



## 第2章 風致地区の許可基準



### 第2章の構成について

第2章は、風致地区の許可基準についての解説です。

構成は、まず初めに、それぞれの項目について、条例の許可基準である第10条第1項各号を緑の枠で示し、それに関する軽易な行為等の許可を要しない行為を規定している第4条第2項各号をオレンジの枠で示しています。

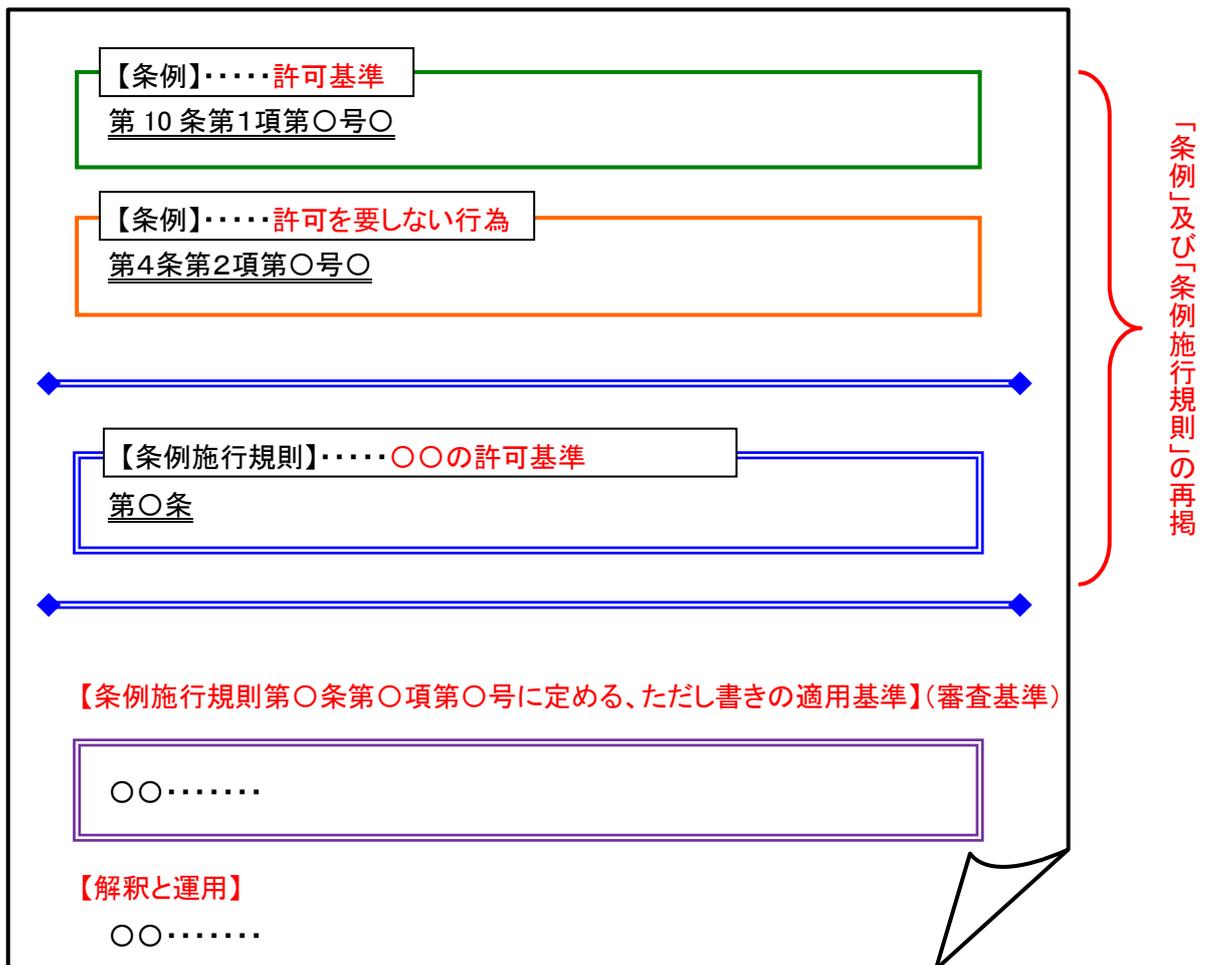
次に、条例施行規則に委ねられている、より詳細な許可基準を青い線で仕切り、青の枠で示しています。

さらに、この審査基準で規定している、許可基準のただし書き適用基準や、緑化面積の算定方法等を紫の枠で示しています。

最後に、これらの解釈と具体的な運用方法を掲載しています。

また、第3章には、一部解説図を掲載しています。

#### 《第2章 構成イメージ》





## 第1節 建築物の新築、増築、改築、移転

### 第1 仮設の建築物

#### 【条例】……許可基準

##### 第10条第1項第1号ア 【仮設の建築物の新築】《第2号ア【増築】も同内容》

- (ア) 当該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いこと。

##### 第10条第1項第3号ア 【仮設の建築物の改築】

- (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、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。

##### 第10条第1項第4号ア 【仮設の建築物の移転】

- (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。

#### 【条例】……許可を要しない行為

##### 第4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

##### 第4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区分に応じ、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、増築又は改築後の壁面後退距離が別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、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

##### 第4条第2項第5号

建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が10平方メートル以下であるもの

#### 第4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。

#### **【条例施行規則】……仮設の建築物の許可基準**

第9条 条例第10条第1項第1号から第4号までに規定する仮設の建築物の新築、増築、改築又は移転に係る許可基準のうち、当該建築物の位置、規模、形態又は意匠が当該行為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とは、次に定めるとおりとする。

- (1) 高さについては、条例第10条第1項第1号ウ(ア)、同項第2号ウ(ア)及び同項第3号イ(ア)の基準を満たすものであること。
- (2) 位置、形態及び意匠については、第15条各号(第2号を除く。)の基準を満たすものであること。
- (3) 設置期間は、原則1年以内であること。
- (4) 海の家については、平屋建てとし、高さは屋外広告物を含め6メートル以下であること。

