43
9.2 地区又は種別が2以上にまたがる場合の取り扱い	44

審査基準

用語の定義

この審査基準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、小田原市風致地区条例（以下「条例」という。）の適正な運用を図るために、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項第1号に規定するものをいう。

2 工作物

土地又は建築物に定着する建築物以外の人工物をいう。

3 仮設の建築物

建築基準法第85条に規定するものをいう。

4 仮設の工作物

構造が容易に移転し又は除去することができるもの。

なお、許可期間は原則として1年以内とする。ただし、従前の工作物に替えて必要となる仮設の工作物については、市長が必要と認める期間とする。

5 地階（地下）

建築基準法施行令第1条第1項第2号に規定するものをいう。

6 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。

7 地下に設ける建築物

地階のみで構成され、地上階とされる部分を有せず、かつ、平均地盤面上に露出する建築物の高さが1メートルを超えないもの。

8 敷地

建築基準法施行令第1条第1項第1号に規定するものをいう。

9 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。

10 建築面積

建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定するものをいう。

11 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）

12 壁面後退距離

建築物の外壁又はこれに代わ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又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 敷地の境界線とは、道路境界線又は隣地境界線をいい、「道路」とは、建築基準法上の道路及びそれに代わる空地をいう。

13 建築物の高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。

14 建築物の新築

建築物の敷地（更地）に建築物を建築することであり、増築、改築又は移転のいずれにも該当しないものをいう。

15 建築物の増築

既存の建築物の延べ床面積を増加させることをいう。なお、同一敷地内に用途上不可分である建築物を別棟で建築する場合は、増築として扱う。

16 建築物の改築

建築物の全部若しくは一部を除去又は災害等により消滅した後、これに引き続きこれと用途、規模及び構造の異なるものを造ることをいう。

17 建築物の移転

同一敷地内において建築物を別の位置に移すことをいう。

18 建替え特例

風致地区の指定や種別の変更、条例や審査基準の改正又は条例第3条各号に掲げる事業などの要因で、基準に適合していない建築物について、一定の範囲で建築物の新築、増築又は移転できることをいう。

19 樹冠

木竹の上部についている枝と葉の集まり全体をいう。

20 皆伐

森林などの木竹を全部又は大部分伐採することをいう。

21 択伐

利用できる時期に達した木竹を樹林地内から選択して伐採することで皆伐以外のものをいう。

22 間伐

主として優良木の成長を阻止する木竹を間引くことをいう。

23 露天掘り

坑道を設けず、表土を除き、地上で掘り取る採掘法をいう。

24 坑道掘り

地下に通路を掘り、そこから採掘する方法をいう。

25 物件の堆積

物件の堆積とは、物をうずたかく積み上げる行為をいうが、詳細については、次のとおりとする。

- ア 物件の種類は、土石、廃棄物、再生資源に限らず、全ての「物」を対象とする。
- イ 一定の期間、同じ場所で物を積み上げる行為を対象とすることとし、個人の事務所等の引っ越しや商店等における商品等の搬入、搬出に伴う一時的な物件の堆積は対象としない。
- ウ 1回の堆積期間は短く、すぐに撤去される場合であっても、撤去期間も同様に短く、反復して堆積が繰り返される場合には対象とする。

1 建築物の新築、増築、改築又は移転

1.1 仮設の建築物

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ア〔仮設の建築物の新築〕

次の(ア)及び(イ)のいずれにも適合するものであること。

- (ア) 当該建築物の構造が容易に移転し、又は除去することができるものであること。
- (イ) 当該建築物の位置、規模及び形態が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

<増築について同内容(第2号ア)>

条例第8条第1項第3号ア〔仮設の建築物の改築〕

次の(ア)及び(イ)のいずれにも適合するものであること。

- (ア) 当該改築後の建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該改築後の建築物の規模及び形態が当該改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

条例第8条第1項第4号ア〔仮設の建築物の移転〕

次の(ア)及び(イ)のいずれにも適合するものであること。

- (ア) 当該移転後の建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該移転後の建築物の位置が当該移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第3号

非常災害のため必要な応急措置として行う行為

条例第2条第2項第4号

建築物(地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。)の新築、増築又は改築であつて、次のいずれにも該当するもの

- ア 当該新築、増築又は改築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの
- イ 当該新築、増築又は改築後の建築物の高さ及び建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値以下であるもの
- ウ 当該新築、増築又は改築後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離(以下「壁面後退距離」という。)が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

上記2)に当てはまらない場合には、「許可を要する行為」となるが、許可されるためには、条例第8条に掲げる許可基準に当てはまる必要があるため、上記2)イ、ウに該当しない場合には、「ただし書」が適用されない限り許可されない。

条例第2条第2項第6号

地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転。この場合において、新築又は増築にあつては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築、増築、改築又は移転。ただし、物置、作業小屋等の新築、増築、改築又は移転で、当該新築、増築、改築又は移転に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

3) 審査基準

〔非常災害のため必要な応急措置として行う行為の扱い〕

非常災害とは、緊急に応急工事をする必要があり又は国、地方公共団体等が救助活動をする必要があるような一切の災害であり、建築基準法第85条第1項に該当するものをいう。

〔仮設の建築物の位置、規模及び形態の基準〕

仮設の建築物の高さについては、「1.3 その他の建築物の高さ」の基準を準用する。

ただし、工事のために現場に設ける事務所、屋根付の囲い等又は機能上若しくは構造上やむを得ないと認められ、かつ、周辺の風致と不調和とならないよう特に配慮がなされていると認められるものについては、この限りでない。

1.2 地下に設ける建築物

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号イ〔地下に設ける建築物の新築〕

当該建築物の位置及び規模が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

<増築について同内容(第2号イ)>

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第6号

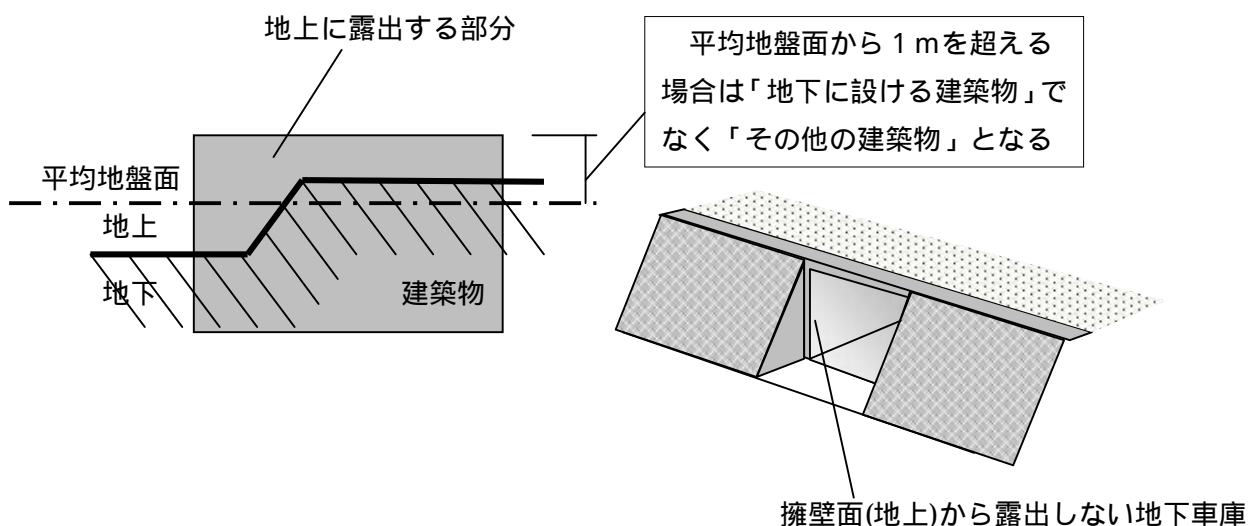
地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転。この場合において、新築又は増築にあつては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。

3) 審査基準

〔地下に設ける建築物等の地上に露出する部分の基準〕

地下に設ける建築物のうち、地上に露出する部分がある場合には、その位置については、「1.5 その他の建築物の壁面後退距離」の審査基準を準用する。

ただし、地下に設ける自動車車庫等の用途に供する独立した建築物で、地上に露出していない場合は、「1.5 その他の建築物の壁面後退距離」の基準を適用しない。



1.3 その他の建築物の高さ

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(ア)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。〈増築について同内容(第2号ウ(ア))〉

条例第8条第1項第3号イ(ア)〔仮設の建築物以外の建築物の改築〕

当該改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。

別表第1 抜粋

種別	建築物の高さ
第1種風致地区	8メートル
第2種風致地区	8メートル
第3種風致地区	10メートル
第4種風致地区	15メートル

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第4号

建築物(地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。)の新築、増築又は改築であって、次のいずれにも該当するもの

- ア 当該新築、増築又は改築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの
- イ 当該新築、増築又は改築後の建築物の高さ及び建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値以下であるもの
- ウ 当該新築、増築又は改築後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離(以下「壁面後退距離」という。)が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

上記2)に当てはまらない場合には、「許可を要する行為」となるが、許可されるためには、条例第8条に掲げる許可基準に当てはまる必要があるため、上記2)イ、ウに該当しない場合には、「ただし書」が適用されない限り許可されない。

条例第2条第2項第6号

地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転。この場合において、新築又は増築にあっては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

