宇治市風致地区条例　許可基準の解釈及び運用

平成27年度より施行しております宇治市風致地区条例について、「許可基準の解釈及び運用」を取りまとめましたので公表いたします。

風致地区で大切なこと

・風致地区における共通基準を、個々に満足するということだけではなく、
・本来その地域が有している歴史的、文化的な特性を読み取り、現状変更行為の計画物全体での調和を図ること

を重要としています。

そのために求められる要素

・地域毎の風致の趣きを形成する、違和感のない、自然な、景観に優れた、一体感のある、といった印象を受けるものであり、
・自然的環境をはじめ、地域が有する、又は隠れている固有の歴史的、文化的な周辺風致に配慮し、一連であると感じられるもの

を求めています。

宇治市風致地区条例　許可基準の解釈及び運用

平成２９年１２月

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課

目　　次

＜許可基準の解釈及び運用＞

別表（第６条関係）許可の基準
第 １ 節　建築物等の新築
（１）　仮設の建築物等……1
（２）　地下に設ける建築物等……3
（３）　その他の建築物等……4
第 ２ 節　建築物等の改築……３４
第 ３ 節　建築物等の増築……３６
第 ４ 節　建築物等の移転……３８
第 ５ 節　宅地の造成等……４０
第 ６ 節　木竹の伐採……５９
第 ７ 節　土石の類の採取……６２
第 ８ 節　水面の埋立て又は干拓……６４
第 ９ 節　建築物等の色彩の変更……６６
第１０節　屋外における土石等の堆積……６８

＜参考図集＞

別表（第６条関係）許可の基準
第 １ 節　建築物等の新築
（３）　その他の建築物等
ア　建築物の建蔽率について ……ｉ
イ　建築物の後退距離について ……iii
ウ　建築物の高さについて ……ｖ
エ－１　建築物の形態及び意匠について……ｖ
エ－２　工作物の位置、規模、形態及び意匠について……ｘii
第 ５ 節　宅地の造成等……ｘｖ
第１０節　屋外における土石等の堆積……ｘｉｘ

※改正履歴

・平成 28 年 5 月 3 日

改正内容：＜許可基準の解釈及び運用＞第 1 節（1)、(2）及び第 2～10 節の追加

＜参考図集＞第 5 節及び第 10 節の追加

・平成 29 年 12 月 28 日

改正内容：＜参考図集＞図 9 に差し掛け屋根の例を追加

※訂正履歴

・平成 28 年 1 月 29 日　誤字訂正

訂正箇所　第 1 節（3）エ-2 の 6（4）（ウ）（26 頁）

訂正内容　誤：「明度」、正：「彩度」

・平成 28 年 5 月 3 日　誤字訂正

訂正箇所　①　第 1 節（3）エ-1 の 4（2）ウ（イ）の b（a）（15 頁）

②　第 1 節（3）エ-1 の 4（2）エ（ア）の a（16 頁）

③　第 1 節（3）エ-2（19 頁）

④　第 1 節（3）エ-2（23 頁）

⑤　第 1 節（3）エ-2（23 頁）

⑥　第 1 節（3）エ-2（24 頁）

⑦　第 1 節（3）エ-2（26 頁）

⑧　第 1 節（3）エ-2（26 頁）

⑨　第 1 節（3）オのタイトル（28 頁）

⑩　第 1 節（3）オの 7 の（参考例）（30 頁）

訂正内容　①　誤：「ただし書」、正：「ただし書き」

②　誤：「ウ」、正：「エ」

③　誤：「別表」、正：「【条例】別表」

④　誤：「第 8 節 10 の屋外における土石等の堆積」、

正「第 10 節 屋外における土石等の堆積」

⑤　誤：「図 20 参照」、正：「図 22 参照」

⑥　誤：『「解釈及び運用」第 1 節の（3）エ-2 工作物の位置、規模、形態及び意匠』、

正：『「解釈及び運用」の「第 1 節（3）エ-2 工作物の位置、規模、形態及び意匠について」』

⑦　誤：「10 屋外における土石等の堆積 2（4）ウ」、

正：『「第 10 節 2（4）ウ」』

⑧　誤：『「第 8 節 10 の屋外における土石等の堆積」』、

正：『「第 10 節屋外における土石等の堆積」』

⑨　誤：「緑地ついて」、正：「緑地について」

⑩　誤：「ダンツツジ」、正「ドウダンツツジ」

・平成 29 年 12 月 28 日　誤字等訂正

訂正箇所　①　表紙

②　第 5 節 5-1 の 1（2）ア（42 頁）

③　第 5 節 5-1 の 1（3）ア（43 頁）

④　第 5 節 5-1 の 1（4）の補足（45 頁）

⑤　第 5 節 5-4 の 2（51 頁）

⑥　第 5 節 5-5 の 4（4）イ（54 頁）

⑦　第 7 節の 2（3）（62 頁）

⑧　第 7 節の 4（2）イ（63 頁）

⑨　参考図集　図 1（ｉ頁）、図 2（ii 頁）＊2 箇所

⑩　参考図集　図 3（iii 頁）

⑪　参考図集　図 4（iii 頁）、図 5（iv 頁）、図 6（iv 頁）＊3 箇所

⑫　参考図集　図 7（ｖ頁）

⑬　参考図集　図 8（ｖ頁）、図 9（vi 頁）、図 10（vii 頁）＊3 箇所

⑭　参考図集　図 11（vii 頁）、図 12（viii 頁）＊2 箇所

⑮　参考図集　図 13（viii 頁）、図 16（ｘｉ頁）、図 17（ｘｉ頁）＊3 箇所

⑯　参考図集　図 14（ix 頁）、図 15（ｘ頁）＊2 箇所

⑰　参考図集　図 18（ｘii 頁）

⑱　参考図集　図 19（ｘiii 頁）

⑲　参考図集　図 20 の例 3（ｘｖｉ頁）

⑳　参考図集　図 20 の例 4（ｘｖｉ頁）

訂正内容　①　誤：「解説」、正：「解釈」

②　誤：「土石等」、正：「土石等」

③　誤：「市長」、正：「市長」

④　誤：「該当する」、正：「該当する」

⑤　誤：「植栽等」、正：「植栽等」。改行箇所を修正。

⑥　誤：「2.5 本」、正：「2.5 本」

⑦　誤：『「解釈及び運用」の「第 5 節 5-5 法面の植栽等について」』、
正：『「解釈及び運用」の「第 5 節 5-5 法面の植栽等について」』

⑧　誤：「行なう」、正：「行う」

⑨　誤：「4 ページ」、正：「7 ページ」

⑩　誤：「5 ページ」、正：「8 ページ」

⑪　誤：「6 ページ」、正：「9 ページ」

⑫　誤：「8 ページ」、正：「11 ページ」

⑬　誤：「10 ページ」、正：「13 ページ」
⑭　誤：「11 ページ」、正：「14 ページ」
⑮　誤：「16 ページ」、正：「19 ページ」
⑯　誤：「13 ページ」、正：「16 ページ」
⑰　誤：「23 ページ」、正：「26 ページ」
⑱　誤：「26 ページ」、正：「29 ページ」
⑲　誤：「a、b、c」、正：「a、b、c」
⑳　誤：「場合)」、正：「場合))」

許可基準の解釈及び運用

別表（第６条関係）許可の基準
第１節　建築物等の新築

建築物等の新築に関する許可基準は、条例では、第６条及び別表（第６条関係）に、仮設の建築物等、地下に設ける建築物等及びその他の建築物等と建築物等の種類ごとに規定しています。

（１）　仮設の建築物等

仮設の建築物等の取り扱いを示すもので、仮設であっても風致地区内であることを考慮し周辺との調和を求めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
<u>１　建築物等の新築　（１）仮設の建築物等</u>
ア　当該建築物等の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
イ　当該建築物等の規模及び形態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。

【解釈及び運用】
１　仮設の建築物等に関する許可基準のうち、建築物については、建築基準法第８５条各項に列記された用途の建築物を対象にしています。具体的には、次のようなものがあります。なお、設置期間が明らかでない場合は、仮設として取り扱いません。

仮設の建築物等	設置期間
現場事務所、材料置き場などの工事の施行に必要な建築物等	当該工事の施行に必要な期間
仮住居、仮設店舗、仮設校舎、共同住宅のモデルルームなど工事の期間中に臨時的に必要となる建築物等	同上
一時的な興行場など催事の実施に必要な建築物等	１年以内
上記以外の建築物等	同上

仮設の建築物等については、必ず設置期間を示してください。
また、仮設の建築物等を設置される場合には、撤去時に、撤去の報告書を提出することが必要です。
工事に伴う仮設の建築物等については、その工事の施行に必要な期間までとしますので、当該工事の場所及び工程を示す図書を添付してください。
なお、現場事務所等については、当該現場と著しく離れた場所に設置するものは認められません。
ただし、当該現場と離れた位置に設置することに合理的な理由がある場合においては、この限りで

はありません。

2　「容易に移転し、又は除却することができるもの」とは、容易に組み立てや解体をできるように製造されている既製のものなど、次のようなものをいいます。

（1）　階数が２以下で、かつ、地階を有しないこと。

（2）　主要構造部（建築基準法第２条第５号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

3　当該建築物等の規模及び形態とは、次の表のとおりです。

	建築物の場合	工作物の場合
規模	建築面積及び高さのことをいいます。	工作物にあっては、高さ、幅、奥行等の寸法及び数量のことをいいます。
形態	建築物の外観の形態のことで主に屋根、外壁、開口部及び建具の形状をいいます。	工作物自体の形をいいます。

4　当該建築物等の規模及び形態が「風致と著しく不調和でないこと」とは、仮設の建築物等であっても、風致地区内ということを考慮し、周辺と調和することが求められます。その規模及び形態について、条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）その他の建築物等の取り扱いを準用します。

なお、規模については、当該建築物等の規模に比例して目に付き易さも増すことから、周辺風致との調和を達成するに当たり必要最小限のものに限定します。

また、色彩については、原色を避けるなど奇抜な色彩を用いないこととし、光沢の少ないうす茶色、灰色又はこげ茶色であることとしています。

（２）　地下に設ける建築物等

地下に埋設される建築物等は地上から見えないため直接風致に影響を及ぼすものではありませんが、当該工事により影響が生じるため、地下に設ける建築物等の位置及び規模を規定するものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

１　建築物等の新築　（２）地下に設ける建築物等

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。

【解釈及び運用】

１「地下に設ける建築物等」とは、建築物にあっては、建築基準法において地上階とされる部分を有せず、かつ、地盤面上１メートルを超えないものをいい、建築物以外の工作物にあっては、地下に埋設され地上から見えないものをいいます。

２　位置とは、行為地の場所及びその中で建築物等を設置する場所をいいます。

３　規模とは、幅、奥行、高さ等の寸法及び数量のことをいいます。

４「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」とは、埋設工事などにより、当該土地周辺の風致を形成しているもの（例えば樹木、山、河川、又は草原など）に影響が出る場合、その影響を最小限にし、風致を損なうことのないよう、建築物等の位置及び規模を決定することが必要です。影響を与えた部分については、例えば木竹を伐採する場合には行為後に植栽するなど原状回復に近づける措置を行います。

また、 当該建築物に地上に露出する部分があるときの当該露出部分の規模、形態及び意匠については、仮設の建築物等の場合と同様、条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）の取り扱いを準用します。

これは、地下に設ける建築物であっても、地上に露出する部分がある場合は、その部分の規模、形態及び意匠が風致に影響を与える程度は、地上に設ける建築物と異なることはありませんので、地上に露出する部分については、その他の建築物等に適用する基準を準用して、風致への影響を最小限にすることとしています。

なお、建築物以外の工作物の場合は、地上に露出する部分を有する物は、地下に設ける建築物等には該当しません。

（３）　その他の建築物等

ア　建築物の建蔽率について

新築する建築物の敷地内に植栽空間を確保することや建築物の規模を制限し建築物による威圧感をやわらげるため、建蔽率を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
１　建築物等の新築　（３）その他の建築物等
ア　建築物の建蔽率について
建築物にあつては、当該建築物の建蔽率が１０分の４（特別風致地区については、１０分の３）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。

【解釈及び運用】

１　風致地区における建蔽率について

建蔽率とは、建築物の建築面積（同一敷地内に２以上の建築物がある場合においては、それらの建築面積の合計）の敷地面積に対する割合をいいます。建築面積の算出方法については建築基準法に準じますが、角地緩和など、同法第５３条第３項、第４項及び第５項の緩和規定は適用しません。

また、建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合には、それぞれの地域ごとに、条例で規定された建蔽率を上限とします。建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合についても、風致地区内において、条例で規定された建蔽率を上限とします。

なお、建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合、及び、建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合の取り扱いについては、この「建築物の建蔽率について」のただし書きによる特例の運用について解説している次の２の（２）カ、キ及び図１、２を参照して下さい。

風致地区の種別ごとに次の表のように建蔽率の数値を規定しています。

普通風致地区	特別風致地区
１０分の４以下	１０分の３以下

２　ただし書きの適用については、次のように運用しています。

（１）「建蔽率の規制」について

建蔽率の規制は、敷地内に緑地空間を確保するという意味からも特に重要です。そのため、緩和するかどうかについては、慎重に判断しなければなりません。また、ここでいう建蔽率の緩和は、あくまで、条例による建蔽率規制の適用を緩和するものであり、都市計画による当該地域の建蔽率の最高限度を緩和するものではありません。

（２）「ただし書きの適用」について

建築物が、次のアからキまでのいずれかに該当する場合は、この規定のただし書きを適用して、

この基準による建蔽率の最高限度を緩和することがあります。

なお、一の建築物が、ここに掲げた二以上の事由に該当する場合にあっても、二重に緩和することはありません。

ア　「建替特例」について

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その敷地が次に掲げる要件すべてに適合するもの（「建替特例適用建築物」）

(ア)　建替え前の建築物が現に許可基準を超えていること。

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

(ウ)　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。

(エ)　建替え後の敷地面積が、建替え前の建築物が新築された際の敷地面積（改築、増築又は移転した場合にあっては、改築、増築又は移転時の敷地面積）より減少していないこと。

(オ)　建替え後の建築面積が建替え前の建築面積より小さいか、又は、建替え後の建蔽率が建替え前の建蔽率より小さいこと。

この取り扱いは、いわゆる建替特例のことです。しかし、仮に当該新築について、建替特例が適用されるものであると判断できたとしても、一律に建替え前の建築物や周囲の建築物と同等の建蔽率が無条件に認められるものではありません。あくまでも条例別表（第６条関係）１の（３）アで規定する建蔽率（以下、「条例の建蔽率」という。）を基本としながら、やむを得ない範囲で緩和するものです。

イ　「用地買収に伴う特例」について

用地買収により敷地面積が減少した敷地において建築物を新築する場合に、次の要件すべてに適合するもの（用地買収に伴う特例）

（ア）　買収の目的が土地収用法第３条に規定するものであること。

（イ）　既存建築物が適法に新築、改築、増築又は移転されたものであること。

（ウ）　既存建築物を建築した者、相続人又は居住等現に利用の実態がある者が行うものであること。（従前の建築物を建築した者が亡くなっているなど現に居住していないことも考えられるため、相続人又は居住等現に利用の実態がある者も含めるものです。）

（エ）　既存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。

（オ）　新築しようとする建築物が既存建築物の用途と同じものであること。

この取り扱いは、公共事業の実施に伴う用地買収が行われる敷地において、必要な限度の範囲内で適用することがある特例です。

ウ　「特定狭小敷地特例」について

次に掲げる（ア）及び（イ）の要件のいずれにも該当する建築物の敷地（以下「特定狭小敷地」という。）の全部を敷地とする建築物で、当該建築物の総合的なデザイン（建築物の意匠、形態及び色彩並びに植栽その他の外構部分のデザインをいう。）が優れていると認められるもの（特定狭小敷地特例）

（ア）　次に掲げる要件のいずれかに該当する土地であること。

a　風致地区条例の許可事務が京都府から本市に移譲され、風致地区の種別に応じて設定する最低敷地面積の運用を適用していくこととなった日（平成２７年４月１日、以下この項において「基準日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地

b　基準日において建築物の敷地として使用することが可能な状態となっている土地

（イ）　敷地面積が１００平方メートル以下のもの

この取り扱いは、特定狭小敷地に建築物が新築される場合に、当該建築計画に係る建築物が建蔽率の基準に適合しないものであるときに、当該建築物の総合的なデザインが優れていると認められるものに限っては、当該建蔽率の基準を緩和するというものです。

なお、開発行為又は位置指定道路の整備などに伴い新たに区画が設定される場合や敷地を分割する場合には、この要件に該当するものとしての建蔽率の緩和は行いません。

（ウ）　「建築物の総合的なデザインが優れていると認められるもの」の例としては、次のいずれもが充足されているような建築物があります。

a 屋根が日本瓦により葺かれている建築物で、真壁造等和風感が強調されたもの

b 門、塀、垣、植栽その他の外構の計画が風致の維持又は形成に資するものであると認められるもの

エ　「修景措置特例」について

周辺の風致と調和させるために建築面積に算入される軒又はひさし等を設けた建築物で、当該建築物の建築面積から当該軒又はひさし等の部分の建築面積を除いた面積を当該建築物の敷地面積で除して得た割合が条例の建蔽率の割合を超えないもの（修景措置特例）

この取り扱いは、建築物の形態や意匠を周辺の風致に調和させるために軒、ひさしの類を設けることによって、条例の建蔽率を超えるという場合に、その軒、ひさしの類の部分については、超過分を一定認めようというものです。

オ　「周辺特性特例」について

周辺に条例の建蔽率の基準に適合しない建築物が多数現存している（適法に建てられていることを前提としています。）ため、同基準を適用すれば、周辺の建築物と比較して著しく妥当性を欠くこととなるもの（周辺特性特例）

（ア）　この特例措置に該当するかどうか、又は該当する場合にどの程度の緩和が可能かについては、周辺の建築物の状況や当該建築物の植栽計画などから総合的に判断して決定します。周辺の建築物の状況による建蔽率の緩和については、これを無制限に認めることになれば、条例の目的を達成できなくなるおそれがあるため、限定的に運用しています。

