

風致地区条例審査基準・行政指導指針

西宮市 開発審査課

令和6年度改正

目次

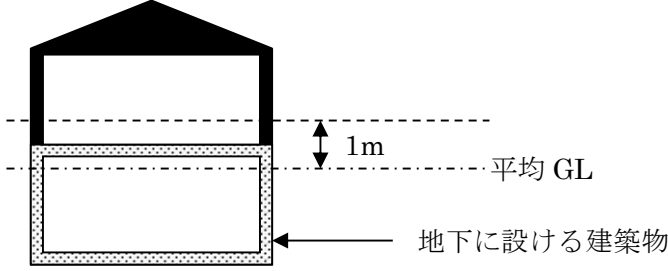
審査基準

用語の定義①（建築物、工作物、建築物等、仮設の建築物等、地下に設ける建築物）	4
用語の定義②（敷地、敷地面積、建築面積、床面積、地盤面（平均 GL））	5
用語の定義③（道路、線路又は空中線系、宅地の造成、土地の開墾、土地の形質の変更）	6
用語の定義④（森林、土石、廃棄物、再生資源）	7
許可を要する行為	8
許可を要しない行為	9
協議を要する行為	10
通知を要する行為①	11
通知を要する行為②	12
建ぺい率	13
外壁の後退距離	14
道路と敷地の間に水路等がある場合の取り扱い	15
地下車庫、地下出入口等の取り扱い①	16
地下車庫、地下出入口等の取り扱い②	17
カーポートの外壁後退について	18
ドライエリア、土留めとなる建築物の部分の取り扱い	19
建築物が接する地盤面の高低差①	20
建築物が接する地盤面の高低差②	21
建築物が接する地盤面の高低差③	22
緑地率	23
既存の良好な樹木等	24
風致の維持に有効な植栽	25
駐車場・資材置き場の整備における必要緑地面積の取扱い	26
色彩の基準	27
地下に設ける建築物の許可基準	28
駐車場架台、通路橋の取り扱い①	29
通路橋の取り扱い②	30
ウッドデッキ等の取り扱い	31
一団地認定（許可）を受けた敷地の取り扱い	32
まちづくり条例等による道路後退等の取り扱い	33
工作物の高さ	34
擁壁と一体となる塀等の取り扱い	35
のりの高さの取り扱い①	36
のりの高さの取扱い②	37
土地が風致地区の区域の内外にわたる場合等の取り扱い	38
木竹の伐採の基準	39

行政指導指針

行政指導指針..... 40

風致地区条例 審査基準

行為の区分		制限内容	
表題	用語の定義①（建築物、工作物、建築物等、仮設の建築物等、地下に設ける建築物）		
<p>(1) 建築物 建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物（門若しくは扉で建築面積が発生しないものを除く。）をいう。 （参考）建築基準法第 2 条第 1 号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。</p> </div> <p>(2) 工作物 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。</p> <p>(3) 建築物等 建築物及び工作物をいう。</p> <p>(4) 仮設の建築物等 建築物等の構造が容易に移転し、又は除却することができるものをいう。建築基準法第 85 条による建築物も仮設の建築物等とする。また、リース期間の定められた学校の仮設校舎も仮設の建築物等とする。</p> <p>(5) 地下に設ける建築物 建築基準法施行令第 1 条第 2 号に規定する地階であって、かつ、直上階の床又は屋根が地盤面（平均 GL）上 1m 以下にある建築物又は建築物の部分を用いる。</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>（参考）建築基準法施行令第 1 条第 2 号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>二 地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの 3分の1 以上のものをいう。</p> </div>			
備考			最終改正日 H23. 7. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分			
表 題	用語の定義②（敷地、敷地面積、建築面積、床面積、地盤面（平均GL））	制限内容	
	<p>(1) 敷地 建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地をいう。 （参考）建築基準法施行令第1条第1号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。</p> </div> <p>(2) 敷地面積 建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。 （参考）建築基準法施行令第2条第1項第1号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>一 敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法（以下「法」という。）第42条第2項、第3項又は第5項の規定によつて道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。</p> </div> <p>(3) 建築面積 建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積をいう。 （参考）建築基準法施行令第2条第1項第2号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>二 建築面積 建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。以下この号において同じ。）の外壁又はこれに代わる柱の中心線（軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線）で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。</p> </div> <p>(4) 床面積 建築基準法施行令第2条第1項第3号の規定により算定する。 （参考）建築基準法施行令第2条第1項第3号</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>三 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。</p> </div> <p>(5) 地盤面（平均GL） 建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面をいう。 （参考）建築基準法施行令第2条第2項</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>2 前項第二号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。</p> </div>		
備 考		最終改正日	H23. 7. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分		制限内容	
表題	用語の定義③（道路、線路又は空中線系、宅地の造成、土地の開墾、土地の形質の変更）		
<p>(1) 道路</p> <p>建築基準法第 42 条に規定する道路をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法上の未判定の道路については、建築指導課に判定を依頼し回答をもらう事 建築基準法第 43 条の取り扱いについて ・ 建築基準法第 43 条の許可により接道を確認する場合は、43 条第 2 項第 2 号の道路の境界を道路境界として扱う ・ 申請敷地は建築基準法第 42 条による接道を確認しており、他敷地の建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号道路に接している場合は、隣地境界扱いとする（下図） <div style="text-align: center;"> <p>42 条道路</p> <p>道路境界</p> <p>申請地</p> <p>隣地境界</p> <p>43 条第 2 項第 2 号道路（申請地は接道として利用しな</p> <p>43 条第 2 項第 2 号により接道している敷地</p> </div> <p>(2) 線路又は空中線系</p> <p>線路とは、電気通信、有線放送等の有線のことで、本条例では支持物を含む。</p> <p>空中線系とは、アンテナのことで、本条例では支持物を含む。</p> <p>電線、CATV 等のケーブル（架空線）のみを張る場合は申請不要とする。</p> <p>【補足】携帯電話のアンテナについては、別紙参照</p> <p>(3) 宅地の造成</p> <p>建築物の建築を目的とした土地の形質の変更をいう。</p> <p>(4) 土地の開墾</p> <p>山野を耕して田畑をつくるなど、新たに田畑をつくることを目的とした土地の形質の変更をいう。</p> <p>(5) 土地の形質の変更</p> <p>土地の切土、盛土又は整地をいう。ただし、切土、盛土又は整地の高さが 15cm 以下の軽微なもの（整地を含む）を除く。また、植栽用の腐葉土等の敷均しや砂利等の敷均し、舗装の敷設を除く。</p>			
備考		最終改正日	R5.4.3

風致地区条例 審査基準

行為の区分			
表 題	用語の定義④（森林、土石、廃棄物、再生資源）	制限内容	
<p>(1) 森林</p> <p>森林法第 2 条第 1 項による。住宅地に準ずる土地としては、建築物の敷地が含まれる。 （参考）森林法第 2 条</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>（定義）</p> <p>第 2 条 この法律において「森林」とは、左に掲げるものをいう。但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用される土地及びこれらの上にある立木竹を除く。</p> <p>一 木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹</p> <p>二 前号の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地</p> </div> <p>(2) 土石</p> <p>主として岩石、鉱物及びその破砕物、風化物をいい、土砂や土壌としての有機物も含む。</p> <p>(3) 廃棄物</p> <p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条第 1 項に規定する廃棄物をいう。 （参考）廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条第 1 項</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>第 2 条 この法律において「廃棄物」とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、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つて、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによつて汚染された物を除く。）をいう。</p> </div> <p>(4) 再生資源</p> <p>資源の有効な利用の促進に関する法律第 2 条第 4 項に規定する再生資源をいう。 （参考）資源の有効な利用の促進に関する法律</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>第 2 条 この法律において「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つて汚染された物を除く。）をいう。</p> <p>2 この法律において「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つて汚染された物を除く。）をいう。</p> <p>3 （略）</p> <p>4 この法律において「再生資源」とは、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。</p> </div>			
備 考		最終改正日	H23. 7. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分		制限内容	
表 題	許可を要する行為		
<p>(1) 建築物等の新築 建築物のない土地で新たに建築物を建てること、又は工作物のない土地で新たに工作物を建てることをいう。ただし、建築物等の改築に該当するものを除く。</p> <p>(2) 建築物等の改築 建築物等の全部若しくは一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物等を建てることをいう。</p> <p>(3) 建築物等の増築 既存の建築物がある敷地内で建築物を建てること（床面積を増加させるものを含む。）、又は既存の工作物がある土地内で工作物を造ることをいう。ただし、建築物等の改築に該当するものを除く。</p> <p>(4) 建築物等の移転 建築物等又はその一部を解体しないで、同一の土地内の別の場所へ移すこと。別の土地へ移す場合は、新築又は増築となる。</p> <p>(5) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 すべての土地の形質の変更をいう。</p> <p>(6) 木竹の伐採 高さが1.5mを超える木竹の伐採をいう。</p> <p>(7) 土石類の採取 土砂、岩石、鉱物及びその破砕物、風化物の採取をいい、土壌としての有機物の採取も含む。</p> <p>(8) 水面の埋立て又は干拓 水面の埋立て又は干拓とは、川、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流又は水面を埋立てまたは干拓することをいう。</p> <p>(9) 建築物等の色彩の変更 既存の建築物等の外装の色彩を変更することをいい、外装材料の変更も含む。</p> <p>(10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 堆積とは、仮置きや一時集積をいう。ただし、土地の形質の変更など他の許可行為に伴う堆積を除く。</p>			
備 考		最終改正日	H23. 7. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分		制限内容	
表 題	許可を要しない行為		
別表第1に掲げる行為は、許可を要しない。			
許可を要しない行為一覧表（詳細は別表第1を参照）			
行為の種別	許可を要しない行為		
建築物の新築、改築、増築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ● 行為に係る建築物のその部分の床面積の合計が10㎡以下であるものの新築、改築若しくは増築（新築、改築又は増築後の建築物の高さが市条例別表第3に掲げる高さの限度を超えるものを除く。）又は移転 		
工作物の新築、改築、増築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ● 風致地区内において行う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 ● 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台 ● 上記以外の工作物で新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5m以下であるもの ● 建築物の存する敷地内で行う建築物に付属する物干場、受信用の空中線系その他これらに類する工作物 ● 有線放送業務（共同聴取業務に限る。）の用に供する線路又は空中線系でその高さが15m以下のもの ● 認定電気通信事業の用に供する線路又は空中線系でその高さが15m以下のものの改築、増築又は移転（<u>新築は通知要。</u>） ● 農林漁業を営むために行う幅員が2m以下の用排水路、農道又は林道の設置 ● 農林漁業を営むために行う用排水施設、農道及び林道を除く工作物の設置 		
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ● 面積が10㎡以下の土地の形質の変更で、かつ、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当該土地の形質の変更 ● 建築物の存する敷地内で行う高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わない土地の形質の変更 ● 農林漁業を営むために行う土地の形質の変更（宅地の造成、土地の開墾を除く。） 		
木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ● 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採 ● 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ● 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ● 仮植した木竹の伐採 ● 別表第1及び別表第2に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採 ● 建築物の存する敷地内で行う高さが5mを超えない木竹の伐採 ● 林業を営むために行う木竹の伐採 ● 農業又は漁業を営むために行う森林である土地の区域外における木竹の伐採 		
土石類の採取	<ul style="list-style-type: none"> ● 面積が10㎡以下の地形の変更で、かつ、高さが1.5mを超えるのりを生ずる地形の変更を伴わない土石類の採取 ● 建築物の存する敷地内で行う高さが1.5mを超えるのりを生ずる地形の変更を伴わない土石類の採取 		
水面の埋立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> ● 面積が10㎡以下の水面の埋立て又は干拓 		
建築物等の色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物等のうち屋根、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 		
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ● 面積が10㎡以下であり、かつ、高さが1.5m以下である土石、廃棄物又は再生資源の堆積 ● 建築物の存する敷地内で行う高さが1.5m以下である土石、廃棄物又は再生資源の堆積 		
行為全般	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画事業の施行として行う行為 ● 国、県若しくは市町又は都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為 ● 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ● 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為 		
備 考		最終改正日	H26. 10. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分		制限内容	
表 題	協議を要する機関等		
<p>次の機関等が行う行為については、許可を受けることを要しない。この場合は、あらかじめ、市長に協議しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国 ● 都道府県 ● 指定都市 ● 中核市 ● 特例市 ● 風致地区条例を制定している市町村 ● 風致地区条例に関する事務の全部を権限委任された市町村 ● 独立行政法人都市再生機構 ● 国立研究開発法人森林研究・整備機構 ● 独立行政法人労働者健康安全機構 ● 独立行政法人高齢者・障害・求職者雇用支援機構 ● 独立行政法人水資源機構 ● 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 ● 独立行政法人環境再生保全機構 ● 独立行政法人中小企業基盤整備機構 ● 地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）による地方住宅供給公社 ● 地方道路公社法（昭和 45 年法律第 82 号）による地方道路公社 			
備 考		最終改正日	R5.10.20

