

大和郡山市風致地区条例に基づく 許可の審査指針

大 和 郡 山 市

令和5年4月1日

大和郡山市風致地区条例に基づく許可の審査指針について

「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(第二次一括法)の一部の施行に伴う国土交通省関係政令等の整備等に関する政令」の平成24年4月1日施行により、「都市計画法施行令」及び「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」が一部改正され、奈良県より権限移譲を受けることになり、平成25年4月1日から本市において風致地区内における許認可事務処理を行うにあたり、先に「大和郡山市風致地区条例」及び「大和郡山市風致地区条例施行規則」を制定し、運用に必要な「大和郡山市風致保全方針」及び「郡山城跡風致地区ゾーン指針」、「矢田山風致地区ゾーン指針」の整備を行いました。

「大和郡山市風致地区条例に基づく許可の審査指針」は、これらの運用にあたり許認可を審査する上で適切な判断が求められるため、許可の基準を明らかにし、的確な運用を図ろうとするものです。

目次

第1. 総 則	1
第2. 条例及び審査指針における用語の定義等	2
第3. 建築物の高さのただし書き適用	5
第4. 建築物の建ぺい率のただし書き適用	6
第5. 建築物の後退距離のただし書き適用	7
第6. 建築物の建替のただし書き適用	9
第7. 建築物の新築時の緑地率の算定等	10
第8. 建築物等の位置、形態及び意匠	13
第9. 仮設の建築物等の規模、形態及び意匠	20
第10. 地下に設ける建築物等の規模、形態及び意匠	21
第11. 地区又は種別・ゾーンがまたがる場合の取扱い	22
第12. 建築物等の色彩の変更に関する審査指針	22
第13. 工作物の形態及び意匠について	23
第14. 土地の形質の変更に関して必要とされる措置	24
第15. 水面の埋立て及び干拓に関する審査指針	30
第16. 木竹の伐採に関する審査指針	31
第17. 土石類の採取に関する審査指針	32
第18. 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指針	33
第19. 協議、通知等	35

大和郡山市風致地区条例に基づく許可の審査指針

令和5年4月1日

大和郡山市都市建設部まちづくり戦略課

1. 総 則

大和郡山市風致地区条例（以下「条例」という。）及び大和郡山市風致地区条例施行規則（以下「施行規則」という。）に基づく建築物等の新築、土地の形質の変更等の現状変更行為を許可するにあたっては、条例第5条に定める許可基準によるほか、本市における風致の特性等を考慮し、建築物等の形態及び意匠等が、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とならないよう、次に掲げる大和郡山市風致地区条例に基づく許可の審査指針（以下「本審査指針」という。）により行うものとする。

[条例第5条に定める許可基準]（条例第5条別表）

種 別 (あ)	高 さ (い)	建ぺい率 (う)	壁面後退距離		緑 地 率 (か)	森林区域 の緑地率 (き)	切土又は 盛土の高さ (く)
			道路側 (え)	隣地側 (お)			
第1種 風致地区	8m以下	10分の2 以下	3m以上	1.5m以上	10分の4 以上	10分の6 以上	2m以下
第2種 風致地区	10m以下	10分の3 以下	2m以上	1m以上	10分の3 以上	10分の5 以上	3m以下
第3種 風致地区	10m以下	10分の4 以下	2m以上	1m以上	10分の2 以上	10分の4 以上	4m以下
第4種 風致地区	12m以下	10分の4 以下	2m以上	1m以上	10分の2 以上	10分の4 以上	4m以下
第5種 風致地区	15m以下	10分の4 以下	2m以上	1m以上	10分の2 以上	10分の4 以上	4m以下

※ 条例第5条別表の（あ）に規定する種別は、施行規則別表第2（第4条関係）に記載する種別を指す。

（風致地区の範囲は「やまところりやまデジタルナビ」にて確認できる。

<https://yamatokoriyama.geocloud.jp/>)

※ 壁面後退距離の道路側は、建築基準法第42条に規定する道路および同法第43条ただし書きに規定する空地について適用する。これに該当しない里道等については、隣地側を適用する。

※ 緑地率は建築物の増築、改築、移転の場合に適用しない。

※ 森林区域の緑地率は、森林の区域内（市街化区域を除く。）における土地の開墾その他の土地の形質の変更（宅地の造成除く。）について適用する。

※ 切土又は盛土の高さは、1haを超える造成について適用する。

※ 1 h a 以下の宅地の造成等で切土又は盛土により生ずる法（擁壁を含む。）が条例第5条別表の（く）に規定する高さを超えるものにあつては、適切な植栽を行うこと等により当概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。

2. 条例及び審査指針における用語の定義等

条例及び審査指針における用語の定義、算定方法等は、次のとおりとする。

- (1) 「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1項第1号に規定する敷地をいう。
- (2) 「道路」とは、建築基準法第42条に規定する道路および建築基準法第43条第2項第2号に規定する空地をいう。
- (3) 「建築物等」とは、建築物及びその他の工作物をいう。
- (4) 「建築物」とは、建築基準法第2条第1項第1号に規定する建築物（建築物に附属する門若しくは塀を除く。）をいう。また、建築設備のうち空調設備、冷暖房設備（クーリングタワー等）、電気設備（キュービクル等）、給水設備（受水槽等）、ソーラーシステム、太陽熱温水器等は工作物として扱う。
- (5) 「地下に設ける建築物」とは、建築基準法施行令第1条第1項第2号に規定する地階に該当する建築物のうち同施行令第2条第2項に規定する地盤面（以下「地盤面」という。）上1メートル以下のものをいう。
- (6) 敷地面積は、建築基準法施行令第2条第1項第1号により算定する。
- (7) 建築面積は、建築基準法施行令第2条第1項第2号により算定する。
- (8) 床面積は、建築基準法施行令第2条第1項第3号により算定する。
- (9) 「建ぺい率」とは、建築面積の当該敷地面積に対する割合をいう。
- (10) 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号（同号ただし書きを除く。）の規定により地盤面からの高さとする。
- (11) 「外壁の後退距離」とは、建築物の外壁面（出窓、バルコニーがある場合については出窓、バルコニーの面）又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの距離をいう。
- (12) 「緑地率」とは、条例施行規則第8条の規定により算出された植栽の面積の当該敷地面積又は宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合をいう。
- (13) 「建築物の新築」とは、更地へ新たに建築物を建築する場合もしくは同一敷地内の既存建築物をすべて除却した後に、従前の建築物と用途又は規模が異なる建築物を建築する場合をいう。
- (14) 「建築物の改築」とは、既存建築物のある棟の全部又は一部を除却し、その除却する建築物の規模を超えない建築物をほぼ同様の場所に建築する場合をいう。ただし、同一敷地内の既存建築物をすべて除却して建築する場合は、新築として取り扱うものとする。
- (15) 「建築物の増築」とは、同一敷地内で別棟又は既存建築物に接続し、既存建築物の規模を増加させる建築物を建築する場合もしくは既存建築物の一部を除却し、同一敷地内で別棟又は既存建築物に接続させ、その除却する建築物の規