（イ）　敷地全体の総合的なデザインが優れていると認められる場合や、屋根を日本瓦で葺くなど、建築物等が和風外観であると認められる場合にのみ、あくまでも条例の建蔽率の基準を基本としながら、やむを得ない範囲で緩和するものです。

（ウ）　地階を除く階数が４以上の建築物及び開発行為又は位置指定道路の整備などに伴い新たに区画が設定される場合は、この要件に該当するものとしての建蔽率の緩和は行いません。

カ　「建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合の取り扱い」について（図１参照）

建築物の敷地が、異なる種別の風致地区の地域にわたる場合において、次に掲げる（ア）及び（イ）の要件のいずれにも該当する建築物の敷地については、以下のように取り扱います。

（ア）　敷地内の建築物の立地の関係から、それぞれの風致地区の地域ごとに条例の建蔽率を適用することが、全体の建築計画を見た場合に合理性を欠くこととなるとき

（イ）　当該建築計画が当該地域の風致の維持及び形成に資するものであると認められるとき

具体的な建築計画によっては、異なる種別の風致地区の地域ごとに許可基準を適用することが、全体の建築計画を見た場合に合理性を欠いたり、申請者に著しい負担を強いることとなることがあります。

このように、敷地内の建築物の立地の関係から、条例の建蔽率を充足することができない場合において、当該建築計画が当該地域の風致の維持及び形成に資するものであると認められるときには、建築基準法第５３条第２項を準用し、それぞれの種別の風致地区の地域に属する敷地の面積に、当該風致地区の種別に応じ、条例の建蔽率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で除して得た数値を条例の建蔽率の上限とします。

キ　「建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合の取り扱い」について（図２参照）

建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合において、次に掲げる（ア）及び（イ）の要件のいずれにも該当する建築物の敷地については、以下のように取り扱います。

（ア）　敷地内の建築物の立地の関係から、風致地区内に存する部分のみで条例の建蔽率を適用することが、全体の建築計画を見た場合に合理性を欠くこととなるとき

（イ）　当該建築計画が当該地域の風致の維持及び形成に資するものであると認められるとき

具体的な建築計画によっては、風致地区内に存する部分のみで許可基準を適用することが、全体の建築計画を見た場合に合理性を欠いたり、申請者に著しい負担を強いることとなることがあります。

このように、敷地内の建築物の立地の関係から、条例の建蔽率を充足することができない場合において、当該建築計画が当該地域の風致の維持及び形成に資するものであると認められるときには、異なる種別の風致地区の地域にわたる場合と同様に、それぞれの部分で適用される建蔽率の最高限度の数値（風致地区内に存する部分においては条例の建蔽率の上限値、風致地区外に存する部分においては建築基準法第５３条に規定される建蔽率の上限値）をそれぞれの部分に属する敷地面積で按分して、敷地全体の建蔽率の最高限度を算定し、その範囲内で条例の建蔽率の基準を緩和して適用します。

イ 建築物の後退距離について

後退距離の規制は、敷地内の境界線に沿った緑地空間を確保するという意味から、建蔽率の規制と同様に重要で、建築物の壁面の後退距離を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
１　建築物等の新築　（３）その他の建築物等
イ　建築物の後退距離について
建築物にあつては、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、道路に接する部分にあっては２メートル（特別風致地区については、３メートル）以上、その他の部分にあっては１メートル（特別風致地区については、１．５メートル）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。

【解釈及び運用】

1　後退距離について

建築物の後退距離の数値については、道路に接する部分とその他の部分で規定し、さらに風致地区の種別ごとに規定しています。

	普通風致地区	特別風致地区
道路に接する部分	２メートル以上	３メートル以上
その他の部分	１メートル以上	１．５メートル以上

2　外壁又はこれに代わる柱とは、原則として建築物の水平投影面積の外周（外壁の外側に外気に開放されている廊下やバルコニー及び屋外階段その他これらに類するもの（以下「バルコニー等」という。）がある場合は、当該バルコニー等の最も外側にある部分を外壁とみなします。以下同じ。）のこととします。（図３参照）

そのうち建築面積が生じない出窓は、このイの項においては、外壁面の微細な部分と判断して、外壁とはみなしません。

なお、突出しのバルコニー等については、公共用空地から見えない位置に設けるとともに、主要な眺望地等からは容易に視認できない場合につき、設置可能です。

3　建築面積が生じない出窓の取り扱いは、建築基準法に準じます。

4　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は、壁等の芯からの距離ではなく、壁等の外面からの有効距離をいいます。

5　道路については、建築基準法第４２条各項に定める道路その他これに準じる取り扱いをするものをいいます。

６　２以上の道路と接する場合について

２以上の道路に接する場合は、すべての道路境界線から、道路に接する部分について必要な後退距離を後退します。

７　専用通路等により接道する場合について

専用通路等で接道する敷地の道路境界線からの距離については、最短距離をとる場合、敷地外を通ることがありますが、敷地の内外に関わらず最短の距離を計測します。（図４参照）

８　ただし書きの適用について

（１）　建築物が、次のアからケまでのいずれかに該当する場合は、この規定のただし書きを適用して、この基準による後退距離の最低限度を緩和することがあります。

ア　「建替特例適用建築物」について（「第１節（３）アの建築物の建蔽率について」の２の（２）アを参照してください。）

この場合、建替え前の建築物の現に基準を満たしていない外壁の総延長を対象とし、その総延長が現状の距離より短くなるよう改善を図ります。延長を対象としますので、敷地内での位置は変わっても構いません。なお、道路境界線からの後退距離については、建替え前の建築物の後退距離よりも長くなるよう改善を図ることを前提としています。（図５参照）

この取り扱いは、仮に当該建築物について、建替特例適用建築物であると判断できたとしても、一律に建替え前の建築物や周囲の建築物と同等の後退距離が無条件に認められるものではありません。あくまでも条例別表の後退距離を基本としながら、やむを得ない範囲で緩和するものです。

イ　「用地買収に伴う特例」について（「第１節（３）アの建築物の建蔽率について」の２の（２）イを参照してください。）

この場合、既存建築物の建築面積を確保するために必要な距離を下限とします。

ウ　「特定狭小敷地特例」について（「第１節（３）アの建築物の建蔽率について」の２の（２）ウを参照してください。）

この場合、特定狭小敷地の全部を一の建築物の敷地とする建築物で、当該建築物の総合的なデザイン（建築物の意匠、形態及び色彩並びに植栽その他の外構部分のデザインをいう。）が優れていると認められるものが対象となります。

この取り扱いは、特定狭小敷地に建築物が新築される場合の建蔽率の基準の緩和の場合と同趣旨による運用で、どのような建築物が総合的なデザインが優れていると認められるかについても、建蔽率の基準の緩和と同じ考え方をしています。

エ　「敷地が著しく不整形な場合の特例」について

この場合、敷地が著しく不整形とは、間口が狭く奥行きが深い三角形のものやその逆の形状の敷地、その他不整形と認められるものが対象です。具体的な例は、参考図集の図６を参照してください。

オ　「周辺特性特例」について（「第１節（３）アの建築物の建蔽率について」の２の（２）オを参照してください。）

この場合、周辺に条例による後退距離の基準に適合しない建築物が多数現存しているため、同基準を適用すれば、周辺の建築物と比較して著しく妥当性を欠くこととなると認められるものが対象です。

この取り扱いも、先の特定狭小敷地における建築物の場合と同様に、建蔽率の基準の緩和と同趣旨による運用です。

カ　門（建築面積が生じるものに限る。）で、周辺の風致の維持及び形成に貢献すると認められるものについて

(ア)　この場合、門を建築面積が生じるものに限ったのは、建築面積が生じない門については、塀と同様にこの条例では建築物ではなく、工作物として取り扱うこととしているからです。

(イ)　後退距離の基準は、建築物についてのみ適用されるものですので、基準緩和の取扱いについて定める必要があるのは、この条例においても建築物として取り扱う「建築面積の生じるもの」に限られます。したがって、建築面積の生じない、工作物として取り扱う門については、もとより道路沿いに築造することができます。

キ　道路沿いに設置されているガレージボックスで、周辺の風致の維持及び形成に貢献すると認められるものについて

当該建築物に係る計画が申請される際に、それに先立つ宅地造成等によって、ガレージボックスが既に道路沿いに設置されている場合があります。そのような場合に、建築物の後退距離の基準を適用すると、当該ガレージボックスを道路から基準どおりに後退させない限り、当該敷地においては、適法な建築行為ができないこととなります。

そのため、当該ガレージボックスの設置されている敷地について、総合的に見て、十分な植栽がなされているなど外構計画が優れており、当該ガレージボックスを含む道路沿いの建築物の修景が、当該地域の風致の維持及び形成に貢献する内容であると認められる場合には、ガレージボックスの後退距離の基準を緩和することとしたものです。

ク　物置その他これに類する用途に供するもの（高さが２．３メートル以下で、かつ、床面積の合計が５平方メートル以下であるものに限る。）について

ケ　片持梁構造の自動車車庫（普通乗用車一台分を対象にしたものに限る。）について

このク及びケで示している、主たる建築物に附属する簡易な物置や片持梁構造の自動車車庫等については、その規模や構造からみて、風致景観に与える影響が少ないと考えられることから、後退距離の基準を緩和しても差し支えないとしたものです。

ウ 建築物の高さについて

樹林間に建築物が見え隠れする風致景観の形成や敷地内及びその周辺の土地における日照を確保し緑が生育しやすい環境を創造するため、建築物の高さの上限を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
１　建築物等の新築　（３）その他の建築物等
ウ　建築物の高さについて
建築物にあつては、当該建築物の高さが１５メートル（特別風致地区については、１０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、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。

【解釈及び運用】

1　高さについて

高さについては、建築基準法施行令第２条第１項第６号本文による規定の例により算定するものとします。したがって、建築物の高さは、地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が３メートルを超えるときには、その高低差３メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面（以下「平均地盤面」という。））からの高さをいいますが、本条例においては、建築基準法の場合とは異なり、棟飾りや塔屋などの屋上突出物も高さに算入されます。

風致地区の種別ごとに高さの数値を規定しています。

普通風致地区	特別風致地区
１５メートル以下	１０メートル以下

2　斜面地の建築物について

この条例においては、斜面地における２以上の平均地盤面からなる建築物を制限するものではありませんが、主要な眺望地等からすべての建築物が連なって望見できる場合や建築物の平均地盤面の高低差※が６メートルを超える場合など、その建築物が風致の維持に著しく不調和である場合は許可しないこととしています。

（※平均地盤面の高低差とは、平均地盤面が２ 以上ある傾斜地における建築物の平均地盤面の最下段部分から最上段部分までの高低差をいいます。この平均地盤面の高低差は６メートル以下であることとしています。）（図７参照）

3　ただし書きの適用について

「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」とは 、次に示す（１）から（３）のいずれかに該当している場合をいいます。

また、ここでいう建築物の高さについてのただし書きは、あくまで、条例による高さ規制の適用を

緩和するものであり、都市計画及び建築基準法による当該地域又は当該場所の高さの最高限度を緩和するものではありません。

（１）　「既存建築物の建替えの場合」（「第１節（３）アの建築物の建蔽率について」の２の（２）ア参照）及び「用地買収により敷地面積が減少した敷地の場合」（同２の（２）イ参照）の例であって、既存建築物の高さより改善を図り、「建築物の建蔽率」、「建築物の後退距離」、「建築物の形態及び意匠」及び「建築物の敷地内の緑地」の規定に適合しているもの。

（２）　伝統的な様式の境内建築物の新築又は文化財的価値を有するものと認められる建築物の移築若しくは復元についても、当該建築物が歴史的景観又は自然的景観の維持及び形成に有効であると認められるものである場合は、高さに関する基準を緩和することがあります。

（３）　建築物が、学校、病院その他の公益上必要な建築物で、次に掲げる基準すべてに適合し、当該建築物が歴史的景観又は自然的景観の維持及び形成に有効であると認められるものである場合に限って、ただし書きを適用して、高さに関する基準を緩和することがあります。

ア　建築物の位置、規模、形態及び意匠が、当該建築物の存する地域の風致の特性に調和していると認められるものであること。

イ　外壁面の分節その他の適切な修景措置により、巨大感又は長大感がないものとしていること。

ウ　当該建築物の敷地の周囲に沿って、当該建築物の存する地域の風致の維持に有効な緑地帯が十分に確保されていること。

エ　ウに規定する緑地帯が適切に管理され、かつ、その枢要な部分について、保全の永続性を担保するための措置が講じられていること。

４　景観影響評価資料等の提出について

高さの緩和については、景観に与える影響が大きいと考えられることから、景観影響評価資料（景観シミュレーション等で、景観の変化の正確な予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び建築物の配置に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより慎重に判断することになります。

エ－１ 建築物の形態及び意匠について

風致地区の各地域における調和のとれた趣きの形成のため、建築物の形態及び意匠を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
１　建築物等の新築　（３）その他の建築物等
エ　建築物の形態及び意匠について
建築物にあつては当該建築物の形態及び意匠が、工作物にあつては当該工作物の位置、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。

1　条例では、単に「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」と規定するにとどめており、他の具体的な定めは、この「解釈及び運用」に委ねています。
2　この「解釈及び運用」では、建築物については、その部位ごとに、形態等の基準を具体的に定めています。これは、風致地区において共通に適用される基準で、共通デザイン基準と通称しています。建築物の共通デザイン基準の概略を図示すると、図８のようになります。

【解釈及び運用】
1　形態とは、建築物自体の形をいい、主に屋根、外壁、開口部及び建具の形状をいいます。

2　意匠とは、色彩や仕上げなどデザイン的なものをいいます。

3　「風致と著しく不調和でないこと」とは、地域ごとの風致の趣きを形成する、違和感のない、自然な、　景観に優れた、一体感のある、といった印象を受けるものであり、歴史的、文化的にも周辺風致に共通する形態及び意匠を持ち、一連であると感じられるものとします。

4　屋根、外壁など建築物等の形態及び意匠の個々の取り扱いについて
原則として屋根、外壁など建築物等の形態及び意匠の個々の取り扱いは次のとおりとします。
なお、条例別表（第６条関係）許可の基準の１（３）アからウのただし書きの規定は、この場合、準用します。

（１）　屋根に関する基準 について

ア　形状について
（ア）　勾配を有する屋根で建築物がすべて覆われているものとします。
（イ）　屋根の形状については、切妻屋根、寄棟屋根、入母屋屋根とします。適切な屋根形状及び不適切な屋根形状を図９に図示しています。
また、屋根の形状がこれらの適切な形状であっても、雁行配置や分節、分棟などによって、できるだけ、屋根が巨大又は長大な印象を与えないような配慮をしてください。（図１０参照）
（ウ）　天窓等屋根の上に開口部を設ける場合にあっては、当該開口部の形状が矩形であり、その面積が必要最小限であるとともに、次の基準すべてに適合することが必要です。

a　開口部の枠の色は、屋根の色彩基準に規定する色（光沢の少ない濃い灰色又は黒色）に近い色としてください。

b　枠を屋根の上部に突出させないなど目立たないような工夫をしてください。

屋根から突出して設けるドーマー形式の窓（図１１参照）は、風致地区内の建築物では認められません。

（エ）　軒の出（図１２に示すとおり、建築物の外壁の外面から軒先までの水平距離で、軒樋は含みません。以下同じ。）が６０センチメートル以上の軒を出した両流れの勾配を有する屋根であり、建築物の規模に応じて均整が取れたものであることとします。

（オ）　切妻屋根の場合、切妻屋根の棟の端から建築物の外壁面までの水平距離（けらばの出寸法）が３０センチメートル以上で、建築物の規模に応じて均整が取れたものであることとします。

（カ）　屋根の勾配(軒裏の勾配を含む。)は１０分の３から１０分の４.５までとします。ただし、屋根の形状が入母屋屋根又は寄棟屋根である場合において、軒の出が建築物の規模に応じて十分な長さを有するときは、軒裏を水平とすることができます。

なお、当該建築物が、宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例（以下「まちづくり・景観条例」という。）に基づいて、景観形成助成制度の適用を受ける場合においては、その審査による屋根の勾配とします。

（キ）　建築物がすべて勾配屋根に覆われている必要があることから、図９のひさし状パラペットなどのようなパラペット形状の屋根は認められません。

（ク）　また、外気に開放されている廊下やバルコニー及び屋外階段その他これらに類するもの（以下「バルコニー等」という。）の上部も、その出幅以上の軒の出を持った勾配屋根又は勾配をもったひさしで覆うことが必要です。これはバルコニー等が目立たないようにするために必要な措置です。（図１３参照）

（ケ）　ただし、次の要件すべてに適合しているバルコニー等については、風致と著しく不調和でないものとして、緩和することとしています。

a　道路や公園、広場その他これらに類する公共の用に供する空地（以下「公共用空地」という。）から見える位置にある外壁又は最上階の屋上に設けられていないもの

b　周辺の主要な眺望地等から容易に望見できない位置に設けられているもの

c　上部にこの「解釈及び運用」の規定に適合した軒又はひさしが設けられているもので、バルコニー等の出幅の２分の１以上の軒又はひさしの出（ひさしの出とは、建築物の外壁の外面からひさしの先端までの水平距離をいい、軒樋は含みません。以下同じ。）を確保することによって、軒又はひさしの先端からバルコニー等の先端までの距離が軒又はひさしの出より小さいもの（図３参照）

イ　色彩及び素材について

（ア）　屋根が日本瓦、平板瓦、銅板その他これらに類する金属板、平形彩色スレートその他これに類するもの又は太陽光発電装置その他これに類する太陽熱を給湯、暖房、冷房その他の用途に用いる装置（以下「太陽光発電装置等」という。）のパネルで葺かれていることとします。

