

逗子市風致地区条例の運用等に関する

審査基準

平成 25 年 4 月

逗子市環境都市部緑政課

本審査基準は、風致地区条例に基づく行為許可について統一的な判断をするために必要とされる項目を定めたものである。

また、風致地区条例第8条にある「ただし書き」の運用は、本基準の定めによるものとする。

目 次

1. 用語の解説	P-1
2. 審査基準	
1 建築物の新築・増築及び改築	
1-1 仮設の建築物	P-4
1-2 地下に設ける建築物	P-6
1-3 その他の建築物の高さ	P-7
1-4 その他の建築物の建ぺい率	P-9
1-5 その他の建築物の壁面後退距離	P-10
1-6 その他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差	P-11
1-7 その他の建築物の位置・形態及び意匠	P-13
1-8 その他の建築物の敷地内緑化	P-14
1-9 建築物の建替え特例	P-15
2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）	
2-1 仮設の工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）	P-16
2-2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）	P-17
3 建築物等の色彩の変更	P-19
4 宅地の造成等	
4-1 緑地率	P-20
4-2 のりの高さ	P-25
5 水面の埋め立て又は干拓	P-29
6 木竹の伐採	P-30
7 土石の類の採取	P-33
8 屋外における物件のたい積	P-33
9 地区又は種別が2以上にまたがる場合の取り扱い	P-35
10 参考資料	P-36
神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等	P-36
色彩について（解説）	P-37
のりの高さ（解説）	P-39
樹林地の面積図（解説）	P-40
4. その他	
1 逗子市風致地区条例	P-42
2 逗子市風致地区条例施行規則	P-55
3 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（風致政令）	P-76
4 都市計画運用指針（抜粋）	P-80
5 建築基準法（抜粋）	P-90
6 建築基準法施行令（抜粋）	P-95
7 ドライエリアに関する建築基準法等	P-97
8 宅地造成等規制法	P-99
9 用語の解説補足	P-100

1 用語の解説

本基準における用語は、都市計画法、建築基準法令等に基づくものである。

用語の定義は、次に定めるところによる。

[用語の定義]

1 建築物

建築基準法第2条第1号に規定するものをいう。

2 工作物

土地又は建築物に定着する建築物以外の人工物をいう。

3 仮設の建築物

建築基準法第85条に規定するものをいう。ただし、同条第4項の仮設建築物は設置期間を原則6ヶ月以内とする。

4 仮設の工作物

構造が容易に移転し、又は除去することができ、かつ、その設置期間が原則として6か月以内の工作物をいう。

5 地階（地下）

建築基準法施行令第1条第2号に規定するものをいう。

6 地下に設ける建築物

地階のみで構成され、地上階とされる部分を有せず、かつ、地盤面上1mを超えないもの。

7 敷地

建築基準法施行令第1条第1号に規定するものをいう。

8 敷地面積

建築基準法施行令第2条第1項に規定するものをいう。

9 建築面積

建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定により算定されたものをいう。

10 建ぺい率

建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合をいう。（参考：建築基準法第53条第1項）

11 壁面後退距離

建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地の境界線までの距離をいう。

ア 外壁又はこれに代わる柱の面とは、当該建築物が外気に開放されている壁及び柱をいい、バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面並びにポーチ、片持屋根等の支柱を含むものとする。

イ 敷地の境界とは、道路境界線又は隣地境界線をいい、「道路」の定義及びその境界線については、建築基準法第42条第1項から第3項に規定するものをいう。

12 地盤面

建築基準法施行令第2条第2項に規定するものをいう。

13 建築物の高さ

地盤面からの高さをいうが、屋上突出物及び屋上部分は以下のとおりとする。

(参考：建築基準法施行令第2条第1項第6号)

ア 屋上突出物

むね飾、防火壁の屋上突出物その他これに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。(参考：建築基準法施行令第2条第1項第6号ハ)

イ 建築物の屋上部分

屋上に突出した階段室、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1/8以内でかつその部分の高さが5mまでは、高さに算入しない。

(参考：建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ)

14 建築物等の新築

建築物の敷地(更地)に建築物を建てることであり、改築、増築、移転のいずれにも該当しないものをいう。

15 建築物等の増築

既存の建築物の延べ床面積を増加させることをいう。なお、同一敷地内に用途上不可分である建築物を別棟で建築する場合は、増築として扱う。

16 建築物等の改築

建築物の全部若しくは一部を除去し、又は災害等により消滅した後、これに引き続きこれと用途、規模、及び構造の著しく異なるものを造ることをいう。この場合、材料の新旧は問わない。

17 建築物等の移転

同一敷地内における建築物を別の位置に移すことをいう。

18 建替え特例

新たに風致地区が制定されたり、種別の変更が生じた場合、従前の規定には適合していた場合、一定の範囲で建築物の新築、改築又は移転できることをいう。

19 植樹帯

木が連続して帯状に植えられる状態のことをいい、生垣も含む。

20 樹冠

樹木の上部についている枝と葉の集まり全体をいう。

21 皆伐

利用できる時期に達した立木を一時に全部又は大部分を伐採することをいう

22 択伐

利用できる時期に達した立木を樹林地内から選択して伐採することで皆伐以外のものをいう

23 間伐

主として優良木の成長を阻止する同種の樹木等を間引くことをいう。

24 除伐

優良木の成長を阻害する雑木を間引きすることをいう。

25 露天掘り

坑道を設けず、表土を除き、地上で掘り取る採掘法をいう。

26 坑道掘り

地下に通路を掘り、そこから採掘する方法をいう。

27 物件のたい積

物件のたい積とは、物をうずたかく積み上げる行為をいうが、詳細については、以下のとおりとする。

ア 物件の種類は、土石、廃棄物、再生資源に限らず、全ての「物」を対象とする。

イ 一定の期間、同じ場所で物を積み上げる行為を対象とすることとし、個人の事務所等の引っ越しや商店等における商品等の搬入、搬出に伴う一時的な物件のたい積は対象としない。

ウ 1回のたい積期間は短く、すぐに撤去される場合であっても、撤去期間も同様に短く、反復してたい積が繰り返される場合には対象とする。

28 盛土

整地のために元の地盤に盛り土するものをいう。

2 審査基準

1 建築物の新築、増築及び改築

1.1 仮設の建築物

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ア [仮設の建築物の新築]

- (ア) 当該建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
 - (イ) 当該建築物の位置、規模及び形態が当該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。
- <増築、移転について同内容 (第2号ア、第4号ア) >

条例第8条第1項第3号ア [仮設の建築物建築物の改築]

- (ア) 当該建築物の構造が容易に移転し、又は除去することができるものであること。
- (イ) 当該改築後の建築物の規模及び形態が当該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。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第3号

非常災害のため必要な応急措置として行う行為

条例第2条第2項第4号

建築物（地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。）の新築、増築又は改築であつて、次のいずれにも該当するもの

- ア 当該新築、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの
- イ 当該新築、増築又は改築後の建築物の高さ及び建ぺい率が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値以下であるもの
- ウ 当該新築、増築又は改築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（以下「壁面後退距離」という。）が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

上記に当てはまらない場合には、「許可を要する行為」となるが、許可されるためには、条例第8条に掲げる許可基準に当てはまる必要があるため、上記イ、ウに該当しない場合には、「ただし書」が適用されない限り許可されない。

条例第2条第2項第6号

地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転（新築又は増築にあつては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。）

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築、増築、改築又は移転。ただし、物置、作業小屋等の新築、増築、改築又は移転で、当該新築、増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

3) 審査基準

【仮設の建築物の位置、規模及び形態の基準】

地域の実情を考慮し、当該行為が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ように、建築物の位置等に配慮すること。

1.2 地下に設ける建築物

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号イ〔地下に設ける建築物の新築〕

地下に設ける建築物については、当該建築物の位置及び規模が当該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。 <増築について同内容（第2号イ）>

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第6号

地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転（新築又は増築にあっては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。）

3) 審査基準

〔地下に設ける建築物全体の位置及び規模の基準〕

地域の実情を考慮し、当該行為が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ように建築物の位置等に配慮すること。

〔地下に設ける建築物等の地上に露出する部分の基準〕

地下に設ける建築物のうち、地上に露出する部分がある場合には、その位置、規模については、1.3 その他の建築物の高さ、1.4 その他の建築物の建ぺい率、1.5 その他の建築物の壁面後退距離並びに 1.7 その他の建築物の位置、形態及び意匠の審査基準を準用する。

1.3 その他の建築物の高さ

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ（ア）〔仮設、地下に設ける建築物以外の**建築物の新築**〕

当該建築物の高さが別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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确实と認められる場合においては、この限りでない。〈増築について同内容（第2号ウ（ア））〉

条例第8条第1項3号イ（ア）〔仮設の建築物以外の**建築物の改築**〕

当該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。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第4号

建築物（地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。）の新築、増築又は改築であって、次のいずれにも該当するもの

ア 当該新築、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの

イ 当該新築、増築又は改築後の建築物の高さ及び建ぺい率が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値以下であるもの

ウ 当該新築、増築又は改築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（以下「壁面後退距離」という。）が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

上記に当てはまらない場合には、「許可を要する行為」となるが、許可されるためには、条例第8条に掲げる許可基準に当てはまる必要があるため、上記イ、ウに該当しない場合には、「ただし書」が適用されない限り許可されない。

条例第2条第2項第6号

地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転（新築又は増築にあつては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。）

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

（ア）建築物の新築、増築、改築又は移転。ただし、物置、作業小屋等の新築、増築、改築又は移転で、当該新築、増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

3) 審査基準

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ（ア）、第2号ウ（ア）及び第4号イ（ア）ただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の事情を考慮し限定的に適用することがある。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

次の各項に掲げる建築物のいずれかに該当するときには適用することがある。

- 1 学校教育法第1条に掲げる学校
- 2 伝統的な様式で建築される神社仏閣で、歴史的景観又は自然的景観の維持及び向上に有効であると認められる場合
- 3 当該地の風致が従前に比べ改善されることが認められる場合における建築物
- 4 建築物の建築が建替特例（1.9参照のこと）の適用を受ける場合

〔ただし書「位置、規模、形態及び意匠」の基準〕

条例第8条第1項第1号ウ（ア）のただし書を適用する場合、条文に掲げる「位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和でなく」とは、以下のような場合とする。

- 1 周辺の区域に圧迫感を与えるような規模、形態及び意匠でないこと。
- 2 周辺風致と著しく不調和とならないような配慮がなされていると認められること。

〔ただし書「敷地について風致の維持に有効な措置」の基準〕

条例第8条第1項1号ウ（ア）ただし書を適用する場合、条文に掲げる「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」とは、以下のような場合とする。

- 1 敷地内における植栽等の面積の敷地面積に対する割合が、概ね30%以上占め、建築物のうち基準を超える部分が周囲から見えにくくするような工夫がなされていること。
- 2 建築物の形態に特に工夫を図り、風致の維持に配慮していることが明確に認められること。

1.4 その他の建築物の建ぺい率

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ（イ）〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

当該建築物の建ぺい率が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地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は、この限りでない。 <増築について同内容（第2号ウ（イ））>

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」2) の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔角敷地の建ぺい率の緩和について〕

建築基準法第53条第3項第3号の規定は原則として適用しない。

角敷地の建ぺい率の緩和については、風致地区制度及び神奈川県風致地区条例の主旨が、非建ぺい地における敷地内の緑化を促進することにあることから、風致地区内においては同法に基づく規制緩和は原則として適用しない。

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ（イ）及び第2号ウ（イ）のただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

〔ただし書を適用する建築物等〕

建築物の建築が建替特例（1.9参照のこと）の適用を受ける場合

1.5 その他の建築物の壁面後退距離

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ（ウ）〔仮設、地下に設ける建築物以外の**建築物の新築**〕

当該建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。ただし、周辺の土地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は、この限りでない。

＜増築、移転について同内容（第2号ウ（ウ）、第4号イ（ア））＞

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」2) の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ（ウ）、第2号ウ（ウ）及び第4号イ（ア）のただし書の適用は、基本的に認められないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

〔ただし書きを適用する場合の基準〕

次の各項に掲げる建築物のいずれかに該当するときには、適用することがある。

- 1 出窓等で基準を超える部分の見附面積が同方向からの建築部全体の見附面積の8分の1以下であるもので、周囲の外壁面から水平距離50cm以上を超えていないもの、また戸袋等においても出窓等と同様の水平距離を越えていないもの。

ただし、この場合、以下の観点を勘案し、良好な風致を維持していく上で支障とならないときに限り適用することができる。

- ① 当該行為の代替案がないこと。
- ② 前面植栽に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- ③ 当該行為が周辺の影響に大きな影響を与えないこと、又は、影響の防止策があること。

- 2 建築物の建築が建替特例（1.9参照のこと）の適用を受ける場合。

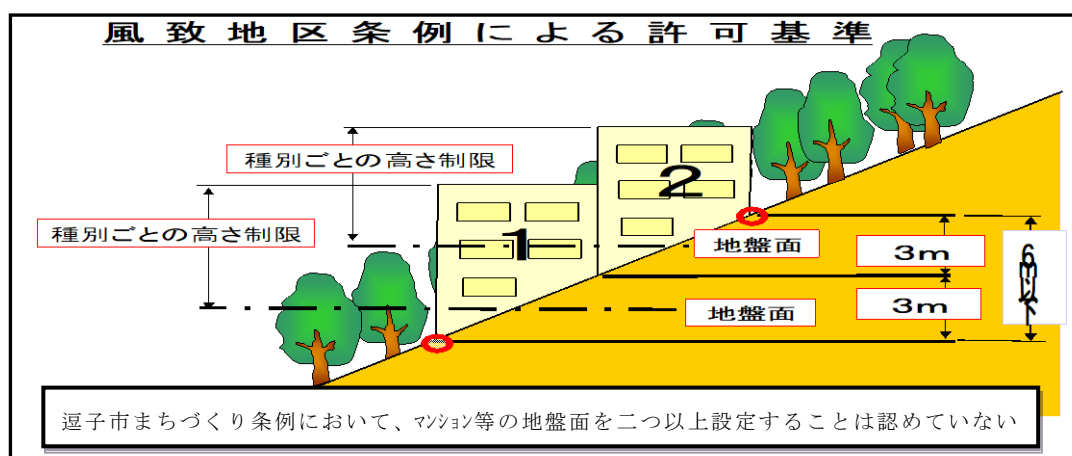
1.6 その他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差

1) 条例による許可基準

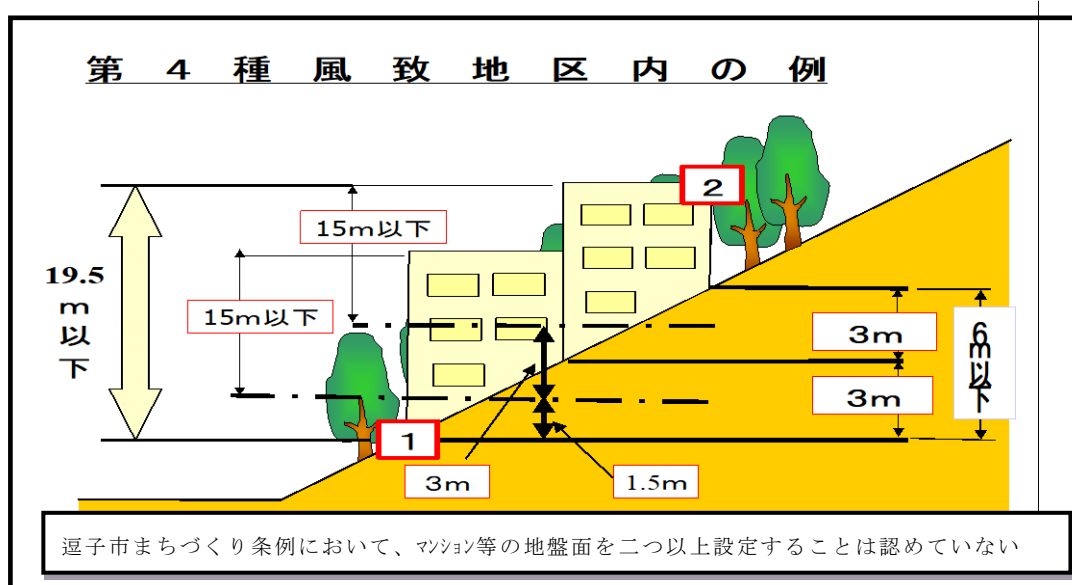
条例第8条第1項第1号ウ（エ）〔仮設、地下に設ける建築物以外の**建築物の新築**〕

当該建築物が周辺の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地についての植栽等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。＜増築について同内容（第2号ウ（エ））＞

【許可基準図解】



この基準を第4種風致地区内の例で示すと、第4種風致地区の高さの基準は15m以下であるが、建築物が地面と接する高低差を6m以下とすることにより、建築物の最下部 **1** から最高部 **2** までの高さは19.5m以下となるが、地盤面の設定位置や建築物の最高高さについては、逗子市まちづくり条例にて定めがあるので、必ず確認する必要がある。



2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ(エ)及び第2号ウ(エ)のただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

〔ただし書「位置、規模、形態及び意匠」の基準〕

条例第8条第1項1号ウ(エ)ただし書のうち、「位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和でなく」とは、以下のような要件とし、これらの要件を全て満たす場合に限定して適用する。

- 1 同一敷地内で隣接する建築物との距離は、「壁面後退距離」と同様の距離をとるため、第1種風致地区内で4 m以上、その他の風致地区内で2 m以上、とられていること。
- 2 当該建築物が周囲の土地から見えにくいような位置にあること。
- 3 当該建築物の最も高い部分が斜面地の頂上及び尾根線を越えないような位置にあること。
- 4 周辺の区域に圧迫感を与えるような規模、形態及び意匠でないこと。
- 5 その他風致と著しく不調和とならないような配慮がなされていると認められること。

〔ただし書「敷地について風致の維持に有効な措置」の基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(エ)ただし書のうち、「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」とは、以下のような要件とし、これらの要件を全て満たす場合に限定して適用する。

- 1 敷地内における植栽等の面積の敷地面積に対する割合が、概ね30%以上占めること。
- 2 隣接する建築物との間や建築物の棟間等に高木、中木等をバランスよく植栽する等、植栽によって建築物をより見えにくくするような工夫がなされていること。
- 3 建築物の形態に特に工夫を図り、風致の維持に配慮していることが明確に認められること。

〔ただし書適用により緩和する範囲〕

条例第8条第1項第1号ウ(エ)のただし書に規定する条件を満たした場合、緩和できる高低差の範囲は9 mまでとする。

地盤面は、通常、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さをいうが、地面の高低差が3 mを超える場合には、3 m以内ごとに区分して、それぞれの区分内の平均の高さを指す。(その区分は3 m以内ごとの区分であれば、区分の取り方は自由である。)

ただし書適用により緩和する範囲の高低差の範囲を9 mまでとしたが、これにより、区分高を3 mとした場合でも、地盤面は3段までとなる。

ただし、地盤面の設定位置については、返子市まちづくり条例に定めがあるので、必ず確認すること。

1.7 その他の建築物の位置、形態及び意匠

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(オ)〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

当該建築物の位置、形態及び意匠が当該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。

<以下、条例第8条第1項第2号ウ(オ)、第3号イ(イ)、第4号イ(イ)において同様の文言については、以下の「審査基準」を準用する>

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔斜面地において建築する建築物の「位置」の適用の基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、斜面地の同一敷地内に別棟で新築(又は増築)される建築物の「位置」について「風致と著しく不調和でない」とは、以下のような要件を満たす必要がある。

- 1 隣接する建築物又は棟間の距離が、第1種風致地区内で4 m以上、その他の風致地区内で2 m以上、とられていること。

〔「意匠」のうち建築物の色彩の基準〕

色彩については、マンセル値を用いて色彩を数値化により色彩の基準を定める。

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、「意匠」に含まれる「色彩」が「風致と著しく不調和でない」とは、原則として、色相、明度及び彩度の数値を下げ、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。また、建築物相互の色彩の調和に配慮し、外壁、看板等についても刺激的な色彩は避ける。ただし、伝統的な様式の歴史的建造物等にあつては、その歴史的、文化的な意味合いがある場合に限り、これによらない。