模を超え又は位置が異なる建築物を建築する場合をいう。

- (16) 「建築物の移転」とは、同一敷地内で建築物又はその一部を解体せず、位置を変更する場合をいう。なお、別の敷地へ移転する場合は、新築又は増築とする。
- (17) 「工作物」とは、土地又は建築物に定着して設置されるもののうち建築物以外のものをいう。
- (18) 工作物の高さは、工作物が接地する面から算定する。また、建築物に接して設ける工作物については、それ自体の高さを算定する。
- (19) 「工作物の新築」とは、新たに工作物を築造することをいう。
- (20) 「工作物の改築」とは、既存工作物の全部又は一部を除却し、その除却する工作物の規模を超えない工作物を築造する場合をいう。ただし、同一敷地内の既存工作物をすべて除却して築造する場合は、新築として取り扱うものとする。
- (21) 「工作物の増築」とは、既存工作物の築造面積又は高さを増加させる工作物を築造する場合をいう。
- (22) 「工作物の移転」とは、同一敷地内で工作物又はその一部を解体せず、位置を変更する場合をいう。なお、別の敷地へ移転する場合は、新築又は増築とする。
- (23) 「森林の区域」とは、森林法（昭和26年法律第249号）第5条に規定される森林の区域（地域森林計画対象民有林）をいう。
- (24) 「宅地の造成」とは、主として住宅その他の建築物を建築するために行う土地の形質の変更をいう。（第1種及び第2種特定工作物の建設を目的とする造成を含まない。第1種及び第2種特定工作物、資材置場、駐車場造成等に附属建築物がある場合についても同様とする。）
- (25) 「土地の開墾」とは、主として田畑等の用に供するために行う土地の形質の変更をいう。

農業を営むために行う行為で、通常の耕作の範囲内の土地の形質の変更については、条例第2条第2項第11号ウ(3)の土地の開墾に該当しない。

搬入土、搬出土が生じる等、通常の耕作の範囲を超える土地の形質の変更については、条例第2条第2項第11号ウ(3)の土地の開墾に該当する。
- (26) 「その他の土地の形質の変更」とは、宅地の造成及び土地の開墾以外の土地の切土、盛土等をいう。
- (27) 「宅地の造成等に係る土地の面積」とは、宅地の造成等が行われる土地の区域の面積をいい、木竹が保全される土地の区域の面積を含む。
- (28) 「法」とは、崖や擁壁及び切土や盛土で生じる傾斜面のことをいう。

「生じる法」とは、現に法のない区域に新たな法ができることとし、現にある法に擁壁を築造するなどの行為でできる法等は、「生じる法」としない。
- (29) 「水面の埋立て」とは、満水時の水面の水際線に囲まれた面積が減少するように水面に土砂、コンクリート等を投入又は設置することをいう。
- (30) 「干拓」とは、満水時の水面の水際線に囲まれた面積を減少させる目的で行

う排水行為又は排水施設の設置行為をいう。

- (31) 「樹林」とは、樹木の密生しているものをいう。
- (32) 「群植」とは、ほぼ同型・同大の比較的大きな樹木を広い地域に整形又は不整形に植えるものをいう。
- (33) 「土石」とは、土、砂利、岩石等をいう。
- (34) 「廃棄物」とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、糞尿、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って、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。
- (35) 「再生資源」とは、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する、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。
- 使用済物品等とは、一度使用され、又は使用されずに収集され、若しくは廃棄された物品（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう
（資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第1項）
- 副産物とは、製品の製造、加工、修理若しくは販売、エネルギーの供給又は土木建築に関する工事（以下「建設工事」という。）に伴い副次的に得られた物品（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第2項）
- (36) 「屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積」には、建設副産物を加工し、新たな製品（建築資材等）として市場に流通しているものの堆積は含まない。
- (37) 堆積の面積とは、堆積物の水平投影面積をいう。
- (38) 堆積の高さとは、地上に露出する部分の最高部と最低部との差をいう。

3. 建築物の高さのただし書き適用

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第1号ア（ア）

当該建築物の高さが、別表（あ）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表（い）欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行な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に認められる場合においては、この限りでない。

条例第5条第1項第3号ア（ア）

当該増築部分の建築物の地盤面からの高さが、別表（あ）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表（い）欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該増築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が増築の行な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に認められる場合においては、この限りでない。

【審査指針】

建築物の高さについては、条例第5条別表（本審査指針第1の規定「総則」参照）のとおりとするが、条例第5条第1項第1号ア（ア）及び第3号ア（ア）のただし書きは、次の各号に掲げる場合等において適用する。

- （1） 当該建築物が本審査指針第6の規定「建築物の建替のただし書き」が適用されるものである場合
- （2） 建築基準法施行令第2条第6号ロ及びハに規定される、同法上、建築物の高さに算入されない部分であって、用途上、設置がやむを得ないと認められ、かつ、必要最小限の規模のもので、計画建築物全体及び行為を行う周辺の土地の区域における風致と調和すると認められる場合

【解釈と運用】

- ・ 増築時における既存建築物の最高高さについては、平均地盤面よりの算定を基本としているが、既設部分が増築による平均地盤面の変更により高さが基準を超えることとなった場合は、既存部分に行為が無い場合には周辺の風致に対し変化を生じていないため、既存部分の高さについては、遡及適用しない。

4. 建築物の建ぺい率のただし書き適用

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第1号ア（イ）

当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が、別表（あ）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表（う）欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により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。

条例第5条第1項第3号ア（イ）

増築後の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が、別表（あ）欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表（う）欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により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。

【審査指針】

建築物の建ぺい率については、条例第5条別表のとおりとするが、条例第5条第1項第1号ア（イ）及び第3号ア（イ）のただし書きは、次に掲げる場合等において適用する。

- （1） 建築物が本審査指針第6の規定「建築物の建替のただし書き」が適用されるものである場合
- （2） 当該建築物の位置、規模、形態及び意匠並びに外構計画、植栽計画を含む全体計画が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調和しており、風致の維持上、支障がないと認められる場合

※ 建築基準法第53条第3項第2号に規定する「建ぺい率の角地緩和」は、緑地を設ける空地確保のため、適用は認めない。

5. 建築物の後退距離のただし書き適用

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第1号ア（ウ）

当該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が、別表（あ）欄に掲げる風致地区の種別ごとに道路に接する部分にあつては同表（え）欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表（お）欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により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。

条例第5条第1項第3号ア（ウ）

当該増築部分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が、別表（あ）欄に掲げる風致地区の種別ごとに道路に接する部分にあつては同表（え）欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表（お）欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により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。

条例第5条第1項第4号ア（ア）

移転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が、別表（あ）欄に掲げる風致地区の種別ごとに道路に接する部分にあつては同表（え）欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表（お）欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により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。

【審査指針】

建築物の後退距離については、条例第5条別表のとおりとするが、条例第5条第1項第1号ア（ウ）、第3号ア（ウ）及び第4号ア（ア）のただし書きは、次の各号に掲げる場合等において適用する。

- (1) 建築物が本審査指針第6の規定「建築物の建替のただし書き」が適用されるものである場合
- (2) 建築基準法施行令第135条の22（外壁の後退距離に対する制限の緩和）各号に規定されているものに該当する場合（第一種住居専用地域以外の用途地域に該当する場合であっても適用する。）
- (3) 建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階に該当する建築物であつて、本審査指針第2「条例及び審査指針における用語の定義等」の（5）の規定による地下に設ける建築物に該当しない場合
- (4) 当該建築物の位置、規模、形態及び意匠並びに外構計画、植栽計画を含む全体計画が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調和しており、風致の維持上、支障がないと認められる場合

