

# 奈良市風致地区条例による許可の審査指針

平成27年4月

奈良市都市整備部

まちづくり指導室景観課

## 目 次

1	目 的	1
2	条例及び審査指針における用語の定義等	1
3	風致地区条例による許可の基本的な考え方	3
4	建築物の基準	5
	(1) 高さについて	5
	(2) 建ぺい率について	6
	(3) 後退距離について	8
	(4) 緑地率について	10
5	建築物等の位置、形態及び意匠	13
6	仮設建築物等の規模、形態及び意匠	20
7	地下に設ける建築物等の規模、形態及び意匠	21
8	地区又は種別がまたがる場合の取扱い	21
9	工作物の位置、形態及び意匠について	21
10	建築物等の色彩の変更に関する審査指針	22
11	土地の形質の変更等について	23
12	水面の埋立て及び干拓に関する審査指針	27
13	木竹の伐採に関する審査指針	27
14	土石の類の採取に関する審査指針	28
15	屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する審査指針	28
16	協議、通知等	30
17	その他	30

## 1 目 的

奈良市風致地区条例（以下「条例」という。）に掲げる基準について、奈良市風致地区条例に基づく許可の審査指針（以下「審査指針」という。）を定め、標準的な解釈及び運用を解説することによって、風致地区における許可制度の円滑な運用を図ることを目的とします。

## 2 条例及び審査指針における用語の定義等

条例及び審査指針における用語の定義、算定方法等は、次のとおりとする。

- (1) 「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (2) 「道路」とは、建築基準法第42条に規定する道路をいう。
- (3) 「建築物等」とは、建築物及びその他の工作物をいう。
- (4) 「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物（建築物に附属する門若しくは塀を除く。）をいう。また、建築設備のうち空調設備、冷暖房設備（クーリングタワー等）、電気設備（キューピクル等）、給水設備（受水槽等）、ソーラーシステム、太陽熱温水器等は工作物として扱う。
- (5) 「地下に設ける建築物」とは、建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階に該当する建築物のうち同施行令第2条第2項に規定する地盤面（以下「地盤面」という。）上1メートル以下のものをいう。
- (6) 敷地面積は、建築基準法施行令第2条第1項第1号により算定する。
- (7) 建築面積は、建築基準法施行令第2条第1項第2号により算定する。
- (8) 床面積は、建築基準法施行令第2条第1項第3号により算定する。
- (9) 「建ぺい率」とは、建築面積の当該敷地面積に対する割合をいう。
- (10) 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号（同号ただし書きを除く。）の規定により地盤面からの最高高さとする。
- (11) 「外壁の後退距離」とは、建築物の外壁面（出窓がある場合については出窓の面）又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの有効距離をいう。
- (12) 「緑地率」とは、条例施行規則第5条の規定により算出された植栽の面積の当該敷地面積又は宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合をいう。
- (13) 「建築物の新築」とは、更地へ新たに建築物を建築する場合もしくは同一敷地内の既存建築物をすべて除却した後に、従前の建築物と用途又は規模が異なる建築物を建築する場合をいう。
- (14) 「建築物の改築」とは、既存建築物のある棟の全部又は一部を除却し、その除却する建築物の規模を超えない建築物をほぼ同様の場所に建築する場合をいう。ただし、同一敷地内の既存建築物をすべて除却して建築する場合は、新築として取り扱うものとする。
- (15) 「建築物の増築」とは、同一敷地内で別棟又は既存建築物に接続し、既存建築物の規模を増加させる建築物を建築する場合もしくは既存建築物の一部を除却し、同一敷地内で別棟又は既存建築物に接続させ、その除却する建築物の規模を超え又は位置が異なる建築物を建築する場合をいう。
- (16) 「建築物の移転」とは、同一敷地内で建築物又はその一部を解体せず、位置を変更す

る場合をいう。なお、別の敷地へ移転する場合は、新築又は増築とする。

- (17) 「工作物」とは、土地又は建築物に定着して設置されるもののうち建築物以外のものをいう。
- (18) 工作物の高さは、工作物が接地する面から算定する。また、建築物に接して設ける工作物については、それ自体の高さを算定する。
- (19) 「工作物の新築」とは、新たに工作物を築造することをいう。
- (20) 「工作物の改築」とは、既存工作物の全部又は一部を除却し、その除却する工作物の規模を超えない工作物を築造する場合をいう。ただし、同一敷地内の既存工作物をすべて除却して築造する場合は、新築として取り扱うものとする。
- (21) 「工作物の増築」とは、既存工作物の築造面積又は高さを増加させる工作物を築造する場合をいう。
- (22) 「工作物の移転」とは、同一敷地内で工作物又はその一部を解体せず、位置を変更する場合をいう。なお、別の敷地へ移転する場合は、新築又は増築とする。
- (23) 「森林の区域」とは、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 5 条に規定される森林の区域（地域森林計画対象民有林）をいう。
- (24) 「宅地の造成」とは、主として住宅その他の建築物を建築するために行う土地の形質の変更をいう。（第 1 種及び第 2 種特定工作物の建設を目的とする造成を含まない。第 1 種及び第 2 種特定工作物、資材置場、駐車場造成等に附属建築物がある場合についても同様とする。）
- (25) 「土地の開墾」とは、主として田畑等の用に供するために行う土地の形質の変更をいう。  
農業を営むために行う行為で、通常の耕作の範囲内の土地の形質の変更については、条例第 2 条第 2 項第 11 号ウ（3）の土地の開墾に該当しない。  
搬入土、搬出土が生じる等、通常の耕作の範囲を超える土地の形質の変更については、条例第 2 条第 2 項第 11 号ウ（3）の土地の開墾に該当する。
- (26) 「その他の土地の形質の変更」とは、宅地の造成及び土地の開墾以外の土地の切土、盛土及び表層面の仕上げ、仕様の変更等をいう。
- (27) 「宅地の造成等に係る土地の面積」とは、宅地の造成等が行われる土地の区域の面積をいい、木竹が保全される土地の区域の面積を含む。
- (28) 「法」とは、崖や擁壁及び切土や盛土で生じる傾斜面のことをいう。  
「生じる法」とは、現に法のない区域に新たな法ができることとし、現にある法に擁壁を築造するなどの行為でできる法等は、「生じる法」としない。
- (29) 「水面の埋立て」とは、満水時の水面の水際線に囲まれた面積が減少するように水面に土砂、コンクリート等を投入又は設置することをいう。
- (30) 「干拓」とは、満水時の水面の水際線に囲まれた面積を減少させる目的で行う排水行為又は排水施設の設置行為をいう。
- (31) 「樹林」とは、樹木の密生しているものをいう。
- (32) 「群植」とは、ほぼ同型・同大の比較的大きな樹木を広い地域に整形又は不整形に植えるものをいう。
- (33) 「土石」とは、土、砂利、岩石等をいう。
- (34) 「廃棄物」とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）

第2条第1項に規定する、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、糞尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であつて、固形状又は液状のもの（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。

- (35) 「再生資源」とは、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する、使用済物品等又は副産物のうち有用なものであつて、原材料として利用することができるもの又はその可能性のあるものをいう。

使用済物品等とは、一度使用され、又は使用されずに収集され、若しくは廃棄された物品（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。（資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第1項）

副産物とは、製品の製造、加工、修理若しくは販売、エネルギーの供給又は土木建築に関する工事（以下「建設工事」という。）に伴い副次的に得られた物品（放射性物質及びこれによって汚染された物を除く。）をいう。資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第2項）

- (36) 「屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積」には、建設副産物を加工し、新たな製品（建築資材等）として市場に流通しているものの堆積は含まない。
- (37) 堆積の面積とは、堆積物の水平投影面積をいう。
- (38) 堆積の高さとは、地上に露出する部分の最高部と最低部との差をいう。

### 3 風致地区条例による許可の基本的な考え方

#### (1) 地域ごとの風致との調和

風致地区制度は、都市の自然的景観を維持し、緑豊かな生活環境を形成することを目的に定められた制度です。どのような自然的景観を有するかは、地域ごとの特色があります。建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、土地の形質の変更等の現状変更行為を許可するにあたっては、地域ごとの特性に基づいて、その地域固有の風致的なまとまりに合致することを基本的な考え方としています。

地域ごとの風致の特色は、奈良市風致保全方針（以下「保全方針」という。）に風致地区ごとに定め、それぞれの地区を更に細分化（ゾーン）されて記載されております。

保全方針は、地域の特性に応じてきめ細かな対応を図るために定められているもので、風致地区ごとに、維持すべき風致の内容等、風致を維持・創出するための方針を明らかにしております。そして、修景方法についても、保全方針等に沿ったものとしていただく必要があります。

#### (2) 風致地区の種別指定

風致地区は、地域の地形や森林等の自然的要素、寺社・宮跡等の歴史的要素及び緑の多い住宅地等の市街地的要素などに応じて第一種地区から第五種地区のいずれかの種別に指定しています。

ア 第一種風致地区 歴史的風土特別保存地区等現況の凍結保存を図る地域

イ 第二種風致地区 山地、丘陵の稜線や中腹部分であり、森林のシルエットや緑の密度などを極力保全する地域や重要な史跡に近接する古い集落等であり、史跡と一体となった歴史環境の保全を図るため、その高さや密度を踏襲していく地域