風致地区条例 審査基準

行為の区分			
表題	通知を要する行為①	制限内容	
<p>別表第2に掲げる行為については、許可に係る規定は適用しない。この場合は、あらかじめ、市長に通知しなければならない。</p> <p>(参考)</p> <p>別表第2 (第3条関係)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 高速自動車国道若しくは道路法(昭和27年法律第180号)による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧(これらの道路とこれらの道路以外の道路(道路運送法(昭和26年法律第183号)による一般自動車道を除く。))とを連絡する施設の新設及び改築を除く。)又は道路法による道路(高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。)の改築(小規模の拡幅、舗装、勾(こう)配の緩和、線形の改良その他道路の現状に著しい変更を及ぼさないものに限る。)、維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為 2 道路運送法による一般自動車道及び専用自動車道(鉄道若しくは軌道の代替に係るもの又は一般乗合旅客自動車運送事業の用に供するものに限る。)の新設及び改築(これらの自動車道とこれらの自動車道以外の道路(高速自動車国道及び道路法による自動車専用道路を除く。))とを連絡する施設の新設及び改築を除く。)又は管理に係る行為 3 自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)によるバスターミナルの設置又は管理に係る行為 4 河川法(昭和39年法律第167号)第3条第1項に規定する河川又は同法第100条第1項の規定により指定された河川の改良工事の施行又は管理に係る行為 5 独立行政法人水資源機構法(平成14年法律第182号)第12条第1項第1号から第3号までに掲げる業務に係る行為(同項第2号及び第3号に掲げる業務にあつては、水資源開発施設に係るものに限る。)又は同法附則第4条第1項第1号及び第2号に規定する業務に係る行為(前項に掲げる行為を除く。) 6 砂防法(明治30年法律第29号)による砂防工事の施行又は砂防設備の管理(同法に規定する事項が準用されるものを含む。)に係る行為 7 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)による地すべり防止工事の施行に係る行為 8 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)による急傾斜地崩壊防止工事の施行に係る行為 9 森林法(昭和26年法律第249号)第5条の地域森林計画に定める林道の新設又は管理に係る行為 10 森林法第41条に規定する保安施設事業の施行に係る行為 11 国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為 12 土地改良法(昭和24年法律第195号)による土地改良事業の施行に係る行為(水面の埋立て及び干拓を除く。) 13 地方公共団体又は農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為(水面の埋立て及び干拓を除く。) 14 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設(駅、操車場、車庫その他これらに類するもの(以下「駅等」という。))の建設を除く。)又は管理に係る行為 15 鉄道事業法(昭和61年法律第92号)による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設(鉄道事業にあつては駅等の建設を除く。)又は管理に係る行為 16 軌道法(大正10年法律第76号)による軌道の敷設(駅等の建設を除く。)又は管理に係る行為 17 海岸法(昭和31年法律第101号)による海岸保全施設に関する工事の施行又は海岸保全施設の管理に係る行為 			
備考		最終改正日	H26. 10. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分		制限内容	
表 題	通知を要する行為②		
	<p>18 航路標識法（昭和 24 年法律第 99 号）による航路標識の設置又は管理に係る行為</p> <p>19 港則法（昭和 23 年法律第 174 号）による信号所の設置又は管理に係る行為</p> <p>20 航空法（昭和 27 年法律第 231 号）による航空保安施設で公共の用に供するもの又は同法第 96 条に規定する指示に関する業務の用に供するレーダー若しくは通信設備の設置又は管理に係る行為</p> <p>21 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する設備の設置又は管理に係る行為</p> <p>22 港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 2 条第 5 項第 1 号から第 5 号までに掲げる港湾施設（同条第 6 項の規定により同条第 5 項第 1 号から第 5 号までに掲げる港湾施設とみなされる施設を含む。）に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為</p> <p>23 国又は地方公共団体が行う通信業務の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為</p> <p>24 電気通信事業法による認定電気通信事業の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為</p> <p>25 放送法（昭和 25 年法律第 132 号）第 2 条第 2 号に規定する基幹放送の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為</p> <p>26 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）による電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電の用に供する電気工作物の設置を除く。）又は管理に係る行為</p> <p>27 ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）によるガス工作物の設置（液化石油ガス以外の原料を主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物（圧縮天然ガスに係るものを除く。）の設置を除く。）又は管理に係る行為</p> <p>28 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）による水道事業若しくは水道用水供給事業若しくは工業用水道事業法（昭和 33 年法律第 84 号）による工業用水道事業の用に供する施設又は下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）による下水道の排水管若しくはこれを補充するため設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為</p> <p>29 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）による信号機の設置又は管理に係る行為</p> <p>30 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 27 条第 1 項の規定により指定された重要文化財、同法第 78 条第 1 項の規定により指定された重要有形民俗文化財、同法第 92 条第 1 項に規定する埋蔵文化財又は同法第 109 条第 1 項の規定により指定され、若しくは同法第 110 条第 1 項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為</p> <p>31 兵庫県文化財保護条例（昭和 39 年兵庫県条例第 58 号）第 4 条第 1 項の規定により指定された指定有形文化財、同条例第 27 条第 1 項の規定により指定された指定有形民俗文化財又は同条例第 31 条第 1 項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物の保存に係る行為</p> <p>32 西宮市文化財保護条例（昭和 48 年兵庫県条例第 3 号）第 6 条第 1 項の規定により指定された市指定有形文化財、同条例第 24 条第 1 項の規定により指定された市指定有形民俗文化財又は同条例第 26 条第 1 項の規定により指定された市指定史跡天然記念物の保存に係る行為</p> <p>33 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 4 条による保全区域整備計画に基づく事業の執行に係る行為</p> <p>34 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為</p> <p>35 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）による公園事業又は県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為</p> <p>36 鉱業法（昭和 25 年法律第 289 号）第 3 条第 1 項に規定する鉱物の掘採に係る行為</p>		
備 考		最終改正日	H26. 10. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	建ぺい率								
表題	建ぺい率										
<p>建築物の建ぺい率とは、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。</p> <p>※ 角地等の建ぺい率緩和は適用されない。</p> <p>◎ 許可の基準</p> <table border="1" data-bbox="199 584 660 781"> <thead> <tr> <th></th> <th>建ぺい率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種風致地区</td> <td>10分の2以下</td> </tr> <tr> <td>第二種風致地区</td> <td>10分の3以下</td> </tr> <tr> <td>第三種風致地区</td> <td>10分の4以下</td> </tr> </tbody> </table>					建ぺい率	第一種風致地区	10分の2以下	第二種風致地区	10分の3以下	第三種風致地区	10分の4以下
	建ぺい率										
第一種風致地区	10分の2以下										
第二種風致地区	10分の3以下										
第三種風致地区	10分の4以下										
備考		最終改正日	H23. 7. 1								

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	外壁の後退距離
表題	外壁の後退距離		

外壁の後退距離とは、建築物の外壁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。

外壁後退の対象となるもの	<ul style="list-style-type: none"> バルコニー、出窓その他これらに類する手すり 建築物と一体となった室外機置場 建築面積が発生する庇、玄関ポーチ、門構え等のその部分 庇で高さ（厚み）が 50 cm を超えるもの
外壁後退の対象とならないもの	<ul style="list-style-type: none"> 面格子、雨戸袋、庇と同形状のシャッターボックス 庇、玄関ポーチ等（建築面積の発生する部分を除く。） 花置台、雨樋 建築設備（受水槽、キュービクル、エコキュート、室外機等） 増築時の既存部分であって、地階となる建築物の部分 地盤面（平均 GL）上 1m 以下の建築物の部分
別に取り扱いを定めたもの	<ul style="list-style-type: none"> 地下車庫、地下出入口等（16 ページ参照） ドライエリアの壁や土留めとなる建築物の部分（19 ページ参照） 駐車場架台、通路橋（28・29 ページ参照） ウッドデッキ等（30 ページ参照）

※ 外壁の後退距離の緩和（3m 緩和、5 m²緩和）は適用されない。

◎ 許可の基準

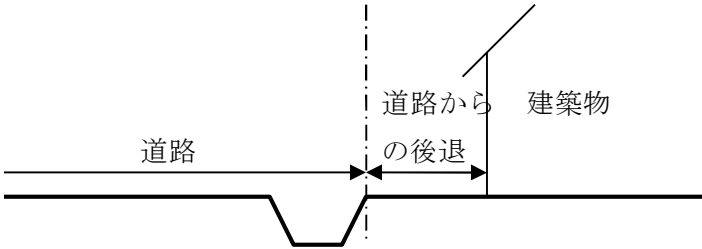
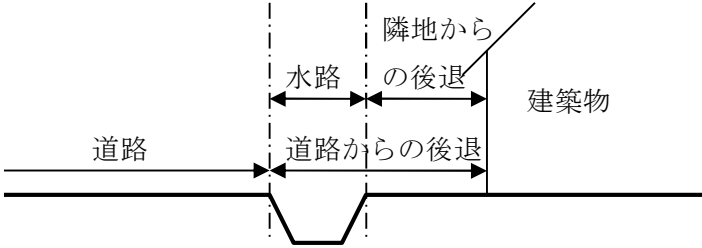
	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離
第一種風致地区	3m 以上	1.5m 以上
第二種風致地区	2m 以上	1m 以上
第三種風致地区		

行政指導指針

- 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の許可を受けて建築する場合は、その空地を道路とみなして計画すること。
- 地下に設ける建築物であっても建築物の外壁の後退距離を確保するよう努めること。
- 道路側に地下車庫、地下出入口その他地下に設ける建築物又は擁壁を設置する際に、隣接する既存擁壁がある場合は、その擁壁面より道路側へ突出しないよう努めること。（又は 50cm 控えるよう努めること。）

