

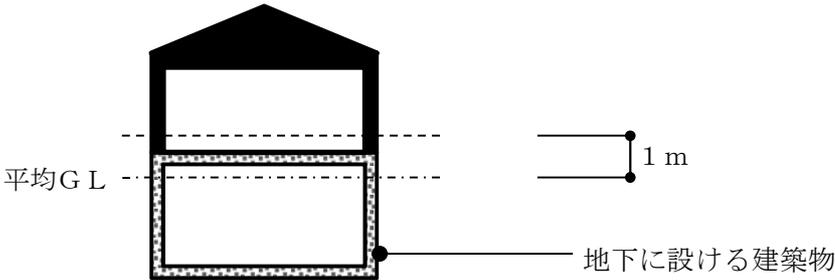
芦屋市風致地区条例 審査基準

良好な自然的景観を維持するために

令和7（2025）年4月
芦屋市

目次

用語の定義①.....	1
用語の定義②.....	2
用語の定義③.....	3
用語の定義④.....	4
用語の定義⑤.....	5
許可を要する行為.....	6
許可を要しない行為①.....	7
許可を要しない行為②.....	8
許可を要しない行為③.....	9
建築物の高さ.....	10
外壁後退距離.....	11
道路と敷地の間に水路等がある場合の取り扱い.....	12
シャッターゲート、柱と屋根のみで構成される車庫等の取り扱い.....	13
地下車庫、地下出入口等の取り扱い.....	14
ドライエリア、土留めとなる建築物の部分における外壁後退の取り扱い.....	15
建築物が接する地盤面の高低差①.....	16
建築物が接する地盤面の高低差②.....	17
風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積の取り扱い①.....	18
風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積の取り扱い②.....	19
木竹の伐採の基準.....	20
色彩の基準.....	21
駐車場架台、通路橋の取り扱い①.....	22
駐車場架台、通路橋の取り扱い②.....	23
ウッドデッキ等の取り扱い.....	24
一団地認定（許可）を受けた敷地の取り扱い.....	25
建築物の改築の取り扱い.....	26
工作物の高さ.....	27
擁壁と一体となる塀等の取り扱い.....	28
のりの高さの取り扱い.....	29
面積の計算方法.....	30
土地が風致地区の区域の内側にわたる場合等の取り扱い.....	31

1-1	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	関係 条文	
<p>(1) 建築物 建築基準法第2条第1号に規定する建築物(門若しくは塀で建築面積が発生しないものを除く。)をいう。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(参考)建築基準法第2条第1号 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塀、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又は除却することができるもの、建築基準法第85条による建築物及びリース期間の定められた学校の仮設校舎等の建築物とする。</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G L)上1 m以下にある建築物又は建築物の部分をいう。</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(参考)建築基準法施行令第1条第2号 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			

1-2	用語の定義② 敷地・敷地面積・建築面積・床面積	関係 条文	
<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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>(参考)建築基準法施行令第1条第1号 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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>(参考)建築基準法施行令第2条第1項第1号 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項の規定によっ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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>(参考)建築基準法施行令第2条第1項第2号 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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>(参考)建築基準法施行令第2条第1項第3号 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>			
備考			

1-3	用語の定義③ 地盤面(平均GL)・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	関係条文	
<p>(1) 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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>(参考)建築基準法施行令第2条第2項 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> <p>(2) 道路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。</p> <p>(3) 線路又は空中線系 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。 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>(4) 宅地の造成 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>(5) 土地の開墾 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>(6) 土地の形質の変更 土地の切土、盛土又は整地（舗装の敷設を含む。）、敷地の区画割りの変更をいう。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を除く。</p>			
備考			

1-4	用語の定義④ 森林・土石・廃棄物・再生資源	関係 条文	
<p>(1) 森林 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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(参考)森林法第2条第1項 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。 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 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 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 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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(参考)廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項 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って汚染された物を除く。)をいう。</p> </div>			
備考			

1-5	用語の定義⑤ 再生資源	関係 条文	
<p>(1) 再生資源 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。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>(参考)資源の有効な利用の促進に関する法律 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って汚染された物を除く。)をいう。 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って汚染された物を除く。)をいう。 3 (略) 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			

2-1	許可を要する行為	関係 条文	
	<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>(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、構造の著しく異なる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) 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う。</p> <p>(6) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 面積が10㎡を超える土地の形質の変更、又は高さが1.5mを超える“のり”を生じる切土又は盛土を伴う形質の変更をいう。</p> <p>(7) 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>(8) 木竹の伐採 高さが1.5mを超える木竹の伐採をいう。道路際の植栽についてはすべて必要。</p> <p>(9) 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>(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			