【解釈と運用】

- ・ 庇やベランダ、出窓等で建築基準法上建築面積に算入されないものは後退が必要な外壁に該当しない。（建築面積に算入されるかどうかは建築確認検査機関の判断に従う。）
- ・ 外壁の後退距離の道路側は本審査指針第2「条例及び審査指針における用語の定義等」の（2）に規定する建築基準法第42条に規定する道路および建築基準法第43条第2項第2号に規定する空地について適用する。これに該当しない里道等については、隣地側を適用する。
- ・ 建築物の建替の際の外壁の後退距離について、条例第5条第1項第1号ア（ウ）及び第3号ア（ウ）、第4号ア（ウ）に記載するただし書きを適用する場合は、以下のとおりとする。
 - （ア） 規模等については以下のとおりとする。
 - ① 適用する外壁は、従前と同一面とする。
 - ② 従前の外壁の位置と大きく変わらない位置とする。
 - ③ 壁面後退線を越えている部分の建築面積の合計は、従前の面積以下とする。
 - ④ 壁面後退線を越えている壁面の延長の合計は既存のもの1.2倍以下とする。
 - （イ） 計画により壁面後退を確保することが容易である場合（例：大宅地等）は認めない。
 - （ウ） 公共事業により道路が拡幅された場合は、法以後のものであってもただし書きの適用を認める。

6. 建築物の建替のただし書き適用

建築物の建替を行う場合、従前より風致景観が改善されると認められ、建替前の建築物及びその敷地が次に掲げる要件に適合しているときは、高さ、建ぺい率、後退距離について、条例第5条各項に記載するただし書きを適用する。

- (1) 当初、奈良県風致地区条例（昭和45年3月）により昭和45年6月14日奈良県告示第167号による風致地区種別指定以前より存在した建築物の建替であり、かつ、その後、改築又は増築をした場合にあつては、その改築又は増築においても条例上適法であったもの
また、当初の指定以後、風致地区内行為許可を得た建築物等、条例上適法な状態で建築されているもの
- (2) 建替前の建築物が、原則として、新築しようとする建築物の許可時に現存すること
- (3) 建替時の敷地が建替前の建築物を新築した際の敷地（改築又は増築した場合にあつては、改築又は増築時の敷地）に原則として、変更がないこと

【解釈と運用】

- ・ 条例第5条各項に記載するただし書きについては、各要件に適合していることが分かる明らかな図書がある場合に適用する。
(明らかな図書の例)
風致許可通知書等、建築確認通知書等、建物登記事項証明書（築造年月日が明らかなもの）、基準時以前の空中写真（鮮明なもの）、その他基準時の状況が明確に分かる資料

7. 建築物の新築時の緑地率の算定等

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第1号ア(エ)

当該建築物の敷地面積に対する植栽面積(規則で定めるところにより算定した植栽の面積をいう。)の割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(か)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により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。

[条例施行規則による植栽面積の算定]

条例施行規則第8条

条例第5条第1項第1号ア(エ)の植栽の面積は、次の表(5の項を除く。)の左欄の区分に応じ、当該右欄の面積の合計について算定する。この場合において、植栽には高さが1メートル以上の樹木が1本以上存することを要する。

区 分	植 栽 面 積
1 高木(高さが2.5メートル以上の樹木をいう。以下同じ。)	1本につき7平方メートル
2 中木(高さが1メートル以上2.5メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)	1本につき3平方メートル
3 低木(高さが0.5メートル以上1メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)	1本につき1平方メートル
4 芝生等	水平投影面積
5 樹林又は群植	水平投影面積

備考

- ① 高木、中木及び低木の1本当たりの植栽の面積の算定については、樹冠の水平投影面積がこの表の右欄の面積を超えるときは、当該水平投影面積について算定することができる。
- ② 高さが0.5メートル未満の樹木は芝生等を含むものとする。
- ③ 高さが1メートル未満の樹木は、樹林又は群植に含まないものとする。

【審査指針】

- (1) 条例第5条第1項第1号ア(エ)に規定する植栽その他の措置は、条例第5条別表に掲げる基準に適合しなければならない。ただし、当該行為が行われる土地の状況により風致の維持を図るうえで支障がないと認められるときは、この限りでない。
- (2) 緑地の定義
緑地とは、自然的環境を有するオープンスペースとして、その永続性が将来

とも担保されているもの及び将来担保され得るもの、社会通念上緑地として現在及び将来ともに永続性を有するものを対象とし、植栽面積に算定される緑地としては、「土地に定着する樹木及び芝生等」とする。従って、プランターや鉢類は「緑地」の対象にはならない。

(3) 植栽面積の算定

植栽面積の算定にあたっては、①高木、②中木、③低木、④芝生等を対象とするが、原則として、樹木による植栽により各種別に応じた植栽面積を確保することとし、高木等を植えることが困難であるなど敷地形状等によりやむを得ない場合について、芝生等により不足分を補うよう指導する。

算定方法は条例施行規則第8条に定めるとおりとし、詳細については以下のとおり取り扱う。

また、高木、中木及び低木の高さとは、植栽時の高さをいい、申請時において建築物の敷地として設定される土地内に樹木を残存させる場合は、申請時の高さをいう。

ア 高木、中木又は低木の場合の植栽面積については、一本当たりそれぞれ7㎡、3㎡、1㎡と算定するが、枝張りが大きく、風致の維持に有効と認められる場合については、樹冠（樹木の枝や葉の茂っている部分）の水平投影面積を算定することもできるものとする。

イ 芝生等には高さ50cm未満の樹木、芝等の地被植物（コウライ芝等の芝の外、笹、苔類、リュウノヒゲ、ユキノシタ等の常緑の小草類）を含むものとする。

ウ 地形上芝生等を張ることが困難でやむを得ない場合は、芝等の地被植物の種子吹付けを行うことにより、芝生等とみなすことができる。

(4) 建築物の新築時の緑地率のただし書き適用について

条例第5条第1項第1号ア（エ）のただし書きは、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。

ア 建築物が本審査指針第6の規定「建築物の建替のただし書き」が適用されるものである場合

イ 急傾斜地や不整形地等敷地の状況により基準を満たす植栽が困難であると認められ、かつ、周辺の風致と不調和でないと認められる場合

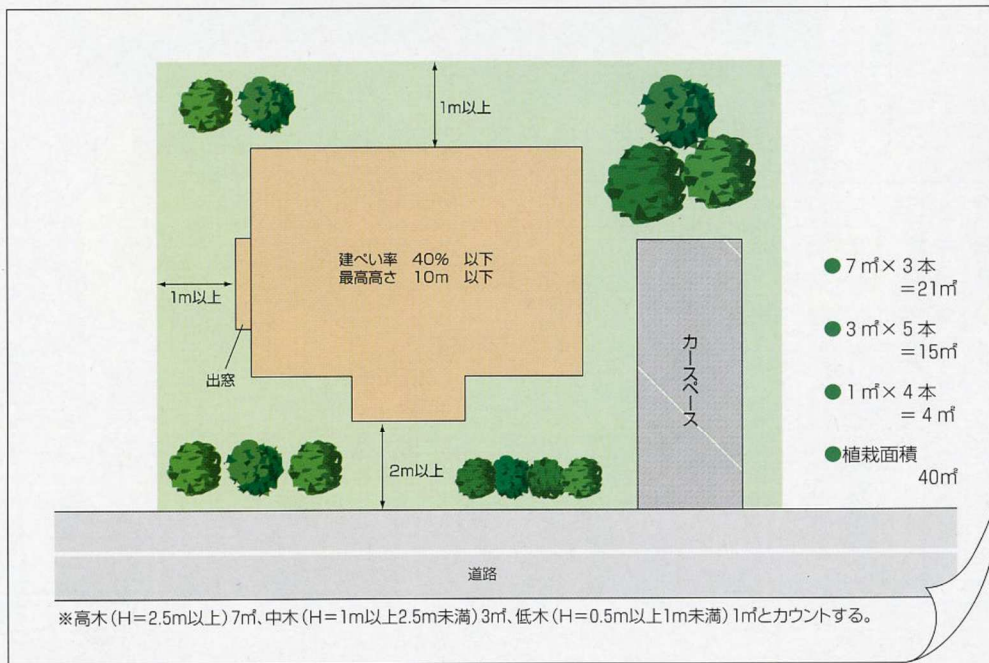
【解釈と運用】

- ・ 植栽にあたっては、1m以上の樹木が1本以上存すること。
- ・ 屋上緑化や壁面緑化は緑地率の算定の対象としない。
- ・ 駐車スペースの緑化は原則緑地率の算定の対象としないが、緑地面積を確保できないやむを得ない理由が存する場合は、緑化ブロック等で保護された芝生でも認めることとする。（緑化ブロックを使用する場合の緑地率は緑化ブロックの緑地率を適用する。）