- ウ 第三種風致地区 丘陵裾の緑地及び旧集落であり、今後の開発等にあっては斜面のイメージを維持するとともに、良好な都市環境として必要な緑地を残したい地域や旧集落部分であり、まちなみ全体が歴史的環境を形成しており、その風致保全のために現状を極力踏襲したい地域並びに、現在、低層住宅地等であり、まちなみの連続感や全体景観の中での一体感を維持するため、屋根高さの統一感の創出や緑化の推進を図りたい地域
- エ 第四種風致地区 現在、低層住宅地等であり、まちなみの連続感や全体景観の中での一体感を維持するため、屋根高さの統一感の創出や緑化の推進を図りたい地域
- オ 第五種風致地区 市街地等であり、全体景観には大きな影響を及ぼさないが、風致地区内のまちなみとして緑化を推進したい地域

(3) 種別に応じた許可基準（数値基準）

条例では、種別に応じて建築物の高さ、建ぺい率、後退距離及び緑地率等の規模について、次のような数値規制を行っています。

そのうち、建ぺい率と後退距離（外壁面からの道路又は隣地との境界線までの距離）の規定は、種別の趣旨に合った緑地の規模を確保するために定められたもので、建築物の敷地内緑化が、風致の維持にとって重要な要件であるということを示しています。高さ及び建ぺい率については、それぞれの欄に掲げる数値以下に、後退距離及び緑地率については、それぞれの欄に掲げる数値以上に設定しなければなりません。

(条例第5条関係。条例別表)

種別 (あ)	高さ (い)	建ぺい率 (う)	後退距離		緑地率 (か)	森林区域 の緑地率 (き)	切土又は 盛土の高さ (く)
			道路から の距離 (え)	隣接地か らの距離 (お)			
第一種地区	8m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	40%以上	60%以上	2m以下
第二種地区	10m以下	30%以下	2m以上	1m以上	30%以上	50%以上	3m以下
第三種地区	10m以下	40%以下	2m以上	1m以上	20%以上	40%以上	4m以下
第四種地区	12m以下	40%以下	2m以上	1m以上	20%以上	40%以上	4m以下
第五種地区	15m以下	40%以下	2m以上	1m以上	20%以上	40%以上	4m以下

- ※ 緑地率は建築物の増築、改築、移転の場合に適用しない。
- ※ 森林区域の緑地率は、森林の区域内（市街化区域を除く。）における土地の開墾その他の土地の形質の変更（宅地の造成除く。）について適用する。
- ※ 切土又は盛土の高さは、1ヘクタールを超える造成について適用する。
- ※ 1ヘクタール以下の宅地の造成等で切土又は盛土により生ずる法が条例第5条別表の（く）に規定する高さを超えるものにあつては、適切な植栽を行うこと等により当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。

(4) 形態・意匠基準

建築物等の形態及び意匠に関しては、審査指針の「地区・ゾーンごとの指針」により基準を設けています。

#### 4 建築物の基準

許可申請では、建築物に関するものが多数を占めることから、特に建築物に関する許可基準の基本的な考え方について説明します。

(1) 高さについて

【条例による許可基準】

条例第5条第1項第1号ア(1)

当該建築物の高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(い)欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない。

条例第5条第1項第3号ア(1)

当該増築部分の建築物の地盤面からの高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(い)欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該増築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない。

【審査指針】

建築物の高さについては、条例第5条別表のとおりとするが、条例第5条第1項第1号ア(1)及び第3号ア(1)のただし書は、次の各号に掲げる場合等において適用することがある。

(1) 当該建築物が下記イ(建替のただし書)が適用されるものである場合

【取扱い基準】

ア 建築物等の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号(建築物については、同号ただし書きを除く。)の規定により算定するものとする。条例別表第5条関係(い)以下とする。

ただし、用途上、設置がやむを得ないと認められ、かつ、必要最小限の規模のもので、計画建築物全体及び行為を行う周辺の土地の区域における風致と調和すると認められる場合は除く。

イ 建築物の建替えを行う場合において、建替え前の建築物及び建築物の敷地が次に掲げる場合等において、条例第5条第1号ア(1)及び第3号ア(1)のただし書きを適用する場合がある。適用にあたっては、明らかな図書等がある場合、又は事前に「既得権調査依頼書」を提出され認められた場合に適用する。

- (ア) 建替え前の建築物が適法に新築、改築又は増築されたものであること。
- (イ) 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。
- (ウ) 建替え後の敷地形状が、建替え前の建築物が新築された際の敷地形状と変わらないこと。

※ 敷地形状と変わらないとは、区画の変更がないことを指します。以下同じ

ウ 増築時における既存建築物の最高高さについては、最高高さの考え方は、平均 GL よりの算定を基本とするが、既設建築物が増築による平均 GL の変更により最高高さが基準以上になった場合は、既存部分が周辺風致の調和にたいして変化が認められない為、既存部分の高さの基準については、遡及しない。

## (2) 建ぺい率について

### 【条例による許可基準】

#### 条例第5条第1項第1号ア(2)

当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(う)欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

#### 条例第5条第1項第3号ア(2)

増築後の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(う)欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

### 【審査指針】

建築物の建ぺい率については、条例第5条別表(P4参照)のとおりとするが、条例第5条第1項第1号ア(2)及び第3号ア(2)のただし書は、次に掲げる場合等において適用することがある。

- (1) 建築物が下記イの規定(建替のただし書)が適用されるものである場合
- (2) 当該建築物の位置、規模、形態及び意匠並びに外構計画、植栽計画を含む全体計画が行為の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和しており、風致の維持上、支障がないと認められる場合

### 【取扱い基準】

ア 建築物等の建ぺい率は、建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定により算定するものとする。条例別表第5条関係(う)以下とする。

イ 建築物の建替えを行う場合において、建替え前の建築物及び建築物の敷地が次に掲げる場合等において、条例第5条第1号ア(2)及び第3号ア(2)のただし書きを適用する場合がある。適用にあたっては、明らかな図書等がある場合、又は事前に「既得権調査依頼書」を提出され認められた場合に適用する。

- (ア) 建替え前の建築物が適法に新築、改築又は増築されたものであること。
- (イ) 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。



(ウ) 建替え後の敷地形状が、建替え前の建築物が新築された際の敷地形状と変わらないこと。

ウ 風致地区内において建築基準法第53条第3項第2号の角地緩和は、適用されない。

エ 建築物が風致地区の内外にわたって建築される場合における許可基準の取扱い

(ア) 計画区域等が風致地区の内外にわたる場合の取扱い

計画区域若しくは建築物の敷地又は建築物等が風致地区の内外にわたる場合に、風致地区に関する許可基準が風致地区内に存する部分についてのみ適用されます。

※建ぺい率については、「8 地区又は種別がまたがる場合の取扱い」に準じます。

(イ) 計画区域等が異なる種別の風致地区にわたる場合の取扱い

この場合は、原則としてそれぞれの地域に適用される許可基準をそれぞれの部分に適用しますが、建ぺい率の基準については、次のように取扱かう。

● 建ぺい率の取扱い基準

建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地区にわたる場合には、それぞれの種別の風致地区の地区に属する敷地の面積に、当該種別に応じ、条例別表の建ぺい率の欄に掲げる割合の最高限度の数値を乗じて得た面積の合計を敷地の面積に除して得た数値を条例による建ぺい率の上限とする。

〔具体的例〕

・ 敷地面積 200㎡

・ 第2種風致地区 (建ぺい率の最高限度：10分の3) の敷地面積：60㎡

・ 第3種風致地区 (建ぺい率の最高限度：10分の4) の敷地面積：140㎡

〔計算式〕

$$(60\text{㎡} \times 3 / 10 + 140\text{㎡} \times 4 / 10) \div 200\text{㎡} = 0.37$$

よって建ぺい率は、37%以下となる。

### (3) 後退距離について

#### 【条例による許可基準】

##### 条例第5条第1項第1号ア(3)

当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに道路に接する部分にあつては同表の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表の(お)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

##### 条例第5条第1項第3号ア(3)

当該増築部分の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに道路に接する部分にあつては同表の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表の(お)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

##### 条例第5条第1項第4号ア(1)

移転後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに道路に接する部分にあつては同表の(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表の(お)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

#### 【審査指針】

建築物の後退距離については、条例第5条別表のとおりとするが、条例第5条第1項第1号ア(3)、第3号ア(3)及び第4号ア(1)のただし書は、次の各号に掲げる場合等において適用することがある。

- (1) 建築物が下記エ(建替のただし書)が適用されるものである場合
- (2) 建築基準法施行令第135条の20(外壁の後退距離に対する制限の緩和)各号に規定されているものに該当する場合
- (3) 建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階に該当する建築物であつて、本指針「7 地下に設ける建築物の規模、形態及び意匠」に該当しない場合
- (4) 当該建築物の位置、規模、形態及び意匠並びに外構計画、植栽計画を含む全体計画が行為の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和しており、風致の維持上、支障がないと認められる場合

#### 【取扱い基準】

ア 壁面後退距離は、道路から若しくは隣地境界からの有効空き寸法とし、条例別表第5条関係(え)(お)以下とする。

ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠並びに外構計画、植栽計画を含む全体計画が、行為の行われる土地及びその周辺の区域における風致と調和しており、風致の維持上、支障がないと認められる場合は除く。

イ 建築基準法施行令第135条の20(外壁の後退距離に対する制限の緩和)各号に規定されているものに限る。

ウ 建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階に該当する建築物であつて同施行令第

2条第2号に規定する地盤面から1メートル以上であっても地下階となる地下車庫に該当する場合は壁面後退距離を求めない。

エ 建築物の建替えを行う場合において、建替え前の建築物及び建築物の敷地が次に掲げる場合等において、条例第5条第1号ア(3)及び第3号ア(3)のただし書きを適用する場合がある。適用にあたっては、明らかな図書等がある場合、又は事前に「既得権調査依頼書」を提出され認められた場合に適用する。