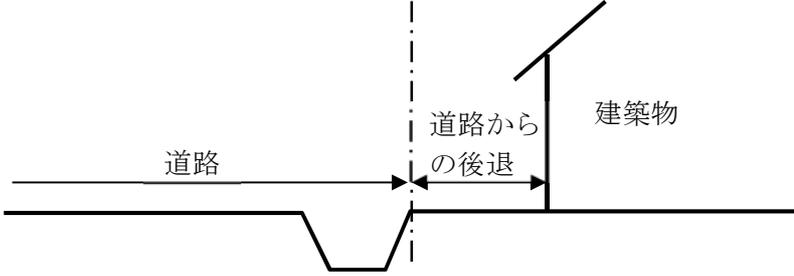
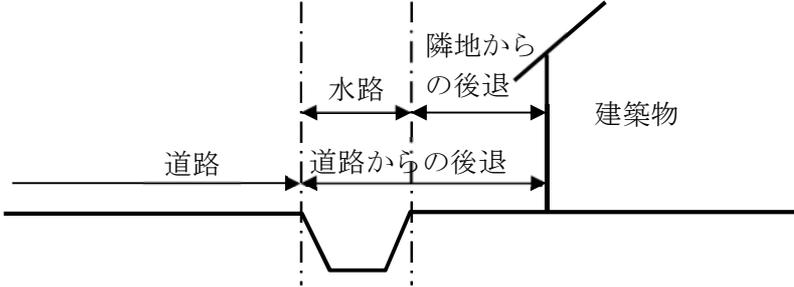
2-2	許可を要しない行為①	関係 条文	
<p>別表第1に掲げる行為は、許可を要しないが、別表第3に掲げる許可基準に適合していること。</p> <p>許可を要しない行為一覧表（詳細は別表第1を参照）</p>			
行為の種別	許可を要しない行為		
建築物の新築、改築、増築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ・行為に係る建築物のその部分の床面積の合計が10㎡以下であるものの新築、改築若しくは増築（新築、改築又は増築後の建築物の高さが市条例別表3に掲げる高さの制限を超えるものを除く。）又は移転 		
工作物の新築、改築、増築又は移転	<ul style="list-style-type: 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 ・有線一般放送（放送法施行規則第2条第4号に規定する有線一般放送をいい、その全てが共同聴取業務であるものに限る。）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 		
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 		
備考			

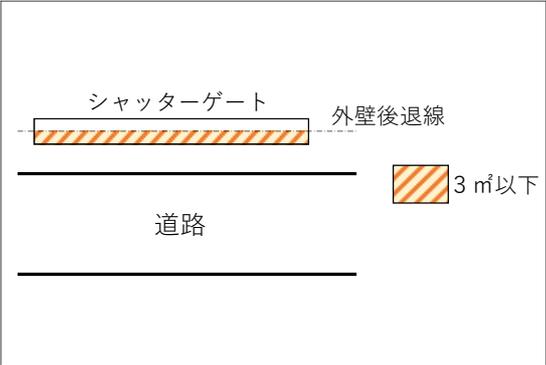
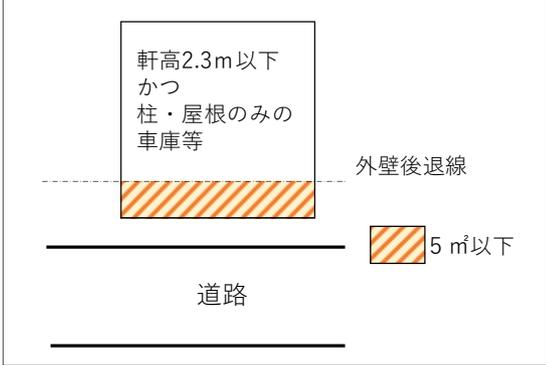
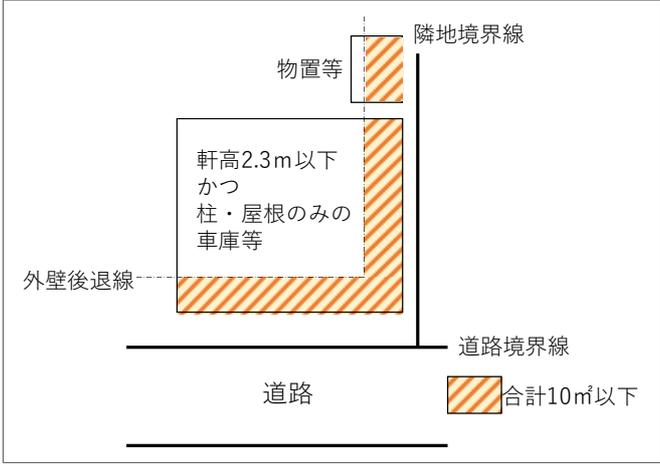
2-3	許可を要しない行為②	関係 条文	
行為の種別	許可を要しない行為		
宅地の造成、 土地の開墾そ 他の土地の 形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が 10 m²以下の土地の形質の変更で、かつ、高さが 1.5m を超えるのりを生ずる切土又は盛り土を伴わない当該土地の形質の変更 ・建築物の存する敷地内で行う高さが 1.5m を超えるのりを生ずる切土又は盛り土を伴わない土地の形質の変更 ・農林漁業を営むために行う土地の形質の変更（宅地の造成、土地の開墾を除く。） 		
水面の埋立て 又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が 10 m²以下の水面の埋立て又は干拓 		
木竹の伐採 （風致の維持 に有効な植栽 基準を満たし ていること。 また、道路沿 いの樹木を伐 採する場合を 除く。）	<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 m²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 		
備考			

2-4	許可を要しない行為③	関係 条文	
行為の種別	許可を要しない行為		
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 m²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			