　この場合において、銅板その他これに類する金属板で屋根を葺くときは、一文字葺き又は段葺きによることとします。

（イ）　屋根の色彩が、次に掲げる基準のいずれかに適合するものであることとします。ただし、屋根が着色されていない銅板で葺かれているときは、この限りではありません。

a　屋根を日本瓦又は平板瓦で葺く場合にあっては、いぶし銀、光沢の少ない濃い灰色又は黒色であることとします。

b　屋根を金属板、平形彩色スレートその他これらに類するもので葺く場合にあっては、光沢の少ない濃い灰色又は黒色であることとします。

c　屋根を太陽光発電装置等のパネルで葺く場合にあっては、枠を含み、光沢をおさえた濃い灰色、黒色又は濃紺色（原則、彩度２を超えないもの）としています。（図１９参照）

（ウ）　軒裏又は破風等の細部についても、建築物と調和するようあわせて計画する必要があります。

（エ）　太陽光発電装置等のパネルを建築物の出来上がった屋根の上に設ける場合にあっては、工作物に関する「解釈及び運用」（「第１節（３）エ－２の６の（４）太陽光発電装置等のパネルの設置に関する基準について」）で定めています。（図１９「風致地区における太陽光パネルの設置について」参照）

（２）建築物の外壁に関する基準について

ア　外壁の形状について

（ア）　外壁が鉛直方向に平行な平面で構成されていることとします。

（イ）　隣接する外壁面が構成する角の角度が９０度又は２７０度であることとします。また、曲面状の外壁は認められません。

（ウ）　外壁に窓や出入口等の開口部を設ける場合は、次に掲げる基準に適合するものであることとします。

a　開口部の形状が、長方形を基調としたものとします。（図１４参照）

円形や長方形以外の多角形の窓は、基本的に認めないという趣旨です。ただし、このような形状のものであっても、伝統的な日本建築に用いられている形式のものや、外部に細かな縦格子が設けられている場合などについては、当該建築物の外構を含めた全体のデザインが優れているものに限って、この「解釈及び運用」におけるただし書きの規定を準用して、認めることがあります。

b　開口部に出窓を設ける場合にあっては、当該出窓部分の形状が直方体を基調としたものとし、出窓の部分の水平方向の断面の形状については、長方形又は台形を基調としたものとします。

水平方向の断面の形状が長方形又は台形としているのは、当該断面が円形や三角形や五角形以上の多角形のものなどは、主として洋風の建築物に用いられるものですので、認めていません。（図１５参照）

（エ）　外壁の表面には、過度の装飾がなされていないこととします。

通常の日本建築では外壁に過度の装飾を施す習慣は、あまりありませんが、外国の建築様式などでは、内部だけではなく外部にも大胆な装飾を施す伝統があります。そのため、輸入住宅では、まれにその要素を取り入れた装飾が外壁に施されたものが見受けられます。風致地区内の建築物については、そのような外壁の装飾は、過度の装飾に当たるものと考えており、認めていません。

また、壁画を外壁に描くことや模様を描くことも、同様に、この過度の装飾の禁止の基準に抵触することになります。

イ　外壁の素材等について

外壁の表面が、土壁、しっくい塗り、焼杉板張り、板張り、砂壁状吹き付け、タイル張り（目地が目立たないものに限ります。）その他これらに類するもので仕上げられ、おおむね平らであることとします。

a　コンクリートの打ち放しは、原則として認めていません。

b　「その他これらに類するもの」とは、土壁仕上げやタイル張りや焼杉板張りに見えるサイディングボード（目地が目立たないものに限ります。）など、意匠や質感が土壁、しっくい塗り、焼杉板張りなどに類しているものです。

ウ　外壁の色彩について

（ア）　外壁の色彩が光沢の少ないうす茶色又は灰色（表面が白しっくい塗り又は焼杉板張りで仕上げたものにあっては、その素材の色）であることとします。

風致地区内の建築物の外壁の色彩としては、基本的には、光沢の少ない（つや消しの）うす茶色又は灰色としています。うす茶色は、日本の伝統的な土壁の仕上げの上塗りの土である「じゅ

らく」が黄褐色の土であり、それを基本として定めたものです。また、灰色については、落ち着いた壁色の代表的なものとして、基本色としています。

この色彩については、マンセル値を基本に置いて判断します。次の表の範囲であれば、建築物の外壁として用いることができます。

マンセル記号による建築物の外壁の色彩表示

色彩の対象	許可基準の色	マンセル値（参考）		
		色相	明度	彩度
外　壁	灰色系	N（無彩色）	６～８	―
	うす茶色系	2.5Y	8	３以下
			7	４以下
			6	４以下
		５Y	8	２以下
			7	２以下
			6	３以下
		7.5Y	8	２以下
			7	２以下
			6	２以下
		10Y	8	１以下
			7	１以下
			6	１以下
		2.5YR	8	１以下
			7	２以下
			6	２以下
		５YR	8	１以下
			7	３以下
			6	３以下
		7.5YR	8	２以下
			7	４以下
			6	４以下
		10YR	8	３以下
			7	４以下
			6	４以下

ただし、この範囲を外れていても、近似値であれば、建築物の意匠や仕上げの素材によっては、認められる場合があります。

なお、無彩色の場合は、明度が６．０以上で８．０以下のものを用いてください。

また、特に和風のデザインを必要としている地域や一般地域でも伝統的な意匠の建築物が建ち並んでいる地域では、その地域の特性に則した仕様にすることが必要となります。

（イ）色彩の例外について

ａ　白しっくい仕上げ及び焼杉板張り

（ａ）　先に述べたとおり、風致地区における建築物の外壁は、うす茶色又は灰色としていますが、例外的に、白しっくい塗り仕上げの場合と、焼杉板張りの場合には、それぞれ、白しっくいと焼杉板の素材の色を認めています。

（ｂ）　これらの素材は、日本の建築物の外壁仕上げとして伝統的なもので、かつ、素材色のままで使用するのが通例のものですので、素材色のままでの使用を認めています。

ｂ　白しっくい仕上げ以外で白を認める場合

（ａ）　基本的に、白しっくい仕上げの素材色としての「白」以外は、外壁の色彩としての「白」は認めていません。しかし、当該建築物が、真壁造のものであるとき、付け梁や付け柱を用いて真壁造風のデザインとしているものであるとき、又は土蔵造のデザインとしているものであるときなど、当該建築物全体の雰囲気が伝統的な和風の外観を形成しているときは、４の規定により準用するただし書きの規定に基づき、白しっくい仕上げに類似する素材である石膏プラスターで仕上げられたものも外壁を白とすることを認めています。

（ｂ）　その理由としては、白しっくい仕上げが、仕上げに時間を要すること、及び塗りに特殊な技術が必要であるにもかかわらず専門の技術者が減少していることから汎用性に課題があり、それに代わる類似のものとして、石膏プラスター仕上げが一般化してきたことによります。

（ウ）　複数の色彩の使用について

外壁に複数の色彩が用いられているときは、次の事項に留意して、当該複数の色彩の対比が目立つものでないこととします。さらに、より高い和風感を基調とすることが求められる場所では、伝統的な和風建築物の色調及び素材感の範囲内での使用に限定するものとします。

ａ　外壁に複数の色彩を用いること、例えば、色の異なるタイルや石材を用いて外壁の仕上げを行うことは、比較的よく見られるものです。風致地区では、それら複数の色彩の使用を必ずしも禁止しているわけではありませんが、その場合には、当該複数の色彩の対比が目立たないようなものにする必要があります。

ｂ　したがって、原色又はそれに近い色彩などを使用して、外壁を縞模様（横縞又は縦縞など）で塗装した建築物は、風致地区では認めていません。

このように、風致地区の許可にあたって、複数の色彩を用いた外壁デザインの建築物を計画する場合には、色の対比について、十分な検討を行い、対比が目立たないように配慮することが求められます。

（エ）　開口部に設けられた建具（格子を含む。）の色彩について

開口部に設けられた建具（格子を含む。）の色彩は、木製で着色しないものを除き、光沢の少ない、うす茶色系、こげ茶色系又は黒色系（木製のものにあっては、その素材の色）とします。

これは、窓枠や玄関扉などの建具についても、「光沢の少ない」こげ茶色系やうす茶色系又は黒色系のものとすることを示しています。「光沢の少ない」ことは、屋根葺き材や外壁の色彩についても求められていることで、風致地区における色彩の基本となる考え方です。基本色をこげ茶やうす茶としているのは、木の素材色を基準色と考えているからです。したがって、木製の建具については、色の指定をせずに、素材のままの色を認めています。

また、地域の特性によっては、窓枠について銅やアルミ、ステンレス等金属の素材色も認められる場合があります。特に和風のデザインを必要としている地域や一般地域でも伝統的な意匠の建築物が建ち並んでいる地域では、金属素材の地肌のままの使用は認められませんが、比較的近代的・現代的な建築物がもともと建ち並んでいる地域やこれから新たな町並みが形成されるような地域で、金属素材色の使用について違和感がない場合には、認めることがあります。この場合には、素材そのものを上質なものを使用し、表面をヘアライン仕上げにするなど光沢を一定減じるような工夫を求めることがあります。

なお、黒色を使用する場合は、当該開口部が設けられる外壁の色彩とのコントラストに配慮してください。

エ　外壁に関するその他の基準について

建築物において、総建て感を少なくし、周辺風致と調和した和風感を確保していくため、又は、公共用空地からの眺望景観を保全していくため、２階以上の部分の外壁面等の後退について、次のような誘導・指導を行っています。

（ア）　階数が２以上の建築物にあっては、次に掲げる基準に適合するものであることとします。

a　２階以上の外壁（外壁の外側にバルコニー等がある場合は、当該バルコニー等の最も外側にある部分を外壁とみなします。以下エにおいて同じ。）又はこれに代わる柱の面が当該外壁又はこれに代わる柱の面と同じ面に面する直下の階の外壁又はこれに代わる柱の面から突き出していないこととします。

(a)　ただし、公共用空地から見えない位置に設けるバルコニー等にあっては、この限りではありません。（図３参照）

(b)　バルコニー等の下部に当該バルコニー等の外壁面の位置と揃えた支柱や袖壁等を設けた場合には、バルコニー等が突き出しているとは見ませんので、公共用空地から見える場所に設置しても差し支えありません。（図１３参照）

b　公共用空地に面する３階（階数が２の建築物にあっては、２階）の外壁又はこれに代わる柱の面が当該公共用空地に面する１階の外壁又はこれに代わる柱の面から９０センチメートル以上後退していることとします。（図１６、１７参照）

c　公共用空地に面する４階以上の外壁又はこれに代わる柱の面が当該公共用空地に面する３階の外壁又はこれに代わる柱の面から９０センチメートル以上後退していることとします。

（イ）（ア）のｂ及びｃの外壁の後退距離の運用は、次に掲げる場合には、やむを得ないものと認める範囲で緩和することがあります。

a　建築物の敷地が、その面積又は幅員が狭小であるもの又は、形状が著しく不整形であるもの

b　建築物の敷地の境界線が２以上の公共用空地に面するとき

（ウ）（イ）に掲げるものに該当するもののほか、この基準を厳格に適用すると著しい負担を強いることとなる場合及び公共用空地に面した壁面に階段室が設けられている場合など２階以上の外壁等を後退させることが困難な場合にあって、当該建築物が日本瓦で葺かれているものや、真壁造や真壁造風のデザインとしているものなど、当該建築物の意匠が和風の外観を形成しており、かつ、下屋やひさし等を設けるなど総建て感を少なくするための工夫が施されている場合などにおいても、（ア）の運用の緩和を行うことがあります。

※エの項において、完全に地表面の下に位置する階については、階数から除くことができます。

（３）その他の基準について

ア　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部分（以下「階段室等」という。）が、階段室等以外の部分の屋根面から突き出したものでないこと。

イ　バルコニー等の手すりの意匠が、当該バルコニー等が設けられる建築物の外壁の意匠と調和するものであること。

ウ　次に掲げるものが屋根の上に露出しないこと。

(ア)　建築設備及び建築設備を目隠しするための板

ただし、テレビジョン放送の受信用のアンテナ、避雷針及び建築物の用途との関係や生活上必要と認められる小規模な煙突でその最上部が建築物の最上部を著しく超えないものについては、この限りではありません。

なお、太陽光発電装置等のパネルを建築物の屋根の上に設ける場合にあっては、工作物に関する「解釈及び運用」（「第１節（３）エ－２の６の（４）太陽光発電装置等のパネルの設置に関する基準について」）で取り扱いを定めています。（図１９「風致地区における太陽光パネルの設置について」参照）

(イ)　物干し台及びバルコニー等

エ　エアコンディショナーの室外機、給湯器その他これらに類する建築設備にあっては、次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

（ア）　公共用空地から見えない位置に設けるものであること。

（イ）　公共用空地から見える位置に設ける場合にあっては、当該建築設備の前面に格子その他の目隠し（和風の意匠のものに限る。）を設け、又は当該建築設備の色彩を外壁その他の背景となるものの色彩に合わせることその他の方法により建築物と調和するよう配慮されていること。

５　ただし書きの準用について

次に掲げるものは、４の基準の一部を適用しないことがあります。

（１）　建築物全体の総合的なデザインが優れていると市長が認めるものについて

建築物全体の総合的なデザインが優れていると市長が認めるものとは、当該地域の風致の維持・形成等に資するために総合的に計画され、建築物全体の総合的なデザインが優れており、基準を適用することが適切でないと市長が認めるものです。

これに該当するものの例としては、次のいずれもが充足されているような建築物などがあります。これは、建蔽率に関する規定である条例別表（第６条関係）許可の基準１の（３）ウただし書きの適用に関する「解釈及び運用」で述べているものと同じです。

ア　屋根が日本瓦により葺かれている建築物で、真壁造等和風感が強調されたもの

イ　門、塀、垣、植栽その他の外構の計画が風致の維持又は形成に資するものであると認められるもの

（２）　公益上必要な施設で、市長が当該施設の用途に照らし、やむを得ないと認めるものについて

公益上必要な施設で、市長が当該施設の用途に照らし、やむを得ないと認めるものとは、学校、病院その他公益上必要な施設で、当該地域の風致に配慮し、かつ機能の確保を図るうえで必要と認められるもので、当該建築物が存する地域の風致の形成に支障がないと市長が認めるものです。

（３） 簡易な構造である建築物に関する基準の緩和について

ア　駐輪場、自動車車庫等について

（ア）　これらについては、その用途・目的から屋根、柱及び外壁については、簡易なもので足りるものです。このようなものにまで通常の建築物と同等の形態や意匠に関する基準を適用することは、適切でない場合もあることから、これらの簡易な構造の建築物については、屋根や外壁の形態及び仕上げについて、基準を緩和することがあります。

（イ）　色彩は、こげ茶色、うす茶色又は灰色を基本とし、周囲の建築物と調和したものとしてください。また、道路等の公共用空地から見て目立たないよう、設置位置や植栽の配置には十分に配慮してください。

イ　小規模で簡易な構造の農業用倉庫等（いわゆる「農小屋」）について

（ア）　田畑や果樹園に設ける小規模で簡易な構造の農業用倉庫等の建築物についても、先の駐輪場等と同様に、通常の建築物と同等の形態や意匠に関する基準を適用することは、適切でない場合もあることから、屋根や外壁の形態及び仕上げについて、基準を緩和することがあります。

（イ）　色彩は、基本色を中心に、周囲の建築物と調和したものとしてください。

ウ　小規模で簡易な構造の資材置場の倉庫等について

（ア）　資材置場の敷地内に設ける倉庫等の小規模で簡易な構造の建築物については、当該建築物が次の要件に該当するときは、屋根や外壁の形態及び仕上げについて基準を緩和することがあります。

a　当該建築物の存する敷地（資材置場）の全体が屋外における土石等の堆積の基準に適合していること。

b　適切な遮蔽措置により、当該建築物が公共用空地から望見できないこと。

（イ）　色彩は、基本色を中心に、周辺の風致と調和したものとしてください。

（４） 屋根の勾配を緩和する場合の勾配について

伝統的な様式で新築される神社仏閣には、屋根に大きな反りのあるものがありますが、このような屋根の勾配については、当該神社仏閣に固有の建築様式により必要な勾配が定まることもありますので、事案ごとに個別に判断します。

６　景観影響評価資料等の提出について

５における基準の一部緩和については、建築物が風致地区の地域ごとの景観特性に沿った形態及び意匠であるか、公共用空地や主要な眺望地等からの望見の程度や眺望景観、建築物の配置及び植栽計画等の修景措置などについて総合的に判断します。

この場合、建築物の規模や用途、建築場所などによって景観に与える影響が大きい場合もあることから、景観影響評価資料（景観シミュレーション等で、景観変化の正確な予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び建築物の配置に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより判断することがあります。

エ－２　工作物の位置、規模、形態及び意匠について

風致地区の地域ごとにおける調和のとれた趣きの維持や形成及び眺望景観の保全などのため、工作物の位置、規模、形態及び意匠について必要な事項を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
<u>１　建築物等の新築　（３）その他の建築物等</u>
<u>エ　工作物の位置、規模、形態及び意匠について</u>
建築物にあつては、当該建築物の形態及び意匠が、工作物にあつては、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。

1　条例では、単に「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」と規定するにとどめており、他の具体的な定めは、この「解釈及び運用」に委ねています。
2　この「解釈及び運用」では、工作物については、工作物の種類ごとに、その位置、規模、形態及び意匠の基準を具体的に定めています。これは、風致地区において共通に適用される基準です。
3　なお、風致地区においては、工作物を新築する場合、次のいずれかに該当する場合にも、当該工作物全体が許可の対象となります。これは、工作物の改築、増築及び移転の場合にも適用されます。
（1）　当該工作物が、条例第３条第２項において許可を受けることを要しないと規定されている規模等を超える部分を有する場合。
（2）　建築物等の新築、改築、増築及び移転や宅地の造成等など、他の行為において許可が必要となる場合において、その一連の行為として、擁壁や塀など工作物を構築する場合。