- ・ 芝生のなかに樹木を植栽する場合、緑地率の重複算定は認めない。
- ・ 樹種選定にあたっては、在来種の使用に努めること。

第3種風致地区における例図

■敷地面積 200㎡の場合 ■ 建築面積80㎡(建ぺい率40%)以下
植栽面積40㎡(緑地率 20%)以上



8. 建築物等の位置、形態及び意匠

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第1号ア（オ）

当該建築物の位置、形態及び意匠が、新築の行な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5条第1項第1号イ

当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行な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5条第1項第2号ア（イ）

改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、改築の行な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5条第1項第2号イ

改築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、改築の行な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5条第1項第3号ア（エ）

増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、増築の行な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5条第1項第3号イ

増築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、増築の行な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5条第1項第4号ア（イ）

移転後の建築物の位置が、移転の行な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5条第1項第4号イ

移転後の工作物の位置が、移転の行な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。

【審査指針】

条例第5条第1項第1号ア（オ）、第1号イ、第2号ア（イ）、第2号イ、第3号ア（エ）、第3号イ、第4号ア（イ）及び第4号イに規定する「風致と著しく不調和でないこと」とは、建築物等にあつては、当該建築物等の外観が、風致地区の地区別のゾーンごとに定めた基準に適合していることとする。

ただし、神社仏閣など特殊な用途の建築物や大和棟など伝統的な意匠が施された建築物等について、植栽計画及び外構計画を含めた全体計画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調和すると認められる場合は、この限りでない。

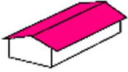


- (1) 各地区、各ゾーンごとの基準別表のとおり
- (2) 建築物等の意匠・形態について

ア 勾配屋根について

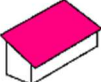
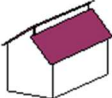
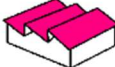




原則として、切妻、入母屋、寄棟、方形、差掛け等の勾配屋根（片流れ屋根、極端な招き屋根及び極端な緩勾配又は急勾配のもの等を除く。）とする。

勾配屋根の形状について

認められるもの(極端な急勾配・緩勾配は不可)

切妻屋根	寄棟屋根	入母屋屋根
		

不適切なもの

片流れ屋根-1	片流れ屋根-2	のこぎり屋根	蒲鉾屋根	ドーム
				
陸屋根-1	陸屋根-2			
				

イ 建築物の屋上部分

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を設置する場合は、その規模を必要最小限のものとし、計画建築物全体及び行為を行う周辺の土地の区域における風致と調和するよう、その配置、色彩について配慮するものとする。

ウ 材料の光沢について

屋根、外壁の他、建築物、工作物に用いる仕上げ材料については、光沢の少ないものとし、塗料は艶消しのものを使用すること。

エ 屋根上の採光について

採光上屋根面の一部にトップライトを設置する場合、ゾーン1からゾーン6については、原則認めない。ゾーン7からゾーン11については、その位置が敷地に接する主要な道路側以外の屋根面とする。ただし、その大部分が屋根面より突出せず、かつ、必要最小限と認められる場合は、この限りでない。

オ 屋根上の設備機器

屋根面にソーラーシステム等（太陽光を利用した発電するシステムをいい、太陽熱温水器を含むものとする。以下同じ。）を設置する場合、屋根材一体型は建築物の一部として、上乘せ型は工作物の新築として取扱い、ゾー

ン2及びゾーン6については、原則認めない。また、次の条件を満たすこと。

① 屋根材一体型（屋根面とフラットなもの）を原則とし、表面の光沢を抑えたものとする。

② 上乘せ型の場合、意匠形態については屋根面からの突出を極力抑え、かつ表面の光沢を抑えたものであり、架台部分については、本体と屋根面との間に大きな隙間ができるものや、本体が屋根面と異なる勾配にならないものであること。また原則として敷地に接する主要道路側以外の屋根面に設置され、高木を植栽する等の修景が図られていること。

敷地の形状等により、やむを得ず敷地に接する主要な道路側に設置する場合、立地条件・使用部材・建物形状・植栽計画等について総合的に検討した結果、敷地について風致の維持のため特段の配慮がなされていると認められ、また有効な措置が行われることが確実に認められること。

カ 庇等

庇やポーチ部分の屋根の色彩については、屋根に関する基準に準じるものとする。

キ バルコニーについて

色彩は、外壁に関する基準に準じるものとする。また、外壁からの出幅は極力抑えることとする。

ク カーポート、駐輪場等

カーポート、駐輪場等の屋根の色彩については、屋根に関する基準に準じるものとする。

ケ 鉄塔等

鉄塔等大規模工作物は、山地、丘陵地のシルエットを保全するため、山頂周辺及び稜線上への設置を避ける。ただし、周辺と著しく不調和でないものについては、この限りでない。

コ 道路、河川等の公共施設

道路、河川等の公共施設の土留め等の表面は、緑化に努めることとする。擁壁等の構造物が露出し、視覚的に影響の大きい場合は、石積み、石張り、若しくはこれらと同様の形状になるものとする。

サ ドーマーについて

ドーマーの設置については、ゾーン1からゾーン6については、原則認めない。ゾーン7からゾーン11については、ドーマーの高さが棟の高さを超えないものとする。ドーマーの屋根の色彩については、他の屋根と同系色とし、外壁については、他の壁と同系色とする。

シ 煙突について

煙突の設置については、ゾーン1からゾーン6については、原則認めない。ゾーン7からゾーン11については、煙突の高さが棟の高さを超えない

ものとする。屋根面に煙突を設ける場合の色彩については、屋根の色彩と同系色のものとする。屋根面以外の妻面に煙突を設ける場合の色彩については、外壁の色彩と同系色のものとする。

(3) 各地区、各ゾーンの基準について

《建築物》

[屋根]

- ① 和型瓦、藁、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料
 - ・ 外観（形状、色彩、光沢等）が和型瓦と同等であるものを含む。
- ② 波型形状の外観を有する材料
 - ・ ある程度の厚みを有し、かつ波型形状の外観を有するもの。
 - ・ 厚手の平瓦は含む。
 - ・ 屈曲の大きい洋瓦は含まない。
 - ・ 和型瓦、わら、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。
- ③ 濃灰、黒、濃茶、濃緑等
 - ・ 「等」は、別紙「建築物の色彩基準表（マンセル値）」に適合するものをいう。
 - ・ 部材については特に問わないこととし（ただし、周辺の風致と著しく不調和であるものを除く。）、和型瓦、わら、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。

[外壁]

- ① リシン吹付け等もしくはこれに類似する外観を有する材料
 - ・ リシン吹付け等とは砂壁状仕上げ、スタッコ状仕上げ、ゆず肌状仕上げ等とし、表面は目地・模様（たとえば、タイル張り調、石張り調等）のないものとする。
 - ・ 類似する外観を有するものであれば、サイディングボード、ALC板等も含む。
 - ・ 土、漆喰、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。
- ② 白、ベージュ、グレーもしくは薄茶等
 - ・ 「等」は、別紙「建築物の色彩基準表（マンセル値）」に適合するものをいう。
 - ・ 部材については特に問わないこととし（ただし、周辺の風致と著しく不調和であるものを除く。）、土、漆喰、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。