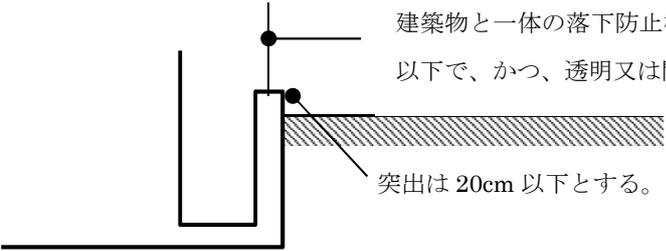
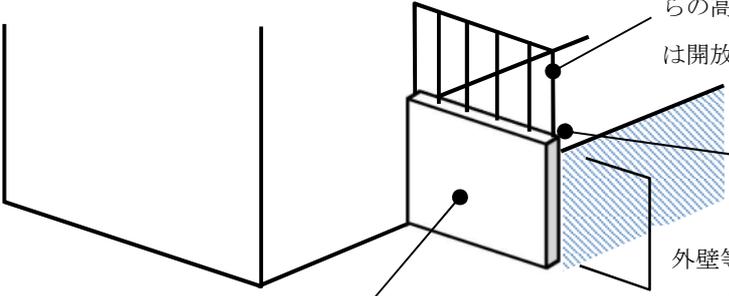
3-1	建築物の高さ	関係 条文	
<p>建築物の高さは、地盤面（平均G L）から算定する。ただし、次に掲げるものについては建築物の高さに算入しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内で、かつ、その部分の高さが5m以下のもの • 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物 			
<p>備考</p>			

3-2	外壁後退距離	関係 条文	
<p>外壁後退距離とは、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。</p>			
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、戸袋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 		
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、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 ・ 増築時の既存部分であつて、地階となる建築物の部分 ・ 地盤面（平均G L）上1 m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"> ・ シャッターゲート、柱と屋根のみで構成される車庫等（13 ページ参照） ・ 地下車庫、地下出入口等（14 ページ参照） ・ ドライエリア、土留めとなる建築物の部分（15 ページ参照） ・ 駐車場架台、通路橋（22~23 ページ参照） ・ ウッドデッキ等（24 ページ参照） 		
<p>※外壁の後退距離の緩和（3 m緩和、5 m²緩和）は適用されない。</p>			
<p><input type="checkbox"/> 建築基準法 43 条第 1 項ただし書の許可を受けて建築する場合は、その空地进行を道路とみなして計画すること。</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>			
<p>備考</p>			

3-3	道路と敷地の間に水路等がある場合の取り扱い	関係 条文	
<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			

3-4	シャッターゲート、柱と屋根のみで構成される車庫等の取扱い	関係 条文	
<p>次の基準をすべて満たすシャッターゲート、柱と屋根のみで構成される駐車場、駐輪場（以下、車庫等という。）と物置等については、外壁の後退距離の規定を適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シャッターゲートで外壁の後退距離内に突出する部分の水平投影面積の合計が 3 m² 以内のもの【図 1】。 ・車庫等で、軒の高さが 2.3m以下かつ、柱と屋根のみで建築されていて、道路からの外壁後退距離内に突出する部分の水平投影面積の合計が 5 m²以内のもの【図 2】。 ・車庫等で、軒の高さが 2.3m以下かつ、柱と屋根のみで建築されているもの、又は物置等で軒の高さが 2.3m以下のものの、外壁後退距離内に突出する部分の水平投影面積の合計が 10 m²以内のもの【図 3】。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>【図 1】</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>【図 2】</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>【図 3】</p> </div>			
備考			

3-5	地下車庫、地下出入口等の取り扱い	関係 条文	
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、70 cm以上あることが望ましい。） ・ 擁壁等と同様に、見え高さを4 m以下とすること。 ・ 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。 <p>※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。）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="263 907 686 1030" style="width: 45%;"> <p>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。</p> </div> <div data-bbox="502 907 1292 1321" style="width: 50%;"> </div> </div> <p>□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、道路側に高さが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。ただし、道路から見える部分について、4mごとに植栽を植えるなど措置し、一体の擁壁に見えないようにするなど風致上の配慮を講じていればその限りではない。</p> <p>□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。</p> <p>□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。</p>			
備考			

3-6	ドライエリア、土留めとなる建築物の部分 における外壁後退の取り扱い	関係 条文	
<p>ドライエリアの壁や土留めとなる建築物の部分について、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。</p> <p>① ドライエリア</p>  <p>建築物と一体の落下防止柵は、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。</p> <p>突出は20cm以下とする。</p> <p>② 土留めとなる建築物の部分</p>  <p>建築物と一体の落下防止柵は、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。</p> <p>突出は20cm以下とする。</p> <p>外壁等と同様に、見え高さを4m以下とする。</p> <p>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。</p>			
備考			

3-7	建築物が接する地盤面の高低差①	関係 条文	
<p>複数棟の建築物</p> <p>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。</p> <p>なお、建築基準法上別棟扱いになる建築物については、個々の建築物ごとに算定する。</p> <p>地下車庫・地下出入口がある建築物</p> <p>地下車庫・地下出入口が建築物として扱われる場合は、最低地盤面は地下車庫・地下出入口と地盤が接する部分となる。</p> <p>(断面図)</p> <p>6m以下かつ 4m以下 (のりの高さによる)</p> <p>4m以下</p> <p>6m以下</p> <p>(平面図)</p>			
備考			

