

天理市風致地区条例に基づく許可の審査指針

平成 25 年 4 月

天理市建設部まちづくり計画課

第 1. 総 則

天理市風致地区条例（以下「条例」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、次に掲げる指針（審査基準）により行うものとする。

第 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 号に規定する敷地をいう。
- (2) 「道路」とは、建築基準法第 4 2 条に規定する道路をいう。
- (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 号に規定する建築物（建築物に附属する門若しくは扉を除く。）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 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（出窓がある場合については出窓の面）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 7 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(ウ)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(ウ)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。

〔条例による許可基準（主な数値基準）〕 別表（条例第5条関係）

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種地区	8 m以下	10分の2 以下	3 m 以上	1.5 m 以上	10分の4 以上	10分の6 以上	2 m以下
第2種地区	10 m以下	10分の3 以下	2 m 以上	1 m 以上	10分の3 以上	10分の5 以上	3 m以下
第3種地区	10 m以下	10分の4 以下	2 m 以上	1 m 以上	10分の2 以上	10分の4 以上	4 m以下
第4種地区	12 m以下	10分の4 以下	2 m 以上	1 m 以上	10分の2 以上	10分の4 以上	4 m以下
第5種地区	15 m以下	10分の4 以下	2 m 以上	1 m 以上	10分の2 以上	10分の4 以上	4 m以下

※ 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、1ヘクタールを超える造成について適用する。

※ 1ヘクタール以下の宅地の造成等で切土又は盛土により生ずる法が条例第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。

第3. 建築物の高さのただし書適用

[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の(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の(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。

【審査指針】

建築物の高さについては、条例第5条別表(前頁参照)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)のただし書は、次の各号に掲げる場合等において適用することがある。

- (1) 当該建築物が第6の規定(建替のただし書)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

第4. 建築物の建ぺい率のただし書適用

[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の(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の(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(前頁参照)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)のただし書は、次に掲げる場合等において適用することがある。

- (1) 建築物が第6の規定(建替のただし書)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

第5. 建築物の後退距離のただし書適用

[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の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表の(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の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表の(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の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表の(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)のただし書は、次の各号に掲げる場合等において適用することがある。

- (1) 建築物が第6の規定(建替のただし書)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20(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
- (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、本指針第2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

第6. 建築物の建替のただし書適用

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、建替え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、ただし書を適用することがある。

- (1) 当初(昭和45年6月14日)の風致地区種別指定以前より存在した建築物の建替えであり、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) 建替え前の建築物が、原則として、新築しようとする建築物の許可処分時に現存すること
- (3) 建替え時の敷地が建替え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、変更がないこと

第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の(か)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により風致の維持を図るうえで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7条

条例第5条第1項第1号ア(エ)の植栽の面積は、別表第2(第5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ものとする。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。

別表第2(第7条関係)

区 分	面積の算定方法
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2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5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、1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。

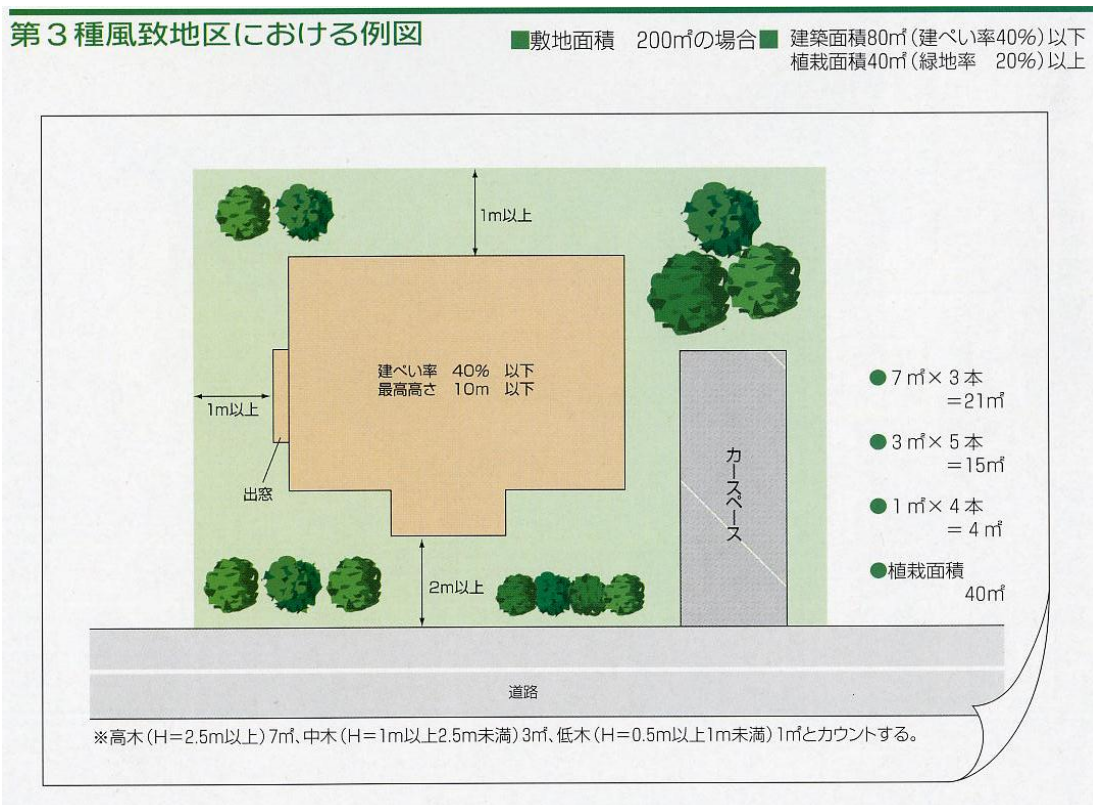
イ 芝生等には高さ50cm未満の樹木、芝等の地被植物（コウライ芝等の芝の外、笹、苔類、リュウノヒゲ、ユキノシタ等の常緑の下草類）を含むものとする。