〔「意匠」のうち建築物の色彩の具体の基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、「意匠」に含まれる「色彩」が、一般的な本県の風致地区内において、「風致と著しく不調和でない」色彩をマンセル値で表すと、原則として以下の値を標準とする。

色相	R及びYRの場合	彩度6以下
色相	Yの場合	彩度4以下
色相	GY、G、BG、B、PB、P、RPの場合	彩度2以下

〔「意匠」のうち建築物の資材についての基準〕

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、「意匠」に含まれる建築物の屋根及び外壁資材(材質)については、光る素材を避け、塗料はつや消しのものを使用することとし、外観は周囲の景観から突出したものでないこと。

1.8 その他の建築物の敷地内緑化

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項1号ウ(カ)

当該建築物の敷地内に風致の維持に必要な木竹が存在しないときは、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

条例第8条第1項第2号ウ(カ)、同項第3号イ(ウ)、同項第4号イ(ウ)

当該増築(改築・移転)により、建築物の敷地内において現に存する風致の維持に必要な木竹が失われるときは、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

条例第10条

風致地区内の建築物の所有者、管理者又は占有者は、当該建築物の敷地における風致の維持に必要な緑化に努めなければならない。

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」2)の「許可を要しない行為」に同じ)

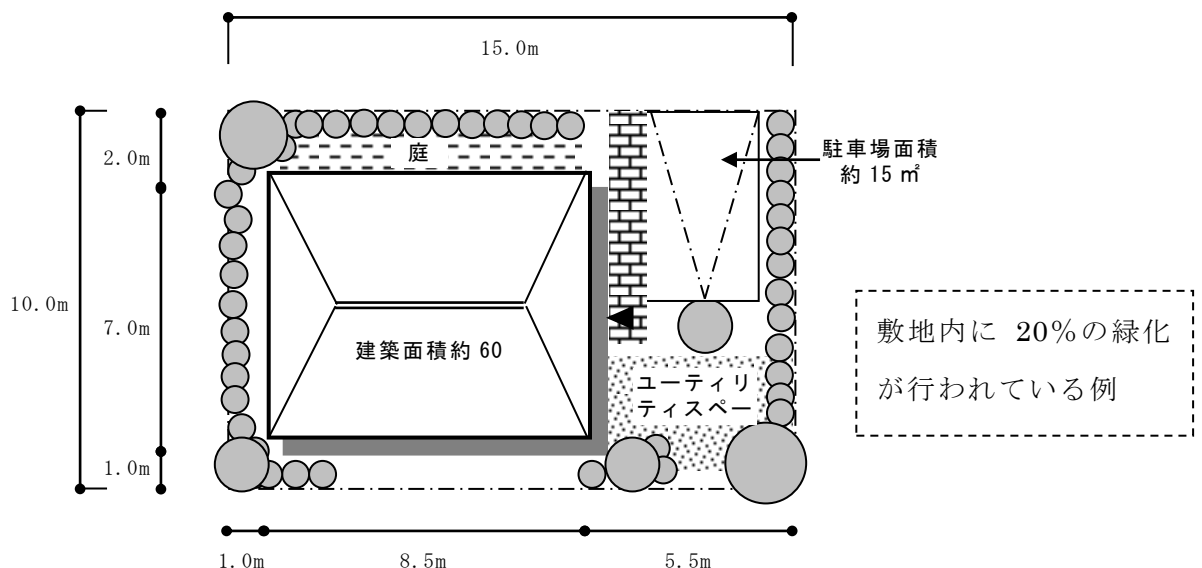
3) 審査基準

【風致の維持に必要な植栽の基準】

条例第8条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)、第4号イ(ウ)及び第10条の「風致の維持に必要な植栽」とは、原則以下のような基準を満たす必要がある。

- 1 将来において高木・中木及び低木等が一体となって良好な自然環境を形成するようなものとする。
- 2 外柵等は生垣とすることが望ましい。
- 3 植栽の割合は、敷地面積の20%以上であること
- 4 植栽の際の樹種の選定にあつては、別表に示す「神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等」を参考とする。

【 敷地面積 150 m² 建ぺい率 40% 以下の宅地の敷地内緑化の例 】



1.9 建築物の建替え特例

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ（ア）（イ）（ウ）（エ）

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

・ ・ ・ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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に認められる場合においては、この限りでない。

2) 審査基準

〔ただし書の非適用の原則〕

条例第8条第1項第1号ウ、第2号ウ及び第4号イのただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の事情を考慮し限定的に適用することがある。

〔建替え特例〕

建替えを行う場合、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の各号に該当する場合であるときは、高さ、建ぺい率、壁面後退距離及び地盤面の高低差について、ただし書を適用することがある。

- 1 建替え前の建築物が新築の際、風致地区条例及び関係法令上適法であり、かつ、その後、改築又は増築をした場合にあっても、それが条例上適法であったもの
- 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 建替え時の敷地面積が建替え前の建築物を新築した際の敷地面積（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面積）よりも減少していないこと。
- 4 建替えにおける建築物の高さ、建ぺい率及び後退距離の数値は既存のそれらの数値以下であること。

2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）

2.1 仮設の工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）

1) 条例による許可基準許可対象行為

条例第8条第1項第5号ア〔仮設の工作物の新築〕

- (ア) 当該工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該工作物の位置、規模、形態が当該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。

＜増築、改築、移転について同内容（第6号ア、第7号ア、第8号ア）＞

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第7号

次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下この項及び第8条第1項において同じ。）の新築、増築、改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

エ 社寺境内又は墓地内において設ける鳥居、灯ろう、墓碑、墓石その他これらに類するもの

オ 祭礼、縁日等のために設ける観覧場、やぐら、案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの

カ その他の工作物の新築、増築、改築又は移転で当該新築、増築、改築又は移転後の工作物の高さが5メートル以下であるもの

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

- (ア) 当該敷地内に存する建築物に付属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築、増築、改築又は移転

3) 審査基準

〔仮設の工作物の位置、規模及び形態の基準〕

地域の実情を考慮し、当該行為が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ように、工作物の位置等に配慮すること。

2.2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）

1) 条例による許可基準許可対象行為

条例第8条第1項第5号イ〔仮設を除く工作物の新築〕

その他の工作物については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該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。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第7号

次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下この項及び第8条第1項において同じ。）の新築、増築、改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

エ 社寺境内又は墓地内において設ける鳥居、灯ろう、墓碑、墓石その他これらに類するもの

オ 祭礼、縁日等のために設ける観覧場、やぐら、案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの

カ その他の工作物の新築、増築、改築又は移転で当該新築、増築、改築又は移転後の工作物の高さが5メートル以下であるもの

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

（ア）当該敷地内に存する建築物に付属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築、増築、改築又は移転

3) 審査基準

〔工作物の「高さ」についての基準〕

条例第8条第1項第5号イ、第6号イ、第7号イ、第8号イのうち、「規模」における「高さ」について「風致と著しく不調和でない」とは、以下のような要件を満たす必要がある。

工作物の高さは必要最小限とし、原則として当該区域の建築物の高さの基準を満たしているものとする。ただし、施設の機能上又は構造上、特にやむを得ないと認められるもので、周辺の風致と不調和とならないよう、特に配慮、工夫がなされていると認められるものについては、この限りでない。

〔意匠〕のうち色彩の基準及び具体の基準〕

1.7 位置、形態及び意匠 3) の色彩等に関する審査基準を準用する。

【「意匠」のうち資材についての基準】

条例第5条第1項第5号イ、第6号イ、第7号イ、第8号イのうち、「意匠」に含まれる工作物の「資材(材質)」については、光る素材を避けるとともに、その外観は周囲の景観から突出したものでないこと。

【「意匠」のうち門・塀及びフェンス(柵)等についての基準】

条例第8条第1項第5号イ、第6号イ、第7号イ、第8号イのうち、工作物である門、塀及びフェンス(柵)等については、木製、竹性、しっくい等、材質や仕上げを周囲の風致に配慮したものとし、道路に面する部分については、特に色彩等に配慮する。

【擁壁についての基準】

条例第8条第1項第5号イ、第6号イ、第7号イ、第8号イのうち、工作物である擁壁については、以下のような基準を適用する。

1 擁壁の工法

擁壁の工法はできる限り石積(張)工を使用するものとし、他の工法を使用する場合には、より周辺の風致と調和するものとする。

2 擁壁の資材

擁壁に使用する資材はできる限り石材を使用するものとし、他の資材を使用する場合は、その外観及び色彩が、より風致と調和するものとする。

3 擁壁の緑化

前面はできる限りつる性植物等で緑化を施すものとする。

【「意匠」のうち鉄柱、鉄塔等についての基準】

条例第8条第1項第5号イ、第6号イ、第7号イ、第8号イのうち、鉄柱、鉄塔その他これに類する工作物については、やむを得ない場合を除き、当該工作物が樹林によって遮られることにより、又は地形的な条件により市街地や主な道路から容易に見えないよう、又は背景にとけ込むような配慮すること。

建築物の色彩の変更

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第9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、当該変更の行われる建築物等の存す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。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第8号

次に掲げる建築物等の色彩の変更

- ア 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの
- イ 仮設の建築物等
- ウ 地下に設ける建築物等
- エ 床面積（増築を伴うときは、増築後の床面積）の合計が10平方メートル以下の建築物
- オ 前号ウからオまでに掲げる工作物
- カ その他の工作物で高さが5メートル以下であるもの

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

- (イ) 建築物等の色彩の変更。ただし、物置、作業小屋等で床面積（増築を伴うときは、増築後の床面積）の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

3) 審査基準

【建築物等の色彩の変更の基準及び具体の色彩の基準】

色彩の基準は「1.7 その他の建築物の位置・形態及び意匠」による審査基準を準用する。

条例第2条第1項第2号に規定する「建築物等の色彩の変更」に該当する「変更」については、マンセル値の10色相の範囲のうちで、色相が変更になる場合を対象とする。なお、明度、彩度についても、著しく変更すると考えられる場合には、対象とする。

【「色彩の経年変化」の扱い】

条例第2条第1項第2号に規定する「建築物等の色彩の変更」において、「経年変化」により褪色した色彩については、次の基準によるものとする。

- 1 「色彩の変更」となるかどうかの判断は、原則として褪色した後の現在の色彩との比較によることとする。
- 2 ただし、建築当初（褪色前）の色彩が、写真や書類等で確認でき、かつ、当該色彩が周辺の風致と著しく不調和でない場合には、褪色前の色彩との比較によることとする。（この場合、褪色前の色彩と同色とする場合には、色彩の「変更」とはせず、許可を必要としない。）

4 宅地の造成等

4.1 緑地率

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第10号ア

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（以下「緑地率」という。）が別表第2の区分の欄に掲げる区分に応じ当該緑地率の欄に掲げる割合（当該宅地の造成等が行われる土地の面積が500平方メートル未満の場合には、当該割合に2分の1を乗じて得た割合）以上であること。ただし、当該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植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときは、この限りでない。

本条項は、宅地の造成等を対象とした規定であって、宅地の造成等を伴わない建築物の新築や増築は対象とならない。宅地の造成等の目的が共同住宅や研修所等で、宅地の造成等の区域が建築物の敷地と同一の場合は当該敷地内に緑地を確保することになるが、分譲を目的とした戸建て住宅の場合、原則として分譲後の戸建て住宅の敷地の他に緑地を確保することに注意が必要である。

条例の許可基準では、当該敷地が用途地域が指定されている区域にある場合や500㎡平方メートル未満の場合は、土地利用と緑地量のバランスを考慮して、一般基準よりやや低い水準を定めている。緑地率を用途地域内外及び規模別に区分したものを次表に示す。

表 用途地域内外・規模別の緑地率の割合

	用途地域が定められていない地域		用途地域が定められている地域	
	500㎡以上	500㎡未満	500㎡以上	500㎡未満
第1種風致地区	50%	25%	20%	10%
第2種風致地区	40%	20%	20%	10%
第3種風致地区	30%	15%	20%	10%
第4種風致地区	20%	10%	20%	10%

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第9号

面積が60平方メートル以下の宅地の造成等で高さが1.5メートルを超えるのり（地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）を生じる切土又は盛土を伴わないもの

3) 許可を要する行為

宅地の造成等（宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更）の許可を要する行為は次のいずれかに該当する場合とする。

- 1 高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土、盛土若しくは一体の切盛土を行う場合
- 2 面積が60㎡を超えるもので、高さが30cmを超える切土、盛土若しくは一体の切盛土が生じる場合

4) 審査基準

〔緑地を確保する際の留意点〕

条例第8条1項第10号アに規定する緑地を確保するにあたっては、次の点について留意するものとする。

- 1 現存する自然度の高い植生や風致景観上必要な斜面、尾根等は、できる限り保全又は移植すること。特に、市街地における風致景観を構成する主要な屋敷林等の保存に配慮する。
- 2 樹木等の植栽を行う場合は、将来において高木、中木又は低木等が一体となって良好な自然環境を形成するようなものとし、また周辺風致と調和するような位置に配慮する。
- 3 当該宅地の造成等が行われた土地内が、主要な道路や市街地からできる限り見えにくいように配慮する。
- 4 道路から3m以内には、できる限り中木又は高木を1本以上配置し、道路に面する敷地延長の概ね1/3以上は低中木や生垣等の植栽に努めること。
- 5 行為終了後も緑地が適切に管理されるよう努力すること。
- 6 「適切な植栽」の際の樹種の選定にあたっては、別表に示す「神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等」を参考とする。

〔緑地率の算定の対象となる緑地〕

条例第8条1項第10号の規定する「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地」は次の基準とする。

- 1 用途地域が定められている場所においては、公園内の樹林や緑地及び街路樹等における緑地は、緑地率の算定の対象とすることができる。
- 2 植栽は、土地に定着する樹木及び芝等を対象とし、容易に移動が可能なプランターや鉢類は緑地率の算定の対象としない。

〔緑地率の算定方法の原則〕

条例第8条1項第10号アの規定する「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積」の算定方法は次の基準を原則とする。

1 木竹が保全される土地の面積

ア 独立している樹木の場合は、その樹冠により被覆される投影面積とする。

イ 複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合は、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面積とする。

2 適切な植栽が行われる土地の面積

ア 植栽される樹木の樹冠により被覆される投影面積は、以下の「適切な植栽が行なわれる時の算定面積」の定めにより算定し、当該適切な植栽が行われる土地の面積とする。この場合、10㎡以上の樹冠により被覆される投影面積はその面積とする。

〔適切な植栽が行われる時の算定面積〕

区分	植栽時の規格	面積
高木	樹高3m以上	10㎡（半径1.8mの円で囲まれた面積）
	樹高1.5m以上3m未満	5㎡（半径1.25mの円で囲まれた面積）
	樹高0.5m以上1.5m未満	3㎡（半径1.0mの円で囲まれた面積）
中木	樹高0.5m以上	3㎡（半径1.0mの円で囲まれた面積）
苗木	樹高0.5m未満 （高木又は中木となるものに限る）	1㎡（半径0.6mの円で囲まれた面積）
低木		0.25㎡（表面をおおった面積）

イ 樹冠が接して植栽されている場合は、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面積をいう。

ウ 街路樹による道路の緑化の場合は、樹冠の投影面積をいう。

エ 森林法の植栽基準により森林の復元を行う場合は、その全面積をいう。

3 芝等の扱い

芝等で地表面が覆われる場合は、対象緑地面積の2割までを算定できるものとする。ただし、用途地域が定められていない第1種又は第2種風致地区等で、現に緑地が存在しない場合は、芝等で算定できる割合を2割以上とすることができる。

〔現況緑地の保全と適切な配置について〕

条例第8条1項第10号に規定する緑地率について、宅地の造成等を行う土地の面積が3,000平方メートル以上、かつ当該土地の過半以上が現に緑地である場合は、次の基準により緑地を保存することとする。

1 条例別表2に示す緑地率の1/2以上は現存する緑地を保存すること

2 保存に際しては、植生上貴重な木竹や道路に面する部分や尾根線などの風致景観を形成する上で重要な位置で優先的に行うこと

〔農地造成における緑地率の取扱い〕

条例第8条1項第10号アに規定する緑地率について、農地造成においては、例外的に次の取扱いとする。

- 1 継続的に耕作される農地の造成で、当該農地が風致を維持するための適切な緑地として認められる場合には、実際に耕作される農地部分を緑地として算定することができる。
- 2 ただし、現存する緑地を切り開いて農地を造成する場合には、原則として上記1における取扱いを認めず、通常の緑地率を確保することとする。

〔宅地の造成等の緑地率の算定に、例外的に建築時の植栽を算定対象とする場合〕

条例第8条第1項第10号アに規定する緑地率については、例外的に建築時の植栽を算定対象とする場合の取り扱いを次の通りとする。

- 1 宅地の造成等の緑地は、当該宅地の造成完了までに確保され、その後適切に維持すること。
- 2 宅地の造成後、建築時に行われる植栽を算定する場合には、当該宅地の造成の申請者と市町が都市緑地保全法第20条に基づく緑地協定（一般に「一人協定」と呼ぶもの）等の締結をすることが望ましい。
- 3 当該風致地区に定められた緑地率は、宅地の造成等の規模に応じて以下に掲げる割合までは、建築物の敷地に含めることができる。
3,000㎡未満・・・別表2の1／1まで
3,000㎡以上・・・別表2の1／2まで
- 4 屋上緑化や壁面緑化は原則として算定の対象としない。ただし、用途地域が定められている場所においては、土地の形状等の理由により、地面上に緑地が確保できないことがやむを得ないと認められる場合に限り例外を認める。

この基準は、分譲を目的とした戸建て住宅地における緑地の配置の例外を定めたものである。通常、戸建て住宅地以外の場合は、宅地の造成等の区域＝敷地面積となり、その場合は敷地内において、条例の別表2に定める緑地率の割合を確保する事となるが、戸建て住宅地の場合は、例外的に造成後の敷地内における緑地を緑地率の対象として認めるものである。ただし、敷地内の緑地は、通常は、建築後に植栽されるケースが多い事から、上記の基準の2において「緑地協定の締結」等を条件とするものである。

また、宅地の造成等の規模に応じた割合については、その面積が3,000㎡以上の場合は都市計画法第33条において3%以上の公園・緑地の確保が義務付けられていることから、当該公園内の樹林・緑地を含めて別表2に掲げる緑地率の1／2までを戸建て住宅地の敷地外に緑地を確保することを求めるものである。同様に、小規模な宅地の造成等については、過重な負担を与えないとの配慮から、別表2に定める割合の全て（100%）を敷地内に確保する事を許容するものである。

〔ただし書きを適用する場合の基準〕

条例第8条第1項第10号アのただし書きの適用は、次の通りとする。

宅地の造成等の行為予定地内の大部分が、海浜地又は硬岩が露頭している山地その他これらに類する土地で、植物の生育が困難と認められる土地等である場合には緑地率の確保を免除する。この場合、当該風致地区の風致景観との調和を図るため、建築物の意匠・形態・色彩について、十分な配慮を行うこと。

本条項に基づくただし書きの適用は、当該土地の状況から真にやむを得ない場合に限り適用することとする。このため、緑地の育成が困難であると認められる海浜地又は硬岩が露出しており、現に植栽が困難である区域の土地において適用するもの。

4.2 のりの高さ

1) 条例による許可基準

第8条第1項第10号ウ

5メートル以上の高さののりを生じる切土又は盛土を伴わないこと（小段等によって上下に分離されたのりがある場合において、下層ののり面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層ののり面の下端があるときは、その上下ののりは、一体のものともみなす。）。ただし、当該変更に係る土地の地形上やむを得ないときは、この限りでない。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第9号

