

第1章  
風致地区の区分ごとの許可基準

第1節 建築物の建築に関するもの（仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。）

1 新築に関するもの

(1) 高さ関係

ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ア(ア)** 新築される建築物の高さが、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表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、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7条第1号ア(カ)** 新築される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、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。

※別表抜粋

地 区	高 さ
第1種風致地区	8メートル以下
第2種風致地区	10メートル以下
第3種風致地区	15メートル以下

イ 審査基準

(建築物の高さの取扱い)

**審査基準第1条** 条例又はこの審査基準における建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の例により算定する。

建築物の高さの算定方法について定めた審査基準です。建築物の高さは地盤面からの高さであり、棟飾や塔屋等の屋上突出物は高さに算入しません。ただし、高さに算出されない屋上突出物を設置する場合は、景観影響評価資料（フォトモンタージュによる景観シミュレーション等（図1参照）で、景観変化の正確な将来予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び建築物の配置計画に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより判断することがあります。



合成前

合成後

図1 フォトモンタージュによる景観シミュレーションの例

地盤面とは、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるときには、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面（以下「平均地盤面」という。）をいいます。

山の斜面地等は、風致を維持する上で特に重要ですので、斜面林の保全を図るため、条例第7条第1号ア(カ)において建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下とすることとします。（図2参照）

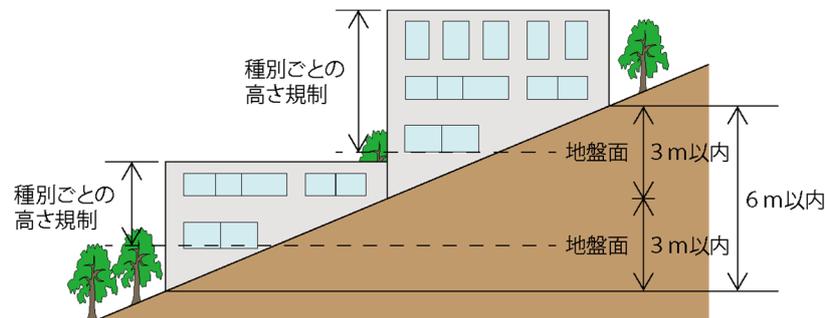


図2 斜面地等における建築物の高さ

（建築物の高さのただし書適用）

**審査基準第2条** 条例第7条第1号ア(ア)及び条例第7条第1号ア(カ)のただし書は、建築物が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するときに適用することがある。

(1) 学校、病院、老人保健施設その他の公共的公益的な建築物で、当該建築物が次に掲げる要件を十分に充足する場合

ア 建築物の位置、規模、形態及び意匠が、当該地域の風致の特性に調和しているものであると認められるものであること。

イ 巨大感又は長大感を与えないようにするため、壁面の分節その他の適切な修景措置が施されているものであること。

ウ 当該建築物と道路、広場、公園その他の公共の用に供する空地（以下「公共用空地」という。）の間に、風致の維持に有効な植栽帯が十分に確保されているものであること。

エ 前号に規定する植栽帯が適切に維持管理されること。

(2) 伝統的な様式で新築される神社仏閣等で、当該神社仏閣等が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ものである場合

建築物の高さが高ければ高いほど、建築物の周辺の風致に与える影響は大きいといえますので、ただし書を適用するか否かについては、慎重を要します。そのため、第1号、第2号に該当するかどうかについては、景観影響評価資料やマスタープランの提出を求め、これらにより判断することがあります。

「位置、規模、形態及び意匠が、当該地域の風致の特性に調和しているもの」を判断する指標の一つとして、建ぺい率を別表の制限より10パーセント程度低く抑える等が考えられます。（図3参照）

「植栽帯」とは、審査基準第18条第2号（57ページ参照）に規定する遮蔽効果のある植栽帯の基準を準用します。

建築物の高さは建ぺい率に比べ、風致に与える影響が大きいため、第1号の運用は、用途上公共性公益性のある建築物を原則とします。

なお、ここで掲げた事由に該当すると判断できたとしても、あくまでも別表の高さを基本としながら、やむを得ない範囲（第1号は概ね2メートル以内）で緩和するものです。

建物の高さの規制緩和（第2種の場合）

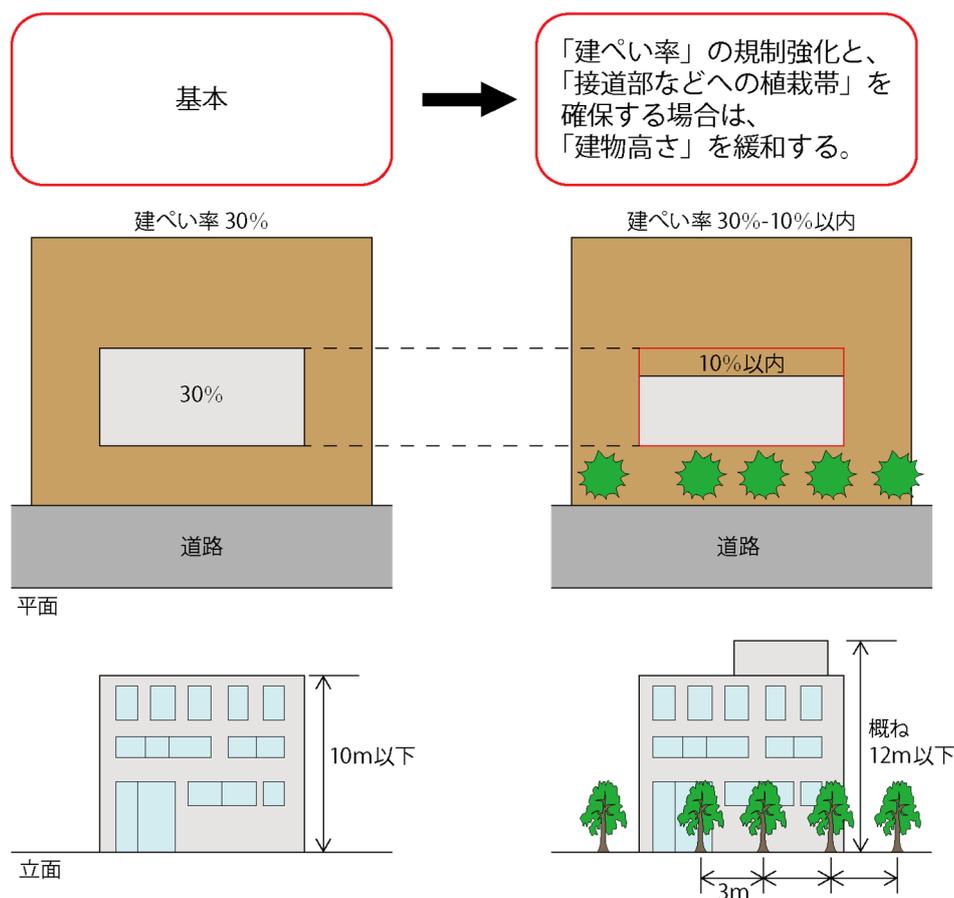


図3 建築物の高さのただし書適用の例

ウ 他法令に基づく定義

(7) 建築物（建築基準法第2条第1号）

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(イ) 建築設備（建築基準法第2条第3号）

土建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。

(ロ) 建築（建築基準法第2条第13号）

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

- a 新築：新たに建築物を建てること（「改築」に該当するものを除く。）をいう。通常は、更地（既存建築物がない土地）に建てることをいうが、用途上不可分の関係にある2以上の建築物（例：住宅とそれに付属する車庫等）は同一敷地内に存在することは可能であるので、既存建築物のある敷地内に別棟で新たに建てる場合もある。この場合、敷地単位では「増築」と、棟単位では「新築」として扱われる。建ぺい率、植栽は「敷地単位」で新築か増築かを判断し、高さ、外壁の後退距離、位置、規模、形態及び意匠は「棟単位」で新築か増築かを判断する。
- b 増築：同一敷地内において既存建築物の延べ面積を増加させることをいう。
- c 改築：建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。従前のものと異なるときは、新築又は増築となる。なお、使用材料の新旧を問わない。
- d 移転：同一敷地内において既存建築物又はその一部を解体することなく移動することをいう。別敷地への移動は、新築又は増築に該当することになる。

(イ) 建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号）

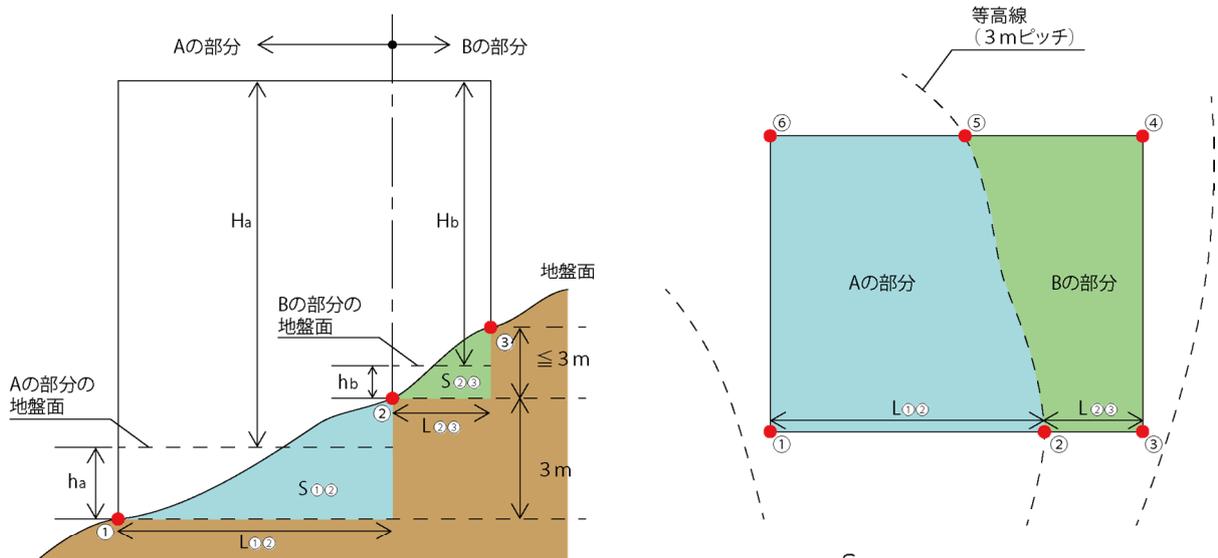
地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合には、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

（イ及びロは省略）

ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部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。

(ロ) 地盤面（建築基準法施行令第2条第2項）（図4参照）

建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合には、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。



(注) 3m以内ごとの設定は任意であり、②～⑤により建築物がA・Bの部分に区分される。建築物の高さは、その区分された部分において算定されることになり、Ha及びHbとなる。

Ha及びHb ≤ 高さの基準  
(第1種8m、第2種10m、第3種15m)

$$\begin{aligned}
 h_a &= \frac{S_a}{L_a} \\
 &= \frac{S_{12} + S_{25} + S_{56} + S_{61}}{L_{12} + L_{25} + L_{56} + L_{61}} \\
 h_b &= \frac{S_b}{L_b} \\
 &= \frac{S_{23} + S_{34} + S_{45} + S_{52}}{L_{23} + L_{34} + L_{45} + L_{52}}
 \end{aligned}$$

図4 平均地盤面の算定例

(出展：「建築基準法解説」((平成2年発行、同6年改訂、絶版)(社)日本建築士会連合会))

(2) 建ぺい率関係

ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ア(イ)** 新築される建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合又はあることとなる場合においては、それらの建築面積の合計とする。）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表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においては、この限りでない。

※別表抜粋

地 区	建ぺい率
第1種風致地区	20パーセント以下
第2種風致地区	30パーセント以下
第3種風致地区	40パーセント以下

イ 審査基準

（建ぺい率のただし書適用）

**審査基準第3条** 条例第7条第1号ア(イ)のただし書は、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するときに適用することがある。

(1) 第1種又は第2種風致地区にある建築物の敷地で、当該建築物が次に掲げる要件を十分に充足する場合

ア 建築物の位置、規模、形態及び意匠が、当該地域の風致の特性に調和しているものであると認められるものであること。

イ 巨大感又は長大感を与えないようにするため、壁面の分節その他の適切な修景措置が施されているものであること。

ウ 当該建築物と公共用空地の間に、風致の維持に有効な植栽帯が十分に確保されているものであること。

エ 前号に規定する植栽帯が適切に維持管理されること。

(2) 伝統的な様式で新築される神社仏閣等で、当該神社仏閣等が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ものである場合

これは、どのような場合に条例の別表に掲げる建ぺい率を緩和することがあるかを定めた審査基準です。建ぺい率の規制は、敷地内の緑地空間を確保するという意味からも特に重要であるため、緩和するかどうかについては、慎重に判断しなければなりません。そのため、第1号、第2号に該当するかどうかについては、景観影響評価資料やマスタープランの提出を求め、これらにより判