《工作物》

[塀等]

- ① リシン吹付け等もしくはこれに類似する外観を有する材料
 - ・ リシン吹付け等とは砂壁状仕上げ、スタッコ状仕上げ、ゆず肌状仕上げ

等とし、表面は目地・模様（たとえば、タイル張り調、石張り調等）のないものとする。

- ・ 類似する外観とは、コンクリート塀、ブロック塀にリシン等を吹き付けしたもの及びモルタル掻き落とししたものを含む。
- ・ 木、土、漆喰その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。

② 白、ベージュ、グレーもしくは薄茶等

- ・ 「等」は、別紙「建築物の色彩基準表（マンセル値）」に適合するものをいう。
- ・ 部材については特に問わないこととし（ただし、周辺の風致と著しく不調和であるものを除く。）、木、土、漆喰その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。

[フェンス、柵等]

① 濃灰、濃茶等

- ・ 「等」は、別紙「建築物の色彩基準表（マンセル値）」に適合するものをいう。

[棒状工作物等]

- ・ 棒状工作物とは、コンクリート柱、鋼管柱等をさすものとする。

[擁壁等]

① 石積みもしくはこれと同様の形状となるもの

- ・ 自然の石積み、石積み調の化粧型枠、擬石ブロックによるブロック積み、石張り、擬石張りブロック、石状吹付けなど表面が石積み調となるものとする。

② リシン吹付け等で仕上げられたもの

- ・ リシン吹付け等（砂壁状仕上げ、スタッコ状仕上げ、ゆず肌状仕上げ等を含む）で仕上げられた擁壁とする。
- ・ 自然の石積み、石積み調の化粧型枠、擬石ブロックによるブロック積み、石張り、擬石張りブロック、石状吹付けなどの使用を妨げないこととする。

[その他工作物]

① 自然材を使用する場合

- ・ 木、竹、石、土等自然材を使用する工作物の色彩は、素材を活かしたものとする。

② 濃灰、濃茶等

- ・ 「等」は、別紙「建築物の色彩基準表（マンセル値）」に適合するものをいう。
- ・ 木、竹、石、土等自然材の使用を妨げないこととする。

【解釈と運用】

- ・ 屋根の勾配は10分の3から10分の7の勾配とする。

ただし、寺院等、建築物の用途等から勾配を確保できないと認められる場合、もしくは大和棟等、伝統的な意匠を施す場合はその限りでない。

- 棟位置については、中央の位置が望ましいが、棟を約2：1までの割合の位置に設けた場合は、極端な招き屋根として取扱わず、勾配屋根として扱うことができるものとする。
- 採光上または排煙上、屋根の一部にトップライトを設置する場合、ゾーン7から11については以下の場合について認めるものとする。
 - (ア) 屋根面より突出するトップライトの出が必要最小限と認められるもの。
 - (イ) 道路側等重要な視点場から容易に望見される側に設ける場合は、修景措置として敷地の道路側等に高木を植樹していること。
- カーポートの取扱いについて、次の条件を満たす場合は片流れ屋根を認める。
 - (ア) 片持ちタイプ等の既製品等であること。
 - (イ) 専用住宅及び共同住宅の付属建築物であること。また、屋根及び柱の色彩については、屋根及び外壁に関する基準に準じるものとするが、ポリカーボネート板等の透明性のある部材に関してはカタログに記載の色で判断する。また、屋根部分の骨組みは屋根の色彩と同系色が望ましい。
- 煙突について、道路側等重要な視点場から容易に望見される側に設ける場合は、修景措置として敷地の道路側等に高木を植樹していること。
- 「外壁」には、これに代わる柱だけでなくルーバーや屋外階段、玄関付近等に設置する目隠し壁も含まれる。
- ゾーン指針に記載する色彩は別紙「建築物等の色彩基準表（マンセル値）」のとおりに扱う。
 - ※ ゾーン指針において、「フェンス・柵等」や「棒状工作物等」の分類に該当する工作物は、当概分類分けがされていないゾーンでは「その他工作物」として扱う。
- 外壁の色彩については、基本的に単色とする。

ただし、次の条件を満たす場合、ツートンカラー若しくは一部の使用を認める。

 - (ア) ゾーン指針の外壁に定めるマンセル値の範囲内の色であること。
 - (イ) 柱及び柱型や壁面を縦に分断する等の模様及び縦縞や横縞形式、市松模様となる貼り分け、塗り分けでないこと。
- 外壁を木板で仕上げる場合の「木板」は和風建築物をイメージしており、ログハウスタイプの外壁は洋風の意匠であり歴史的風土に調和しないため、認めないものとする。
- 外壁の部材について、タイルを使用する場合、目地の色はタイルと同色若しくは同系色とすること。
- 歩道に設置するバス停の上屋については、以下のように扱うこととする。
 - (ア) 建ぺい率算定については、本審査指針第4の規定「建築物の建ぺい率のただし書き」を適用する。
 - (イ) 道路後退については、歩道上に建築するため後退することが不可能であることから、本審査指針第6の規定「建築物の後退距離のただし書き」を適用

する。

- (ウ) 形態意匠については、第1種風致地区については、ゾーンの審査指針に基づく。その他の地区については、原則切妻等とするが、歩道の幅員等やむを得ない場合は片流れについても認めるものとする。
- (エ) 敷地設定については、バス停上屋の水平投影面積を仮想敷地面積とする。
- (オ) 建築基準法上の道路内建築物の許可を受けていること。
- 温室の取扱いについて、屋根及び壁がプラスチックフィルム、ビニール等で張った農産物生産施設のうち構造体が軽量鉄骨等のものは、農林業経営上必要やむを得ないと認められる場合は条例上認めるものとし、道路側等重要な視点場から容易に望見される場合は、植樹等の修景措置をとること。

9. 仮設の建築物等の規模、形態及び意匠

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第1号ウ（イ）

当該建築物等の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行な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5条第1項第3号ウ（イ）

増築後の建築物等の位置、規模、形態及び意匠が、増築の行な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。

【審査指針】

条例第5条第1項第1号ウ（イ）及び第3号ウ（イ）に規定する「風致と著しく不調和でないこと」とは、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち、当該建築物の用途等に応じ、意匠に関する部分に適合したものであることとする。

【解釈と運用】

- ・ 工事に必要な仮設建築物等について、仮設建築物は許可を受けるにあたり色彩基準のみを適用し、仮設工作物は許可を要しないが周辺の景観に配慮し調和したものと努めること。
- ・ イベント施設の取扱いは、イベント期間が短期間のものである場合、周囲の景観と不調和でない場合は、次の条件を全て満たす場合は許可不要と取扱い、一つでも申請が必要な場合は全てが申請の対象と取扱う。
 - （ア） 仮設建築物は、簡易テント、簡易便所等のみであること。
 - （イ） 仮設工作物に不特定多数の人が同時に利用する舞台等を設けない。
 - （ウ） 利用期間が一時期（1～2日程度）であること。
 - （エ） 敷地が一箇所であること。

10. 地下に設ける建築物等の規模、形態及び意匠

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第1号エ

地下に設ける建築物等については、当該建築物等の位置及び規模が、新築の行な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。

条例第5条第1項第3号エ

地下に設ける建築物等については、増築後の当該建築物等の位置及び規模が、増築の行な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。