面積が60平方メートル以下の宅地の造成等で高さが1.5メートルを超えるのり（地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）を生じる切土又は盛土を伴わないもの

3) 許可を要する行為

宅地の造成等（宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更）の許可を要する行為は次のいずれかに該当する場合とする。

- 1 高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土、盛土若しくは一体の切盛土を行う場合
- 2 面積が60㎡を超えるもので、高さが30cmを超える切土、盛土若しくは一体の切盛土が生じる場合

4) 審査基準

〔のり面の保護について〕

のり面の侵食や風化を防止するため植生や構造物により、のり面の保護を行なうが、これは周辺の風致と調和したものとし、基本的には植生工を実施すること。ただし、のり面の勾配及び土質等により植生に適さない場合はこれによらない。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

条例8条第1項第10号ウのただし書を適用する場合は、以下に掲げるいずれか要件を満たす必要がある。

- 1 土地の地形上、切土又は盛土によって生ずる土量が規定の高さによつての土量に比べ極めて少ない場合
- 2 当該地ののり面の既存の木竹が優れていると認められる場合で、伐採が極力避けられる場合

〔ただし書を適用する場合ののり面の構造〕

条例 8 条第 1 項第 10 号ウのただし書を適用する際には、次の基準に従うこととする。

1 のりの高さ

のりの高さが、やむを得ず 5 メートル以上必要となる場合、小段を設けてのりを分断し各段ののりの高さを 5 メートル未満とし小段又はのり面に植栽等を施すこと。ただし、地形上小段を設けられない場合にはこれによらない。

2 のり面の植栽

のり面及び小段の保護工として、周辺の風致と調和するよう適切な植生工を施すこと。ただし、のり面の勾配及び土質等により植生に適さない場合は擁壁等の構造物による工法を選定する。また計画するにあたり既存の木竹の保存を十分考慮すること。

3 擁壁等についての基準

上記擁壁等の設置については、2 工作物の位置、規模、形態及び意匠 3) の審査基準を準用する。

〔防災工事についてのただし書の基準〕

がけ崩落防止等の目的で行われる土地の形質の変更のうち、次のいずれにも該当する場合は、のりの高さについては許可基準によらないこととする。

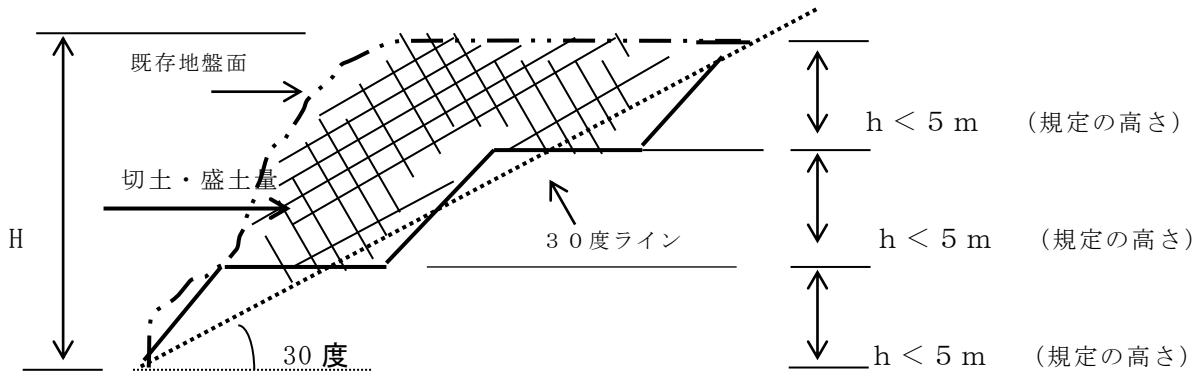
1 宅地の造成を目的としないこと。

2 危険な急傾斜を整形するための切土で、必要最小限の範囲であること。

3 のり面保護の措置が講じられるものであること

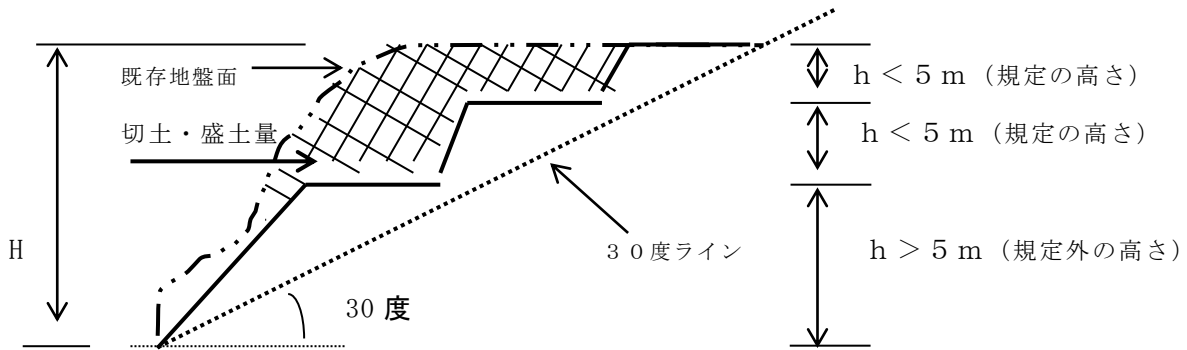
〔ただし書を適用する場合の基準の図〕

①規定ののりの高さに従って切土又は盛土をしたとき、地形の形質が著しく変更が生じる場合 (図4-1)



(図4-1)

②規定外ののりの高さによって切土又は盛土をしたとき、地形の形質の変更が少ない場合 (図4-2)

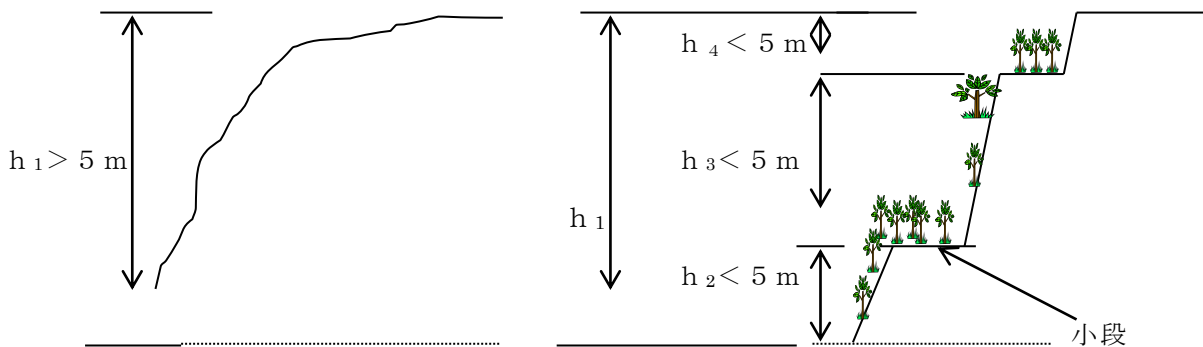


(図4-2)

〔ただし書を適用する場合ののり面の標準構造の図〕

(5 m以上ののりの高さの場合による小段等の設置の基準)

5 m以上ののりの高さ ⇨ 各段ののりの高さを5 m未満にし、植栽を施す



(図-5)

【のり面の保護について】

のり面の浸食や風化、崩壊を防止するために行う植生や構造物によるのり面被覆などをのり面保護工と言い、大きく分けて「のり面緑化工」と「構造物によるのり面保護工」に分類される。

①のり面緑化工

施工目的は植物が十分繁茂した場合にのり面の浸食を防止する効果とあわせて、周辺風致の調和に役立つ緑化を行うものである。施工条件として、勾配、地質、及び気象等の検討により工法を選定する。

- ・工法：種子吹付工、客土吹付工、植生マット工、張芝工、植生筋工、樹木植栽工

②構造物によるのり面保護工

構造物によるのり面保護工は植生が不適なのり面、植生だけでは浸食に対し長期安定が確保できないのり面あるいは崩壊落石などのおそれのあるのり面の保護を行うものである。

- ・工法：モルタル・コンクリート吹付工、コンクリート張工、のり砕工、擁壁工等

5 水面の埋め立て又は干拓

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第11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 適切な植栽等を行うこと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。

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。

2) 許可を要しない行為

第2条第2項第10号

面積が60平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓

3) 審査基準

水面の埋立て又は干拓については、埋立等を計画している水面が担っている風致地区の景観としての役割について、評価し、判断する。

また、埋立て又は干拓後の土地について行う植栽については、宅地の造成等の目的に応じて、それぞれの基準を満たすものとする。

6 木竹の伐採

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第12号

木竹の伐採については、当該木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、当該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【建築物等の建築等】又は第3号【宅地の造成等】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10号エ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 森林である土地の区域外における木竹の伐採

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第11号

次に掲げる木竹の伐採

ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のために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 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

条例第2条第2項第14号

その他次に掲げる行為

イ 建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

(イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採

3) 審査基準

〔「風致を損なうおそれが少ない」の基準〕

条例第8条1項第12号本文のうち、「当該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」とは、以下のような行為をいう。

- 1 既存樹木をできる限り保存又は移植などの措置を講ずるもの
- 2 樹林地を伐採する場合は、林縁部の樹木の保護を図るもの
- 3 現存する斜面緑地はできる限り保全するもの
- 4 良好な自然環境を形成している稜線などを特に保全するもの

【「風致を損なうおそれが少ない」の建築等を伴う場合の基準】

条例第8条第1項第12号アに掲げる「第2条第1項第1号又は第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」では、本文の基準に加え以下のような基準をいう。

- 1 建築物等の建築や宅地の造成等に支障となる木竹の伐採に限られること。
- 2 原則として、巨木、銘木及び歴史的、植物学的、文化的又は記念的な木竹の伐採を伴わないこと。また、貴重な動植物の生息する植生地を保全すること。
- 3 条例第8条第1項第1号ウ（カ）、第2号ウ（カ）、同項第3号イ（ウ）、同項第4号イ（ウ）に規定する植栽等が確実に行われる見込みがあること。

【「風致を損なうおそれが少ない」の森林の択伐、皆伐の基準】

条例第8条第1項第12号イに掲げる「森林の択伐」及び同号ウに掲げる「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1ヘクタール以下のもの」では、本文の基準に加え以下のような基準のいずれかに該当する必要がある。

- 1 伐採する木竹が原則として伐期に達していること。
- 2 伐採する木竹の下層にある木竹の成長を促進するために行う伐採であること。

【「風致を損なうおそれが少ない」の森林以外の区域の伐採の基準】

条例第8条第1項第12号エに掲げる「森林である土地の区域外における木竹の伐採」では、本文の基準に加え以下のような基準を全て満たしている必要がある。

- 1 原則として、巨木、銘木及び歴史的、植物学的、文化的又は記念的な木竹の伐採を伴わないこと。また、貴重な動植物の生息する植生地を保全すること。
- 2 建築物等の建築及び宅地の造成等を伴わない木竹の伐採においては、以下の基準を満たすこと
ア 木竹の伐採が行われる土地が、宅地の造成等の行為により造成された土地の場合には、可能な限り宅地の造成等の際に確保された緑地率以下とならない伐採とすること
イ 上記木竹の伐採により、宅地の造成等の際に設けられた緑地率以下となる場合には、その緑地率を維持するための植栽等が行われること

基準林齢

地 区	樹 種					
	スギ	ヒノキ	マツ類	その他 針葉樹	クヌギ コナラ	その他 広葉樹
神奈川	40年	45年	35年	50年	10年	20年

(逗子市森林整備によるもの)

4) その他

宅地造成において発生する伐採木等については、資源の有効利用の促進から、再利用、再資源化を考慮すること。

7 土石の類の採取

1) 条例による許可基準

条例第8条1項第13号

土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該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。ただし、必要な埋戻し又は植栽等を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさないときは、この限りでない。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第12号

土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第9号<面積が60平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの>の宅地の造成等と同程度のもの

3) 審査基準

(土石の類の採取の原則)

露天掘りによる採取は、地形等に大きな変化を与えることや木竹等の著しい減少が見込まれることなどから、景観にも著しい影響を与えることが予測されるため、必要な埋戻しを行い、かつ、植栽等を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合に限る。

坑道掘りについても、坑口については、景観を損ねない位置にすることや採取の終了及び休止時には、必要な植栽等を行うこととする。

〔ただし書きの非適用の原則〕

条例第8条第1項第13号ただし書きの適用は、基本的には認めないこととするが、地域の実情を配慮し、限定的に適用することがある。

4) その他

土石類の採取については、他法令に定められた全体計画及び3年ごとの計画書等の写を入手するなど、進捗状況を把握することが望ましい。

8 屋外における物件のたい積

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第14号

屋外における物件のたい積については、たい積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。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第13号

次に掲げる屋外における物件のたい積

ア 工事に必要な物件のたい積で、当該工事現場において当該工事の施工期間を超えないもの

イ その他の物件のたい積で、面積が60平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下であるもの

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

(ウ) 屋外における物件のたい積で、高さが3メートル以下のもの

【宅地造成等に該当しない行為】

物件のたい積において、たい積前の土地の形質の変更が生じない物件については、土地の形質の変更とは見なさない。ただし、物件のたい積が半永久的に存する行為については、土地の形質の変更とみなす。

【土砂埋立行為について】

土砂等で、谷地を埋め立てる行為（土砂埋立行為）についても、物件のたい積とする。ただし、半永久的に存する行為については、土地の形質の変更とみなす。

3) 審査基準

【許可を要しない行為における「工事」の考え方】

条例第2条第2項第13号に規定する「工事」とは、原則として、条例第2条第1項第1号、第3号、第4号、第6号に掲げる行為で、実際に本条例に基づく許可を受けた行為に係る工事をいう。

〔物件のたい積の規模・位置、遮蔽の基準〕

条例第8条1項第14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」とは、以下のような基準に適合していることとする。

1 たい積の規模・位置

ア たい積物の高さは、概ね5メートル以下であること。

イ たい積に係る敷地（たい積場及び車両の通路、事務所の敷地その他のたい積場と一体として利用される土地）面積は、概ね500㎡未満であること。

ウ たい積物の端からたい積に係る敷地の境界線までの距離は、条例別表第1に掲げる壁面後退距離以上とする。

2 たい積物の遮蔽

たい積に係る敷地の周辺に住宅が建ち並ぶ等、風致の維持に特に配慮が必要な場合 等においては、敷地の外周に沿って、たい積物を遮蔽するに十分な塀又は植栽帯を設けること。この遮蔽について以下の基準を適用するものとする。ただし、周辺よりたい積物が眺望されない場合には、この限りでない。

ア 塀の高さは概ね3m以下とし、色彩等については「2.2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）3 審査基準」を準用する。

イ たい積に係る敷地のうち道路等の公共用空地に面する部分にあつては、敷地境界線とたい積物との間に植栽帯を設け、かつ、植栽帯の内側にたい積物を遮蔽するに十分な塀が設置されていること。

野外におけるたい積物は、風地地区における自然的景観を阻害する要素があるため、植栽帯又は塀の設置によりこれを遮蔽し、周辺の風致とできる限り調和を図るものである。

〔他法令に関する注意事項〕

条例第2条第1項第7号に規定する「屋外における物件のたい積」については、以下のような他の法令の許可基準等に従うこと。

- 1 神奈川県土砂の適正処理に関する条例
- 2 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 3 宅地造成等規制法

〔変更許可申請等を要する場合の基準〕

条例第2条第1項第7号に規定する「屋外における物件のたい積」については、当該物件が一定期間搬入搬出され、また、たい積の高さや面積等の規模が許可を受けた範囲で変動（増減）することを予定しているが、次の場合には新たな許可を必要とする。

- 1 許可を受けた物件の種類が、申請内容とは全く異なるものとなる場合。ただし、単にたい積の請負先等が変更になる場合にはこの限りではない。
- 2 たい積の規模が許可を受けた範囲を超える場合。
- 3 期限を区切って行うとしたたい積の期限を越える場合
- 4 その他、許可を受けた条件と著しく異なる形でたい積を行う場合

9 地区又は種別が2以上にまたがる場合の取扱い

1) 建築物の敷地についての取扱い

建築物の敷地が風致地区の内外又は風致地区内の二以上の種別にわたる場合、建築物の高さ、建ぺい率及び外壁の後退については、次のような取扱いを行う。

1 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合

ア 建ぺい率

風致地区内及び風致地区外においてそれぞれ該当する面積に各建ぺい率を乗じて得た値の合計を全敷地面積で除した数値以下とする。

イ 建築物の高さ及び後退距離

風致地区内の部分のみについて本条例が適用される。

2 建築物の敷地が風致地区内の二以上の種別にわたる場合

ア 建ぺい率

各区域においてそれぞれ該当する面積に各建ぺい率を乗じて得た値の合計を全敷地面積で除した数値以下とする。

イ 建築物の高さ及び後退距離

各区域においてそれぞれ該当する基準の範囲とする。

[建ぺい率按分の計算例]

建築物の敷地面積 300 m²のうち、風致地区（第4種風致地区：建ぺい率 40%以下）内に存する部分が 180 m²、風致地区外（住居地域：建ぺい率 60%以下）に存する部分の面積が 120 m²の場合

<適用される建ぺい率>

$$(40\% \times 180 + 60\% \times 120) \div 300 = \underline{48\% \text{ (以下)}}$$

2) 宅地の造成等における緑地率についての取扱い

宅地の造成等に係る土地が風致地区の内外又は風致地区内の二以上の種別にわたる場合、上記建ぺい率の算定方法と同様とする。

[緑地率按分の計算例]

市街化調整区域内において、宅地の造成等に係る土地 600 m²のうち、第1種風致地区（緑地率 50%以上）内に存する部分が 200 m²、第4種風致地区（緑地率 20%以上）に存する部分が 400 m²の場合

<適用される緑地率>

$$(50\% \times 200 + 20\% \times 400) \div 600 = \underline{30\% \text{ (以下)}}$$

10 参考資料

10.1 神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等

高木 生育したときの樹高が10m以上の樹木	常緑	○あかがし・あかまつ・○あらかし・いぬまき・◎うらじろがし ▲◎くすのき・○くろがねもち・くろまつ・さわら・◎しらかし しろだも・すぎ・◎すだじい・たいさんぼく・▲○たぶのき ひのき・まだけ・○まてばしい・もうそうちく・▲○もちのき やまもも等
	落葉	あおぎり・あおはだ・あかしで・あきになれ・いいぎり・いろはかえで・ いちよう・いぬしで・いろはもみじ・いたやかえで ▲えのき・えんじゅ・おおしまざくら・かしわ・かつら きはだ・くぬぎ・くるみ・けやき・こなら・こぶし しおじ・ちどりのき・とうかえで・とちのき・はうちわかえで はぜのき・はんのき・はるになれ・ひめしゃら・ふさざくら ぶな・ほおのき・▲みずき・みずなら・▲むくのき ▲やまざくら・やまはんのき・やまぼうし・ゆりのき等
中木 生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木	常緑	いぬがや・うばめがし・かくれみの・かなめもち・▲さかき さざんか・▲さんごじゅ・そよご・とうねずみもち・ねずみもち ひいらぎ・▲ひめゆずりは・▲もっこく・やぶつばき やぶにつけい・ゆずりは等
	落葉	▲あかめがしわ・▲えごのき・こぼのとねりこ・だんこうばい なつつばき・にがき・ねむのき・はくうんぼく・ひめやしやぶし まめざくら・やしやぶし・りょうぶ等
低木 生育したときの樹高が5m未満の樹木	常緑	あおき・あずまねざさ・あせび・アベリア・いぬつげ おおばぐみ・おおむらさきつつじ・▲きずた・きんもくせい くちなし・さつき・じんちょうげ・ちやのき・ていかかずら ▲とべら・▲なんてん・はくちょうげ・はまひさかき ひいらぎなんてん・ひいらぎもくせい・▲ひさかき びなんかずら・▲まさき・まるばしやりんばい・むべ・めだけ ▲やつで・やぶこうじ等
	落葉	あじさい・あきぐみ・▲あけび・あぶらちゃん・いぼたのき いぬこりやなぎ・いぬびわ・うぐいすかずら・うつぎ うめもどき・▲がまずみ・きぶし・くさぼけ・くろもじ こごめうつぎ・こまゆみ・さるすべり・▲さんしょう しばやなぎ・しもつけ・てりはのいばら・どうだんつつじ なつぐみ・にしきうつぎ・▲にしきぎ・▲にわとこ・ぬるで のりうつぎ・ばいかうつぎ・はこねうつぎ・はないかだ ▲まゆみ・まんさく・みつばつつじ・むらさきしきぶ れんぎょう・めぎ・やまぐわ・やまつつじ・やまはぎ ゆきやなぎ等
芝等		こうらいしば・のしば等