#### **【解釈と運用】**

1 仮設の建築物に関する許可基準は、建築基準法第85条各項に列記された用途の建築物を対象にしています。具体的には、次のようなものがあります。

- (1) 工事のために必要な建築物（現場事務所、下小屋、材料置場及び素屋根など）
- (2) 工事の期間中に臨時的に必要となる建築物（仮設店舗、仮設校舎及び共同住宅のモデルルームなど）
- (3) 一時的な興業や祭礼のための建築物

2 仮設の建築物については、必ず設置期間及びその根拠を示してください。

工事に伴う仮設建築物については、その工事の完了期間までとしますので、当該工事の場所及び工程を示す図書を添付してください。現場事務所等については、当該現場と著しく離れた場所に設置するものは、相応の理由が無い限り認められません。

一時的な興業や祭礼のための建築物等については、原則として一年以内の期間とします。

3 「容易に移転し又は除却」できるものとは、当初から容易に組立てや解体をすることができるように製造されている既成のものや、柱や梁の太さや各部材の固着の程度から見て、社会通

念上容易に移転又は除却できると判断されるものをいいます。

- 4 仮設の建築物については、建ぺい率、壁面後退距離、緑化率などの規制はありませんが、できる限り仮設以外の建築物の許可基準を適合するようにしてください。

## 第2 地下に設ける建築物

### 【条例】……許可基準

#### 第10条第1項第1号イ【地下に設ける建築物の新築】《第2号ア【増築】も同内容》

イ 地下に設ける建築物については、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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

### 【条例】……許可を要しない行為

#### 第4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。

### 【条例施行規則】……地下に設ける建築物の許可基準

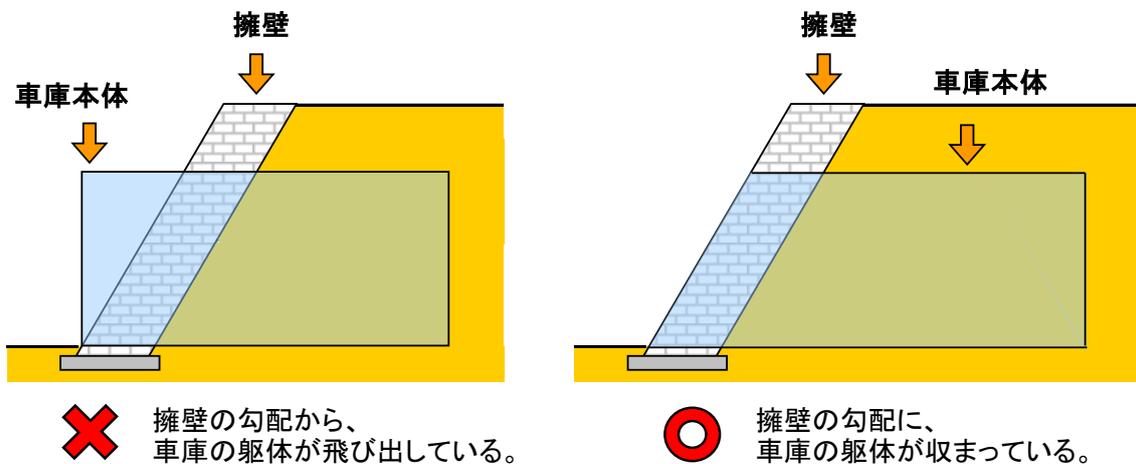
第10条 条例第10条第1項第1号イ及び同項第2号イに規定する地下に設ける建築物に地上に露出する部分がある場合の当該露出部分の位置、規模、形態及び意匠については、次によるものとする。

(1) 位置については、条例第10条第1項第1号ウ(ウ)、第2号ウ(ウ)

の基準を満たしたものであること。ただし、擁壁部分に地下車庫のみを設置する場合で、擁壁勾配の内側に車庫の躯体がすべて納まり、車庫の開口部(道路に面する開口部をいう。以下同じ。)のみ地上に露出している場合は、この限りでない。

(2) 規模、形態及び意匠については、第15条各号(第1号を除く。)の基準を満たすものであること。

【条例施行規則第 15 条第 1 項第 1 号ただし書きの解説図】



【第 3 章 解説図集】も参考にしてください。

【解釈と運用】

- 1 「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をいいます。
- 2 地下に埋設される建築物については、それ自体は、風致への直接の影響は多くありません。ただし、当該新築工事に伴う掘削、木竹の伐採等により地貌が変化することが想定されますので、風致地区内の行為である限り、そのような地貌の変化が風致を損なうことのないよう、建築物の位置及び規模等を計画してください。
- 3 当該建築物に地上に露出する部分があるときの当該露出部分の位置、規模、形態及び意匠については、条例施行規則に規定しています。

位置、規模、形態及び意匠が「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。」について、直接適用される許可基準は、その他の建築物と同様です。地下に設ける建築物であっても、地上に露出する部分がある場合は、その部分の形態及び意匠が風致に影響を与える程度は、地上に設ける建築物と何ら異なることはありません。地上に露出する部分については、普通建築物等に適用する基準を準用して、風致への影響を最小限にすることとしています。
- 4 条例施行規則第 10 条第 1 号に定めている基準は、地下車庫のみに適用するものであり、倉庫等が附属するものは認められません。ただし、地下車庫内部から宅盤に上がるための階段については、必要最小限の範囲内で認められることがあります。

### 第3 その他の建築物

#### (1) 建築物の高さに関すること

##### 【条例】……許可基準

##### 第10条第1項第1号ウ【その他の建築物の新築】《第2号ウ【増築】も同内容》

(ア) 当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、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、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。

##### 第10条第1項第3号イ【その他の建築物の改築】

(ア) 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。

##### 【条例】……許可を要しない行為

##### 第4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区分に応じ、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、増築又は改築後の壁面後退距離が別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、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

##### 第4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。

【条例施行規則】……その他の建築物の高さに関する許可基準

第11条 条例第10条第1項第1号ウ(ア)ただし書(同項第2号ウ(ア)において準用する場合を含む。)に規定する場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 公用、公共用又はこれらに準じるものの用に供する建築物の新築等
- (2) 歴史的風土を構成する社寺等の新築等
- (3) 前2号に定めるもののほか、別に定める基準に基づき市長が特に認めたもの