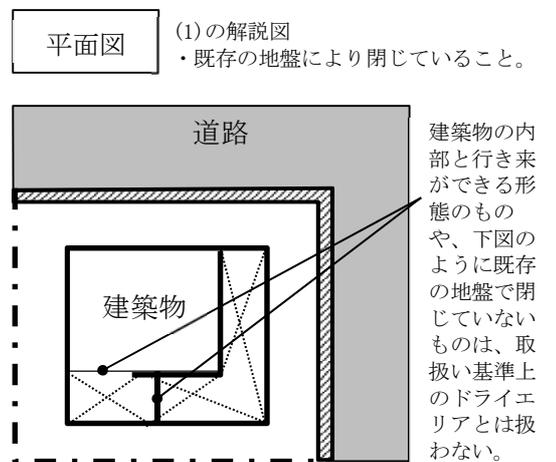
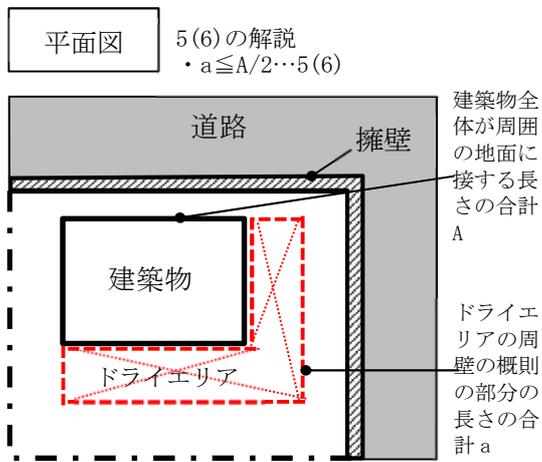
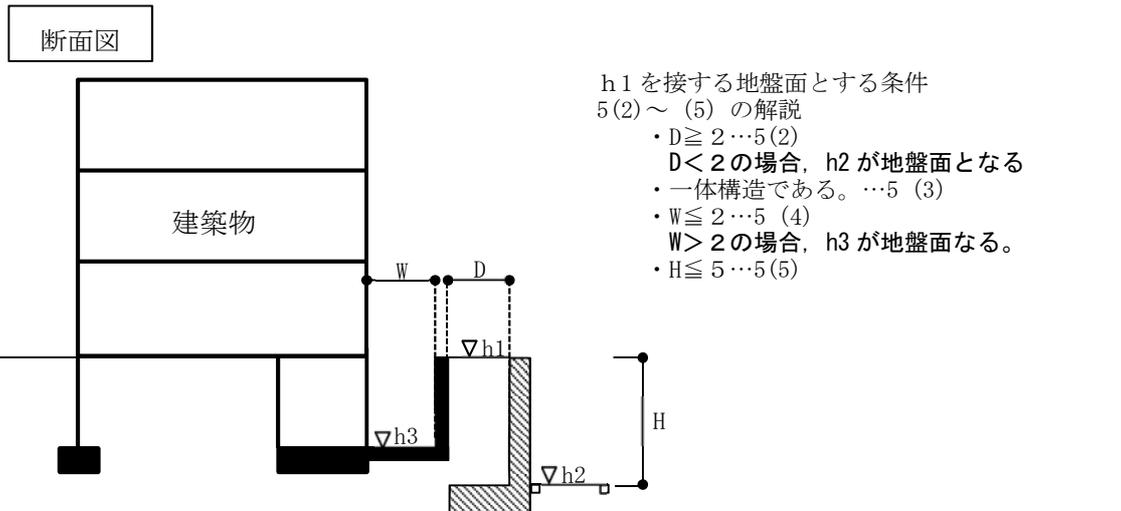
3-8	建築物が接する地盤面の高低差②	関係 条文
-----	-----------------	----------

ドライエリアの接する地盤面の考え方については、建築基準法上の地盤面の取り扱いに準ずることとする。

（参考）ドライエリアのある部分の取り扱い

次の各号のすべてに該当するものは、ドライエリアの周壁の外側の部分が地面と接する高さで地盤面を算定することができる。

- (1) ドライエリアの周囲は、既存の地面（第3項の基準により盛土する場合は盛土する地面）により閉じられていること。（※1 参照）
- (2) 前面道路又は隣接する地面が当該敷地より低い場合において、ドライエリアの周壁の外側の部分と前面道路又は隣接する地面の擁壁等との水平距離（「土」を入れることが可能な部分）が2メートル以上であること。
- (3) ドライエリアの周壁は、原則として当該建築物と一体構造であること。
- (4) ドライエリアの周壁の内側の部分と当該建築物の外壁面との幅は、2メートル以下であること。
- (5) ドライエリアの深さは、5メートル以下であること。
- (6) ドライエリアの周壁の外側の部分の長さの合計が、建築物全体が周囲の地面に接する長さの合計の2分の1以下であること。



3-9	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）の取扱い①	関係 条文	
<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㎡につき6本とし、うち植栽時の高さが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>なお既存の幹周1m以上の樹木、高さ5mを超える樹木、道路境界線から水平距離が3m以内に配置する樹木（塀、柵等の後ろに樹木がある場合は、塀等を超えて1m以上可視できるもののみ対象）については、高木1本を2本とみなすことができる。</p> <p>高中木は、風致上効果的な位置である道路側に面した部分などに配置することを基本とする。道路の接道面に対して40%以上は高中木を植えることが可能な植栽空間を配置すること。複数の道路に面する場合は、各道路面に対してそれぞれ適用する。</p> <p>竹は、高中木の本数に計上できない。</p> <p>行政指導指針</p> <p>□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配置とするよう努めること。</p>			
備考			