- (ア) 建築物の新築、増築、改築又は移転。ただし、物置、作業小屋等の新築、増築、改築又は移転で、当該新築、増築、改築又は移転に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

3) 審査基準

〔その他の建築物の高さに関する基準〕

- 1 棟飾、防火壁の屋上突出物その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。
- 2 屋上に突出した階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓、建築設備その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内で、かつ、その部分の高さが5メートルまでは、高さに算入しない。

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ(ア)、第2号ウ(ア)のただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の事情を考慮し限定的に適用することができる。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

次の各項に掲げる建築物のいずれかに該当するときには適用することができる。

- 1 学校教育法第1条に掲げる学校。
- 2 伝統的な様式で建築される神社仏閣等で、歴史的景観又は自然的景観の維持及び向上に有効であると認められる場合。
- 3 敷地内における植栽等の面積が敷地面積の30パーセント以上を占め、かつ、建築物のうち基準を超える部分が周囲から見えにくくする等、工夫がなされている場合。
- 4 建築物の建築が建替え特例(「1.9」参照のこと)の適用を受ける場合。

1.4 その他の建築物の建ぺい率

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(イ)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

当該建築物の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

<増築について同内容(第2号ウ(イ))>

別表第1 抜粋

種別	建ぺい率
第1種風致地区	10分の2
第2種風致地区	10分の4
第3種風致地区	10分の4
第4種風致地区	10分の4

2) 許可を要しない行為

(「1.3 その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔角敷地の建ぺい率の緩和について〕

建築基準法第53条第3項第2号の規定は適用しない。

角敷地の建ぺい率の緩和については、条例の主旨が、非建ぺい地における敷地内の緑化を促進することにあることから、風致地区内においては建築基準法第53条第3項第2号の規定は適用しない。

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ(イ)及び第2号ウ(イ)のただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用するとできる。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

建築物の建築が建替え特例(「1.9」参照のこと)の適用を受ける場合。

1.5 その他の建築物の壁面後退距離

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(ウ)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

当該建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。
<増築、移転について同内容(第2号ウ(ウ)、第4号イ(ア))>

別表第1 抜粋

種別	壁面後退距離	
	道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第1種風致地区	3メートル	2メートル
第2種風致地区	1.5メートル	1メートル
第3種風致地区	1.5メートル	1メートル
第4種風致地区	1.5メートル	1メートル

2) 許可を要しない行為

(「1.3 その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

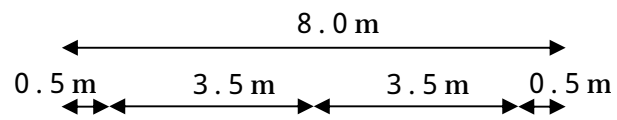
〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ(ウ)、第2号ウ(ウ)及び第4号イ(ア)のただし書の適用は、基本的に認められないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することができる。

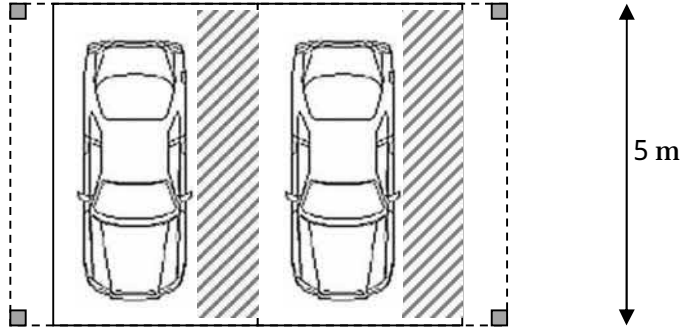
〔ただし書を適用する場合の基準〕

次の各項に掲げる建築物のいずれかに該当するときには適用することができる。

- 1 バルコニー、ベランダ、解放廊下、階段、出窓、戸袋、その他これらに類するもののうち、建築面積に算入されない部分。
- 2 出窓等で基準を超える部分の見附面積が同方向からの建築物全体の見附面積の8分の1以下であるもので、周囲の外壁面から水平距離50センチメートル未満のもの、また戸袋等においても出窓等と同様の水平距離未満のもの。
- 3 自動車車庫等の用途に供する独立した建築物で、柱と屋根のみで構成される床面積40平方メートル以下のもの。
- 4 建築物の建築が建替え特例(「1.9」参照のこと)の適用を受ける場合。



40 m²のカーポート
の例



1.6 その他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(I)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が6メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない。

<増築について同内容(第2号ウ(I))>

2) 許可を要しない行為

(「1.3 その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ(I)及び第2号ウ(I)のただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することができる。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

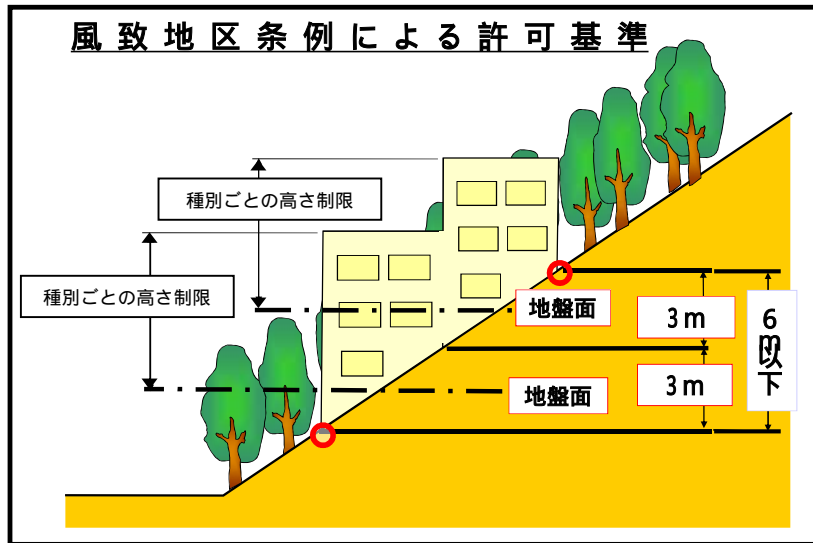
次の各項のいずれかに該当するもの。

1 次のいずれにも該当するもの。

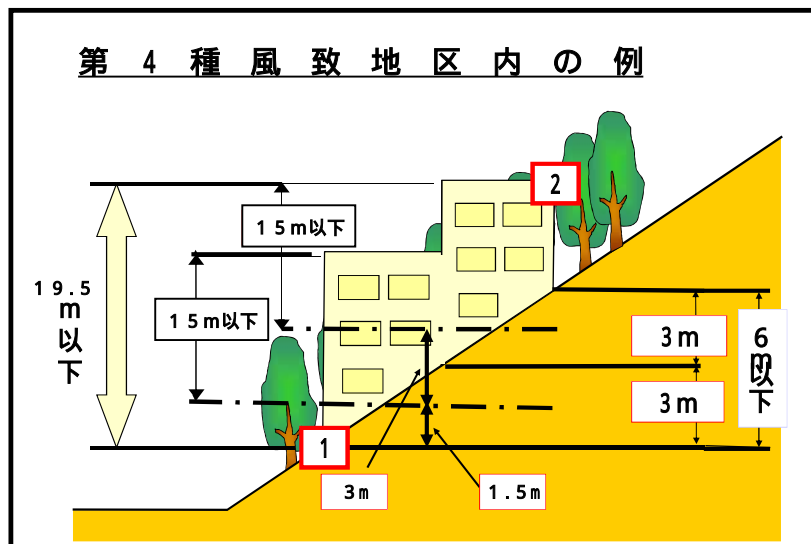
- ア 同一敷地内で隣接する建築物との距離は、「壁面後退距離」と同様の距離をとるため、第1種風致地区内で4メートル以上、その他の風致地区内で2メートル以上、とられていること。
- イ 当該建築物が周囲の土地から見えにくいような位置にあること。
- ウ 当該建築物の最も高い部分が斜面地の頂上及び尾根線を越えないような位置にあること。
- エ 敷地内における植栽等の面積が敷地面積の30パーセント以上を占め、かつ、建築物のうち基準を超える部分が周囲から見えにくくする等工夫がなされていること。
- オ 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差の範囲は9メートル以下であること。

2 建築物の建築が建替え特例(「1.9」参照のこと)の適用を受ける場合。

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差（解説）



地盤面は、通常、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さをいうが、地面の高低差が3mを超える場合には、3m以内ごとに区分して、それぞれの区分内の平均の高さを指す。（建築基準法施行令第2条第2項）



この基準を第4種風致地区内の例で示すと、第4種風致地区の高さの基準は15m以下であるが、建築物が地面と接する高低差を6m以下とすることにより、建築物の最下部1から最高部2までの高さは19.5m以下となる。

1.7 その他の建築物の位置、形態及び意匠

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(オ)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕
当該建築物の位置、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
＜以下、条例第8条第1項第2号ウ(オ)、第3号イ(イ)、第4号イ(イ)において同様の文言については、以下の「審査基準」を準用する＞

2) 許可を要しない行為

(「1.3 その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔その他の建築物の「位置」の適用の基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、斜面地の同一敷地内に別棟で新築(又は増築)される建築物の「位置」について「風致と著しく不調和でない」とは、次のような要件を満たす必要がある。

- 1 隣接する建築物又は棟間の距離が、第1種風致地区内で4メートル以上、その他の風致地区内で2メートル以上とられていること。

〔その他の建築物の「意匠」のうち建築物の色彩の基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、「意匠」に含まれる「色彩」が「風致と著しく不調和でない」とは、次の表のとおりとする。ただし、次のものについてはこの限りではない。