断することがあります。

「位置、規模、形態及び意匠が、当該地域の風致の特性に調和しているもの」を判断する指標の一つとして、地上階数を2以下程度に抑える等が考えられます。(図5参照)

「植栽帯」とは、審査基準第18条第2号(57ページ参照)に規定する遮蔽効果のある植栽帯の基準を準用します。

なお、ここで掲げた事由に該当すると判断できたとしても、あくまでも別表の建ぺい率を基本としながら、やむを得ない範囲(概ね10パーセント以内)で緩和するものです。特に第1号については、第1種及び第2種風致地区に限定した特例です。

建築基準法第53条第3項に基づく建ぺい率の緩和(いわゆる角地緩和、防火地域内の耐火建築物等)については、一律的な適用はせず、上記審査基準により個別に判断することとします。

#### ウ 他法令に基づく定義

##### (7) 建ぺい率(建築基準法第53条第1項)

建築物の建築面積(同一敷地内に2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(以下「建ぺい率」という。)(以下省略)

##### (イ) 敷地(建築基準法施行令第1条第1号)

1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。

##### (ロ) 地階(建築基準法施行令第1条第2号)

床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。

##### (エ) 敷地面積(建築基準法施行令第2条第1項第1号)

敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によつて道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

##### (オ) 建築面積(建築基準法施行令第2条第1項第2号)

建築物(地階で地盤面上1メートル以下にある部分を除く。以下この号に

において同じ。)の外壁又はこれに代わる柱の中心線(軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1メートル以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1メートル後退した線)で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1メートル以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。

(カ) 床面積 (建築基準法施行令第2条第1項第3号)

建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

(キ) 延べ面積 (建築基準法施行令第2条第1項第4号)

建築物の各階の床面積の合計による。(ただし書き以降は省略)

建物の建ぺい率の規制緩和 (第2種の場合)

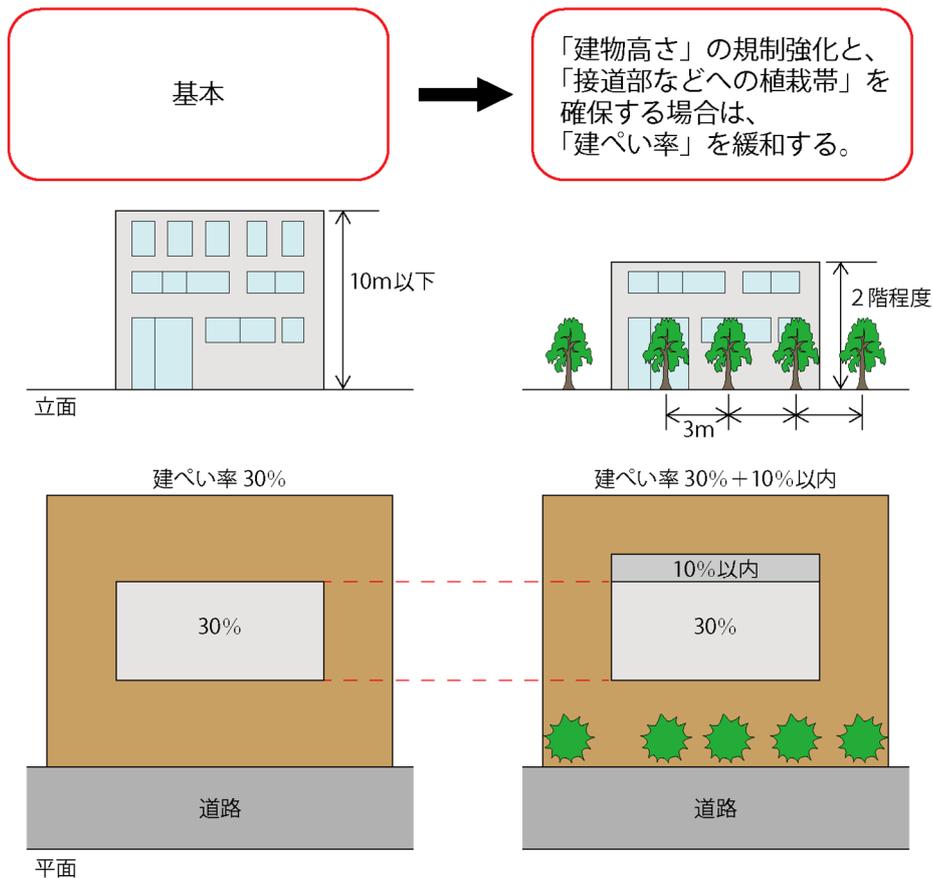


図5 建ぺい率のただし書適用の例

(3) 外壁の後退距離関係

ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ア(ウ)** 新築される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「外壁の後退距離」という。）が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、同表外壁の後退距離の欄に掲げる敷地の境界線の区分に応じ、それぞれ同欄に掲げる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においては、この限りでない。

※別表抜粋

地区	外壁の後退距離	
	道路に接する部分	その他の部分
第1種風致地区	3.0メートル以上	1.5メートル以上
第2種風致地区	2.0メートル以上	1.0メートル以上
第3種風致地区	2.0メートル以上	1.0メートル以上

イ 審査基準

(外壁の後退距離のただし書適用)

**審査基準第4条** 条例第7条第1号ア(ウ)のただし書は、敷地の形状が台形や三角形等で不整形な場合に適用することがある。

これは、どのような場合に条例の別表に掲げる外壁の後退距離を緩和することがあるかを定めた審査基準です。外壁の後退距離の規制も、建ぺい率規制と同様に、敷地内の緑地空間を確保するという意味から特に重要ですので、緩和するかどうかについては、慎重に判断しなければなりません。

ここでいう「外壁」とは「外壁又はこれに代わる柱」のことであり、跳ね出し形式の「ひさし」、「軒」、「ベランダ」「出窓」等で建築面積に算入されないものはこれに該当しません。したがって、ひさし等の先端から柱が降りている形式のものや、跳ね出す長さが水平距離1メートル以上突き出たもので、建築面積に算入されることとなる部分は、「外壁」として後退する必要があります。また、地階で地盤面上に1メートル以下で露出している「外壁又はこれに代わる柱の面」は建築面積に算入されることにはなりませんが、周囲の風致の維持上支障となる場合は、後退してもらうこともあります。

ここでいう「道路」とは建築基準法第42条各項に規定する道路のことです。従って、幅員4メートル未満の道路に接する場合、見なし境界線（建築基準法第42条第2項参照）が敷地の境界線となり、この見なし境界線からの外壁の後退距離となります。

審査基準第4条でいう「不整形な場合」に該当するかどうかの判断基準として、国税庁が不整形地を評価する際に使用する「かげ地割合」の考え方を準用します。かげ地割合は、想定整形地の面積から不整形地の面積を引いたものを、想定整形地の面積で除することで求められます。国税庁では、かげ地割合が10%以上になる土地を不整形地とみなし、土地価格の補正を行っています。よって本審査基準でもこれを準用し、かげ地割合が10%以上になる土地を不整形地とみなしてただし書きを適用出来ることとします。

かげ地割合の計算例を以下に示します。(図6参照)

- ・ 想定整形地（不整形地の全域を囲む、道路に面する正方形または長方形の土地）の面積  $15\text{m} \times 20\text{m} = 300 \text{ m}^2$  (A)
  - ・ 不整形地の面積（実際の面積）  $250 \text{ m}^2$  (B)
  - ・ 想定整形地の面積－不整形地の面積  $300 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$  (A－B)
  - ・ かげ地割合  $(A - B) / A = 50 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 16.6\%$
- かげ地割合が10%以上であるため、不整形地とみなしてただし書きを適用できる。

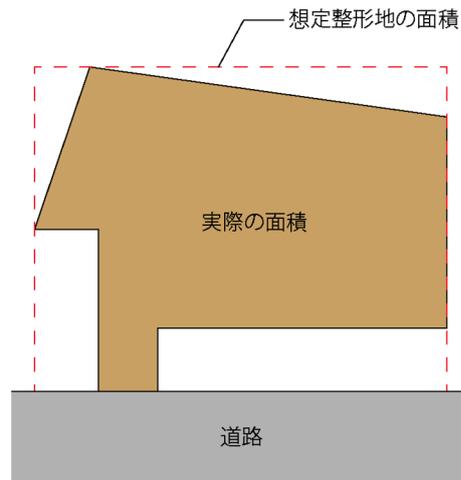


図6 かげ地割合の例

制限を緩和する部分の判断基準として、建築基準法施行令第135条の21を準用します。なお、ここで掲げた事由に該当すると判断できたとしても、あくまでも別表の外壁の後退距離を基本としながら、やむを得ない範囲で緩和するものです。

#### ウ 他法令に基づく定義

##### (7) 道路の定義（建築基準法第42条第1項、第2項）

- 1 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員4メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。
  - 一 道路法（昭和27年法律第180号）による道路
  - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）、新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）又は密集市街地整備法（第6章に限る。以下この項において同じ。）による道路
  - 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
  - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
  - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。

（第3項以降は省略）

(イ) 建築面積（建築基準法施行令第2条第1項第2号）

（12 ページ）

(ウ) 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における外壁の後退距離に対する制限の緩和（建築基準法施行令第135条の21）

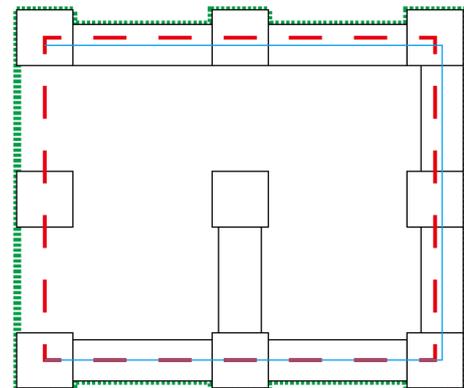
法第54条第1項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における外壁の後退距離に対する制限の緩和については、「建築基準法質疑応答集」（国土交通省住宅局内建築基準法研究会編、第一法規出版）により取扱いが定められていますので、以下に参考に掲載しておきます。

低層住居専用地域内における外壁の後退距離の規定（質疑応答より抜粋）

- ①「建築物の外壁またはこれに代わる柱の面」の考え方については、外壁があればその外面、外壁がない場合は柱の外面であり、図7のような中心線は不可である。



柱の通り芯  
壁芯  
建築物の外壁またはこれに代わる柱の面  
柱の通り芯、壁芯ともに不可

図7

②令第135条の21第1号「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計」の考え方は①と異なり、図8のようになる。

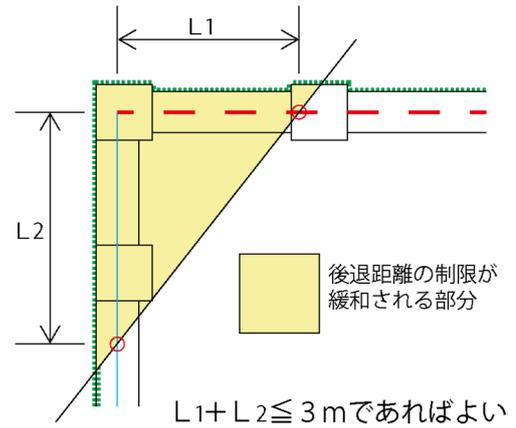
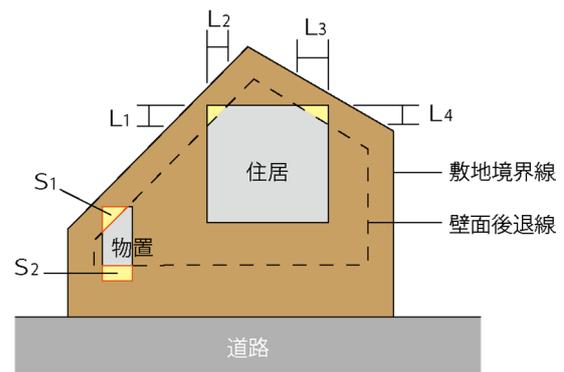


図8

③令第135条の21第2号について、「物置その他これに類する用途」としては、自動車車庫、自転車置場、家畜等の小屋等が考えられる。この場合の物置等は附属建築物である別棟の物置その他これらに類する用途に限定されず、本屋から下屋さしかけの場合も許容される。

④令第135条の21の場合、第2号の建築物の部分の外壁の長さ等は第1号に規定する外壁等の長さ敷地の合計に算入されない。緩和できる場合をまとめると図9のようになる。



かげ地割合が10%以上の場合

$$L1 + L2 + L3 + L4 \leq 3 \text{ m}$$

$$S1 + S2 \leq 5 \text{ m}^2$$

部分の軒高は2.3m以下

図9

(4) 位置、形態及び意匠関係

ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ア(エ)** 新築される建築物の位置、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。

ここに規定する「風致と著しく不調和でないこと」という要件の適合不適合を判断する審査基準は、次に掲げる内容を原則とする。

イ 審査基準

(建築物の位置、形態及び意匠)