注 ◎印は神奈川県の推奨木 ○印は神奈川県の準推奨木 ▲印は野鳥の食餌木

10.2 色彩について（解説）

1 色の3要素

色相、明度、彩度の3つの要素によって色を識別するもので、記号と数値で色彩を表すマンセル色票系を用いて色彩の基準を定める。

2 有彩色と無彩色

有彩色 彩度のある色で、明度も色相もある。

無彩色 彩度のない色で、白、黒、及び中間にあるすべての灰色を指し、無彩色には、色相及び彩度というものがなく、あるのは明度だけである。

(1) 色相 色の種類を表す要素

マンセルは色相環をR(赤)、Y(黄色)、G(緑)、B(青)、P(紫)に分け基本形とし、R、Y、G、B、Pのそれぞれの中間の色相として、YR(橙)、GY(黄緑)、PB(青紫)、RP(赤紫)を含めて計10色相とする。

各色相を10段階に分け5がその色相の中心とする。

(2) 明度 色の明るさの度合いを表す要素

基本的には白から黒までを基準とし、白に近づけば明度は高く、逆に黒に近づくほど明度が低くなる。黒を1として順次明るいグレーになるに従って数値をつけ9.5が白になるように区分したもので、有彩色にも色の明るさの度合いがあり、黒から白を混ぜることにより明度が変わっていき、明度表示は、無彩色のグレーに対応する明るさで表す。

(3) 彩度 色のあざやかさ（色の強さ）の度合いを表す要素

無彩色を混ぜることで、彩度が下がる。

例 マンセル表示

4R 4 / 14

色相 明度 彩度

色相： 1～10 (5がその色相の中心)

明度： 1～9.5 (数値が大きくなるほど明るくなる)

(白→明度最大 黒→明度最小)

彩度： 1～ (数値が大きくなるほどあざやかさが増す)

※マンセル値が不明の場合には、(社)日本塗料工業会による塗料用標準色見本等の活用により、近似値を当てはめる。

標準的な建築物等の色彩（参考）

（例）標準的な建築物等の色彩としては、表内の数値がおおよそ望ましい

	屋 根		外 壁		門、塀 等	
無 彩 色						
色相なし	明 度	彩 度	明 度	彩 度	明 度	彩 度
（白～黒）	N 6 以下	—	N 8 以下	—	N 6 以下	—
有 彩 色						
	屋 根		外 壁		外 構	
色 相	明 度	彩 度	明 度	彩 度	明 度	彩 度
R（赤）	6	3 以下	8	1		
	5	3 以下	6	3 以下	5	3 以下
					4	6 以下
Y R（黄赤）	8	4 以下	同左	同左	同左	同左
	7	4 以下	同左	同左	同左	同左
	6	4 以下	同左	同左	同左	同左
	5	8 以下	同左	同左	同左	同左
	4	4 以下	同左	同左	同左	同左
	3	3 以下	同左	同左	同左	同左
	2	2 以下	同左	同左	同左	同左
Y（黄色）	8	2 以下	同左	同左	同左	同左
	7	2 以下	同左	同左	同左	同左
	6	2 以下	同左	同左	同左	同左
	5	3 以下	同左	同左	同左	同左
	4	4 以下	同左	同左	同左	同左
	3	2 以下	同左	同左	同左	同左
G Y（黄緑）	8	2 以下	同左	同左	同左	同左
	7	2 以下	同左	同左	同左	同左
	5	6 以下	同左	同左	同左	同左
	4	5 以下	同左	同左	同左	同左
	3	4 以下	同左	同左	同左	同左
G（緑）	7	2 以下	同左	同左	同左	同左
	6	2 以下	同左	同左	同左	同左
	5	2 以下	同左	同左	同左	同左
	4	2 以下	同左	同左	同左	同左
	3	2 以下	同左	同左	同左	同左
B G（青緑）	8～3	2 以下	同左	同左	同左	同左
B（青）	8～2	2 以下	同左	同左	同左	同左
P B（青紫）	7～2	2 以下	同左	同左	同左	同左
P（紫）	7～2	2 以下	同左	同左	同左	同左
R P（赤紫）	7～2	2 以下	同左	同左	同左	同左

10.3 のりの高さ

宅地、宅地造成とは、宅地造成等規制法第2条の規定による。

のり（条例第2条第2項第9号及び第8条第1項第10号ウに掲げる「のり」）とは、宅地造成等規制法施行令第1条2項で標記されている「がけ」と同一のものと定義する。「がけ」とは地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「がけ面」とはその地表面をいう。従って「のり面」は「がけ面」と同一のものと定義する。

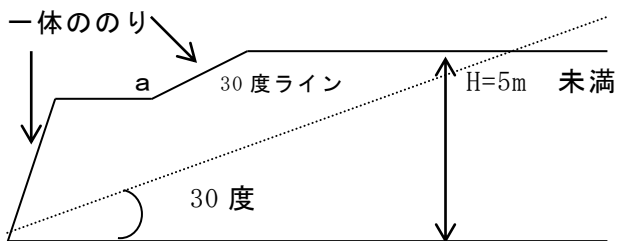
なお、宅地造成等規制法規制区域における土地の形質の変更行為にあつては、同法に従う。

参考

①のりの種別(図1-1, 2)

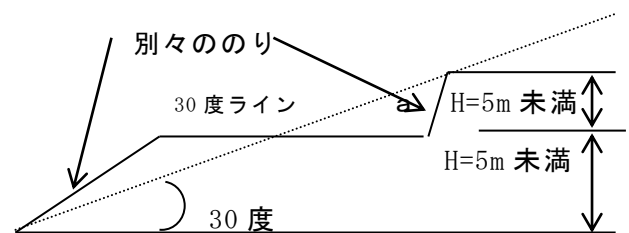
小段等によって上下に分断されたのりで、(図1-1)の場合は、a地点が30度ラインより上にあるため上下一体ののりとなり、(図1-2)の場合は、a地点が30度ラインより下にあるため上下それぞれ別ののりとなる。

一体ののり



(図1-1)

それぞれ別ののり

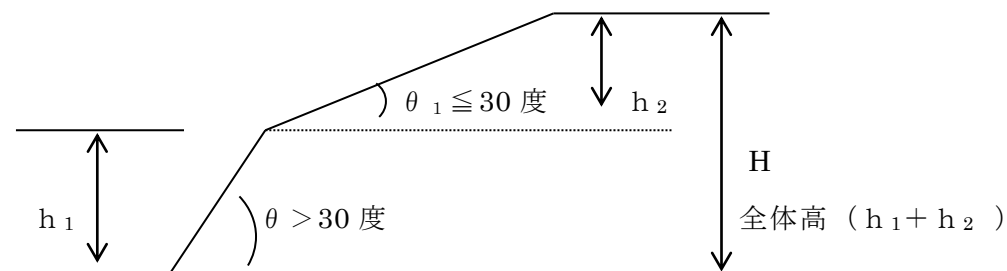


(図1-2)

②許容されるのりの高さ (図-2)

θ_1 が30度以下であれば、該当するのりの高さはHではなく h_1 である。

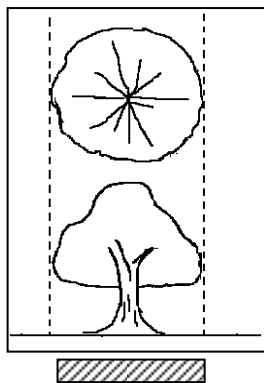
(宅地造成等規制法によれば $\theta_1 \leq 30$ 度であれば h_2 を、がけの高さとしてみない)



(図-2)

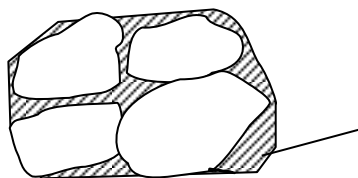
1. 既存樹木について

(1) 独立樹木について



(2) 複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合

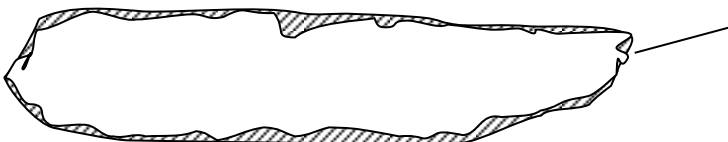
○複数の樹木が接している場合



樹林地の面積： 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面積をいう。

樹林地

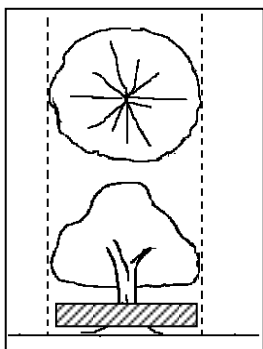
○一団の樹林地を形成している場合



樹林地

2. 植栽樹木について

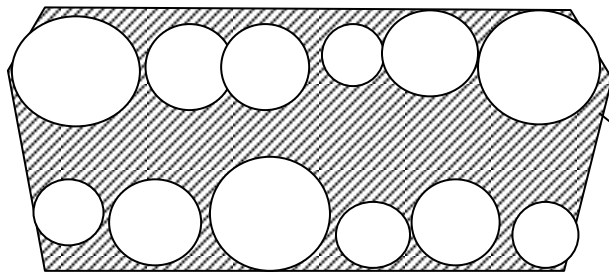
(1) 単独で植栽する場合



植栽地の面積： 植栽する樹木の投影面積をいう。

※10 m²以上の樹冠により被覆される当該面積はその面積とする。

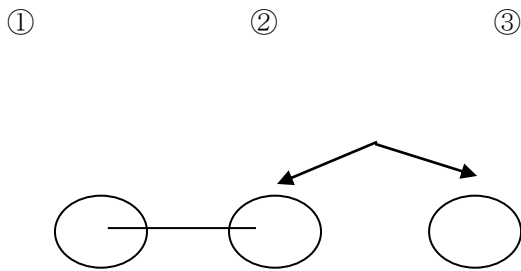
(2) 樹冠を接して植栽



樹林地

面積：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面積をいう。

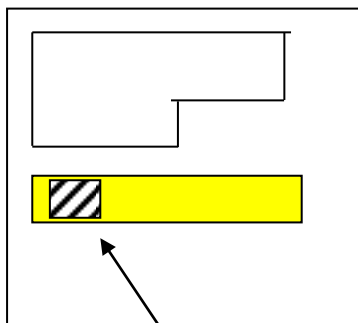
(3) 点在して植栽する場合



面積：植栽する樹木の樹冠の投影面積の和をいう

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} \dots = \text{植樹地}$$

3. 芝等について



芝

緑地 (部分)
全体の20%まで算入

植樹地の面積：芝等で表面がおおわれている面積をいう

※ 芝等を緑地率に算定する場合、算入できる芝等の面積は、「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地」の20%までとする。

ただし、用途地域が定められていない第1種又は第2種風致地区等で、現に緑地が存在しない場合は、芝等で算定できる割合を2割以上とすることができる。

4 その他

1 逗子市風致地区条例

平成24年逗子市条例第33号（平成24年12月25日制定・公布 平成25年4月1日施行）

（目的）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条第1項の規定に基づき、風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について必要な規制を行い、もって都市の風致を維持することを目的とする。

（許可等）

第2条 風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならない。

- (1) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築又は移転
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (7) 屋外における物件のたい積

2 前項の規定にかかわらず、風致地区内において行う次に掲げる行為については、同項の許可を受けることを要しない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う行為
- (2) 国、地方公共団体又は当該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
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (4) 建築物（地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。）の新築、増築又は改築であって、次のいずれにも該当するもの
 - ア 当該新築、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの
 - イ 当該新築、増築又は改築後の建築物の高さ及び建ぺい率が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値以下であるもの
 - ウ 当該新築、増築又は改築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（以下「壁面後退距離」という。）が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

- (5) 建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が10平方メートル以下であるもの
- (6) 地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転（新築又は増築にあつては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。）
- (7) 次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下この項及び第8条第1項において同じ。）の新築、増築、改築又は移転
 - ア 工事に必要な仮設の工作物
 - イ 地下に設ける工作物
 - ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - エ 社寺境内又は墓地内において設ける鳥居、灯ろう、墓碑、墓石その他これらに類するもの
 - オ 祭礼、縁日等のために設ける観覧場、やぐら、案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの
 - カ その他の工作物の新築、増築、改築又は移転で当該新築、増築、改築又は移転後の工作物の高さが5メートル以下であるもの
- (8) 次に掲げる建築物等の色彩の変更
 - ア 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの
 - イ 仮設の建築物等
 - ウ 地下に設ける建築物等
 - エ 床面積（増築を伴うときは、増築後の床面積）の合計が10平方メートル以下の建築物
 - オ 前号ウからオまでに掲げる工作物
 - カ その他の工作物で高さが5メートル以下であるもの
- (9) 面積が60平方メートル以下の宅地の造成等で高さが1.5メートルを超えるのり（地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）を生じる切土又は盛土を伴わないもの
- (10) 面積が60平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (11) 次に掲げる木竹の伐採
 - ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のために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 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- (12) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第9号の宅地の造成等と同程度のもの
- (13) 次に掲げる屋外における物件のたい積
 - ア 工事に必要な物件のたい積で、当該工事現場において当該工事の施工期間を超えないもの
 - イ その他の物件のたい積で、面積が60平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル

以下であるもの

(14) その他次に掲げる行為

ア 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

イ 建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

(ア) 当該敷地内に存する建築物に付属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築、増築、改築又は移転

(イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採

(ロ) 屋外における物件のたい積で、高さが3メートル以下のもの

ウ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築、増築、改築又は移転。ただし、物置、作業小屋等の新築、増築、改築又は移転で、当該新築、増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

(イ) 建築物等の色彩の変更。ただし、物置、作業小屋等で床面積（増築を伴うときは、増築後の床面積）の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

(ロ) 用排水施設（幅員が2メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置

(ハ) 宅地の造成又は土地の開墾

(ニ) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

(ホ) 水面の埋立て又は干拓

3 国、地方公共団体及び公社、公団等で規則で定めるものが行う行為については、第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、その行為をしようとする者は、市長と協議しなければならない。

4 風致地区に関する都市計画が定められた際、当該風致地区内において第1項及び第2項並びに次条の規定により許可を要する行為を現に行っている者は、第1項の許可を受けたものとみなす。

5 風致地区に関する都市計画が定められた際、当該風致地区内において第3項及び次条の規定により協議を要する行為を現に行っている者は、第3項の協議をしたものとみなす。

6 前2項の規定により第1項の許可を受け、又は第3項の協議をしたものとみなされた者は、当該風致地区に関する都市計画が定められた日から起算して30日以内に、規則で定めるところにより市長にその旨を届け出なければならない。

（適用除外）

第3条 次に掲げる行為については、前条第1項及び第3項の規定は、適用しない。この場合において、その行為をしようとする者は、当該行為をしようとする日前相当の期間において市長にその旨を通知しなければならない。

(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。）とを連結する施設の新設及び改築を除く。）に係る行為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又は専用自動車道（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。）の造設（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。）とを連結する施設の造設を除く。）又は管理に係る行為
- (3) 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
- (4) 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、第2号イ及び第3号（水資源開発施設に係る部分に限る。）に規定する業務に係る行為（前号に掲げるものを除く。）
- (5) 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
- (6) 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又は地すべり防止施設の管理に係る行為
- (7) 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又は急傾斜地崩壊防止施設の管理に係る行為
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第5条に規定する地域森林計画に定める林道の開設又は管理に係る行為
- (9) 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
- (10) 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
- (11) 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。）
- (12) 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。）
- (13) 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
- (14) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応じるも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
- (15) 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

- (16) 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
- (17) 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
- (18) 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
- (19) 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又は通信設備の設置又は管理に係る行為
- (20) 気象、海象、地象、洪水その他これらに類する現象の観測又は通報の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- (21) 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第1号に掲げる基本施設又は同条第2号イ若しくはロに掲げる機能施設に関する工事
- (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た施設を含む。）に関する工事の施行又はこれらの港湾施設の管理に係る行為
- (23) 国又は地方公共団体が行う有線電気通信設備又は無線設備の設置（高さが15メートルを超えるものの設置を除く。）又は管理に係る行為
- (24) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）による認定電気通信事業の用に供する線路若しくは空中線系又は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（高さが15メートルを超えるものの設置を除く。）又は管理に係る行為
- (25) 放送法（昭和25年法律第132号）による放送事業の用に供する線路若しくは空中線系又は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（高さが15メートルを超えるものの設置を除く。）又は管理に係る行為
- (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（高さが15メートルを超えるもの及び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
- (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の設置を除く。）又は管理に係る行為
- (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水管、水路若しくは配水池、下水道法（昭和33年法律第79号）による下水道の排水管又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為
- (29) 警察署の派出所若しくは駐在所又は道路交通法（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
- (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若しくは重要無形民俗文化財、

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

- (31) 神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第4条第1項の規定により指定された県指定重要文化財、同条例第26条第1項の規定により指定された県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県指定史跡名勝天然記念物の保存に係る行為
- (32) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第5条に規定する歴史的風土保存計画に基づく事業の執行に係る行為
- (33) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条に規定する近郊緑地保全計画に基づく事業の執行に係る行為
- (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
- (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
- (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

（風致地区の種別の定義）

第4条 風致地区の種別は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 第1種風致地区 特に良好な自然環境を有し、その保全を図るため、建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
- (2) 第2種風致地区 良好な自然環境を有し、又は周辺に特に良好な自然環境が存し、これらの自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
- (3) 第3種風致地区 周辺に良好な自然環境を有し、現に存する自然環境又は周辺の良好な自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
- (4) 第4種風致地区 自然環境の維持若しくは復元が図られ、又は周辺の自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域であって、第1種風致地区、第2種風致地区及び第3種風致地区以外の区域

2 前項に掲げる風致地区の種別は、市長が指定する。

（風致地区の種別の案の縦覧等）

第5条 市長は、風致地区の種別を指定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該種別の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 当該区域の住民及び利害関係人は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された風致地区の種別の案について市長に意見書を提出することができる。

（風致地区の種別の指定）

第6条 市長は、逗子市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴いて風致地区の種別を指定するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により風致地区の種別の案を審議会に諮問しようとするときは、前条第2項の規定により提出された意見書の要旨を審議会に提出しなければならない。
- 3 市長は、風致地区の種別を指定する場合には、その旨及びその区域を告示するとともに、その関係図書を公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 風致地区の種別の指定は、前項の規定による告示によりその効力を生じる。

(風致地区の種別の変更)

第7条 前2条の規定は、風致地区の種別の変更について準用する。

(許可の基準)

第8条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で次に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(1) 建築物の新築

ア 仮設の建築物

(ア) 当該建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該建築物の位置、規模及び形態が当該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。

イ 地下に設ける建築物については、当該建築物の位置及び規模が当該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。

ウ その他の建築物

(ア) 当該建築物の高さが別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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。

(イ) 当該建築物の建ぺい率が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地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は、この限りでない。

(ウ) 当該建築物の壁面後退距離が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。ただし、周辺の土地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は、この限りでない。

(エ) 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が6メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺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。

(オ) 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該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。

- (カ) 当該建築物の敷地内に風致の維持に必要な木竹が存在しないときは、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