- 1 伝統的な様式の歴史的建造物等であって、その歴史的、文化的な意味合いがある場合の色彩。
- 2 着色をしていない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上られる部分の色彩
- 3 見付面積の5分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩。
- 4 市長が小田原市景観条例(平成17年12月16日条例第42号)第19条に基づく景観評価員の意見を聴いた上で認めるもの。

(1) 建築物の屋根の色彩

色相	明度	彩度
0.1R~5Y	5以下	4以下
その他	5以下	2以下

(2) 建築物の外壁等の色彩

色相	彩度
0.1R~10R	4以下
0.1YR~5Y	6以下
その他	2以下

色彩の基準は、日本工業規格のZ8721に定める三属性による色の表示方法による。

〔その他の建築物の「意匠」のうち建築物の資材についての基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、「意匠」に含まれる建築物の屋根及び外壁資材（材質）については、塗料はつや消しのものを使用するなど、外観は周囲の景観から突出したものでないこと。

1.8 その他の建築物の敷地内緑化

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)、第4号イ(ウ)

当該建築物の敷地内に、当該敷地の面積に別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の緑地率の欄に掲げる割合を乗じて得た面積以上の風致の維持に必要な植栽を行うこと。ただし、周辺の土地の状況等により風致の維持に支障がないと認められ、かつ、やむを得ないと判断されるものは、この限りでない。

別表第1 抜粋

種別	緑地率
第1種風致地区	10分の2
第2種風致地区	10分の2
第3種風致地区	10分の2
第4種風致地区	10分の2

2) 許可を要しない行為

(「1.3 その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

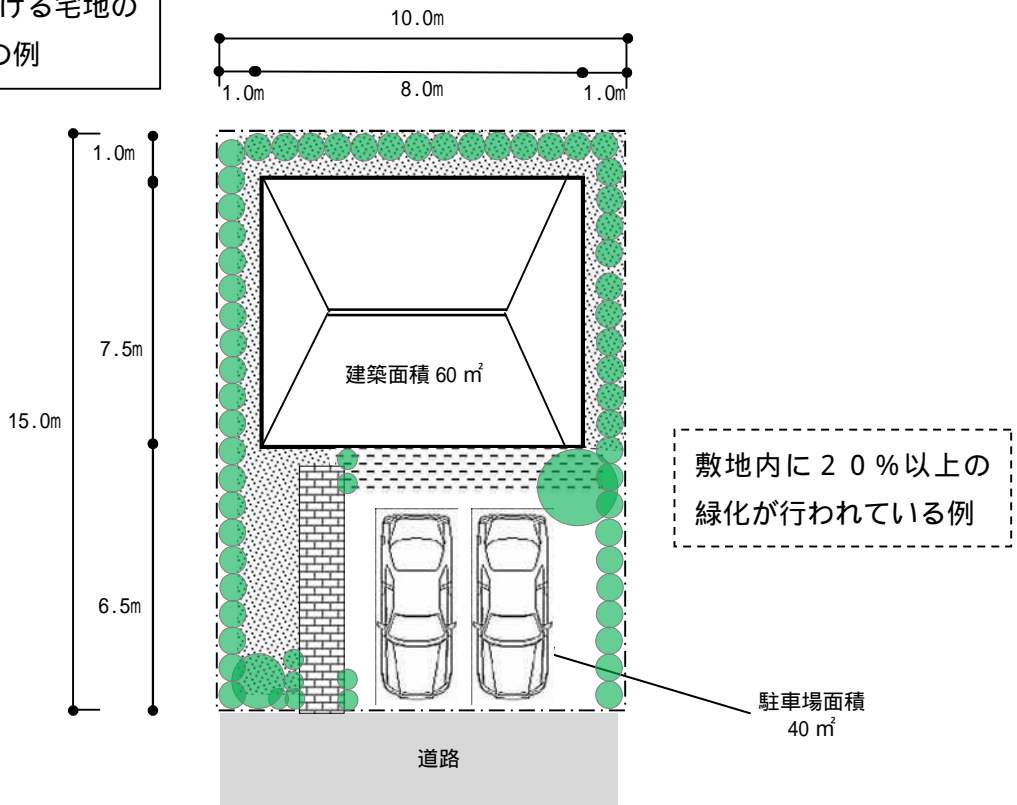
3) 審査基準

【風致の維持に必要な植栽の基準】

条例第8条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)及び第4号イ(ウ)の「風致の維持に必要な植栽」とは、原則次のような基準を満たす必要がある。

- 1 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とし、周辺の風致と調和するような位置に配置する。
- 2 道路から3メートル以内には、できる限り中木又は高木を1本以上配置し、道路に接する敷地の長さの概ね3分の1以上は低中木や生垣等の植栽に努めること。
- 3 外柵等は生垣とするよう努める。
- 4 植栽の際の樹種の選定に当たっては、表-1に示す「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。

敷地面積 150 m²
建ぺい率 40%における宅地の
敷地内緑化の例



〔緑地率面積の算定基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)、第4号イ(ウ)の緑地面積の算定方法は次の基準を原則とする。

1 木竹が保全される土地の面積

ア 独立している木竹等の場合は、その樹冠により被覆される投影面積とする。

イ 複数の木竹等が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合は、外側にある各木竹等の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積とする。

2 適切な植栽が行われる土地の面積

ア 植栽される木竹等の樹冠により被覆される投影面積は、次の「適切な植栽が行われる時の算定面積」の定めにより算定し、当該適切な植栽が行われる土地の面積とする。この場合、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。

〔適切な植栽が行われる時の算定面積〕

区分	植栽時の規格	面積
高木	樹高3.0メートル以上	10平方メートル (半径1.8メートルの円で囲まれた面積)
	樹高1.5メートル以上 3.0メートル未満	5平方メートル (半径1.25メートルの円で囲まれた面積)
	樹高0.5メートル以上 1.5メートル未満	3平方メートル (半径1.0メートルの円で囲まれた面積)
中木	樹高0.5メートル以上	3平方メートル (半径1.0メートルの円で囲まれた面積)
苗木	樹高0.5メートル未満 (高木又は中木となるものに限る)	1平方メートル (半径0.6メートルの円で囲まれた面積)
低木		0.25平方メートル(表面を覆った面積)

イ 樹冠が接して植栽されている場合は、外側にある各木竹等の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積をいう。

3 芝等の扱い

芝等で地表面が覆われる場合は、対象緑地面積のうち20パーセントまでを算入できるものとする。

4 屋上緑化・壁面緑化等の扱い

土地に定着する樹木等を対象とし、屋上緑化、壁面緑化及び、容易に移動が可能なプランターや鉢類は原則として算定の対象としない。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

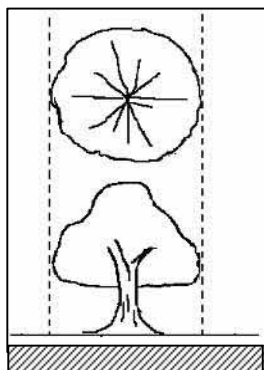
条例第8条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)、第4号イ(ウ)のただし書きの適用は、次の通りとする。

建築行為予定地内の大部分が、海浜地又は硬岩が露頭している山地その他これらに類する土地で、植物の生育が困難と認められる土地等である場合。この場合、当該風致地区の風致景観との調和を図るため、建築物の意匠・形態・色彩について、十分な配慮を行うこと。

緑地の面積図（解説）

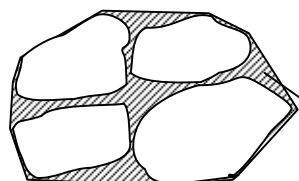
1 既存樹木について

（1）独立樹木について



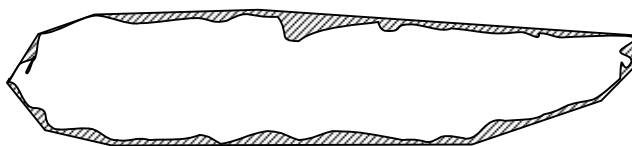
（2）複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合