(ア) 建替え前の建築物が適法に新築、改築又は増築されたものであること。

(イ) 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。

(ウ) 建替え後の敷地形状が、建替え前の建築物が新築された際の敷地形状と変わらないこと。

(エ) 適用する場合は、同一壁面とし従前の位置と大きく変わらず、壁長については既存の1.2倍以下、かつ、壁面後退を越えている面積以内とする。

(オ) 大宅地等であり、計画により壁面後退を確保することが容易である場合は認めない。

オ 既得権を使用された場合は、新たに建築基準法施行令第135条の20(外壁の後退距離に対する制限の緩和)各号に規定されている緩和は認めない。

カ 公共事業により道路が拡幅された場合は、法以後のものであっても既得権として認める。

キ 建築物の敷地に接して位置指定道路、建築基準法第43条ただし書き空地等が指定された場合は、位置指定道路等部分の土地所有者と同じ場合は、道路後退として取扱い、第三者であり、位置指定道路等に面して出入り口を設けない場合は、隣地扱いとして取扱う。

#### (4) 緑地率について

##### 【条例による許可基準】

###### 条例第5条第1項第1号ア(4)

当該建築物の敷地面積に対する植栽面積(規則で定めるところにより算定した植栽の面積をいう。)の割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(か)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により風致の維持を図るうえで支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

##### 【条例施行規則による植栽面積の算定】

###### 条例施行規則第5条

条例第5条第1項第1号ア(4)の植栽の面積は、次の表(5の項を除く。)の上欄の区分に応じ、当該下欄の面積の合計について算定する。この場合において、植栽には高さが1メートル以上の樹木が1本以上存することを要する。

区 分	植 栽 面 積
1 高木(高さが2.5メートル以上の樹木をいう。以下同じ。)	一本につき7平方メートル
2 中木(高さが1メートル以上2.5メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)	一本につき3平方メートル
3 低木(高さが0.5メートル以上1メートル未満の樹木をいう。以下同じ。)	一本につき1平方メートル
4 芝生等	水平投影面積
5 樹林又は群植	水平投影面積

###### 備考

- 1 高木、中木及び低木の一本当たりの植栽の面積の算定については、樹冠の水平投影面積がこの表の下欄の面積を超えるときは、当該水平投影面積について算定することができる。
- 2 高さが0.5メートル未満の樹木は芝生等に含むものとする。
- 3 高さが1メートル未満の樹木は、樹林又は群植に含まないものとする。

##### 【審査指針】

(1) 条例第5条第1項第1号ア(4)に規定する植栽その他の措置は、条例第5条別表に掲げる基準に適合しなければならない。ただし、当該行為が行われる土地の状況により風致の維持を図るうえで支障がないと認められるときは、この限りでない。

##### (2) 緑地の定義

緑地とは、自然的環境を有するオープンスペースとして、その永続性が将来とも担保されているもの及び将来担保され得るもの、社会通念上緑地として現在及び将来とも永続を有するものを対象とし、植栽面積に算定される緑地としては、「土地に定着する樹木及び芝生等」とする。従って、プランターや鉢類は「緑地」の対象にはならない。

##### (3) 植栽面積の算定

植栽面積の算定にあたっては、①高木、②中木、③低木、④芝生等を対象とするが、則

として、樹木による植栽により各種別に応じた植栽面積を確保することとし、高木等植えることが困難であるなど敷地形状等によりやむを得ない場合について、芝生等による不足分を補うよう指導する。

算定方法は条例施行規則第5条に定めるとおりとし、詳細については以下のとおり取扱う。

また、高木、中木及び低木の高さとは、植栽時の高さをいい、申請時において建築物敷地として設定される土地内に樹木を残存させる場合は、申請時の高さをいう。

ア 高木、中木又は低木の場合の植栽面積については、一本当たり7㎡、3㎡、1㎡と算定するが、枝張りが大きく、風致の維持に有効と認められる場合については、樹冠（木の枝や葉の茂っている部分）の水平投影面積を算定することもできるものとする。

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

ウ 地形上芝生等を張ることが困難でやむを得ない場合は、芝等の地被植物の種子吹付を行うことにより、芝生等とみなすことができる。

エ 樹林又は群植については、1メートル未満の樹木を含まないものとする。

(4) 建築物の新築時の緑地率のただし書き適用について

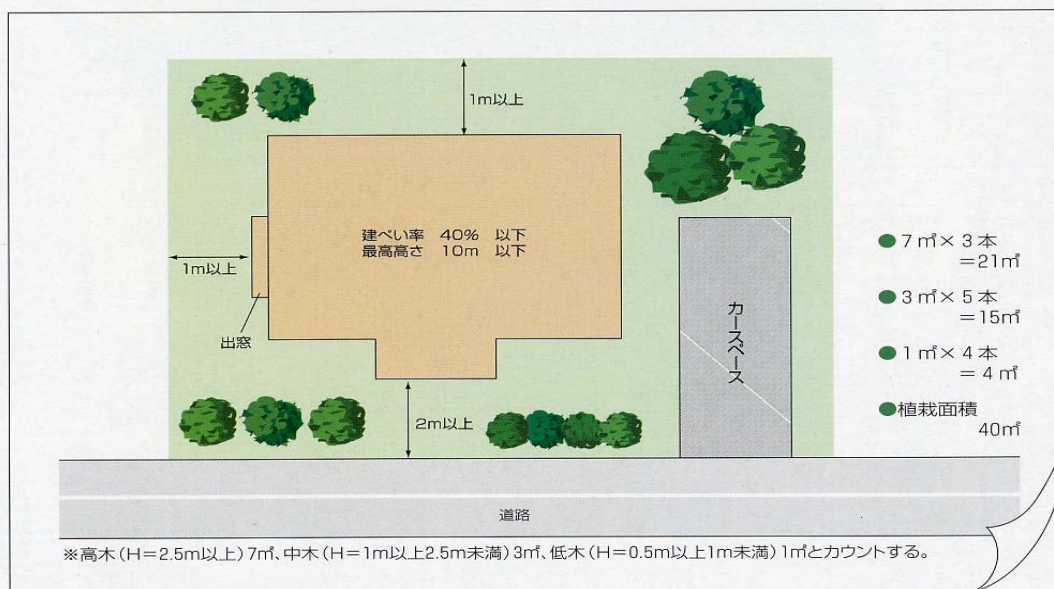
条例第5条第1項第1号ア(4)のただし書は、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するときに適用することがある。

ア 建築物が下記キの規定（建替のただし書）によるただし書きが適用されるものである場合

イ 急傾斜地や不整形地等敷地の状況により基準を満たす植栽が困難であると認められ、かつ、周辺の風致と不調和でないと認められる場合

第3種風致地区における例図

敷地面積 200㎡の場合 ■ 建築面積80㎡(建ぺい率40%)以下 植栽面積40㎡(緑地率 20%)以上



【取扱い基準】

- ア 緑地率は、条例別表第5条関係（か）以上とする。
- イ 植栽にあたっては、1m以上の樹木が1本以上存すること。
- ウ 樹種選定にあたっては、在来種の使用に努めること。
- エ 屋上緑化は、緑地率の算定の対象としない。建ぺい率と後退距離（外壁面からの道路又は隣地との境界線までの距離）の規定は、種別の趣旨に合った緑地の規模を確保するために定められたもので、建築物の敷地内緑化が、風致の維持にとって重要な要件であるということを示している。
- オ 芝生の中に、樹木を植栽した場合、緑地率での重複算定はできない。
- カ 駐車スペース等の緑地は、緑地面積に含むことはできない。
- キ 建築物の建替えを行う場合において、建替え前の建築物及び建築物の敷地が次に掲げる場合等において、条例第5条第1号ア(3)及び第3号ア(3)のただし書きを適用する場合がある。適用にあたっては、明らかな図書等がある場合、又は事前に「既得権調査依頼書」を提出され認められた場合
- ク 一団地の造成の場合の緑地率の算定
- (1) 道路の用に供する土地の区域については、造成が行われる土地の区域の面積算定から除外することができる。ただし、歩道部分等植栽が可能なスペースを有するものについては、適切に植栽が施されるものであること。
- (2) 宅地の用に供する土地の区域については、宅地面積に種別毎の緑地率を乗じた面積を植栽面積としてみなすことができる。
- (3) 公園、広場等上記以外の用に供する土地の区域については、造成が行われる土地の区域の算定に含むものとし、それぞれに適切な植栽が施されるものであること。
- ケ 緑地率の取扱い基準

建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地区にわたる場合には、それぞれの種別の風致地区の地区に属する敷地の面積に、当該種別に応じ、条例別表の緑地率の欄に掲げる割合の最低限度の数値を乗じて得た面積の合計を敷地の面積に除して得た数値を条例による緑地率の下限とする。

〔具体的例〕

- ・ 敷地面積 200m<sup>2</sup>
- ・ 第2種風致地区（緑地率の最低限度：10分の3）の敷地面積：60m<sup>2</sup>
- ・ 第3種風致地区（緑地率の最低限度：10分の2）の敷地面積：140m<sup>2</sup>

〔計算式〕

$$(60\text{m}^2 \times 3 / 10 + 140\text{m}^2 \times 2 / 10) \div 200\text{m}^2 = 0.23$$

よって緑地率は、23%以上必要となる。

## 5 建築物等の位置、形態及び意匠

### 【条例による許可基準】

#### 条例第5条第1項第1号ア(5)

当該建築物の位置、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

#### 条例第5条第1項第1号イ

当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

#### 条例第5条第1項第2号ア(2)

改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

#### 条例第5条第1項第2号イ

改築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

#### 条例第5条第1項第3号ア(4)

増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

#### 条例第5条第1項第3号イ

増築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

#### 条例第5条第1項第4号ア(2)

移転後の建築物の位置が、移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

#### 条例第5条第1項第4号イ

移転後の工作物の位置が、移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

### 【審査指針】

条例第5条第1項第1号ア(5)、第1号イ、第2号ア(2)、第2号イ、第3号ア(4)、第3号イ、第4号ア(2)及び第4号イに規定する「風致と著しく不調和でないこと」とは、建築物等にあつては、当該建築物等の外観が、風致地区の地区別のゾーンごとに定めた基準に適合していることとする。