【解釈及び運用】
1　位置とは、行為地の場所及びその中で工作物を設置する場所をいいます。

2　規模とは、工作物の高さ、幅、奥行等の寸法及び数量のことをいいます。

3　形態とは、工作物自体の形をいいます。

4　意匠とは、色彩や仕上げなどデザイン的なものをいいます。

5　「風致と著しく不調和でないこと」とは、６で示す許可の基準に適合し、地域ごとの風致の趣きと調和している、といった印象を受けるものです。さらに、地域固有の歴史的、文化的な風致が特に顕著な地域においては、それらと共通する形態及び意匠を持つものとします。

6　工作物に関する許可の基準について
（1）　工作物の位置、規模に関連する高さの上限について

工作物の高さ（工作物前面の地盤面（建築物に定着する場合は、定着する建築物の平均地盤面）からの高さ）の上限については、条例別表（第６条関係）では、特に規定はされていませんが、

他の法令により高さが規定されているもの及び当該行為の行われる土地の状況により支障がないと認められるものその他やむを得ないと認められるものを除き、次に掲げるとおりとしています。

ア　擁壁について

擁壁については、５メートルを上限としています。

ただし、計画区域（条例第３条第１項第２号から第５号及び第７号に掲げる行為を行う土地並びに当該行為に係る計画において当該土地と一体とされた土地）が１ヘクタールを超える宅地の造成等の場合については、擁壁の高さの上限は、３メートルです。

この擁壁及び計画区域については、宅地等の造成工事との関連があることから、詳細については、この「解釈及び運用」の「第５節の宅地の造成等」も参照してください。

イ　塀について

塀（土石等の堆積を行う計画区域の外周に当該計画区域の周囲から堆積する物件を見通すことを遮る目的で設置する塀を除く。）については、２．５メートルを上限としています。

ここでいう「土石等の堆積を行う計画区域の外周に当該計画区域の周囲から堆積する物件を見通すことを遮る目的で設置する塀」については、この「解釈及び運用」の「第１０節 屋外における土石等の堆積」において規定していますので、その節を参照してください。参考のために、直接該当している部分を次に示しています。

（参考）「解釈及び運用」第１０節　屋外における土石等の堆積

２　「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」土石等の堆積に関する許可基準について（図２２参照）

条例別表（第６条関係）許可の基準１０屋外における土石等の堆積に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」土石等の堆積は、次に掲げる基準にすべて適合しているものです。ただし、市長は、土石等の堆積を行う期間が短いと認めるとき、又は風致の維持に支障を及ぼす影響を少なくなるよう、この基準とは別に適切な措置が講じられると認められるときは、次に掲げる基準を緩和することがあります。

（１）　堆積する土石等の規模について

土石等の堆積については、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が必要であり、まず、堆積する物件の規模については、風致地区の種別に関わらず、風致地区共通の基準として、以下のように規定しています。

ア　堆積する土石等の高さについて

堆積物が周囲から直接見えることのないよう、塀や植栽による遮蔽措置が可能であるため、堆積する土石等の高さについては、３メートル以下であることとしています。

イ　略

（２）～（３）略

（４）　遮蔽及び修景のための緑地、植栽帯及び塀の設置について

堆積物が計画区域の周囲から直接見えることのないよう、塀や植栽による遮蔽措置及び修景措置について定めています。アで示す緑地率を除き、風致地区共通の基準として、公共用空地に面する部分とそれ以外の部分に分けて、設けるべきものを定めています。

なお、塀の形態及び意匠については、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２工作物の位置、規模、形態及び意匠について」に掲げる基準に適合していなければなりません。住宅地などでは、木製、擬石コンクリート又は砂状吹付けとするなど、周囲の建築物による景観と調和させるよう努めてください。

ア　略

イ　計画区域が公共用空地に面する部分について

当該面する部分と堆積する物件との間に概ね１.５メートル以上の幅の植栽帯（植栽帯の長さ２メートルにつき高木及び低木（植栽帯に既存の樹木が存する場合は、当該樹木を含む。）がそれぞれ１本以上あることとします。）があり、かつ、当該植栽帯の内側に高さが概ね３メートルの塀が設けられていること。

（ア）～（エ）　略

ウ　計画区域が公共用空地に面しない部分について

アで規定する緑地が適切に確保されている（イで規定する植栽帯を設けることにより、アで規定する緑地率の割合を超える場合において、風致の維持に支障を及ぼすことが少なくなるよう、公共用空地に面しない部分においても、イで規定する植栽帯とは別に、高木及び低木を適切に配置すること。ただし、塀の設置により、遮蔽及び修景が確実に行われる部分については、この限りではありません。）とともに、堆積物を遮蔽するために、高さが概ね３メートルの塀が設けられていること。ただし、既存の樹木により当該計画区域の周囲から堆積する物件を見通すことが遮られる場合にあっては、この限りではありません。

ウ　その他の工作物について

その他の工作物における高さの最高限度については、建築物の場合と同様に、特別風致地区にあっては１０メートル、普通風致地区にあっては１５メートルです。

ただし、フェンス及び防球ネット、条例第５条第２０号（建築物に定着する場合を除く。）から第２３号に規定する施設及び条例第５条第２０号に規定する施設（建築物に定着する場合）については、それぞれ、次の（ア）、（イ）、（ウ）及び（エ）のように運用します。

（ア）フェンスについて

ここでいう「フェンス」とは、柵の類のことで、鉄や軽金属の型材や棒で作られているものやそれらと金網の組み合わせでできているものなど、概ね向こうが一定見通せるものを指しています。

このフェンスにあっては、その高さは必要最小限のものであることとしています。

これは、工作物の高さについては、この「ウ　その他の工作物について」で特別風致地区にあっては１０メートル、普通風致地区にあっては１５メートルと、その最高限度を定めていますが、仮にフェンスがその限度を超えて設けられる場合（当該行為の行われる土地の状況により支障がないと認められるもの等については、それを超えても認められることがあります。）にあっても、

当該フェンスを設置する施設の用途に応じて、自然と決まってくる必要な高さを超えることはできないということを意味しています。

（イ） 防球ネットについて

ここでいう「防球ネット」とは、野球場、ゴルフ練習場、テニスコート、運動場等の運動施設等でボールが外部に出て行くことを防止するために設けられたネット及び支柱等の支持材のことをいいます。

この防球ネットにあっては、フェンスと同様に、その高さが必要最小限のものであることとしています。

工作物の高さについては、この「ウ　その他の工作物について」で特別風致地区にあっては１０メートル、普通風致地区にあっては１５メートルと、その最高限度を定めていますが、フェンスの場合と同様に、仮に防球ネットがその限度を超えて設けられる場合（当該行為の行われる土地の状況により支障がないと認められるもの等については、それを超えても認められることがあります。）にあっても、当該防球ネットを設置する施設の用途に応じて、自然と決まってくる必要な高さ、例えば、硬式野球の練習グラウンドで、概ね１５メートルで足りると考えられる場合に、それを大幅に超えて、高さが２０メートルを超えるようなネットを設けることはできないということを意味しています。

（ウ）条例第５条第２０号（建築物に定着するものるものを除く。）から第２３号に規定する施設について

工作物の高さについては、この「ウ　その他の工作物について」で特別風致地区にあっては１０メートル、普通風致地区にあっては１５メートルと、その最高限度を定めていますが、フェンスや防球ネットの場合と同様に、条例第５条第２０号（建築物に定着するものるものを除く。）から第２３号に規定する施設の新築で、当該行為の行われる土地の状況により支障がないと認められるもの等については、それを超えても認められることがあります。ただし、その高さは、必要最小限のものであることとしています。

なお、この場合、特別風致地区において、その高さが１０メートルを超える場合には、高さが１５メートル以下のものであっても、通知行為ではなく、許可が必要となります。

（エ）条例第５条第２０号に規定する施設において、建築物に定着する場合について

条例第５条第２０号に規定する施設で建築物に定着するものについては、当該建築物の高さ（当該建築物の高さが条例別表（第６条関係）許可の基準の１（３）ウで規定する高さを超える場合にあっては、条例別表６（第６条関係）許可の基準の１（３）ウで規定する高さ）とします。

エ　その他の事項について

「当該行為の行われる土地の状況により支障がないと認められるもの」とは、土地の形状等から、他の場所から望見されない場合などをいいます。

（２）　工作物の形態及び意匠等について

ア　擁壁について

擁壁にあっては、石積擁壁又は景観上配慮されたコンクリート擁壁（構造及び表面の仕上げを、自然石又はそれに類する化粧型枠等による自然石風の仕上げとしたもの）その他これらに類するものとします。

ただし、擁壁を設置する土地及びその周辺の土地の状況により支障がないと認められるときその他やむを得ない事情があると認められるときは、この限りではありません。

（ア） 擁壁は、石積みを原則とし、雑割石の谷積みを基本とします。

（イ） 景観上配慮されたコンクリート擁壁の形態は、一定（３分から５分）の傾斜（いわゆる「転び」）をもち、化粧型枠を利用したものやコンクリート擁壁の表面に自然石を貼り付けて仕上げ、見た目には、石積擁壁のように見えるものとします。

（ウ） ただし書きの適用により、擁壁を設置する土地及びその周辺の土地の状況により支障がないと認められるときその他やむを得ない事情があると認められるきには、直立の擁壁も認められる場合があります。

このようにただし書きが適用される場合においても、当該擁壁が公共用空地から見える場合には、石積風の形態及び意匠に仕上げることに加えて、前面に植栽を設けるなどの修景を施したり、二段擁壁とするなど、圧迫感を緩和するような工夫をしてください。

イ　門（建築物である門を除く。以下同じ。）及び塀について

門（建築物である門を除く。以下同じ。）及び塀にあっては、次に掲げる基準に適合するものであることとしています。

（ア） 風致地区条例では、門及び塀は、建築面積が発生する形態の門（建築物である門）を除いて、建築物以外の工作物として取り扱います。

（イ） 門に屋根をつける場合は、勾配屋根としてください。門の形状の具体例は、図１８に示しています。

（ウ） 門及び塀は、木製（焼杉板張りを含む。）、石造り、若しくは竹製のもの又は表面が土壁若しくはしっくい塗り、擬石コンクリート又は砂状吹付けその他これらに類する仕上げで施すこととしています。

このうち、木製（焼杉板張りを含む。）若しくは竹製のもの又は表面が土壁若しくはしっくい塗りの仕上げが施されたものにあっては、素材の色を基本とし、素材が生きるような保護材料を除いて、着色しないこととしています。

（エ） 金属製のものにあっては、光沢の少ないこげ茶色、うす茶色、黒色又は灰色であることとしています。

ただし、その設置の目的が土石等の堆積を周囲から見通すことを遮るものでない塀にあっては、次の（オ）の規定によります。

（オ） 金属製の塀で、その設置の目的が土石等の堆積を周囲から見通すことを遮るものでないものにあっては、光沢の少ないこげ茶色、うす茶色、黒色又は灰色であり、かつ、当該塀が公共用空地及び主要な眺望地等から望見できないものであることとしています。

（カ） その設置の目的が土石等の堆積を周囲から見通すことを遮るものでない塀とは、この「解釈及び運用」の「第１０節２（４）ウ」において規定している塀のことをいいます。詳細は、この「解釈及び運用」の「第１０節屋外における土石等の堆積」を参照してください。

（キ） コンクリート製のものにあっては、砂状吹付けその他これらに類する仕上げが施されたものであり、色彩が光沢の少ないうす茶色又は灰色であることとしています。このように、風致地区では、普通のコンクリート素材のままのブロック塀は認められません。

（ク）　(ウ)から(キ)以外のものにあっては、表面が木製、竹製若しくは石又は土壁に類する仕上げが施されたものであること。

ウ　フェンスについて

このフェンスの形状は、格子状等の単純なデザインとし、色彩については、できるだけ光沢の少ないこげ茶色、うす茶色、黒色又は灰色としています。

エ　防球ネットについて

この防球ネットの色彩にあっては、次に掲げる基準すべてに適合するものであることとしています。

（ア）　支柱その他これに類するものの色彩が、こげ茶色又はうす茶色であること。

（イ）　ネットの色彩が、こげ茶色、うす茶色又は灰色であること。

（ウ）　これは、こげ茶色及びうす茶色は、落ち着いた色調であることから、支柱等の色としたものであり、ネットの灰色は、基本色の一つです。

この支柱やネットなどの色彩の組み合わせは、背景となる建築物やまち並み又は山並みなどと違和感なく調和するよう、風景への溶け込みやすさを検討し、判断することとします。

（エ）　なお、それぞれの色彩の光沢については、できるだけ少ないものにしてください。

オ　コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔について

コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔にあっては、次に掲げる基準すべてに適合するものであることとしています。

（ア）　地形又は樹木により、市街地、集落地、公共用空地及び主要な眺望地等から容易に見えないものであること。

ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りではありません。

（イ）　形態及び意匠は、背景となる山や樹林地又はまち並みなどの景観に違和感なく調和し、その背景に溶け込むよう、簡素なものとします。

アンテナや付属設備、柱に取り付けるトランス、取り付け金具等についても、背景に溶け込むように、色彩も柱と同じとするなど、周辺の風致と調和するものとしてください。

（ウ）　色彩は、山やまち並みの景観その他の背景となるものと調和し、それに溶け込みやすいこげ茶色系を原則とします。ただし、鉄塔の場合、市街地に設ける場合には、灰色系を加えて、樹林地に設ける場合には、さらに緑色系も加えて、風景への溶け込みやすさを検討し、判断することとします。

（エ）　なお、それぞれの色彩の光沢については、できるだけ少ないものにしてください。

カ　携帯電話基地局その他これに類する通信のための施設について

携帯電話基地局その他これに類する通信のための施設にあっては、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げる基準すべてに適合するものであることとしています。

ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りではありません。

（ア）　土地に定着させて設置する場合、当該施設が地形又は樹木により市街地、集落地、公共用空地及び主要な眺望地等から容易に望見できないものであること。

（イ） 建築物に定着させて設置する場合、公共用空地及び主要な眺望地等から容易に望見できない位置に設け、かつ、建築物の屋根又は外壁その他の背景となるものの色彩に類する色彩であること。

このように、携帯電話などの基地局の設置にあたっては、その規模は、必要最小限度のものとすると共に、公共用空地及び主要な眺望地等から容易に望見できない位置に設置するなど、設置場所についても工夫してください。また、色彩についても背景に溶け込むよう工夫し、周辺に調和したものにしてください。

キ　人工地盤について

鉄骨、鉄筋コンクリートその他これらに類するものによる構造体により人工地盤を設ける場合にあっては、当該構造体が公共用空地から見えないものであること、かつ主要な眺望地からは容易に望見できないものとしています。

見えないこと及び容易に望見できないとは、見えない場所、容易に望見できない場所に設けられていること、又は十分な植栽が施されているなど、見えないように、容易に望見できないように修景措置が施されていることの２つがあります。

ク　アからキまでに掲げる工作物以外の工作物について

アからキまでに掲げる工作物以外の工作物にあっては、次に掲げる共通の規定（ア）及び（イ）に適合するものであることとしています。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りではありません。

なお、太陽光発電装置等に関しては、「（４）太陽光発電装置等の設置に関する基準について」を参照して下さい。

（ア）　規模が必要最小限のものであること。

（イ）　色彩が光沢の少ないこげ茶色、うす茶色又は灰色であること。

ケ　建築設備又は付帯設備について

なお、エアコンディショナーの室外機、給湯器その他これらに類する建築設備又は付帯設備については、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エー１の建築物の形態及び意匠について」の４（３）その他の基準についてのエで規定していますので、その規定を参照してください。

（参考）１（３）エー１建築物の形態及び意匠について

４（３）その他の基準について

エ　エアコンディショナーの室外機、給湯器その他これらに類する建築設備にあっては、次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

（ア）　公共用空地から見えない位置に設けるものである位置に設けるものであること。

（イ）　公共用空地から見える位置に設ける場合にあっては、当該建築設備の前面に格子その他の目隠し（和風の意匠のものに限る。）を設け、又は当該建築設備の色彩を外壁その他の背景となるものの色彩に合わせることその他の方法により建築物と調和するよう配慮されていること。

（３） その他の工作物 に関する基準について

（１）及び（２）で掲げている工作物以外の工作物の主なものとしては、橋梁、立体駐車装置、焼却炉、貯水タンクなどがあります。これらを設ける場合には、できるだけ規模を小さくして、できるだけ繊細な形態とし、色彩も灰色系又はこげ茶色系とするなど、けばけばしい色彩を用いず、できるだけ目立たないようにする必要があります。設置位置の工夫や植栽などによる修景を施すことも有効です。

ア　橋梁については、風致に与える影響が大きいため、色彩や構造などに配慮します。土木部材などについても、できる限り周辺の風致と不調和とならない工夫をします。８で示す景観影響評価資料を作成することにより、設置位置、構造形式及び色彩等を含め、適切な建設計画を策定することを基本とします。

イ　立体駐車場については、本体への修景には一定の限界があるため、設置位置や植栽などによる修景を講じます。

ウ　その他として上記以外にも、アスファルト舗装のガレージ、貯水タンクなど、様々な工作物がありますが、周辺の風致から突出した印象を与えないよう充分に配慮します。

エ　屋根の上に設置する煙突については、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エー１の建築物の形態及び意匠について」の４（３）その他の基準についてのウ（ア）を参照してください。

（４）太陽光発電装置等の設置に関する基準について

ア　太陽光発電装置等を屋根の上に設ける場合にあっては、次に掲げる基準に適合するものであることとしています。

（ア）　公共用空地からは見えず、また、主要な眺望地等からも容易に望見できない場所に設ける場合にあっては、当該太陽光発電装置等が、屋根面から突き出さず、屋根面に密着しているなど、景観上支障がないと認められる形態及び色彩であることとしています。

（イ）　公共用空地から見える場所に設ける場合にあっては、当該太陽光発電装置等が、屋根面から突き出さず、屋根面とできるだけ一体となるような工法を工夫し、製品としても、景観上優れた形態であるという、積極的な優良性を求めています。

（ウ）　色彩については、（ア）、（イ）いずれの場合も、光沢を抑えた濃い灰色、黒色又は濃紺色（原則、彩度２を超えないもの）であることとしています。

イ　太陽光パネルの基準の概要については、参考図集の図１９を参照してください。

ウ　太陽光発電装置等を庭等に建築物とは別に独立して設ける場合は、アの規定は適用されません。この場合は、条例別表（第６条関係）許可の基準の１（３）エに掲げる基準、すなわち「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」という基準が適用されます。