**審査基準第5条** 条例第7条第1号ア(エ)に規定する「風致と著しく不調和でないこと」とは、建築物にあっては、当該建築物の外観が、次の各号に掲げる基準に適合していることとする。ただし、植栽計画及び外構計画を含めた全体の計画が優れていると認められる場合又は建築物の用途若しくは規模によりやむを得ないと認められる場合は、基準の一部を緩和することがある。

(1) 屋根に関するもの

ア 屋根の色彩は、灰色、黒色、茶色等落ち着いた色を基調とし、光沢の少ないものとする。

イ 屋根が巨大又は長大な印象を与えないよう配慮されたものであること。

(2) 壁面に関するもの

ア 壁面の色彩は、灰色、黒色、茶色等落ち着いた色を基調とし、光沢の少ないもの、または壁面に修景緑化を施したものとする。

イ 壁面が巨大又は長大な印象を与えないよう配慮されたものであること。

(3) 門、塀及びフェンス（柵）等に関するもの

門、塀及びフェンス等の色彩は、灰色、黒色、茶色、緑色等落ち着いた色を基調とし、光沢の少ないものとする。

(4) その他

次に掲げるものが設けられる場合においては、必要最小限の範囲で、かつ、適切な修景措置が施されていること。

ア 塔屋（階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分という。）、煙突

イ 屋外階段、屋外廊下その他これらに類するもの

## ウ 屋外に設ける変電機、受水槽その他の建築設備

これは、仮設の建築物及び地下に設ける建築物以外の建築物の位置、形態及び意匠に関して定めた審査基準です。ここでは特に、建築物の形態及び意匠の重要な要素である屋根、外壁等について定めていますが、ここに記載されていない事項、例えば開口部や樋を設けるとき等でも、風致地区内での建築物である限りは、けばけばしい色彩を用いたものでないこと等は、当然のことです。

また、風致地区内では、建築物の全体が風致に調和していることが大切ですので、この基準が満たされているだけでなく、全体的なバランスに配慮されたものである必要があります。

### (7) 基準の一部を緩和する場合について

この審査基準では、植栽計画や外構計画を含めた全体の計画が優れていると認められる場合又は建築物の用途若しくは規模によりやむを得ないと認められる場合は基準の一部を緩和することがあるとしています。

植栽計画や外構計画を含めた全体の計画が優れていると認められる場合の例としては、外壁の色彩が落ち着いた色調でなかったとしても、植栽計画や外構計画等で目立たないように工夫されており、建築物の全体を見れば、なんら風致と不調和であるとはいえないというようなものがあります。建築物の用途若しくは規模によりやむを得ないと認められる場合の例としては、次のようなものが考えられます。

#### a 学校、病院、福祉施設その他の公共的な施設

施設の性格上、屋根や外壁等の意匠及び形態についても、個別に判断することがあります。

#### b 資材置場に設ける倉庫等の小規模で簡易な構造の建築物

敷地全体が土石、廃棄物及び再生資源の堆積の基準に適合しており、建築物についても、適切な遮蔽措置により道路等の公共用空地から眺望できない場合に、屋根や外壁の形態及び意匠について緩和することがあります。ただし、けばけばしい色彩の使用等は認められません。

#### c 田畑に設ける農業用倉庫等の小規模で簡易な構造の建築物

いわゆる農小屋のような建築物にまで、通常の建築物と同等の意匠を求めることは適切でないため、屋根や外壁の形態及び意匠について緩和することがあります。ただし、けばけばしい色彩の使用等は認められません。

#### d 簡易な構造の駐輪場、車庫等

簡易な構造の駐輪場、車庫等は、簡易な屋根、柱及び外壁を設ければ、自転車、自動車等の雨露をしのぐためには十分であり、このようなものにまで通常の建築物と同等の意匠を求めることが適切でない場合もありますので、屋根や

外壁の形態及び意匠について緩和することがあります。ただし、この場合もけばけばしい色彩の使用等は認められませんし、また、道路等の公共用空地から見て目立たないように、設置位置や植栽の配置には十分に配慮していただく必要があります。

(イ) 屋根に関するもの

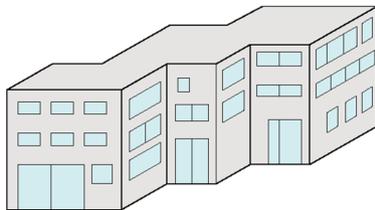
「屋根が巨大又は長大な印象を与えないよう配慮されたものであること」とは、大規模な建築物について、屋根に高低差をつけ、又は雁行させる等により棟を分割する手法（図 10 参照）が講じられているもの等、圧迫感を和らげる措置が講じられたものをいいます。

(ロ) 壁面に関するもの

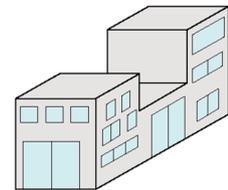
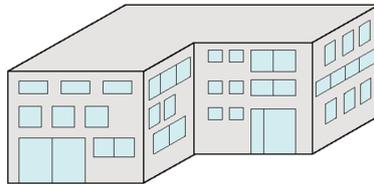
「壁面が巨大又は長大な印象を与えないよう配慮されたものであること」とは、大規模な建築物について、ひさし、柱又は梁状のものを壁面に装飾すること等により壁面の分節を図る手法が講じられているもの等をいいます。

(ハ) その他

塔屋、煙突、屋外階段、屋外廊下については、建築物の用途等の関係から必要不可欠であると認められる場合は、適切な修景措置が施されたものについては認めることができます。



雁行による分割



高低差による分割

図 10 棟の分割の例

(5) 植栽関係

ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ア(オ)** 新築される建築物の敷地面積に対する緑地（木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地として規則で定める土地をいう。以下同じ。）の面積割合が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表緑地率の欄に掲げる割合以上であること。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においては、この限りでない。

※別表抜粋

地区	緑地率
第1種風致地区	50パーセント以上
第2種風致地区	40パーセント以上
第3種風致地区	30パーセント以上

イ 規則による許可基準

（木竹が良好に保全される土地等）

**規則第7条** 条例第7条第1号ア(オ)の木竹が保全される土地として規則で定める土地は、位置、面積及び植生状態が当該土地及びその周辺における風致の維持上有効であると市長が認める土地とする。

2 条例第7条第1号ア(オ)の適切な植栽が行われる土地として規則で定める土地は、10平方メートルにつき、高木（植栽時の高さが2メートル以上のものをいう。以下この項において同じ。）2本、高木1本と低木（高木以外の樹木で、植栽時の高さが0.5メートル以上のものをいう。以下この項において同じ。）3本又は低木6本のいずれかの植栽がなされる土地とする。

この規則において、「高木」は、植栽時の樹高が2.0メートル以上かつ、成木時に3.5メートル程度以上になることが想定される樹木です。樹種は問いませんが、成木時の樹高を見込んだ樹種が望ましいです。

「低木」は、植栽時の樹高が0.5メートル以上2.0メートル未満の樹木です。成木時に3.5メートル程度以上になることが想定される樹種であっても、植栽時の高さが0.5メートル以上2.0メートル未満のものは「低木」に該当します。また、樹木であっても植栽時の樹高が0.5メートル未満のものについては「地被植物等」とみなします。また、植栽時に0.5メートル以上であっても、草本類（茎等が木質化しない植物）は「低木」とみなすことができないので地被植物類となります。

換算方法については、従前の愛知県の風致規則で定められた定義を引き継い

でいます。

## ウ 審査基準

### (ア) 緑地率の取扱い

(緑地率の取扱い)

**審査基準第6条** 条例別表に示す「緑地率」は、規則第7条に規定するもののほか、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 緑地の位置及び形態が建築物の建築若しくは土地の形質の変更が行なわれる土地及び周辺の土地の区域における風致を維持するために有効であること。
- (2) 「木竹が保全される土地」とは、当該行為が行われる土地において、樹木が生育した土地をいい、面積の計り方は樹林地面積及び規則第7条第2項による換算面積とする。
- (3) 緑地については、設置後において、保存が見込まれる計画であること及び適切な管理が継続して行なわれることが確実であると認められること。

#### a 第1号関係

緑地の「位置及び形態」について定めた審査基準です。

建築物の建築に伴う緑地の場合は、道路等の公共用空地に面する部分に重点的に配置する、道路側に駐車場等を設けるときは、駐車場と建築物の間に有効な植栽スペースの確保に特に配慮する等、緑地の位置とバランスを考慮してください。

土地の形質の変更に伴う緑地の場合は、造成地が主要な道路や市街地から直接望見しにくいように配置することが適切です。緑地の位置及び形態は、公園、道路や公共が管理する一定規模の森林として確保することを原則としますが、民間が管理する森林や団地開発後の建築物の敷地内で緑地を確保する場合は、敷地内の緑地面積の将来にわたる担保性を確保するため、緑地協定を結ぶことを原則とし、すでに緑地協定が結ばれている場合はその内容に準じた審査を行います。また、山の稜線等の重要な自然の地形及び既存の木竹の保存が十分に図られるよう配慮していただきたいと考えています。

#### b 第2号関係

「木竹が保全される土地」について定めた審査基準です。面積の計り方は樹林地面積（樹冠の水平投影面積の合計）及び規則第7条第2項による面積（10平方メートルにつき、高木2本、高木1本と低木3本又は低木6本のいずれかがなされる土地の面積の合計）とします。適切な方法を選択し、配置図への記

載だけでなく保全される樹木の状況（密度、本数、高さ等）を確認できる現況写真の添付が必要です。

木竹が保全される土地の面積の計算例を以下に示します。（図 11 参照）

- ・ 樹林地面積による計算 40 m<sup>2</sup> (A)
- ・ 規則第 7 条第 2 項による計算  
高木 4 本 4 (本) × 10/2 (m<sup>2</sup>/本) = 20 m<sup>2</sup> (B)  
低木 12 本 12 (本) × 10/6 (m<sup>2</sup>/本) = 20 m<sup>2</sup> (C)  
※市街化区域内の場合 (25 ページ参照)  
芝生 10 m<sup>2</sup> (D)
- ・ 木竹が保全される土地の面積 (A) + (B) + (C)  
40 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> = 80 m<sup>2</sup>  
※市街化区域内の場合 D も算入できるので 90 m<sup>2</sup>

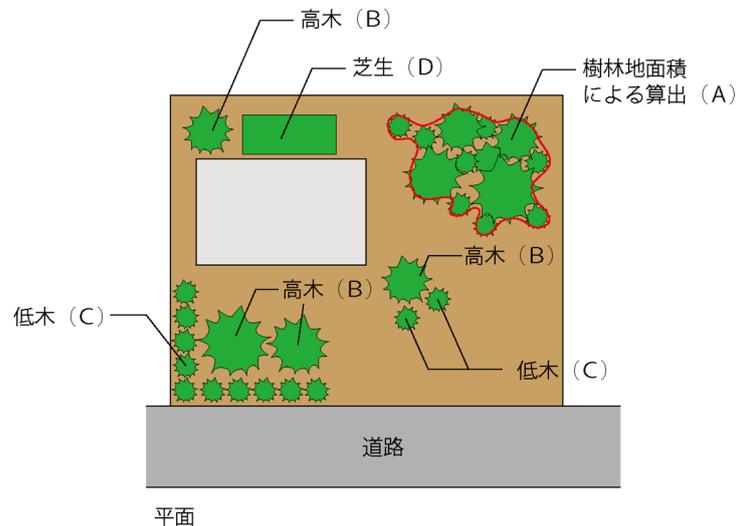


図 11 木竹が保存される土地の例

また、既存の樹木の保全を積極的に誘導する観点から、木竹が保全される一定規模（概ね 500 平方メートル）以上の土地を公的機関に帰属する等、樹林の恒久的な管理を担保した場合、緑地面積の算定の際、10 パーセントの割り増しをすることができることとします。ただし、必ず事前協議を行うこと、帰属する土地は樹林の状況が良好で管理用の通路が設けられている等、公的機関が管理できる状態であることが求められます。

10 パーセントの割り増しの計算例を以下に示します。(図 12 参照)

[第 3 種風致地区 (緑地率 30 パーセント) で行為面積が 2,200 平方メートルである場合]

- ・必要となる緑地部分の面積  $2,200 \text{ m}^2 \times 3/10 = 660 \text{ m}^2$  (G)
- ・公的機関に帰属される保存緑地  $500 \text{ m}^2$  (A)
- ・公的機関に帰属されない保存緑地  $110 \text{ m}^2$  (B)
- ・緑地面積を 1 割増しすることにより確保できる土地  $50 \text{ m}^2$  (C= $A \times 0.1$ )
- ・宅地として開発される土地  $1,540 \text{ m}^2$  (D)
- ・緑地面積の算定式としては  $G \leq A \times 1.1 + B$  を満たすこと。