3-10	風致の維持に有効な植栽その他の措置が行	関係	
	われた面積（人工緑地面積）の取扱い②	条文	
<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、植生の維持に有効な位置である高中木を植栽できる場所とする。</p> <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"> ・ 地面が土面のみのも（高中木の足元等は除く。） ・ 人工的な植栽、芝 ・ 上部屋根・庇の開放されている高さが5.0m未満のもの ・ 上部屋根・庇の開放されている高さが5.0m以上で屋根・庇のはね出し寸法が1mを超える部分 ・ 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 ・ 駐車場架台、通路橋、ウッドデッキ等の下部 <p>なお、車路や駐車場、通路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し、50%を上限とする。緑化ブロックを使用する場合は、緑化ブロックの緑地率が50%以上のものを使用し、50%を上限とする。</p> <p>行政指導指針</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>			
備考			

3-11	木竹の伐採の基準	関係	
		条文	
<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。また、道路際を伐採する場合は、風致の維持に必要な植栽がなされるものとする。</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施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			

3-12	色彩の基準	関係 条文	
<p>建築物・工作物の色彩は、原色、蛍光色、金色、銀色を使用しないこと。また、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であれば使用できるものとする。</p>			
<p>備考</p>			

3-13	<p>駐車場架台、通路橋の取り扱い①</p>	<p>関係 条文</p>	
<p>敷地が道路より低い場合における駐車場架台及び道路への通路橋（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扱う。ただし、擁壁は除く。）</p>			
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 駐車場架台等の上部に屋根及び壁を設けていないこと。（道路からの外壁の後退距離の範囲に限る） • 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。（道路からの外壁の後退距離の範囲に限る） • 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。（道路からの外壁の後退距離の範囲に限る） 			
<p>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。</p> <p>ただし、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、<u>上記の基準に加えて</u>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 駐車場架台等の上部に屋根及び壁を設けていないこと。（隣地からの外壁の後退距離の範囲に限る） • 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。（隣地からの外壁の後退距離の範囲に限る） • 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。（隣地からの外壁の後退距離の範囲に限る） 			
<p>※建築基準法の取り扱いについては、建築基準部局へ問い合わせること。</p>			
<p>備考</p>			

3-14	駐車場架台、通路橋の取り扱い②	関係 条文	

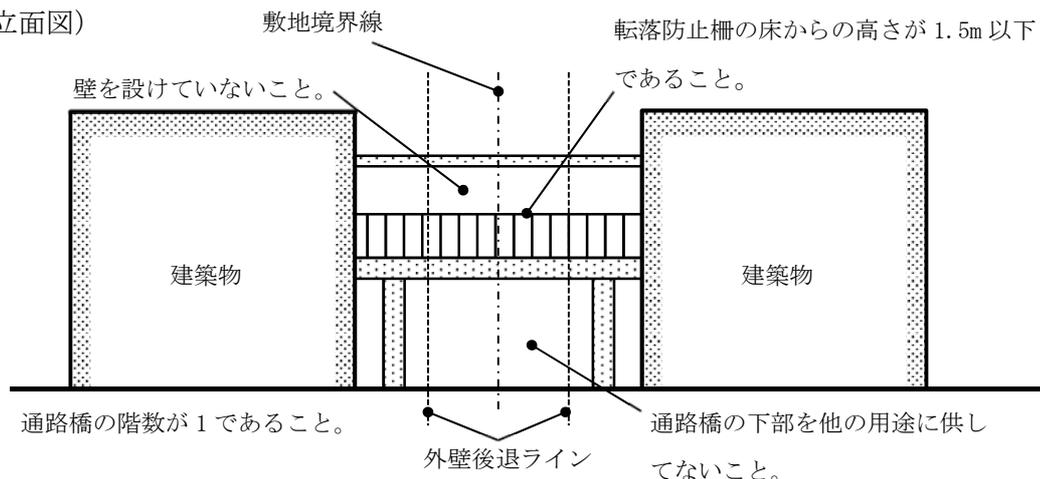
敷地間を渡る通路橋の外壁の後退距離の取り扱いは次のとおりとする。（建築物も工作物も同様に扱う。ただし、擁壁は除く。）

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。

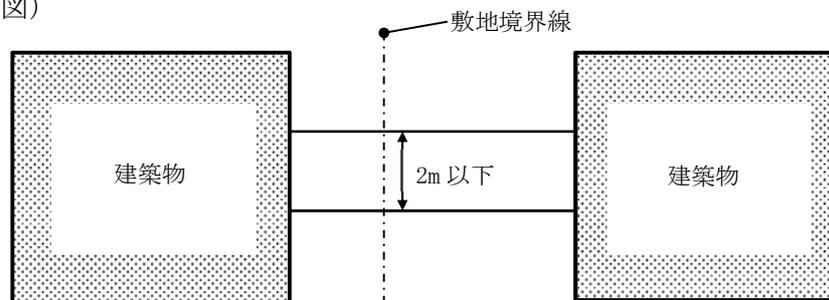
- 通路橋の上部に壁を設けていないこと。（外壁の後退距離の範囲に限る。）
- 通路幅が2m以下であること。
- 通路橋に設ける転落防止柵の床からの高さが1.5m以下であること。（外壁の後退距離の範囲に限る。）
- 通路橋の下部を他の用途に供していないこと。（外壁の後退距離の範囲に限る。）
- 通路橋の階数が1であること。