７　その他全般的な事項について

（１）　ここに記載されていない事項、例えば、樋などを設けるときでも、風致地区内である限りは、けばけばしい色彩を用いないこととします。

（２）　また、風致地区内では、個々の基準が満たされているだけでなく、工作物の全体が風致に調和していることが大切であるため、全体的な調和に配慮します。

８　景観影響評価資料等の提出について

基準の緩和については、工作物の規模や用途、設置場所などによって景観に与える影響が大きい場合もあることから、景観影響評価資料（景観シミュレーション等で、景観変化の正確な将来予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び工作物の配置に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより判断することがあります。

オ　建築物の敷地内の緑地について

緑豊かな風致景観を形成する上で重要である市街地及び周辺の緑を確保するため、建築物の敷地内において、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敷地面積に対する割合（以下、「敷地の緑地率」という。）等を定めるものです。

なお、この規定は、新たに設けることとなる建築物の敷地内の緑地について定めたものですが、都市の風致を維持していくため、植栽等を施した後においても、木々や草花などによる自然の営みや四季の移ろいを楽しみながら、この「建築物の敷地内の緑地について」の基準に持続的に適合していくよう、その維持管理に努めていくことが求められていることはいうまでもありません。

> 【条例】別表(第６条関係)許可の基準
>
> １　建築物等の新築　（３）その他の建築物等
>
> オ　建築物の敷地内の緑地について
>
> 建築物にあつては、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敷地面積に対する割合が１０分の２(特別風致地区については、１０分の３)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。

【解釈及び運用】

１　敷地の緑地率について

敷地の緑地の規模については、敷地面積に対する緑地の割合（緑地率）で規定し、さらに風致地区の種別ごとに規定しています。

敷地の緑地率＝緑地の面積※／敷地面積

※緑地の面積＝木竹が保全される土地の面積＋適切な植栽が行われる土地の面積

普通風致地区	特別風致地区
１０分の２以上	１０分の３以上

２　緑地について

緑地とは、既存の木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地で次の３で定める本数以上の木竹が存するものの区域をいいます。

「適切な植栽が行われる土地」とは、次の３、４、５の植栽ができる場所で、現状の土地の地面が土面（締め固められているものを除く。）である場所をいいます。 従って、コンクリート打ちなど植栽できない部分及び駐車・駐輪に利用する部分など木竹を植栽しないことが明らかな部分は含みません。

３　植栽について

この緑地部分には、木竹の保全又は植栽により面積１０平方メートルにつき、高木１本以上、低木２本以上を植樹する必要があります。

ア　植栽時における高木及び低木の高さについては、高木は、２.０メートル程度、低木は、０.５メートル程度を確保してください。

イ　植栽本数の算出に当たっては、次の計算例のように小数点は切り上げます。高木のみ又は低木のみといった偏った植栽は認められません

【緑地面積及び植栽本数の計算例】

敷地が普通風致地区内にあり、敷地面積が１８０㎡の場合（緑地率が２０％以上） 《緑地の面積》　１８０㎡ ×２０％以上 ＝ ３６㎡ 以上 《植 栽 本 数》 高　木 ３６㎡ 以上× １／１０ ＝ ３．６ → ４．０ 「４本」 以上 低　木 ３６㎡ 以上× ２／１０ ＝ ７．２ → ８．０ 「８本」 以上

ウ　この緑地率の計算には、緑地部分の求積図を作成してください。木竹の配置については、緑地計画図を作成し、当該図面に木竹の位置を記入してください。

４　また、次に掲げる空地その他の樹木によって構成される緑地と一体となって良好な景観を形成している空地については、緑地に算入できます。なお、植木鉢又はプランターは緑地には含みません。

（１）草本類、地被類などの植物で被われている空地

（２）和風庭園内の園路、庭石、水面などの空地

５　植栽の配置等について

(１)　樹木の種類については、周辺の土地に生育している樹種や在来種の使用に努めてください。

(２)　植栽は、道路等に面する部分に重点的に配置し、まち並み景観や敷地周辺からの眺望景観に寄与するよう修景を図ります。また、道路側にガレージを設けるときには、有効な植栽スペースの確保に特に配慮するなど、植栽の配置を工夫してください。

６　ただし書きの適用について

ただし書きの適用及びその他やむを得ない事情があると認められるときとして取り扱う場合は、以下のとおりです。

（１）　学校その他公共的な施設の場合で、植栽計画が優れているときは、グランドの面積を敷地面積から除外して、緑地率を審査する場合があります。

（２）　既存建築物の建替えの場合については、「第１節（３）アの建築物の建蔽率について」の項の建替特例を準用します。

（３）　公共事業に伴う用地買収により、敷地面積が減少した敷地において建築物を新築する場合

用地買収後の敷地面積から、既存建築物の建築面積及び従前から引き続き必要となる駐車・駐輪の用に供する面積を除き、かつ【解釈及び運用】の２に該当する土地を緑地の面積とし、用地買収後の敷地面積に対するこの緑地の面積の割合を緑地率の下限値とします。

7　高木及び低木の樹種の例について

高木及び低木の樹種の参考例としては、次のようなものがあります。

また、この参考例などの樹木類の他、竹類などの配植も考えられます。

（参考例）

高木	常緑	アラカシ、イヌマキ、カヤ、キンモクセイ、クスノキ、クロガネモチ、クロマツ、コウヤマキ、サンゴジュ、シイノキ、シラカシ、スギ、タイサンボク、ヒイラギ、ヒノキ、マテバシイ、モチノキ、モッコク、ヤブツバキ、ヤマモモ、ユズリハ　など
	落葉	アオギリ、アベマキ、イチョウ、ウメ、エノキ、エンジュ、クヌギ、ケヤキ、コナラ、サクラ類、サルスベリ、シダレヤナギ、トウカエデ、トチノキ、ナンキンハゼ、モミジ類、ヤマボウシ、ユリノキ　など
低木	常緑	アオキ、アセビ、アベリア、キヨウチクトウ、クサツゲ、クチナシ、グミ、サツキ、シシガシラ、シャリンバイ、ジンチョウゲ、チャノキ、ツツジ類、トベラ、ナンテン、ヒイラギナンテン、ヒサカキ、ヤツデ　など
	落葉	アジサイ、ウツギ、エニシダ、コデマリ、シモツケ、ドウダンツツジ、トサミズキ、ハギ、フヨウ、ボケドウ、ムクゲ、ヤマブキ、ユキヤナギ、レンギョウ、ロウバイ　など
	生垣	アラカシ、イヌツゲ、イヌマキ、ウバメガシ、カナメモチ、カラタチ、サザンカ、サンゴジュ、ドウダンツツジ、チャノキ、トウネズミモチ、ネズミモチ、ヒイラギモク、マサキ、ラカンマキ　など

別表（第６条関係）許可の基準

建築物等の改築、増築及び移転に関する許可基準の運用については、当該行為を新築の場合とほぼ同様に取り扱いますので、解釈及び運用については、第２節から第４節での補足説明とともに第１節の各々に該当する解説を参照してください。

備考　なお、建築物等の改築、増築及び移転に係るこの取り扱いについては、当該既存建築物等が適法に建てられていることを前提としています。

第２節　建築物等の改築

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

２　建築物等の改築

（１）　建築物にあつては、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）　建築物にあつては、改築後の建築物の形態及び意匠が、工作物にあつては、改築後の工作物の規模、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。

【解釈及び運用】

１　建築物等の改築について

（１）　建築物等の改築について、条例では、特に建築物等の種類を分けることなく、建築物と工作物の２種類について規定しています。

（２）　建築物等の改築においては、条例では特に規定はされてはいませんが、条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）のア、イ及びオの規定を準用します。また、この場合、同基準の１の（３）のア、イ及びオのそれぞれのただし書きの規定についても準用します。

（３）　条例別表（第６条関係）許可の基準の２の（１）の改築後の高さに関する規定は、従前の建築物の高さが条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）のウの基準を超えている場合について、改築である場合は従前の高さまで認めることを定めたものです。従前の建築物の高さが同基準の１の（３）のウの基準を超えていない場合において、基準まで高さを上げることを否定するものではありません。

（４）　また、条例では工作物の高さについての規定は特に定められていませんが、改築後の工作物の高さについても建築物と同様の取扱いですので、条例別表（第６条関係）許可の基準に関する「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２の工作物の位置、規模、形態及び意匠について」の「６の（１）の工作物の位置、規模に関連する高さの上限について」を参照してください。

（５） なお、建築物にあっては、改築後の建築物の平均地盤面の高低差が６メートル以下であることとしています。

（６） 条例別表（第６条関係）許可の基準の２の（２）の改築後の建築物の形態及び意匠に関する規定については、新築の場合と同様ですので、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－１の建築物の形態及び意匠について」を参照してください。

（７） 条例別表（第６条関係）許可の基準の２の（２）の改築後の工作物の規模、形態及び意匠については、建築物と同じく、新築の場合と同様の取り扱いですので、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２の工作物の位置、規模、形態及び意匠について」を参照してください。

第３節　建築物等の増築

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

３　建築物等の増築

（１）　仮設の建築物等

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　増築後の建築物等の規模及び形態が、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。

（２）　地下に設ける建築物等

増築後の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。

（３）　その他の建築物等

ア　建築物にあつては、増築後の建築物の建蔽率が１０分の４(特別風致地区については、１０分の３)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。

イ　建築物にあつては、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道路に接する部分にあつては２メートル（特別風致地区については、３メートル）以上、その他の部分にあつては１メートル（特別風致地区については、１．５メートル）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。

ウ　建築物にあつては、当該増築部分の建築物の高さが１５メートル（特別風致地区については、１０メートル）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。

エ　建築物にあつては、増築後の建築物の形態及び意匠が、工作物にあつては、増築後の工作物の規模、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。

【解釈及び運用】

１　建築物等の増築について

（１）　建築物等の増築について、条例では、仮設の建築物等、地下に設ける建築物等及びその他の建築物等の種類ごとに規定しています。

（２）　条例別表（第６条関係）許可の基準の３の（３）のア、イ及びウのただし書きの適用については、増築であることから通常は認められるものではなく、相当に認めなければならない事由がある場合に限ります。適用については、個々の事例ごとにその必要性を判断し、必要最小限の範囲で認めるものとします。

（３）　建築物にあっては、条例では特に規定されてはいませんが、条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）のオに規定されているように、当該建築物の敷地内に、風致地区の種別に応じた

面積以上の緑地を設けるものであることとしています。また、同基準の１の（３）のオのただし書きの規定は、この場合について準用します。

（４） また、工作物にあっては、条例では特に規定されてはいませんが、増築後の工作物の高さが、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２の工作物の位置、規模、形態及び意匠について」のところで求めている高さを超えないこととしています。

（５） なお、建築物にあっては、増築後の建築物の平均地盤面の高低差が６メートル以下であることとしています。

（６） 条例別表（第６条関係）許可の基準の３の（３）のエの改築後の建築物の形態及び意匠に関する規定については、新築の場合と同様ですので、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－１の建築物の形態及び意匠について」を参照してください。

（７） 条例別表（第６条関係）許可の基準の３の（３）のエの改築後の工作物の規模、形態及び意匠については、建築物と同じく、新築の場合と同様の取り扱いですので、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２の工作物の位置、規模、形態及び意匠について」を参照してください。

第４節　建築物等の移転

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

４　建築物等の移転

（１）　建築物にあつては、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道路に接する部分にあつては２メートル（特別風致地区については、３メートル）以上、その他の部分にあつては１メートル（特別風致地区については、１．５メートル）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。

（２）　工作物にあつては、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。

この条例でいう「移転」とは、敷地内における移転であって、敷地外からの移転については、「新築」として扱います。

【解釈及び運用】

１　建築物等の移転について

（１）　建築物等の移転において、第２節の建築物等の改築と同様、特に建築物等の種類を分けることなく、建築物と工作物の２種類に分けて規定しています。

（２）　条例別表（第６条関係）許可の基準の４の（１）の建築物の後退距離に関するただし書きの適用については、「用地買収により敷地面積が減少した敷地の場合」に限ります。適用については、条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）のイの取り扱いに準じます。

（３）　建築物にあっては、条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）のオで規定している風致地区の種別に応じた面積以上の緑地を当該建築物の敷地内に設けるものであること。条例別表（第６条関係）許可の基準の１の（３）のオのただし書きの規定は、この場合について準用します。（※建築物の増築の項と同じ。）

（４）　なお、建築物にあっては、移転後の建築物の平均地盤面の高低差が６メートル以下であることとしています。

※基準日の設定等について

１　「既存建築物の建替え（用地の買収により敷地面積が減少した敷地において建築物を新築する場合に定めるものを除く。）の場合」の項目別基準日について

基準日は以下の表とおりです。

項目別基準日

項　　目	京都府風致地区条例の制定又は改正の施行日
建 蔽 率	制定時　　昭和４５年6月１４日
壁面後退	同上
高　　さ	同上
緑 地 率	改正時　　平成１６年5月１８日

ただし書きの適用を受けている建築物は、基本的には、各基準についてできるだけ基準に近づくよう改善を図るとともに、他の許可基準においてはより風致に適することが必要です。より風致に適するとは、各地区の風致の趣きを形成する、違和感のない、自然な、優れた景観を形成する、一体感のあるといった印象を受けるものであり、例えば、道路面、境界線により多くの植栽を施すなど、計画地周辺の風致との調和に配慮をすることです。

２　「最低敷地面積」の設定について

風致地区条例の許可事務が京都府から本市に移譲され、宇治市風致地区条例に基づいて、許可事務を始めた日（平成２７年４月１日、以下「基準日」という。）以降、次の表のように風致地区の種別に応じて設定する最低敷地面積の運用を行っています。

種　別	最低敷地面積
普通風致地区	１００平方メートル以上
特別風致地区	１５０平方メートル以上

基準日以降は、敷地面積を当該地域の種別に応じて、上の表の右欄に掲げる面積以上に設定するよう指導・誘導しており、同日以降は、原則として、開発行為又は位置指定道路の整備などに伴い新たに区画が設定される場合や敷地を分割する場合を含め、１００平方メートル未満（特別風致地区においては１５０平方メートル未満）の敷地が新たに設定されることはないことになります。

別表（第６条関係）許可の基準
第５節　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（以下「宅地の造成等」といいます。）に関する許可基準については、条例別表（第６条関係）許可の基準の５宅地の造成等の本文で（１）から（４）の要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないことと規定しています。

この宅地の造成等における「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」については、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という風致地区制度の目的に則って、地域ごとの特性に基づいた、その地域固有の風致的なまとまりに合致していることを基本的な考え方としています。

また、宅地の造成等に係る工事などにより、当該土地周辺の風致を形成しているもの（例えば樹木、山、河川、又は草原など）に影響が出る場合、その影響を最小限にすることが必要であり、影響を与えた部分については、例えば木竹等を伐採する場合には、行為後に適切な植栽を行うなど原状回復に近づけ、速やかに周辺の自然的景観に同化する措置を行います。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

５　宅地の造成等

次の各号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。

（１）　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、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める割合以上であること。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。

ア　市街化調整区域(区域区分を定めていない区域を含む。)内の森林である土地の区域として、あらかじめ、市長が指定した区域　１０分の５(特別風致地区については、１０分の６)

イ　アに掲げる区域以外の区域　１０分の２(特別風致地区については、１０分の３)

（２）　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。

（３）　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。

ア　高さが３メートルを超えて法を生じる切土又は盛土

イ　都市の風致の維持上特に必要な森林で、市長があらかじめ指定したものの伐採

（４）　１ヘクタール以下の宅地の造成等で（３）のア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じ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。

１　宅地の造成以外の造成について

条例別表（第６条関係）許可の基準では、「宅地の造成以外の土地の形質の変更」と宅地の造成とを分けて示すことはしていませんが、この「宅地の造成以外の土地の形質の変更」は、特に風致景観の維持への配慮が必要な行為となるおそれがあるものです。

そのため、この第５節宅地の造成等の５－３及び５－４で示す規定に加え、５－６で示す宅地の造成以外の土地の形質の変更に関する規定も適用されます。

なお、この「宅地の造成以外の土地の形質の変更」については、公共性が高いと認められる事業の実施に係る土地の形質の変更でやむを得ないと認められるとき以外は、当該行為の行われる土地の区

域（＊）の面積が３００平方メートル以下であること（ただし、切土又は盛土の高さが１メートル以下の場合、この限りではありません。）としていますので注意してください。

＊「当該行為の行われる土地の区域」とは、当該地形の変更が行われる場所そのものを指します。当該行為が行われる場所に加えて、それと一体とされた土地も含む「計画区域」ではありません。

２　土地の形質の変更について

土地の形質の変更は、一般的には造成行為等を伴う行為と思われがちですが、土地の形質の変更には、「土地の形状の変更」と「土地の性質の変更」とがあります。各々の行為が１０平方メートルを超える場合、又は高さが１．５メートルを超える法を生じる切土又は盛土を行う場合は許可が必要となります。以下に事例を示します。

（１）建築物の敷地を宅地として利用していたものを更地にして、駐車場や資材置き場等の他の用途に利用する場合などは、土地の性質の変更に該当します。

このような土地利用の場合、敷地面積に対する必要となる緑地の割合に関する基準に適合するとともに、出入口を除く道路側部分には、目隠し及び修景のため、当該地及びその周辺の風致や目標とする沿道景観に則した植栽、生垣、塀などを設置することが求められます。なお、資材置き場の場合は、「解釈及び運用」の「第１０節屋外における土石等の堆積」の項を参照して下さい。

（２）地表面にアスファルト舗装、砕石クラッシャーランや人工芝など人工的なものを敷設する場合は、自然のものから人工的なものに変更することになることから、土地の性質の変更に該当します。

（３）高木等の植栽を行い、その地表面に地被植物などを植える場合や和風庭園を作庭する場合は、緑地として取り扱うことから、造成を伴わなければ、土地の形質の変更には該当しません。