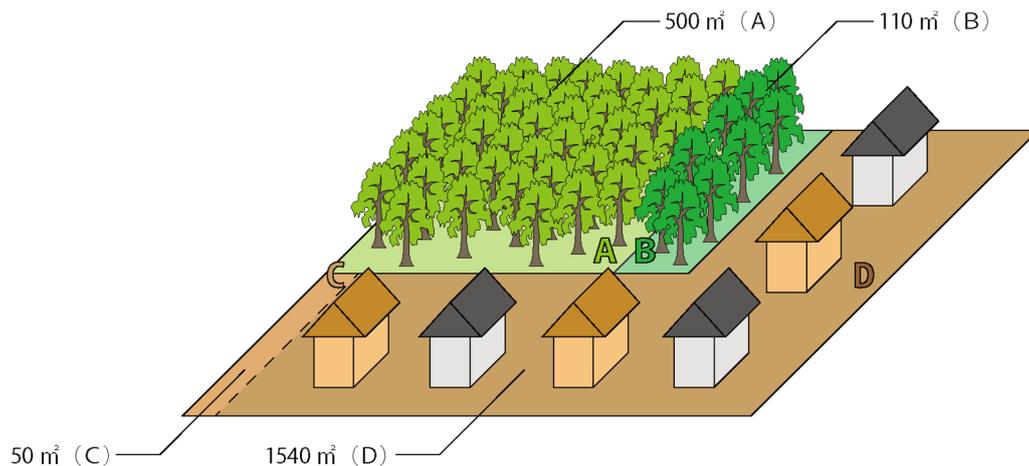


図 12 緑地率割り増しの例

### c 第 3 号関係

第 1 号により確保される「緑地」の実現可能な計画と、設置後の継続管理について定めた審査基準です。緑地の維持管理は、風致を維持するうえで重要ですから、設置後に緑地が荒れてしまわない計画を事前に行い、適切な形で存続させる必要があります。この号では、このようなことから「設置後において、緑地の保存が見込まれる計画であること及び適切な管理が継続して行なわれること」と規定しています。「緑地」を公的機関に帰属したり、民間で管理する場合でも、恒久的に保全されるよう、できる限りの措置を講じてください。

#### (イ) 植栽関係のただし書き適用

(植栽関係のただし書き適用)

**審査基準第 7 条** 条例第 7 条第 1 号ア(ウ)のただし書きは、市街化区域内で植栽を行う場合に適用することがある。

市街化区域内で植栽を行う場合のみ、規則第 7 条第 2 項に規定する樹木以外の緑化も「適切な植栽が行われる土地」としてみなすことができます。この時、その割合は全体の緑地率の 2 分の 1 未満とします。樹木以外の緑化として認め

られるものは、次の a ～ c によるものです。(図 13 参照)

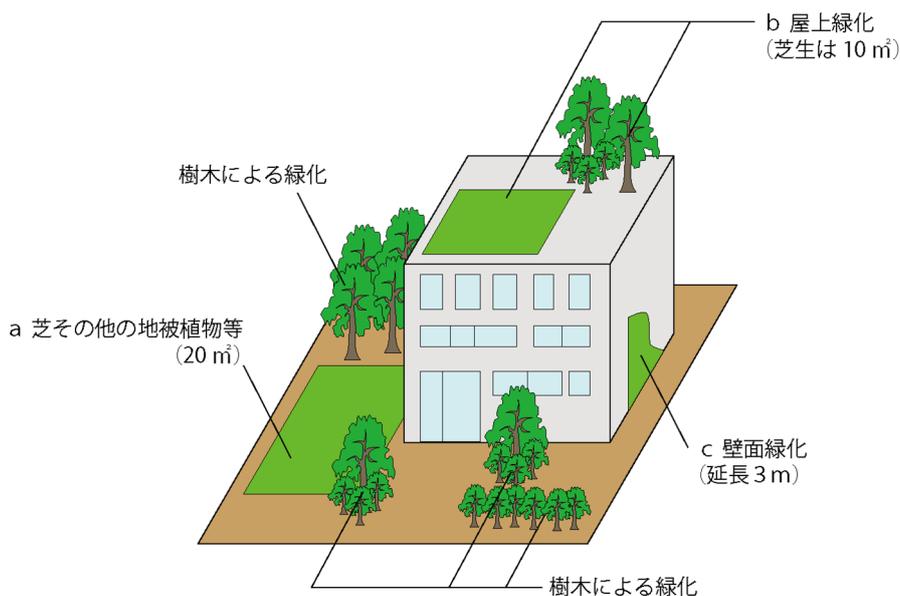


図 13 適切な植栽が行われる土地の例

a 芝その他の地被植物等

芝その他の地被植物等については、これらで表面がおおわれている部分の水平投影面積とし、植栽時に7分張り以上であれば「表面がおおわれている」とみなします。ただし、移動可能なプランター等に植栽されたもの及び個体の育成年数が1年若しくは2年程度のものは除きます。また、樹木による緑化面積と重複して計上することは出来ません。

b 屋上緑化

屋上緑化で、植栽基盤が家屋に定着しているものについては、設置時において規則第7条第2項及びaの基準により求められた面積の合計を緑化面積とします。ただし、家屋が滅失する等で屋上緑化を撤去せざるを得ず、1年以上の期間屋上緑化が回復されないことが見込まれる場合は、敷地内にて規則第7条第2項、a若しくはcの基準により植栽し、緑化面積が減少することがないようにしなければなりません。

c 壁面緑化

壁面緑化については、緑化施設が整備された外壁直立部分の水平投影の長さの合計(m)×1.0mを緑化面積とします。ただし、同一壁面の複数個所を緑化した場合等で水平投影をした場合に重なる部分については、重複して計算しません。また、傾斜した壁面の緑化については、水平投影面積とします。

このとき、規則第7条第2項、a、b、cが混合して植栽が行われる土地については、規則第7条第2項、a、b、cの合計面積を緑地面積とします。

適切な植栽が行われる土地の面積の計算例を以下に示します。(図 13 の場合)

- ・ 樹木による緑地面積

$$\text{高木 6 本 } 6 (\text{本}) \times 10/2 (\text{m}^2/\text{本}) = 30 \text{ m}^2$$

$$\text{低木 12 本 } 12 (\text{本}) \times 10/6 (\text{m}^2/\text{本}) = 20 \text{ m}^2$$

$$30 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2 (\text{A})$$

- ・ 芝生による緑地面積 水平投影面積  $20 \text{ m}^2$  (B)

- ・ 屋上緑化による緑地面積

$$\text{高木 2 本 } 2 (\text{本}) \times 10/2 (\text{m}^2/\text{本}) = 10 \text{ m}^2$$

$$\text{低木 3 本 } 3 (\text{本}) \times 10/6 (\text{m}^2/\text{本}) = 5 \text{ m}^2$$

$$\text{芝生 } 10 \text{ m}^2$$

$$10 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 = 25 \text{ m}^2 (\text{C})$$

- ・ 壁面緑化による緑地面積

$$3 (\text{m}) \times 1.0\text{m} = 3 \text{ m}^2 (\text{D})$$

- ・ 緑地面積の合計 (A) + (B) + (C) + (D)

$$50 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 = 98 \text{ m}^2$$

- ・ 樹木以外による緑地面積の割合 (B + C + D) / 全体の緑地面積

$$(20 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2) / 98 \text{ m}^2 = 0.4898 (49\%)$$

確かに全体の緑地率の2分の1未満である。

(6) 地区がまたがる場合の取扱い

ア 審査基準

(地区がまたがる場合の取扱い)

**審査基準第8条** 建築物の敷地が風致地区の内外にまたがる場合に当該敷地に適用される建ぺい率及び緑地率は、風致地区及び風致地区以外においてそれぞれ適用される建ぺい率及び緑地率（風致地区外は0%）の各値に当該敷地の風致地区内及び風致地区外の各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た値の合計値とする。

2 土地の形質の変更が発生する敷地が風致地区の内外にまたがる場合に当該敷地に適用される緑地率は、風致地区において適用される緑地率の値に当該敷地の風致地区内の部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た値とする。

これは、建築物の敷地が風致地区の内外にまたがる場合の許可基準の取扱いを定めた審査基準です。各基準の取扱いは次のとおりです。（図14参照）

なお、この審査基準はあくまで、地区がまたがる場合の取扱いを計算例とともに示すことを目的としており、個々に高さ、建ぺい率や外壁の後退距離の「ただし書」を適用する場合は、それぞれの審査基準によることとします。

(7) 建築物の敷地が風致地区の内外にまたがる場合

基準	基準の取扱い
高さ	風致地区内にのみ適用
建ぺい率	按分（計算例参照）
外壁の後退距離	風致地区内にのみ適用
意匠等	風致地区内にのみ適用
緑地率	按分（計算例参照）

(イ) 土地の形質の変更が発生する敷地が風致地区の内外にまたがる場合

基準	基準の取扱い
緑地率	按分（計算例参照）
のりの高さ	風致地区内のみ適用

(ウ) 建ぺい率按分の計算例

敷地面積 300 m<sup>2</sup>のうち風致地区（第3種風致地区：建ぺい率 40%）内に存する部分の面積が 180 m<sup>2</sup>、風致地区以外（第1種住居地域：建ぺい率 60%）に存する部分の面積が 120 m<sup>2</sup>とする。

- ・適用される建ぺい率

$$(40\% \times 180 \text{ m}^2 + 60\% \times 120 \text{ m}^2) \div 300 \text{ m}^2 = 48\% \text{ (以下)}$$

- ・建築物の位置

建築物の位置は、外壁の後退距離等の制限を満足すれば、建ぺい率 48% の範囲内で、建築物全体を風致地区側に建築することも可能です。

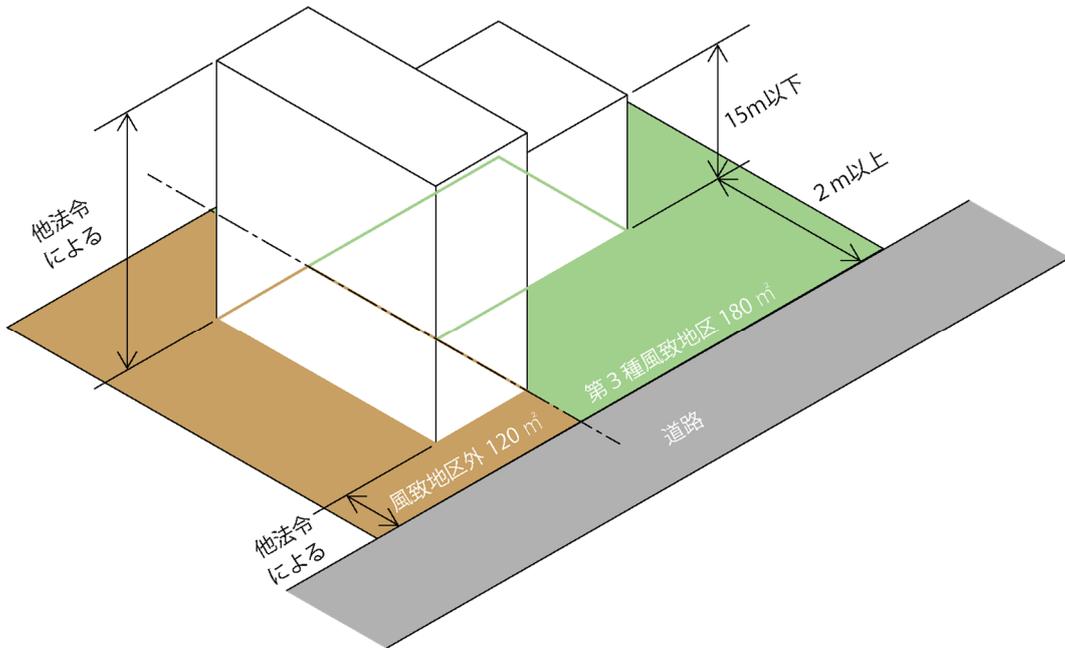
(エ) 緑地率按分の計算例

敷地面積 300 m<sup>2</sup> のうち風致地区（第 3 種風致地区：緑地率 30%）内に存する部分の面積が 180 m<sup>2</sup>、風致地区外（緑地率 0%）に存する部分の面積が 120 m<sup>2</sup> とする。

- ・適用される緑地率

$$(30\% \times 180 \text{ m}^2) \div 300 \text{ m}^2 = 18\% \text{ (以上)}$$

地区がまたがる場合の取り扱い



地区がまたがる場合の建ぺい率

$$\begin{aligned} &= \text{建ぺい率 } 40\% \times \frac{\text{第3種風致地区 } 180 \text{ m}^2}{\text{全体の敷地面積 } 300 \text{ m}^2} + \text{建ぺい率 } 60\% \times \frac{\text{風致地区外 } 120 \text{ m}^2}{\text{全体の敷地面積 } 300 \text{ m}^2} \\ &= 40\% \times 0.6 + 60\% \times 0.4 \\ &= 48\% \text{ (以下)} \end{aligned}$$

地区がまたがる場合の緑地率

$$\begin{aligned} &= \text{緑地率 } 30\% \times \frac{\text{第3種風致地区 } 180 \text{ m}^2}{\text{全体の敷地面積 } 300 \text{ m}^2} \\ &= 30\% \times 0.6 \\ &= 18\% \text{ (以上)} \end{aligned}$$