※ 通路橋を設置する当該敷地と当該敷地以外の敷地との敷地境界線に関する外壁の後退距離の規定は適用される。

（立面図）

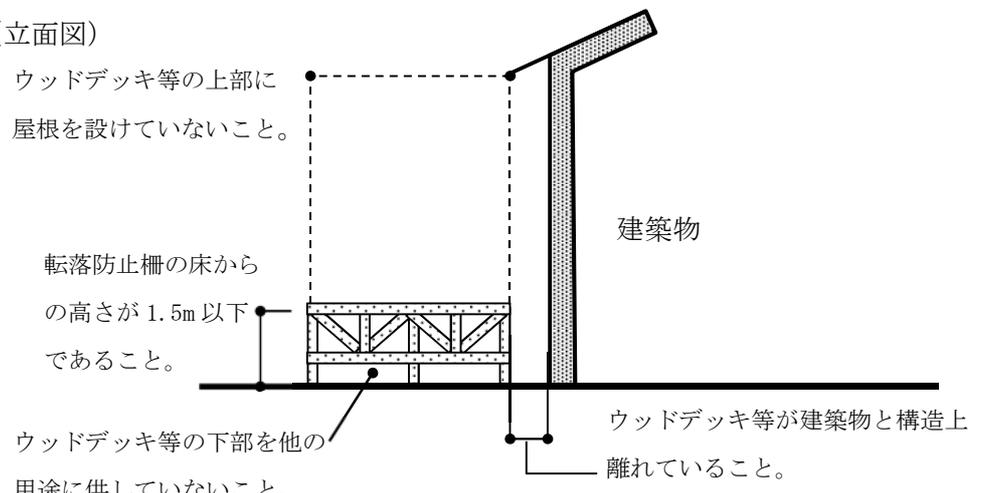
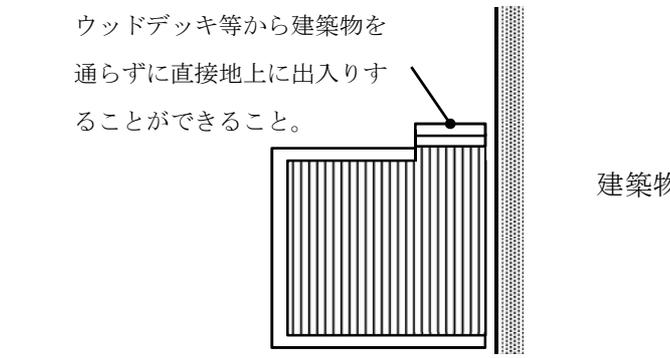