（４）　社寺の参道などに当該地の風致景観に調和した自然石を敷設する場合は、造成行為を伴わなければ、自然の場所に自然素材を施す行為であることから、土地の形質の変更には該当しません。

（５）　なお、既存の宅地において、区画の変更を行う場合、造成行為を伴わなければ、それだけでは許可を受けることは要しませんが、既存建物等が条例別表（第６条関係）許可の基準に適合している状態を維持することや次の３で示す最低敷地面積の設定がありますので注意してください。

３　最低敷地面積の設定について

「解釈及び運用」の第２～４節の建築物等の改築、増築及び移転についての項で示していますように、風致地区条例の許可事務が京都府から宇治市に移譲され、宇治市風致地区条例に基づいて、許可事務を始めた平成２７年４月１日以降、次の表のように風致地区の種別に応じて設定する最低敷地面積の運用を行っていますので、宅地の造成を行い、敷地の区画割を行う場合や既存敷地における区画の変更を行う場合には、この規定を満足するよう計画することが必要です。

種　　別	最低敷地面積
普通風致地区	１００平方メートル
特別風致地区	１５０平方メートル

５－１　宅地の造成等に係る土地の緑化及び緑地の保全について

緑豊かな風致景観を形成する上で建築敷地内の緑地と併せて、宅地の造成等においても風致の維持及び形成上有効な緑地を確保するため、既存の木竹が有効かつ適切に保全され、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（「計画区域」という。以下同じ。）の面積に対する割合（「計画区域の緑地率」という。以下同じ。）などを定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

５　宅地の造成等

次の各号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。

（１）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、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める割合以上であること。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。

ア　市街化調整区域(区域区分を定めていない区域を含む。)内の森林である土地の区域として、あらかじめ、市長が指定した区域　１０分の５(特別風致地区については、１０分の６)

イ　アに掲げる区域以外の区域　１０分の２(特別風致地区については、１０分の３)

備考　ここでいう「計画区域」とは、宅地の造成等に係る土地で、「条例第３条第１項第２号から第５号まで及び第７号に掲げる行為を行う土地並びに当該行為に係る計画において当該土地と一体とされた土地」をいいます。

具体的には、土地の形質の変更や木竹の伐採などが行われる土地と、それに接して、一体をなしている範囲の土地をいいます。

【解釈及び運用】

１　計画区域の緑地の確保について

（１）　この規定は、風致地区内で土地の形質の変更を行う場合に、当該計画区域内に設けるべき緑地に関する基準です。

基本的に、条例別表（第６関係)許可の基準の１（３）オに規定する、建築物の敷地内に設けるべき緑地に関する基準と同趣旨の規定です。したがって、「解釈及び運用」についても、この項だけでなく、その項も参照してください。

（２）　計画区域について

ア　計画区域とは、先の備考で述べているように「条例第３条第１項第２号から第５号まで及び第７号に掲げる行為を行う土地並びに当該行為に係る計画において当該土地と一体とされた土地」と定義しています。

「第３条第１項第２号から第５号まで及び第７号に掲げる行為」とは、宅地造成等の土地の形質の変更（第２号）、木竹の伐採（第３号）、土石類の採取（第４号）、水面の埋立て等（第５号）及び土石等の堆積（第７号）をいいます。それらの行為が行われる土地とそれと一体とされる土地を合わせた範囲が「計画区域」となります。

イ　その計画区域の範囲については、個別具体的事案ごとに、当該行為の目的、計画・設計内容や工

法などをはじめ、周辺の状況を慎重に判断して、特定していくことになります。

したがって、この計画区域の範囲は、都市計画法上の開発区域の範囲に比べて、広い場合もあります。

（３） 計画区域の緑地率等について

ア　計画区域の緑地率は、市街化調整区域（区域区分を定めていない区域を含む。）内の森林である土地の区域として、あらかじめ市長が指定した区域と、それ以外の区域で規定し、さらに風致地区の種別ごとに規定しています。

計画区域内の緑地率＝（緑地の面積：木竹が保全される土地の面積＋適切な植栽が行われる土地の面積）/計画区域に係る土地の面積

区　域	普通風致地区	特別風致地区
市街化調整区域(区域区分を定めていない区域を含む。)内の森林である土地の区域として、あらかじめ、市長が指定した区域	１０分の５以上	１０分の６以上
上記に掲げる区域以外の区域	１０分の２以上	１０分の３以上

備考 あらかじめ市長が指定した区域については、次のとおりです。（当初の京都府知事告示　平成16年5月18日京都府告示第372号（現在の宇治市長告示　平成27年4月1日宇治市告示第76号）

風致地区	市長があらかじめ指定した区域
黄檗風致地区	宇治市五ヶ庄三番割の一部
三室戸風致地区	宇治市五ヶ庄五雲峰、菟道大谷、菟道中山、菟道奥ノ池、菟道河原、菟道岡谷、菟道新池、菟道滋賀谷、菟道郷原、菟道逃谷、菟道只川、菟道高尾及び志津川鷺尻の各一部
宇治風致地区	宇治市宇治紅斉、宇治金井戸、白川東山、槇島町槇永山、槇島町六石山、槇島町槇尾山、志津川獅々岩、志津川笹ヶ谷、志津川西山、志津川瀬多ヶ上、志津川仙郷谷、志津川岩ヶ多尾及び池尾仙郷山の各一部
宇治特別風致地区	宇治市宇治紅斉、宇治山田、宇治塔川、宇治山本、宇治金井戸、宇治山王、白川宮ノ後、白川中ノ薗、白川娑婆山、白川堂ノ山、白川東山、白川打破及び白川山王ヶ谷の各一部

※ 森林法に基づく地域森林計画対象森林及び市町村森林整備計画対象森林とは異なる解釈をもって指定するものです。

（参考）森林法

第一章　総則

（この法律の目的）

第一条　この法律は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、もつて国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とする。

第二章　森林計画等

（全国森林計画等）

第四条　農林水産大臣は、政令で定めるところにより、森林・林業基本法（昭和三十九年法律第百六十一号）第十一条第一項 の基本計画に即し、かつ、保安施設の整備の状況等を勘案して、全国の森林につき、五年ごとに、十五年を一期とする全国森林計画をたてなければならない。

（第２項略）

３　全国森林計画は、良好な自然環境の保全及び形成その他森林の有する公益的機能の維持増進に適切な考慮が払われたものでなければならない。

（以下第四条まで略）

（地域森林計画等）

第五条　都道府県知事は、全国森林計画に即して、森林計画区別に、その森林計画区に係る民有林（その自然的経済的社会的諸条件及びその周辺の地域における土地の利用の動向からみて、森林として利用することが相当でないと認められる民有林を除く。）につき、五年ごとに、その計画をたてる年の翌年四月一日以降十年を一期とする地域森林計画をたてなければならない。

（以下第六条まで略）

（森林計画区）

第七条　第五条第一項の森林計画区は、農林水産大臣が、都道府県知事の意見を聴き、地勢その他の条件を勘案し、主として流域別に都道府県の区域を分けて定める。

第八条　森林所有者その他権原に基づき森林の立木竹又は土地の使用又は収益をする者は、地域森林計画に従つて森林の施業及び保護を実施し、又は森林の土地の使用若しくは収益をすることを旨としなければならない。

（市町村森林整備計画等）

第十条の五　市町村は、その区域内にある地域森林計画の対象となつている民有林につき、五年ごとに当該民有林の属する森林計画区に係る地域森林計画の計画期間の始期をその計画期間の始期とし、十年を一期とする市町村森林整備計画をたてなければならない。ただし、地域森林計画の変更により新たにその区域内にある民有林が当該地域森林計画の対象となつた市町村にあつては、その最初にたてる市町村森林整備計画については当該地域森林計画の計画期間の終期をその計画期間の終期とし、当該市町村森林整備計画に引き続く次の市町村森林整備計画については当該地域森林計画に引き続きたてられる次の地域森林計画の計画期間の始期をその計画期間の始期として、たてなければならない。

イ　緑地とは、条例別表（第６条関係）許可の基準の１（３）オに関する「解釈及び運用」の項と同じく、既存の木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地をいいます。

ウ　また、緑地率の算定、植栽の配置、植栽本数の算出、樹種等については、「解釈及び運用」の「第１節（３）オ建築物の敷地内の緑地について」の取り扱いに準拠します。

エ　ただし、条例別表（第６条関係）許可の基準の１（３）オの規定及びそれに関する「解釈及び運用」は、建築物の敷地における緑地を想定して定めているものですので、それ以外の用途に係るものについては、その用途・目的、規模等に応じて、風致の維持にふさわしい緑地の保全や植栽を行ってください。

その際の留意事項としては、例えば、

（ア）　周辺の土地から造成地や造成地内に設ける予定の建築物等を眺望する場合に留意して、緑地による修景を図ります。

（イ）　不特定多数の利用が見込まれる施設の場合には、広場等公共的な緑地空間の設置を検討します。

（ウ）　また、植栽にあたっては、過度の密植などは避け、植物の生育に支障のない樹間を確保します。

などがあります。

（４）　計画区域内及びその周辺に保全すべき森林の区域が存する場合

宅地の造成等の計画において、計画区域内及びその周辺に植生や風致景観上の問題などから、保全すべき森林の区域が存する場合には、計画区域内の緑地率において確保する緑地とは別に、それらの保全を求めることが必要となる場合があります。この場合、その保全すべき緑地の区域は、計画区域の中に組み入れることとします。

（補足）　森林の意義について

ここでいう森林とは、森林法第２条の規定による森林と同義であり、具体的には、木竹が集団的に生育している土地及びその土地の上にある立木並びに木竹の集団的な生育に供される土地をいいます。登記地目がどのようなものであっても、現況がここでいう森林に該当する場合は、原則として森林として取り扱います。ただし、森林の様相を呈している土地であっても、次のようなものについては、例外的に森林でないものとして取り扱う場合があります。

ア　造園業者等の樹木の苗圃で、経常的に植木苗等の積み出しが行われているもの

イ　果樹園、筍畑その他の主として木竹によって構成される農地で、次の要件すべてに該当しているもの

（ア）　営農行為として肥培管理、剪定等が定期的に行われていること。

（イ）　当該土地の産品の出荷によって一定の収入を得ていること。

（ウ）　土地に係る固定資産税の課税において、当該土地が農地として評価されていること。

ウ　未利用宅地が森林化した土地で、次の２つの要件に該当しているもの

（ア）　宅地として利用することを目的として造成された土地であることが明らかであること。

（イ）　地目が当該土地を宅地造成した当時から許可申請の時点まで継続して宅地として登記されていること。

エ　未利用農地が森林化した土地で、次の要件のいずれかに該当しているもの

（ア）　農業委員会が農地として認定したものであること。

（イ）　土地に係る固定資産税の課税において、当該土地が山林（介在山林を含む。）以外の土地として評価されていること。

（ウ）　過去において、一定の期間営農行為が行われていたことが明らかであること。

（参考）森林法

（定義）

第二条　この法律において「森林」とは、左に掲げるものをいう。但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用される土地及びこれらの上にある立木竹を除く。

一　木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹

ニ　前号の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地

（５）　なお、新たな造成の場合は、一から計画されるものであるため、ただし書きについては、原則適用しません。

５－２　木竹の生育に影響を及ぼす行為の制限について

造成行為により、造成地及びその周辺の木竹の生育に影響を及ぼす行為を制限するために定めているものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

５　宅地の造成等

次の各号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。

（２）　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。

【解釈及び運用】

木竹の生育に支障を及ぼすおそれのある行為については、例えば次の行為が考えられますが、個別事例においては、この他にも該当するものがあると思われます。ただし、この場合でも併せて適切な措置がとられる場合は、この限りとしません。

また、造成地の周辺に生育している木竹に対する影響については、計画区域内だけではなく、その周辺も含めて、必要十分な調査を実施することが必要です。

（１）　土砂の流出のおそれがあるもの

（２）　池、水路、地下水脈などの水源の断絶を伴うもの

（３）　植栽に用いた樹種による侵食によるもの

造成地及び造成地の周辺の木竹に対する影響についても、十分な配慮が必要です。

５－３　計画区域が１ヘクタールを超える宅地の造成等について

風致景観に大きな影響を与える大規模な造成について、行為の制限を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
５　宅地の造成等
　次の各号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。
（３）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。
ア 高さが３メートルを超えて法を生じる切土又は盛土
イ 都市の風致の維持上特に必要な森林で、市長があらかじめ指定したものの伐採

【解釈及び運用】

1　「計画区域」とは、「５－１宅地の造成等に係る土地の緑化及び緑地の保全について」の項で規定しているように、宅地の造成等に係る土地で、「条例第３条第１項第２号から第５号まで及び第７号に掲げる行為を行う土地並びに当該行為に係る計画において当該土地と一体とされた土地」をいいます。具体的には、土地の形質の変更や木竹の伐採などが行われる土地と、それに接して、一体をなしている範囲の土地をいいます。

2　宅地の造成等における法の高さについては、法が樹林間に見え隠れする規模になるよう、条例では、高さが３メートルを超えて法を生じる切土又は盛土を伴わないことと規定しています。
　この場合、小段等によって分割された複数の法がある場合にあっては、法面の勾配及び小段の幅にかかわらず、当該複数の法は、一体のものとみなします。この一体の法の高さ（擁壁を設置する場合にあっては、その部分の高さを含めた高さ）が３メートル以下であることを示しています。（図２０参照）

3　擁壁について
（１）この計画区域が１ヘクタールを超える宅地の造成等においては、擁壁の高さの上限は３メートルとなります。この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２工作物の位置、規模、形態及び意匠について」で定めている擁壁の高さの上限である５メートルとは異なりますので、注意してください。
（２）また、擁壁の形態及び意匠については、「第１節（３）エ－２工作物の位置、規模、形態及び意匠について」の項を参照してください。

4　法面の勾配等について
　風致の維持に支障を及ぼすおそれを少なくするため、条例別表（第６条関係）許可の基準５宅地の造成等の（１）及び（２）の規定に則った必要な措置の一環として、形質の変更が行われる土地おいて、法の前、法面及び小段等に植栽をするなど風致の維持に必要な措置を行うことが必要です。
　したがって、こういった法面の植栽の観点から、法面の勾配は３０°以下を基本とし、土質や自然回復緑化（この「解釈及び運用」の「第５節５－５法面の植栽等について」の「４自然回復緑化につ

いて」を参照）を考慮して適切な角度とします。この適切な角度を超える勾配の法を生じる切土又は盛土を伴わないこととします。

5　法の高さを合算した全体の高さの上限について（図２０参照）

１ヘクタールを超える宅地の造成等においては、当該切土又は盛土により生じる法が、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないものとなることが必要であることから、各々の法の高さを合算した全体の高さの上限は、以下のように取り扱います。

（１）　小段等によって分割された複数の法がある場合にあっては、法面の勾配及び小段の幅にかかわらず、当該複数の法は、一体のものとみなします。この一体の法の高さ（擁壁を設置する場合にあっては、その部分の高さを含めた高さ）が、３メートル以下であることを示しています。

（２）　法面に設ける小段の幅については、２メートル以上とします。

（３）　ただし、この５の合算した法の高さの規定については、土地の形質の変更が行われる土地及びその周辺の土地の状況により支障がなく、かつ、次の６（２）に定める基準に適合すると認められるとき、又は公共性が高いと認められる事業の実施に係る土地の形質の変更でやむを得ないと認められるときは、この限りではありません。

6　５のただし書きによる合算した全体の法の高さの特例ついて

５のただし書きについては、次のとおり運用しています。

（１）　５のただし書きにおける「形質の変更が行われる土地及びその周辺の土地の状況により支障がない」とは、当該切土又は盛土が、もともと公共用空地や主要な眺望地から望見できない場所でなされている場合や、緑地が適切に配置されて、公共用空地や主要な眺望地から望見できないような配慮がなされている場合などがあります。

また、このただし書きは、小段を設け分節化されていて、適切な自然回復緑化を施し、風致の維持に支障を及ぼす恐れが少ないと判断される場合、防災上必要となる措置や、許可基準を満たすための無理な造成を防ぐことを目的とする場合にも適用されます。

（２）　５のただし書きにおける「６（２）に定める基準」について（図２０参照）

法の高さの特例を認める場合には、以下の基準すべてを満足することが必要です。

以下の基準のように、法は、ただし書きが適用されても、法全体の高さ（最下段に擁壁を設置する場合にあっては、その部分の高さを除いた法の高さ）は、最高で１０メートル以下としなければなりません。

次に、法には、高さ３メートル以内ごとに幅２メートル以上の小段を設けることとなっていますので、仮に全体が８メートルの高さの法の場合には、２メートルの高さの法を４段設ける、あるいは、１段目と２段目を３メートルずつの高さの法に分け、３段目を２メートルの高さの法とするなど、全体のバランスを考えて小段を設けてください。

ア　擁壁等で支えなくても安定した形状を維持することができる土砂や岩による斜面部分の合計の高さ（最下段に擁壁を設置する場合にあっては、その部分の高さを除いた法の高さ）が、１０メートル以下であること。

イ　小段及び法面に適切な植栽（自然回復緑化）を行うとともに、当該植栽について、良好な自然的環境を形成するための適切な維持管理に関する計画があること。

ウ　法の勾配については、植栽の容易性の観点からもできるだけ緩やかなものとし、小段及び法面の

植栽については、できるだけ別に示す「自然回復緑化の手法」を用いてください。

7　５のただし書きにおける「公共性が高いと認められる事業の実施に係る土地の形質の変更でやむを得ないと認められるとき」について

（１）　ここでいう「公共性が高いと認められる事業」としては、道路建設や河川の管理工事など国や公共団体が行う事業や工事があります。また、電気事業や電気通信事業等の公共事業関係の工事もこれに含まれます。

（２）　その場合には、６に規定する基準が直接適用されるものではありませんが、できる限りこれらの基準に適合するように努めてもらう必要はあります。法の合計の高さが１０メートル以下であることについては、当該事業の内容によっては守れない場合があると考えられますが、その場合にも、法に小段を設けることや、法面や当該小段の植栽、緑化などについては、可能なことですので実施してもらう必要があります。