【審査指針】

条例第5条第1項第1号エ及び第3号エに規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。」とは、敷地内において植栽スペースを確保できるような位置、規模とするよう配慮され、露出する部分の形態、意匠について、原則として、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち、形態及び意匠に関する部分に適合したものであることとする。

1 1. 地区又は種別・ゾーンがまたがる場合の取扱い

建築物の敷地が風致地区の内外、又は二以上の風致地区の種別・ゾーンにわたる場合の取扱いは以下のとおりとする。

	基準の取扱い	
	敷地が風致地区の内外にわたる場合	敷地が二以上の風致地区の種別・ゾーンにわたる場合
高 さ	原則風致地区内において当該種別の基準を適用するが、敷地形状や風致地区境界の位置等により風致の維持を図るうえで支障がないと認められる場合はその限りでない。	各種別の基準を適用
建ぺい率		按 分
後退距離		各種別の基準を適用
緑 地 率		按 分
ゾーンによる各規準	風致地区内において当該種別の基準を適用	敷地を占める割合が大きいゾーンの基準を敷地全体に適用

1 2. 建築物等の色彩の変更に関する審査指針

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第5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変更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。

【審査指針】

条例第5条第1項第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、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち色彩及び部材に関する部分を準用する。

1 3. 工作物の形態及び意匠について

工作物の高さは工作物が設置する面から算定し、建築物に接して設ける工作物については、それ自体の高さを算定するため、コンクリートブロックや擁壁の上にフェンスを設置する等、工作物に接して工作物を設ける場合は、一体の工作物とみなして全体の見え高を算定する。

また、高さの制限は建築物と同じ取扱いをする。

【解釈と運用】

- ・ 屋根の上に後付けされるソーラーシステム等は工作物の新築として取扱い、屋根のふき材として用いられるソーラーシステム等については建築物の一部として取扱う。
- ・ 給湯器等の外壁に接する工作物の色彩は、外壁の色彩基準を適用する。道路面に設置する場合は、外壁と同色又は同系色とするよう努めること。
- ・ 公園、幼稚園、小学校等に設ける遊具類の色彩については、規制の対象外として取扱う。
- ・ 携帯電話等のアンテナについては下記のとおり取扱う。
 - (ア) 高さの算定については、設置する地盤面からの高さとし、避雷針部分のみを除き支柱やアンテナも高さの対象とし、建築物に接して設ける場合には建築物を含んだ高さとする。
 - (イ) 高さの制限については、電波の特性に鑑み、建築物で取扱う基準に加えて5 mを限度に緩和する。
 - (ウ) 色彩については濃茶色とし、電波受信部分のアンテナについては電波受信部分のアンテナ以外は全て着色すること。その他周辺機器で素材等により着色できない場合は修景措置を講じること。
- ・ 電柱については、高さは必要最小限とし、本体の色彩は濃茶色とすること。
- ・ 建築基準法上、建築物とならない立体（機械式）駐車場は工作物として取扱い、建築物の審査指針の意匠制限を受けないものとし、色彩についてはゾーン指針による建築物の外壁の色彩を適用する。
- ・ ゾーン指針に定める擁壁の意匠について、ゾーン2、ゾーン3、ゾーン4に定める道路に面する擁壁以外の擁壁は、植栽等で修景措置を講じることにより風致の維持に支障がないと認められる場合、色彩及び部材についての基準を緩和することが出来る。
- ・ 公職選挙法等による選挙公報看板等については、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法施行規則」第1条第5号の規定で許可不要となっていることから、条例第2条第2項第4号イの「祭礼その他・・・」に同等と解釈し、許可不要として取扱う。
- ・ 防球ネットについて、風致地区の各種別にて定める制限高さを超えて設けられる場合、当該防球ネットを設置する施設の用途に応じてやむを得ないと認められる場合は、必要最小限の範囲で制限高さを超えても認めるものとする。

1 4. 土地の形質の変更に関して必要とされる措置

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第6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 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積（規則で定めるところにより算定した土地の面積をいう。以下この号において同じ。）の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(か)欄に掲げる限度（森林の区域（市街化区域を除く。）における木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の土地の開墾その他の土地の形質の変更に係る土地の面積に対する割合については、同表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(き)欄に掲げる限度）以上であること。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 宅地の造成等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宅地の造成等にあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。

(1) 高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(く)欄に掲げる限度（地形の状況によりこれによりがたいと認められるときは、市長が別に定める限度）を超えて法を生ずる切土又は盛土

(2) 都市の風致の維持上特に重要な森林として、あらかじめ、市長が指定したものの伐採

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等でウ（ア）に規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生ずる法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。

[条例施行規則による植栽面積の算定]

条例施行規則第8条

条例第5条第1項第1号ア（エ）の植栽の面積は、次の表（5の項を除く。）の左欄の区分に応じ、当該右欄の面積の合計について算定する。この場合において、植栽には高さが1メートル以上の樹木が1本以上存することを要する。

区 分	植 栽 面 積
1 高木（高さが2.5メートル以上の樹木をいう。以下同じ。）	1本につき7平方メートル
2 中木（高さが1メートル以上2.5メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）	1本につき3平方メートル
3 低木（高さが0.5メートル以上1メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）	1本につき1平方メートル

4 芝生等	水平投影面積
5 樹林又は群植	水平投影面積

備考

- ① 高木、中木及び低木の1本当たりの植栽の面積の算定については、樹冠の水平投影面積がこの表の下欄の面積を超えるときは、当該水平投影面積について算定することができる。
 - ② 高さが0.5メートル未満の樹木は芝生等に含むものとする。
 - ③ 高さが1メートル未満の樹木は、樹林又は群植に含まないものとする。
- 2 条例第5条第1項第6号アの木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積は前項の表（5の項（森林の区域（市街化区域を除く。）における土地の開墾その他の土地形質の変更に係る木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積にあつては、3の項、4の項及び5の項）を除く。）の左欄の区分に応じ、当該右欄の面積の合計について算定する。この場合において、植栽には高さが1メートル以上の樹木が1本以上存することを要する。
- 3 前項の場合において、条例第5条第1項第6号アの木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地が、第1項の表5の項左欄の区分に該当するときは、当該右欄の面積について算定することができる。

【審査指針】

(1) 緑地の定義

緑地とは、自然的環境を有するオープンスペースとして、その永続性が将来とも担保されているもの及び将来担保され得るもの、社会通念上緑地として現在及び将来ともに永続性を有するものを対象とし、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積として算定される緑地としては、「土地に定着する樹木及び芝生等」とする。従って、プランターや鉢類は「緑地」の対象にはならない。

(2) 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積（以下「植栽面積」という。）の算定

植栽面積の算定にあたっては、①高木、②中木、③低木、④芝生等、⑤樹林又は群植を対象とするが、原則として、樹木による植栽により各種別に応じた植栽面積を確保することとし、高木等を植えることが困難であるなど敷地形状等によりやむを得ない場合について、芝生等により不足分を補うよう指導する。

なお、森林の区域（市街化区域を除く。）における宅地以外の造成行為についての植栽面積の算定にあたっては、①高木、②中木、⑤樹林又は群植を対象とする。

算定方法は条例施行規則第8条に定めるとおりとし、詳細については以下の

とお取り扱い扱う。

また、高木、中木及び低木の高さとは、植栽時の高さをいい、申請時において宅地造成等に係る土地の区域内の樹木を残存させる場合は、申請時の高さをいう。

ア 高木、中木又は低木の場合の植栽面積については、一本当たり7㎡、3㎡、1㎡と算定するが、枝張りが大きく、風致の維持に有効と認められる場合については、樹冠（樹木の枝や葉の茂っている部分）の水平投影面積を算定することもできるものとする。