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適用について

条例第5条第1項第1号ア（エ）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。

ア 建築物が第6の規定（建替のただし書）によるただし書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



第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) 風致地区、各ゾーンごとの基準

別表のとおり

(ゾーン指定図については、天理市役所のまちづくり計画課に設置)

(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。

なお、ゾーン7、ゾーン8並びに一部のゾーン9、ゾーン10及びゾーン11において規定する勾配屋根にあつては、建築物の規模等により、完全な勾配屋根をかけることが困難な場合は、屋上のパラペットに勾配屋根風の装飾を施すなど、これに代わる修景措置がなされるものについては、やむを得ないものとして認めることがある。

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、そのほとんど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や太陽熱温水器を設置する場合は、別記「風致地区内におけるソーラーシステム等の設置について」のとおりとする。

カ 庇等

庇やポーチ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。

(3) 風致地区、各ゾーンごとの基準における用語の定義等

【建築物】

[屋根]

①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

・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、色の系統を表している。

・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土、漆喰、木板その他これらに類似する外観を有する材料
 - ・漆喰壁にあっては、白色又は黒色とする。
 - ・これらに類似する外観を有するとは、土物壁、荒壁及び漆喰壁に類似する外観を有するモルタル壁を含む。
 - ・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。
- ②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。
- ③白、ベージュ、グレーもしくは薄茶等
 - ・「等」は、色の系統を表している。
 - ・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、色の系統を表している。
 - ・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木、竹その他これらに類するもの
 - ・木、竹といった自然材及びこれらに表面の形状、色彩が類似するものとする。

[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、色の系統を表している。
- ・木、竹、石、土等自然材の使用を妨げないこととする。

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			

第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、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、規模、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。

第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

当該建築物等の位置及び規模が、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

増築後の当該建築物等の位置及び規模が、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、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。

第11. 地区又は種別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2以上の風致地区の種別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2以上の風致地区の種別にわたる場合
高さ	風致地区内において当該種別の基準を適用	各種別の基準を適用
建ぺい率	風致地区内において当該種別の基準を適用	按 分
後退距離	風致地区内において当該種別の基準を適用	各種別の基準を適用
緑地率	風致地区内において当該種別の基準を適用	按 分

第12. 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、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。

第13. 土地の形質の変更に必要とされる措置

[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の(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、同表の(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(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。

(ア) 高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(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、知事が別に定める限度）を超えて法を生ずる切土又は盛土

(イ) 都市の風致の維持上特に重要な森林として、あらかじめ、知事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7条

条例第5条第1項第1号ア(エ)の植栽の面積は、別表第2（第5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ものとする。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。

別表第2（第7条関係）

区 分	面積の算定方法
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。
- 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、別表第2（第5項を除く。）（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っては、第3項及び第4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ものとする。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、別表第2の第5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5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、1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下草類）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（第2(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、第8の規定（建築物の位置、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、第8の規定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、第8の規定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、第8の規定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 建築物の建替等に関する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