備考		最終改正日	R5.10.20
----	--	-------	----------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	外壁の後退距離
表題	道路と敷地の間に水路等がある場合の取り扱い		
<p>道路と敷地の間に水路等がある場合は、次のように取り扱う。</p> <p>(水路等が建築基準法上の道路に含まれる場合)</p>  <p>(水路等が建築基準法上の道路に含まれない場合)</p> 			
備考		最終改正日	R5.4.3

風致地区条例 審査基準

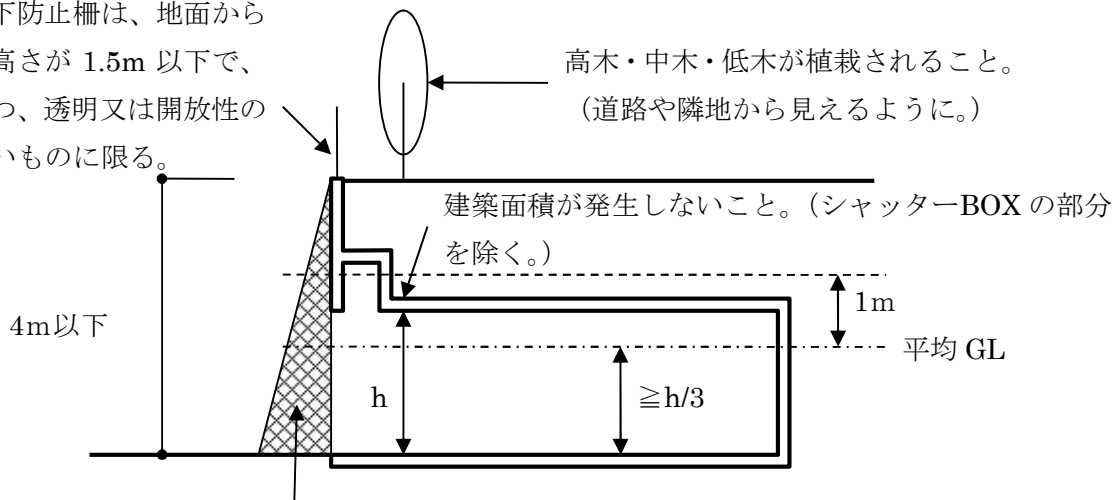
行為の区分	建築物等の新築等	制限内容	外壁の後退距離
表題	地下車庫、地下出入口等の取り扱い①		

次の基準をすべて満たす地下車庫、地下出入口等については、外壁の後退距離の規定を適用しない。

- 建築面積が発生しないこと。(シャッターBOXの部分を除く。)
- 車庫等の上部に、高木・中木・低木が植栽されること。(道路や隣地から見えるように。土の深さは、70cm以上あることが望ましい。)
- 擁壁の高さ(擁壁の下端から、擁壁が支える地盤面までの高さ)を4m以下とする。
- 車庫等の上部に車庫等と一体の落下防止柵を設けるときは、地面からの高さが1.5m以下で、かつ、透明又は開放性の高いものとする。

工作物として築造し、将来建築物となるものについても同様とする。(上記基準を満たさなければ、外壁後退の対象となる。)

落下防止柵は、地面からの高さが1.5m以下で、かつ、透明又は開放性の高いものに限る。



隣接する擁壁面より突出しないこと。

意匠について、左右の擁壁等と一体になる仕上になるように努めること。

行政指導指針

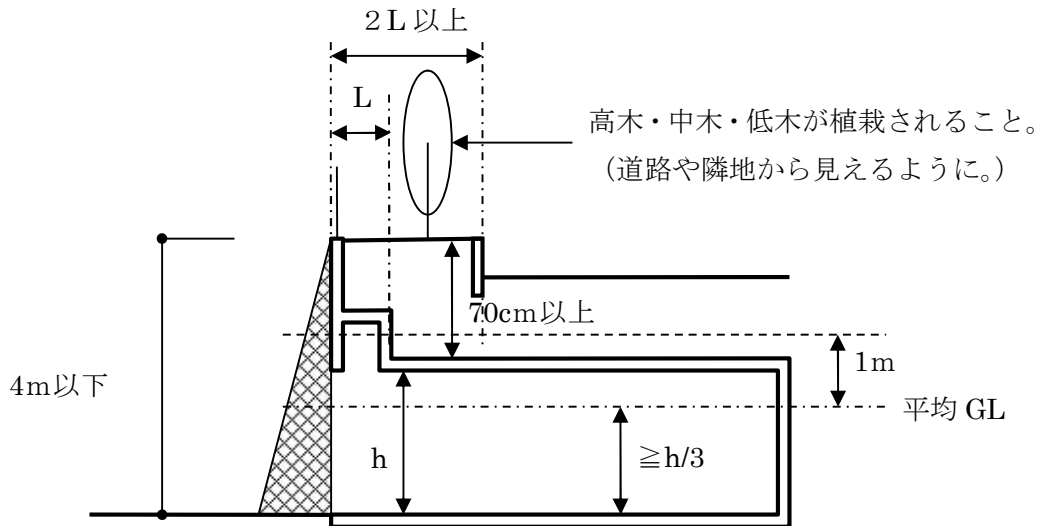
- 形質の変更を行う土地の区域の面積が1ha以下のものについても、高さが4mを超えるのり(擁壁を含む。)を生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
- コンクリートの打ち放し(美装用に仕上げられたものを除く。)は、道路から見える部分については、仕上げ等を施したり、前面に植栽して覆い隠すなど、風致上の配慮をするよう努めること。
- 道路側に地下車庫、地下出入口その他地下に設ける建築物又は擁壁を設置する際に、隣接する既存擁壁がある場合は、その擁壁面より道路側へ突出しないよう努めること。(又は50cm控えるよう努めること。)

備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

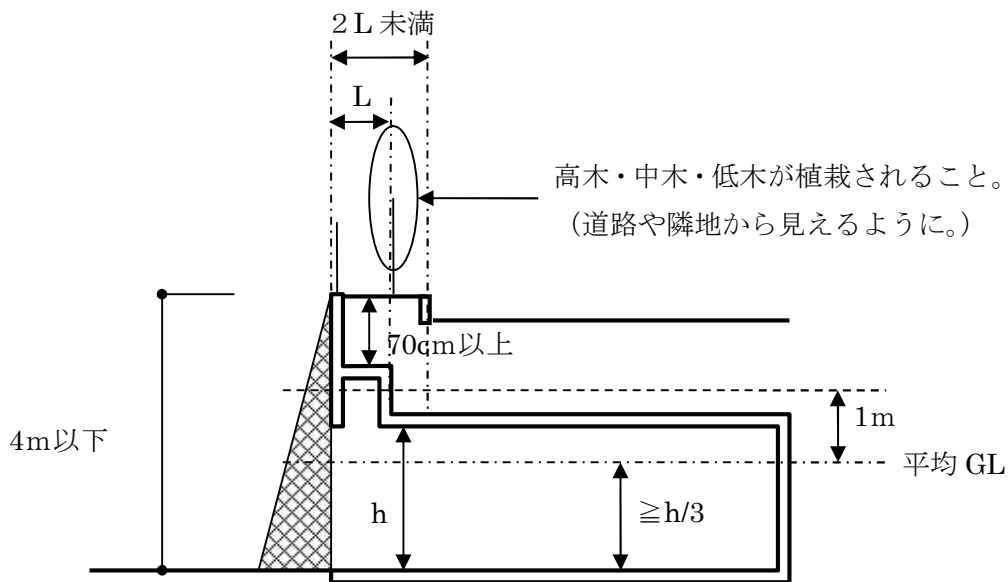
風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物等の新築等	制限内容	外壁の後退距離
表題	地下車庫、地下出入口等の取り扱い②		

植栽に必要な土の深さは、植栽帯の幅がシャッターボックスの幅 (L) の2倍以上ある場合は、シャッターボックスを除く場所で土被り 70 cm以上確保すること。



植栽に必要な土の深さは、植栽帯の幅がシャッターボックスの幅 (L) の2未満の場合は、シャッターボックス上部で土被り 70 cm以上確保すること。



備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

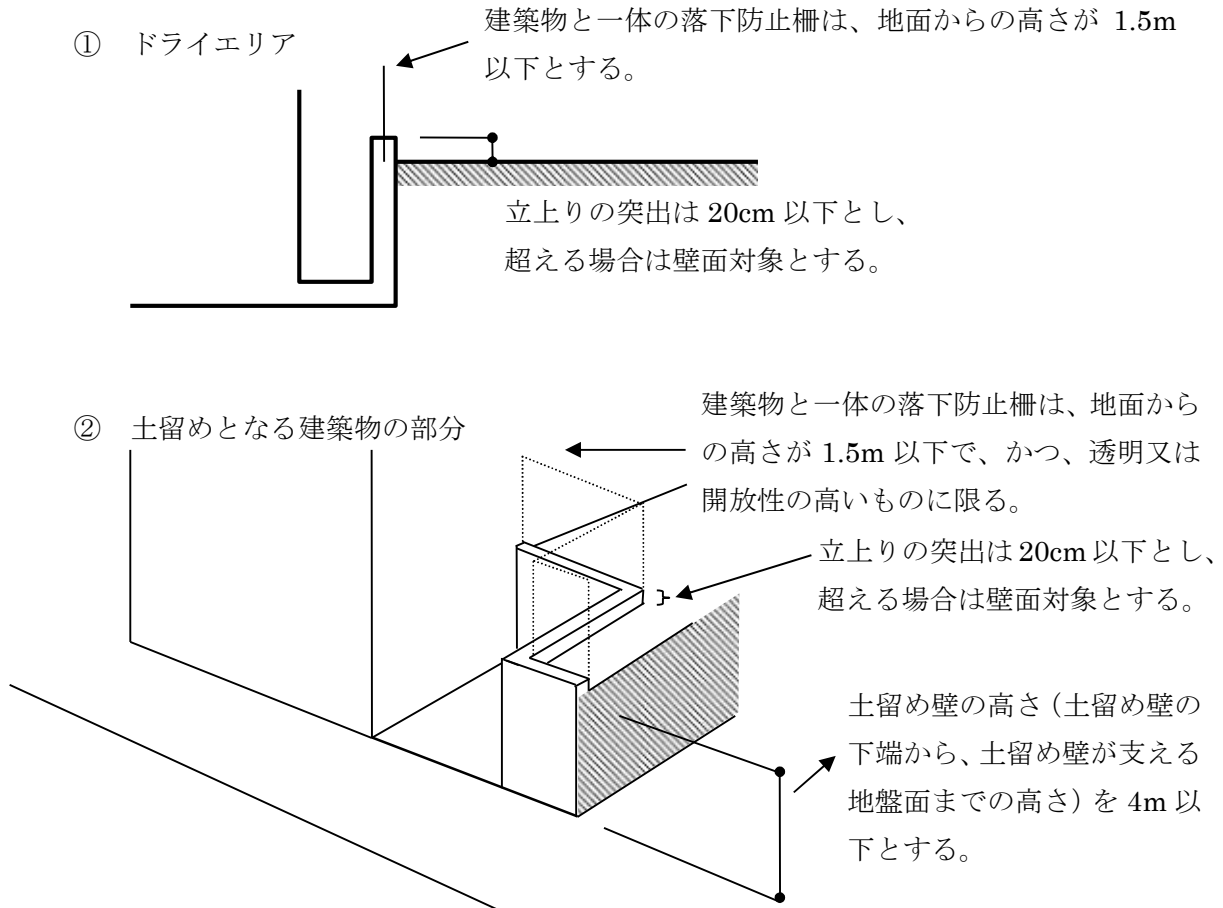
風致地区条例 行政指導指針

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	外壁後退
表題	カーポートの外壁後退について		
<p>次の基準を全て満たすカーポートについては、外壁後退の後退距離の規定を適用しない。サイクルポートも同様とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 外壁後退の範囲内に建築面積が発生しないこと。 建築面積の算定方法は建築基準法による。 ※高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。 <ul style="list-style-type: none"> 外壁を有しない部分が連続して4m以上であること。 柱の間隔が2m以上であること。 天井の高さが2.1m以上であること。 地階を除く階数が1であること。 柱及び屋根のみの構造とすること。 屋根は透過性の高いものとする。こと。(開放性や緑への視認を妨げないため。) <div data-bbox="331 1064 1241 1624" style="text-align: center;"> <p>後退距離</p> <p>後退距離</p> <p>建築面積が生じる範囲</p> <p>--- 外壁後退線</p> <p>— 軒先</p> </div>			
備考		最終改正日	R5.4.3