条例施行規則第11条第3号に定める【別に定める基準】とは、以下のものをいいます。

- (1) 第2種風致地区内における地上2階建て以下の建築物のうち、平均地盤面からの建築物の高さが構造上やむを得ず許可基準を超える場合で、次のいずれにも該当するものであること。
  - ア 平均地盤面からの建築物の高さが8.5メートル以下であり、かつ現状地盤からの建築物の高さが8メートル以下であること。
  - イ 地盤面からの軒高が6.5メートル以下であること。
  - ウ 勾配屋根(切妻又は寄棟)であること。
  - エ 造成による現状地盤高の変更がないこと。
  - オ 建築敷地内に、敷地面積の10分の2.5以上の植栽面積が確保されていること。
  - カ 壁面後退距離が、許可基準に10分の1を加えた距離以上確保されていること。
- (2) 既存不適格建築物の建替えて、条例別表第1に定める基準の適用が、建築物の用途、或いは生活上著しい支障を与えるものと認められ、次のいずれにも該当するもの。
  - ア 既存建築物の位置、規模、高さ、建築年月日又は現存している建築物が行為許可を受けたものであることが確認できること。
  - イ 当該建築物の用途に変更がないこと。
  - ウ 現行の許可基準の適用が、その建築物の用途上著しい支障を与えると認められること。
  - エ 建築敷地に変更が無いこと。(測量誤差は除く。)
  - オ 建替え前の建築物の高さ以下であること。

【解釈と運用】

- 1 この規定は、建築物の高さに関する基準です。
- 2 建築物の高さは、条例第2条第4号に定義しています。

(参考)条例第2条第4号 建築物の高さ

建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。ただし、歴史的風土保存区域内においては、同号口の規定は適用しない。

3 建築物の高さの最高限度は、風致地区の種別に応じて、第1種及び第2種地区の8メートルから第4種地区の15メートルまで、3種類の高さが定まっています(条例別表第1)。

4 建築物の高さは、地盤面(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)からの高さをいいます。つまり、建築物の高さの取扱いは建築基準法と同じですが、階段室や塔屋などの屋上突出物が高さ算入されない規模のものであっても、風致は形態及び意匠(条例第10条第1項第1号ウ(オ)、(キ)ほか)も審査の対象としているため、原則として風致地区の種別に応じた高さ以内にする必要があり、必要最小限の規模とする必要があります。

ただし、歴史的風土保存区域内においては、建築基準法施行令第2条第1項第6号口の規定は適用されず、階段室や塔屋など、その規模に関わらず、高さ算入します。

5 ただし書の適用については、次のように運用しています。

(1) 建築物が、学校、病院その他の公益上必要な建築物であることや、次に掲げる基準に適合し、当該建築物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に限り、ただし書を適用することがあります。

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

イ 外壁面の分節、その他の適切な修景措置により、巨大感又は長大感が軽減されていること。

ウ 当該建築物の敷地の周囲に沿って、当該建築物の存する地域の風致の維持に有効な緑化地帯が十分に確保されていること。

エ ウに規定する緑化地帯が適切に管理され、かつ、その枢要な部分について、保全の持続性を担保するための措置が講じられていること。

(2) 社寺仏閣など、伝統的な様式の境内建物の新築及び増築、又は文化財的価値を有するものと認められる建築物の移築若しくは復元についても、当該建築物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は、ただし書を適用することがあります。

(2) 建築物の建ぺい率に関すること

【条例】……許可基準

第10条第1項第1号ウ【その他の建築物の新築】《第2号ウ【増築】も同内容》

(イ) 当該建築物の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、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。

【条例】……許可を要しない行為

「第2章 第1節 第3(1) 建築物の高さに関すること の許可を要しない行為」に同じ

【条例施行規則】……その他の建築物の建ぺい率に関する許可基準

第12条 条例第10条第1項第1号ウ(イ)本文及び同項第2号ウ(イ)本文の規定を適用する場合には、建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第2号の規定は適用しない。

2 条例第10条第1項第1号ウ(イ)ただし書(同項第2号ウ(イ)において準用する場合を含む。)に規定する場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) 都市計画による用途地域において、建ぺい率が10分の6に規制されている区域で、建築物の高さが8メートル以下であり、かつ、建ぺい率が10分の5以下であること。
- (2) 前号に定めるもののほか、別に定める基準に基づき市長が特に認めたもの

条例施行規則第12条第2項第2号に定める【別に定める基準】とは、以下のものをいいます。

(1) 建築物の建築敷地の周囲すべてが、公園、道路(建築基準法第43条第1項のただし書き空地も含む)その他将来的に建築物が建築されないとと思われる空地である場合で、次のいずれにも該当するものであること。

- ア 建ぺい率が10分の5以下であること。
- イ 壁面後退距離がすべて境界線より1.5メートル以上であること。

(2) 建築物の建築敷地が、風致地区内外にまたがる場合で、次のいずれにも該当するものであること。

- ア 敷地の形状などから、風致地区内のみで、建ぺい率を10分の4以下にすることが、困難であると判断できること。
- イ その建築物の建築敷地(風致地区内外を含む)において、建ぺい率10分の4以下であること。

- (3) 既存不適格建築物の建替えて、条例別表第1に定める基準の適用が、建築物の用途、  
或いは生活上著しい支障を与えるものと認められ、次のいずれにも該当するもの。
- ア 既存建築物の位置、規模、高さ、建築年月日又は現存している建築物が行為許可を受けたものであることが確認できること。
  - イ 当該建築物の用途に変更がないこと。
  - ウ 現行の許可基準の適用が、その建築物の用途上著しい支障を与えると認められること。
  - エ 建築敷地に変更が無いこと。(測量誤差は除く。)
  - オ 建替え前の建築物、又は他法令で定められた建ぺい率のいずれか小さいものであること。