8　なお、条例別表（第６条関係）許可の基準５（３）イの「都市の風致の維持上特に必要な森林で、市長があらかじめ指定したもの」の指定は、現在ありません。

条例別表（第６条関係）許可の基準５（１）アで、「あらかじめ、市長が指定した区域」とは、別のものです。

ただし、「解釈及び運用」の「第５節５－１の１計画区域の緑地の確保について」の「（４）計画区域内及びその周辺に保全すべき森林の区域が存する場合」に該当する場合もありますので注意してください。

５－４　計画区域が１ヘクタール以下の宅地の造成等について

一定の高さを超える法を生じる切土又は盛土を伴う造成に対して、適切な植栽等の修景措置を求めるために定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準 ５　宅地の造成等 次の各号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。 （４）　１ヘクタール以下の宅地の造成等で（３）のア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じ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。

【解釈及び運用】

１　「計画区域」については、「５－３計画区域が１ヘクタールを超える宅地の造成等について」の場合の定義と同じです。

２　条例別表（第６条関係）許可の基準５（４）でいう同５（３）アに規定する切土又は盛土とは、高さが３メートルを超える法を生じる切土又は盛土です。この場合の法の高さは、１ヘクタールを超える宅地の造成等の場合と同様に、擁壁がある場合にはその高さも含めたものをいいます。

風致地区内において、３メートルを超える法については、風致に著しく影響を及ぼすものとして取り扱っています。したがって、１ヘクタール以下の宅地の造成等においても、１ヘクタールを超える宅地の造成等の場合と同様に、高さが３メートルを超える法を生じる切土又は盛土を伴わないことを基本としています。条例では高さが３メートルを超える法を生じる切土又は盛土を生じる場合を想定していますが、このような場合においては、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少なくなるよう、法の高さの限度は５メートルとしています。

そのため、法の前及び法面や小段などに、自然回復緑化の手法（この「解釈及び運用」の「５－５法面の植栽等について」の「４自然回復緑化について」を参照）を用いた適切な植栽などの修景措置を行うことにより、当該切土又は盛土により生じる法が、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となるよう、規定しているものです。

この場合、擁壁で覆わない法面の勾配は３０°以下を基本とします。これは、土質や自然回復緑化を考慮して適切な角度とすることが必要であるからで、これを超える勾配の法を生じる切土又は盛土を伴わないこととします。

３　擁壁について

（１）　この１ヘクタール以下の宅地の造成等における擁壁の高さの上限は、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２工作物の位置、規模、形態及び意匠について」で定めている擁壁の高さの上限である５メートルです。

（２） また、擁壁の形態及び意匠については、１ヘクタールを超える宅地の造成等の場合と同様に、「１（３）エ－２工作物の位置、規模、形態及び意匠について」が適用されますので、その項を参照してください。

４　法面の勾配等について

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が必要であることから、法の前、法面及び小段などに、自然回復緑化の手法を用いた適切な植栽などの修景措置が可能であることが求められます。

この場合、擁壁で覆わない法面の勾配は３０°以下を基本とします。これは、土質や自然回復緑化を考慮して適切な角度とすることが必要であるからで、これを超える勾配の法を生じる切土又は盛土を伴わないこととします。

５　法の高さを合算した全体の高さの上限について

１ヘクタール以下の宅地の造成等では、当該切土又は盛土により生じる法が、適切な植栽などの修景措置により、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とすることが必要であることから、法の高さを合算した全体の高さの上限については、以下のように取り扱います。

（１） 小段等によって分割された複数の法がある場合にあっては、法面の勾配及び小段の幅にかかわらず、当該複数の法は、一体のものとみなします。この一体の法の高さの上限が５メートルであることを示しています。（図２１参照）

（２） 法面に設ける小段の幅については、１ヘクタールを超える宅地の造成等の場合と同様、２メートル以上とします。

（３） ただし、この５の合算した法の高さの規定については、土地の形質の変更が行われる土地及びその周辺の土地の状況により支障がなく、かつ、次の６（２）に定める基準に適合すると認められるとき、又は公共性が高いと認められる事業の実施に係る土地の形質の変更でやむを得ないと認められるときは、この限りではありません。

６　５（３）の運用におけるただし書きで、５メートル（合算した全体の法の高さ）を超える切土又は盛土が認められる特例について

ただし書きにより、５メートル（合算した全体の法の高さ）を超えるのりが生じる切土又は盛土が認められる場合については、次のように運用します。

（１）　５のただし書きにおける「形質の変更が行われる土地及びその周辺の土地の状況により支障がない」とは、当該切土又は盛土が、もともと公共用空地から見えない場所でなされている場合や、緑地が適切に配置されて、公共用空地から見えないような配慮がなされている場合などがあります。

また、このただし書きは、小段を設け分節化されていて、適切な自然回復緑化を施し、風致の維持に支障を及ぼす恐れが少ないと判断される場合、防災上必要となる措置や、許可基準を満たすための無理な造成を防ぐことを目的とする場合にも適用されます。

（２）　５のただし書きにおける「６（２）に定める基準」について（図２１参照）

法の高さの特例を認める場合には、以下の基準すべてを満足することが必要です。

以下の基準のように、法は、ただし書きが適用されても、法全体の高さ（最下段に擁壁がある場合には、その部分の高さを除いた法の高さ）は、最高で１０メートル以下としなければなりません。

次に、法には、高さ５メートル以内ごとに幅２メートル以上の小段を設けることとなっていますので、仮に全体が８メートルの高さの法の場合には、１段目と２段目を４メートルずつの高さの法に分けたり、１段目を５メートルの高さの法とし、２段目を３メートルの高さの法にするなど、全体のバランスを考えて小段を設けてください。

ア　擁壁等で支えなくても安定した形状を維持することができる土砂や岩による斜面部分の最大高さ（最下段に擁壁がある場合には、その部分の高さを除いた法の高さ）が１０メートル以下であること。

イ　高さが５メートルを超えるものにあっては、高さ５メートル以内ごとに幅が２メートル以上の小段を設けるものであること。

ウ　小段及び法面に適切な植栽（自然回復緑化）を行うとともに、当該植栽について、良好な自然的環境を形成するための適切な維持管理に関する計画があること。

エ　法の勾配については、植栽の容易性の観点からもできるだけ緩やかなものとし、小段及び法面の植栽については、できるだけ別に示す「自然回復緑化の手法」を用いてください。

７　５のただし書きにおける「公共性が高いと認められる事業の実施に係る土地の形質の変更でやむを得ないと認められるとき」について

（１）　ここでいう「公共性が高いと認められる事業」としては、道路建設や河川の管理工事など国や公共団体が行う事業や工事があります。また、電気事業や電気通信事業等の公共事業関係の工事もこれに含まれます。

（２）　その場合には、６に規定する基準が直接適用されるものではありませんが、できる限りこれらの基準に適合するように努めてもらう必要はあります。法の高さが１０メートル以下であることや計画区域が１ヘクタール以下であることについては、当該事業の内容によっては守れない場合があると考えられますが、その場合も、法に小段を設けることや、法面や当該小段の植栽、緑化については、可能なことですので実施してもらう必要があります。

（再掲）

８　なお、条例別表（第６条関係）許可の基準５（３）イの「都市の風致の維持上特に必要な森林で、市長があらかじめ指定したもの」の指定は、現在ありません。

条例別表（第６条関係）許可の基準５（１）アで、「あらかじめ、市長が指定した区域」とは、別のものです。

ただし、「解釈及び運用」の「第５節５－１の計画区域の緑地の確保について」の「（４）計画区域内及びその周辺に保全すべき森林の区域が存する場合」に該当する場合もありますので注意してください。

５－５　法面の植栽等について

形質の変更が行われる土地の法面等に植栽をするなど風致の維持に必要な措置を行うものであることしています。ここでは、特に、法面における植栽等の手法について説明しています。

【解釈及び運用】

1　この規定は、風致地区内で土地の形質の変更を行う場合に生じる法面の植栽に関する基準です。

2　法面の傾斜は、植栽が容易なようにできるだけ緩やかなものにするとともに、植栽の手法については、「自然回復緑化」の手法（「自然回復緑化の手法」については、「４自然回復緑化について」を参照してください。）をとってください。

3　その他の風致の維持に必要な措置について
植栽以外には、種子の吹付け又は植生マットの設置などがあります。

4　自然回復緑化について
自然回復緑化とは、改変された樹林地等が周辺の樹林地に速やかに同化するように行う緑化の手法です。具体的には、次のようなものをいいます。

（1）　法面の勾配及び客土について
植栽の適切な生育環境とするため、法面の勾配をできるだけ緩やかにして、十分な厚みの客土を施します。

（2）　樹種の選定について
樹種は、周辺の植生との調和を考慮して選定します。現地で採取した苗木を利用する手法は、非常に望ましいものです。

（3）　苗木の仕様について
ア　苗木は、側枝、根系がよく発達した、概ね２年苗から５年苗程度のものとします。
イ　苗木の樹高は、植栽位置周辺の草本群落に被圧されない高さを必要とします。ただし、下刈の実行や土壌表面にマルチング材を張るなどして、草本群落がそれほど発達しないとみられる環境を造る場合は、３０センチメートルから５０センチメートル程度の高さものでも可能です。

（4）　植栽密度について
ア　苗木の植栽密度は、周辺の植生の状況と調和するような密度とします。
イ　クズ等の独占性の強い植物が外部からの侵入することを避ける必要があることから、苗高３０センチメートルから５０センチメートル程度までのものを用いる場合は、１平方メートル当たり２.５本以上、苗高１メートル前後のものを用いる場合は、１平方メートル当たり１.５本以上の密度で行うことを基本とします。

（５）　配植について

植栽配置（配植）は、画一的、規則的な配置を避け、自然な感じが出るように不規則な配置で植え付けます。

（６）　植栽方法について

既に草本類の生育が盛んとなっている場所又は草本類の盛んな生育が予想される場所では、３本以上の同種の苗木を互いに枝が接しあう距離で寄せ植え（巣植え）することを基本とします。

また、一度に植栽を完了する一斉植栽方式でなく、時間と樹種をずらせて植栽する重層的緑化が望ましいです。

（７）　点検と補植について

自然回復を促進するために、１年後の点検及び補植を計画しておきます。

５－６　宅地の造成以外の土地の形質の変更に関する規定について

条例第３条第１項第２号の宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更のうち宅地の造成を除く土地の開墾その他の土地の形質の変更にあっては、その行為が、当該行為地及びその周辺の風致の維持、保全に支障を及ぼすおそれが少ないことが必要であるため、その行為の目的及び必要性等を確認したうえで、当該行為が、必要最小限の行為規模となるよう、先の５－１から５－５の規定に併せて、さらに、この５－６で規定している要件にも適合することとしています。

ただし、公共性が高いと認められる事業の実施に係る土地の形質の変更でやむを得ないと認められるときは、この限りではありません。

なお、ここでいう「宅地」とは、宅地造成等規制法第２条第１号に規定する宅地である土地以外の土地をいいます。したがって、資材置き場や駐車場なども宅地と同様に扱うこととしています。

【解釈及び運用】

１　宅地の造成以外の土地の形質の変更に関する規定について

条例第３条第１項第２号の宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更のうち宅地の造成を除く土地の開墾その他の土地の形質の変更において、先の５－１から５－５の規定に併せて、適合すべき要件として、この５－６で規定する要件は以下のとおりです。

（１）　地形を著しく変更するものでないこと。

地形の著しい変更とは、次に掲げるア、イ又はウのいずれかの行為をいいます。したがって、これに該当する地形の変更については、条例別表（第６条関係）許可の基準５の要件に適合しないので、許可することはできません。

ア　次の（ア）及び（イ）の要件に該当する地形の変更（農業振興地域の整備に関する法律第６条第１項に規定する農業振興地域内において農業を営むために行われる土地の開墾を除く。）

（ア）　当該行為の行われる土地の区域（＊）の面積が３００平方メートルを超えるもの。

＊「当該行為の行われる土地の区域」とは、当該地形の変更が行われる場所そのものを指します。それに対して、計画区域は、当該行為が行われる場所に加えて、それと一体とされた土地も含んでいます。

（イ）　切土又は盛土の高さが１メートルを超えるもの。

イ　切土又は盛土を行う場合に、それに伴って生じるのりの高さが５メートルを超えるもの。

ウ　切土又は盛土を行う場合に、それに伴って生じるのりを保護する擁壁の高さが１.５メートルを超えるもの（この基準は、地盤を改良するために行われる土地の開墾については、適用されません。）。

（２）　土地の形質の変更後の地貌が、変更の行われる土地及びその周辺の土地における風致と著しく不調和とならず、かつ変更の行われる土地の区域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。

（この第５節宅地の造成等の５－１から５－５の規定を参照して下さい。）

（参考）

1　この５－６の規定は、風致地区内で宅地の造成以外の土地の形質の変更（宅地の造成を除く土地の開墾その他の土地の形質の変更）を行う場合の一般的な基準です。

2　この規定において、土地の形質の変更から除かれる「宅地の造成」について

(１)　宅地の意義

ここでいう「宅地」とは、宅地造成等規制法第２条第１号に規定する宅地、すなわち、次に掲げる土地以外の土地をいいます。

ア　農地

イ　採草放牧地

ウ　森林

エ　道路、公園、河川その他政令（宅地造成等規制法施行令第２条）で定める公共の用に供する施設の用に供されている土地

＝宅地造成等規制法関係＝

① 宅地造成等規制法施行令第２条

（公共の用に供する施設）

第２条 宅地造成等規制法（以下「法」という。）第２条第１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、津波防護施設、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。

② 宅地造成等規制法施行規則第１条

（公共の用に供する施設）

第１条　宅地造成等規制法施行令（以下「令」という。）第２条の国土交通省令で定める施設は、学校、運動場、緑地、広場、墓地、水道及び下水道とする。

(２) 宅地の造成の意義

ア　ここでいう「宅地の造成」とは、次のものをいいます。

(ア)　宅地以外の土地（(１)のアからエまでに掲げる土地）を宅地にするために行う土地の形質の変更

(イ)　宅地において行う土地の形質の変更（宅地を宅地以外の土地にするために行うものを除く。）

イ　この宅地の造成の意義については、基本的に宅地造成等規制法第２条第２号に規定する宅地造成と同義ですが、同法による宅地造成の場合は、上記の(ア)又は(イ)に掲げるもので、政令（宅地造成等規制法施行令第３条）で定めるものとされており、その要件に該当しないものについては、上記の(ア)又は(イ)に該当するものであっても、宅地造成とはなりません。しかし、条例においては、宅地の造成の基本的な部分は、宅地造成等規制法による意義に倣っていますが、この政令で定める要件は、取り入れていません。したがって、上記の(ア)又は(イ)に該当するものは、すべて、宅地の造成に当たります。

③宅地造成等規制法施行令第３条
（宅地造成）
第３条 法第２条第２号の政令で定める土地の形質の変更は、次に掲げるものとする。
（１） 切土であつて、当該切土をした土地の部分に高さが２メートルを超える崖を生ずることとなるもの
（２） 盛土であつて、当該盛土をした土地の部分に高さが１メートルを超える崖を生ずることとなるもの
（３） 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１メートル以下の崖を生じ、かつ、当該切土及び盛土をした土地の部分に高さが２メートルを超える崖を生ずることとなるもの
（４） 前３号のいずれにも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５００平方メートルを超えるもの

５－７ 景観影響評価資料の提出について

宅地の造成等については、風致景観に与える影響が大きい場合もあることから、景観影響評価資料（景観シミュレーション等で、景観変化の正確な将来予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び工作物の配置に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより判断することがあります。

別表（第６条関係）許可の基準
第６節 木竹の伐採

風致景観の形成に重要な役割を果たす木竹の伐採について、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よう、定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

６　木竹の伐採

次の各号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。

（１） 第３条第１項第１号及び第２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

（２） 森林の択伐

（３） 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（５の項の（３）のイ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

（４） 森林である土地の区域外における木竹の伐採

【解釈及び運用】

１ 「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、以下の基準で示すように、既存の樹木は極力残存させることや主要な眺望地等から望見できる場合には、その景観に配慮することなどをいいます。

（１）このように「風致を損なうおそれが少ない木竹の伐採」とは、当該伐採の後に計画区域内の土地の形質の変更を伴わないものやこの解釈及び運用において規定する最小限度の木竹の伐採に適合するものなどをいいます。

（２）また、条例別表（第６条関係）許可の基準の６（１）に規定する木竹の伐採、すなわち、建築物等の新築、改築、増築又は移転や宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更を行うための伐採の場合は、土地の形質の変更が伴いますが、それ以外の木竹の伐採においては、できるだけ土地の形質の変更を伴わないように施行してください。

２ 建築物等の建築をするために必要な最小限度の木竹の伐採について

（１） 第３条第１項第１号及び第２号に掲げる行為とは、建築物等の建築及び宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更のことで、これらの行為をする場合は、必要な最小限度の木竹の伐採でなければなりません。条例別表（第６条関係）許可の基準の６（１）で規定する最小限度の伐採は、次に掲げる基準に適合しなければなりません。

ア　巨木、銘木及び歴史的、植物学的、文化的又は記念的に重要な樹木等、風致の維持上特に重要な樹木の伐採を伴わないこととしています。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りではありません。やむを得ず伐採する場合は、移植等の措置を行うこととします。

イ　土地の開墾その他の土地の形質の変更（宅地の造成を除く。）に必要な木竹の伐採にあっては、伐採区域の面積が１,０００平方メートルを超えないこととしています。

（２）（１）における１つ目の基準アについては、巨樹や銘木は、当該地域の景観の形成上大きな要素となっている場合が多いので、できるだけ残すようにとしています。また、歴史的、植物学的、文

化的又は記念的な木竹については、景観の形成とは関係がなくても、その樹木そのものが意味を持つものですので、これも同様にできるだけ残すようにしてください。

２つ目の基準イについては、伐採面積の制限を定めて、１,０００平方メートルを超える木竹の伐採は、土地の開墾その他の土地の形質の変更（宅地の造成を除く。）に必要な木竹の伐採にあっては、最小限度の伐採とはいえないものとしています。