図 14 地区がまたがる場合の取扱い例

## 2 改築に関するもの

### (1) 高さ関係

#### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号イ(ア)** 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。ただし、改築後の建築物の高さが、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表高さの欄に掲げる高さ以下となる場合においては、この限りでない。

#### イ 審査基準

この条例の規定を適用するために必要な審査基準は、審査基準第1条（5ページ）及び次に掲げるとおりです。

従前の建築物と用途、構造、規模が異なる建築物の建て替えは「改築」ではなく「新築」又は「増築」に該当しますので、それぞれの審査基準を参照してください。

新築、増築、改築の定義は9ページを参照してください。

（改築の取扱い）

**審査基準第9条** 建築物の改築を行う場合において、建築物及びその敷地が次の各号に掲げる要件に適合していることとする。

- (1) 改築前の建築物が新築の際、条例上適法のものであり、かつ、その後、改築、増築又は移転をした場合にあっても、その改築、増築又は移転においても、条例上適法であったもの
- (2) 改築前の建築物が、原則として許可処分時に現存すること。ただし、災害等により滅失した場合を除く。
- (3) 改築時の敷地面積が改築前の建築物を新築した際の敷地面積（改築、増築又は移転した場合にあつては、改築、増築又は移転時の敷地面積）よりも減少していないこと。ただし、建ぺい率、外壁の後退距離等個々の規制において、条例の制限の範囲内で敷地面積が減少している場合を除く。
- (4) 改築後の建築物の建築面積が、改築前の建築物の建築面積以下であり、改築後の建築物の外壁の後退距離が、改築前の建築物の外壁の後退距離以上であること。
- (5) 改築後の建築物の構造は、原則として改築前の建築物の構造と同一であること。ただし、周囲の風致の維持上支障がない場合はこの限りでない。

これは、建築物の改築を行う場合に、改築前の建築物がこの条例で規定する

高さ若しくは建ぺい率の限度を超え、又は外壁の後退距離の限度に満たないときに、一定の既得権を考慮しようという考えによって定めたもので、改築前の建築物の使用状況や使用目的等を総合的に判断して、やむを得ない範囲内で認めるものです。

改築前の建築物がこの条例に違反する建築物である場合や敷地分割等により敷地面積が減少し個々の規制の制限値を満たしていない場合には認められません。

条例上適法かどうかの判断資料として、新築した際の許可申請書や確認申請書等の写しの提示を求めることがあります。

改築とは本来同規模、同構造が原則ですが、第4号、第5号の規定は、地区の区分指定の変更等により建ぺい率や外壁の後退距離が既存不適合となった場合等で、現行規制の範囲を越えていても、従前の規制の範囲までであれば、同規模以下の改築を認め、また、構造に関しては、外観上従前と変わらない場合や屋上緑化の必要上構造を変更せざるを得ない場合等、周囲の風致の維持上支障がない場合に、構造の変更をしても、改築を認めるという趣旨です。

## (2) 位置、形態及び意匠関係

### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号イ(イ)** 改築後の建築物の位置、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。

### イ 審査基準

ここに規定する「風致と著しく不調和でないこと」という要件の適合不適合を判断するための審査基準は、審査基準第5条（19ページ）に定めるとおりです。

位置に関しては、条例第7条第1号ア(ウ)（14ページ）に規定する外壁の後退距離を極力満足するよう配慮していただきたいと考えています。

## (3) 植栽関係

### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号イ(ウ)** 改築後の建築物の敷地面積に対する緑地の面積割合が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表緑地率の欄に掲げる割合以上であること。ア(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

## イ 審査基準

この条例の規定を適用するために必要な審査基準は、審査基準第6条（22ページ）及び第7条（25ページ）に掲げるとおりです。

### 3 増築に関するもの

#### (1) 高さ関係

##### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ウ(ア)** 増築部分の建築物の高さが、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表高さの欄に掲げる高さ以下であること。  
ア(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。

**条例第7条第1号ウ(カ)** 増築後の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。ア(カ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

##### イ 審査基準

この条例の規定を適用するために必要な審査基準は、審査基準第1条（5ページ）に定めるとおりです。

また、この条例の規定において「第1号ア(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する」とされているため、第1号ア(ア)ただし書の適用に関する審査基準である審査基準第2条（6ページ）が準用されます。

増築の定義は9ページの「新築」、「増築」を参照してください。

#### (2) 建ぺい率関係

##### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ウ(イ)** 増築後の建築物の建ぺい率が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ア(イ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

##### イ 審査基準

この条例の規定において「第1号ア(イ)ただし書の規定は、この場合について準用する」とされているため、第1号ア(イ)ただし書の適用に関する審査基準である審査基準第3条（11ページ）が準用されます。また、建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合の取扱いは、審査基準第8条（29ページ）に定めるとおりです。

#### (3) 外壁の後退距離関係

##### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ウ(ウ)** 増築部分の外壁の後退距離が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、同表外壁の後退距離の欄に掲げる敷地の境界線の区

分に応じ、それぞれ同欄に掲げる距離以上であること。ア(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

イ 審査基準

この条例の規定において「第1号ア(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する」とされているため、第1号ア(ウ)ただし書の適用に関する審査基準である審査基準第4条（14 ページ）が準用されます。

(4) 位置、形態及び意匠関係

ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ウ(エ)** 増築後の建築物の位置、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。

イ 審査基準

ここに規定する「風致と著しく不調和でないこと」という要件の適合不適合を判断する審査基準は、審査基準第5条（19 ページ）に定めるとおりです。

(5) 植栽関係

ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号ウ(オ)** 増築後の建築物の敷地面積に対する緑地の面積割合が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表緑地率の欄に掲げる割合以上であること。ア(オ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

イ 審査基準

この条例の規定を適用するために必要な審査基準は、審査基準第6条（22 ページ）及び第7条（25 ページ）に掲げるとおりです。

#### 4 移転に関するもの

##### (1) 建築物の外壁の後退距離関係

###### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号エ(ア)** 移転後の建築物の外壁の後退距離が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、同表外壁の後退距離の欄に掲げる敷地の境界線の区分に応じ、それぞれ同欄に掲げる距離以上であること。ア(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

###### イ 審査基準

この条例の規定において「第1号ア(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する」とされているため、第1号ア(ウ)ただし書の適用に関する審査基準である審査基準第4条（14 ページ）が準用されます。

移転の定義は9 ページを参照してください。

##### (2) 位置関係

###### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号エ(イ)** 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。

位置に関する許可基準としては、この条例によるもののみで、他に許可基準はありません。

##### (3) 植栽関係

###### ア 条例による許可基準

**条例第7条第1号エ(ウ)** 移転後の建築物の敷地面積に対する緑地の面積割合が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表緑地率の欄に掲げる割合以上であること。ア(オ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

###### イ 審査基準

この条例の規定を適用するために必要な審査基準は、審査基準第6条（22 ページ）及び第7条（25 ページ）に掲げるとおりです。

第2節 工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）に関するもの（仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。）

1 位置、規模、形態及び意匠関係

(1) 条例による許可基準

**条例第7条第2号** 建築物以外の工作物（仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。）の建設については、建設される工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該建設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。

ここに規定する「風致と著しく不調和でないこと」という要件の適合不適合を判断する審査基準は、次に掲げる内容を原則とします。

(2) 審査基準

（工作物の位置、規模、形態及び意匠）

**審査基準第10条** 条例第7条第2号に規定する「風致と著しく不調和でないこと」とは、次の各号に掲げる工作物にあっては、それぞれ当該各号に定める基準に適合していることとする。

(1) 門、塀及びフェンス（柵）等

門、塀及びフェンス（柵）等については、第5条第3号の門、塀及びフェンス（柵）等の規定を準用する。

(2) 擁壁

ア 擁壁の高さにあっては、のりの高さの基準を準用する。

イ 石積擁壁又は景観上配慮されたコンクリート擁壁（特殊化粧型枠仕上げ、砂壁状吹付けその他これらに類する表面処理が施されたもの）その他これらに類するコンクリートブロック擁壁であること。

ウ 擁壁の色彩が、薄茶色又は灰色の系統であること。

(3) コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔

ア コンクリート柱、鉄柱又は鉄塔を設置する場合にあっては、やむを得ないと認められる場合を除き、当該コンクリート柱等が樹林によって遮られることにより、又は地形的な条件により市街地、主な集落地及び主要な道路から容易に見えないこと。

イ コンクリート柱等の形態及び意匠が、背景にとけ込むようなものであること。

これは、工作物の位置、規模、形態及び意匠に関して、主な工作物の種類ごとに定めた審査基準です。工作物には、様々な種類のものがありますが、ここ

に挙げられていない工作物についても、規制の趣旨を鑑み必要最小限の規模としたうえで、形態や色彩等が周辺の風致から突出した印象を与えないものとする必要があることは当然です。

また、高さが 1.5 メートル以下の工作物は、許可が不要であるため、許可基準は適用されませんが、これについても、できるだけ風致への配慮がされたものとしていただきたいと考えています。

#### ア 門、塀及びフェンス（柵）等

門、塀及びフェンス（柵）等については、建築物に付属していようとしてまいと、風致に与える影響は同様であるため、審査基準第 5 条第 3 号（19 ページ）を準用して規制することとします。

#### イ 擁壁

(ア) 擁壁は本来、のり面の保護のために設けられる工作物であり、擁壁の背後にはのり面が存在していますので、擁壁の高さについては、各地区の区分に応じたのりの高さの規定を準用します。したがって、築造した擁壁の上にさらにのりを設ける場合、擁壁とのりの合計の高さが地区の区分に応じたのりの高さの規定以下に成る必要があります。（図 17、49 ページ参照）

(イ) 条例第 7 条第 6 号エに該当する場合、擁壁の前面に適切な植栽を行うこと等により風致と著しく不調和に成らないための措置が必要になります。それ以外の場合でも公共用空地に面する側については、前面に植栽帯を設け、当該擁壁が直接見えないようにすることが望ましいことは、いうまでもありません。

(ウ) 「その他これらに類するコンクリートブロック擁壁」とは、雑割ブロックを用いたものが風致地区に適しています。やむを得ずそれ以外のブロックを使用する場合は、前面に植栽をする等の適切な修景措置を行うことが必要です。

#### ウ コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔

(ア) 審査基準では、山際や樹林地に設けることを主に想定していますが、風致地区内である以上は市街地等においても周辺の風致に適合する必要があることは当然です。

住宅地等の市街地に鉄塔等を設置する場合には、色彩は、ダークイエローブラウン（アイボリーブラウン）等が適しています。

(イ) 「背景にとけ込むような形態及び意匠」とは、樹林地においては、こげ茶色を基本とした色彩で、アンテナや付属設備の形状が周囲から突出した奇抜な印象を与えないもののことです。

## エ その他の工作物

### (ア) 橋梁

橋梁の風致に与える影響は大きいため、色彩や構造等に配慮することが特に必要です。土木部材等についても、できる限り繊細に見せる工夫が必要です。

### (イ) 立体駐車場

立体駐車場には、工作物として扱われるものがありますが、この場合も本体の形態や色彩等に配慮していただく必要があることは当然です。しかし、その用途等から、本体への修景には一定の限界がありますので、設置位置や植栽等による修景が重要になってきます。

### (ウ) その他

これら以外にも、焼却炉、貯水タンク、ゴルフ練習場のネット等、様々な工作物がありますが、周辺の風致から突出した印象を与えないよう、十分に配慮していただく必要があります。

### 第3節 仮設の建築物又は工作物に関するもの

#### 1 構造関係

**条例第7条第3号ア** 建築される仮設の建築物又は建設される仮設の工作物の構造が、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。

構造に関する許可基準としては、この条例によるもののみで、他に許可基準はありません。

#### 2 規模及び形態関係

##### (1) 条例による許可基準

**条例第7条第3号イ** 建築される仮設の建築物又は建設される仮設の工作物の規模及び形態が、当該建築又は建設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) 審査基準

(仮設の建築物又は工作物の規模及び形態)

**審査基準第11条** 条例第7条第3号イに規定する「風致と著しく不調和でないこと」に適合するか否かを判断するにあたっては、第5条及び第10条の規定のうち規模及び形態（屋根の形態を除く）に関する部分を準用する。ただし、建築又は建設される位置により、又は塀、植栽その他これらに類する遮蔽物を設置することにより、公共用空地から容易に見えないように工夫されているものにあつては、この限りでない。

これは、仮設の建築物又は工作物の規模及び形態に関する審査基準です。ここでは、意匠の一部である色彩については規定していませんが、風致地区内での建築物又は工作物である限りは、けばけばしい色彩を用いたものでないこと等は、当然のこととして要求されます。

仮設の建築物又は工作物は、存続期間が限られているため、一般の建築物等（仮設の建築物又は工作物及び地下に設ける建築物又は工作物以外の建築物又は工作物をいう。以下同じ。）に比べ、一般に周辺の風致へ与える影響は少ないものと考えられますので、一般の建築物等の審査基準を準用することとしながらも、遮蔽等の修景がされている場合はこの限りでないとしています。