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	外壁の後退距離
表題	ドライエリア、土留めとなる建築物の部分の取り扱い		

ドライエリアの壁や土留めとなる建築物の部分（土留め壁）について、以下に示すものに該当する場合は、外壁の後退距離の規定を適用しない。



仕上げ・色彩等を建築物本体と異なるものとする。
または、見切りを入れる。

※土留め壁が道路に直交方向の場合は、隣接する既存擁壁より突出しないこと。

※上記「①ドライエリア」、「②土留めとなる建築物の部分」によらずとも、平均 GL から土留め壁天端までの高さが 1m 以下の場合は、外壁後退の対象外とする。

※立上りの突出が 20cm を超える等、上記の内容を満たせない場合は外壁後退の対象とする。

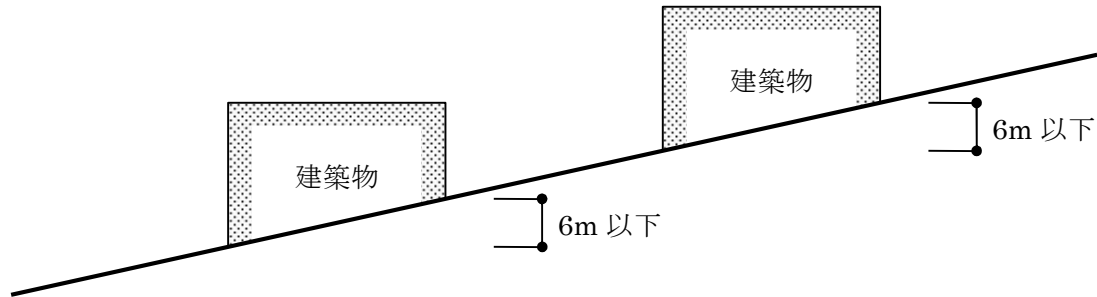
備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	地盤面の高低差
表題	建築物が接する地盤面の高低差①		

建築物の柱又は壁及び地表に露出した基礎部分が地表面と接する位置の最低位置と最高位置との高低差をいう。

なお、複数棟の建築物については、個々の建築物ごとに算定する。



◎ 許可の基準

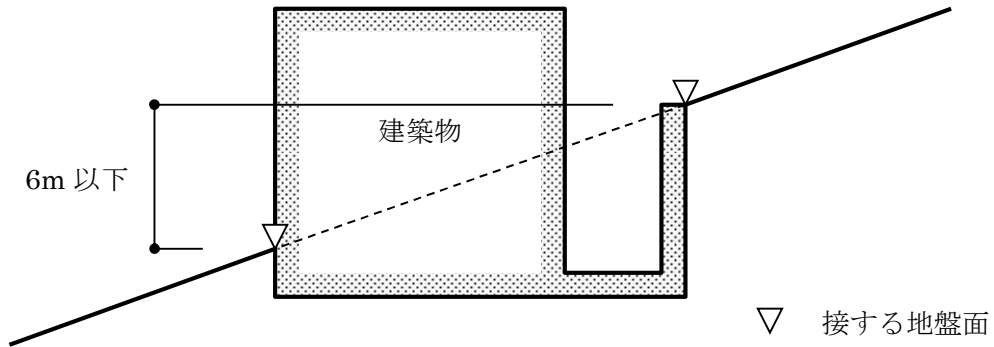
	建築物の接する地盤面の高低差
第一種風致地区	6m 以下
第二種風致地区	
第三種風致地区	

備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

風致地区条例 審査基準

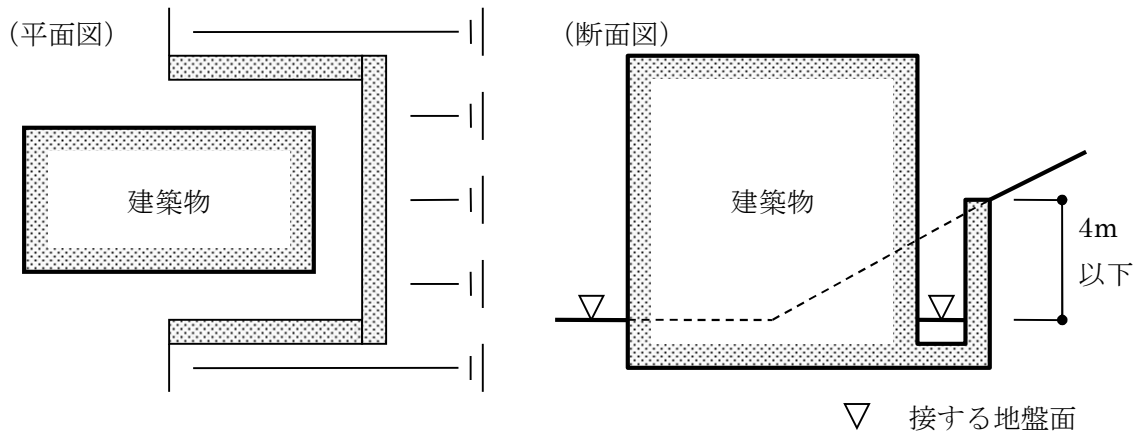
行為の区分	建築物の新築等	制限内容	地盤面の高低差
表題	建築物が接する地盤面の高低差②		

ドライエリアについては、ドライエリアの壁が接する地表面の位置とする。

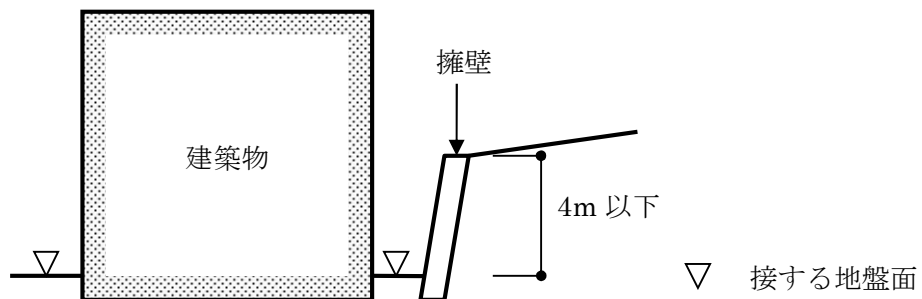


ただし、次の場合はドライエリアの壁が接する地表面の位置を建築物が接する地盤面に含まない。

① ドライエリアの壁（見え高さ 4m 以下に限る。）の両端が建築物の壁と接していない場合



② ドライエリアの壁が建築物と構造上切り離された擁壁である場合



備考		最終改正日	H23. 7. 1
----	--	-------	-----------

風致地区条例 審査基準

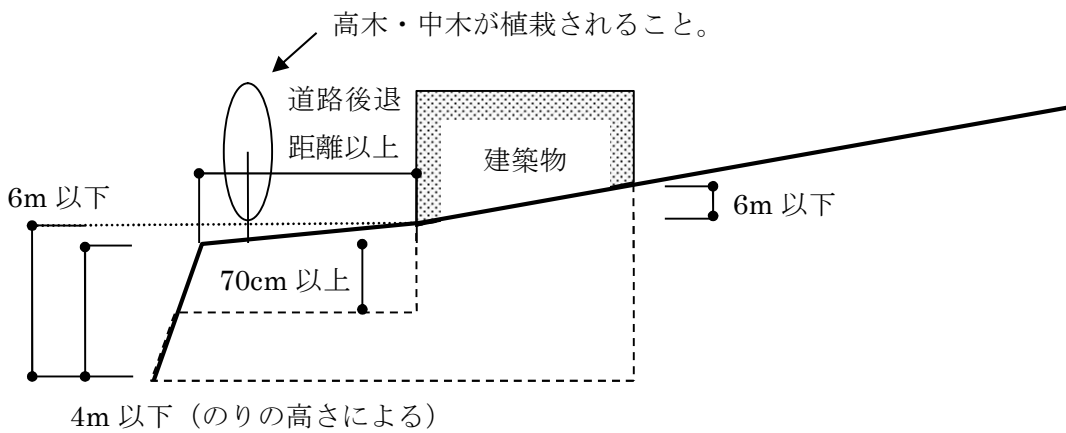
行為の区分	建築物の新築等	制限内容	地盤面の高低差
表題	建築物が接する地盤面の高低差③		

土中でのみ繋がっている建築物で、外観上は複数棟の建築物に見えるものについては、地表に露出した個々の建築物の部分ごとに算定する。

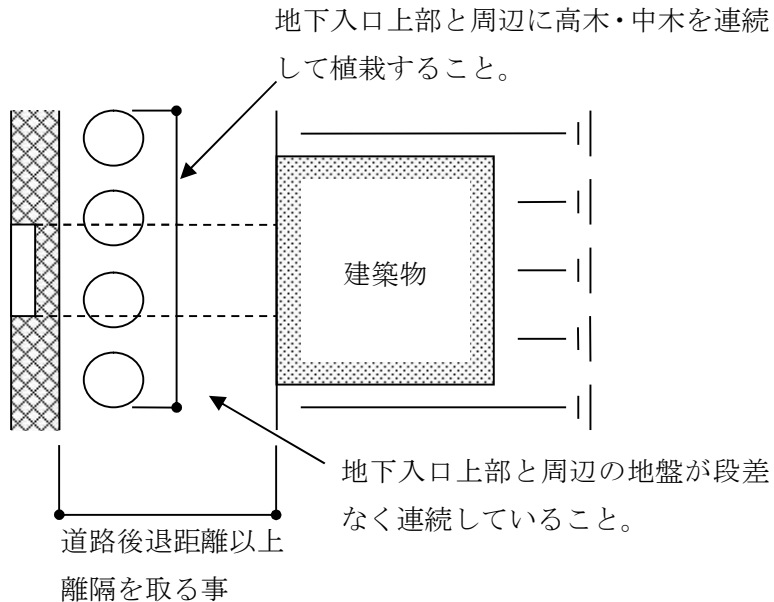
土中でのみ繋がっている建築物で、外観上は複数棟の建築物に見える場合の考え方

- ・ 地下入口上部と建築物との離隔は、道路後退距離以上取る事
- ・ 地下通路上部と周りの地盤が段差なく連続していること
- ・ 地下入口上部と周辺に高木・中木を連続して植栽すること