・複数の樹木が接している場合



樹林地の面積：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をいう。

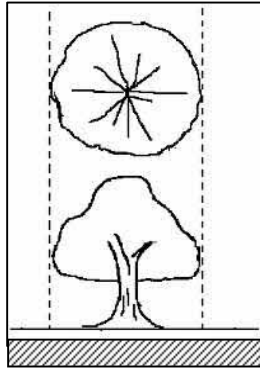
・一団の樹林地を形成している場合



樹林地

2 植栽樹木について

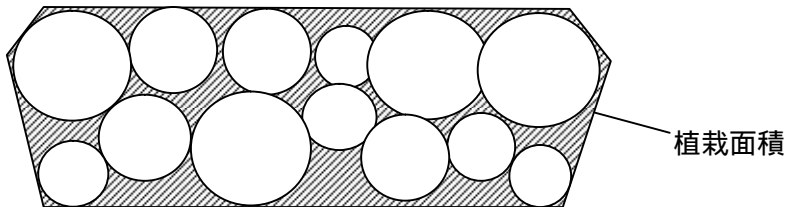
(1) 単独で植栽する場合



植栽面積：植栽する樹木の投影面積をいう。

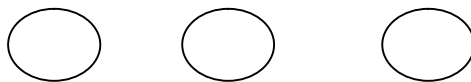
10㎡以上の樹冠により被覆される当該面積はその面積とする。

(2) 樹冠を接して植栽する場合



植栽面積：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をいう。

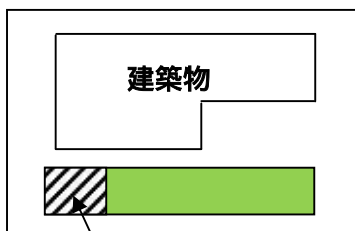
(3) 点在して植栽する場合



植栽面積：植栽する樹木の樹冠の投影面積の和をいう。

+ + = 植栽面積

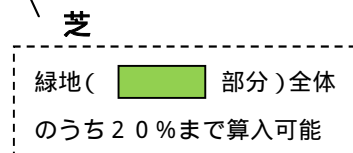
3 芝等について



植栽面積：芝等で表面がおおわれている面積をいう。

芝等は対象緑地面積のうち20%まで算入できる。

例)敷地が200㎡の場合、対象緑地は40㎡以上必要となり、芝は8㎡まで算入できる。



神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等

表 - 1

高木 生育したとき の樹高が10m 以上の樹木	常緑	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	あおぎり・あかしで・あきにれ・いいぎり・いたやかえで ・いちょう・いぬしで・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・はげのき・はんのき・はるにれ ・ひめしゃら・ふさざくら・ぶな・ほおのき・みずき ・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 生育したとき の樹高が5m 以上10m未 満の樹木	常緑	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	あかめがしわ・えごのき・こばのとねりこ・だんこうばい ・なつつばき・にがき・ねむのき・はくうんぼく・ひめやしやぶし ・まめざくら・やしやぶし・りょうぶ等
低木 生育したとき の樹高が5m 未満の樹木	常緑	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	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・くさぼけ・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・やまくわ・やまつつじ・やまはぎ・ゆきやなぎ等
芝等		こうらいしば・のしば等

注 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

1.9 建築物の建替え特例

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(ア)(イ)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕(抄)
・・・ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

条例第8条第1項第1号ウ(イ)(ウ)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕(抄)
・・・ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

2) 審査基準

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ、第2号ウ及び第4号イのただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の事情を考慮し限定的に適用することができる。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

建替えを行う場合、従前より風致景観が改善されると認められ、建替え前の建築物及びその敷地が次の各項のいずれにも該当する場合は、高さ、建ぺい率、壁面後退距離及び地盤面の高低差について、ただし書を適用することができる。

- 1 建替え前の建築物が新築、増築又は改築をした際、風致地区条例に適合していたもの。
- 2 建替え前の建築物の建築年次を風致地区条例許可書、建築確認済証、名寄帳、建物の登記簿謄本等により確認できるもの。
- 3 建替え前の建築物が、原則として新築しようとする建築物の許可処分時に現存すること。
- 4 建替え時の区画が建替え前の建築物を新築した際の区画（増築又は改築した場合にあっては、増築又は改築時の区画）に変更がないこと。ただし、条例第3条各号に掲げる事業により、敷地面積が同じか若しくは減少した区画に変更した場合はこの限りではない。
- 5 建替え前の建築物の高さ、建ぺい率及び地盤面の高低差のうち、基準に適合しないものについては、既存の数値以下であること。また、建替え前の建築物の壁面後退距離が、基準に適合しない場合は、既存の数値以上であること。