ただし、神社仏閣など特殊な用途の建築物等について、植栽計画及び外構計画を含めた全体計画が当該行為の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すると認められる場合は、この限りでない。

#### (1) 各地区、各ゾーンの基準

別表のとおり

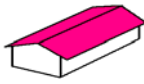
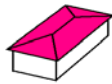
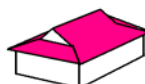
#### (2) 建築物等の意匠・形態について

ア 勾配屋根について

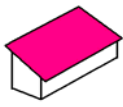
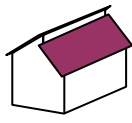
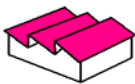
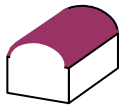
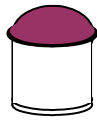
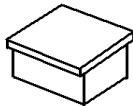
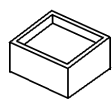
原則として、切妻、入母屋、寄棟、方形、差掛け等の勾配屋根（片流れ屋根、極端な招き屋根及び極端な緩勾配又は急勾配のもの等を除く。）とし、原則として方形屋根を除く勾配屋根で建築物の最上部に二つ以上の屋根面が接する水平の棟を有する屋根とする。

勾配屋根の形状について

認められるもの（極端な急勾配・緩勾配は不可）

切妻屋根	寄棟屋根	入母屋屋根
		

不適切なもの

片流れ屋根-1	片流れ屋根-2	のこぎり屋根	蒲鉾屋根	ドーム
				
陸屋根-1	陸屋根-2			
				

（切妻屋根）

屋根の最頂部の棟から地上に向かって二つの傾斜面がある屋根形状。

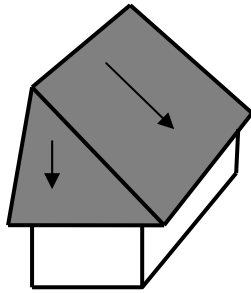
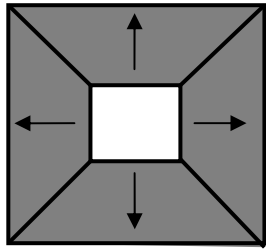
（寄棟）

四方向に勾配を持ち長方形の平面で妻側の三角形の屋根と平側の台形の屋根からなる屋根。

（方形）

隅棟が、すべて屋根の頂点に集まるもの。

（勾配規定のある場合の許可できない変則的な屋根形状の例）

	片流れ屋根の端部に別の勾配屋根を設けた寄棟の変形屋根		屋根の頂点部分の棟がすべて切り取られた寄棟の変形屋根
---	----------------------------	--	----------------------------

イ 建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分を設置する場合は、その規模を



必要最小限（建築面積の8分の1程度）のものとし、計画建築物全体及び行為を行う周辺の土地の区域における風致と調和するよう、その配置、色彩について配慮するものとする。

#### ウ 材料の光沢について

屋根、外壁他建築物、工作物に用いる仕上げ材料については、光沢の少ないものとし、塗料は艶消しのものを使用すること。

#### エ 屋根上の採光について

採光上屋根面の一部にトップライトを設置する場合、ゾーン1からゾーン6については、原則認めない。ゾーン7からゾーン11については、その位置が敷地に接する主要な道路側以外の屋根面とする。ただし、そのほとんどが屋根面より突出せず、かつ、必要最小限と認められる場合は、この限りでない。

#### オ 屋根上の設備機器

屋根面にソーラーシステムや太陽熱温水器等を設置する場合は、次の条件を満たすこと。

- (ア) 第一種風致地区以外の区域及び、和型瓦その他これらに類する外観を有する材料と指定されている区域以外であること。ただし、和型瓦その他これらに類する外観を有する材料と指定されている区域については、当該屋根材に上乘せタイプを設置する場合は認めるものとする。
- (イ) 屋根材一体型（屋根面とフラットなもの）を原則とし、表面の光沢をおさえたものとし、色彩については各ゾーンの基準に適合していること。
- (ウ) 上乘せタイプについては、屋根面からの突出を極力おさえ、色彩について屋根の色と同系色であり、かつ表面の光沢をおさえたものであり、又道路側に設置する場合には修景措置として敷地の道路側に高木を3本以上（165㎡以下の敷地については、2本以上）植樹している場合は認めるものとする。また、工作物として別途申請が必要となる。

#### カ 庇等

庇やポーチ屋根の色彩については、屋根に関する基準に準じるものとする。

#### キ バルコニーについて

色彩は、外壁に関する基準に準じるものとする。また、外壁からの出幅は極力抑えることとする。

#### ク カーポート、駐輪場等

カーポート、駐輪場の屋根の色彩については、屋根に関する基準に準じるものとする。

#### ケ 鉄塔等

鉄塔等大規模工作物は、山地、丘陵地のシルエットを保全するため、山頂周辺及び稜線上への設置を避ける。ただし、周辺と著しく不調和でないものについては、この限りでない。

## コ 道路、河川等の公共施設

道路、河川等の公共施設の土留め等の表面は、緑化に努めることとする。擁壁等の構造物が露出し、視覚的に影響の大きい場合は、石積み、石張り、若しくはこれらと同様の形状になるものとする。

### (3) 各地区、各ゾーンごとの基準における用語の定義等

#### 【建築物】

##### [屋根]

- ①和型瓦、わら、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料
  - ・ 外観（形状、色彩、光沢等）が和型瓦と同等であるものを含む。
- ②和型瓦その他これらに類する外観
  - ・ ある程度の厚みを有し、かつ和型瓦（波型）の外観を有するもの。
  - ・ 平瓦は含む。
  - ・ 屈曲の大きい洋瓦は含まない。
  - ・ 和型瓦、わら、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。和型瓦、わら、檜皮、銅板、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。

##### [外壁]

- ①土、漆喰、木板その他これらに類似する外観を有する材料
  - ・ 漆喰壁にあつては、白色又は黒色とする。
  - ・ これらに類似する外観を有するとは、土物壁、荒壁及び漆喰壁に類似する外観を有するモルタル壁を含む。
  - ・ リシン吹付け等とは、砂壁状仕上げ、スタッコ状仕上げ、ゆず肌状仕上げ等とし、表面は、目地・模様（たとえば、タイル張り調、石張り調等）のないものとする。
- ②リシン吹付け等もしくはこれに類似する外観を有する材料
  - ・ リシン吹付け等とは砂壁状仕上げ、スタッコ状仕上げ、ゆず肌状仕上げ等とし、表面は目地・模様（たとえば、タイル張り調、石張り調等）のないものとする。
  - ・ 類似する外観を有するものであれば、サイディングボード、ALC板等も含む。
  - ・ 土、漆喰、木板その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。

#### 【工作物】

##### [塀等]

- ① リシン吹付け等もしくはこれに類似する外観を有する材料
  - ・ リシン吹付け等とは砂壁状仕上げ、スタッコ状仕上げ、ゆず肌状仕上げ等とし、表面は目地・模様（たとえば、タイル張り調、石張り調等）のないものとする。
  - ・ 類似する外観とは、コンクリート塀、ブロック塀にリシン等を吹き付けしたもの及びモルタル掻き落とししたものを含む。
  - ・ 木、土、漆喰その他これらに類似する外観を有する材料の使用を妨げないこととする。

[フェンス、柵等]

①木、竹その他これらに類するもの

- ・ 木、竹といった自然材及びこれらに表面の形状、色彩が類似するものとする。

[棒状工作物等]

- ・ 棒状工作物とは、コンクリート柱、鋼管柱等をさすものとする。

[擁壁等]

① 石積みもしくはこれと同様の形状となるもの

- ・ 自然の石積み、石積み調の化粧型枠、擬石ブロックによるブロック積み、石張り、擬石張りブロック、石状吹付けなど表面が石積み調となるものとする。

② リシン吹付け等で仕上げられたもの

- ・ リシン吹付け等（砂壁状仕上げ、スタッコ状仕上げ、ゆず肌状仕上げ等を含む）で仕上げられた擁壁とする。
- ・ 自然の石積み、石積み調の化粧型枠、擬石ブロックによるブロック積み、石張り、擬石張りブロック、石状吹付けなどの使用を妨げないこととする。

[その他工作物]

① 自然材を使用する場合

- ・ 木、竹、石、土等自然材を使用する工作物の色彩は、素材を活かしたものとする。

【取扱い基準】

ア 屋根の勾配は、10分の3から10分の7の勾配とする。

ただし、建築物の用途等から勾配を確保できないと認められる場合は10分の2から10分の10の勾配とする。（例：寺院）

イ ゾーン1及び和型瓦これに類する外観を要求する区域を除き、ドーマ、煙突についての規制を行わない。ドーマー、煙突を設ける場合、高さが1.5mを超える場合は工作物の申請を要する。

ウ カーポートについては、勾配屋根の必要なものであっても片持ちタイプ等の既製品について、専用住宅及び共同住宅の付属建築物の場合は勾配屋根形態を要求しない。

オ 農業用倉庫等の付属建築物でない倉庫については、市販されている鉄骨造の簡易な倉庫で片流れ屋根形式の折板屋根も次の条件を満たす場合は認める。

- (ア) 第一種風致地区以外の区域であること。
- (イ) 農業を営む農家人が、使用する農業のように供する農業用倉庫等であること。
- (ウ) 平屋建てであり、必要最小限と思われる面積であること。
- (エ) 屋根及び外壁の色彩については、指針に基づくものであること。