(断面図)



(平面図)

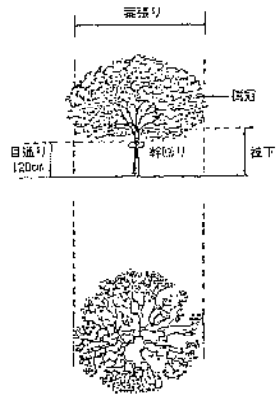
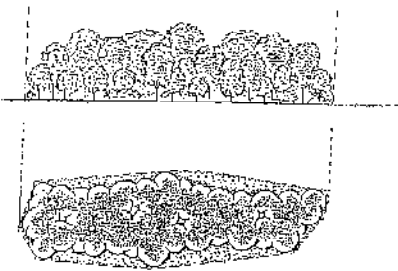
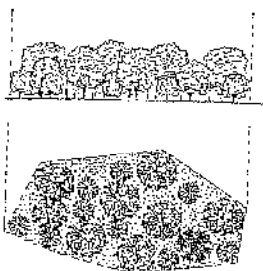



備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等・宅地の造成等	制限内容	緑地率								
表題	緑地率										
<p>緑地率とは、当該土地において既存の良好な樹木等が保存されている面積（既存緑地面積）又は風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工緑地面積）の当該土地の面積に対する割合をいう。</p> $\text{緑地率} = \frac{\text{既存緑地面積} + \text{人工緑地面積}}{\text{敷地面積（行為地全体面積）}}$ <p>◎ 許可の基準</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>緑地率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種風致地区</td> <td>10 分の 5 以上</td> </tr> <tr> <td>第二種風致地区</td> <td>10 分の 4 以上</td> </tr> <tr> <td>第三種風致地区</td> <td>10 分の 3 以上</td> </tr> </tbody> </table>					緑地率	第一種風致地区	10 分の 5 以上	第二種風致地区	10 分の 4 以上	第三種風致地区	10 分の 3 以上
	緑地率										
第一種風致地区	10 分の 5 以上										
第二種風致地区	10 分の 4 以上										
第三種風致地区	10 分の 3 以上										
備考		最終改正日	H23. 7. 1								

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等・宅地の造成等	制限内容	緑地率
表題	既存の良好な樹木等が保存されている面積 (既存緑地面積)		
<p>既存の良好な樹木等とは、位置、規模及び植生状態が、当該土地及びその周辺における風致の維持上有効なものをいう。過去に植栽されたもので、経年により既存の良好な樹木等と同等のものについても、既存の良好な樹木等として扱う。</p> <p>樹木等には、芝生、花壇の草花（フラワーポット、植木鉢は除く。）、庭園内の池又は庭石等で風致の維持上有効なものを含むものとする。</p> <p>なお、既存の良好な樹木等が保存されている面積（既存緑地面積）は、次に示す方法により算定するものとする。（樹木の本数は問わない。）</p> <p>① 独立樹木の場合 樹冠の水平投影面積とする。</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> $\text{投影面積} = \left(\frac{\text{葉張り}}{2} \right)^2 \times 3.14$ </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>② 樹林又は群植の場合 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水平投影面積とする。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>(樹林)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>(群植)</p>  </div> </div> <p>③ 芝等の中に樹木がある場合 芝で囲われた水平投影面積とする。</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>			
備考			最終改正日 H23. 7. 1

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等・宅地の造成等		
表題	風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工緑地面積）	制限内容	緑地率
<p>風致の維持に有効な植栽とは、当該土地において風致の維持上有効な位置に、10 m²につき植栽時の高さが 3.5m以上の高木 1 本以上及び植栽時の高さが 1.5m以上の中木 2 本以上が行われたものをいう。</p> <p>風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工緑地面積）に算入できる場所は、次のように高中木を植栽できる場所とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高さ 2m以上の空間が確保されていること ● 地面が土面であること（土の深さは、70cm 以上あることが望ましい。） ● 植生の維持に有効な位置であること <p>また、次の場所は、人工緑地面積に算入できない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物の屋上（地階の屋上を除く。） ● 駐車場架台、通路橋、ウッドデッキ等の工作物の上部 ● フラワーポット、植木鉢 ● 建物下ではね出し寸法が 1mを超える部分 ● 駐車場架台、通路橋の下ではね出し寸法が 1mを超える部分 ● ウッドデッキ等の下部 <p>なお、車路や駐車場などの高中木を植栽できない場所は、原則、人工緑地面積に算入しない。ただし、緑地面積が確保できず、やむを得ず高中木を植栽できない場所を算入するときは、緑化ブロック等で保護された芝生等を植栽することとする。（土のままでは算入不可。芝生等の実面積を算入。緑化ブロックを使用する場合は緑化ブロックの緑地率を適用し、95%を上限とする。）</p> <p>高中木は、できる限り道路側に面した部分など風致上効果的な位置に配置すること。</p> <p>竹を高中木の本数に算入するときは、竹 3 本を 1 本として算入する。（高さ 3.5m 以上の竹 3 本は高木 1 本、高さ 1.5m 以上の竹 3 本は中木 1 本にそれぞれ算入する。）</p> <p>砂利の取り扱いについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 庭園用および防犯用の砂利（砕石は除く）については、必要緑地面積の 1/3 を上限に認める ● 駐車場に使用した場合は緑地として認めない <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>行政指導指針</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 植栽は、建築物・機械式駐車場・受水槽・擁壁等を樹林でおおむね覆い隠すよう配置するよう努めるとともに、敷地の道路に接する部分については、生垣等の設置に努めること。 □ 風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工緑地面積）に算入するエリアで、高中木を植栽しない部分には、低木・芝生等を植栽するよう努めること。 </div>			
備考		最終改正日	R5.4.3

風致地区条例 審査基準

行為の区分	土地の形質の変更		
表 題	駐車場・資材置き場の整備における必要緑地面積の基準	制限内容	緑地率
<p>土地の形質の変更を伴う駐車場、資材置き場の整備は条例に定められた通り、緑地の整備が必要となる。ただし、緑地率は造成面積に対して適用し、必要緑地面積は駐車場等の敷地内で確保すること。（緑地の整備は駐車場等敷地内かつ造成行為外でも可とする。）</p> <p>駐車場</p> <p>建物の存しない更地にて、駐車を目的とした土地。</p>			
備 考		最終改正日	R6.7.12

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物等の新築等		
表題	色彩の基準	制限内容	意匠上の調和
<p>建築物・工作物の色彩は、原色、蛍光色、金色を使用しないこと。またガルバリウム鋼板若しくは銀色を使用する場合は、つや消し等の表面加工されたものを使用すること。</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>行政指導指針</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 建築物・工作物の色彩については、色相が R 又は YR にあつては彩度 8 以下、その他の色相にあつては彩度 6 以下とすること。 □ コンクリートの打ち放し（美装用に仕上げられたものを除く。）は、道路から見える部分については、仕上げ等を施したり、前面に植栽して覆い隠すなど、風致上の配慮をするよう努めること。 </div>			
備考		最終改正日	R5.4.3

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物等の新築等	制限内容	
表題	地下に設ける建築物の許可基準		
<p>地下に設ける建築物については、地上に設ける建築物の基準に準じて、次の基準を満たすものとする。</p>			
建築物が接する地盤面の高低差	地上に設ける建築物と同様に適用		
緑地率	地上に設ける建築物と同様に適用		
意匠上の調和（色彩等）	地上に設ける建築物と同様に適用		
<p>行政指導指針</p> <p><input type="checkbox"/> 地下に設ける建築物であっても建築物の外壁の後退距離を確保するよう努めること。</p>			
備考		最終改正日	H23. 7. 1

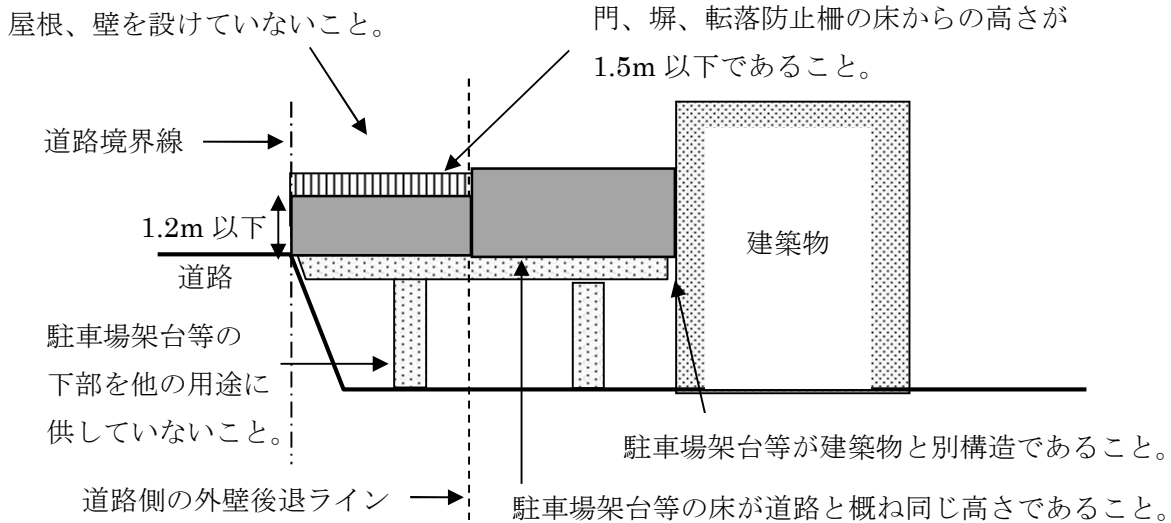
風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物等の新築等	制限内容	外壁の後退距離
表題	駐車場架台、通路橋の取り扱い①		

敷地が道路より低い場合における駐車場架台、道路への通路橋（以下「駐車場架台等」という。）の外壁の後退距離の取り扱いは次のとおりとする。（建築物も工作物も同様に取り扱う。ただし、擁壁は除く。）

次の基準をすべて満たす駐車場架台等については、道路からの外壁の後退距離の規定は適用しない。

- 駐車場架台等の上部に屋根を設けていないこと。
- 外壁の後退距離の範囲は、**1.2m を超える**壁の設置は不可。手摺とすること。
- 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。
- 駐車場架台等の床が道路と概ね同じ高さであること。
- 駐車場架台等に設ける門、塀、転落防止柵の床からの高さが **1.5m 以下**であること。（外壁の後退距離の範囲に限る。）



駐車場架台等の隣地からの外壁の後退距離は規定の後退距離を確保するよう努めること。 但し、道路に接する間口が狭いなど土地の状況により確保することができない場合において、上記の基準に加えて次の基準をすべて満たす駐車場架台等については、隣地からの外壁の後退距離の規定も適用しない。

