

## 風致地区内における行為の許可基準

### 1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転又は色彩の変更

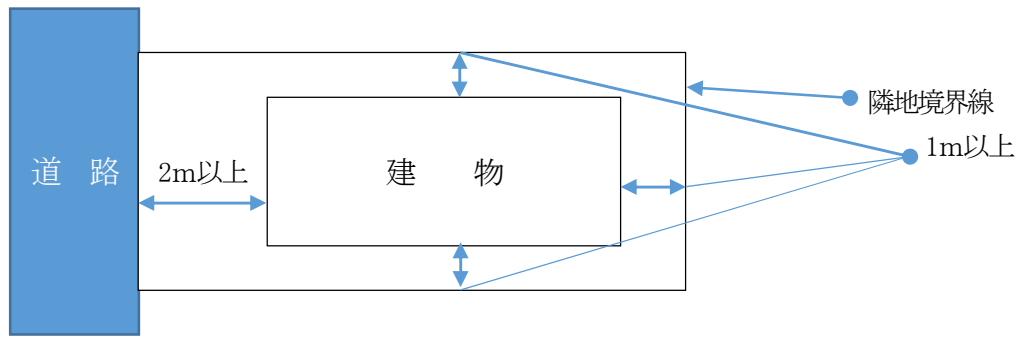
#### (1) 許可の必要がない行為

- ア 新築、改築又は増築に係る建築物（以下「建築物等」という）又はその部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの
- ・ これらの行為後の高さが15mを超える建築物を除く
- イ 移転に係る床面積の合計が10㎡以下のもの
- ウ 次に掲げる工作物の新築、改築、増築又は移転
- ・ 工事に必要な仮設の工作物
  - ・ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
  - ・ 消防または水防の用に供する望楼及び警鐘台
  - ・ 高さが1.5m以下であるもの
- エ 屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更
- ・ 外部から通常目視できない部分の色彩の変更、サッシの変更等のメンテナンスの一環として行われる行為を除く

#### (2) 新築に関する許可基準

- ア 建築物の建ぺい率は40%以下
- イ 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分は2m、その他の部分は有効で1m以上
- ウ 建築物等の高さは15m以下（地盤面から建築物の最高部までの高さ）
- エ 建築物等の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不調和でないこと。
- ・ 色彩は、彩度6以下かつ明度8以下を原則とする（無彩色系は除く）
  - ・ 素材は、周辺の景観特性を十分把握して、周辺の建築物と同様の素材やそれになじむ素材を使用する
  - ・ 光沢性のある素材を多量に使用することは避けるようにする
  - ・ アルミやステンレス、ガラスなどの光沢性のある材料を多量に使うことは避けること
  - ・ 平屋建ての場合は高さ3m以上の樹木、2階建て以上の場合は高さ4m以上の樹木を植栽する（樹木の高さは成長時の高さ）
- オ 建築物の敷地が、造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、植栽その他の措置を行うこと
- ・ 敷地の10%の緑化を原則とする
- ※ 仮設の建築物等、地下に設ける建築物等がある場合、仮設の工作物、地下に設ける工作物以外の工作物がある場合は、都市計画課までご相談ください。

【許可基準図】



(3) 改築に関する許可基準

- 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
  - ・ 敷地高の変更がある場合は、従前の敷地面からの高さとする
- イ 改築後の建築物の形態及び意匠が土地その周辺の土地の区域における風致と不調和でないこと
  - ・ 色彩、緑化は新築に準ずる
- ウ 改築後の工作物の規模、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不調和でないこと。
  - ・ 工作物の新築に準ずるほか、高さ、規模については従前までと同等とする。

(4) 移転に関する許可基準

- ア 新築の考え方に準じる
  - ・ 「(2) 新築に関する許可基準」イ、エを参照のこと

(5) 色彩の変更に関する許可基準

- 新築の考え方に準じる
  - ・ 「(2) 新築に関する許可基準」エを参照のこと

2 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

(1) 許可の必要がない行為

- 面積が 10 m<sup>2</sup>以下の土地の形質の変更で、高さが 1.5m以上を超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの

## (2) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「土地の造成等」という。）の基準等

- 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の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が10%以上
- ・ 敷地高の変更がある場合は、従前の敷地面からの高さとする
  - ・ 「造成」とは切土1.5m以上、盛土1.5m以上、道路の築造のいずれかが行われるもの
- 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恐れがすくないこと
- ・ 造成に係る面積とする（道路、緑地、調整池等の造成後に公共移管される部分不算入）
  - ・ 色彩、緑化は新築に準ずる
- ウ 1ha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
- ・ 高さが2mを超えるのりを生ずる切土又は盛土
  - ・ 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に杞要であるものとして、あらかじめ市長が指定したものの伐採
- エ 1ha以下の宅地の造成等で高さが2mを超えるのりを生ず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こと

### 【緑化率の考え方】

緑地面積は、樹木等の樹冠部の敷地面積への水平投影面積とします。

#### 〔樹木の樹冠部の面積〕

- ・ 樹高の1/2を直径とする円とします。
- ・ 樹高は「成長時に想定される樹高」または「植樹時の2倍の樹高」のいずれか低い方とします。

(例) 成長時に4mとなる樹木の場合

$$\text{半径} = 4\text{m} \times 1/4 = 1\text{m}$$

$$\text{樹冠部面積} = 1 \times 1 \times 3.14 = 3.14\text{m}^2$$

半径1mの樹木（円）を図面に記入

- ・ アーチや棚によるつる植物による場合は、アーチや棚の水平投影面積とします。
- ・ 道路等の公共空間に面する部分の生垣は、植栽面積に1.5を乗じた数値を算入する。

#### 〔算入可〕

- ・ 敷地内アプローチや駐車スペース部への投影面積
- ・ 区画が明確な樹木と一体的な植栽スペース（芝生のみの場合不算入）

#### 〔算入不可〕

- ・ 敷地外への投影面積
- ・ 水面、石のほか、プランター等の移動可能な植栽
- ・ 駐車場部分（やむを得ない事情かつ適切な管理が確実な場合に限り、必要な面積の1/2を限度に算入を認め、参入に際しては当該面積に1/2を乗じた数値を算入面積とする）

### 【開発行為の完了、建築工事の完了との関係】

緑化はこれらの完了時になされること

気候等の関係で植栽時期が開発完了ごとなる場合は、次のとおりとする

- ・事前に担当者の了承を得ること
- ・植栽完了後に報告を行うこと
- ・完了まで、植栽計画について看板を設置

### 【のり面の考え方】

地形を生かした造成を行うこと

適切な植栽が可能な勾配とすること

のり面前面を芝等により緑で覆うとともに、周辺の植栽と調和した植栽を行うこと

## 3 木竹の伐採

### (1) 許可の必要がない行為

- ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保護のため通常行われる木竹の伐採
- イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- ウ 自家の生活の用にあてるために必要な木竹の伐採
- エ 仮植した木竹の伐採
- オ 公共事業等のために必要な測量、実施調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

### (2) 木竹の伐採の基準等

- ア 1及び2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で、伐採区域の面積が1ha以下
- エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採
- オ 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恐れが少ないこと

## 4 土石の類の採取

### (1) 許可の必要がない行為

- 採取による地形の変更の面積が10㎡以下で、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの。

### (2) 土石の類の基準等

- 採取方法が露天掘り（必要な埋め戻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恐れがないこと

## 5 水面の埋立て又は干拓

### (1) 許可の必要がない行為

- 面積が 10 m<sup>2</sup>以下の水面の埋立て又は干拓

### (2) 水面の埋立て又は干拓の基準等

- 適切な植栽を行うこと等により行為後の地ぼう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こと
- 当該土地及び周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼす恐れが少ないこと

## 6 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積

### (1) 許可の必要がない行為

- 面積が 10 m<sup>2</sup>以下、かつ、高さが 1.5m以下

### (2) 許可の基準

- たい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恐れがないこと

## 7 その他

- ・ 上記のほか、法令による義務の履行として行う行為、建築物の存する敷地内で行う行為、認定電気通信事業又は有線一般放送の用に供する線路又は空中線系の新築、改築、増築又は移転、農業、林業又は漁業を営むために行う行為のなかには、許可の必要がない行為もありますので、担当課までお問い合わせください。