イ 芝生等には高さ50cm未満の樹木、芝等の地被植物（コウライ芝等の芝の外、笹、苔類、リュウノヒゲ、ユキノシタ等の常緑の小草類）を含むものとする。

ウ 地形上芝生等を張ることが困難でやむを得ない場合は、芝等の地被植物の種子吹付けを行うことにより、芝生等とみなすことができる

エ 樹林又は群植については、1メートル未満の樹木を含まないものとする。

(3) 一団地の造成の場合の緑地率の算定

ア 道路の用に供する土地の区域については、造成が行われる土地の区域の面積算定から除外することができる。ただし、歩道部分等植栽が可能なスペースを有するものについては、適切に植栽が施されるものであること。

イ 宅地の用に供する土地の区域については、宅地面積に種別毎の緑地率を乗じた面積を植栽面積としてみなすことができる。

ウ 公園、広場等上記以外の用に供する土地の区域については、造成が行われる土地の区域の算定に含むものとし、それぞれに適切な植栽が施されるものであること。

(4) 大規模造成（1haを超えるもの）の場合

ア 法の高さについて、小段幅が2m以上ある場合においては、別々の法とする。

イ 土地形状を大幅に変更する場合、その造成地の道路（本審査指針第2の規定「条例及び審査指針における用語の定義等」（2）に規定する道路以外の道路も含む。以下、この号において同じ。）前面及び視点場からの眺望に影響がある部分については、緑地帯を確保し、森林を残置し、あるいは中高木の植栽を施すこと。

ウ 法面の処理については、擁壁又は土羽によることとし、土羽により仕上げる場合は種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。

エ ウに規定する擁壁については、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。

(5) 資材置場等の造成の場合

- ア 道路に面する部分については、植栽と内側の堆積物等を遮蔽するために必要な塀を併設すること。ただし、植栽帯により遮蔽することができる場合は、この限りでない。
- イ 上記以外の部分については、植栽又は塀を施すこと。ただし、主要な道路又は市街地から容易に眺望される場合は、アと同様とする。
- ウ ア及びイに規定する植栽及び植栽帯には、常緑の中高木の植栽又は生垣を施すこと。
- エ ア及びイに規定する塀の色彩等については、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。
- オ 法面の処理については、種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。
- カ 擁壁等については、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。

(6) 上記以外の造成の場合

- ア 敷地の外周に沿って植栽及び植栽帯を設けるなど、敷地内が極力緑化できるよう配置等を工夫すること。
- イ 道路面への生垣の設置の基準と塀等の基準が併存する場合は、特に、定めのない場合は、生垣の設置を優先するものとするが、塀等の設置を妨げるものではない。
- ウ 法面の処理については、擁壁又は土羽によることとし、土羽により仕上げる場合は種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。
- エ 塀、擁壁等については、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。

(7) 森林の区域で行われる宅地の造成以外の造成行為については、上記のほか次の各号に適合すること。

- ア 自然的地形を改変する場合は、自然的景観や周辺の風致の維持を図るため、自然的地形の改変部分を最小限とし、既存の樹林は極力残存させること。
- イ 造成地の道路前面及び視点場からの眺望に影響がある部分については樹林帯を確保し、森林を残置し、あるいは中高木の植栽を施すこと。
- ウ 造成される区域の周囲には樹林帯を残すこと。やむを得ない理由により残せない場合には新たに緑地帯を設けること。
- エ 切土又は盛土に伴い生じる土砂、又は工事のために必要な土砂は、でき

る限り造成区域内で処理し、造成区域外への搬出入は、原則として行わないこと。ただし、やむを得ず搬出入する場合にあっては、搬出入する土砂の種類、搬出入期間等を明確にすること。

(8) 造成時の緑地率のただし書き適用

条例第5条第1項第6号アのただし書きは、次の各号のいずれかに該当するときに適用することがある。

ア 本審査指針第6の規定「建築物の建替のただし書き」が適用される場合

イ 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築を行うために必要な最小限度の規模の土地の形質の変更を行う場合

ウ 道路及び一般交通の用に供する道の土地の形質の変更を行う場合

エ 用排水施設、農道若しくは林道の設置又は管理のために必要な最小限度の規模の土地の形質の変更を行う場合

オ 河川やため池等の整備を行うための必要最小限の土地の形質の変更を行う場合

カ 田から畑、畑から田へ等の農地の造成を行う場合

キ 建築物の敷地内において、敷地の一部分の土地の形質の変更を行う場合

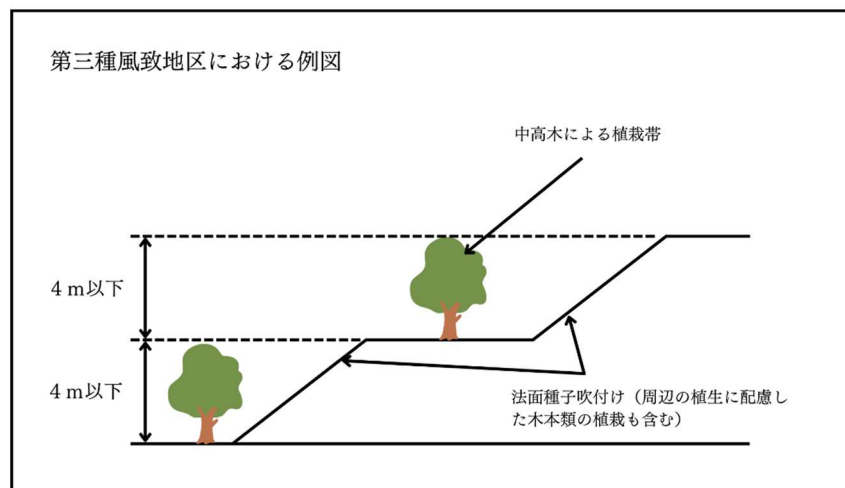
ク 発掘調査、工事用の仮設進入路の設置等、一時的な行為で、原状復旧を行う場合

(9) 1 h a 以下の宅地の造成等における法の規制について

ア 法の高さについて、小段幅が2 m以上ある場合においては、別々の法とする。

イ 法の高さには、擁壁の見え高さを含み、条例第5条別表の(く)に規定する高さがそれぞれ種別ごとに定める限度を超える場合においては、法の前面に適切な植栽を施す等により周辺の土地の区域における風致と不調和とならないことを要する。

(※「第三種風致地区における例図」参照)



【解釈と運用】

- 土地の形質の変更とは以下のものとする。
 - (ア) 切土、盛土を伴う行為
 - (イ) 人工芝、クラッシュラン、アスファルト舗装等を敷設する行為（自然のものから人工的なものに変更するため、土地の性質の変更に該当）
- 植栽としての芝張は緑地として取扱うため土地の性質の変更に該当しない。
- 寺社の参道等に自然石の玉石等を敷設する場合に、造成行為が伴わなければ、自然石の玉石等は自然のものであり、土地の形質の変更に該当しない。
- 花壇を設置する場合、設置する花壇の高さが盛土50cm以上のものについては土地の形質の変更に該当し、50cm未満のものについては土地の形質の変更に該当しないものと取扱う。
- 開発行為により宅地を分割する場合は以下の面積とすること。

区 分	規 模	
	敷地面積1ha以上	敷地面積1ha未満
第1種風致地区	500㎡以上	500㎡以上
第2種風致地区	最低200㎡以上 平均300㎡以上	原則として200㎡以上
第3種風致地区		
第4種風致地区		
第5種風致地区		