「公共用空地から容易に見えない」とは、建築物又は工作物が道路等の公共用空地にいる人間の目線から遮蔽されることを意味します。公共用空地からの距離については特に定めていませんので、山の斜面地に建築される場合等で、山のふもとの公共用空地から見える場合も、この遮蔽の措置が必要です。

なお、このような仮設の建築物又は工作物に関する許可の期間は、次の表の左欄に掲げる区分に応じて、右欄に掲げる期間としています。

工事を施工するために設ける事務所等	当該工事の施工上必要と認められる期間
建替え等により必要となる仮設店舗等	〃
その他の仮設建築物又は工作物	1年以内

### (3) 他法令に基づく定義

#### 仮設建築物（建築基準法第85条第5項）

特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。（以降省略）

工事用仮設建築物の定義については、「建築基準法関係例規集 H23年版」により取扱いが定められていますので、参考に掲載しておきます。

#### 工事用仮設建築物（建築基準法関係例規集 H23年版より抜粋）

「工事」を施工するために設ける現場事務所、下小屋及び材料置場における建築基準法第85条の取扱いは下記によるものとする。ただし、いずれの場合も「工事」が特定できるものに限る。

記

- 1 工事現場の敷地内に設ける事務所、下小屋、材料置場  
当然に建築基準法第85条第2項及び都市計画法第29条第1項第十二号又は同法第43条第1項第四号の適用を受け、建築確認、開発許可及び建築許可のいずれも要しない。
- 2 工事現場の敷地に近接して設けられる事務所、下小屋及び材料置場  
1と同様の取扱いとする。
- 3 工事現場の敷地外に設ける事務所、下小屋及び資材置場  
工事期間内に限り、建築基準法第85条第5項の規定に基づく許可及び同項において準用する同法第6条第1項の規定に基づく建築確認をする。  
この際、許可期間と上水道の供給期間をリンクさせる等の措置を講じ、期間延長を防止するものとする。
- 4 工事が特定できるものかどうかの審査については、特に慎重に行う事と

し、判断資料の1つとしては、例えば、工事請負契約書などが考えられる。

5 上記のいずれにも該当しないもの  
構造の如何を問わず仮設建築物としては扱わない。

6 期間は許可日からとする

建物名称	敷地内	敷地外	
		敷地に近接	その他
現場事務所	×	×	○
下小屋	×	×	○
材料置場	×	×	○

「敷地に近接」  
：概ね 50m 以内  
「その他」  
：概ね 1.5km 以内

○ 許可申請、建築確認を要する × 許可申請、建築確認を要しない  
距離については、敷地から敷地までの距離でとらえる

注) 建築基準法関係例規集の改正等により取扱いが変更された場合、変更後の基準によることとなります。

## 第4節 地下に設ける建築物又は工作物に関するもの

### 1 位置及び規模関係

#### (1) 条例による許可基準

**条例第7条第4号** 地下に設ける建築物の建築又は地下に設ける工作物の建設については、地下に建築される建築物又は地下に建設される工作物の位置及び規模が、当該建築又は建設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) 審査基準

地下に設ける建築物とは、建築基準法において地上階とされる部分を有せず、かつ、地盤面上1メートルを超えないもの（建築面積の生じないもの）をいい、地下に設ける工作物とは、地下に埋設され地上から見えないものをいいます。

地下に設ける建築物又は工作物については、それ自体は風致への直接の影響は多くありません。したがって、地下に設ける建築物又は工作物に関する許可基準としては、この条例に規定するもののみで、他に許可基準はありませんが、地上に露出する部分がある場合は、その部分の形態、意匠が風致に影響を与える程度は、地上に設ける建築物又は工作物と何ら異なることはありません。そのため、地上に露出する部分については、審査基準第5条（19ページ）及び第10条（37ページ）の規定を準用し、風致への影響を最小限にする必要があります。また、当該工事に伴う掘削、木竹の伐採等により地貌が変化することになりますので、このような地貌の変化の程度が風致を損なうことのないように、建築物又は工作物の位置及び規模を決定しなければならないことは、風致地区内の行為である限りは当然のこととして要求されます。

## 第5節 建築物等の色彩の変更に関するもの

### 1 条例による許可基準

**条例第7条第5号** 建築物等の色彩の変更については、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。

屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔及び高層建築物の屋外階段、高架水槽その他大規模な工作物の色彩の変更について許可が必要です。壁面の塗り直し等、行為前後で建築物等の色彩の変更が軽微な場合に許可を要するかどうかは、新築当時の様子と現在の様子の比較や、現在の様子からどの程度の変更が発生するかを判断材料とし、個別に対応します。

ここに規定する「風致と著しく不調和でないこと。」という要件の適合不適合を判断する審査基準は、次のとおりです。

### 2 審査基準

(建築物等の色彩の変更に関する審査基準)

**審査基準第12条** 条例第7条第5号に規定する「風致と著しく不調和でないこと。」に適合するか否かを判断するにあたっては、第5条及び第9条の規定のうち色彩に関する部分を準用する。

## 第6節 土地の形質の変更に関するもの

### 1 条例による許可基準

**条例第7条第6号** 土地の形質の変更については、次に掲げる要件に該当すること。

ア 土地の形質の変更に係る土地の面積に対する緑地の面積割合が、別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表緑地率の欄に掲げる割合以上であること。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においては、この限りでない。

イ 土地の形質の変更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。

ウ 1ヘクタールを超える土地の形質の変更にあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。ただし、(ア)に掲げる行為については、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においては、この限りでない。

(ア) 別表地区の欄に掲げる地区の区分ごとに、それぞれ同表切土又は盛土の高さの欄に掲げる高さを超えるのりを生ずる切土又は盛土

(イ) 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で都市の風致の維持上特に枢要であるものとして、市長があらかじめ指定したものの伐採

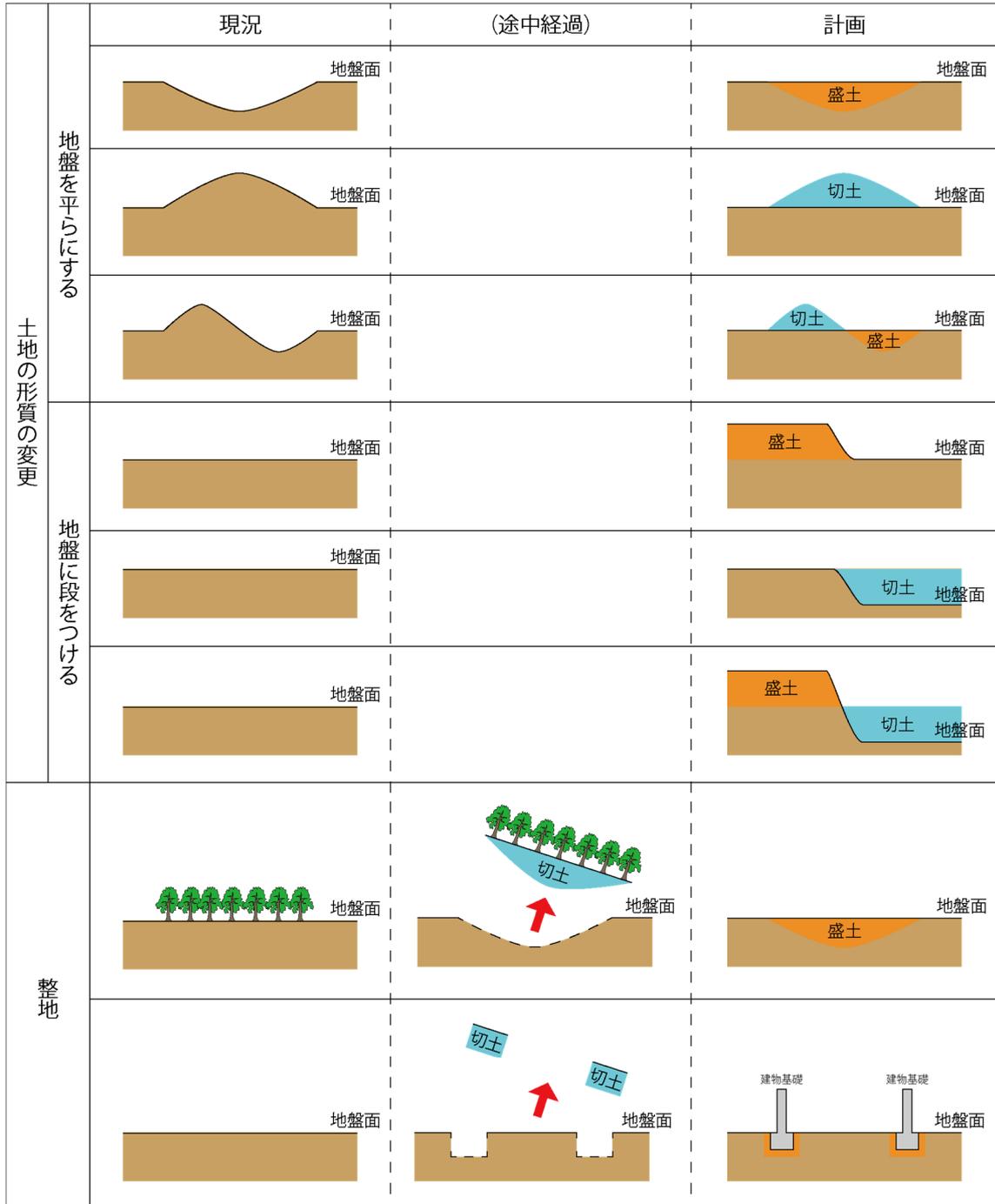
エ 1ヘクタール以下の土地の形質の変更でウ(ア)に規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行うこと等により当該切土又は盛土により生ずるのりが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。

#### ※別表抜粋

地区	緑地率	切土又は盛土の高さ
第1種風致地区	50パーセント以上	3メートル以下
第2種風致地区	40パーセント以上	3メートル以下
第3種風致地区	30パーセント以上	5メートル以下

この条例の規定は、「土地の形質の変更」に関する許可基準を定めたものです。「土地の形質の変更」とは宅地、駐車場等のための造成、土地の開墾等で、土地の形質の変更に係る土地の面積（以下「行為地」という。）において平均高さ（切土の総量と盛土の総量の計を行為地面積で除したもの）が30センチメートル以上になる切土、盛土が発生するものをいいます。切土、盛土の高さについては、都市計画法の開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと）に該当する切土、盛土の

高さを参考にします（参考：岡崎市開発行為の許可等に関する条例）。なお、本条例では、土地の形質の変更の目的は問いませんので、「建築物の建築を目的」としない土地の形質の変更にも適用されます。しかし、樹木の抜根に伴う整地や、建築物の建築に伴う基礎打ち等は、行為前後で見た目高さの変更がないので、土地の形質の変更になりません。（図15参照）



※  $\frac{\text{盛土の}V(\text{m}^3) + \text{切土の}V(\text{m}^3)}{\text{行為地面積}} = \text{平均の高さ}H(\text{m}) \geq 30\text{cm}$ になる土地の形質の変更は、すべて許可が必要です。

図 15 土地の形質の変更と整地の違い

## 2 審査基準

### (1) 緑地の取扱い

この条例における「緑地」とは、条例第7条第1号ア(ウ)における「緑地」と同じであるため、取扱いについては規則第7条（22 ページ）及び審査基準第6条（23 ページ）を参照してください。

### (2) 緑地のただし書適用

（緑地のただし書適用）

**審査基準第 13 条** 条例第7条第6号アのただし書は、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するときに適用することがある。

(1) 土地の形質の変更を行う行為地に接する土地が、行為地と一体的な景観を形成している場合

行為地に接する土地に、行為地に隣接した樹林がある等、行為地と一体的な景観を形成している場合、行為地と行為地に接する土地の合計面積に対する行為地と行為地に接する土地の緑地の合計面積割合が、条例別表の緑地率以上の場合

(2) 農業のための土地の開墾の場合等

農業のための土地の開墾で、開墾される農地が周囲の風致の維持上支障ない場合等、真にやむを得ない場合

(3) 市街化区域内で植栽を行う場合

これは、どのような場合に、条例の別表に掲げる緑地面積を緩和することがあるかを定めた審査基準です。

第1号を適用するにあたり、緑地面積の将来にわたる担保性を確保するため、行為地の所有者と行為地に接する土地の所有者が同一若しくは同一世帯である必要があります。また、緑地率の計算は、行為地は土地の形質の変更の行為面積として、行為地に隣接した土地は、その筆の登記面積や測量資料で考えます。

この場合は条例第7号第1号ア(ウ)をはじめとする、建築物の建築に伴う植栽設置は必要はありません。しかし、将来的に土地の売買が発生し、行為地と隣接した土地の所有者が同一若しくは同一世帯でなくなった後に行為地内で建築物の建築を行う場合は、敷地の範囲に変更が生じるために同規模の建築物が建てられない、植栽設置の義務が発生するなどの問題が生じることが想定されますので、第1号を適用する際には申請者への周知を徹底する等の注意が必要です。