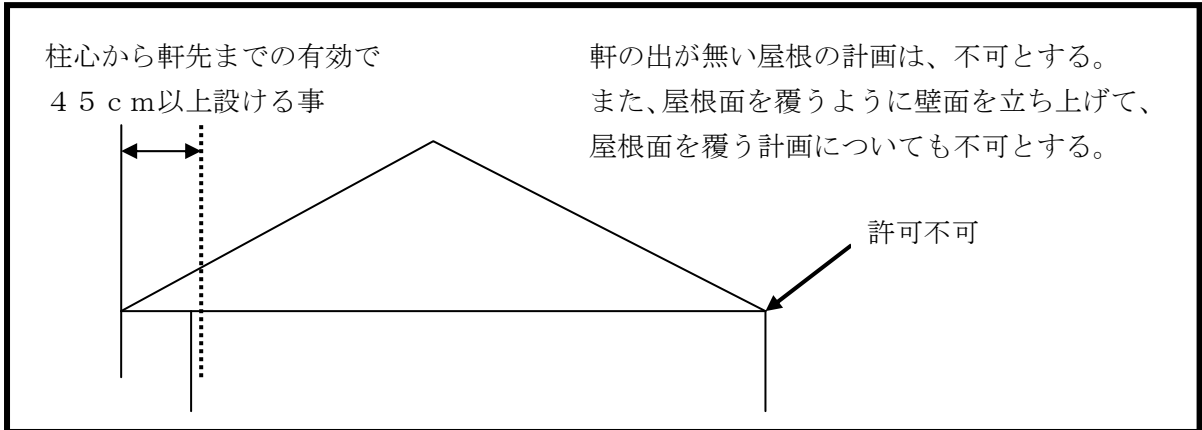
カ 採光上又は排煙上屋根の一部にトップライトを設置する場合、ゾーン7から11については次の条件を満たす場合は認める。

- (ア) 屋根面より突出するトップライトの突出が必要最小限と認められるもの。

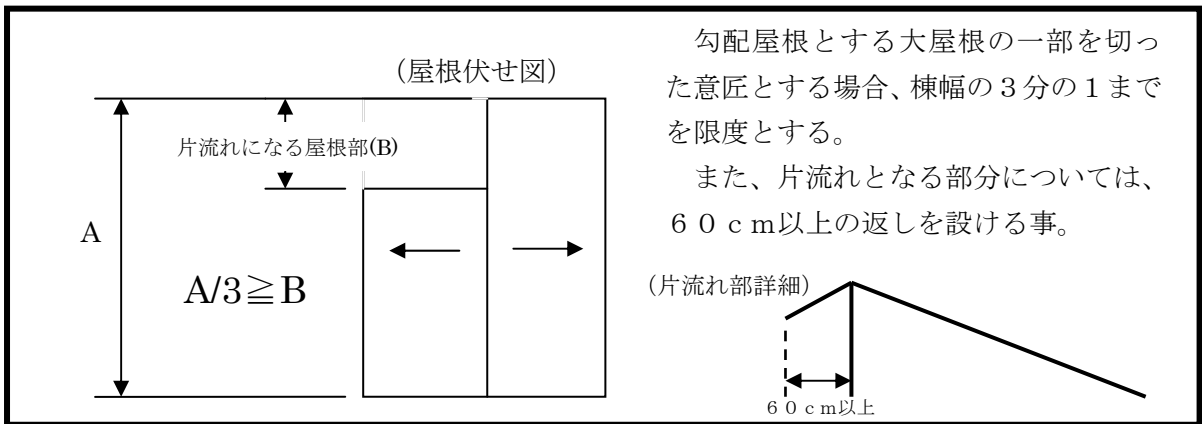
(イ) 道路側に設ける場合は、修景措置として敷地の道路側に高木を3本以上（165㎡以下の敷地については、2本以上）植樹していること。

キ 棟を2：1の割合の位置に設けた計画の建築物は、極端な招屋根として取扱わないものとする。

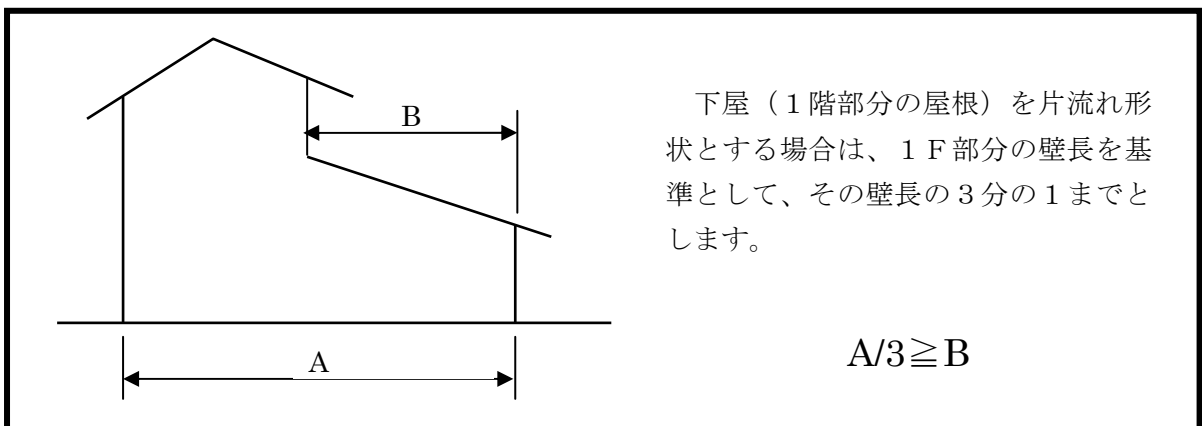
ク 勾配屋根における軒の出の長さは、最低45cmとする。



ケ 屋根の形状を一部変形する場合、棟長さの3分の1以下とする。



コ 下屋部分を片流れとする場合、下屋部分の長さは、妻面の壁長の3分の1以下とする。



サ 大屋根部分に陸屋根部を設ける場合の限度は、建築面積の8分の1までとし、陸屋根部分になんらかの用途がある事。（室外機置き場等）

シ 第一種風致地区においては、外壁を木板で仕上げる場合の「木板」は和風建築物をイメージしており、ログハウスタイプの外壁は、洋風の意匠であるため歴史的風土に調和しな

いたため認めないものとする。

ス コンビニ、ガソリンスタンド等のコーポレートカラーについては、次のとおり取扱う。

(ア) 第一種地区以外の区域であること。

(イ) 外壁は規定された色彩以外は、コーポレートカラーでも使用できない。しかし、外壁の構造とは別に突き出したもので構成され、広告物として取扱う場合、使用面積が合計7㎡以下であれば使用可能とする。ただし、商業地域内での面積の規制は除く。

セ 外壁の色彩については、基本、単色とする。

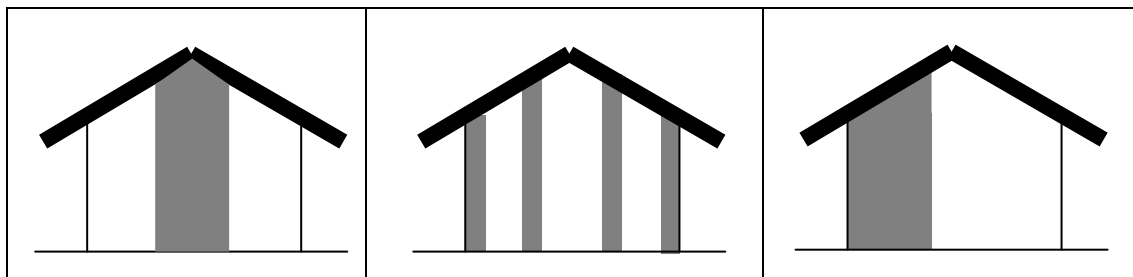
ただし、次の条件を満たす場合、ツートンカラー若しくは、一部の使用（戸建て住宅に限る。）について認める。

(ア) 第一種風致地区以外の区域であること。

(イ) ツートンの場合は、指針に定めるマンセル値の範囲で、上下階ですべての面を水平に色分けした組み合わせであること。

(ウ) 柱及び柱型や壁面を縦に分断する等の模様及び縦縞形式となる貼り分け、塗り分けでないこと。

(許可できない貼り分け及び塗り分けの意匠※アクセント等)



(エ) 専用住宅における玄関ポーチ又は、バルコニー部分の一部をアクセントとして、貼り分け及び塗り分けを行う場合は、次の条件を満たすものとする。

・ 1棟につき1カ所とし、4㎡までとする。

(屋外広告物における一個当たりの、壁面広告物の最大面積を準用)

・ 指針に定めるマンセル値の範囲であること。

ソ 外壁材については、タイル及びALC等の使用は、認めない。ただし、次の条件を満たす場合は認める。

(ア) 第一種風致地区以外の区域であること。又は審査指針によるゾーンの基準で「外壁の表面が、リシン吹き付け等これらに類する……」ゾーンでないこと。(外壁の色彩のみの規制のゾーンについては、仕上げ材の指定まで無いので拡大解釈とする。)