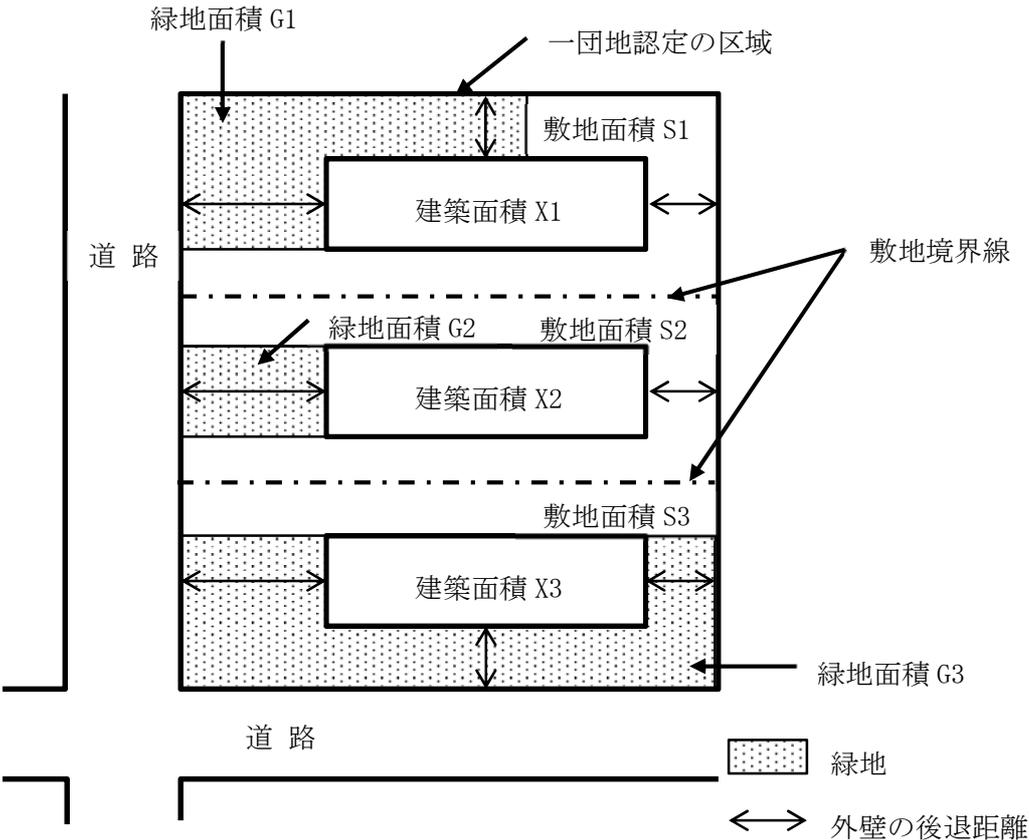
（平面図）



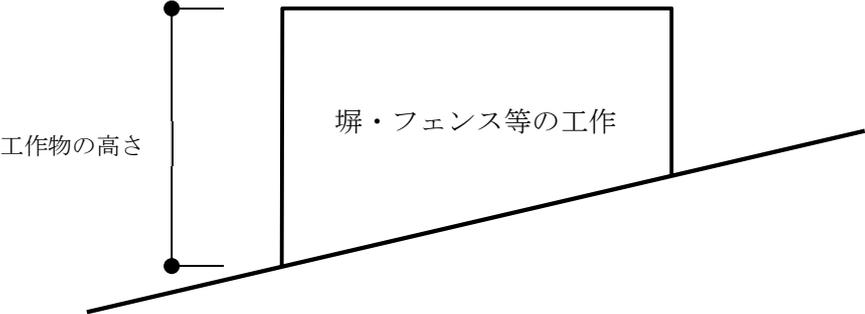
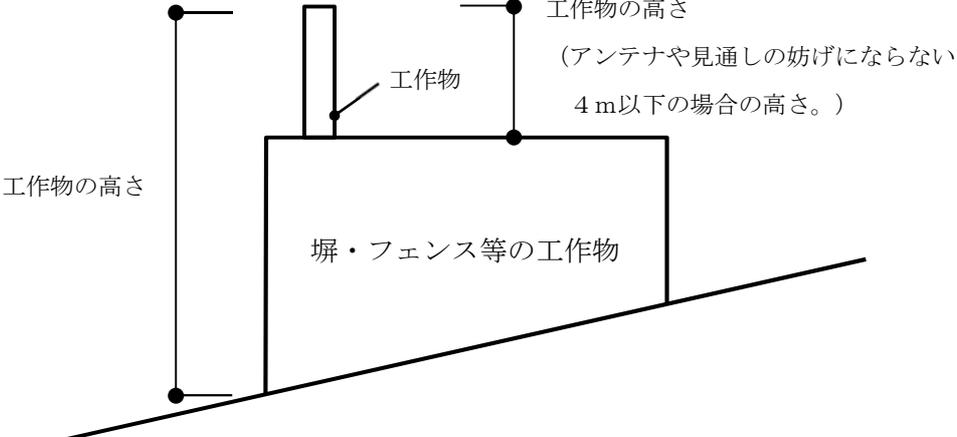
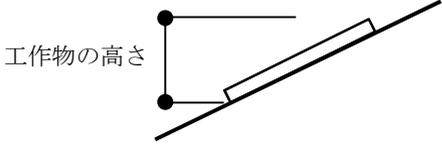
※ 建築基準法の取り扱いについては、建築指導係へ問い合わせること。