建替え特例の適用に関する事例（解説）

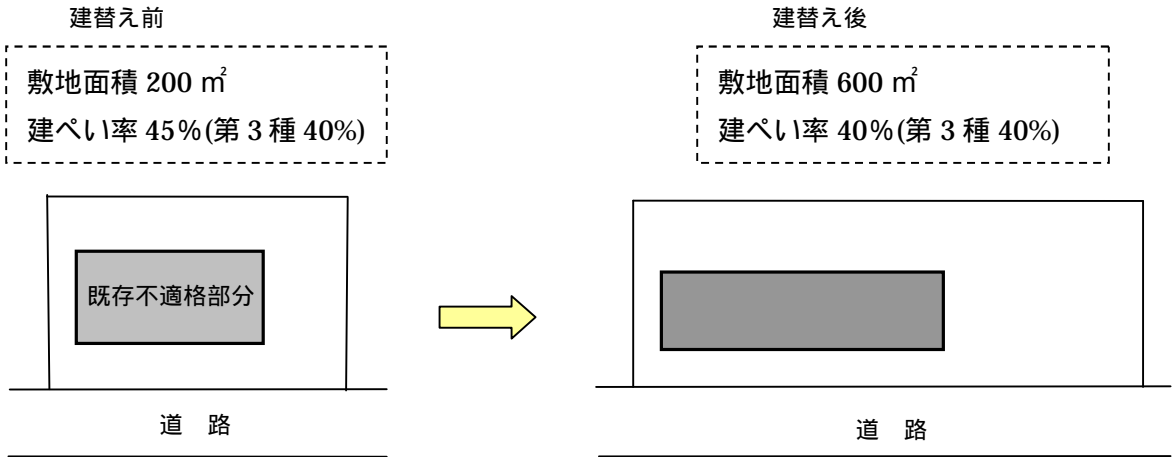
建替え特例を適用する場合でも、他法令による基準が上限値となる。

（建ぺい率：市街化調整区域 50%、市街化区域 60%など）

「4 区画に変更がないこと」について

(1) 条例第3条各号に掲げる事業によらない場合

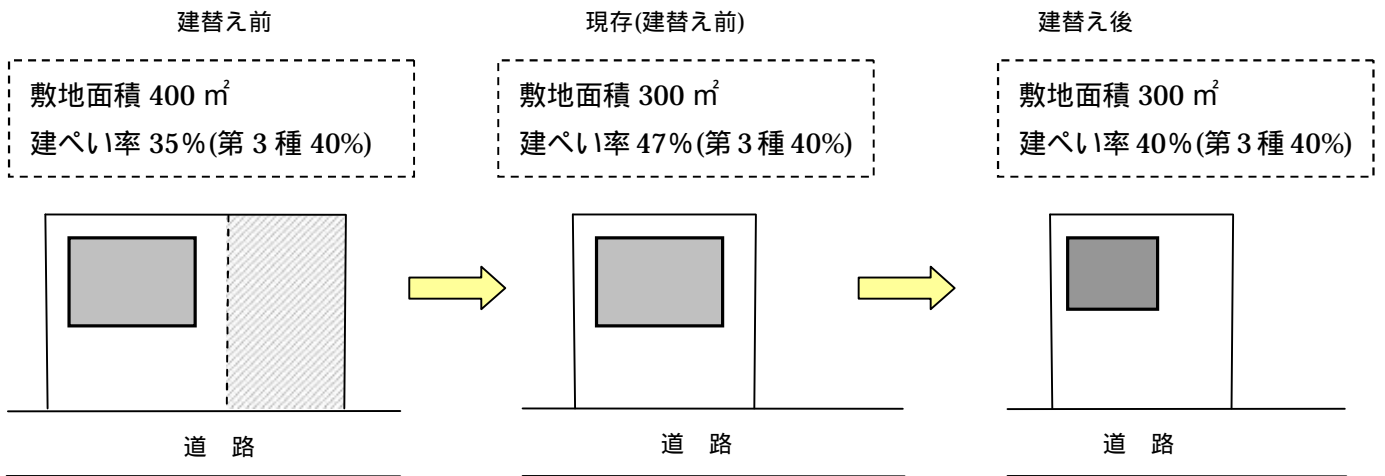
ア．敷地面積が増加する場合



建物が新築された当時は風致地区区外であったため、風致地区条例上支障なく、その後風致地区に指定されたため、既存不適格となっていた

区画に変更があるため建替え特例を適用しない

イ．敷地面積が減少した場合



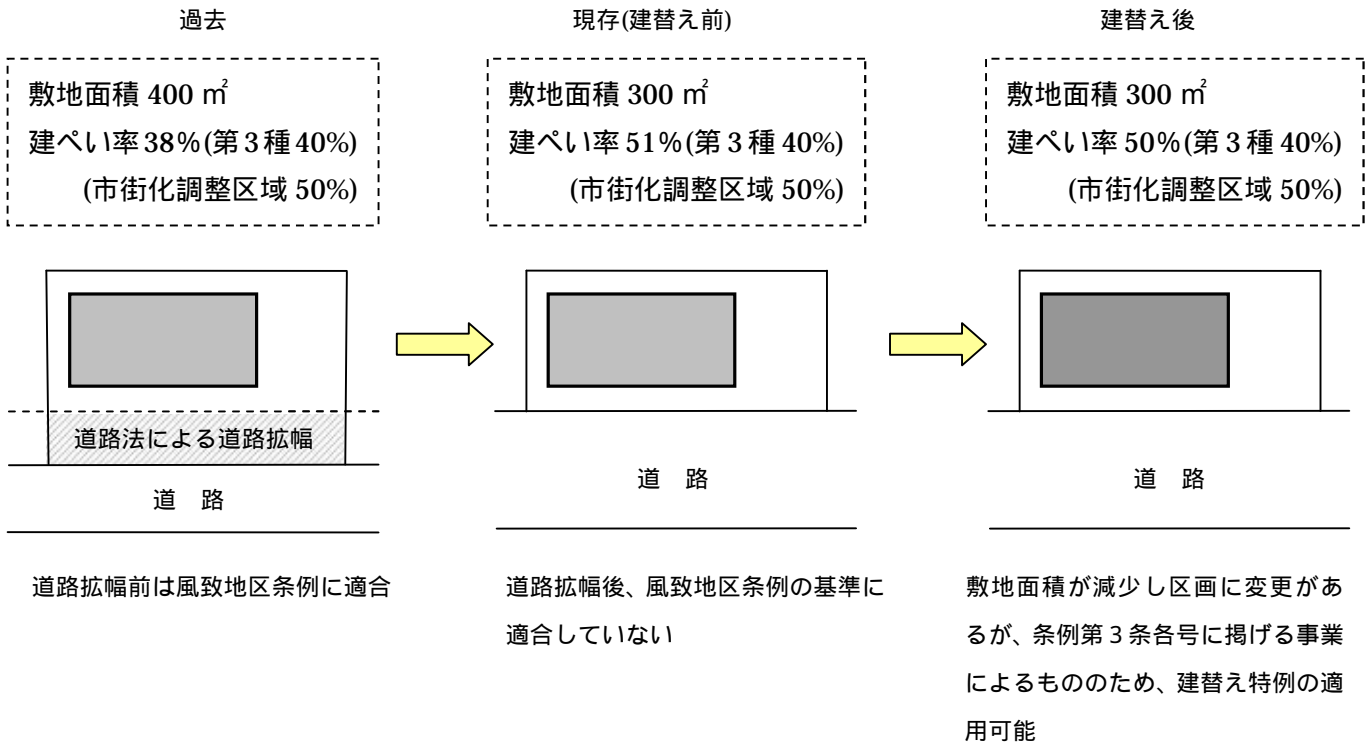
敷地分割等による敷地面積減少

自己都合により敷地を減少
この状況は、風致地区条例違反となる

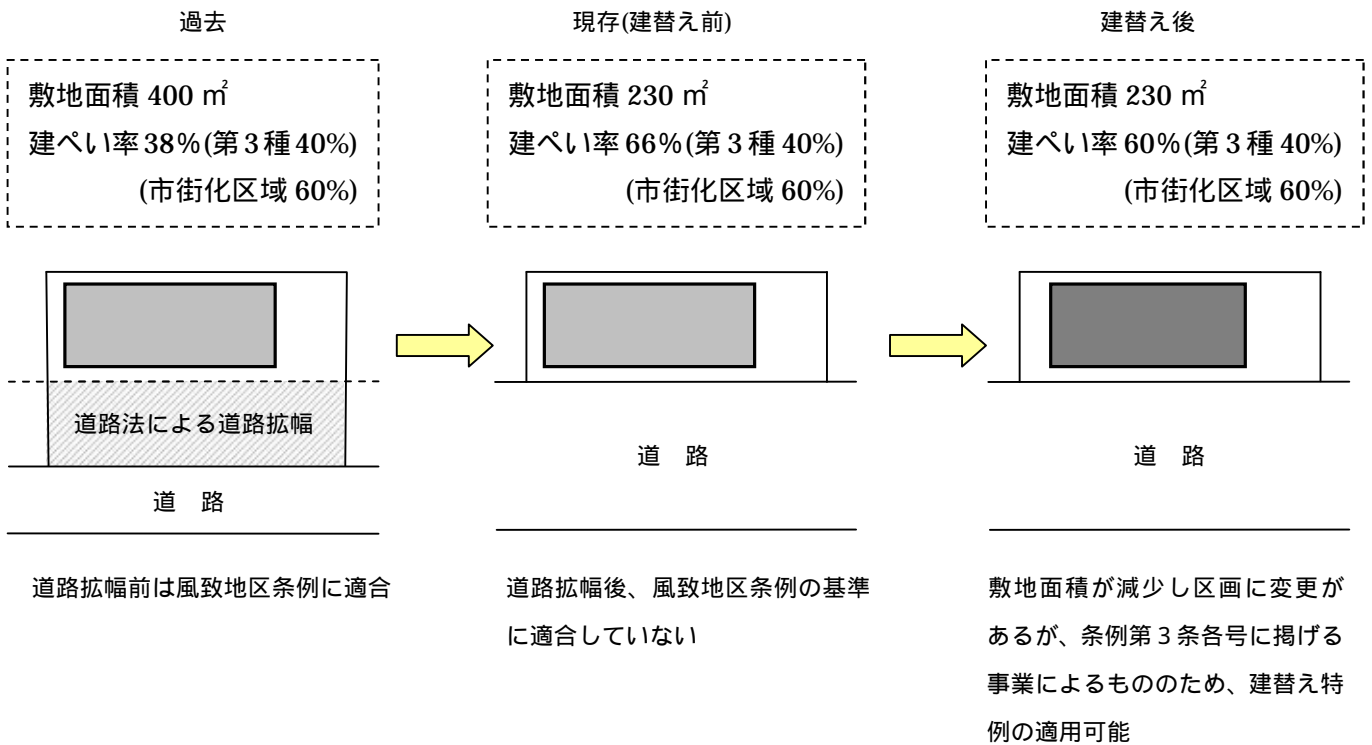
敷地面積が減少し区画が変更しているため、建替え特例を適用しない

(2) 条例第3条各号に掲げる事業により区画が変更される場合

ア．敷地面積が減少した土地で建替えを行う場合（市街化調整区域）



イ．敷地面積が減少した土地で建替えを行う場合（市街化区域）



2 工作物の新築、増築、改築又は移転

2.1 仮設の工作物の位置、規模及び形態

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第5号ア〔仮設の工作物の新築〕

次の(ア)及び(イ)のいずれにも適合するものであること。

(ア) 当該工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該工作物の位置、規模及び形態が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

< 増築について同内容（第6号ア） >

条例第8条第1項第7号ア〔仮設の工作物の改築〕

次の(ア)及び(イ)のいずれにも適合するものであること。

(ア) 当該改築後の工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該改築後の工作物の規模及び形態が当該改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

条例第8条第1項第8号ア〔仮設の工作物の移転〕

次の(ア)及び(イ)のいずれにも適合するものであること。

(ア) 当該移転後の工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該移転後の工作物の位置が当該移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第3号

非常災害のため必要な応急措置として行う行為

条例第2条第2項第7号

次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下、この項及び第8条第1項において同じ。）の新築、増築、改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

オ 祭礼、縁日等のために設ける観覧場、やぐら、案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの

キ アからカまでに掲げるもの以外の工作物の新築、増築、改築又は移転で、当該新築、増築、改築又は移転後の工作物の高さが5メートル以下であるもの。

3) 審査基準

〔非常災害のため必要な応急措置として行う行為の扱い〕

非常災害とは、緊急に応急工事をする必要があり又は国、地方公共団体等が救助活動をする必要があるような一切の災害であり、建築基準法第85条第1項に該当するものをいう。

〔仮設の工作物の位置、規模及び形態の基準〕

仮設の工作物の高さについては、「1.3 その他の建築物の高さ」の基準を準用する。

ただし、機能上若しくは構造上やむを得ないと認められ、かつ、周辺の風致と不調和とならないよう特に配慮がなされていると認められるものについては、この限りでない。

2.2 工作物の位置、規模、形態及び意匠

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第5号イ〔仮設を除く工作物の新築〕

当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

< 移転について同内容（第8号イ） >

条例第8条第1項第6号イ〔仮設を除く工作物の増築〕

当該増築部分の位置並びに当該増築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

条例第8条第1項第7号イ〔仮設を除く工作物の改築〕

当該改築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第7号

次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下、この項及び第8条第1項において同じ。）の新築、増築、改築又は移転

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

エ 社寺境内又は墓地内において設ける鳥居、灯籠、墓碑、墓石その他これらに類するもの

カ 屋外広告物

キ アからカまでに掲げるもの以外の工作物の新築、増築、改築又は移転で、当該新築、増築、改築又は移転後の工作物の高さが5メートル以下であるもの。

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

(ア) 当該敷地内に存する建築物に附属する受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築、増築、改築又は移転

3) 審査基準

〔工作物の位置、規模、形態及び意匠の基準〕

工作物の高さ、形態及び意匠については、「1.3 その他の建築物の高さ」、「1.7 その他の建築物の位置、形態及び意匠」の基準を準用する。

ただし、施設の機能上又は構造上特にやむを得ないと認められる工作物で、周辺の風致と不調和とならないよう、特に配慮又は工夫がなされていると市長が認めるものについては、この限りでない。