(2) 建築物の増築

ア 仮設の建築物

- (ア) 当該増築部分の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

- (イ) 当該増築後の建築物の位置、規模及び形態が当該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。

- イ 地下に設ける建築物については、当該増築後の建築物の位置及び規模が当該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。

ウ その他の建築物

- (ア) 当該増築部分の建築物の高さが別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。前号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合に準用する。

- (イ) 当該増築後の建ぺい率が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。前号ウ(イ)ただし書の規定は、この場合に準用する。

- (ウ) 当該増築部分の壁面後退距離が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。前号ウ(ウ)ただし書の規定は、この場合に準用する。

- (エ) 当該増築後の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が6メートル以下であること。前号ウ(エ)ただし書の規定は、この場合に準用する。

- (オ) 当該増築部分の位置並びに当該増築後の建築物の形態及び意匠が当該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。

- (カ) 当該増築により建築物の敷地内において現に存する風致の維持に必要な木竹が失われるときは、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

(3) 建築物の改築

ア 仮設の建築物

- (ア) 当該改築後の建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

- (イ) 当該改築後の建築物の規模及び形態が当該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。

イ その他の建築物

- (ア) 当該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。

- (イ) 当該改築後の建築物の形態及び意匠が当該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。

- (ウ) 当該改築により建築物の敷地内において現に存する風致の維持に必要な木竹が失われるときは、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

(4) 建築物の移転

ア 仮設の建築物

- (ア) 当該移転後の建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該移転後の建築物の位置が当該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。

イ その他の建築物

- (ア) 当該移転後の建築物の壁面後退距離が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。第1号ウ(ウ)ただし書の規定は、この場合に準用する。
- (イ) 当該移転後の建築物の位置が当該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。
- (ウ) 当該移転により建築物の敷地内において現に存する風致の維持に必要な木竹が失われるときは、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

(5) 工作物の新築

ア 仮設の工作物

- (ア) 当該工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該工作物の位置、規模及び形態が当該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。

- イ その他の工作物については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該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。

(6) 工作物の増築

ア 仮設の工作物

- (ア) 当該増築部分の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該増築後の工作物の位置、規模及び形態が当該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。

- イ その他の工作物の増築については、当該増築部分の位置並びに当該増築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該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。

(7) 工作物の改築

ア 仮設の工作物

- (ア) 当該改築後の工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該改築後の工作物の規模及び形態が当該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。

イ その他の工作物については、当該改築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該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。

(8) 工作物の移転

ア 仮設の工作物

(ア) 当該移転後の工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該移転後の工作物の位置が当該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。

イ その他の工作物については、当該移転後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該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。

(9) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が当該変更の行われる建築物等の存す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。

(10) 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来た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の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合（以下「緑地率」という。）が別表第2の区分の欄に掲げる区分に応じ当該緑地率の欄に掲げる割合（当該宅地の造成等が行われる土地の面積が500平方メートル未満の場合には、当該割合に2分の1を乗じて得た割合）以上であること。ただし、当該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植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときは、この限りでない。

イ 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における木竹の生育に支障を来たすおそれが少ないこと。

ウ 5メートル以上の高さののりを生じる切土又は盛土を伴わないこと（小段等によって上下に分離されたのりがある場合において、下層ののり面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層ののり面の下端があるときは、その上下ののりは、一体のものとする）。ただし、当該変更に係る土地の地形上やむを得ないときは、この限りでない。

エ 面積が1ヘクタールを超える森林で風致の維持に特に必要であるものとして市長が指定したものの伐採を伴わないこと。

オ 第5条から第7条までの規定は、エに規定する森林の指定について準用する。

(11) 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 適切な植栽等を行うこと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。

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。

(12) 木竹の伐採については、当該木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、当該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号又は第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10号エ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 森林である土地の区域外における木竹の伐採

(13) 土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該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。ただし、必要な埋戻し又は植栽等を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさないときは、この限りでない。

(14) 屋外における物件のたい積については、たい積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。

2 市長は、第2条第1項の許可に風致を維持するために必要な条件を付することができる。

（許可に基づく地位の承継）

第9条 第2条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

2 第2条第1項の許可を受けた者からその所有に係る土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位を承継することができる。

（緑化の促進）

第10条 風致地区内の建築物の所有者、管理者又は占有者は、当該建築物の敷地における風致の維持に必要な緑化に努めなければならない。

（監督処分）

第11条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、風致を維持するため必要な限度において、その許可を取り消し、その許可に付した条件を変更し、その工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、建築物等若しくは物件の改築、移転若しくは除却、建築物等の色彩の変更その他違反を是正するため必要な措置をとることを命じることができる。

(1) 第2条第1項の規定に違反した者

(2) 第2条第1項の規定に違反した工事の注文主若しくは請負人又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

(3) 第8条第2項の規定による許可に付した条件に違反した者

(4) 詐欺その他不正な手段により第2条第1項の規定による許可を受けた者

2 市長は、前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく

て当該措置を命じるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合において、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨をあらかじめ公告しなければならない。

(報告及び立入調査等)

第12条 市長は、風致の維持のため必要な限度において、第2条第1項の許可を受けた者、風致地区内の土地、建築物等の所有者その他の関係者に対して、同項各号に掲げる行為の実施状況その他必要な事項について報告を求めることができる。

2 市長は、第2条第1項、第8条第2項又は前条第1項の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該職員をして風致地区内の土地に立ち入り、その状況を調査させ、又は第2条第1項各号に掲げる行為の実施状況を検査させることができる。

3 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による立入調査又は立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(罰則)

第13条 第11条第1項の規定による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第2条第1項の規定に違反した者

(2) 第8条第2項の規定による許可に付した条件に違反した者

第15条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の罰金に処する。

(1) 第12条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(2) 第12条第2項の規定による立入調査又は立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(両罰規定)

第16条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

(委任)

第17条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に神奈川県風致地区条例（昭和45年神奈川県条例第5号）第4条の3の規定により指定されている風致地区の区域及び種別は、この条例の施行後の第6条の規定により風致地区の種別に係る区域を指定する日までの間は、それぞれ同条の規定により指定された区域とみなす。

別表第1（第2条、第8条関係）

種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第1種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル
第2種風致地区	8メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第3種風致地区	10メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第4種風致地区	15メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル

別表第2（第8条関係）

区 分		緑地率
用途地域が定められていない土地の区域	第1種風致地区	10分の5
	第2種風致地区	10分の4
	第3種風致地区	10分の3
	第4種風致地区	10分の2
用途地域が定められている土地の区域		10分の2

2 逗子市風致地区条例施行規則

平成25年逗子市規則第 号（平成25年3月 日制定 平成25年4月1日施行）

逗子市風致地区条例施行規則（案）

（趣旨）

第1条 この規則は、逗子市風致地区条例（平成24年逗子市条例第33号。以下「条例」という。）第17条の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

（許可の申請）

第2条 条例第2条第1項の規定により許可を受けようとする者は、風致地区内行為（行為変更）許可申請書（第1号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。許可を受けた行為の内容を変更しようとするときも、同様とする。

- (1) 計画書（第2号様式から第9号様式までのうち該当するもの）
- (2) 別表に掲げる行為の区分による図面

（行為の届出）

第3条 条例第2条第6項の規定により届出をしようとする者は、風致地区内行為届出書（第10号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 計画書（第2号様式から第9号様式までのうち該当するもの）
- (2) 別表に掲げる行為の区分による図面

（着手、完了又は中止の届出）

第4条 条例第2条第1項の規定により許可を受けた者、条例第9条第1項の規定により許可に基づく地位を承継した者又は同条第2項の規定により許可に基づく地位の承継の承認を受けた者は、当該許可に係る行為に着手したときは、速やかに風致地区内行為着手（完了）届（第11号様式）を市長に提出しなければならない。

2 条例第2条第1項の許可を受けた者、同条第4項の規定により許可を受けたものとみなされた者、条例第9条第1項の規定により許可に基づく地位を承継した者又は同条第2項の規定により許可に基づく地位の承継の承認を受けた者は、当該許可に係る行為が完了したときは、完了した日から起算して14日以内に、風致地区内行為着手（完了）届に次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 完成写真
- (2) その他市長が必要があると認める図書

3 条例第2条第1項の許可を受けた者、同条第4項の規定により許可を受けたものとみなされた者、条例第9条第1項の規定により許可に基づく地位を承継した者又は同条第2項の規定により許可に基づく地位の承継の承認を受けた者は、当該許可に関わる行為を中止したときは、速やかに風致地区内行為中止届（第12号様式）に、次に掲げる図書を添えて市長に提出しなければなら

ない。

- (1) 現況写真
- (2) その他市長が必要があると認める図書
(許可を要しない公社、公団等)

第5条 条例第2条第3項に規定する規則で定める公社、公団等は、次に掲げる者とする。

- (1) 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- (2) 独立行政法人都市再生機構
- (3) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- (4) 独立行政法人水資源機構
- (5) 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
- (6) 独立行政法人労働者健康福祉機構
- (7) 独立行政法人環境再生保全機構
- (8) 神奈川県住宅供給公社
- (9) 神奈川県道路公社
- (10) 逗子市土地開発公社
(地位の承継)

第6条 条例第9条第1項の規定により許可に基づく地位を承継した者は、当該許可に係る行為に着手しようとするときは、遅滞なく風致地区内行為許可承継届（第13号様式）を市長に提出しなければならない。

2 条例第9条第2項の規定により許可に基づく地位の承継の承認を受けようとする者は、風致地区内行為許可承継承認申請書（第14号様式）を市長に提出しなければならない。

(許可標の掲示)

第7条 条例第2条第1項の規定により許可を受けた者、同条第4項の規定により許可を受けたものとみなされた者、条例第9条第1項の規定により許可に基づく地位を承継した者で当該許可に係る行為に着手しようとするもの又は同条第2項の規定により許可に基づく地位の承継の承認を受けた者は、当該許可に係る行為の期間中行為地の見やすい場所に風致地区内行為許可標（第15号様式）を掲示しておかなければならない。

(公告の掲示)

第8条 市長は、条例第11条第2項の公告をしたときは、当該公告の日から10日間、当該公告の内容を当該公告の内容に係る措置を行おうとする土地その他適当な場所に掲示するものとする。

(住所等の異動の届出)

第9条 条例第2条第1項の規定により許可を受けた者、同条第4項の規定により許可を受けたものとみなされた者、条例第9条第1項の規定により許可に基づく地位を承継した者で当該許可に係る行為に着手したもの又は同条第2項の規定により許可に基づく地位の承継の承認を受けた者

は、当該許可に係る行為の完了前に住所又は氏名（法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名）に異動を生じたときは、速やかに住所（氏名）異動届（第16号様式）を市長に提出しなければならない。

（身分証明書の様式）

第10条 条例第12条第3項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書（第17号様式）とする。

（書類の提出部数）

第11条 条例及びこの規則の規定により市長に提出する書類の部数は、2部とする。

（委任）

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

別表

行為の区分	図面の種類	図面に明示しなければならない事項
建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等（駅、停車場、公共建物、河川等）
	配置図	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地の境界線、敷地内の既存の建築物その他の主要工作物、木竹等との関係、敷地内の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員並びに植樹木の位置、樹種及び大きさ
	平面図	縮尺（200分の1以上）（許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。）
	立面図 （4面を原則。着色）	縮尺（200分の1以上）、主要部分の材料の種類、仕上方法及び色彩
	構造図	縮尺（50分の1以上）
	植栽計画図 （植栽部分は着色）	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地の境界線、既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ
土地の形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等（駅、停車場、公共建物、河川等）
	地形図	縮尺（600分の1以上）、方位、行為地の境界線、等高線及び植生の概要
	計画平面図	縮尺（600分の1以上）、方位及び行為地の境界線（許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。）
	緑地計画図 （植栽部分は着色）	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地の境界線、既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ（緑地として位置付けられている箇所の面積がわかるようにする。）
	縦横断面図	縮尺（600分の1以上）（現況及び行為後を対比できるようにする。）
木竹の伐採	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等（駅、停車場、公共建物、河川等）
	現況平面図	縮尺（600分の1以上）、方位、行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺（600分の1以上）、方位、行為地の境界線及び伐採木又は伐採林の位置又は区域
屋外における物件のたい積	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等（駅、停車場、公共建物、河川等）
	現況平面図	縮尺（600分の1以上）、方位、行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺（600分の1以上）、方位及び行為地の境界線（許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。）
	縦横断面図	縮尺（600分の1以上）（現況及び行為後を対比できるようにする。）

第1号様式（第2条関係）

風致地区内行為（行為変更）許可申請書

年 月 日

逗子市長

申請者 住 所
氏 名 ㊟
電話番号
代理人 住 所
氏 名 ㊟
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名 〕

次のとおり風致地区内における行為（行為の変更）の許可を受けたいので、申請します。

風致地区の名称及び種類		
行 為 の 種 類		
行 為 地		
行 為 の 期 間	着手予定年月日	年 月 日
	完了予定年月日	年 月 日
工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名	電話番号	
行為変更の許可申請の場合は、当初許可の年月日、許可番号、変更の内容及びその理由		
そ の 他		

備考

- 1 その他の欄には、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法令の規定による届出、申請等の有無等を記入してください。
- 2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

第2号様式（第2条関係）

建築物計画書

敷地の地目	(1) 田 (2) 畑 (3) 山林 (4) 宅地 (5) 原野 (6) その他 () (6)その他 ()			
敷地の所有別	(1) 自己所有地 (2) 借地 (3) 公有地			
土地の形質の変更の有無	無・有 (有る場合は、別に土地の形質の変更計画書(第5号様式)を添付してください。)			
建築物その他の工作物の色彩の変更の有無	無・有 (有る場合は、別に建築物その他の工作物の色彩の変更計画書(第3号様式)を添付してください。)			
工事種別	(1) 新築 (2) 増築 (3) 改築 (4) 移転			
工種種別	(1) 地上 (2) 地下 (3) 仮設			
仮設の場合の設置期間				
既存建築物の高さ、床面積及び構造				
用途				
建築物が地面と接する位置の高低差	メートル			
構造等	構造			
	高さ	地上	メートル	階数 地上 階
敷地面積	平方メートル			
建築面積	今回申請建築面積	平方メートル	既存建築面積	平方メートル
合計床面積	平方メートル			
建ぺい率	建築物面積/敷地面積×100		%	
壁面から境界までの距離	道路に接する部分	メートル	その他の部分	メートル
建築物の意匠	屋根	材質等		色彩 ()
	外壁	仕上げ		色彩 ()
	その他	材質等		色彩 ()
緑被面積	平方メートル			
敷地内の木竹の有無及びその処理方法 〔木竹の種類、樹齢及び本数を明記してください。〕				
その他				

備考

- 1 構造等欄のうち、高さについては、地盤面からの高さを記入してください。
- 2 色彩欄の()内にはマンセル値を記載し、新たに建築する部分の色彩判断資料(日本塗料工業会の色見本帳の式番等)を添付してください。

第3号様式（第2条関係）

建築物その他の工作物の色彩の変更計画書

色彩を変更する建築物 その他の工作物の種類			
色彩を変更する建築物 その他の工作物の 規模及び構造			
色彩を変更する部分	高さ	地上	メートル
	面積	平方メートル	
現在の色彩	()		
変更後の色彩	()		
変更するために用いる 材料又は塗料の種類			
そ の 他			

備考

- 1 複数の色彩の変更がある場合には、変更部分ごとの色彩を記載してください。
- 2 () 内には、マンセル値を記載してください。
- 3 現況写真及び変更予定の色彩判断資料（日本塗料工業会の色見本帳の式番等）を添付してください。

第4号様式（第2条関係）

工作物計画書（建築物を除く。）

敷地の地目	(1) 田 (2) 畑 (3) 山林 (4) 宅地 (5) 原野 (6) その他 ()
敷地の形状	(1) 自然地 (2) 造成地 (3) 水面の埋立地 (4) 干拓地
敷地の所有別	(1) 自己所有地 (2) 借地 (3) 公有地
現況の概要 〔現況傾斜の有無、周辺の 地盤との関係（高低その他）〕	
敷地面積	平方メートル
用途	
工事種別	(1) 新築 (2) 増築 (3) 改築 (4) 移転
工種種別	(1) 地上 (2) 仮設
構造	
規模	
色彩	()
仮設物の設置期間	
跡地の処理方法	
敷地内の木竹の有無 及びその処理方法 〔木竹の種類、樹齢及び 本数を明記してください〕	
その他	

備考 色彩欄の () 内には、マンセル値を記載し、新たに建築する部分の色彩判断資料（日本塗料工業会の色見本帳の式番等）を添付してください。

第5号様式（第2条関係）

土地の形質の変更計画書

敷地の地目	(1) 田 (2) 畑 (3) 山林 (4) 宅地 (5) 原野 (6) その他 ()					
敷地の所有別	(1) 自己所有地 (2) 借地 (3) 公有地					
現況の概要 〔現況傾斜の有無、周辺の 地盤との関係（高低その他）〕						
用途						
面積	敷地面積 (a)	平方メートル		行為面積	平方メートル	
緑地率 〔行為後に敷地内に存在する 緑地の割合〕	木竹を保全 する面積(b)	平方メートル		適切な植 栽を行う 面積(c)	平方メートル	
	$((b)+(c)) / (a) \times 100$			%		
行為内容 (切土、盛土の別)	総土工量	立方メートル		切土量	立方メートル	
				盛土量	立方メートル	
生じるのり面の最高高	切土 のり高	メートル	盛土 のり高	メートル	勾配	/
残土処理の方法及び搬出先						
跡地の処理方法						
敷地内の木竹の有無 及びその処理方法 〔木竹の種類、樹齢及び本 数を明記してください。〕						
その他						

第6号様式（第2条関係）

水面埋立（干拓）計画書

行為地の種別	(1) 池沼 (2) ため池 (3) その他 ()
行為地の所有別	(1) 自己所有地 (2) 借地 (3) 公有地
周囲の現況	
埋立て（干拓）面積	平方メートル
施行の目的	
施行方法	
跡地の処理方法	
その他	

第7号様式（第2条関係）

木竹伐採計画書

行為地の地目	(1) 山林 (2) 宅地 (3) 原野 (4) その他 ()				
敷地の所有別	(1) 自己所有地 (2) 借地 (3) 公有地				
現況の概要	林種			林相	
	樹齢 林齢		疎密度		隣接地 の現況
行為の目的					
伐採面積	平方メートル				
伐採方法 (皆伐、択伐、間伐、除伐の別)				択伐率	
伐採樹種					
伐採木及び主要 伐採林の形質	樹 齢	約	年	樹 高	メートル
	1.5メートル の高さの 幹の周囲		メートル	数 量	
跡地の処理方法					
そ の 他					

備考

- 1 林種の欄には、人工林、天然林等の区分を記載してください。
- 2 林相の欄には、森林の形態、様相（樹種、高木、低木等の区分）を記載してください。

第8号様式（第2条関係）

土石類採取計画書

行為地の地目	(1) 田 (2) 畑 (3) 山林 (4) 宅地 (5) 原野 (6) その他 ()
行為地の所有別	(1) 自己所有地 (2) 借地 (3) 公有地
現況の概要 〔現況傾斜の有無、 周辺の地盤との関係 (高低その他)〕	
採取の目的	
採取面積	平方メートル
採取土石類の種類	
採取方法	
運搬方法	
採取量	立方メートル
跡地の処理方法	
敷地内の木竹の有無及び その処理方法 〔木竹の種類、樹齢及 び本数を明記してく ださい。〕	
その他	