ただし、第2種～第5種風致地区については、数区画のうち1区画のみ面積調整のために200㎡確保が困難な場合、周辺の状況が既に小区画が多数ある場合等やむを得ない理由がある場合には165㎡程度まで緩和できる。

1 5. 水面の埋立て及び干拓に関する審査指針

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第7号

水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

- ア 適切な植栽を行うものであること等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ものであること。
- 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。

【審査指針】

- (1) 条例第5条第1項第7号アに規定する「風致と著しく不調和とならないものであること」とは、次の各号に掲げる要件に該当していることとする。
 - ア 埋立て及び干拓に係る面積が、条例第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ものであること
 - イ 水面の埋立て又は干拓を行う土地について、本審査指針第14の規定「土地の形質の変更に関して必要とされる措置」に定めるそれぞれの目的に応じ、それぞれの場合に必要な植栽その他の必要な措置が施されていること

- (2) 条例第5条第1項第7号イに規定する「木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと」とは、次の各号に掲げる要件に該当していることとする。
 - ア 当該埋立地に土壌改良が施される等植栽基盤の整備を十分に行うこと。
 - イ 当該水面が、周辺の樹林と一体となって良好な景観を構成している場合には、埋立て行為を必要な最小限度に留め樹林を残存させること。やむを得ず埋立てが行われる場合には、必要な植栽を施すなど周辺の樹林と一体となった風致景観が保全されるものであること。

16. 木竹の伐採に関する審査指針

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第8号

木竹の伐採については、木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、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ヘクタール以下のもの

エ 森林の区域外における木竹の伐採

【審査指針】

条例第5条第1項第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) 森林の択伐及び皆伐にあつては、次に掲げる要件に該当していること
 - ア 択伐にあつては、植生を極力残存させるものとし、伐採後に修景植栽を施すこと。
 - イ 皆伐にあつては、伐採後の植林計画が明らかであること。

- (2) 森林の区域外における木竹の伐採にあつては、次に掲げる要件に該当していること。
 - ア 当該風致地区の景観を構成する重要な要素となっている巨樹、銘木及び歴史的、植物学的又は記念的な木竹の伐採を伴わないこと。やむを得ず伐採を必要とする場合は、移植等の措置を行うこと。
 - イ 木竹の伐採にあつては、伐採後の木竹の本数が本審査指針第7の規定「建築物の新築時の緑地率の算定等」並びに第14の規定「土地の形質の変更に關して必要とされる措置」に示す緑地率及び植栽本数以下とならないこと。

1 7. 土石類の採取に関する審査指針

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第9号

土石の類の採取については、採取の方法が露天掘り（必要な埋めもどし又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。）でなく、かつ、採取を行な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。

【審査指針】

条例第5条第1項第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、次の各号に掲げる要件に該当していることとする。

- (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こと
 - 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、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。

- (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こと
 - ア 坑口が主要な道路及び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であると認められるものであること。

18. 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指針

[条例による許可基準]

条例第5条第1項第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。

【審査指針】

(1) 条例第5条第1項第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」とは次の各号及び(2)に掲げる要件に該当することをいう。

ア 堆積の高さが第1種風致地区にあっては3m以下、それ以外の風致地区にあっては5m以下であること。(3mは樹木で全体を覆える高さ。5mは高木を施すことで周辺景観と著しく不調和とならない高さ。)

イ 第1種風致地区にあっては、堆積の規模が必要最小限度であり、行為の期間、跡地の整理等に関する計画が明確に定められていること。(行為の期間が1年を超える場合は年次計画書が添付されるものであること。)

ウ 廃棄物、再生資源の堆積に関しては、堆積規模が必要最小限度であり、行為の期間、跡地の整理等に関する計画が明確に定められていること。(行為の期間が1年を超える場合は年次計画書が添付されるものであること。)

エ 上記イ及びウの場合において許可の期間は1年間とし、1年ごとに申請すること。

オ 堆積箇所から、道路及び隣地までの後退距離は3メートル以上であること。(堆積の高さが3mを超える場合は堆積の高さに応じて後退距離を確保すること。)

(2) 植栽等の措置

ア 道路に面する部分については、植栽と内側の堆積物を遮蔽するのに必要な塀を併設すること。ただし、植栽帯により堆積物を遮蔽することができる場合は、この限りでない。

イ 上記以外の部分については、植栽又は塀を施すこと。ただし、主要な道路又は市街地から容易に眺望される場合は、アと同様とする。

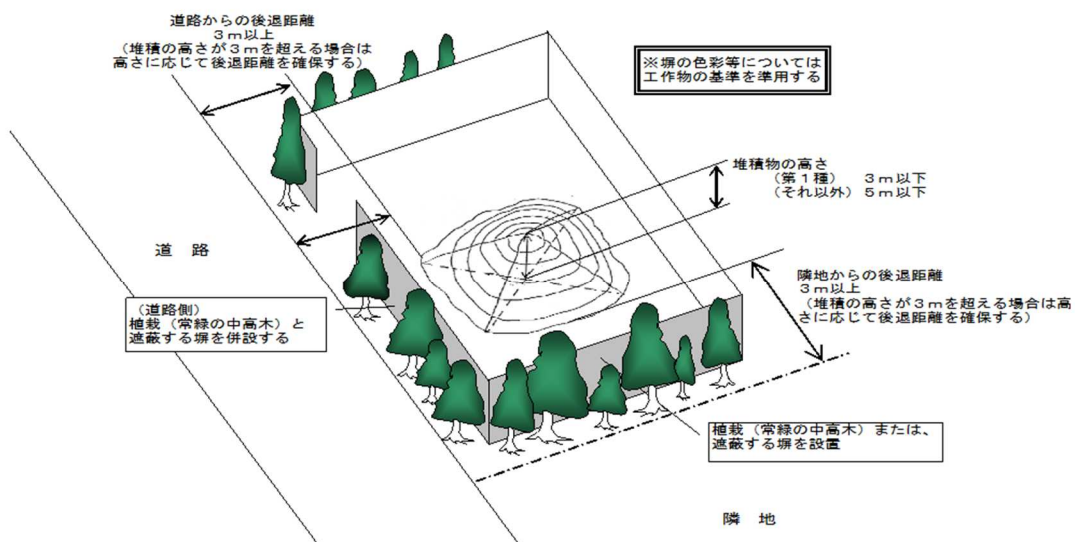
ウ ア及びイに規定する植栽及び植栽帯には、常緑の中高木の植栽又は生け垣を施すこと。

エ ア及びイに規定する塀の色彩等については、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。

オ 法面の処理を行う場合は、種子吹付け(周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む)を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。

カ 擁壁等については、本審査指針第8の規定「建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。

- (3) 条例の施行の際、既に堆積されているものについての取り扱い
 下記の場合においては上記(1)、(2)により必要な指導を行うものとする。
- ① 採石法等法令の更新等に伴い、風致地区内行為の申請がなされる場合。
 - ② 堆積が行われている土地の区域が、造成により拡大又は縮小する場合。
 - ③ 堆積が行われている土地の造成等に係る申請が適正になされていない場合。
- (4) 文化財保護法第92条第1項に規定する埋蔵文化財の調査の目的とする土地の発掘により生じる堆積、宅地の造成等が行われる場合に当該土地の区域内において工事のため一時的に堆積される行為については、堆積の規模、期間、形態、目的等を総合的に勘案して許可申請を要しないものとして取り扱うことができる。



19. 協議、通知等

- (1) 条例第2条第3項に規定する協議については、同条第1項の許可に準じて指導するものとし、条例の許可基準及び審査指針に準拠して行うものとする。
- (2) 条例第3条に規定する適用除外行為の通知については、条例の許可基準及び審査指針を遵守するよう指導するものとする。