(イ) タイル等の色彩は、審査指針によるものであること。タイルによる若干の焼きむらが出るものも含む。ただし、タイル等の色彩は統一する事。モザイクは不可。

(ウ) タイルの目地は、タイルと同色若しくは、同系色であること。

(エ) カーテンウォールは、外壁としてみなす。

タ 温室の取扱いについて、温室は屋根及び壁がガラスパネル等で構成されており、構造体は軽量鉄骨等のもので計画されている場合は、次の条件を満たす場合は認めます。

(ア) 第一種風致地区以外の区域であること。

(イ) 屋根部分を簡易に取り外し可能な寒冷紗等で屋根を覆う等、表面の光沢をおさえているもの。

(ウ) 配置については、周囲からの眺望を配慮し、道路面から見通せる場合は、植栽等を

行う。

チ バス停の上屋は、建築基準法上の道路上の建築物として取り扱っているが、風致上は次のように取扱かう。

(ア) 建ぺい率算定については、ただし書きの適用を行う。

(イ) 壁面後退については、歩道上に建築するため後退することが不可能であることから壁面後退は、ただし書きを適用する。

(ウ) 緑地率については、ただし書きを適用する。

(エ) 形態意匠については、第一種風致地区については、ゾーンの審査指針に基づくが、その他の地区については、原則切妻等とするが、歩道の幅員等にやむを得ない場合は、片流れについても認めるものとする。

(オ) 敷地設定については、バス停上屋の水平投影面積を仮想敷地面積とする。

(カ) 建築基準法上の道路内建築物の許可を受けていること。

ツ 立体駐車場は工作物として取扱う為、意匠形態の制限を受けないが、色彩については建築物の壁の色彩基準に準じる。

テ 専用住宅の附属建築物とは、物置、車庫などをいう。既製品の附属建築物の形態は、周囲への影響が少ないため問わない。また、色彩については、建築物の屋根、外壁の基準に準じる。専用住宅以外の用途の附属建築物の意匠形態については、建築物の基準を準用する。

ト 金属色を用いる場合は、ヘアラインなどの光沢を抑えた材料とし、マンセル基準表に定める色相の類似色を使用すること。

## 6 仮設建築物等の規模、形態及び意匠

### 【条例による許可基準】

条例第5条第1項第1号ウ(2)

当該建築物等の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

条例第5条第1項第3号ウ(2)

増築後の建築物等の位置、規模、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

### 【審査指針】

条例第5条第1項第1号ウ(2)及び第3号ウ(2)に規定する「風致と著しく不調和でないこと」とは、「5 建築物等の位置、形態及び意匠」のうち、当該建築物の用途等に応じ、規模、形態及び意匠に関する部分に適合したものであることとする。

### 【取扱い基準】

仮設建築物及び仮設工作物等についての形態及び意匠の基準は、特に謳われていないが、周囲の景観に配慮し、調和したものとする。

ア 建築基準法では、工事用の仮設事務所は確認申請を要しないが、条例では申請の対象となる。

イ イベント施設の取扱いは、イベント期間が短期間のものである場合、周囲の景観と不調和でない場合は、次の条件をすべて満たす場合は許可不要と取扱い、一つでも申請が必要

な場合はすべてが申請の対象と取扱う。

- (ア) 仮設建築物は、簡易テント、簡易便所等のみであること。
- (イ) 仮設工作物に、不特定多数の人が同時に利用する舞台等を設けていない。
- (ウ) 利用期間が、一時期（１～２日程度）であること。
- (エ) 敷地が一箇所であること。

## 7 地下に設ける建築物等の規模、形態及び意匠

### 【条例による許可基準】

条例第5条第1項第1号エ

当該建築物等の位置及び規模が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

条例第5条第1項第3号エ

増築後の当該建築物等の位置及び規模が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

### 【審査指針】

条例第5条第1項第1号エ及び第3号エに規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。」とは、敷地内において植栽スペースを確保できるような位置、規模とするよう配慮され、露出する部分の形態、意匠について、原則として、「5 建築物等の位置、形態及び意匠」のうち、形態及び意匠に関する部分に適合したものであることとする。

## 8 地区又は種別がまたがる場合の取扱い

建築物の敷地が風致地区の内外、又は二以上の風致地区の種別にわたる場合の取扱いは以下のとおりとする。

	基準の取扱い	
	敷地が風致地区の内外にわたる場合	敷地が二以上の風致地区の種別にわたる場合
高さ	風致地区内において当該種別の基準を適用	各種別の基準を適用
建ぺい率	風致地区内において当該種別の基準を適用	按 分
後退距離	風致地区内において当該種別の基準を適用	各種別の基準を適用
緑地率	風致地区内において当該種別の基準を適用	按 分

## 9 工作物の位置、形態及び意匠について

建築基準法では、建築物に附属する門や塀等も「建築物」としていますが、条例及び許可基準では、建築物に附属するものであっても、屋内的用途（物置、倉庫、車庫等）を伴わないものについては、建築物以外の「工作物」として取扱かう。

高さの算定は、地盤面からの当該工作物の最高部分までの高さをいい、建築基準法とは異なる。

また、高さの制限は建築物と同じ取扱いする。ただし、第一種風致地区においては、新築される携帯アンテナ等の工作物の高さについては、古都法により「高さ5m以下のその他の工作物」として取扱かう。

- ア 屋根の上に後付けされる太陽光発電装置等は、工作物の新築行為として取扱い、建築物の新築の際に屋根の葺き材として用いられる太陽光発電装置等については、建築物の一部として取扱かう。
- イ 建築基準法上、建築物とならない立体駐車場は、工作物として取扱い、建築物の審査指針の意匠制限を受けないものとし、色彩については審査指針のゾーンによる色彩を適用する。
- ウ 選挙公報看板等については、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法施行令」第1条第5号の規定で許可不要となっていることから、条例第2条第2項第4号イの「祭礼その他…」に同等と解釈し、許可不要として取扱う。
- エ 第一種風致地区における新築工作物の高さは、条例では8m以下となっていますが、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法施行令」第6条第4号ハ号（11）の規定の5m以下を適用する。
- オ 携帯用アンテナの高さの算定は、避雷針部分のみを除き支柱、アンテナも高さの対象と取扱う。
- カ 幼稚園、小学校等に設ける遊具類の色彩については、規制の対象外として取扱う。
- キ 携帯用アンテナの色彩については、電波受信部分のアンテナ以外はすべて着色すること。また、それ以外の部分で直接着色出来ない機器等は、着色板で覆う等の修景措置を講じること。

## 10 建築物等の色彩の変更に関する審査指針

### 【条例による許可基準】

条例第5条第1項第5号

建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が変更の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

### 【審査指針】

条例第5条第1項第5号に規定する「風致と著しく不調和でないこと」に適合するか否かを判断するにあたっては、「5 建築物等の位置、形態及び意匠」のうち色彩及び部材に関する部分を準用する。



## 11. 土地の形質の変更に必要とされる措置

### 【条例による許可基準】

#### 条例第5条第1項第6号

宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ア 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積（規則で定めるところにより算定した土地の面積をいう。以下この号において同じ。）の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(か)欄に掲げる限度（森林の区域（市街化区域を除く。）における木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の土地の開墾その他の土地の形質の変更に係る土地の面積に対する割合については、同表の(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(き)欄に掲げる限度）以上であること。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

イ 宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ウ 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。

(1) 高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表の(く)欄に掲げる限度（地形の状況により、これによりがたいと認められるときは、市長が別に定める限度）を超えて法を生ずる切土又は盛土

(2) 都市の風致の維持上特に枢要な森林として、あらかじめ、市長が指定したものの伐採

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等でウ(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法が当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。

### 【審査指針】

#### (1) 大規模造成（1haを超えるもの）の場合

ア 法の高さについて、小段幅が2m以上ある場合においては、別々の法とする。

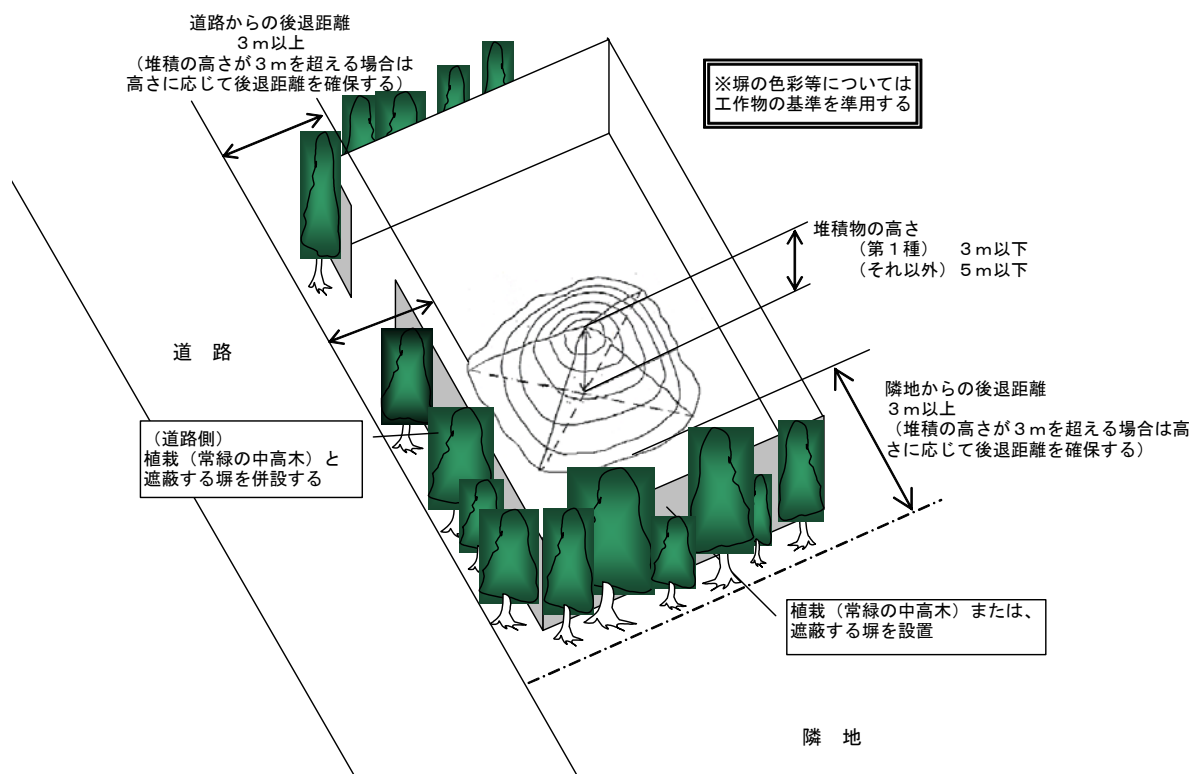
イ 土地形状を大幅に変更する場合、その造成地の道路（第2(2)に規定する道路以外の道路も含む。以下、この号において同じ。）前面及び視点場からの眺望に影響がある部分については、緑地帯を確保し、森林を残置し、あるいは中高木の植栽を施すこと。