#### 【解釈と運用】

- 1 この規定は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)に関する基準です。
- 2 条例でいう建ぺい率とは、建築基準法第53条の規定による建ぺい率と同義です。したがって、建築物の建築面積の算定については、建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する算定方法によります。
- 3 条例施行規則第12条第1項に規定しているとおり、建築基準法第53条第3項第2号の規定は適用されません。つまり、角地緩和は適用されません。
- 4 建ぺい率の規制は、規模の大きな人工物による圧迫感の低減や、敷地内に緑化地空間を確保するという意味からも、風致上特に重要な要素となっています。そのため、ただし書きを適用するかどうかについては、通則に示したとおり、慎重に判断しなければなりません。また、ここでいう建ぺい率のただし書き適用は、あくまで、条例による建ぺい率規制に関するものであり、都市計画による当該地域の建ぺい率等他法令の最高限度を緩和するものではありません。

(3) 建築物の壁面後退距離に関すること

【条例】……許可基準

第10条第1項第1号ウ【その他の建築物の新築】《第2号ウ【増築】、第4号イ【移転も同内容】》

(ウ) 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区分に応じ、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。

【条例】……許可を要しない行為

「第2章 第1節 第3(1) 建築物の高さに関すること の許可を要しない行為」に同じ

【条例施行規則】……その他の建築物の壁面後退距離に関する許可基準

第13条 条例第2条第3号に規定する敷地の境界線(以下「敷地境界線」という。)については、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 当該敷地が建築基準法第43条第1項ただし書部分と接しており、その部分が建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第10条の2の2第1項第1号に該当する場合は、その境界線を隣地境界線とみなす。
- (2) 当該敷地が建築基準法第43条第1項ただし書部分と接しており、その部分が建築基準法施行規則第10条の2の2第1項第2号及び第3号に該当する場合は、その境界線を道路境界線とみなす。

2 条例第10条第1項第1号ウ(ウ)ただし書(同項第2号ウ(ウ)及び第4号イ(ア))において準用する場合を含む。)に規定する場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- (1) バルコニー等(条例第2条第3号に規定するバルコニー等をいう。以下同じ。)が附属する建築物の壁面後退距離が条例別表第1に定める基準を満たしていない場合においては、次のいずれにも該当すること。

ア 当該基準を満たしていない部分(以下「当該部分」という。)の面積が床面積に算入されないこと。

イ 当該部分の周長の合計が3メートル以下であること。

ウ 当該部分の出幅が、壁面後退距離の3分の1以下であること。

エ 当該部分の見付面積が、当該部分を含む立面の見付面積の8分の1以下であること。

オ 当該部分が、公共用空地(道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地をいう。以下同じ。)から見えにくい場所にあるか、又は植栽等により目立たなくなる措置がなされることが確実であること。

- (2) 地下部分に車庫を有する建築物で、車庫の開口部のみが条例別表第1に定める壁面後退距離の基準を満たしていない場合は、次のいずれにも該当すること。

- ア その車庫の部分が、擁壁勾配の内側に納まっていること。
- イ 地下の車庫と地上の建物部分が、緑化等により、分節化がはかられることが確実であること。
- (3) 隣接地等との高低差を処理する建築物と一体の構造物で、その規模が必要最小限のものであり、かつ、安全確保のためやむを得ないと判断できるもので、風致景観上好ましい措置が講じられているもの
- (4) 物置その他これに類する用途に供する建築物においては、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下であること。
- (5) 車庫等これに類する用途に供する建築物においては、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積を20平方メートル以下とし、あわせて、柱と屋根のみで建築されていること。
- (6) 門(建築面積が発生する形態のものに限る。)においては、周辺の風致の維持及び形成に寄与すると認められるもの
- (7) 前各号に定めるもののほか、別に定める基準に基づき市長が特に認めたもの

条例施行規則第13条第2項第7号に定める【別に定める基準】とは、以下のものをいいます。

既存不適格建築物の建替えて、条例別表第1に定める基準の適用が、建築物の用途、或いは生活上著しい支障を与えるものと認められ、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 既存建築物の位置、規模、高さ、建築年月日又は現存している建築物が行為許可を受けたものであることが確認できること。
- (2) 当該建築物の用途に変更がないこと。
- (3) 現行の許可基準の適用が、その建築物の用途上著しい支障を与えると認められること。
- (4) 建築敷地に変更が無いこと。(測量誤差は除く。)
- (5) 建替え前の建築物の壁面後退距離以上であること。

#### 【解釈と運用】

- 1 この規定は、建築物の外壁面及びそれとみなされるものと敷地境界との後退距離に関する基準です。
- 2 壁面後退距離の規制は、建ぺい率規制と同様に、人工物による圧迫感の低減や、敷地内の緑化地空間を確保するという意味から重要な要素となっています。  
突き出したバルコニー等を有する場合、その突き出した部分までが壁面後退距離です。
- 3 壁面として取扱う対象の詳細については、第3章解説図集を参考にしてください。また、壁面がなくても、床面積が生じる規模のものは、床面積が生じているところに壁面があるものとして取扱います。

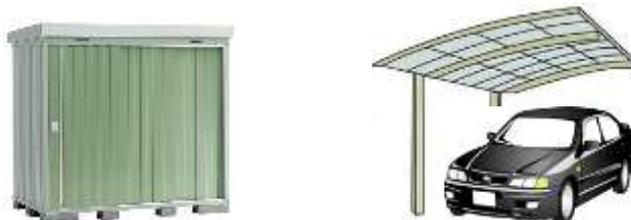
- 4 エアコンの室外機や給湯器、貯水タンクといった建築設備については、壁面後退距離の対象としていません。ただし、これらを意匠的に建築物の壁で覆ったりしたものは、その壁が壁面後退距離の対象となります。竖樋などを意匠壁で覆ったものについても同様です。
- 5 ただし書の適用については、次のように運用しています。いずれも、壁面後退距離についてのただし書き適用であり、建ぺい率を緩和するものではありません。

(1) 建築物と一体の構造で、隣接地等との高低差を処理する最小限のもの

これは、計画建築物と隣地境界線との離隔距離の確保が難しい等、建築物と擁壁の構造を分離して築造することが合理的でない場合で、風致景観上十分に配慮された計画に対して適用される基準です。