緑地率の計算例を以下に示します。(図 16 参照)

[第 3 種風致地区 (緑地率 30 パーセント) の場合]

- ・ 行為地の行為面積  $200 \text{ m}^2$  (A)
- ・ 行為地に隣接した土地 登記面積  $500 \text{ m}^2$  (B)  
うち樹林地面積  $400 \text{ m}^2$  (C)
- ・ 必要な緑地面積  
 $(200 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2) \times 3/10 = 210 \text{ m}^2$  (D)
- ・  $C \geq D$  であるため、行為地内に緑地を設ける必要はない。

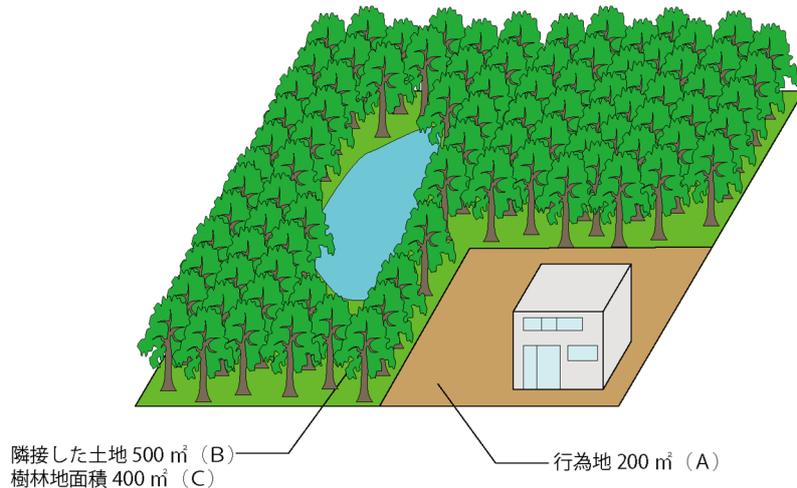


図 16 緑地のただし書適用の例

また、第 3 号を適用する場合は、審査基準第 7 条 (25 ページ) を参照してください。

### (3) のりの高さの取り扱い

(のりの高さの取り扱い)

**審査基準第 14 条** のりの高さの取り扱いについては、次の各号による。

- (1) のりとは地表面が水平面に対し  $30$  度をこえる角度をなす土地をいい、のりの高さとはのりの上端と下端との垂直距離をいう。
- (2) 条例第 7 条第 6 号ウのただし書は、次に掲げるいずれかの場合に適用することがある。
  - ア 土地の形質の変更が行なわれる土地の形状等により、当該のり面が他の場所から眺望されることの少ない場合
  - イ 当該のり面の植栽が優れていると認められる場合

これは、のりの高さの取り扱いについて定めた審査基準です。

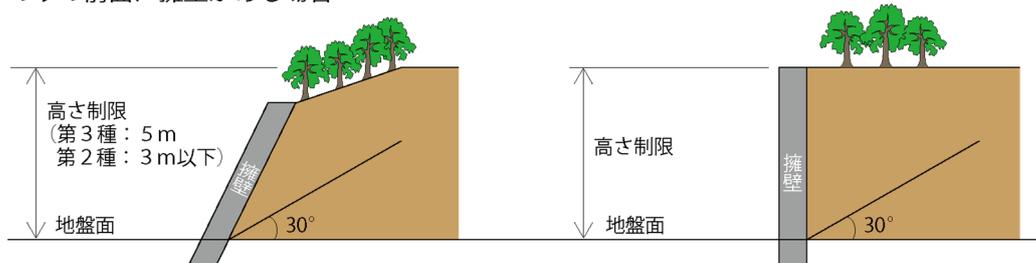
のりの定義や小段の考え方は、宅地造成等規制法の「がけ」の定義を準用します。

また、のりの前面に擁壁がある場合の取り扱いを図 17 に示します。

のりの高さは、別表に定める高さ以下とすることとなっていますが、やむを得ず別表の高さを超える高さが必要となる場合は、小段を設けてのりを分断し、各段ののりの高さを別表（45 ページ）に定める高さ以下とするようにしてください。

第 2 号に掲げるのり面の植栽は、自然回復緑化（50 ページ参照）が適しています。

のりの前面に擁壁がある場合



小段を設ける場合

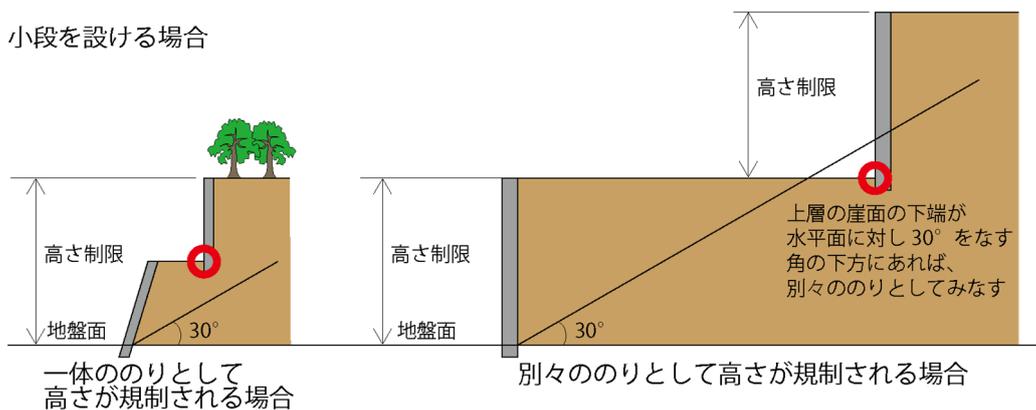


図 17 のりの高さの取扱い例

#### (4) のり面の植栽その他の措置

(のり面の植栽その他の措置)

**審査基準第 15 条** 条例第 7 条第 6 号エに規定する「適切な植栽を行なうこと等」とは、次の各号に掲げる要件を満たすものをいう。ただし、のりの前面に擁壁を設ける場合は、第 10 条第 2 号による。

- (1) 当該のり面において、種子の吹付け、植生マットの使用その他の方法により適切なのり面保護がされていること。
- (2) 当該のり面において、次に掲げる基準に適合する植栽がおこなわれていること。
  - ア 植栽に用いられる樹種が周辺の植生に沿ったものであること。
  - イ 10 平方メートルあたり、10 本程度以上の密度で苗木が植えられていること。

これは、のりの植栽等の方法について定めた審査基準です。のり面保護のためにフリーフレームを用いる場合は、フリーフレームが草木類に覆われるようにすることにより、人工的な印象を和らげるための適切な修景措置が必要です。

のり面が擁壁で覆われる場合は、審査基準第 10 条第 2 号（37 ページ）の擁壁の基準によります。

なお、大規模なのり面が生じる場合の植栽の手法は、自然回復形緑化が適しています。（図 18 参照）

#### 自然回復緑化

改変された樹林地等が周辺の樹林地に速やかに同化するように行う緑化の手法です。次の事項に留意してください。

##### 1 のり面の勾配及び客土

のり面の勾配はできるだけ緩やかにし、客土厚を十分にとる等、植生の適切な生育環境とすること。

##### 2 樹種の選定

樹種の選定においては、周辺の植生との調和を考慮すること。なお、現地で採取した苗木を利用する手法は、非常に望ましい。

##### 3 苗木の仕様

苗木は、側枝、根系がよく発達したものを選び、おおむね 2～5 年苗とすること。苗木の樹高は、植栽位置周辺の草本群落に被圧されない高さを必要とするが、下刈の実行や土壌表面にマルチング材を張る等により、草本群落がそれほど発達しないとみられる場合は 30 c m～50 c m 程度とすること。

##### 4 植栽密度

苗木の植栽密度は、周辺の植生の状況と調和するような密度とすること。外部からのクズ等の独占性の強い植物の侵入を避ける必要があることから、苗高 30 c m～50 c m の場合は、2.5 本/㎡以上、苗高 1 m 前後のものを用いる場合は 1.5 本/㎡以上の密度で行なうことを基本とする。

##### 5 配植

植栽配置（配植）は画一的、規則的な配置を避け、ランダム又は千鳥状に植え付けること。

##### 6 植栽方法

既に草本類の生育が盛んとなっているところ又は草本類の盛んな生育が予想されるところでは、3 本以上の同種苗木を互いに枝が接しあう距離で寄植え（単植え）することを基本とする。

また、一度に植栽を完了する一斉植栽方法でなく、時間と樹種をずらせて植栽する重層的緑化が望ましい。

## 7 点検と補植

自然回復を促進するために、1年後の点検・補植を計画しておくこと。

一体ののりとして、高さが規制される場合

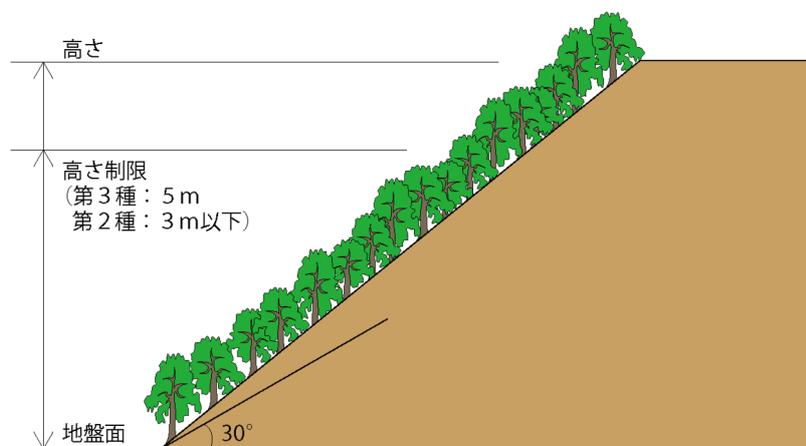


図 18 のり面の植栽の例

## 3 他法令に基づく定義

(1) 「土地の区画形質の変更」の定義（岡崎市開発行為の許可等に関する条例第2条）

（第1項及び第2項省略）

3 法第4条第12項の土地の区画形質の変更とは、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

（第1号は省略）

(2) 建築物等の建築又は建設を目的とした土地の形質の変更であって、現況地盤から平均高さ（盛土の総量及び切土の総量（それぞれ正の値で算出したものをいう。）の合計量を建築物等、公共施設その他規則で定める施設等の敷地面積の合計面積で除したものをいう。）が30センチメートルを超えるもの（規則で定める行為を除く。）

（第4項以降省略）

(2) がけ等の定義（宅地造成等規制法施行令第1条）

（第1項省略）

2 この政令において、「崖」とは地表面が水平面に対し三十度を超える角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「崖面」とはその地表面をいう。

3 崖面の水平面に対する角度を崖の勾配とする。

4 小段等によつて上下に分離された崖がある場合において、下層の崖面の

下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層の崖面の下端があるときは、その上下の崖は一体のものとみなす。

- 5 擁壁の前面の上端と下端（擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。）とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

## 第7節 水面の埋立て又は干拓に関するもの

### 1 条例による許可基準

**条例第7条第7号** 水面の埋立て又は干拓については、適切な植栽を行うこと等により、水面の埋立て又は干拓後の地貌が、当該水面の埋立て又は干拓を行う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ものであり、かつ、当該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。

水面の埋立てとは、水面に土砂を運び入れ地盤を高めて新たに陸地を造ることを、干拓とは、水面を堤防で締め切り、排水して新たに陸地を造ることをいいます。

埋立て又は干拓を許可するか否かについては、埋立て又は干拓をしようとする水面の持つ都市景観、風致上の役割について評価し、判断することとなります。

埋立て又は干拓に係る面積が必要最小限度でなくてはならないことは、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ものである以上当然のことであり、また、埋立て又は干拓後の土地の植栽等の措置については、宅地の造成や屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積等の目的に応じて、それぞれの基準を満たす必要があります。

## 第8節 木竹の伐採に関するもの

### 1 条例による許可基準

**条例第7条第8号** 木竹の伐採については、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号及び第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 森林の択伐

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（第6号ウ(イ)の森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ヘクタールを超えないもの

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

許可の可能な木竹の伐採は、条例第7条第8号のアからエまでに掲げるものに限られますので、これらについて順に述べます。なお、木竹の保育のために通常行う間伐や枝打ち、建築物の敷地内で行う伐採（ただし、高さが5メートルを超える木竹の伐採を除く。）、林業を営むために行う森林の択伐又は皆伐等については、許可を得る必要はありません。

#### (1) 建築物の建築等に必要の木竹の伐採（第8号ア関係）

第8号アに規定する「第2条第1項第1号及び第3号に掲げる行為」とは、建築物の建築、工作物の建設及び土地の形質の変更のことです。

#### (2) 森林の択伐（第8号イ関係）

森林の択伐に関する許可基準は、審査基準第16条に定めるとおりです。

#### (3) 森林の皆伐（第8号ウ関係）

森林の皆伐は、風致への影響が大きいため、第8号ウでは、成林が確実であると認められるもので、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のものに限り許可できるとしています。森林の皆伐に関する許可基準は、ここに定めるほか、審査基準第16条に定めるとおりです。

