

岡崎市風致地区内における建築等の規制に関する条例
風致保全方針、審査基準及び許可実務の手引き

平成 30 年 4 月

岡 崎 市

まえがき

本手引きは、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成 23 年法律第 105 号）」による「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和 44 年政令第 317 号）」の一部改正に伴い、「岡崎市風致地区内における建築等の規制に関する条例（以下「条例」という。）」が定められたことにより、従前の「風致地区内における建築等の規制に関する条例 風致保全方針と許可実務の手引き（監修：愛知県風致行政庁連絡会）」を条例に基づき、一部見直しをしたうえでまとめたものです。

風致地区制度は、都市の良好な自然的景観を維持することによって都市全体の美しさを保全し、併せて良好な生活環境を保持していくことを目的とした、都市計画法に定める地域地区制度の一つです。

本市では、市街地景観の背景となっている緑豊かな山々や神社、仏閣、名勝、史跡等の歴史的遺産、緑の多い良好な環境の住宅地等を風致地区に指定しており、現在では 15 地区約 768 ヘクタールに及んでいます。

風致地区内では建築物等の建築、土地の形質の変更等の行為を行う場合には、周辺の風致に配慮した計画としたうえで、あらかじめ条例による許可を得ていただく必要があります。本手引きは、許可をするかどうかを判断するにあたり、どのような基準があるのか、また、どのような事項が考慮されるのかについて、できるだけ具体的にまとめたものです。

風致地区制度は、損失補償を伴わない制度であり、風致の維持に支障のない範囲で一定の開発行為を許容する制度です。このため、風致を守るためには、行政による許可や監督だけでなく、市民の皆様のご理解とご協力が必要不可欠です。今後とも、皆さまと共に、本市の守るべき風致をより一層維持、向上させていきたいと考えています。

- ◇ 本手引きは、条例第 2 条第 1 項の規定により許可が必要とされている行為について、許可の基準や用語の定義等をわかりやすく具体的にまとめたものですが、同許可を要する行為のほか、協議を要する行為（条例第 4 条）についても、この基準に準じた内容としていただく必要があります。また、通知を要する行為（条例第 5 条）の場合も、これに基づき指導することがあります。
- ◇ 条例による許可が必要とされる行為は、他法令等においても許可等の手続きが必要なケースが多いため、他法令等の規定にも適合するように注意してください。〔関係法令：都市計画法、建築基準法、宅地造成等規制法、都市緑地法、農地法、森林法、採石法、自然公園法、廃棄物の処理及び清掃に関する法

律、資源の有効な利用の促進に関する法律、岡崎市地区計画の区域内における建築物制限条例、岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例、岡崎市自然環境保全条例、その他の法令]

目次

序章

第1節 この手引きの目的	1
第2節 風致地区における許可の基本的な考え方	
1 地域ごとの風致との調和	2
2 風致地区の区分指定と区分に応じた許可基準	2
3 風致を維持・創出するための方針	3
4 建築物の基準	
(1) 建ぺい率と外壁の後退距離	3
(2) 建築物の外観	4

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	5
(2) 建ぺい率関係	11
(3) 外壁の後退距離関係	14
(4) 位置、形態及び意匠関係	19
(5) 植栽関係	22
(6) 地区がまたがる場合の取扱い	28
2 改築に関するもの	
(1) 高さ関係	30
(2) 位置、形態及び意匠関係	31
(3) 植栽関係	31
3 増築に関するもの	
(1) 高さ関係	33
(2) 建ぺい率関係	33
(3) 外壁の後退距離関係	33
(4) 位置、形態及び意匠関係	34
(5) 植栽関係	34
4 移転に関するもの	
(1) 建築物の外壁の後退距離関係	35
(2) 位置関係	35
(3) 植栽関係	35

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	36
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	39
2	規模及び形態関係	39
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	42
第5節	建築物等の色彩の変更に関するもの	43
第6節	土地の形質の変更に関するもの	44
第7節	水面の埋立て又は干拓に関するもの	52
第8節	木竹の伐採に関するもの	53
第9節	土石の類の採取に関するもの	55
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	56
第11節	風致を維持するうえで特に重要な地区における取扱い	60
第2章	書類関係	
第1節	規則・条例で規定する書類に関わる事項	61
第3章		
	風致保全方針	77
第4章	風致地区内行為規制関係法規	
第1節	都市計画法（抜粋）	93
第2節	風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令	94
第3節	岡崎市風致地区内における建築等の規制に関する条例	100
第4節	岡崎市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則	112
	参考文献	116