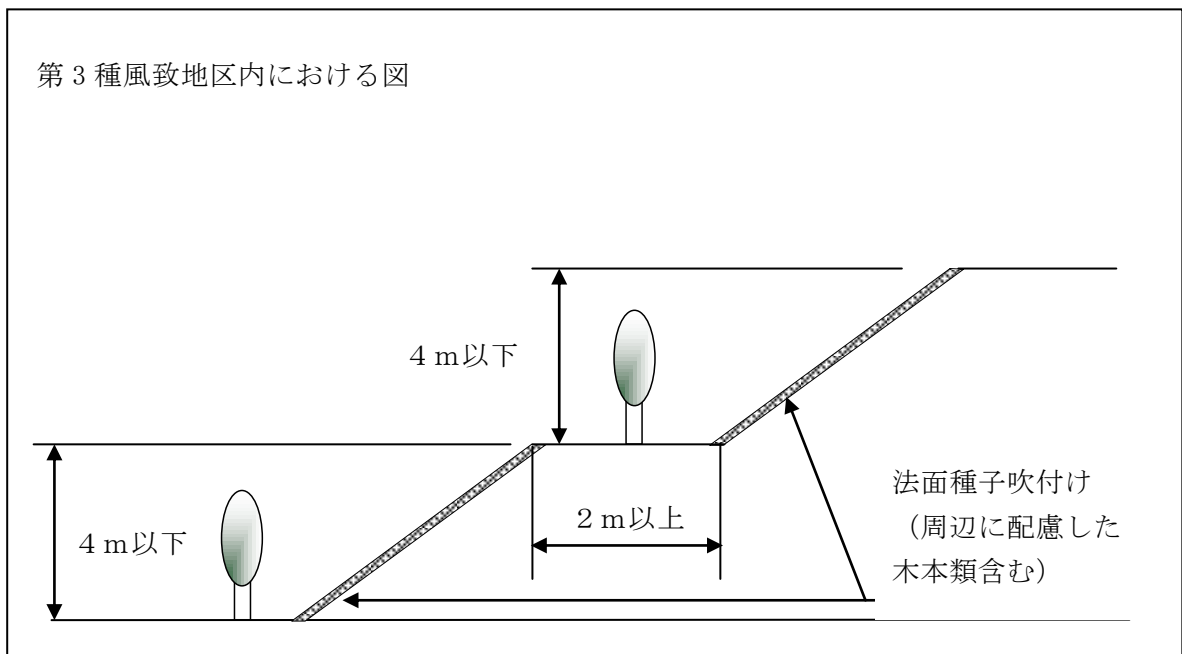
キ 建築物の敷地内において、敷地の一部分の土地の形質の変更を行う場合

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ヘクタール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2m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、擁壁の高さを含み、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。(※下記の図参照)



第14. 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、第13の規定（土地の形質の変更に際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。

第15. 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第7並びに第13の規定（緑地率の算定等）に示す緑地率及び植栽本数以下とならないこと。

第16. 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に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にであると認められるものであること。

第17. 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種風致地区にあつては3m以下、それ以外の風致地区にあつては5m以下であること。（3mは樹木ですっぽりと覆える高さ。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種風致地区にあつては、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年ごとに申請を要するものであること。
 - 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、第8の規定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、第8の規定のうち工作物の部分を準用する。

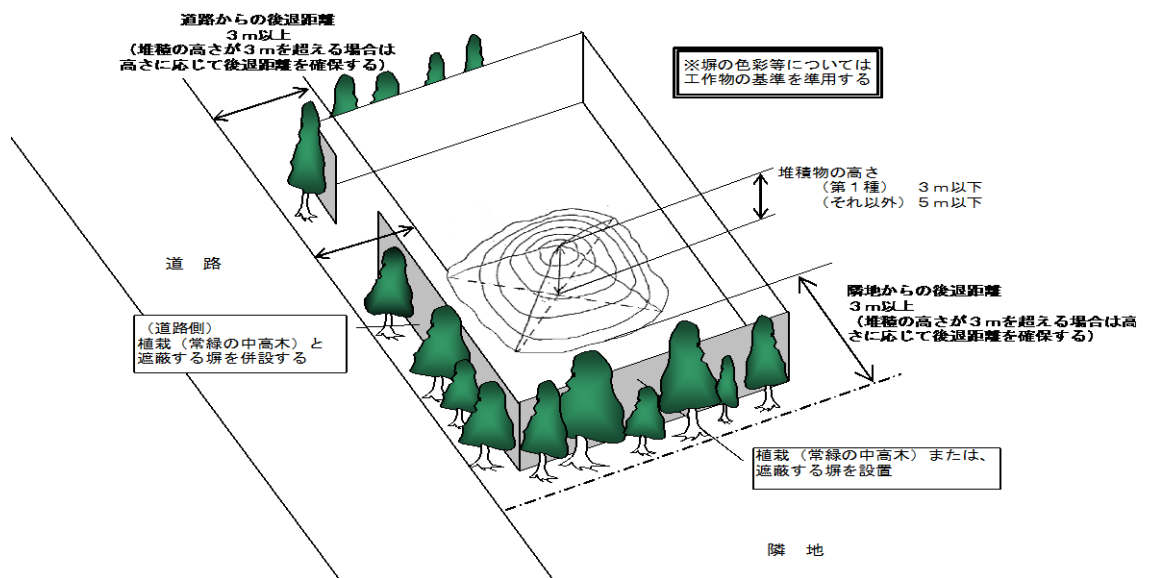
(3) 条例の施行の際、既に堆積されているものについての取り扱い

ア 条例施行の際、既に堆積の行われている場合については、改正後の規定は適用されない。

イ アにかかわらず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 採石法等他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。



第18. 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項の許可に準じて取り扱うものとし、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。