〔擁壁についての基準〕

条例第8条第1項第5号イ、第6号イ、第7号イ、第8号イのうち、工作物である擁壁については、次のような基準を適用する。

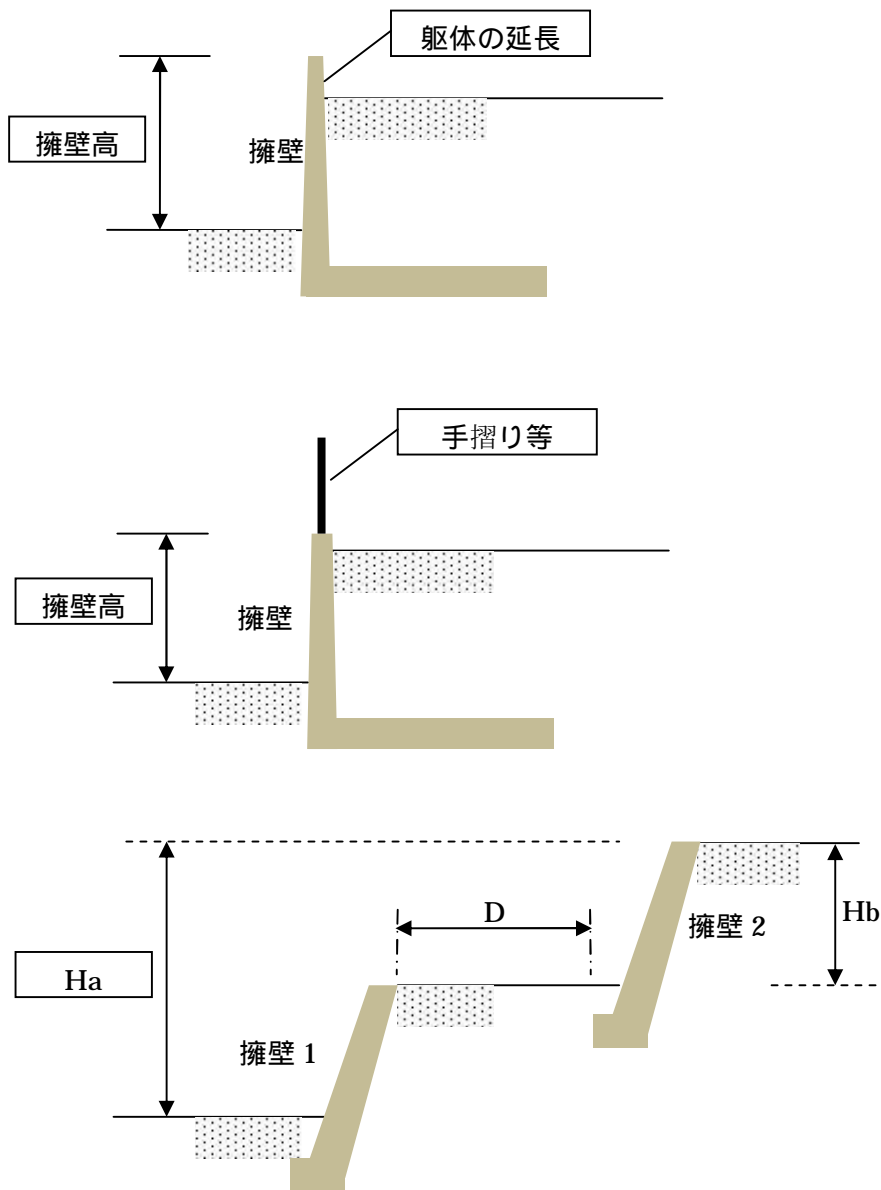
- 1 擁壁（石又は粗面ブロックにより築造されるものを除く。）は、自然石風の化粧型枠等により仕上げを施し又は前面に植栽すること等により構造体の過半を直接露出させない処理を行う。また、擁壁前面には、バルコニー、ベランダ、ウッドデッキの柱等を設置しないものとする。
- 2 前項の規定については、当該擁壁が道路その他の公共の場所から容易に望見されることのないものである場合は、適用しない。

自然石風の化粧型枠等の例



擁壁の高さ（解説）

擁壁の高さの扱いについては、下図の通りとする。



- ・D が $0.4 H_b$ 以上かつ 1.5 m 以上の場合は擁壁 1、擁壁 2 は個々の擁壁高さにて扱う。
- ・それ以外の場合は H_a を擁壁高さとして扱う。

3 建築物等の色彩の変更

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第9号

建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等の存する土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第8号

次に掲げる建築物等の色彩の変更

ア 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの

イ 仮設の建築物等

ウ 地下に設ける建築物等

エ 床面積（増築を伴うときは、増築後の床面積）の合計が10平方メートル以下の建築物

オ 前号ウからカまでに掲げる工作物

カ アからオまでに掲げるもの以外の工作物で高さが5メートル以下であるもの

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(イ) 建築物等の色彩の変更。ただし、物置、作業小屋等の色彩の変更で、当該物置、作業小屋等の床面積（増築を伴うときは、増築後の床面積）の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

3) 審査基準

〔建築物等の色彩の変更の基準〕

色彩の変更の基準は「1.7 その他の建築物の位置、形態及び意匠」の審査基準を準用する。

なお、色彩の変更とは既存する建築物等（条例第2条第2項第8号に掲げるものを除く。）において、次に掲げる行為をいう。

ア 既存の外壁又は屋根その他戸外から望見される建築物等において、新たに塗装又は吹き付け等を施すもの。

イ 既存の外壁又は屋根その他戸外から望見される建築物等の部材の修繕又は模様替えにより変更等を行うもの。

4 宅地の造成等

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第10号

宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

- ア 当該宅地の造成等が行われる土地に、当該土地の面積に別表第2の区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の緑地率の欄に掲げる割合（当該宅地の造成等が行われる土地の面積が500平方メートル未満の場合には、当該割合に2分の1を乗じて得た割合）を乗じて得た面積以上の風致の維持に必要な植栽を行うこと。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときは、この限りでない。
- ウ 5メートル以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと（小段等によって上下に分離されたのりがある場合において、下層ののり面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層ののり面の下端があるときは、その上下ののりは、一体のものとみなす。）。ただし、当該変更に係る土地の地形上やむを得ないときは、この限りでない。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第9号

面積が60平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが1.5メートルを超えるのり（地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）を生ずる切土又は盛土を伴わないもの

駐車場造成や農地造成については、宅地の造成等の対象となるが、建築時の基礎打ちや掘削等、既存擁壁を同じ位置で造りかえるもの、2項道路の後退にかかるもの等については、宅地の造成等の対象とならない。

3) 審査基準

〔緑地の基準〕

条例第8条第1項第10号アに規定する緑地を確保するにあたっては、「1.8 その他の建築物の敷地内緑化」の審査基準を準用する。

〔現況緑地の保全と適切な配置について〕

条例第8条第1項第10号アに規定する緑地率について、宅地の造成等を行う土地の面積が3,000平方メートル以上、かつ、当該土地の過半以上が現に緑地である場合は、次の基準により緑地を保存することとする。

- 1 表-2に示す緑地率の2分の1以上は現存する緑地を保存すること
- 2 保存に際しては、植生上貴重な木竹や道路に面する部分や尾根線などの風致景観を形成する上で重要な位置で優先的に行うこと

〔緑地率の算定基準〕

条例第8条第1項第10号アに規定する「風致の維持に必要な植栽」の面積算定方法は、「1.8 その他の建築物の敷地内緑化」を準用する。

〔農地造成における緑地の取り扱い〕

条例第8条第1項第10号アに規定する緑地率について、継続的に耕作される農地の造成で、当該農地が風致を維持するための適切な緑地として認められる場合には、実際に耕作される農地部分を緑地として算入することができる。

〔緑地率におけるただし書を適用する場合の基準〕

条例第8条第1項第10号アのただし書の適用は、次の通りとする。

宅地の造成等の行為予定地内の大部分が、海浜地又は硬岩が露頭している山地その他これらに類する土地で、植物の生育が困難と認められる土地等である場合。この場合、当該風致地区の風致景観との調和を図るため、建築物の意匠・形態・色彩について、十分な配慮を行うこと。

〔緑地率の算定の際、例外的に宅地の造成等の範囲に含めないもの〕

宅地の造成等の範囲のうち、ゴミ置場、道路等については、緑地率の対象から除く。

〔宅地の造成等の緑地率に、例外的に建築時の植栽を算定対象とする場合の原則〕

条例第8条第1項第10号アに規定する緑地率について、例外的に建築時の植栽を算定対象とする場合は、次の条件を満たす場合を原則とする。

- 1 建築物の敷地外に設ける植栽については、当該宅地の造成完了までに確保され、その後適切に維持すること。
- 2 宅地の造成後、建築の際に建築物の敷地内において行われる植栽を、当該緑地として算定する場合は、建築時の植栽が確実に行われることが適切な方法で確約される場合に限る。

表 - 2 用途地域内外・規模別の緑地率の割合

	用途地域が定められていない地域		用途地域が定められている地域	
	500 m ² 以上	500 m ² 未満	500 m ² 以上	500 m ² 未満
第1種風致地区	50%	25%	20%	10%
第2種風致地区	40%	20%	20%	10%
第3種風致地区	30%	15%	20%	10%
第4種風致地区	20%	10%	20%	10%

〔のり面の保護について〕

のり面の侵食や風化を防止するため植生や構造物により、のり面の保護を行うが、これは周辺の風致と調和したものとし、基本的には植生工を実施すること。ただし、のり面の勾配及び土質等により植生に適さない場合はこれによらない。

〔のり面におけるただし書を適用する場合の基準〕

条例第8条第1項第10号ウのただし書を適用する場合は、次のいずれかの要件を満たす必要がある。

- 1 土地の地形上、切土又は盛土によって生ずる土量が規定の高さによつての土量に比べ極めて少ない場合。(図5参照)
- 2 当該地ののり面の既存の木竹が優れていると認められる場合で、伐採が極力避けられる場合。

〔ただし書を適用する場合ののり面の構造〕

条例第8条第1項第10号ウのただし書を適用する際には、次の基準に従うこととする。

1 のりの高さ

のりの高さが、やむを得ず5メートル以上必要となる場合、小段を設けてのりを分断し各段ののりの高さを5メートル未満とし小段又はのり面に植栽等を施すこと。ただし、地形上小段を設けられない場合にはこれによらない。(図6参照)