(2) 物置等

これは、主たる建築物に附属する簡易な物置等については、その規模や構造からみて、風致景観に与える影響が少ないと考えられることから、壁面後退距離の基準を緩和しても差し支えないとしたものです。



(3) カーポート(車庫)等

片持梁構造の自動車車庫等(以下「車庫等」という。)は、道路沿いに設置することが一般的です。しかしながら、建築物の壁面後退距離の基準を適用すると、当該車庫等を道路から基準どおりに後退させない限り、適法な建築行為となくなってしまう。

そのため、当該車庫等の設置される敷地について、総合的に見て、十分な植栽がなされているなど外構計画が優れており、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は、車庫等の壁面後退距離の基準を緩和することとしたものです。

あくまでも、柱と屋根のみで構成されていることが条件で、壁があるものや必要以上に柱があるものは認められません。また、屋根の上を利用できるような形態も認められません。

(4) 門

建築面積が発生する形態の門は、その規模から壁面後退距離を確保することを原則としますが、山門など周辺の風致及び歴史的風土の維持及び形成に貢献すると認められるものは、壁面後退距離の基準を緩和することとしたものです。

(5) 建替え特例

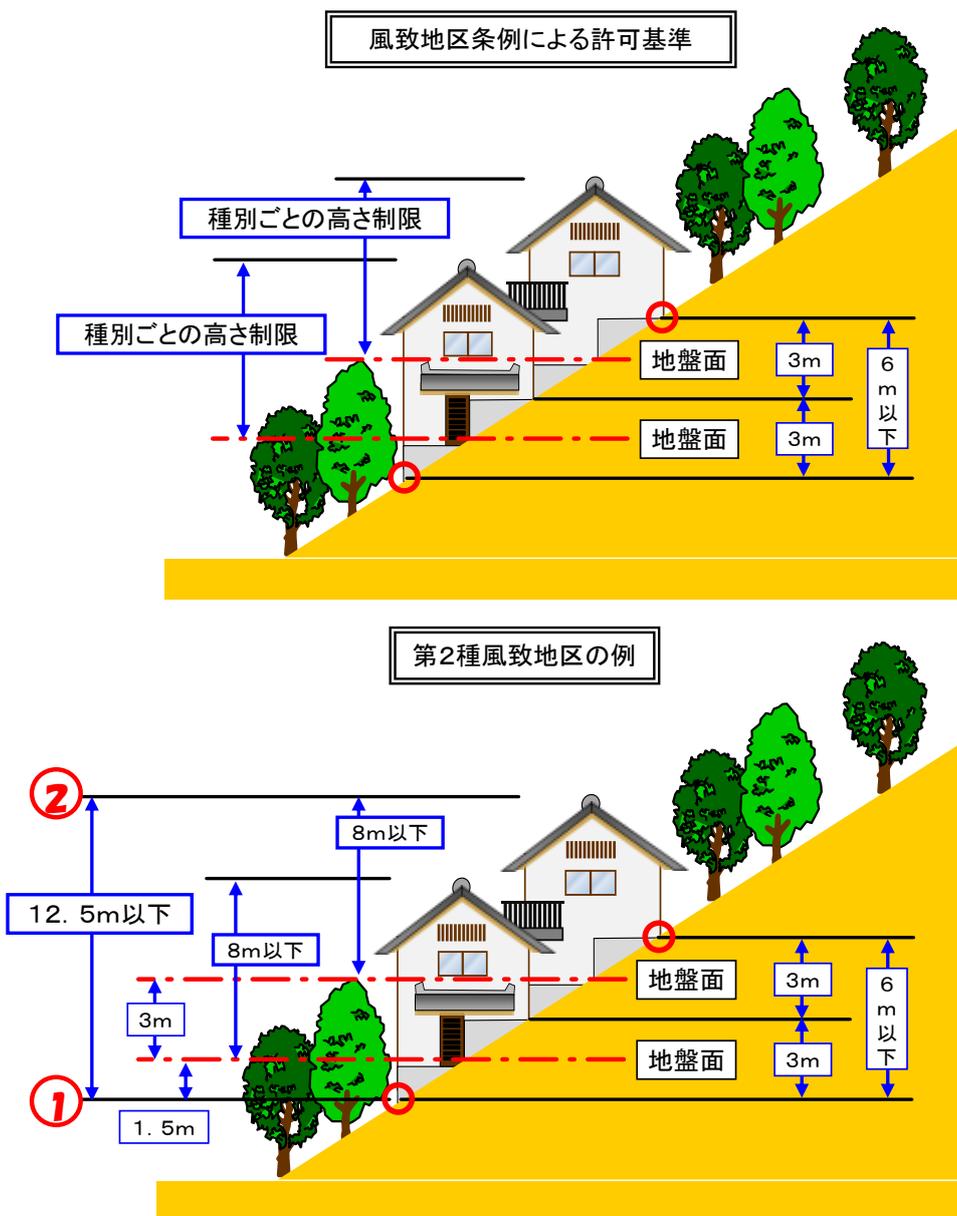
仮に当該建築物について、建替特例適用建築物であると判断できたとしても、一律に建替え前の建築物や周囲の建築物と同等の後退距離が無条件に認められるものではありません。あくまでも条例別表の後退距離を基本としながら、やむを得ない範囲と判断される場合に限りただし書きを適用できるとしたものです。

(4) 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差に関すること

【条例】……許可基準

第10条第1項第1号ウ【その他の建築物の新築】《第2号ウ【増築】も同内容》

(エ) 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、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、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は、この限りでない



第2種風致地区の例で示すと、建築物最下部①から最後部②までの高さは、12.5m以下となる。

【条例】……許可を要しない行為

「第2章 第1節 第3(1) 建築物の高さに関すること の許可を要しない行為」に同じ

【条例施行規則】……その他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差に関する許可基準

第14条 条例第10条第1項第1号ウ(エ)ただし書(同項第2号ウ(エ)において準用する場合を含む。)の規定は、別に定める基準に基づき市長が特に認めた場合に適用する。

条例施行規則第14条に定める【別に定める基準】とは、以下のものをいいます。

条例第10条第1項第1号ウ(エ)、第2号ウ(エ)に規定するその他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差についてのただし書きは、次の各号のいずれかに該当するときに、適用できるものとする。