備考 その他の欄には、埋戻しのために必要な土砂等の採取場所その他必要な事項を記入してください。

第9号様式（第2条関係）

屋外における物件のたい積計画書

敷地の地目	(1) 田 (2) 畑 (3) 山林 (4) 宅地 (5) 原野 (6) その他 ()
敷地の形状	(1) 自然地 (2) 造成地 (3) 水面の埋立地 (4) 干拓地
敷地の所有別	(1) 自己所有地 (2) 借地 (3) 公有地
敷地内の建築物の有無	(1) 有 (延べ床面積 m ²) (2) 無
現況の概要 〔現況傾斜の有無、 周辺の地盤との関係 (高低その他)〕	
敷地の面積	平方メートル
たい積の目的	
たい積物の種類	(1) 土石 (2) 廃棄物 (3) 再生資源 (4) その他 ()
たい積物の具体内容	
容器の使用の有無	(1) 有 () (2) 無
色彩 (土石を除く。)	
たい積の面積	平方メートル
たい積の最高高	メートル
遮へい物の有無	(1) 有 () (2) 無 (設置予定 ① 有 () ② 無)
敷地内の木竹の有無及びその処理方法 〔木竹の種類、樹齢及び本数を明記してください〕	
その他	

風致地区内行為届出書

年 月 日

逗子市長

申請者 住 所
氏 名 ㊟
電話番号
代理人 住 所
氏 名 ㊟
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名 〕

風致地区が指定された際又は条例が施行された際現に行っていた行為について、次のとおり届け出ます。

風 致 地 区 の 名 称 及 び 種 類		
行 為 の 種 類		
行 為 地		
行 為 の 期 間	着 手 日 年 月 日	年 月 日
	完 了 予 定 日 年 月 日	年 月 日
工 事 施 行 者 の 住 所 及 び 氏 名		(電 話)
そ の 他		

備考

- 1 その他の欄には、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の法令の規定による届出、申請等の有無等を記入してください。
- 2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

第11号様式（第4条関係）

風致地区内行為着手（完了）届

年 月 日

逗子市長

届出者 住 所
氏 名 ⑩
電話番号
代理人 住 所
氏 名 ⑩
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名 〕

風致地区内における行為（行為の変更）の許可を受けた行為等の着手（完了）について、次のとおり届け出ます。

許可の年月日及び許可番号	年 月 日 第 号
許可を受けた行為の種類	
行 為 地	
行 為 の 許 可 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
許 可 に 付 さ れ た 条 件	
工事着手（完了）年月日	年 月 日
そ の 他	

備考

- 1 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。
- 2 完成写真及び市長が必要があると認める図書を添付してください。

第12号様式（第4条関係）

風致地区内行為中止届

年 月 日

逗子市長

届出者 住 所
氏 名 ㊟
電話番号
代理人 住 所
氏 名 ㊟
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名 〕

次のとおり風致地区内における行為（行為の変更）を中止しましたので、届け出ます。

許可の年月日及び許可番号	年 月 日 第 号
許可を受けた行為の種類	
行 為 地	
行 為 中 止 年 月 日	年 月 日
行 為 の 中 止 の 理 由	
中 止 時 の 現 況	
原 状 回 復 等 の 概 要	
そ の 他	

備考

- 1 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。
- 2 現況写真及び市長が必要があると認める図書を添付してください。

第13号様式（第6条関係）

風致地区内行為許可承継届

年 月 日

逗子市長

届出者 住 所
氏 名
電話番号

㊟

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名 〕

次のとおり風致地区内における行為の許可を受けた者の地位を承継したので、届け出ます。

承継に係る許可の年月日 及 び 許 可 番 号	年 月 日 第 号
許可を受けた者の住所及び氏名 (法人にあつては、主たる事務所 の所在地、名称及び代表者の氏名)	
許可に係る行為の種類	
行 為 地	
承 継 年 月 日	年 月 日
承 継 の 原 因	
そ の 他	

備考 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

風致地区内行為許可承継承認申請書

年 月 日

逗子市長

申請者 住 所
氏 名 ㊟
電話番号
代理人 住 所
氏 名 ㊟
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名 〕

次のとおり風致地区内における行為の許可を受けた者の地位を承継したいので、申請します。

承認に係る許可の年月日 及 び 許 可 番 号	年 月 日 第 号
許可を受けた者の住所及び 氏名（法人にあつては、主たる 事務所の所在地、名称 及び代表者の氏名）	
許可に係る行為の種類	
承継申請の理由となる事実	
上記事実の発生日	年 月 日
許可に係る行為及び 行 為 地 の 現 況	
許可に付された条件	

備考

- 1 許可に係る許可書及び申請書類の写しを添えてください。
- 2 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

第15号様式（第7条関係）

風致地区内行為許可標

許可の年月日及び許可番号 (地位の承継承認年月日) 及び承認番号	年 月 日 第 号 (年 月 日 第 号)
行為者の住所及び氏名	
行 為 地	
行 為 の 許 可 期 間	年 月 日から 年 月 日まで

(規格 縦45センチメートル以上 横50センチメートル以上)

第16号様式（第9条関係）

住 所 （ 氏 名 ） 異 動 届

年 月 日

逗子市長

届出者 住 所
氏 名
電話番号

㊞

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名 〕

次のとおり住所（氏名）に異動が生じたので、届け出ます。

許可（地位の承継承認）の年月日及び許可（承認）番号	年 月 日 第 号
許可に係る行為の種類	
行 為 地	
新 住 所 （ 氏 名 ） 〔 法人にあつては、主たる 事務所の所在地、名称及 び代表者の氏名 〕	
旧 住 所 （ 氏 名 ） 〔 法人にあつては、主たる 事務所の所在地、名称及 び代表者の氏名 〕	
そ の 他	

備考 氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

第17号様式（第10条関係）

(表)

第	号
身 分 証 明 書	
所 属	
職	
氏 名	
年 月 日生	
上記の者は、逗子市風致地区条例第12条第2項の規定により立入調査及び立入検査を することができる者であることを証明する。	
年 月 日	
逗子市長	
印	

(裏)

逗子市風致地区条例（抜粋）

第12条（省略）

2 市長は、第2条第1項、第8条第2項又は前条第1項の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該職員をして風致地区内の土地に立ち入り、その状況を調査させ、又は第2条第1項各号に掲げる行為の実施状況を検査させることができる。

3 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による立入調査又は立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(規格 縦6センチメートル 横8センチメートル)

3 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（風致政令）

昭和44年12月26日政令第317号 最終改正：平成23年11月28日政令第363号
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

内閣は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第五十八条第一項及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第百一号）第五条の規定に基づき、この政令を制定する。

（趣旨）

第一条 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制に係る条例の制定に関する基準に関しては、この政令の定めるところによる。

（地方公共団体の条例）

第二条 都市計画法第五十八条第一項の規定に基づく条例は、面積が十ヘクタール以上の風致地区（二以上の市町村（都の特別区を含む。以下同じ。）の区域にわたるものに限る。以下同じ。）に係るものにあつては都道府県が、その他の風致地区に係るものにあつては市町村が定めるものとする。

（行為の制限）

第三条 風致地区内においては、次に掲げる行為は、あらかじめ、面積が十ヘクタール以上の風致地区にあつては都道府県知事（市（都の特別区を含む。以下同じ。）の区域内にあつては、当該市の長。以下「都道府県知事等」という。）、その他の風致地区にあつては市町村の長の許可を受けなければならないものとする。ただし、都市計画事業の施行として行う行為、国、都道府県若しくは市町村又は当該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及び通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で条例で定めるものについては、この限りでないものとする。

一 建築物の建築その他工作物の建設

二 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の色彩の変更

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

四 水面の埋立て又は干拓

五 木竹の伐採

六 土石の類の採取

七 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）

第二条第一項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成三年法律第四十八号）第二条第四項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積

八 前各号に掲げるもののほか、都市の風致の維持に影響を及ぼすおそれのあるものとして条例で定める行為

2 国、都道府県又は市町村（面積が十ヘクタール以上の風致地区にあつては、国、都道府県、市又は地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの政令の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた町村。以下この項において「国等」と総称する。）の機関が行う行為については、前項の許可を受けることを要しないものとする。この場合において、当該国等の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、面積が十ヘクタール以上の風致地区にあつては都道府県知事等、その他の風致地区にあつては市町村の長に協議しなければならないものとする。

3 次に掲げる行為及びこれらに類する行為で都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものとして条例で定めるものについては、第一項の許可を受け、又は前項の規定による協議をすることを要しないものとする。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ、面積が十ヘクタール以上の風致地区にあつては都道府県知事等、その他の風致地区にあつては市町村の長にその旨を通知しなければならないものとする。

一 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設を設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為（都市の風致の維持上支障があると認めて条例で定めるものを除く。）

二 道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二百十条第一項に規定する認定電気通信事業をいう。）若しくは基幹放送（放送法（昭和二十五年法律第三百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系（その支持物を含む。）、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものその他都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがあると認めて条例で定めるものを除く。）

（許可の基準）

第四条 都道府県知事等又は市町村の長は、前条第一項各号に掲げる行為で次に定める基準（第一号イ、ロ若しくはハ又は第四号イ若しくはハ(1)に掲げる基準にあつては、周辺の土地の状況により風致の維持上これらの基準による必要がないと認められる場合を除く。）及びその他の都市の風致を維持するため必要なものとして条例で定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

一 建築物の建築については、次に該当するものであること。ただし、仮設の建築物及び地下に設ける建築物については、この限りでない。

イ 当該建築物の高さが八メートル以上十五メートル以下の範囲内において条例で定める高さを超えないこと。

ロ 当該建築物の建ぺい率が十分の二以上十分の四以下の範囲内において条例で定める割合を超えないこと。

ハ 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一メートル以上三メートル以下の範囲内において条例で定める距離以上であること。

ニ 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建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。

二 建築物以外の工作物の建設については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該建設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。ただし、仮設の工作物及び地下に設ける工作物については、この限りでない。

三 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等の存す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。

四 宅地の造成等については、次に該当するものであること。

イ 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、十パーセント以上六十パーセント以下の範囲内において条例で定める割合以上であること。

ロ 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。

ハ 一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) 宅地の造成等に係る土地の地形に応じ一・五メートル以上五メートル以下の範囲内において条例で定める高さを超えてのり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で、面積が十ヘクタール以上の風致地区にあつては都道府県知事等、その他の風致地区にあつては市町村の長があらかじめ指定したものの伐採

ニ 一ヘクタール以下の宅地の造成等でハ(1)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ものであること。

五 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。

イ 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。

ロ 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。

六 木竹の伐採のうち森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものであり、かつ、伐採区域の面積が一ヘクタールを超えないこと。

七 土石の類の採取については、採取の方法が、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。

八 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。

附 則

(施行期日)

1 この政令は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 都市計画法第五十八条第一項の規定に基づく条例の施行の際旧都市計画法施行令(大正八年勅令第四百八十二号)第十三条の規定による都道府県知事の命令の規定又はこれに基づく処分に附した条件に違反している者に対する違反是正のための措置(第二条第一項ただし書、同条第二項又は同条第三項に規定するものに係るものを除く。)については、なお従前の例による。

附 則 (昭和六〇年三月一五政令第三一号) 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、昭和六十年四月一日から施行する。

附 則 (平成六年一二月二一日政令第三九八号)

この政令は、地方自治法の一部を改正する法律中第二編第十二章の改正規定並びに地方自治法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第一章の規定及び附則第二項の規定の施行の日(平成七年四月一日)から施行する。

附 則 (平成一三年三月三〇日政令第九八号) 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(以下「改正法」という。)の施行の日(平成十三年五月十八日。以下「施行日」という。)から施行する。

(風致地区内における建築等の規制の基準を定める政令の一部改正に伴う経過措置)

第三条 この政令の施行の際現に効力を有する旧都市計画法第五十八条第一項の規定に基づく条例は、施行日

から起算して三年を経過する日までの間は、第二条の規定による改正後の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に規定する基準に従ったものとみなす。ただし、その日以前に、都道府県（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下この条において単に「指定都市」という。）の区域においては、指定都市）が当該基準に従った条例の制定及び施行をしたときは面積が十ヘクタール以上の風致地区に係る部分、市町村（都の特別区を含む。）が当該基準に従った条例の制定及び施行をしたときは当該市町村の区域における面積が十ヘクタール未満の風致地区に係る部分については、それぞれ当該条例の施行の日以後は、この限りでない。

附 則（平成一六年三月二四日政令第五九号）

この政令は、電気通信事業法及び日本電信電話株式会社等に関する法律の一部を改正する法律附則第一条第三号に掲げる規定の施行の日（平成十六年四月一日）から施行する。

附 則（平成二三年六月二四日政令第一八一号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、放送法等の一部を改正する法律（平成二十二年法律第六十五号。以下「放送法等改正法」という。）の施行の日（平成二十三年六月三十日。以下「施行日」という。）から施行する。

（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の一部改正に伴う経過措置）

第六条 放送法等改正法附則第七条の規定により旧有線放送電話法の規定の適用についてなお従前の例によることとされる旧有線放送電話法第三条の許可を受けている者が行う有線放送電話業務の用に供する線路の設置又は管理に係る行為については、第二十三条の規定による改正後の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第三条第三項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第十三条 この政令の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成二三年十一月二八日政令第三六三号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、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附則第一条第一号に掲げる規定の施行の日（平成二十三年十一月三十日）から施行する。ただし、第一条、第三条、第四条、第五条（道路整備特別措置法施行令第十五条第一項及び第十八条の改正規定を除く。）、第六条、第九条、第十一条、第十二条、第十三条（都市再開発法施行令第四十九条の改正規定を除く。）、第十四条、第十五条、第十八条、第十九条（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行令第五十九条の改正規定に限る。）、第二十条から第二十二条まで、第二十三条（景観法施行令第六条第一号の改正規定に限る。）、第二十五条及び第二十七条の規定並びに次条及び附則第三条の規定は、平成二十四年四月一日から施行する。

（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の一部改正に伴う経過措置）

第二条 第十四条の規定の施行の際現に効力を有する都市計画法第五十八条第一項の規定に基づく条例（都道府県が定めたものに限る。以下この条において「現条例」という。）は、第十四条の規定の施行の日から起算して三年を経過する日までの間は、同条の規定による改正後の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（以下この条において「新令」という。）で定める基準に従ったものとみなす。ただし、その日以前に、都道府県が新令で定める基準に従った条例の制定及び施行をしたときは現条例のうち面積が十ヘクタール以上の風致地区（二以上の市町村（都の特別区を含む。以下この条において同じ。）の区域にわたるものに限る。）に係る部分、市町村が新令で定める基準に従った条例の制定及び施行をしたときは現条例のうち当該市町村の区域における面積が十ヘクタール以上の風致地区に係る部分については、それぞれ当該新令で定める基準に従った条例の施行の日以後は、この限りでない。

4 都市計画運用指針（抜粋）

1 2. 風致地区

1. 趣旨

風致地区は、都市における風致を維持するために定められる地域地区である。「都市の風致」とは、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観といえる。従って、本制度の対象となる地区は、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものである。風致地区では、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（昭和44年政令第317号）（以下「風致政令」という。）で定める基準に従い、地方公共団体の条例（以下「風致条例」という。）で、建築物の建築等に対する規制を行うことにより、風致の維持が図られるものである。

2. 風致地区の決定・変更

(1) 風致地区の計画の考え方

① 規模

風致地区は、地区内における建築等の規制が適切に行うことができるよう相当規模の一団の土地の区域を対象とする必要がある。この場合、小規模に分散している緑地についてもきめ細かく保全するため、都道府県及び市町村が役割分担し、地域の実情に応じて風致地区制度を活用することが望ましい。

特に、都市内に残存する小規模で身近な緑地のもつ良好な自然的景観の維持に対する都市住民の要請が一層高まっていることから、10ha未満の風致地区については、地域の実情に応じ、よりきめ細やかに都市計画決定を行っていくことが望ましい。

② 指定の対象

風致地区は、都市計画区域内（準都市計画区域を含む。）における次のいずれかに該当する土地について、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な土地の区域を定めることが望ましい。

ア 樹林地若しくは樹木に富める土地（市街地を含む。）であって、良好な自然的景観を形成しているもの
イ 水辺地（水面を含む。）、農地その他市民意識からする郷土意識の高い土地であって、良好な自然的景観を形成しているもの

(2) 今後の風致地区指定に関する留意点

① 市街化区域で優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域においては、市街地開発事業や開発許可制度の適正な運用とともに、風致地区制度を活用し、自然的環境が良好に維持された緑豊かな市街地を形成することが望ましい。

② 市街化調整区域においては、農地や自然的環境を保全する諸制度との連携の下に、特に良好な自然的景観を維持すべき区域等については、風致地区制度を活用して風致の維持を図ることが望ましい。

③ 非線引き都市計画区域のうち白地地域においては、風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けることが望ましい。また、都市計画区域外においても、他法令による土地利用の規制の状況を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれのある区域は、準都市計画区域の指定に併せ、必要に応じて風致地区制度も活用して土地利用の整序を行い、地域の環境を適正に保持することが望ましい。

④ 特に樹林地若しくは樹木に富める良好な市街地を風致地区に指定する場合は、都市の風致を良好に維持するため、住民又は土地所有者等が自ら維持すべき風致について考え、合意の下に規制が行われるよう配慮することが望ましい。

⑤ 10ha以上の風致地区については都道府県が、10ha未満の風致地区については市町村が、それぞれ風致条例に基づき許可事務を行うことになるため、建築担当部局及び開発許可担当部局と十分な連携を図ることが望ましい。また、これらの地区が近接する場合には、風致地区内の土地所有者等に対し、行為許可等の手続について明確に周知することが望ましい。この場合、行為許可の申請窓口を市町村とすること、地方自治法の規定に基づき行為の許可の事務を市町村に委任すること等の措置により、許可事務の処理を一本化することも考えられる。

(3) 風致地区指定にあたっての関係機関との調整

① 風致地区を都市計画として新たに決定し、又はその区域の拡張を行おうとするときは、当該決定又は拡張に係る土地の区域が市街化区域及び用途地域その他の地域地区に係る土地以外の土地の区域で、農地及び山林を含む等農林漁業に関する施策に関連があるものであるときは、都市計画担当部局と農林担当部局と十分調整を図るとともに、国有林野の管理経営に関する法律（昭和26年法律第246号）第2条に規定する国有林又は公有林等官行造林地が含まれるときは、あわせて所轄森林管理局と協議することが望ましい。

② 港湾区域又は臨港地区内に風致地区を都市計画決定しようとするときは、都市の風致の維持と、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、当該港湾区域又は臨港地区に係る港湾管理者と協議することが望ましい。なお、風致地区内において港湾区域を設定し、又は変更しようとするときは、同様の観点から港湾管理者は都市計画担当部局に協議することとされている。

(4) 関連する制度との関係

① 風致地区に指定された区域のうち、風致の実体となるような枢要な緑地については、風致地区制度による規制では保全することが困難な場合、併せて緑地保全地区を決定し適正な保全を図ることが望ましい。この場合、緑地保全地区と風致地区が重複する土地の区域における風致政令第3条第1項の許可の申請手続については、当該申請の緑地保全地区の規制による行為の許可の申請とを受付け窓口、申請書の様式等について一本化等をして手続の簡素化を図ることが望ましい。

② 風致地区における風致の維持を図る上で公園等の公共空地が重要な役割を果たすことに鑑み、風致地区内で宅地等が造成される場合に公園等を系統的に配置するほか、特に風致地区の良好な自然的景観を享

受することのできる眺望の場、良好な自然的環境を活かした散策、休息、自然とのふれあいの場等、一定の利用が想定される場所について公園等を決定し整備することが望ましい。また、城址、史跡、庭園等を特殊公園として決定し整備するとき、歴史的景観を周辺の区域と一体的に維持する場合においては、必要な場合、その区域に公園と一体的な風致地区を定めることが望ましい。

③ 伝統的建造物群保存地区、美観地区等、建築物の美観を保全する趣旨の地域地区について、周辺の自然的環境を一体として保全することにより、より良好な景観を維持することができる場合においては、周辺の区域又は一体的に風致地区を決定することが望ましい。