2 のり面の植栽

のり面及び小段の保護工として、周辺の風致と調和するよう適切な植生工を施すこと。ただし、のり面の勾配及び土質等により植生に適さない場合は擁壁等の構造物による工法を選定する。また計画するにあたり既存の木竹の保存を十分考慮すること。(図6参照)

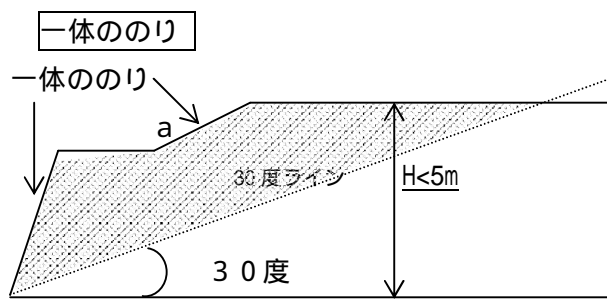
のりの高さ（解説）

のり（条例第2条第2項第9号及び第8条第1項第10号ウに掲げる「のり」）とは、宅地造成等規制法施行令第1条第2項で標記されている「崖」と同一のものと定義する。

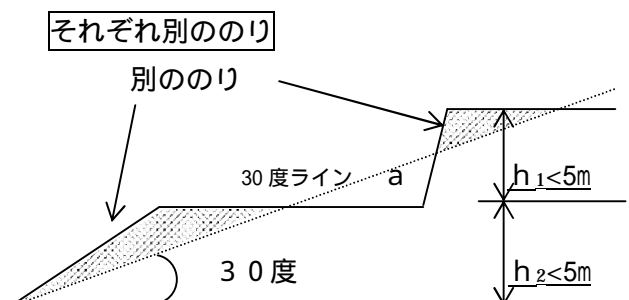
〔条例第8条第1項第10号ウの図解（解説）〕

1 一体ののりの扱い

小段等によって上下に分断されたのりで、（図1）の場合は、a地点が30度ラインより上にあるため上下一体ののりとなり、（図2）の場合は、a地点が30度ラインより下にあるため上下それぞれ別ののりとなる。



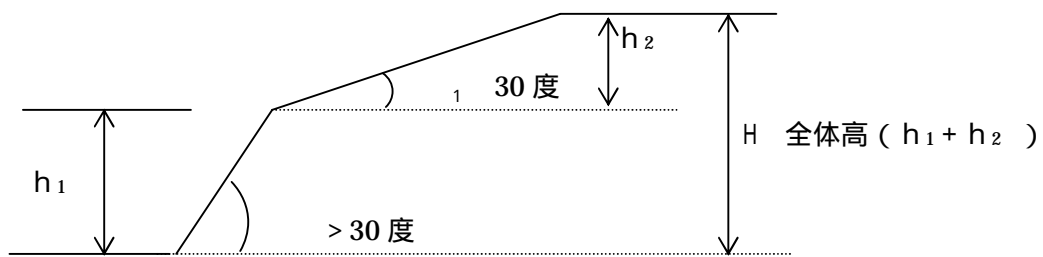
（図1）



（図2）

2 許容されるのりの高さ

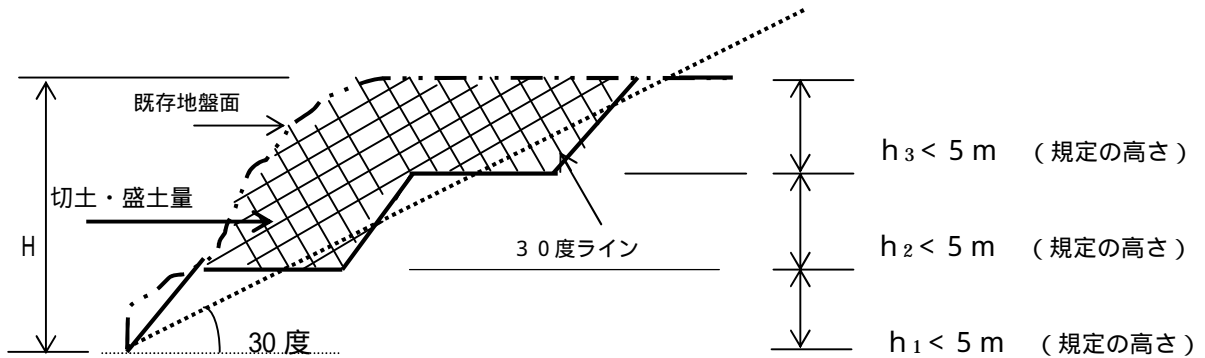
θ_1 が30度以下であれば、該当するのりの高さはHではなく h_1 である。
 （宅地造成等規制法によれば θ_1 30度であれば h_2 を、がけの高さとしてみない）



（図3）

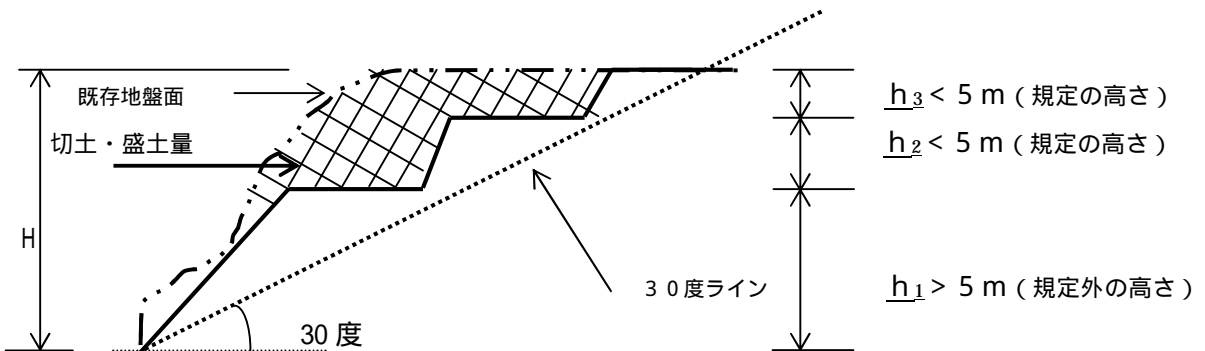
〔ただし書を適用する場合の基準（解説）〕

1 規定ののりの高さに従って切土又は盛土をしたとき、地形の形質に著しく変更が生じる場合



（図4）

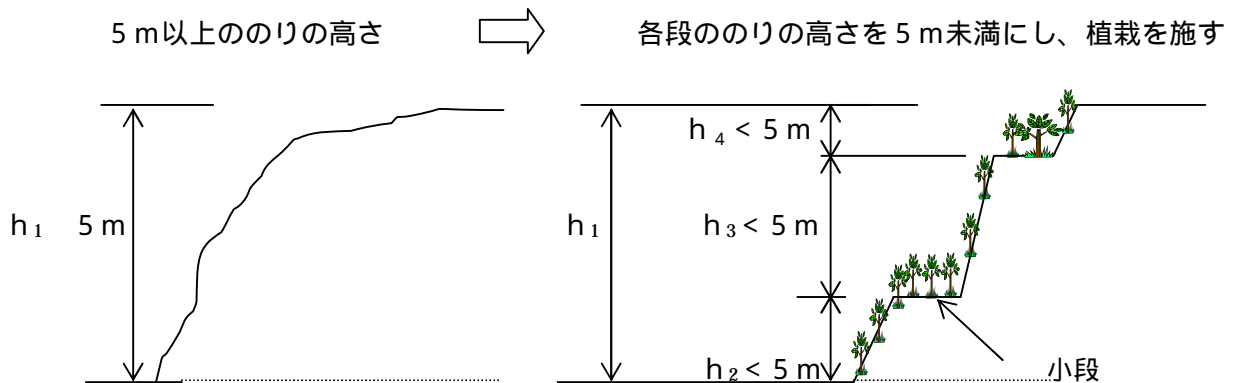
2 規定外ののりの高さによって切土又は盛土をしたとき、地形の形質の変更が少ない場合



（図5）

〔ただし書を適用する場合ののり面の標準構造（解説）〕

5 m以上ののりの高さの場合による小段等の設置の基準



（図6）

〔のり面の保護について〕

のり面の浸食や風化、崩壊を防止するために行う植生や構造物によるのり面被覆などをのり面保護工と言い、大きく分けて「のり面緑化工」と「構造物によるのり面保護工」に分類される。

1 のり面緑化工

施工目的は植物が十分繁茂した場合にのり面の浸食を防止する効果とあわせて、周辺風致の調和に役立つ緑化を行うものである。施工条件として、勾配、地質、及び気象等の検討により工法を選定する。

・工法：種子吹付工、客土吹付工、植生マット工、張芝工、植生筋工、樹木植栽工

2 構造物によるのり面保護工

構造物によるのり面保護工は植生が不適なのり面、植生だけでは浸食に対し長期安定が確保できないのり面あるいは崩壊落石などのおそれのあるのり面の保護を行うものである。

・工法：モルタル・コンクリート吹付工、コンクリート張工、のり枠工、擁壁工等

5 水面の埋立て又は干拓

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第11号

水面の埋立て又は干拓については、次のア及びイのいずれにも該当するものであること。

- ア 適切な植栽等を行うことにより行為後の地貌が当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。
- イ 当該行為に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第10号