ウ 法面の処理については、擁壁又は土羽によることとし、土羽により仕上げる場合は種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。

エ ウに規定する擁壁については、「5 建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。

## (2) 資材置場等の造成の場合

- ア 道路に面する部分については、植栽と内側の堆積物等を遮蔽するに必要な塀を併設すること。ただし、植栽帯により遮蔽することができる場合は、この限りでない。
- イ 上記以外の部分については、植栽又は塀を施すこと。ただし、主要な道路又は市街地から容易に眺望される場合は、アと同様とする。
- ウ ア及びイに規定する植栽及び植栽帯には、常緑の中高木の植栽又は生垣を施すこと。
- エ ア及びイに規定する塀の色彩等については、第8の規定のうち工作物の部分を準用する。
- オ 法面の処理については、種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。
- カ 擁壁等については、「5 建築物等の位置、形態及び意匠」の規定のうち工作物の部分を準用する。

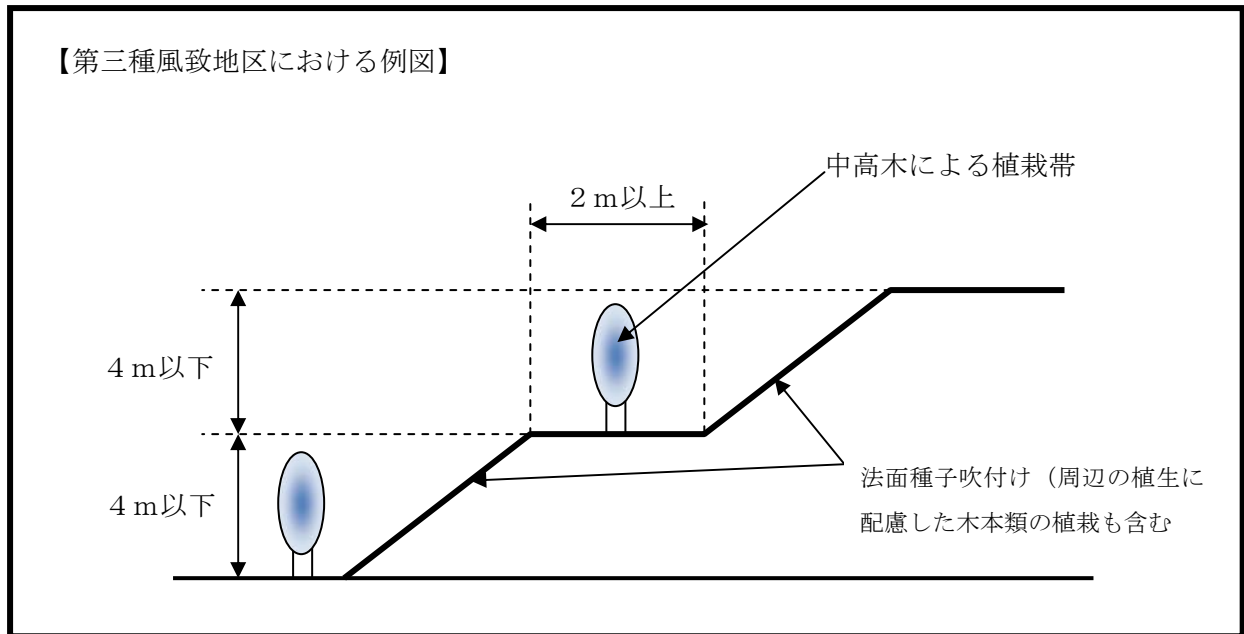


## (3) 上記以外の造成の場合

- ア 原則として、敷地の外周に植栽及び植栽帯を設けるなど、敷地内が極力緑化できる様、配置等を工夫し、定めのある緑地率を遵守しつつ、かつ道路面（進入路を除く）には、中高木の植栽及び生け垣を施すこと。
- イ 道路面への生垣の設置の基準と塀等の基準が併存する場合は、特に、定めのない場合は、生垣の設置を優先するものとするが、塀等の設置を妨げるものではない。

- ウ 法面の処理については、擁壁又は土羽によることとし、土羽により仕上げる場合は種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。
- エ 塀、擁壁等については、「5 建築物等の位置、形態及び意匠」の規定のうち工作物の部分を準用する。
- (4) 森林の区域で行われる宅地の造成以外の造成行為については、上記のほか次の各号に適合すること。
- ア 自然的地形を改変する場合は、自然的景観や周辺の風致の維持を図るため、自然的地形の改変部分を最小限とし、既存の樹林は極力残存させること。
- イ 造成地の道路前面及び視点場からの眺望に影響がある部分については樹林帯を確保し、森林を残置し、あるいは中高木の植栽を施すこと。
- ウ 造成される区域の周囲には樹林帯を残すこと。やむを得ない理由により残せない場合には新たに緑地帯を設けること。
- エ 切土又は盛土に伴い生じる土砂、又は工事のために必要な土砂は、できる限り造成区域内で処理し、造成区域外への搬出入は、原則として行わないこと。ただし、やむを得ず搬出入する場合にあっては、搬出入する土砂の種類、搬出入期間等を明確にすること。
- (5) 造成時の緑地率のただし書き適用
- 条例第5条第1項第6号アのただし書きは、次の各号のいずれかに該当するときに適用することがある。
- ア 建築物の建替等に関するただし書きが適用される場合
- イ 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築を行うために必要な最小限度の規模の土地の形質の変更を行う場合
- ウ 道路及び一般交通の用に供する道の土地の形質の変更を行う場合
- エ 用排水施設、農道若しくは林道の設置又は管理のために必要な最小限度の規模の土地の形質の変更を行う場合
- オ 河川やため池等の整備を行うための必要最小限の土地の形質の変更を行う場合
- カ 田から畑、畑から田へ等の農地の造成を行う場合
- キ 建築物の敷地内において、敷地の一部分の土地の形質の変更を行う場合
- ク 発掘調査、工事用の仮設進入路の設置等、一時的な行為で、原状復旧を行う場合
- (6) 1ヘクタール以下の宅地の造成等における法の規制について
- ア 法の高さについて、小段幅が2m以上ある場合においては、別々の法とする。
- イ 法の高さが、それぞれ種別ごとに定める限度を超える場合（5mを限度）においては、法の前面に適切な植栽を施す等により周辺の土地の区域における風致と不調和とならないことを要する。
- ウ 法面の処理については、擁壁又は土羽によることとし、土羽により仕上げる場合は種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。
- エ ウに規定する擁壁については、「5 建築物等の位置、形態及び意匠」のうち工作物の部分を準用する。

【第三種風致地区における例図】



【取扱い基準】

土地の形質の変更といえ、一般的に造成行為等を伴う行為と判断されがちだが、土地の形質変更には、「土地の形状の変更」と「土地の性質の変更」があり、各々の行為が10㎡を超える場合、又は高さが1.5mを超える法を生じる切土又は盛土行為を行う場合は許可が必要となる。

ア 普通建築物の敷地を宅地として利用していたものを更地として駐車場等の他の用途に利用する場合は、土地の性質の変更に該当する。

イ 寺社の参道等に自然石の玉石等を敷設する場合に、造成行為が伴わなければ、自然石の玉石等は自然のものであり、土地の形質の変更に該当しない。

ウ 人工芝、クラッシュラン、アスファルト舗装の敷設は、自然のものから人工的なものに変更するため、土地の性質の変更に該当する。

エ 植栽としての芝張については、緑地として取り扱うため土地の形質の変更には該当しない。

オ 屋外駐車場（青空駐車場）を設置する場合は、次の各号に適合すること。

- (1) 敷地面積に対して条例第5条別表（か）欄に規定する緑地率を遵守すること。
- (2) 道路側（進入口を除く。）部分に高木及び生け垣等を植栽すること。
- (3) 前号に定める道路側の植栽については、中木ないし高木とする。

カ 地盤面に設置される太陽光発電システム等の高さ1.5mを超えない工作物を設置する場合は、次の各号に適合すること。

- (1) 太陽光発電システムのモジュールの色彩は、黒等の景観に配慮したものとする。
- (2) 設置する敷地の状況及び周囲の景観に十分配慮し、植栽及び目隠しフェンス等により敷地の周囲に視覚的修景を行うこと。

キ 花壇を設置する場合、盛土の高さが50cm以上あるものについては、開発行為では擁壁とみなすため、土地形質の変更の盛土として取扱う。

## 1 2 水面の埋立て及び干拓に関する審査指針

### 【条例による許可基準】

条例第5条第1項第7号

水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

ア 適切な植栽を行うものであること等により行為後の地貌が当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。

イ 当該行為に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

### 【審査指針】

(1) 条例第5条第1項第7号アに規定する「風致と著しく不調和とならないものであること」とは、次の各号に掲げる要件に該当していることとする。

ア 埋立て及び干拓に係る面積が、条例第2条第1項第1号及び第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度のものであること