④ 今回の都市計画法の改正により、地方公共団体が条例で開発許可の基準として建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができることとされたので、風致の維持のため必要な場合は、地区計画制度の活用に加え開発許可制度との適切な連携の下に風致地区の区域における建築物の敷地面積の最低限度を定め良好な風致の維持を図ることが望ましい。

⑤ 風致地区は緑の基本計画の対象となる制度である。また、都市緑地保全法第2条の2第2項第3号ハの「緑化の推進を重点的に図るべき地区」に必要な応じ風致地区に係る土地を定め、当該土地について緑地協定締結の指導、民有地緑化への助成等重点的な緑化等を図り、住民の理解と協力を得つつ風致の維持・増進を図ることが望ましい。

⑥ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号。以下「古都保存法」という。）第4条に規定する歴史的風土保存区域、首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条に規定する近郊緑地保全区域、及び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5条に規定する近郊緑地保全区域は、歴史的風土の保存又は緑地の保全のためそれぞれ届出制の規制が行われているが、歴史的風土の保存又は緑地保全の実効性を高めるために必要な場合は、風致地区を一体として定めることが望ましい。

（5）風致地区の区域の見直し

① 近年、緑豊かな都市環境の形成に対する国民のニーズは高まっており、都市における風致の維持を図る風致地区制度の積極的な活用が必要となっている。一方、近年の経済社会の変化や都市化の進展の中で、緑地空間の減少等都市の風致が喪失しつつある例も見られる。このような土地について風致が一定程度維持されている又は回復されることが期待される住宅地については、風致地区制度と併せて、市民緑地制度、緑地協定制度、地区計画制度の活用により風致の維持・創出を図ることが望ましい。

② なお風致の維持・創出が困難であり、かつ都市構造の変化等に伴う都市全体の将来像の見直しにおいて、市街地の再開発等により土地の高度利用を図る必要が生じ、都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン等によりその方針が定められたものについては、緑の基本計画等との整合を図りつつ、土地区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画等計画的な市街地整備のための措置に併せ、風致地区の区域の必要な見直しを行うことが望ましい。

3. 風致地区における風致の維持・創出に関する方針

(1) 風致保全方針の趣旨

各風致地区の社会的条件、特性等は多様であることから、風致地区内における建築等の許可の運用、風致を創出するための取組み等については、地域の実情に応じたきめ細かな対応を図ることが風致の維持・創出に必要なとなっている。そのため、個々の風致地区における風致の維持・創出に関する方針（以下「風致保全方針」という。）を策定し、地区内の土地所有者等の積極的な理解と協力を得るとともに、許可の運用にあたっての参考として活用することが望ましい。

(2) 風致保全方針の内容

風致保全方針は、風致地区ごとに定めるとともに、風致地区内における建築等の規制に関する条例に基づく公告等の方法により住民に周知することが望ましい。

風致保全方針の内容は、次に掲げる事項等個々の風致地区における風致の維持・創出に必要な事項を定めることが望ましい。

- ① 当該風致地区において適用される規制の種類、許可基準及び必要に応じ段階規制に関する方針
- ② 当該風致地区において特に風致を維持すべき土地の状況及び区域、枢要な森林の指定の方針
- ③ 当該風致地区内における風致を維持・創出するための施策の方針

(3) 風致保全方針の留意点

- ① 風致保全方針については、当該風致地区の存する市町村の緑の基本計画等との整合を図るものとすることが望ましい。
- ② 既決定の風致地区についても、区域や規制の見直しを行う際等に風致保全方針の位置付けを図ることが望ましい。
- ③ 今般の都市計画法の改正により、都市計画の案を縦覧する際に当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えることとなったが、風致地区についても決定の趣旨を明示し合意形成を促進する観点から、決定の目的となる風致の内容等について具体的に記載することが望ましい。この場合、風致保全方針は、都市計画決定の理由書との整合を図るべきである。

4. 風致地区における建築等の規制

(1) 用語の定義

建築物、建築など、都市計画法、建築基準法その他の法令において定義されている用語と同一の用語については、風致政令による定義と同義であると解して差し支えない。また、これらと異なった定義に基づいて運用する場合には、条例において具体的に定義を明らかにすることが望ましい。

(2) 規制対象行為

風致を適正に維持するため、必要があると認めるときは規制の対象となる行為を追加することができる。ただし、屋外広告物については屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第4条第1項の規定により風致地区内における屋外広告物について必要な規制が行われているので、屋外広告物条例によることが望ましい。なお、工作物である屋外広告物については、屋外広告物条例の規制の対象となるほか、工作物である限度において、風致地区の規制の対象ともなる。

(3) 許可を要しない行為

① 風致政令第3条第1項の「軽易な行為」を条例に定めるにあたっては、建築物にあつては床面積、宅地の造成等にあつては面積、木竹の伐採や土石の採取にあつてはその方法が、都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものとするのが望ましい。

② 風致政令第3条第1項の「その他の行為」を条例に定めるにあたっては、以下に掲げるものを含むことが望ましい。

ア 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

イ 建築物の存する敷地内で行う行為で、都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないもの

ウ 第一種電気通信事業、有線放送電話業務又は有線放送業務（共同聴取業務に限る。以下同じ。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが15m以下であるものの新築（有線放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転

エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

i 建築物の新築、改築、増築又は移転

ii 用排水施設（幅員が2m以下の用排水路を除く。）又は幅員が2mをこえる農道若しくは林道の設置

iii 宅地の造成又は土地の開墾

iv 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

v 水面の埋立て又は干拓

③ 林業を営むために行う森林の択伐又は皆伐を許可を要しない行為とする場合、林業を営む者の認定にあたっては、継続的に林業を営む者すなわち伐採後遅滞なく植林を行うことが確実である者に限ることが望ましい。なお、都道府県知事が風致地区に係る民有林について森林法第5条の規定により地域森林計画を樹立しようとするときは、都市の風致を維持するため必要な森林の施業について林務担当部局と都市計画担当部局との間において十分調整を図ることが望ましい。この場合、林野行政は民有林の施業について風致の維持に配慮しつつ行うこととされているので、併せて必要な資料の交換等に関する連絡調整の方法についても林務担当部局と協議をすることが望ましい。

(4) 協議を要する行為

国、地方公共団体の機関は行政主体であることに鑑み、許可に代えて協議としたものであるが、この協議を行うに当たっては、許可基準に準拠して行い風致との調和を図るものとするのが望ましい。この場合、次の事項に留意することが望ましい。

① 風致地区内における国有財産の管理（国有財産法（昭和23年法律第73号）第1条に規定する国有財産の管理をいう。）について、風致政令第3条第2項の規定に基づく条例の規定により国の機関から協議を受けたときは、当該国有財産の管理に支障を来たすこととならないよう十分の配慮を行った上、速やかに協議を了するものとする。

② 国有林野事業に係る行為及び緑資源公団の事業に係る行為について協議する場合には、地域施業計画又は実施計画の案を示して包括的に行えば足りるものとされている。なお、風致地区内における国有林野の管理については、風致の維持に配慮することとされている。

③ 郵便局舎の新築、改築、増築又は移転に係る協議又は許可の申請については、郵便事業の公益性及び通信施設としての特殊性に鑑み十分配慮する。

④ 地方住宅供給公社その他の公法人（その役員及び職員が公務員とみなされているものに限る。）で、資

本金又はこれに相当する資産が全額国、都道府県又は指定都市の出資に係るものであるものについては、これを都道府県の機関とみなす規定を条例におくことができる。

⑤ 風致政令第3条第2項の国の機関には、次に掲げる公団等を含むものとする。

- ア 都市基盤整備公団
- イ 緑資源公団
- ウ 労働福祉事業団
- エ 雇用・能力開発機構
- オ 日本郵政公社
- カ 水資源開発公団
- キ 地域振興整備公団
- ク 日本鉄道建設公団
- ケ 環境事業団
- コ 中小企業総合事業団

(5) 通知を要する行為

① 風致政令第3条第3項各号に掲げる行為は、次に掲げる行為を含むものである。

- ア 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
- イ 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。)の造設(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造設を除く。)又は管理に係る行為
- ウ 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
- エ 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
- オ 水資源開発公団法(昭和36年法律第218号)第18条第1項(同項第4号を除く。)に規定する業務に係る行為(エに掲げるものを除く。)
- カ 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
- キ 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
- ク 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
- ケ 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
- コ 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
- サ 森林法第5条の地域森林計画に定める林道の新設及び管理に係る行為
- シ 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。)

- ス 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。）
- セ 日本鉄道建設公団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
- ソ 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
- タ 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
- チ 海岸法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
- ツ 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
- テ 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
- ト 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又は通信設備の設置又は管理に係る行為
- ナ 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
- ニ 漁港法（昭和25年法律第137号）第3条第1号に掲げる基本施設又は同条第2号イ及びロに掲げる機能施設に関する工事の施行又は漁港施設の管理に係る行為
- ヌ 港湾法第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た施設を含む。）に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為
- ネ 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
- ノ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）による第一種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
- ハ 有線放送電話に関する法律（昭和32年法律第152号）による有線放送電話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
- ヒ 放送法（昭和25年法律第132号）による放送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
- フ 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
- ヘ 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は含まれない。）の設置を除く。）又は管理に係る行為
- ホ 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完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
- マ 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
- ミ 文化財保護法第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第56条の10第1項の規定により指定された重要民俗資料、同法第57条第1項に規定する埋蔵文化財又は同法第69条第1項の規定により指定され、若しくは同法第70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

- ム 古都保存法第5条による歴史的風土保存計画に基づく事業の執行に係る行為
 - メ 首都圏近郊緑地保全法第4条による近郊緑地保全計画に基づく事業の執行に係る行為
 - モ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律第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
 - ヤ 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
 - ユ 自然公園法による公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為
 - ヨ 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
- なお、当該行為については鉱業法上鉱業権設定に際し風致を含む各種公益との調整が了していることに基づくものである。

② 東日本電信電話株式会社、西日本電信電話株式会社、株式会社ディーディーアイ、放送事業者、電気事業者又はガス事業者が風致政令第3条第3項に基づく条例に定める行為をする場合において、当該行為に係る設備の高さが15mをこえるものであるときは、当該設備と風致との調和を図るため、あらかじめ、これらの事業者は都道府県知事又は市町村長と連絡協議することとされているので運用に当たって留意することが望ましい。

(6) 行為の許可の基準

① 建築物等の建築

- ア 風致政令においては、建築物の許可基準について建ぺい率、高さ等の数値の上下限を示すに止めているが、これは、条例を定めるにあたって当該風致地区内における土地利用の現況及び将来の種向並びに植生、湖沼、地形等の自然的条件を考慮して、適当な数値を定めることができるよう配慮したものである。従って、建築物については、その建ぺい率、高さ及び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について、適当な数値を現在の風致地区の状況と当該地区の規制の目標を考慮して条例で定めることが望ましい。また、必要がある場合においては、風致地区における土地の状況に応じて地域を定めて規制の内容に段階を設けることによって実情に即した規制をすることが望ましい。
- イ 許可基準を条例に定めるにあたっては、過重な負担とならないことが望ましい。
- ウ 許可基準の適用にあたっては、農業振興地域の区域内における農業を営む行為については、当該区域内の土地は、農業を振興すべきことが国の施策として定められた地域であるので、これらの行為に関し許可申請があったときは、農業の振興に支障を及ぼすこととならないよう配慮するとともに、迅速に事務を処理することが望ましい。
- エ 建築物にあっては、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、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うことを許可基準とすることが望ましい。この場合、建築物の敷地面積に対する植栽の面積の割合として適当な数値を定めることを含めて検討することが望ましい。
- オ 斜面地において、建築物の建築が良好な自然的景観に大きな影響を与え風致の維持が困難となる場合には、建築物が接する地盤面の高低差を許可基準に追加する等、当該風致地区の状況に応じた措置を講ずることが望ましい。

② 建築物等の色彩の変更

建築物その他の工作物と一体となった風致は当該建築物等の態様に影響されるため、風致政令においては、建築物等の位置、形態及び意匠に対する規制と併せて、建築行為を伴わない色彩の変更についても許可の対象としているので、風致を維持するために必要な範囲で地域の実情に応じた運用を行うことが望ま

しい。

③ 宅地の造成等

ア 良好な風致を将来にわたり維持するため、宅地の造成等の際に木竹の伐採をできるだけ少なくするとともに、伐採した場合に風致の維持に必要な限度において植栽を行うことが必要であることから、風致政令において数値による許可の基準を定めているものである。

木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積が、宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合を数値基準としているが、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は、樹木の樹冠により被覆された土地の面積を算定することが望ましい。また、この場合、これと一体となって良好な風致を形成していると認められる草本、地被、庭園内の池や庭石も含めることが考えられる。ただし、建築物の敷地にあつては、建築物と一体となった風致の維持を図る必要があることから、高木が保全又は植栽されることが望ましい。また、植栽基盤が永続的でないものを面積に含むことは望ましくない。

許可の基準である割合については、10%以上から60%以下の範囲内で風致条例で定めるものであり、適当な数値を当該地区の現在の風致の状況と規制の目標を考慮して定めるべきである。この場合、10%の基準を用いるのは、当該区域の風致の維持の状況、及び周辺の市街化の状況に鑑み、相当の土地の形質の変更が行われてもやむを得ない場合に限ることが望ましい。一方、60%の基準を用いるのは、現状が森林である等風致が極めて良好な状態で維持されており、土地の形質の変更が行われても樹木等をできる限り保全するとともに豊富な植栽を施すことにより、質の高い風致の維持を図る必要がある場合に限ることが望ましい。

許可基準を定めるに当たって必要がある場合においては、風致保全方針に考え方を示した上で、風致地区における土地の状況に応じて地域を定めて許可基準に段階を設けることによって、実情に即した規制をすることが望ましい。この場合、建築物等の規制の許可基準との整合を図るべきである。

イ 風致政令第4条第4号ハ(1)及び同号ニの規定によるのりの高さの規制については、狭小な土地や傾斜地等の地形的条件の悪い土地においても相当規模の造成等が行われ、その結果、大規模なのを生ずることが想定されるため、1haを超えるものについては風致条例で定めるのりの高さを許可の基準として定め、1ha以下のものについてはその基準を超えるものについて適切な植栽等を行うことにより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を定めているものである。

許可の基準は、植栽を伴わなくても風致の維持に著しい支障を生じない目通りの高さである1.5m以上、のり面が周辺の高木と調和しうる5m以下の範囲としているので、風致の維持の状況、地形等の状況により適切に設定することが望ましい。

ウ 風致政令第4条第4号ハ(2)の規定による森林の指定については、当該風致地区指定の要素となった枢要な森林について指定することが望ましい。この場合、緑地保全地区や都市計画緑地の指定など他の都市計画制度と一体として活用することが望ましい。この指定については、風致保全方針に位置付けるとともに、都道府県又は市町村の規則、公報による公告等広く一般に周知しうる方法により行うことが望ましい。

④ 水面の埋立て又は干拓

水面の埋立て又は干拓については、その自然的地形特性により、当該行為が著しく地貌に変化を与えることから、適切な植栽を行うこと等により、風致と著しく不調和にならない場合に許可をすることが望ましい。

⑤ 木竹の伐採

木竹の伐採については、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の維持に著しい支障を及ぼすおそれが少ない場合に許可をすることが望ましい。

ア 風致政令第3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(風致政令第4条第4号ハ(2)の都道府県知事又は市町村長が指定した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 森林である土地の区域外における木竹の伐採

⑥ 土石の類の採取

露天掘りによる採取は望ましくない。ただし、必要な埋めもどし若しく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すおそれが少ない場合はこの限りでない。

⑦ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

屋外において土石や古タイヤ等の廃棄物、再生資源の堆積が行われ、風致地区における自然的景観を阻害することが想定されることから、これらの行為を規制の対象としており、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合に許可することが望ましい。なお、当該行為の規制は、建築物の敷地の内外を問わず対象となる。

⑧ 風致政令第3条第1項の許可には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、この条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

5. その他の事項

(1) 風致の維持に関して意見を聞くこととするため、地方自治法第138条の4第3項の規定に基づき審議会を設けることができる。この場合において、その組織及び運営に関しては、法第78条及び令第43条の規定の例を参考として定めることが望ましい。

(2) 大規模な宅地の造成その他風致の維持に著しい影響を及ぼす行為について許可をする場合には、行為を完了したときはその旨を都道府県知事又は市町村長に届け出ること及び当該行為が許可の内容に適合しているかどうかについて検査を受けるべきことを許可の条件とするなどの措置を講ずることにより風致の維持に支障を及ぼすことのないよう規制を行うことが望ましい。

(3) 風致の維持のため他人の占有する土地に立入って当該土地にある物件又は当該土地において行われている工場の状況を検査するため、必要があるときは、その必要の限度において、当該土地に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる旨の規定を条件におくことが望ましい。この場合において、証明書等の携帯等法第82条の規定の例を参考として規定することが望ましい。

5 建築基準法（抜粋）

（用語の定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 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。（以下、略）

（道路の定義）

第四十二条 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）による道路
 - 三 この章の規定が適用されるに至つた際現に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至つた際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル（前項の規定により指定された区域内においては、三メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については二メートル未満一・三五メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については四メートル未満二・七メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。
- 4 第一項の区域内の幅員六メートル未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員四メートル

以上のものに限る。)で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。

- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第一項の区域が指定された際に現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員四メートル未満の道については、第二項の規定にかかわらず、第一項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。

(用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限)

第五十条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）、特別用途地区、特定用途制限地域又は都市再生特別地区内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

(建ぺい率)

第五十三条 建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は工業専用地域内の建築物
十分の三、十分の四、十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
 - 二 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内の建築物
十分の五、十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
 - 三 近隣商業地域内の建築物
十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
 - 四 商業地域内の建築物
十分の八
 - 五 工業地域内の建築物
十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
 - 六 用途地域の指定のない区域内の建築物
十分の三、十分の四、十分の五、十分の六又は十分の七のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
- 2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。
- 3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。
- 一 第一項第二号から第四号までの規定により建ぺい率の限度が十分の八とされている地域外で、かつ、防

火地域内にある耐火建築物

- 二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物
- 4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、前三項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前三項の規定による限度を超えるものとすることができる。
- 5 前各項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
 - 一 第一項第二号から第四号までの規定により建ぺい率の限度が十分の八とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
 - 二 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
 - 三 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの
- 6 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、第三項第一号又は前項第一号の規定を適用する。
- 7 第四十四条第二項の規定は、第四項又は第五項第三号の規定による許可をする場合に準用する。

(建築物の敷地面積)

- 第五十三条の二 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。
- 一 前条第五項第一号に掲げる建築物
 - 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
 - 三 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
 - 四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- 2 前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、二百平方メートルを超えてはならない。
 - 3 第一項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。
 - 一 第一項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなつた土地
 - 二 第一項の規定に適合するに至つた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至つた土地
 - 4 第四十四条第二項の規定は、第一項第三号又は第四号の規定による許可をする場合に準用する。

(第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離)

第五十四条 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第八十六条の六第一項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

- 2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、一・五メートル又は一メートルとする。

(第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度)

第五十五条 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

- 2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

- 3 前二項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
- 二 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの

- 4 第四十四条第二項の規定は、前項各号の規定による許可をする場合に準用する。

(仮設建築物に対する制限の緩和)

第八十五条 非常災害があつた場合において、その発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものの内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号の一に該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
- 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの

- 2 災害があつた場合において建築する停車場、郵便局、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項及び第二項、第十五条、第十八条（第十四項を除く。）、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条中第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に関する部分、第三十七条、第三十九条並びに第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十三条の規定の適用があるものとする。

- 3 前二項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後三月をこえて当該建築物を存続しようとする場合においては、特定行政庁の許可を受けなければならない。この場合において、特定行政庁は、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、二年以内の期間を限つて、その許可をすることができる。

- 4 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第十二条第一項及び第二項、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二並びに第三十五条の三の規定並びに第三章（第六節を除く。）の規定は、適用しない。