- 駐車場架台等の上部に屋根を設けていないこと。
- 外壁の後退距離の範囲は、**1.2m を超える**壁の設置は不可。手摺とすること。
- 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。
- 駐車場架台等を支える壁又は柱の面から隣地境界線までの後退距離を確保すること。
- 駐車場架台等に設ける門、塀、転落防止柵の床からの高さが **1.5m 以下**であること。（外壁の後退距離の範囲に限る。）

※ 建築基準法の取り扱いについては、建築指導グループへ問合せのこと

備考		最終改正日	R5.10.20
----	--	-------	----------

風致地区条例 審査基準

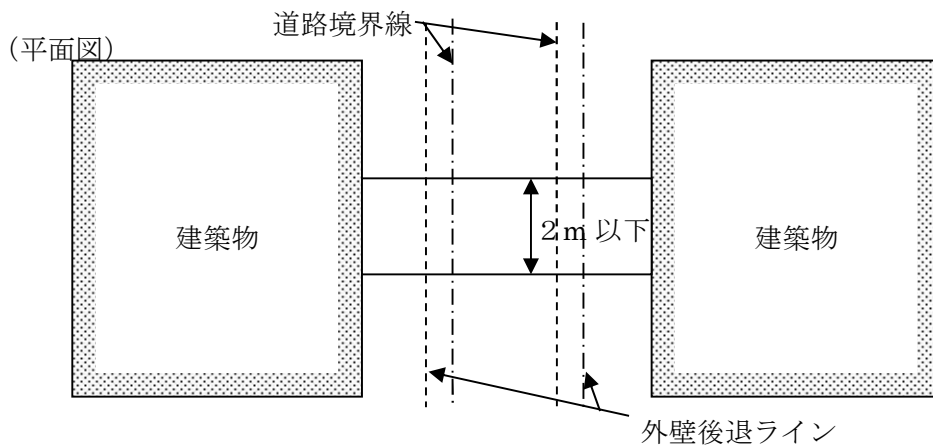
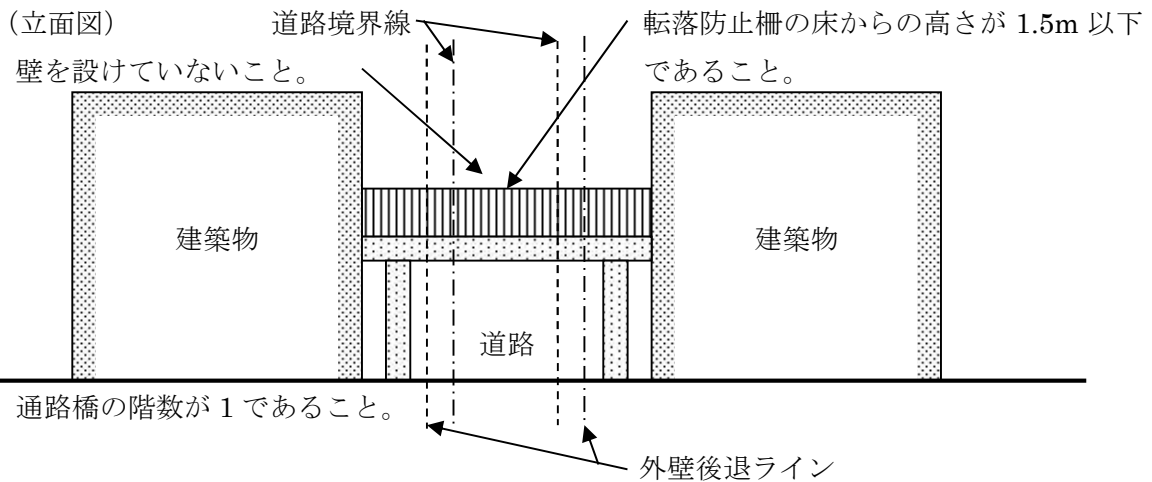
行為の区分	建築物等の新築等	制限内容	外壁の後退距離
表題	駐車場架台、通路橋の取り扱い②		

敷地間を渡る通路橋の外壁の後退距離の取り扱いは次のとおりとする。(建築物も工作物も同様に扱う。ただし、擁壁は除く。)

次の基準をすべて満たす敷地間を渡る通路橋については、その敷地間の境界線に関する外壁の後退距離の規定は適用しない。

- 通路橋の上部に屋根を設けていないこと。
- 通路橋の上部に壁を設けていないこと。(外壁の後退距離の範囲に限る。)
- 通路幅が2m以下であること。
- 通路橋に設ける転落防止柵の床からの高さが1.5m以下であること。(外壁の後退距離の範囲に限る。)
- 通路橋の下部を他の用途に供していないこと。
- 通路橋の階数が1であること。

※ 通路橋は隣地境界線に関する外壁の後退距離の規定が適用される。



※ 建築基準法の取り扱いについては、建築指導グループへ問合せのこと

備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物等の新築等	制限内容	外壁の後退距離 建ぺい率
表題	ウッドデッキ等の取り扱い		

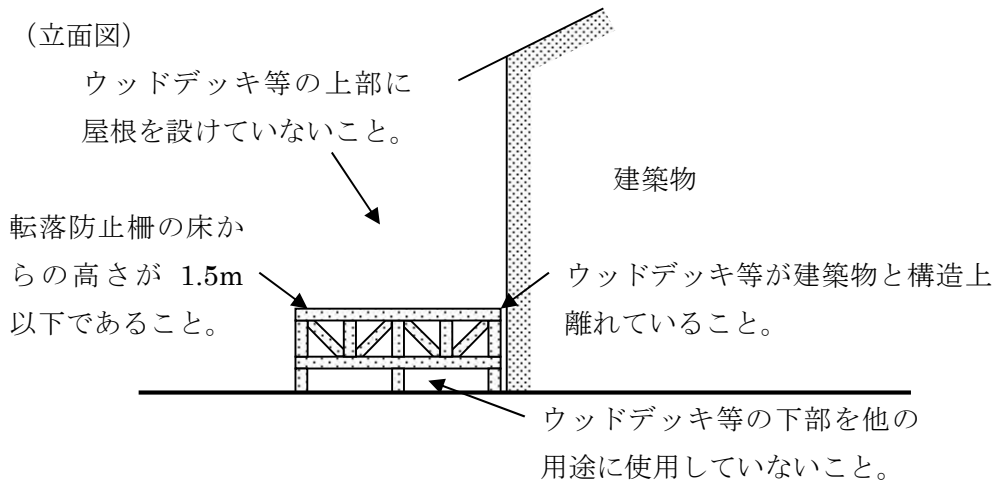
ウッドデッキ等（駐車場架台、通路橋を除く。）の条例上の判断については、次のとおりとする。

次の基準をすべて満たすウッドデッキ等については、工作物として取り扱う。（外壁の後退距離・建ぺい率対象外）

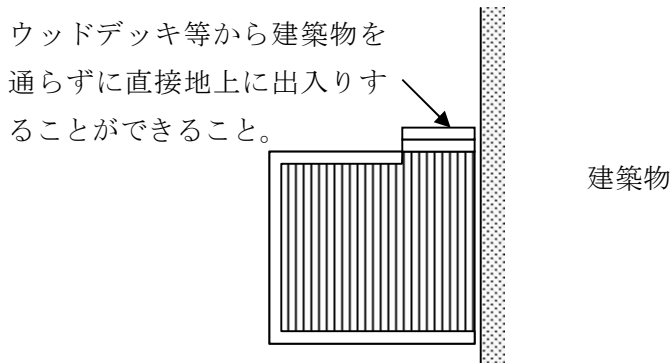
- ウッドデッキ等が建築物と構造上離れていること。
- ウッドデッキ等から建築物を通らずに直接地上に出入りすることができること。
- ウッドデッキ等の上部に屋根を設けていないこと。（建築物からはね出された庇、軒を除く。）
- ウッドデッキ等の下部を他の用途に使用していないこと。
- ウッドデッキ等に設ける転落防止柵の床からの高さが 1.5m 以下であること。

上記の基準を満たさないものは、建築物として取り扱う。（外壁の後退距離・建ぺい率対象）

（立面図）



（平面図）

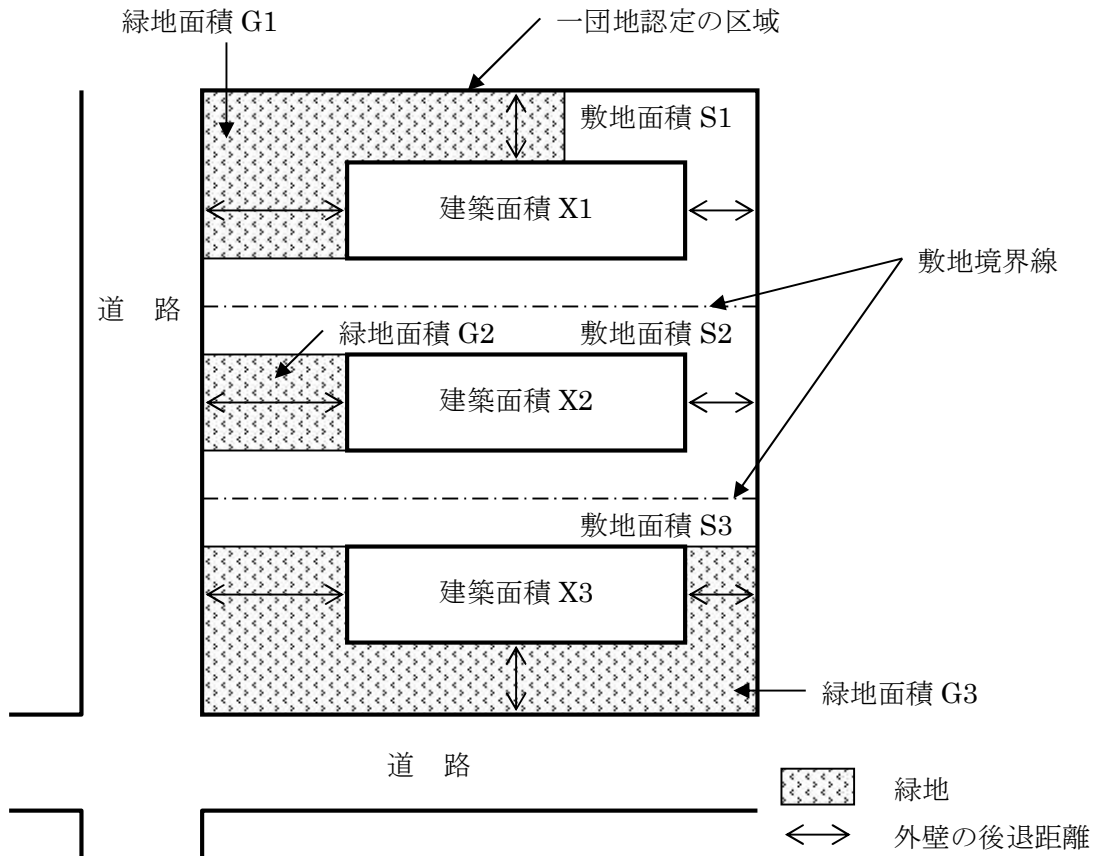


備考		最終改正日	H23. 7. 1
----	--	-------	-----------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	建ぺい率 外壁の後退距離 緑地率
表題	一団地認定（許可）を受けた敷地の取り扱い		