- (1) 事業区域の面積が300平方メートル以上の斜面地建築物で、次表1の壁面後退距離の基準を満たし、かつ、次の各号に該当する場合。
  - ア 当該建築物が、回廊その他これに類する共用部分により接続されている場合で、棟間距離を4メートル以上確保し、かつ、次のいずれにも該当するとき。この場合において、当該建築物の回廊で接続されたそれぞれの部分は、別の建築物とみなす。
    - (ア) 一の建築物と他の建築物との同一方向の外壁の重なり(現況図上に計画建築物を配置したときに当該建築物が位置する現況地盤面のうち、最も低い位置の任意の1点と最も高い位置の任意の1点を結ぶ線の進む方向に当該建築物を見た場合の見かけ上の建築幅の重なり)が、2分の1以下であること。
    - (イ) 敷地面積に対する緑化地の面積の割合が次表2の基準を満たすこと。
    - (ウ) 棟間(それぞれの棟の地盤面間に高低差があるときは、地盤面が高い方の棟に近い場所とする)に高木または中木が植栽されていること。
    - (エ) 棟間に植栽をすることが困難な場合にあつては、建築物(それぞれの棟の屋上の高さに高低差があるときは、屋上の高さが低い方の棟とする)の屋上の緑化等がされていること。
    - (オ) 回廊その他これに類する共用部分の材料及び塗料が、著しい反射及び光沢のないこと。
    - (カ) 建築物の意匠、形態等において建築物の分節化が図られていること。
  - イ 当該斜面地建築物の敷地において、敷地面積に対する緑化地の面積の割合が次表2の数値にそれぞれ10分の1を加えた割合が確保され、かつ、次のいずれにも該当するときは、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は9メートル以下とする。
    - (ア) 当該建築物が斜面地の頂上及び尾根線を越えない位置にあること。

- (イ) 周辺に圧迫感を与えるような規模、形態及び意匠でないこと。
- (ウ) 意匠、形態等により建築物の分節化が図られていると認められること。
- ウ ただし書の適用について、ア及びイは同時に適用しない。
- (2) 事業区域の面積が 300 平方メートル未満の斜面地建築物で、敷地面積に対する緑化地の面積の割合が 10 分の 2.5 以上確保されており、かつ、次のいずれも措置されているときは、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は9メートル以下とする。
  - ア 当該建築物が斜面地の頂上及び尾根線を越えない位置にあること。
  - イ 周辺に圧迫感を与えるような規模、形態及び意匠でないこと。
  - ウ 意匠、形態等により建築物の分節化が図られていると認められること。
- (3) 既存不適格建築物の建替えて、基準の適用が、建築物の用途、或いは生活上著しい支障を与えるものと認められ、次のいずれにも該当するもの。
  - ア 既存建築物の位置、規模、高さ、建築年月日又は現存している建築物が行為許可を受けたものであることが確認できること。
  - イ 当該建築物の用途に変更がないこと。
  - ウ 現行の許可基準の適用が、その建築物の用途上著しい支障を与えると認められること。
  - エ 建築敷地に変更が無いこと。(測量誤差は除く。)
  - オ 建替え前の建築物の周囲の地面と接する位置の高低差以下であること。

表1

斜面地建築物	壁面後退距離
階数が3以上の共同住宅 (事業区域が 500 平方メートル以上)	道路境界線から 3.0メートル以上 道路境界線以外の部分から 2.0メートル以上

表2

斜面地建築物の建築に掛かる事業区域の面積	敷地面積に対する緑化地の面積の割合
500 平方メートル以上	10 分の3以上
300 平方メートル以上 500 平方メートル未満	10 分の2以上

**【解釈と運用】**

- 1 この規定は、建築物の地盤面に高低差がある場合の取扱いに関する基準です。
- 2 建築物の地盤面の算定は、建築基準法に準拠します。

(5) 建築物等の位置、規模、形態及び意匠に関すること

【条例】……許可基準

第10条第1項第1号ウ

(オ) 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いこと。

《以下、条例第10条第1項第2号ウ(オ)【増築】も同内容。第3号イ(イ)【改築】は位置を除き、第4号イ(イ)【移転】においては規模、形態及び意匠を除く。》

(キ) 歴史的風土保存区域内においては、当該建築物の高さ、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歴史的風土と著しく不調和でないこと。

《以下、条例第10条第1項第2号ウ(キ)【増築】も同内容。第3号イ(エ)【改築】は位置を除き、第4号イ(エ)【移転】においては規模、形態及び意匠を除く。》

【条例】……許可を要しない行為

「第2章 第1節 第3(1) 建築物の高さに関すること の許可を要しない行為」に同じ

【条例施行規則】……その他の建築物の位置、規模、形態及び意匠に関する許可基準

第15条 条例第10条第1項第1号から第4号までに規定する建築物(仮設のもの及び地下に設けるものを除く。)の新築、増築、改築又は移転に係る許可基準のうち、当該建築物の高さ、位置、規模、形態又は意匠が当該行為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(古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第4条に規定する歴史的風土保存区域(以下「歴史的風土保存区域」という。)内にある場合は、歴史的風土)と著しく不調和でないとは、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1) 建築物の位置 擁壁、カースペース等により壁面後退距離が確保されている場合でも、建築物の周りには、できる限り植栽可能なスペースが確保されていること。

(2) 建築物の規模 建築物の外壁その他の一体的な構造物で囲われるもので、建築面積に算入されない中庭、デッキ等については、その規模を必要最小限とすること。

(3) 建築物の形態

ア 建築物の屋根形状は、原則として、寄棟又は切妻等の勾配屋根であること。ただし、やむを得ず陸屋根又は片流れ屋根とする場合は、屋上利用を控え、壁面後退距離を大きく取るなど、周辺の土地の風致に配慮されたものであること。

イ 建築物の高さに算入されない階段室等については、極力条例別表第1に定める建築物の高さの基準内に収めること。ただし、規模を必要最小限とし、見えにくい位置に配置するなど周辺の土地の風致に配慮されたものについては、この限りでない。