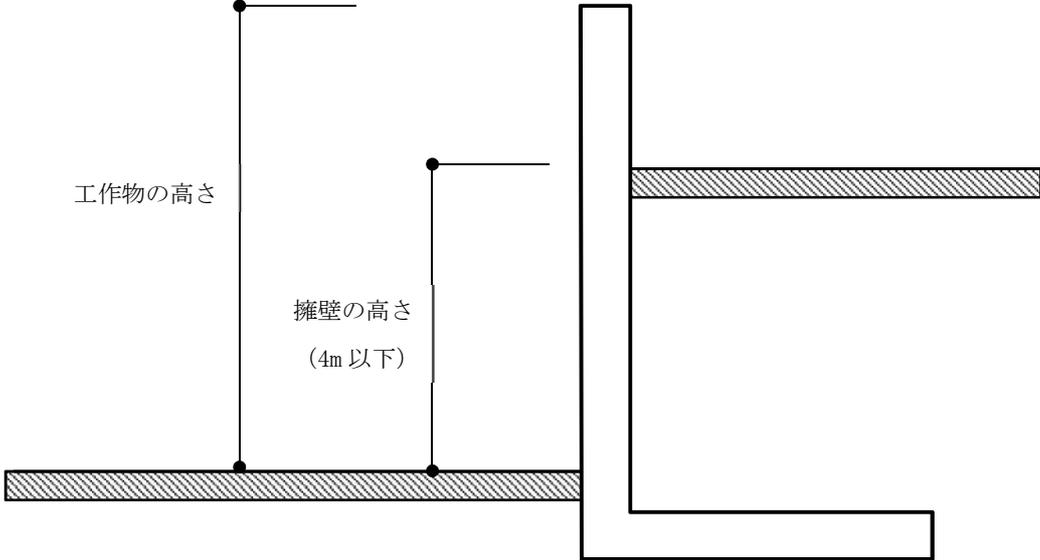
備考

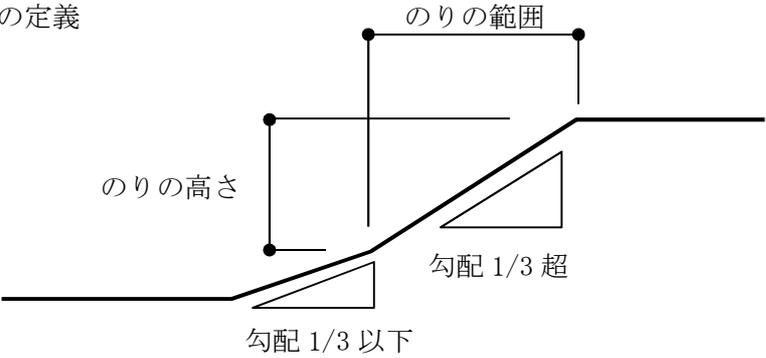
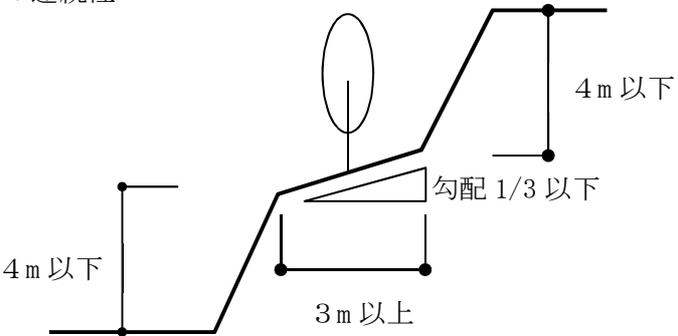
3-15	ウッドデッキ等の取り扱い	関係 条文	
<p>ウッドデッキ等（駐車場架台、通路橋を除く）の条例上の判断については、次のとおりとする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>次の基準をすべて満たすウッドデッキ等については、工作物として取り扱う。（外壁の後退距離・建ぺい率対象外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ウッドデッキ等が建築物と構造上離れていること。 ・ ウッドデッキ等から建築物を通らずに直接地上に出入りすることができること。 ・ 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供していないこと。 ・ 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。 <p>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）</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>(立面図)</p>  <p>ウッドデッキ等の上部に屋根を設けていないこと。</p> <p>転落防止柵の床からの高さが1.5m以下であること。</p> <p>ウッドデッキ等の下部を他の用途に供していないこと。</p> <p>ウッドデッキ等が建築物と構造上離れていること。</p> <p>建築物</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>(平面図)</p>  <p>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。</p> <p>建築物</p> </div>			
備考			

3-16	一団地認定（許可）を受けた敷地の取り扱い	関係 条文	
<p>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。</p>  <p>建ぺい率 = $\frac{X1+X2+X3}{S1+S2+S3}$</p> <p>緑地率 = $\frac{G1+G2+G3}{S1+S2+S3}$</p>			
<p>※ 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。</p> <p>備考</p>			

3-17	建築物の改築の取り扱い	関係 条文	
<p>①条例施行時（S45.6.14）より存する建築物が現行の規定に適合しない場合において、その建築物の改築については、次の基準に適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。（建ぺい率、外壁の後退距離、地盤面の高低差又は緑地率が新築の基準に適合しないときは、それぞれ、改築前の建築物より不調和とならないもの。） ・ 改築後の建築物の床面積の合計が、原則、改築前の建築物の床面積の合計を超えないこと。 ・ 改築後の建築物の階数が改築前の建築物の階数を超えないこと。 ・ 改築後の建築物の用途が改築前の建築物の用途と著しく異なること。 <p>②上記①によって改築された建築物の改築については、①と同様とする。</p> <p>改築とは 建築物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、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。</p> <p>改築時の注意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和45年6月14日以前の建物であることを証明できること。（建物登記事項証明書等） ・ 改築許可時に改築前の建築物が現存していること。（災害等によって滅失した場合を除く。） ・ 申請者は建物所有者、土地所有者とする。 <p><input type="checkbox"/> 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。</p>			
備考			

3-18	工作物の高さ	関係 条文	
<p>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。</p>  <p>工作物の高さ</p> <p>塀・フェンス等の工作物</p> <p>建築物の上に工作物を設置するときの工作物の高さは、地面から算定する。ただし、アンテナや見通しの妨げにならないもの（高さが4 m以下のもの）は、工作物のみの高さとする。</p>  <p>工作物の高さ</p> <p>工作物の高さ (アンテナや見通しの妨げにならない 4 m以下の場合の高さ。)</p> <p>工作物</p> <p>塀・フェンス等の工作物</p> <p>のり面保護の工作物の高さは、<u>工作物の接する最低位から最高位</u>とする。</p>  <p>工作物の高さ</p>			
備考			

3-19	擁壁と一体となる塀等の取り扱い	関係 条文	
<p>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。</p>  <p>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。</p>			
備考			

3-20	のりの高さの取り扱い	関係 条文	
<p>のりの高さの取り扱いは、次のとおりとする。</p> <p>① のりの定義</p>  <p>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。</p> <p>② のりの連続性</p>  <p>幅 3 m 以上の小段（勾配 1/3 以下）が確保され、その小段に中木等が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。</p> <p><input type="checkbox"/> 形質の変更を行う土地の区域の面積が 1 ha 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。</p>			
備考			

3-21	面積の計算方法	関係 条文	
<p>緑地や宅地造成に係る面積計算は以下の方法により求めることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三斜求積 ・座標面積計算 ・ヘロンの公式 			
備考			

3-22	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	関係 条文																														
<p>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。</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD A[敷地（行為を行う土地）に風致地区を含む。] -- No --> B[許可を要しない。] A -- Yes --> C[風致地区内外すべての行為の規模が、許可を要する規模に満たない。] C -- Yes --> B C -- No --> D[許可を要する。] </pre> </div>																																
<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>行為の区分</th> <th>制限内容等</th> <th>取り扱い</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">建築物</td> <td>高さ</td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>外壁の後退距離</td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> <tr> <td>接する地盤面の高低差</td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> <tr> <td>緑地率</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>位置、形態、意匠上の調和</td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">工作物</td> <td>高さ</td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> <tr> <td>位置、形態、意匠上の調和</td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">宅地の造成等</td> <td>のりの高さ</td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> <tr> <td>緑地率</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>その他の行為</td> <td></td> <td>区域内のみ適用</td> </tr> </tbody> </table> <p>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）</p>				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
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																														
備考																																