#### (4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採（第8号エ関係）

森林である土地の区域外における木竹の伐採は、審査基準第16条に定めるとおりです。

### 2 審査基準

(木竹の伐採に関する審査基準)

**審査基準第 16 条** 条例第 7 条第 8 号に規定する「木竹の伐採」は、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 「森林の択伐」及び「森林の皆伐」にあつては、次に掲げる要件を充足していること。
  - ア 次のいずれかに該当していること。
    - (ア) 伐採する木竹が伐期に達していること。
    - (イ) 伐採する木竹の下層にある木竹の成長を促進するために行う伐採であること。
  - イ 森林の皆伐にあつては、皆伐後に土地の形質の変更が行なわれないこと。
- (2) 「森林である土地の区域外における木竹の伐採」にあつては、巨樹、銘木及び歴史的、植生学的、文化的又は記念的な木竹の伐採を伴わないこと。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

これに定めるほか、移植の可能な木竹は移植する等、できる限り既存樹木の保存に努めてください。

### 3 他法令に基づく定義

#### 森林（森林法第 2 条）

この法律において「森林」とは、左に掲げるものをいう。但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用される土地及びこれらの上にある立木竹を除く。

- 一 木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹
- 二 前号の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地

（第 2 項以降は省略）

## 第9節 土石の類の採取に関するもの

### 1 条例による許可基準

**条例第7条第9号** 土石の類の採取については、採取の方法が、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。

この条例に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」とは、審査基準第17条に定めるとおりです。

なお、土石の類の採取については、行為期間が長期にわたることが普通ですので、全体計画とともに2年ごとの計画を定めて、2年ごとに許可の申請をしてください。

### 2 審査基準

(土石の類の採取に関する審査基準)

**審査基準第17条** 条例第7条第9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こと」とは、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 露天掘りによる土石の類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合しているもの
  - ア 全体の採取計画が明らかなものであること。
  - イ 採取を終了し、又は休止するとき（一部について終了し、又は休止するときを含む。以下同じ。）にあつては、当該終了部分又は休止部分について、必要な埋め戻しを行ない、かつ、緑化されることが確実にあると認められるものであること。
- (2) 坑道掘りによる土石の類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合しているもの
  - ア 坑口が市街地から望見できない位置に設置されていること。
  - イ 採取を終了し、又は休止するときにあつては、坑口が閉じられ、かつ、坑口及びその周辺が緑化されることが確実にあると認められるものであること。

この審査基準で規定する緑化の手法は、自然回復緑化（50ページ）が望ましいと考えています。

## 第 10 節 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関するもの

### 1 条例による許可基準

**条例第 7 条第 10 号** 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、堆積の方法が、当該堆積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。

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積とは、土石や廃棄物等を積み上げる行為のことをいいます。これらの行為が必要最小限度でなくてはならないことは、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である以上当然のことであります。

ここでいう「土石」とは、「主として岩石、鉱物及びその破砕物、風化物等をいう。土砂や土壌としての有機物も含まれる。」とします。

ここに規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」という要件の適合不適合を判断する審査基準は、次のとおりです。

なお、屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、行為期間が長期にわたることが普通ですので、全体計画とともに 2 年ごとの計画を定めて、2 年ごとに許可の申請をしてください。許可期間内に許可された規模の範囲内において同種の堆積物の搬出入を行うことについては、新たに許可を要しません。この際、全体計画において、堆積物の撤去と跡地の整理を条件として明確にし、堆積物の放置を防ぐこととします。

### 2 審査基準

(屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する審査基準)

**審査基準第 18 条** 条例第 7 条第 10 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こと」とは、次の各号に掲げる基準に適合していることとする。ただし、周辺の状況等により堆積物が容易に眺望できない場合又は工事現場等で堆積物が長期にわたり堆積される恐れがない場合、第 1 号及び第 2 号の規定は基準を緩和することがある。

#### (1) 堆積の規模に関する基準

ア 堆積高さが平屋建て程度の高さまでであること。

イ 堆積物から堆積に係る敷地の境界線までの距離は、地区の区分に応じて、条例第 7 条第 1 号ア(ウ)に規定する外壁の後退距離の基準を準用して適用する。

#### (2) 堆積の遮蔽に関する基準

ア 堆積に係る敷地の外周に沿って、堆積物を遮蔽するに十分な塀又は

植栽帯が設けられていること。

イ アの規定にかかわらず、堆積に係る敷地のうち道路等の公共用空地に面する部分にあつては、敷地境界線と堆積物との間におおむね第1種風致地区にあつては3メートル、第2種及び第3種風致地区にあつては2メートル以上の幅の植栽帯が設けられており、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。

ウ ア及びイに規定する塀は、色彩が灰色、こげ茶色又は薄茶色で、周辺の風致と調和するものであること。

エ ア及びイに規定する植栽帯には、おおむね3メートルにつき1本以上の樹木が配置されていること。

オ 堆積を行う期間が特定の工事期間内に限られる等で比較的短い場合は、ア及びイに規定する植栽帯に関する基準を緩和することがある。

### (3) 堆積の期間に関する基準

ア 自然的、社会経済的条件に鑑み、堆積の期間が必要最小限と認められるものであること。

イ 全体の堆積に係る土地利用計画が明らかなものであること。

ウ 堆積を終了し、又は休止するとき（一部について終了し、又は休止するときを含む。以下同じ。）にあつては、当該終了部分又は休止部分について、緑化されることが確実であると認められるものであること。

### (4) 既存堆積物に関する基準

風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年愛知県条例第5号)の施行の際既に着手していたものについては、前各号の規定は適用しない。

堆積の規模については、堆積物の高さのほか、敷地境界から堆積物までの距離を一定以上確保することを定めています。これは、住宅地等建築物の建ち並ぶ地区等で、建築物が建ち並ぶ景観との調和を図るため、建築物に適用される外壁の後退距離の基準に合わせたものです。

堆積の高さについては、余り高い堆積物を許容すると、遮蔽のための塀等もあわせて大きなものとなり、周辺に圧迫感を与えることとなります。そこで、平屋建て程度の高さ（概ね4メートル）を限度としました。

ただし書きの規定については、山間部の谷間等、周辺の地形上容易に眺望できない場合等に適用する場合があります。

工事現場等における土石等の堆積については、存続期間が限られていたり、工事用等の仮囲いに遮蔽効果があるため、通常の堆積に比べ、一般に周辺の風

致へ与える影響は少ないものと考えられますので、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないことが判断できれば、堆積の規模や遮蔽の基準は緩和することができるとしています。

また、堆積物が周辺から直接見えることのないよう、塀や植栽による遮蔽措置について、定めています。特に、道路等に面する側では、敷地境界線から第1種風致地区にあつては3メートル程度、第2種及び第3種風致地区にあつては2メートル程度離れた箇所に塀を設け、かつ、その外側に植栽帯を設けることとしています。出入口部分については、遮蔽のための措置は必要ありませんが、出入口の数、幅を必要最小限度とし、門やゲートを設けるときは、色彩を塀の基準に準じたものとする必要があります。

植栽帯を設けることは風致を維持するために重要であると考えられますが、堆積期間が特定の工事期間に限られる等の場合には、植栽帯に関する基準を緩和することがあります。

遮蔽するに十分な塀の高さは、おおむね3メートル程度と考えられます。堆積物が少量である場合には、これを遮蔽できる高さまで減じる場合があります。遮蔽のための塀については、高さのほか色彩について定めているだけですが、住宅地等においては、木製、擬石コンクリート又は砂状吹付けとする等、周辺の建築物による景観と調和するよう努めてください。(図19参照)

また、遮蔽物の高さは堆積物を十分に遮蔽できることはもちろんですが、周囲への圧迫感、日照等、環境への配慮も十分に図る必要があります。

第4号については、風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年愛知県条例第5号)の施行の際既に着手している堆積行為で、この審査基準の規定する各種の制限の限度を超えるときに、既得権を考慮しようという考えによって定めたものです。したがって、基本的に制限を受けませんが、周辺の景観と調和するよう堆積の規模や遮蔽について、極力審査基準に合うよう努めてください。

### 3 他法令に基づく定義

#### (1) 廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項）

この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であつて、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによつて汚染された物を除く。）をいう。

#### (2) 再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項）

この法律において「再生資源」とは、使用済物品等又は副産物のうち有用なものであって、原材料として利用することができるもの又はその可能性のあるものをいう。

塀や植栽による遮蔽物（第2種若しくは第3種の場合）

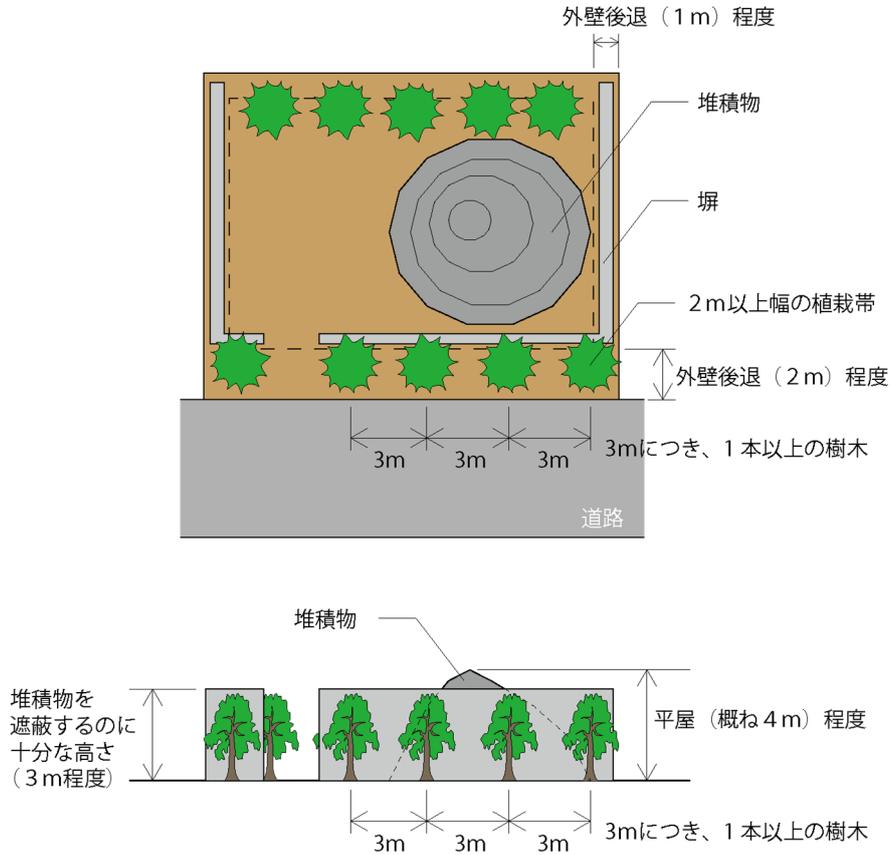


図 19 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する基準の説明図

## 第 11 節 風致を維持するうえで特に重要な区域における取扱い

### 1 審査基準

(特に重要な区域における取扱い)

**審査基準第 19 条** 条例第 7 条各号に掲げる行為をしようとする土地及びその周辺の土地の区域が風致を維持するうえで特に重要であると認められる場合、第 1 条から前条までの規定にかかわらず、当該行為が当該区域の風致と著しく不調和であり、風致の維持に支障を及ぼすおそれが多く、又は風致をそこなうおそれが多いと判断することがある。

第 1 条から前条までの審査基準に適合している行為であっても、風致を維持するうえで極めて重要であると認められる区域においては、許可の基準に適合していないと判断される場合があり得ることを定めた審査基準です。

このようなケースは、滅多にないと思われませんが、例えば、次のようなものが考えられます。

#### ア 是正措置が執られた区域における行為

条例に違反する行為が行なわれた場合、その違反を是正するため、行政庁の指導や命令により違反者が是正措置を執ることになります。また、違反者がその命令に従わないときには、違反者に代わって行政庁がその措置を行う（行政代執行）ことがあります。

特に、土地の形質の変更や木竹の伐採等に関する違反行為が行なわれた場合は、現状回復が是正工事の基本となりますが、是正工事終了後から実際の原状回復が完了するまでには、相当の期間を要します。したがって、この間における、新たな行為の可否については、是正措置の目的等に照らして、慎重に判断することになります。

#### イ 自然公園特別地域又は自然環境保全地域における土石、廃棄物又は再生資源の堆積等の行為

自然公園特別地域や自然環境保全地域に指定されているところでは、自然的景観や自然環境を保全するために、他法令によって厳しい制限がかけられており、風致上非常に優れた環境が維持されています。このような区域と重複して今後、風致地区の指定がされた場合、優れた風致を維持し、ひいては自然的景観や自然環境の保全を図るためには、これらの地区における堆積の可否についての判断は慎重を要します。