イ 水面の埋立て又は干拓を行う土地について、「11 土地の形質の変更に際して必要とされる措置」に定めるそれぞれの目的に応じ、それぞれの場合に必要な植栽その他の必要な措置が施されていること

(2) 条例第5条第1項第7号イに規定する「木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと」とは、次の各号に掲げる要件に該当していることとする。

ア 当該埋立地に土壤改良が施される等植栽基盤の整備を十分に行うこと。

イ 当該水面が、周辺の樹林と一体となって良好な景観を構成している場合には、埋立て行為を必要な最小限度に留め樹林を残存させること。やむを得ず埋立てが行われる場合には、必要な植栽を施すなど周辺の樹林と一体となった風致景観が保全されるものであること。

## 1 3 木竹の伐採に関する審査指針

### 【条例による許可基準】

条例第5条第1項第8号

木竹の伐採については、木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。

ア 第2条第1項第1号及び第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採

イ 森林の択伐

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（第6号ウ（2）の森林に係るものを除く。）で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

エ 森林の区域外における木竹の伐採

### 【審査指針】

条例第5条第1項第8号に規定する木竹の伐採は、次の各号に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 森林の択伐及び皆伐にあつては、次に掲げる要件に該当していること
  - ア 択伐にあつては、植生を極力残存させるものとし、伐採後に修景植栽を施すこと。
  - イ 皆伐にあつては、伐採後の植林計画が明らかであること。
- (2) 森林の区域外における木竹の伐採にあつては、次に掲げる要件に該当していること。
  - ア 当該風致地区の景観を構成する重要な要素となっている巨樹、銘木及び歴史的、植物学的又は記念的な木竹の伐採を伴わないこと。やむを得ず伐採を必要とする場合は、移植等の措置を行うこと。
  - イ 木竹の伐採にあつては、伐採後の木竹の本数が「条例第5条関係。条例別表」及び「4(4)緑地率について」に示す緑地率及び植栽本数以下とならないこと。
- (3) 風致地区内において、倒木及び危険木の伐採及び枝打ち等の管理上必要な行為と認められる場合は、許可行為を要しない。

#### 14 土石類の採取に関する審査指針

##### 【条例による許可基準】

条例第5条第1項第9号

土石の類の採取については、採取の方法が露天掘り（必要な埋めもどし又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。）でなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

##### 【審査指針】

条例第5条第1項第9号に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」とは、次の各号に掲げる要件に該当していることとする。

- (1) 露天掘りによる土石の類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合していること
  - ア 全体の採取計画が明らかなものであること。
  - イ 採取を終了し、又は休止するとき（一部について終了し、又は休止するときを含む。以下同じ。）にあつては、当該終了部分又は休止部分について、緑化されることが確実であると認められるものであること。
- (2) 坑道掘りによる土石の類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合していること
  - ア 坑口が主要な道路及び市街地から望見できない位置に設置されていること。
  - イ 採取を終了し、又は休止するときにあつては、坑口が閉じられ、かつ、坑口及びその周辺が緑化されることが確実であると認められるものであること。

#### 15 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する審査指針

##### 【条例による許可基準】

条例第5条第1項第10号

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

##### 【審査指針】

- (1) 条例第5条第1項第10号に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこ

と」とは次の各号及び（２）に掲げる要件に該当することをいう。

- ア 堆積の高さが第一種風致風致地区にあつては3m以下、それ以外の風致地区にあつては5m以下であること。（3mは樹木ですっぽりと覆える高さ。5mは高木を施すことで、周辺景観と著しく不調和とならない高さ。）
- イ 第一種風致風致地区にあつては、堆積の規模が必要最小限度であり、行為の期間、跡地の整理等に関する計画が明確に定められていること。（行為の期間が1年を超える場合は年次計画書が添付されるものであること。）
- ウ 廃棄物、再生資源の堆積に関しては、堆積規模が必要最小限度であり、行為の期間、跡地の整理等に関する計画が明確に定められていること。（行為の期間が1年を超える場合は年次計画書が添付されるものであること。）
- エ 上記イ及びウの場合において許可の期間は1年間とし、1年ごとに申請を要するものであること。
- オ 堆積箇所から、道路及び隣地までの後退距離は3メートル以上であること。（堆積の高さが3mを超える場合は堆積の高さに応じて後退距離を確保すること。）

（２） 植栽等の措置

- ア 道路に面する部分については、植栽と内側の堆積物を遮蔽するのに必要な塀を併設すること。ただし、植栽帯により堆積物を遮蔽することができる場合は、この限りでない。
- イ 上記以外の部分については、植栽又は塀を施すこと。ただし、主要な道路又は市街地から容易に眺望される場合は、アと同様とする。
- ウ ア及びイに規定する植栽及び植栽帯には、常緑の中高木の植栽又は生け垣を施すこと。
- エ ア及びイに規定する塀の色彩等については、「５ 建築物等の位置、形態及び意匠」の規定のうち工作物の部分を準用する。
- オ 法面の処理を行う場合は、種子吹付け（周辺の植生に配慮した木本類の植栽も含む）を施し、その他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。
- カ 擁壁等については、「５ 建築物等の位置、形態及び意匠」の規定のうち工作物の部分を準用する。

（３） 条例の施行の際、既に堆積されているものについての取り扱い

- ア 条例施行の際、既に堆積の行われている場合については、改正後の条例は適用されない。
- イ アにかかわらず下記の場合においては上記（１）、（２）により必要な指導を行うものとする。
  - ① 採石法等他法令の更新等に伴い、風致地区内行為の申請がなされる場合。
  - ② 堆積が行われている土地の区域が、造成により拡大又は縮小する場合。
  - ③ 堆積が行われている土地の造成等に係る申請が適正になされていない場合。

（４） 文化財保護法第9条第1項に規定する埋蔵文化財の調査の目的とする土地の発掘により生じる堆積、宅地の造成等が行われる場合に当該土地の区域内において工事のため

一時的に堆積される行為については、堆積の規模、期間、形態、目的等を総合的に勘案して許可申請を要しないものとして取り扱うことができる。

#### 16. 協議、通知等

- (1) 条例第2条第3項に規定する協議については、同条第1項の許可に準じて取り扱うものとし、条例の許可基準及び審査指針に準拠して行うものとする。
- (2) 条例第3条に規定する適用除外行為の通知については、条例の許可基準及び審査指針を遵守するよう指導するものとする。

#### 17 その他

##### (1) 宅地割り面積について

##### ア 開発指導要綱にかかる場合

##### (ア) 第一種風致地区は500㎡以上

第一種風致地区は、古都法の特別保存地区でもあることから、現状凍結のため原則開発行為は出来ない。

##### (イ) 第二種～第五種風致地区は、原則として200㎡以上

原則とは、開発地の宅地割り面積を200㎡以上で行い、最後の一宅地のみを端数の関係から200㎡未満165㎡以上とする。

##### イ 開発指導要綱等にかからない道路位置指定等の場合

宅地面積は165㎡以上が望ましい。

##### ウ 次の地区（開発完了地等）での宅地分割については、関係課への確認を行う事。

##### (ア) 春日山風致地区

- ・ 青山地区（ただし、大宅地は除く。）

##### (イ) 佐保山風致地区

- ・ 佐保台地区

##### (ウ) 富雄風致地区

- ・ 丸山地区

※ 上記の区域は、市街化調整区域時に開発の許可を得た区域のため

##### (2) 庭木に適する樹木について



### (3) あやめ池風致地区について

あやめ池風致地区で駅南側の商業地域について、建ぺい率及び後退距離は次のとおり取り扱うものとする。

#### ア 改築、増築の場合

##### (ア) 建ぺい率について

既存の建ぺい率が、40%を超えている場合、一般地区では2階以上は、規制の範囲内の建ぺい率での増築と指導しているが、商業地域という特質から既存の建ぺい率を適用し、計画することを認める。

##### (イ) 壁面後退について

既存建物が、壁面後退を満足していない部分については、一般地区では2階以上は、規制の範囲内の壁面後退を確保した計画での増築と指導しているが、商業地域という特質から既存の壁面後退を満足していない部分については、その範囲内で計画することを認める。

#### イ 新築の場合は、条例での許可基準の範囲内の数値以下での計画とする。

### (4) 既存長屋住宅の建替えについて

既存長屋住宅の建替えで、当初の申請では長屋住宅であるが、実状は戸建住宅となっている場合について、建築指導課では違反是正との法解釈をし、建替え住宅のみを現行法規で指導し、残存部分については現行法規での指導を行わないことから、風致地区についても同様に取扱う。

### (5) 他部局との調整

#### ・同日付の許可を要する行為

- (1) 農地法関係（市農業委員会事務局・県農業経営課）  
市街化調整区域における土地の形質の変更等
- (2) 砂防法（県奈良土木事務所）  
砂防指定地内における土地の形質の変更等
- (3) 水路（道路管理課）  
国有水路の形状変更等
- (4) 宅地の造成（開発指導課）  
宅地造成等規制法の適用を受ける宅地造成行為等
- (5) 都市計画法第53条の許可（都市計画課）

#### ・同日付の許可を要しない行為

- (1) 建築基準法による建築確認申請（建築指導課）
- (2) 市街化区域内における農地法の適用を受ける行為（市農業委員会事務局）
- (3) 市街化調整区域内における農地法の適用を受ける行為で、田から畑への造成行為

ただし、砂防指定地は除く。（市農業委員会事務局）

(4) 自然公園法の適用を受ける地域における行為（県奈良県景観自然環境課）

(5) 文化財関係（ただし、必要に応じて同日付の許可が必要）