建築基準法第 86 条又は第 86 条の 2 の規定による一団地認定（許可）を受けた敷地の建ぺい率・外壁の後退距離・緑地率は、その認定を受けた区域を一の敷地とみなして適用する。



$$\text{建ぺい率} = \frac{X1 + X2 + X3}{S1 + S2 + S3}$$

$$\text{緑地率} = \frac{G1 + G2 + G3}{S1 + S2 + S3}$$

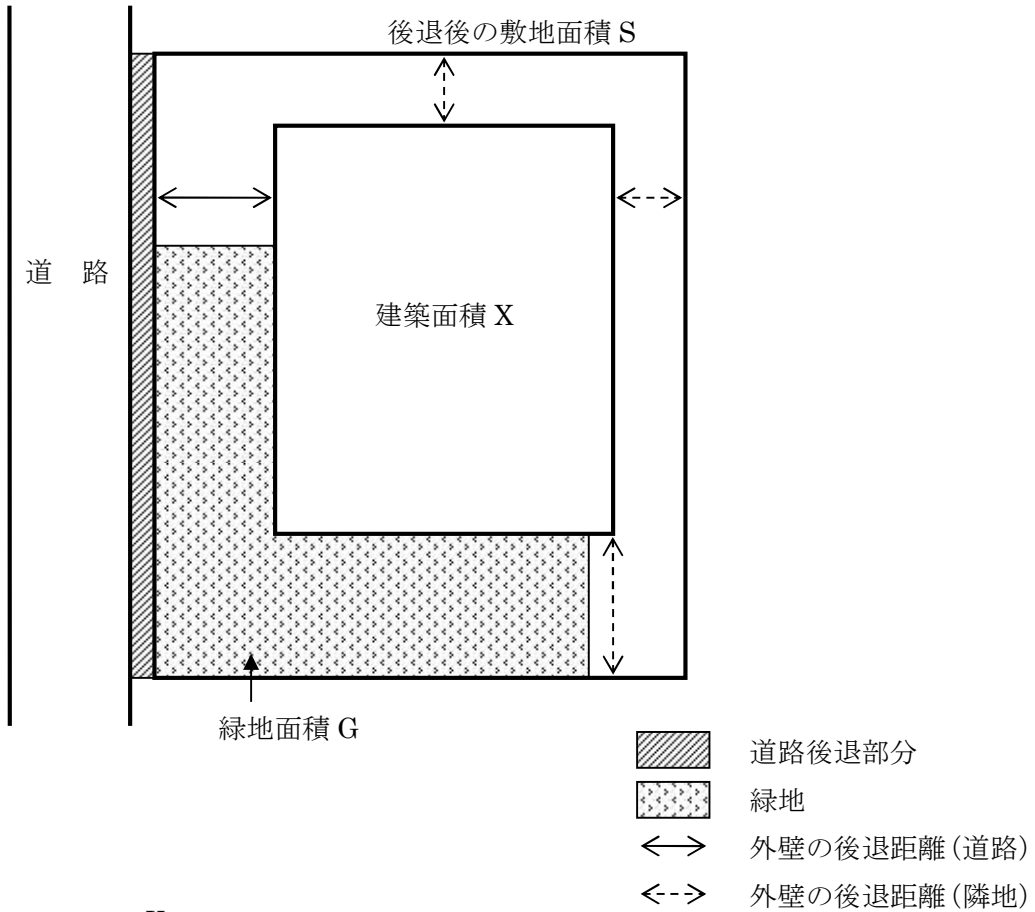
※ 建築物の高さ、接する地盤面の高低差の基準は棟ごとに適用する。

備考		最終改正日	H23. 7. 1
----	--	-------	-----------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	建築物の新築等	制限内容	建ぺい率
表題	まちづくり条例等による道路後退等の取り扱い		外壁の後退距離 緑地率

開発事業等におけるまちづくりに関する条例等による道路後退等がある場合、建築物の建ぺい率・外壁の後退距離・緑地率は後退後の敷地において適用する。



$$\text{建ぺい率} = \frac{X}{S}$$

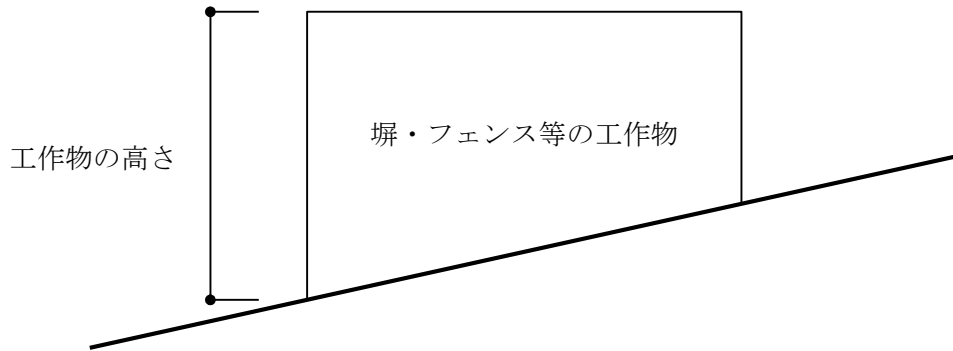
$$\text{緑地率} = \frac{G}{S}$$

備考		最終改正日	H23. 7. 1
----	--	-------	-----------

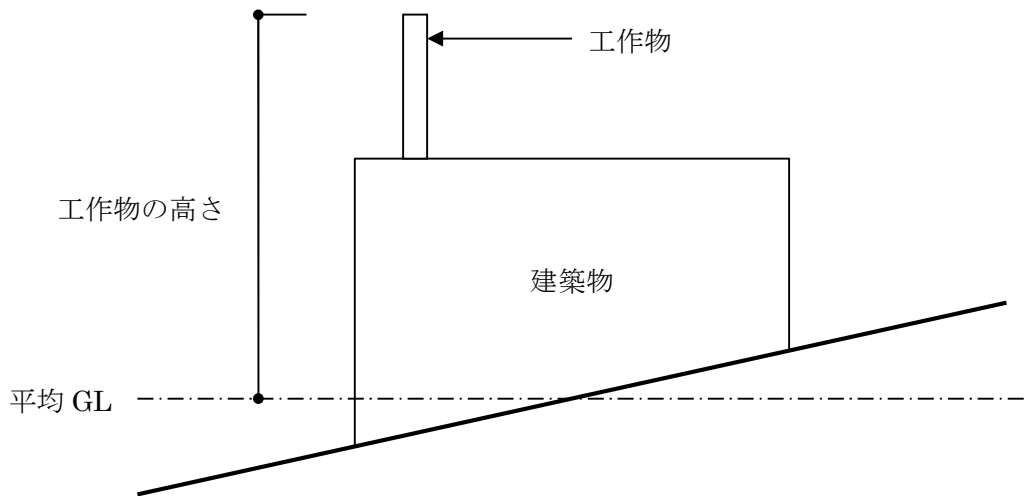
風致地区条例 審査基準

行為の区分	工作物の新築等	制限内容	高さ
表題	工作物の高さ		

地面に直接設置される工作物の高さは、地面からの高さとする。



建築物の上に工作物を設置するときの工作物の高さは、建築物の地盤面（平均 GL）から算定する。



◎ 許可の基準

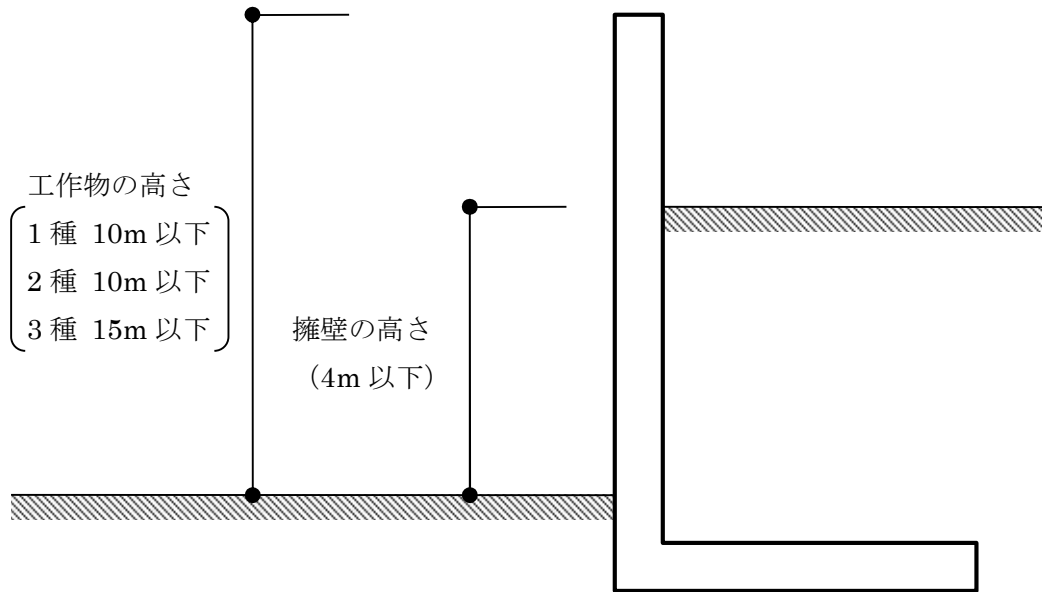
	工作物の高さ
第一種風致地区	10m 以下
第二種風致地区	
第三種風致地区	15m 以下

備考		最終改正日	H23. 7. 1
----	--	-------	-----------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	工作物の新築等、宅地の造成等	制限内容	高さ
表題	擁壁と一体となる塀等の取り扱い		

擁壁と一体となる塀等の高さについては、次のとおり取り扱う。



上記の工作物の高さが 4m を超えるときは、土地の低い側からの外観上、塀の部分と擁壁の部分が明確となるよう、仕上げ・色彩等を変えるなどの措置を施すこと。

行政指導指針

- 形質の変更を行う土地の区域の面積が 1ha 以下のものについても、高さが 4 m を超えるのり（擁壁を含む。）を生ずる切土又は盛土を伴わないこと。

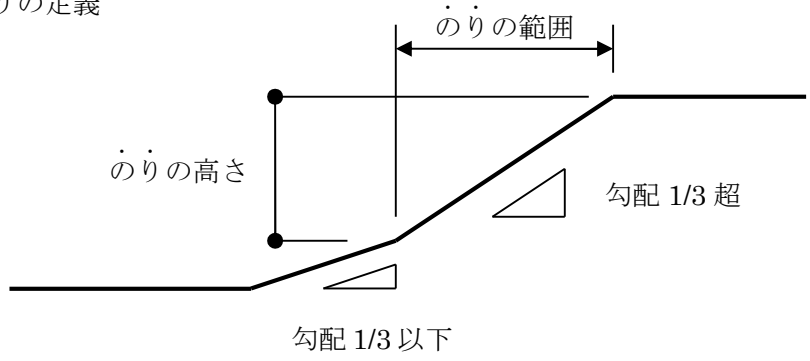
備考		最終改正日	H23. 7. 1
----	--	-------	-----------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	宅地の造成等	制限内容	のりの高さ
表題	のりの高さの取り扱い①		