(4) 建築物の意匠

ア 色彩 次の表に定める基準に該当するものであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(ア)外壁に次の表に定める基準に該当しない色彩を使用する場合における当該色彩の塗布面積の割合は、当該立面の見付面積に対して10分の1以下であること。

(イ)自然素材(木、石、銅版等)のもつ色彩が基調となっているものであること。

(ウ)歴史的風土を構成する社寺等の色彩については、通例として使用される色彩の範囲内であること。

(エ)別に定める基準に基づき市長が特に認めたものであること。

区域	色相	彩度	明度
歴史的風土保存区域	R・YR・Y	4以下	屋根については、 6以下とする。
	その他	2以下	
その他の区域	R・YR・Y	6以下	/
	その他	4以下	

備考 この表において、色相、彩度及び明度とは、工業標準化法(昭和24年法律第185号)に基づく日本工業規格Z8721(以下「JISZ8721」という。)に定めるところによる。

イ 資材 建築物の屋根及び外壁資材(材質)については、光沢のある素材でないこと。

条例施行規則第15条第4号(エ)に定める【別に定める基準】とは、以下のものをいいます。

現物見本の確認などにより、周辺の土地の風致と著しく不調和とならないと判断でき、かつ、彩度が6以下(歴史的風土保存区域にあつては4以下)であること。

【解釈と運用】

- 1 この規定は、建築物の位置、規模、形態及び意匠に関する基準です。
- 2 条例では、単に「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」や、「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歴史的風土と著しく不調和でないこと」と規定するととどめ、他の具体的な定めは、施行規則に委ねています。
- 3 建築物の屋根形状は、原則として、寄棟または切妻等の勾配屋根であることとしています。これは、陸屋根や片流れ屋根であると、例えば第2種風致地区であれば高さ8メートルの規制であっても、一方又は四方とも外壁面が8メートルの高さも可能になってしまい、隣地等に対し圧

迫感を与え、風致の趣旨にそぐわないものになってしまうからです。

- 4 ただし、道路に面する部分から壁面後退距離を多く確保する、建築物の高さを抑える、建築物を隠すように高木を配置したりするなど、風致に配慮された計画であれば、陸屋根等も認めています。
- 5 また、広大な敷地において、公共用空地から見えないような建築物であれば、同様に陸屋根等も認めています。
- 6 原則として、屋上利用は控えることとしていますが、海の見えるような区域であれば、屋上利用の要望が多く、周辺と著しく不調和とならない限り、必要最小限の範囲で認めています。

#### 7 色彩について

- (1) マンセル値により判断します。JISZ8721 とは、いわゆるマンセル・カラー・システムのことをいいます。
- (2) 建築物の外壁で、当該立面の見付面積に対して 10 分の1以内であれば、色彩基準を超えてもアクセントカラーとして認めています。当該立面の見付面積とは、建築物の立面図として描かれる一面分の面積をいいます。
- (3) 木や石など、自然素材そのものの色彩が基準を超える場合については、これを認めています。

#### 《色彩の基準表》

	風致	歴史的風土保存区域	備考
屋根	・彩度 4以下 ・R・YR・Yの彩度 6以下	・彩度 2以下 ・R・YR・Yの彩度 4以下 ・明度6以下	【ただし次の場合は認められます】 ・アクセントカラー見付面積の 1/10 以下 ・自然素材(木、石、銅版等)
外壁	屋根と同一	・彩度 2以下 ・R・YR・Yの彩度 4以下	・社寺建築物の通例色 ・現物見本の確認で、彩度6以下 (歴史的風土保存区域は彩度4以下)

- 8 資材については、銅版を除き光沢のない素材と規定しています。金属系の素材では、光沢を抑えた(つや消し)塗装を施したものは認めています。素地は認められません。
- 9 ガラスについては、外壁として扱いませんが、全面ガラス張りのような建築物は、認められません。
- 10 銅版葺きの屋根や、いぶし銀の瓦屋根は、日本の伝統的な建築手法であり、光沢のない素材と同様に扱っています。

(6) 建築物の緑化率に関すること

【条例】……許可基準

第10条第1項第1号ウ ≪第2号ウ(カ)【増築】、第3号イ(ウ)【改築】、第4号イ(ウ)【移転】も同内容≫

(カ) 当該建築物の敷地内の緑化率が、別表第1の種別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ときはこの限りではない。

第12条

風致地区内の建築物の所有者、管理者又は占有者は、当該建築物の敷地における風致の維持に必要な緑化に努めなければならない。

【条例】……許可を要しない行為

「第2章 第1節 第3(1) 建築物の高さに関すること の許可を要しない行為」に同じ

【条例施行規則】……その他の建築物の緑化率に関する許可基準

第16条 条例第2条第5号に規定する緑化地(以下「緑化地」という。)は、次のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 将来において高木、中木、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。
- (2) 外柵等はできる限り生垣であること。
- (3) 道路前面には、できる限り生垣及び高木又は中木の植栽が施されていること。
- (4) 人工地盤上及び地下車庫上も土壌を厚く取り、極力植栽が施されていること。
- (5) 前各号に定めるもののほか、別に定める基準に該当するものであること。

2 条例第10条第1項第1号ウ(カ)ただし書、同項第2号ウ(カ)ただし書、同項第3号イ(ウ)ただし書及び同項第4号イ(ウ)ただし書に規定する場合は、学校、幼稚園、保育園等において、その緑化率を確保することが困難であると判断でき、その建物の周りに高木、中木等の植栽を施すなど、周辺風致に配慮されていると認められる場合とする。

条例施行規則第16条第1項第5号に定める【別に定める基準】とは、以下のものをいいます。

(1) 緑化地面積の算定方法

原則として、緑化地面積の算定は、水平投影面積とする。

バルコニーや庇の下部は、算定できない。ただし、2階以上の屋根庇(壁面後退距離の対象にならないものに限る)の下部で建築面積が生じない部分に行う地被類、低木、中木つい

ては、算定できるものとする。また、高木と地被類など、重複するものは2重で算定できない。

ア 単独木(新植)