面積が60平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓

3) 審査基準

〔周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でない基準〕

水面の埋立て又は干拓については、埋立て等を計画している水面が担っている風致地区の景観としての役割について、評価し、判断する。

また、埋立て又は干拓後の土地について行う植栽等については、宅地の造成等の目的に応じて、それぞれの基準を満たすものとする。

6 木竹の伐採

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第12号

木竹の伐採については、当該木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、当該伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。

- ア 第2条第1項第1号又は第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採
- イ 測量又は実地調査をするために必要な最小限度の木竹の伐採
- ウ 森林の択伐
- エ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐(第10号エの森林に係るものを除く。)で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの
- オ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第11号

次に掲げる木竹の伐採

- ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
- イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
- エ 仮植した木竹の伐採
- オ 施設の保守の支障となる木竹の伐採

条例第2条第2項第14号

前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為

- イ 建築物の敷地内において行う次に掲げる行為
 - (イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採
- ウ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
 - (イ) 森林の択伐又は皆伐(林業を営むために行うものを除く。)

3) 審査基準

〔「風致を損なうおそれが少ない」の基準〕

条例第8条第1項第12号本文のうち、「当該伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ない」とは、次のような行為をいう。

- 1 既存の木竹をできる限り保存又は移植などの措置を講ずるものとするが、やむを得ない場合には、高さ5メートルを超える木を1本伐採する毎に高さ1メートル以上の高木又は中木を1本以上補植するもの（高さ5メートルを超える竹を20平方メートル伐採する毎に高さ1メートル以上の高木又は中木を1本以上補植するもの）。ただし、建築物の新築等又は宅地の造成等で別途緑地率がかかる場合は、その緑地率の基準による。
- 2 樹林地を伐採する場合は、林縁部の樹林の保護を図るもの。
- 3 現存する斜面緑地はできる限り保全するもの。
- 4 原則として、歴史的、植物学的、文化的又は記念的な木竹の伐採を伴わないこと。また、貴重な動植物の生息する植生地を保全すること。

7 土石の類の採取

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第13号

土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。ただし、必要な埋戻し又は植栽等を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさないときは、この限りではない。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第12号

土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第9号の宅地の造成等と同程度のもの

3) 審査基準

〔坑道掘りによる土石の類の採取の基準〕

坑道掘りによる採取は、坑口を、景観を損ねない位置にすることや、採取の終了及び休止時には、必要な植栽等を行うこと。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

条例第8条第1項第13号のただし書の適用による埋戻し又は植栽等については、宅地の造成等の基準を満たすものとする。

8 屋外における物件の堆積

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第14号

屋外における物件の堆積については、堆積の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第13号

次に掲げる屋外における物件の堆積

ア 工事に必要な物件の堆積で、当該工事現場において当該工事の施工期間を超えないもの

イ アに掲げるもの以外の物件の堆積で、面積が60平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下であるもの

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

(ウ) 屋外における物件の堆積で高さが3メートル以下のもの

条例第2条第2項第13号アに規定する「工事」とは、原則として、条例第2条第1項第1号、第3号、第4号、第6号に掲げる行為で、実際に本条例に基づく許可を受けた行為による工事に限る

3) 審査基準

〔物件の堆積の規模・位置、遮蔽の基準〕

条例第8条第1項第14号に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」とは、次のような基準に適合していることとする。

1 堆積の規模・位置

ア 堆積物の高さは、5メートル以下であること。

イ 堆積に係る敷地（堆積場及び車両の通路、事務所の敷地その他の堆積場と一体として利用される土地）面積は、概ね500平方メートル未満であること。

ウ 堆積物の端から堆積に係る敷地の境界線までの距離は、条例別表第1に掲げる壁面後退距離以上とする。

2 堆積物の遮蔽

堆積に係る敷地の周辺に住宅が建ち並ぶ等、風致の維持に特に配慮が必要な場合等においては、敷地の外周に沿って、堆積物を遮蔽するに十分な塀又は植栽帯を設けること。この遮蔽については以下の基準を適用するものとする。ただし、周辺より堆積物が望見されない場合には、この限りでない。

ア 塀の高さは概ね3メートル以下とし、色彩等については「1.7 その他の建築物の位置、形態及び意匠」3) 審査基準を準用する。

イ 堆積に係る敷地のうち道路その他の公共の場所に面する部分にあっては、敷地境界線と堆積物との間に植栽帯を設け、かつ、植栽帯の内側に堆積物を遮蔽するに十分な塀が設置されていること。

屋外における堆積物は、風地地区における自然的景観を阻害する要素があるため、植栽帯又は塀の設置によりこれを遮蔽し、周辺の風致とできる限り調和を図るものである。

〔変更許可申請等を要する場合の基準〕

条例第2条第1項第7号に規定する「屋外における物件の堆積」については、当該物件が一定期間搬入搬出され、また、堆積の高さや面積等の規模が許可を受けた範囲で変動（増減）することを予定しているが、次の場合には新たな許可を必要とする。

- 1 許可を受けた物件の種類が、申請内容とは全く異なるものとなる場合。ただし、単に堆積の請負先等が変更になる場合にはこの限りではない。
- 2 堆積の規模が許可を受けた範囲を超える場合。
- 3 期限を区切って行うとした堆積の期限を越える場合。
- 4 その他、許可を受けた条件と著しく異なる形で堆積を行う場合。

9 その他取り扱い

9.1 協議、通知の取り扱い

1) 協議についての取り扱い

条例第2条第3項にて、国、県、市等が行う行為については、許可に代えて協議で足りることとしている。

これは行政等が主体の行為に罰則又は監督処分を行うことが不適當であるためであり、許可基準に則るものである。

協議対象物件については、風致の維持に影響を及ぼすものとして、その基準については許可基準に適合させる必要があるものとして扱う。

2) 通知についての取り扱い

条例第3条各号に該当する公共・公益事業については、高い公共・公益性の確保が必要なものであるため、許可又は協議をすることを要せず、市長に通知することをもって足りるものである。

3) 条例第3条に該当する公共・公益事業による民有地の影響

通知の事業の影響により、民有地において、条例第2条に規定する許可が必要となる場合は、当該行為は通知対象行為として一体のものとして扱う。

9.2 地区又は種別が2以上にまたがる場合の取り扱い

1) 建築物の敷地についての取り扱い

建築物の敷地が風致地区の内外又は風致地区内の二以上の種別にわたる場合、建築物の高さ、建ぺい率、緑地率及び壁面後退距離については、次のような取り扱いを行う。

ただし、建築物の敷地が行政界にまたがる場合は、これによらない場合がある。

1 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合

ア 建ぺい率、緑地率

風致地区内及び風致地区外においてそれぞれ該当する面積に各建ぺい率（緑地率）を乗じて得た値の合計を全敷地面積で除した数値とする。

イ 建築物の高さ及び壁面後退距離

風致地区内の部分のみについて本条例が適用される。

2 建築物の敷地が風致地区内の二以上の種別にわたる場合

ア 建ぺい率、緑地率

各種別の区域においてそれぞれ該当する面積に各建ぺい率（緑地率）を乗じて得た値の合計を全敷地面積で除した数値とする。

イ 建築物の高さ及び壁面後退距離

各種別の区域においてそれぞれ該当する基準の範囲とする。

〔建ぺい率按分の計算例〕

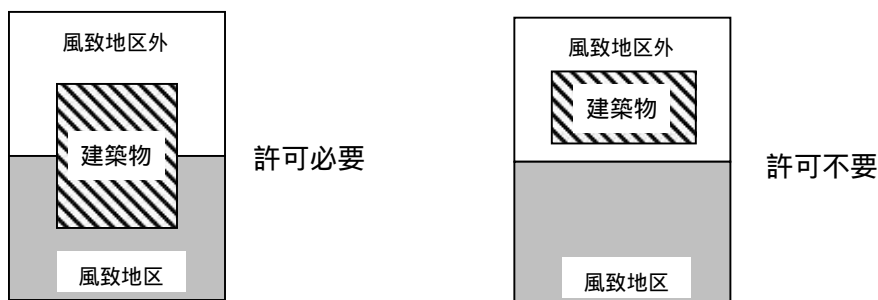
建築物の敷地面積300㎡のうち、風致地区（第4種風致地区：建ぺい率40%以下）内に存する部分が180㎡、風致地区外（住居地域：建ぺい率60%以下）に存する部分の面積が120㎡の場合

<適用される建ぺい率>

$$(40\% \times 180 + 60\% \times 120) \div 300 = 48\% \text{ (以下)}$$

3 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合

建築物の一部若しくはすべてが風致地区内となる場合は許可を必要とし、建築物の全てが風致地区外となる場合は、許可を不要とする。



工作物についても同様の扱いとする。

協議、通知についても同様の扱いとする。

2) 建築物の敷地内緑化及び宅地の造成等における緑地率についての取り扱い

建築物の敷地内緑化及び宅地の造成等に係る土地が風致地区の内外又は風致地区内の二以上の種別にわたる場合は、上記建ぺい率の算定方法と同様とする。

〔緑地率按分の計算例〕

市街化調整区域内において、宅地の造成等に係る土地600㎡のうち、第1種風致地区(緑地率50%以上)内に存する部分が200㎡、第4種風致地区(緑地率20%以上)に存する部分が400㎡の場合

<適用される緑地率>

$$(50\% \times 200 + 20\% \times 400) \div 600 = 30\% (\text{以上})$$