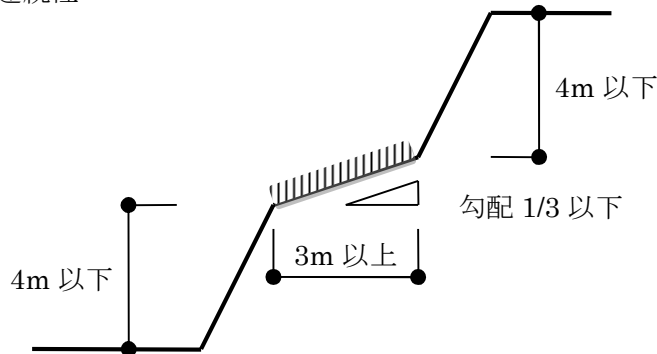
のりの高さの取り扱いは、次のとおりとする。

① のりの定義



勾配が 1/3 を超えるものをのりとして扱う。(擁壁を含む。)ただし、階段の蹴上げや水路等でその機能を維持するために必要な部分を除く。

② のりの連続性



幅 3m 以上の小段 (勾配 1/3 以下) が確保され、その小段に植生シート等で植栽される場合については、のりの高さはそれぞれの高さとする。

行政指導指針

- 形質の変更を行う土地の区域の面積が 1ha 以下のものについても、高さが 4 m を超えるのり (擁壁を含む。) を生ずる切土又は盛土を伴わないこと。

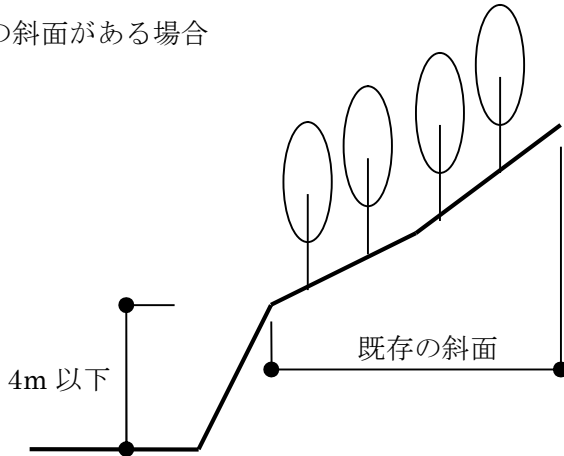
備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	宅地の造成等	制限内容	のりの高さ
表題	のりの高さの取り扱い②		

既存の斜面および建物を挟む（含む）場合

- ① 上部および下部に既存の斜面がある場合

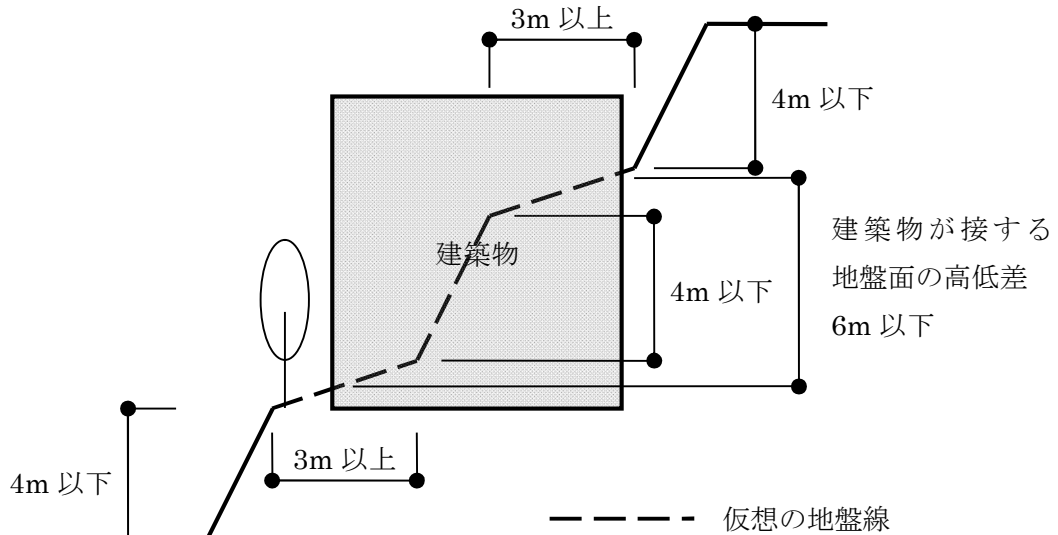


既存の斜面の定義

- ・自然斜面（植生もしくは自然岩）であること
- ・既存の斜面において造成および伐採を行わないこと

既存の斜面の上部及び下部のみを造成する場合は、造成によって生じるのりの高さが4m以下になるように造成を行うこと

- ② 建築物を挟む（含む）場合



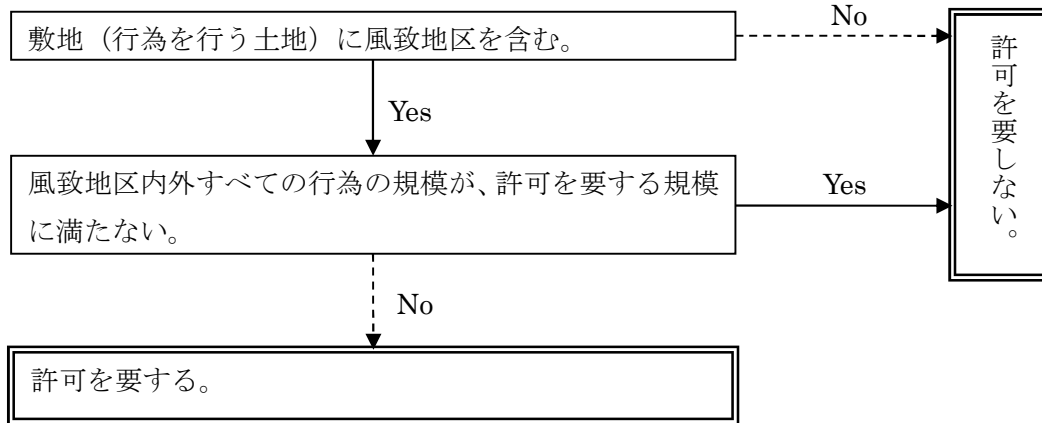
建築物を挟み（含み）上部と下部を造成する場合は、建築物の位置に仮想の地盤線を引き、4：3：4が成立すれば認める

備考		最終改正日	R5.4.3
----	--	-------	--------

風致地区条例 審査基準

行為の区分		制限内容	
表題	土地が風致地区の区域の内外にわたる場合等の取り扱い		

土地が風致地区の区域の内外にわたる場合の許可の要否は次のとおりとする。



土地が風致地区の区域の内外にわたる場合の取り扱いは次のとおりとする。

行為の区分	制限内容等	取り扱い
建築物	高さ	区域内のみ適用
	建ぺい率	区域内の建ぺい率と区域外の建築基準法上の建ぺい率との加重平均
	外壁の後退距離	区域内のみ適用
	接する地盤面の高低差	区域内のみ適用
	緑地率	区域内の敷地面積に対する緑地率で算出された必要緑地面積を敷地全体で確保
	位置、形態、意匠上の調和	区域内のみ適用
工作物	高さ	区域内のみ適用
	位置、形態、意匠上の調和	区域内のみ適用
宅地の造成等	のりの高さ	区域内のみ適用
	緑地率	区域内の敷地面積に対する緑地率で算出された必要緑地面積を土地全体で確保
その他の行為		区域内のみ適用

土地が風致地区の2以上の種別にまたがる場合の建ぺい率・緑地率は、規制値に種別ごとの敷地面積の割合を乗じて得たものの合計とする。（加重平均）

備考		最終改正日	H23. 7. 1
----	--	-------	-----------

風致地区条例 審査基準

行為の区分	木竹の伐採	制限内容	
表 題	木竹の伐採の基準		
<p>木竹の伐採を許可するものは、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恐れが少ないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物等の新築、増築、改築、移転をするために必要な最小限度の木竹の伐採 ● 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更をするために必要な最小限度の木竹の伐採 ● 建築物等の新築等、宅地の造成等のための測量又は実地調査に支障となる必要最小限度の木竹の伐採 ● 森林の択伐 ● 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 以下のもの ● 森林である土地の区域外における木竹の伐採 			
<p>行政指導指針</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築物等の新築等又は宅地の造成等をするために行う木竹の伐採は、建築物等の新築等又は宅地の造成等と同時期に行うよう努めること。 <input type="checkbox"/> 境界付近の既存緑地及び既存の斜面緑地については、保全に努めること。 <input type="checkbox"/> 既存の樹木はできる限り保存するものとし、やむを得ず除去する場合は、復元あるいは移植等の措置を講じるよう努めること。 			
備 考		最終改正日	H23. 7. 1

風致地区条例 行政指導指針

行為の区分		制限内容	
表 題	行政指導指針		
<p>風致地区条例における行政指導は次のとおりとする。</p> <p>行政指導内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 形質の変更を行う土地の区域の面積が 1ha 以下のものについても、高さが 4 m を超えるのり（擁壁を含む。）を生ずる切土又は盛土を伴わないこと。 ■ 建築物・工作物の色彩については、色相が R 又は YR にあつては彩度 8 以下、その他の色相にあつては彩度 6 以下とすること。 ■ 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の許可を受けて建築する場合は、その空地を道路とみなして計画すること。 □ コンクリートの打ち放し（美装用に仕上げられたものを除く。）は、道路から見える部分については、仕上げ等を施したり、前面に植栽して覆い隠すなど、風致上の配慮をするよう努めること。 □ 植栽は、建築物・機械式駐車場・受水槽・擁壁等を樹林でおおむね覆い隠すよう配置するよう努めるとともに、敷地の道路に接する部分については、生垣等の設置に努めること。 □ 風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積（人工緑地面積）に算入するエリアで、中高木を植栽しない部分には、低木・芝生等を植栽するよう努めること。 □ 建築物の増築の場合においても、緑地率を満たすよう努めること。 □ 建築物の移転の場合においても、建ぺい率及び緑地率を満たすよう努めること。 □ 建築物の改築の場合においても、新築の許可基準を満たすよう努めること。 □ 建築物の存する敷地内で行う工作物の築造においても、緑地率を満たすよう努めること。 □ 土地の形質の変更を伴わない駐車場又は資材置き場等の整備であっても、道路に接する部分については、生垣等の設置に努めること。 □ 地下に設ける建築物であっても建築物の外壁の後退距離を確保するよう努めること。 □ 道路側に地下車庫、地下出入口その他地下に設ける建築物又は擁壁を設置する際に、隣接する既存擁壁がある場合は、その擁壁面より道路側へ突出しないよう努めること。（又は 50cm 控えるよう努めること。） □ 建築物等の新築等又は宅地の造成等をするために行う木竹の伐採は、建築物等の新築等又は宅地の造成等と同時期に行うよう努めること。 □ 境界付近の既存緑地及び既存の斜面緑地については、保全に努めること。 □ 既存の樹木はできる限り保存するものとし、やむを得ず除去する場合は、復元あるいは移植等の措置を講じるよう努めること。 □ 土石類の採取並びに水面の埋立て及び干拓においても、植樹等を行うよう努めること。 <p>※ ■ は、風致の維持を図る上で、特に重要であると認められるものを示す。</p> <p>行政指導主旨</p> <p>行為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を図るため。</p> <p>行政指導責任者</p> <p>開発審査課長</p>			
備 考		最終改正日	H23. 7. 1