植栽時の樹冠(枝張りを直径とした円の面積)の投影面積とする。原則として、1本あたり高木は 1.8 m<sup>2</sup>、中木は 0.5 m<sup>2</sup>として算定する。面積は樹種によって異なるため、市場に多く流通している樹木の形状寸法は、「建設物価」、「積算基準」等の図書を参考とすることもできる。

イ 単独木(既存)

既存の樹冠(枝張りを直径(長短の平均値)とした円の面積)の投影面積とする。

ウ 樹林地等

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。

エ 地被類

芝等で表面が覆われている面積とする。

(2) 緑化の全て又は既存の緑化地が条例別表第1の緑化率の欄に掲げる割合に満たない場合でこれを補うため新たな植栽等を行う場合の面積

ア 必要な緑化面積に対し、高木・中木・低木を次のとおり配するものとする。

高木……敷地面積×別表第1に定める緑化率×1/10→四捨五入した整数(本)以上

中木……敷地面積×別表第1に定める緑化率×2/10→四捨五入した整数(本)以上

低木……敷地面積×別表第1に定める緑化率×1/10→四捨五入した整数(m<sup>2</sup>)以上

高木は1本につき 1.8 m<sup>2</sup>、中木は1本につき 0.5 m<sup>2</sup>で算定し、20%に満たない部分を芝生、生垣等で補うものとする。

イ 生垣は2本以上/mとし、葉張り 0.4m×延長(m)で算定する。

(3) 農地における植栽面積

農地内で農業に供する建築物を建築する場合において、当該計画建築物以外の部分が、耕作により風致を維持するための適切な緑化地として認められる場合には、実際に耕作されている農地部分を緑化地として算定する。

(4) 残存緑化地に対する評価

既存の良好な緑化地を保全するものは、その面積及び樹木の本数を以下のとおり算定できる。ただし、それぞれに併用することはできない。

ア 樹林地

樹林地を保全する場合は、その面積に 2.0 を乗じた面積とできる。また、当該地に大木を含む場合で、その既存大木の樹冠投影面積が 10 平方メートルを超える場合は、高木の2本相当、樹冠投影面積が 15 平方メートルを超える場合は、高木の3本相当とできる。

イ 生垣

接道面の生垣で、高さ 1.2mを超え、延長3メートル以上若しくは接道距離の 50%を超え

るものを保存する場合は、その面積に 3.0 を乗じた面積とできる。

ウ 単独木

大木を保存する場合は、その面積に 1.5 を乗じた面積とできる。また、その既存の樹冠投影面積が 10 平方メートルを超える場合は、高木の 2 本相当、樹冠投影面積が 15 平方メートルを超える場合は、高木の 3 本相当とできる。

(5) 接道緑化地に対する評価

接道面に良好な緑化を施すものは、その面積及び樹木の本数を以下のとおり算定できる。ただし、それぞれに、また残存緑化地に対する評価と併用することはできない。また、塀等で緑化を遮る場合も算定できない。

ア 道路境界線から 1.5 メートル以内(建築物の壁面後退距離)かつ道路面から高低差 1 メートル以内地盤に植栽される高木又は中木については、次のいずれかを緑化地面積とできる。

(ア) その緑化地面積に 3.0 を乗じた面積とできる。

(イ) 現況及び植栽時において 1.5 メートルを超える樹木は、その高さの 7 割に枝幅を乗じた面積を緑化地として算定することができる。

イ 道路側擁壁の前面に生垣等を配置し修景を図る場合は、その生垣等の高さの 7 割に延長を乗じた面積を緑化地として算定することができる。

【解釈と運用】

- 1 この規定は、建築物の敷地に設けるべき緑化地の規模に関する基準です。
- 2 条例では、緑化地の規模を敷地面積に対する緑化地の割合で規定し、更にこの審査基準で、緑化地に必要な木竹の本数等の最低限度について規定しています。
- 3 植栽面積(敷地面積の 20%等)のうち、10 m<sup>2</sup>あたりに高木 1 本・中木 2 本・低木 1 m<sup>2</sup>の割合で本数及び面積を確保してください。敷地面積に換算すると、50 m<sup>2</sup>あたりに高木 1 本・中木 2 本・低木 1 m<sup>2</sup>となります。
- 4 緑化地部分の面積(最小限度)の計算例は、次のとおりです。それにより算出された面積以上の緑化地を確保してください。

《計算例》

敷地面積 230 m<sup>2</sup>で、20%適用がされる場合の植栽計画 (H=高さ、W=葉張、A=面積)

・高木(H=3.5m、W=1.5m、A=1.8 m<sup>2</sup>)

$$230 \text{ m}^2 (\text{敷地面積}) \times 20 / 100 (\text{緑化地率割合}) \times 1 / 10 (\text{係数}) = 4.6 \Rightarrow 5 \text{ 本}$$

・中木(H=1.5m、W=0.8m、A=0.5 m<sup>2</sup>)

$$230 \text{ m}^2 \times 20 / 100 \times 2 / 10 = 9.2 \Rightarrow 9 \text{ 本}$$

・低木(H=0.3~0.5m、W=0.3~0.5m)

$$230 \text{ m}^2 \times 20 / 100 \times 1 / 10 = 4.6 \Rightarrow 5 \text{ m}^2$$

・20%に満たない部分は、芝生や生垣等で補うことができます。

- 5 できる限り、高木は道路面へ配置してください。建築物の規制である壁面後退距離は、この緑化計画を実現するためのものでもあります。
- 6 中庭など、建築物の壁等で覆われ、四方から全く視認できない緑化については、面積として算定できない場合もあります。これは、第1章総論で述べている緑化の意義に沿うものとは言えないためです。
- 7 鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例(以下、「開発事業条例」という。)により、別表第1よりも高い緑化率が適用される敷地の場合は、その緑化率が適用されるものとします。本条例では「緑化率」と定義し、開発事業条例では「緑化面積率」と定義していますが、同義語の扱いとなります。
- 8 植栽する樹種については、限定していませんが、その地域に合うものとしてください。まち並みのみどり奨励事業で樹種を紹介していますので、参考にしてください。