（建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置）

第九十一条 建築物の敷地がこの法律の規定（第五十二条から第五十三条まで、第五十四条から第五十六条の二まで及び別表第三の規定を除く。以下この条において同じ。）による建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域（第二十二条第一項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。）、地域（防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。）又は地区（高度地区を除く。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する。

6 建築基準法施行令（抜粋）

（用語の定義）

第一条 この政令において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。
- 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三分の一以上のものをいう。（以下、略）

（面積、高さ等の算定方法）

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 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。）第四十二条第二項、第三項又は第五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。
 - 二 建築面積 建築物（地階で地盤面上一メートル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一メートル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一メートル後退した線）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一メートル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。
 - 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。
 - 四 （略）
 - 五 （略）
 - 六 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。
 - イ 法第五十六条第一項第一号の規定並びに第三百十条の十二及び第三百三十五条の十七の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。
 - ロ 法第三十三条、法第五十六条第一項第三号及び法第五十八条（北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。）の場合を除き、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八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、十二メートル（法第五十五条第一項及び第二項、法第五十六条の二第四項、法第五十九条の二第一項（法第五十五条第一項に係る部分に限る。）並びに法別表第四（ろ）欄二の項、三の項及び四の項ロの場合には、五メートル）までは、当該建築物の高さに算入しない。
 - ハ 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は、当該建築物の高さに算入しない。
 - 七 （略）
 - 八 階数 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の八分の一以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。また、建築物の一部が吹抜きとなつている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によつて階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる。
- 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三メートルをこえる場合においては、その高低差三メートル以

内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

3 (略)

4 第一項第六号ロ又は第八号の場合における水平投影面積の算定方法は、同項第二号の建築面積の算定方法によるものとする。

(前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例)

(容積率の算定に当たり建築物から除かれる部分)

第三百三十五条の十七 法第五十二条第十一項の政令で定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

一 ひさしその他これに類する建築物の部分で、次に掲げる要件に該当するもの

イ 高さが五メートル以下であること。

ロ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が五分の一以下であること。

ハ 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが一メートル以上であること。

二 建築物の地盤面下の部分

三 道路に沿って設けられる高さが二メートル以下の門又は塀(高さが一・二メートルを超えるものにあつては、当該一・二メートルを超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限る。)

四 隣地境界線に沿って設けられる高さが二メートル以下の門又は塀

五 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況を考慮して規則で定めたもの

(建ぺい率の制限の緩和に当たり建築物から除かれる部分)

第三百三十五条の二十 法第五十三条第四項の政令で定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

一 軒、ひさし、ぬれ縁及び国土交通省令で定める建築設備

二 建築物の地盤面下の部分

三 高さが二メートル以下の門又は塀

(第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離に対する制限の緩和)

第三百三十五条の二十一 法第五十四条第一項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合とする。

一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が三メートル以下であること。

二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが二・三メートル以下で、かつ、床面積の合計が五平方メートル以内であること。

7 ドライエリアに関する建築基準法等

(1) 地階における住宅等の居室（建築基準法第29条）

住宅の居室、学校の教室、病院の病室又は寄宿舎の寝室で地階に設けるものは、壁及び床の防湿の措置その他の事項について衛生上必要な政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

(2) 地階における住宅等の居室の技術的基準（建築基準法施行令第22条の2）

法第29条（法第87条第3項において準用する場合を含む。）の政令で定める技術的基準は、次に掲げるものとする。

1. 居室が、次のイからハまでのいずれかに該当すること。
 - イ 国土交通大臣が定めるところにより、からぼりその他の空地に面する開口部が設けられていること。
 - ロ 第20条の2に規定する技術的基準に適合する換気設備が設けられていること。
 - ハ 居室内の湿度を調節する設備が設けられていること。
2. 直接土に接する外壁、床及び屋根又はこれらの部分（以下この号において「外壁等」という。）の構造が、次のイ又はロのいずれかに適合するものであること。
 - イ 外壁等の構造が、次の(1)又は(2)のいずれか（屋根又は屋根の部分にあつては、(1)に適合するものであること。ただし、外壁等のうち常水面以上の部分にあつては、耐水材料で造り、かつ、材料の接合部及びコンクリートの打継ぎをする部分に防水の措置を講ずる場合においては、この限りでない。）
 - (1) 外壁等にあつては、国土交通大臣が定めるところにより、直接土に接する部分に、水の浸透を防止するための防水層を設けること。
 - (2) 外壁又は床にあつては、直接土に接する部分を耐水材料で造り、かつ、直接土に接する部分と居室に面する部分の間に居室内への水の浸透を防止するための空隙（当該空隙に浸透した水を有効に排出するための設備が設けられているものに限る。）を設けること。
 - ロ 外壁等の構造が、外壁等の直接土に接する部分から居室内に水が浸透しないものとして、国土交通大臣の認定を受けたものであること。

(3) 地階における住宅等の居室に設ける開口部及び防水層の設置方法を定める（建設省告示第1430号）

建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二十二條の二第一号イ及び第二号イの規定に基づき、地階における住宅等の居室に設ける開口部及び防水層の設置方法を次のように定める。

第一 住宅等の居室の開口部は、次に定めるところにより設けられていることとする。

- 一 次のイ又はロのいずれかに掲げる場所に面すること。
 - イ 居室が面する土地の部分を掘り下げて設けるからぼり（底面が当該開口部より低い位置にあり、かつ、雨水を排水するための設備が設けられているものに限る。）の次に掲げる基準に適合する部分
 - (1) 上部が外気に開放されていること。
 - (2) 当該居室の外壁からその壁の面するからぼりの周壁までの水平距離が一メートル以上であり、かつ、開口部の下端からからぼりの上端までの垂直距離（以下「開口部からの高さ」という。）の十分の四以上であること。
 - (3) (2)の基準に適合する部分の当該居室の壁に沿った水平方向の長さが二メートル以上であり、かつ開口部からの高さ以上であること。
 - ロ 当該開口部の前面に、当該住宅等の敷地内で当該開口部の下端よりも高い位置に地面がない場所

二 その換気に有効な部分の面積が、当該居室の床面積に対して、二十分の一以上であること。

第二 住宅等の居室の外壁等には、次に掲げる方法により防水層を設けることとする。

一 埋戻しその他工事中に防水層が損傷を受けるおそれがある場合において、き裂、破断その他の損傷を防止する保護層を設けること。

二 下地の種類、土圧、水圧の状況等に応じ、割れ、すき間等が生じることのないよう、継ぎ目等に十分な重ね合わせをする等の措置を講じること。

附 則 この告示は、平成十二年六月一日から施行する。

8 宅地造成等規制法

(1) 宅地造成等規制法 (抜粋)

(目的)

第一条 この法律は、宅地造成に伴いがけくずれ又は土砂の流出を生ずるおそれが著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域内において、宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行なうことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 宅地 農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられている土地以外の土地をいう。
- 二 宅地造成 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行なう土地の形質の変更で政令で定めるもの(宅地を宅地以外の土地にするために行なうものを除く。)をいう。

(2) 宅地造成等規制法施行令 (抜粋)

(定義)

第一条 この政令(第三条を除く。)において、「切土」又は「盛土」とは、それぞれ宅地造成である切土又は盛土をいう。

- 2 この政令において、「がけ」とは地表面が水平面に対し三十度をこえる角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいい、「がけ面」とはその地表面をいう。
- 3 がけ面の水平面に対する角度をがけの勾配とする。
- 4 小段等によって上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけは一体のものとみなす。
- 5 擁壁の前面の上端と下端(擁壁の前面の下部が地盤面と接する部分をいう。以下この項において同じ。)とを含む面の水平面に対する角度を擁壁の勾配とし、その上端と下端との垂直距離を擁壁の高さとする。

(公共の用に供する施設)

第二条 宅地造成等規制法(以下「法」という。)第二条第一号の政令で定める公共の用に供する施設は、砂防設備、地すべり防止施設、海岸保全施設、港湾施設、飛行場、航空保安施設及び鉄道、軌道、索道又は無軌条電車の用に供する施設並びに国又は地方公共団体が管理する学校、運動場、墓地その他の施設で国土交通省令で定めるものとする。

(宅地造成)

第三条 法第二条第二号の政令で定める土地の形質の変更は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが二メートルをこえるがけを生ずることとなるもの
- 二 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートルをこえるがけを生ずることとなるもの
- 三 切土と盛土とを同時にする場合における盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが一メートル以下のがけを生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが二メートルをこえるがけを生ずることとなるもの
- 四 前各号の一に該当しない切土又は盛土であつて、当該切土又は盛土をする土地の面積が五百平方メートルをこえるもの

9 用語の解説補足

(1) 敷地（建築基準法施行令第1条第1項）

用途上不可分の場合のみ、2つ以上の建築物が認められる一団の土地とは、学校や工場、病院などのように敷地全体の用途がある場合、その敷地内の（校舎、体育館、倉庫）、（作業場、事務所、倉庫）、（診療棟、病棟、倉庫）などは、用途上不可分としてみなす。

(2) 建築物（建築基準法第2条第1項）

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（建物のない更地にある単独の門や塀は建物ではない）

例 ① 立体駐車場、コンテナ利用のカラオケボックスは建築物

② トレーラーハウスを土地に定着させ、住居や事務所などに利用すると建築物とみなされる。

③ 海の家、屋根を天幕、よしず、ビニール等でふき一時的に使用するものは、建築物ではない。

地階で地盤面上1m以下にある部分は、除く

(3) 建築面積（建築基準法施行令第2条第1項第2号）

建築物の外壁又は柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

ただし、それらの中心線から1m以上突き出た軒、ひさし、はね出し縁などの部分

は、その先端から水平距離1m後退した線から建築物側を算入する。また地階で地盤面上1m以下にある部分は算入しない。国土交通大臣が高い開放性を有すると認めた構造の先端から1m以内の部分も除く。

※ 国土交通省が高い開放性を有すると認めて指定する構造は、（平成5年建設省告示第1437号）

① 外壁を有しない部分が連続して4m以上 ② 柱間隔2m以上

③ 天井高2m以上④ 地階を除く階数1である

例として 自走式駐車場

建築面積は基本的に床面積の部分+ポーチやバルコニー、庇等で柱と屋根がある場合はすべて算入される。駐車場や物干場なども屋根があると面積に算入される。

築造面積の算定 建築基準法第88条の規定により準用される工作物のうちの特例

昭和50年建設省告示第644号 機械式駐車装置は、1台につき15㎡として面積換算する。

(4) 床面積

建築物の各階または各室の壁、柱、その他の区画の中心線で囲まれた面積をいう。ポーチ、バルコニーなどは含めない。次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

ア 下端の床面からの高さが30cm以上であること

イ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。

ウ 見付面積の1/2以上が窓であること

(5) 容積率（延べ面積/敷地面積） 建築基準法第52条

ア 延べ面積に算入されないもの

(ア) 自動車庫部分は、延べ面積の1/5を限度として算入しない（建築基準法施行令第2条第1項第4号・第3号）

- (イ) 住宅地階部分は、住宅の延面積の1/3を限度として算入しない（建築基準法第52条第2項）
(ウ) 共用住宅の共用部分は、共同住宅の共用の廊下・階段部分は、延べ面積に算入しない。（建築基準法第52条第4項）

イ なお、エレベーターは除外されているので、延べ面積に算入しなければならない。

その他に、地区計画等による特例、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律による特例等がある。

ウ 建築物の高さ（建築基準法施行令第2条第1項第6号）

棟飾、防火壁の屋上突出物その他これに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

例 高さに算入しない屋上突出物の例としては、鬼瓦や煙突、避雷針、屋上のパイプ手すりの一部などが該当するが、パラペットやパーキングタワー等は算入する。

(6) 学校教育法第1条に掲げる学校

学校教育法第1条 この法律で、学校とは、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校及び幼稚園とする。

(7) 壁面後退

建築基準法を適用しない項目（建築基準法施行令第135条の21）

一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

二 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること

例として 建物の出っ張り部分や小さな物置、自転車置場、自動車車庫等また、床面積に算入されない出窓なども含む。

(8) 一般的に示される壁面後退距離50cm以上の根拠（民法234条1項）

「建物を築造するには、界線より50cm以上の距離を存することを要す」と規定している。これは、日照や通風、災害のときの避難通路等の確保し、よりよい住居環境を守るという趣旨である。これは、壁面等より敷地境界線との距離が50cmなければならないということで、屋根底の出っ張りは含まれない。

関連法令 民法236条、建築基準法65条等がある

(9) 用語

① ドーマ

小屋裏の採光のために、屋根の傾斜面から突き出た形で設けた三角屋根の窓をいう。

② ピロティ

1階部分で、外壁やサッシなどの間仕切りがなく柱だけで構成された空間のこと。玄関ポーチや車庫との用途が考えられる。

③ バルコニー

2階以上の階で床から張り出し外に出られる外部スペース。庇付きはベランダ。

④ ポーチ

玄関の外側に庇が掛けられた車寄せの部分。玄関ドアの前の部分をいう。

(10) からぼり（ドライエリア）がある場合の地盤面

地盤面の考え方は逗子市まちづくり条例の規定も必ず確認すること

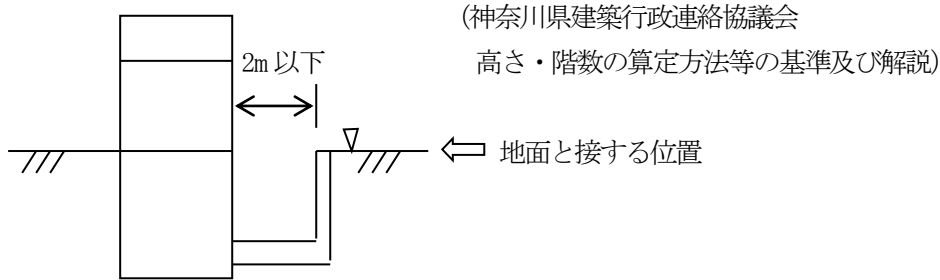
ドライエリアについて

ドライエリアというのは周囲をコンクリートの壁で囲んだ上空が開放された「空堀り（からぼり）空間をいい、床面積が生じない。

ア 建築物本体と構造上連続する周壁を有するからぼり等がある場合

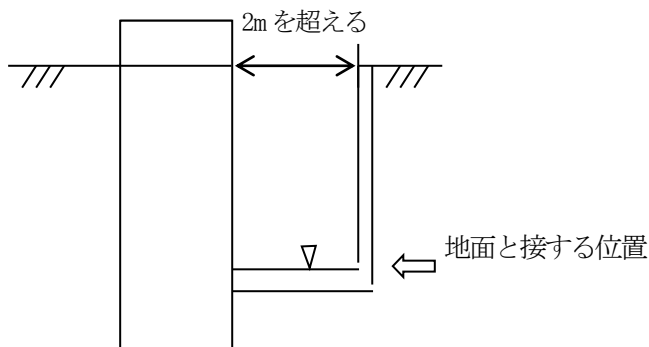
(ア) からぼりの奥行き（内々の有効幅）が2m以下である場合

からぼりの周壁が接する外側の地面が建築物本体の外側にあるとみなし、みなした地面において周囲の地面と接するものとする。



(イ) からぼりの奥行き（内々の有効幅）が2mを超える場合

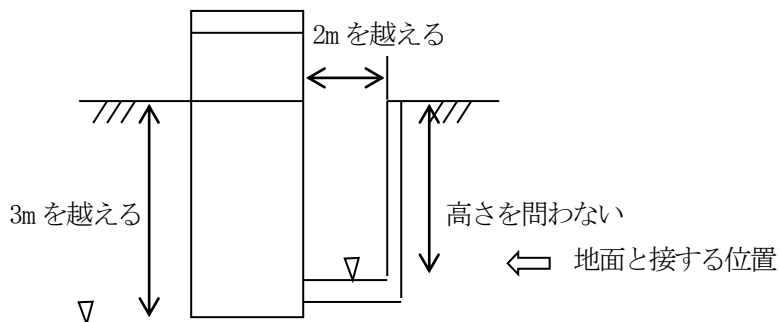
建築物本体の外側の地面（からぼりの部分にあつては、からぼりの底盤の上端）において周囲の地面と接するものとする。



イ 傾斜地等（高低のある敷地で、建築物が接する位置の高低の差が3mを越える建築物の敷地）の場合

(ア) からぼりの奥行き（内々の有効幅）が2mを越える部分を有する場合

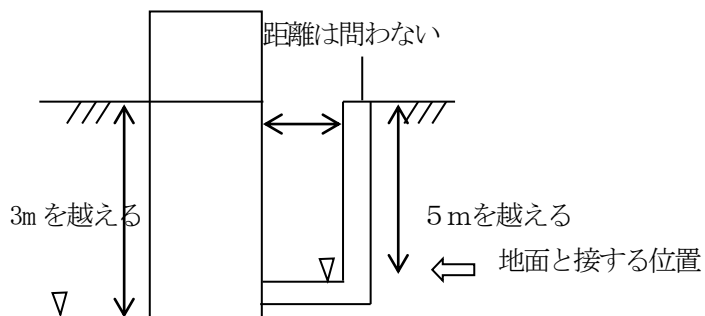
からぼりの高さにかかわらず、建築物本体の外側の地面（からぼりの部分にあつては、からぼりの底盤の上端）において周囲の地面と接するものとする。



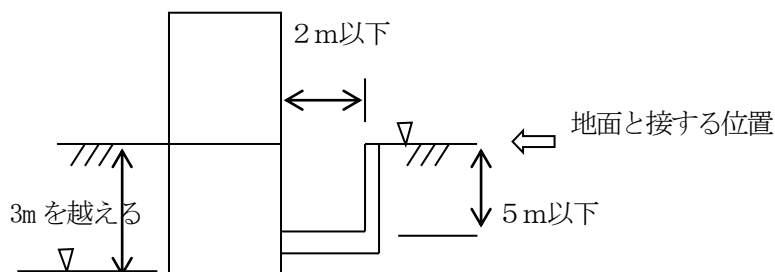
地盤面の考え方は逗子市まちづくり条例の規定も必ず確認すること

(イ) 高さが5mを越える部分を有するからぼり

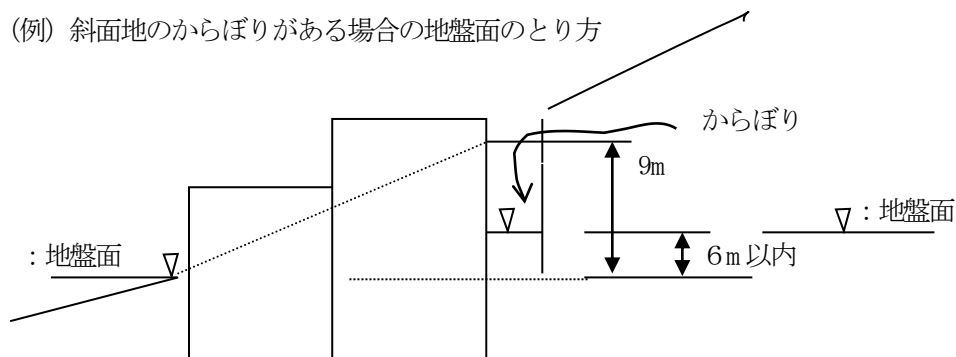
からぼりの奥行き（内々の有効幅）にかかわらず、建築物本体の外側の地面（からぼりの部分にあつては、からぼりの底盤の上端）において周囲の地面と接するものとする。



(ウ) 高さが5m以下で、かつ、からぼりの奥行き（内々の有効幅）が2m以下の場合



(例) 斜面地のからぼりがある場合の地盤面のとり方



※ 参考 建築基準法施行令第22条の2（地階における住宅等の居室の技術的基準）

建設省告示第1430号（地階における住宅等の居室に設ける開口部及び防水層の設置方法を定める件）

(11) 色彩の変更

色彩の変更の許可が必要なもの

屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの

その他これらに類するものは、広告塔、記念塔が上げられる。