（３） なお、必要な最小限度の木竹の伐採については、極力伐採しないことを基本とし、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ものであることとしていますが、その際、伐採する部分についてはすべてその理由を明確にします。例えば建築物の駐車場に供するため伐採を伴う場合にあっては、その台数分が必要である理由を明らかにします。

３　２の基準は、建築物等の建築に伴う木竹の伐採の際に適用されるもので、以下４及び５で述べている森林の択伐（条例別表（第６条関係）許可の基準の６（２））、森林の皆伐（同基準の６（３））及び森林区域外の伐採（同基準の６（４））については適用されません。しかし、この「解釈及び運用」の「第６節２の建築物等の建築をするために必要な最小限度の木竹の伐採について」でいう、巨樹・銘木等の保存や伐採面積を少なくするという考え方は、風致地区における木竹の伐採の基本となるものですので、木竹の伐採を行う際には、この規定に十分に留意してください。

４　森林の択伐について

森林とは、集団で生育している土地の上にある立木竹のことをいいます。

択伐とは、用材などに適した木を選んで切り、その跡に後継樹を育てるなどして、森林の更新を図ることをいいます。

択伐が集中して行われれば風致景観に影響を及ぼすおそれがあるため、既存の樹木は極力残存させることとします。 また、主要な展望地等から眺望できる場合には、その景観に配慮します。

５　伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐について

皆伐とは、森林などの樹木を全部または大部分伐採することをいいます。

伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐については、成林が確実である場合に限り１ヘクタール以下の皆伐を認めるものです。

伐採後の成林が確実であると認められる判断基準として、伐採後の植栽計画が明らかであるものに限ることとし、計画の内容については、植栽の樹種、本数及び時期、成林の時期、その他管理計画などを記載したものとします。なお、許可にあたっては、成林の時期を守るよう条件を付します。

６　条例別表（第６条関係）許可の基準の５（３）イで規定しているように、区域の面積が１ヘクタール以上である森林で、風致を維持するために特に重要であるとしてあらかじめ市長が指定したものの伐採（条例第３条第２項第８号に規定する木竹の伐採を除く。）を伴わないこととしています。

（１） 平成２８年４月１日現在、この規定に基づき市長が指定した森林はありませんが、仮に指定された森林がある場合は、条例第３条第２項第８号に規定する木竹の伐採を除いて、当該森林の木竹は、伐採してはなりません。

７　条例第３条第２項第８号では、許可を受けることを要しないものとして、次の木竹の伐採を規定しています。なお、許可を受けることを要しない場合であっても、条例第５条の規定に基づいて、通知

が必要となる場合がありますので、注意してください。

（１）　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

（２）　枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

（３）　自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採

（４）　仮植した木竹の伐採

（５）　条例第３条第２項の各号及び条例第５条各号に掲げる行為のために必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

参考　森林の意義について（再掲）

ここでいう森林とは、森林法第２条の規定による森林と同義であり、具体的には、木竹が集団的に生育している土地及びその土地の上にある立木並びに木竹の集団的な生育に供される土地をいいます。登記地目がどのようなものであっても、現況がここでいう森林に該当する場合は、原則として森林として取り扱います。ただし、森林の様相を呈している土地であっても、次のようなものについては、例外的に森林でないものとして取り扱う場合があります。

ア　造園業者等の樹木の苗圃で、経常的に植木苗等の積み出しが行われているもの

イ　果樹園、筍畑その他の主として木竹によって構成される農地で、次の要件すべてに該当しているもの

（ア）　営農行為として肥培管理、剪定等が定期的に行われていること。

（イ）　当該土地の産品の出荷によって一定の収入を得ていること。

（ウ）　土地に係る固定資産税の課税において、当該土地が農地として評価されていること。

ウ　未利用宅地が森林化した土地で、次の二つの要件に該当しているもの

（ア）　宅地として利用することを目的として造成された土地であることが明らかであること。

（イ）　地目が当該土地を宅地造成した当時から許可申請の時点まで継続して宅地として登記されていること。

エ　未利用農地が森林化した土地で、次の要件のいずれかに該当しているもの

（ア）　農業委員会が農地として認定したものであること。

（イ）　土地に係る固定資産税の課税において、当該土地が山林（介在山林を含む。）以外の土地として評価されていること。

（ウ）　過去において、一定の期間営農行為が行われていたことが明らかであること。

（参考）森林法

（定義）

第二条　この法律において「森林」とは、左に掲げるものをいう。但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用される土地及びこれらの上にある立木竹を除く。

一　木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹

二　前号の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地

別表（第６条関係）
第７節　土石の類の採取

土石の類を採取する場合、相当な風致景観の改変が予見される露天掘りによるものを制限するとともに、それ以外の方法によるものであっても一定基準を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
７　土石の類の採取
採取の方法が、露天堀りでなく（必要な埋め戻し又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。）、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。

【解釈及び運用】
１　この規定は、風致地区内で行う土石類の採取に関する基準です。許可することができる土石類の採取は、条例別表（第６条関係）７土石の類の採取で規定していますように次の２から３までに掲げる要件のいずれにも該当するものです。

２　露天掘りでないことについて
（１）　露天掘りとは、坑道を作らずに地表から直接に掘り進んで採掘することをいいます。
（２）　露天掘りは、景観に著しい影響を与える行為です。したがって、必要な埋め戻しを行い、かつ、植栽その他の措置を行うことにより風致の維持に支障を及ぼさないものを除いては、露天掘りは認められません。
（３）　埋め戻しを行った後の植栽については、自然回復緑化の手法をとってください。（自然回復緑化の手法については、「解釈及び運用」の「第５節５－５法面の植栽等について」を参照してください。）

３ 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないものについて
（１）　「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」とは、土石の類の採取により、当該土地周辺の風致を形成しているもの（例えば樹木、山、河川、又は草原など）に影響が出る場合、その影響を最小限にすることが必要であり、影響を与えた部分については、例えば木竹等を伐採する場合には、行為後に、自然回復緑化の手法に基づいて植栽するなど原状回復に近づける措置を行います。
（２）　坑道掘りによる土石の類の採取の場合について
次の要件に該当するものをいいます。
ア　坑道の出入口（以下「坑口」という。）が市街地から見えない位置に設置されていること。
イ　採取が終了した後には、坑口が閉じられ、かつ、坑口及びその周辺について確実に緑化されるものであること。
（３）　露天掘りによる土石の類の採取の場合は、採取が終了した後に、当該土石の類の採取を行っていた土地全体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。

４ 緑地の確保について

（１） 計画区域について

ア　露天掘りの場合は、当該計画において、実際に土石の類の採取が行われる土地と、それに接して、一体をなしている範囲の土地をいいます。

イ　坑道掘りの場合は、坑口とその周辺の平場の部分だけでなく、地下の坑道の部分も計画区域になります。

（２） 計画区域の存する地域地区及び土地の種別と緑地の規模について

ア　当該計画区域が、風致地区にのみ属している場合

（ア）掘削等の現状変更行為（以下「掘削等」という。）を行う部分が森林以外の土地であるとき

風致地区の種別に応じて、次に掲げる割合に応じた面積以上の緑地を確保してください。

普通風致地区　１０分の２以上

特別風致地区　１０分の３以上

（イ） 掘削等を行う部分が森林であるとき

この場合は、森林である土地の形質の変更を行う場合に当たりますので、この基準だけでなく、保全すべき森林の区域が存する場合には、計画区域内の緑地率において確保する緑地とは別にそれらの保全を求めることが必要となる場合があります。この場合、その保全すべき緑地は、計画区域の中に組み入れることとなります。

別表（第６条関係）許可の基準
第８節　水面の埋立て又は干拓

埋立て又は干拓により風致景観の著しい改変を制限するため、周辺等の風致と著しく不調和とならないこと及び周辺の木竹の生育に影響を及ぼす行為を制限するために定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

８　水面の埋立て又は干拓

（１） 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。

（２）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。

【解釈及び運用】

１ この規定は、風致地区内で行う水面の埋立て又は干拓（以下「埋立て等」という。）に関する基準です。

２ 埋立て等の意義（条例第３条第１項第５号関係）

水面の「埋立て」とは、水面に土砂を運び入れ地盤を高めて新たに陸地を造ることをいい、「干拓」とは、水面を堤防で締め切り、排水して新たに陸地を造ることをいいます。

３　条例別表（第６条関係）許可の基準の８の（１）の地貌とは地勢のことであり、土地のありさま、山・川・平野・海など地理的事象の配置のありさまをいいます。

４　許可の基準としては、次の３つですが、水面の埋立て等は、この３つの基準に加えて、埋立て等を行おうとする水面の持つ都市景観、風致上の役割について評価し、そのうえで、その可否を判断することとなります。

（１） 水面の埋立て等を行った後の地貌が当該土地及びその周辺の風致と著しく不調和とならないこと。

条例別表（第６条関係）許可の基準の８の（１)の著しく不調和となる行為とは、次に掲げる行為などをいいます。

ア　主要な眺望地等に属する水面を、消失させる程度にまで埋立て又は干拓を行うこと。

イ　主要な眺望地等から望見できる位置にある水面について、埋立て又は干拓を行う場合において、当該地を覆い隠す程度の植栽その他の修景措置を行わないもの。

したがって、水面の埋立て等は、地貌の変化が著しく、風致景観に与える影響も非常に大きなものがあると考えられますので、行為箇所及びその区域選択の必然性とともに、行為面積を必要最小限度のものにとどめることが必要です。

(２) 適切な植栽を行うものであること。

計画区域（本件の場合は、埋立て等によって生じた土地及びその周辺の当該埋立て等に関連する

土地の区域）には、宅地の造成等他の土地の形質の変更に係る行為の場合と同様の考え方です。条例別表（第６条関係）許可の基準５の（１）で規定しているように、風致地区の種別ごとに定められている面積以上の緑地を確保する必要があります。条例別表（第６条関係）許可の基準５のただし書きの規定は、この場合について準用します。

なお、樹種の選定等においては、次の（３）で規定しているように、植栽に用いる樹種による侵食が生じないようにすることが必要です。

（３） 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。

条例別表（第６条関係）許可の基準８の（２）の木竹の生育に支障を及ぼすおそれのある行為については、例えば次の行為などが考えられますが、個別事例においてはこの他にも該当するものがあると思われます。ただし、この場合でも併せて適切な措置がとられる時は、この限りとしません。

ア　土砂の流出のおそれがあるもの

イ　池、水路、地下水脈などの水源の断絶を伴うもの

ウ　植栽に用いた樹種による侵食

なお、当該地及び当該地の周辺の木竹に対する影響については、土壌や植生及び生物の生態系などについて必要となる調査を十分行い、把握したうえで、必要となる対策を講じることが必要です。

別表（第６条関係）許可の基準
第９節　建築物等の色彩の変更

建築物等の色彩の変更をはじめ、その他の意匠の変更を行うことにより、風致景観を損なうことが生じないように配慮するものです。

備考　なお、この建築物等の色彩の変更に係るこの取り扱いについては、当該建築物等が適法に建てられていることを前提としています。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準
９　建築物等の色彩の変更
変更後の色彩が、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。

【解釈及び運用】
１　この規定は、風致地区内で行う建築物等の色彩変更をはじめとする意匠の変更に関する基準です。
条例では、「色彩の変更」で代表させていますが、その他の意匠の変更に関する取り扱いについても、ここの規定で同様に運用することを示しています。

２　ここでは、これら建築物等の色彩の変更とその他の意匠の変更とを合わせて、「意匠の変更」といいます。

３　条例では、変更後のもの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と規定し、具体的な取り扱いは、この「解釈及び運用」に委ねています。

４　意匠の変更の意義（条例別表（第６条関係）許可の基準の９建築物等の色彩の変更関係）
建築物等の意匠の変更とは、建築物等の新築、増築、改築及び移転に該当しないもの、すなわち、建築面積や高さの増加、建築場所の変更等を伴わない単に建築物等の色彩を変更したり、造作を変えたりする行為をいいます。
なお、修繕や修復に該当するものは、色彩の変更にも該当しませんので、許可は不要です。
このような修繕や修復の例としては、次のようなものがあります。（元のものが入手できなくなっている場合などに類似の物でこれらの行為をする場合も、変化の程度が著しくないときは、修繕・修復と認めています。）
（１）　古くなった瓦を以前の物と同じもので葺き替える行為
（２）　剥落した外壁のモルタルを元の色、元の材質で塗り直したり、サイディングボード仕上げの外壁を元の色、元の材質で張り替えたりする行為
（３）　壊れた塀を元と同じもので施工し復旧する行為
５　意匠の変更の基準について
意匠の変更の基準は、条例別表（第６条関係）許可の基準に係るこの「解釈及び運用」の第１節（３）

エの取り扱いに準じます。

（１） 建築物については、「第１節（３）エ－１の建築物の形態及び意匠について」において定めている基準に適合すること。

（２） 工作物については、「第１節（３）エ－２の工作物の位置、規模、形態及び意匠について」の「６の（２）の工作物の形態及び意匠等について」において工作物の種類に応じて定めている、それぞれの基準に適合すること。

別表（第６条関係）許可の基準
第１０節　屋外における土石等の堆積

屋外において土石（土、砂、砂利、岩石）や建設用資材及び産業用資材を積み上げたり堆積すること（以下、「土石等の堆積」といいます。）は、風致地区における土地利用として好ましいものではありません。そのため、土石等の堆積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く、かつ、風致地区内の土地として必要となる緑地の規模を確保するため、風致地区の種別に応じた緑地の確保を含め、その修景等、風致の維持に必要な事項を定めるものです。

【条例】別表（第６条関係）許可の基準

１０　屋外における土石等の堆積

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。

【解釈及び運用】

１　この規定は、風致地区内で行う屋外における土石等の堆積に関する基準です。

ここでいう土石等の堆積については次のとおりです。

（１）　土石等とは、産業用資材や建設資材、土、砂、砂利、岩石などをいいます。

（２）　土石等の堆積とは、それら産業用資材、建設資材や土砂等を積み上げる行為をいいます。

この場合の土地の利用の形態としては、資材置場や残土の中継施設などがこれに当たります。

（３）　ここでは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律や環境関連法令など関係諸法令を遵守しているとともに、土石等を雑然と堆積せず、敷地内を整理・整頓していることを前提にして、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない土石等の堆積となるよう、当該行為を行う資材置場や残土の中継施設などの立地場所や行為の期間に応じた適切な目隠し等の修景を行うことを定めています。

２　「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」土石等の堆積に関する許可基準について（図２２参照）

条例別表（第６条関係）許可の基準１０屋外における土石等の堆積に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」土石等の堆積は、次に掲げる基準にすべて適合しているものです。ただし、市長は、土石等の堆積を行う期間が短いと認めるとき、又は風致の維持に支障を及ぼす影響を少なくなるよう、この基準とは別に適切な措置が講じられると認められるときは、次に掲げる基準を緩和することがあります。

(１)　堆積する土石等の規模について

土石等の堆積については、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が必要であり、まず、堆積する物件の規模については、風致地区の種別に関わらず、風致地区共通の基準として、以下のように規定しています。

ア　堆積する土石等の高さについて

堆積物が周囲から直接見えることのないよう、塀や植栽による遮蔽措置が可能であるため、堆積する土石等の高さについては、３メートル以下であることとしています。

堆積する物件の高さ

風致地区種別	堆積する物件の高さ
普通風致地区、特別風致地区	３メートル以下

イ　堆積する土石等の面積規模について

風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない土石等の堆積となるよう、堆積する物件の水平投影面積については、５００平方メートル以下であることとしています。

堆積する物件の面積

風致地区種別	堆積する物件の面積
普通風致地区、特別風致地区	５００平方メートル以下

（２）　土石等の堆積に係る計画区域の面積が、１，０００平方メートル以下であること。

風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない土石等の堆積となるよう、資材置場や残土の中継施設などの計画区域については、１，０００平方メートル以下であることとしています。

ここでいう「計画区域」は、この「解釈及び運用」の第５節宅地の造成等による規定と同じ意味です。

物件の堆積に係る計画区域の面積

風致地区種別	物件の堆積に係る計画区域の面積
普通風致地区、特別風致地区	１，０００平方メートル以下

（３）　堆積物の計画区域の境界線からの後退距離について

周辺への圧迫感の軽減や、遮蔽措置及び修景措置のための塀の設置及び木竹による適切な植栽を行うための空間を確保するため、風致地区の種別に関わらず、風致地区共通の基準として、堆積物の外周線から計画区域の境界線までの必要となる後退距離を次のように定めています。

堆積物の計画区域の境界線からの後退距離（水平距離）は、概ね３メートル以上確保すること。

堆積物の計画区域の境界線からの後退距離

風致地区種別	計画区域が公共用空地に面しない部分
普通風致地区、特別風致地区	概ね３メートル以上

（４）　遮蔽及び修景のための緑地、植栽帯及び塀の設置について

堆積物が計画区域の周囲から直接見えることのないよう、塀や植栽による遮蔽措置及び修景措置について定めています。アで示す緑地率を除き、風致地区共通の基準として、公共用空地に面する部分とそれ以外の部分に分けて、設けるべきものを定めています。

なお、塀の形態及び意匠については、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２工作物の位置、規模、形態及び意匠について」に掲げる基準に適合していなければなりません。住宅地などでは、木製、擬石コンクリート又は砂状吹付けとするなど、周囲の建築物による景観と調和させるよう努めてください。

ア　緑地の確保について

土石等の堆積についても、土石等を堆積する計画区域内における緑地の確保については、宅地の造成等、土石の類の採取や水面の埋め立て又は干拓などと同様に、条例別表（第６条関係）許可の基準１（３）オの基準が適用されます。なお、１（３）オただし書きの規定は、この場合について準用します。この「解釈及び運用」の１（３）オを参照してください。

土石等の堆積を行う計画区域の緑地率

普通風致地区	特別風致地区
１０分の２以上	１０分の３以上

（ア）　ここで行う植栽（既存の木竹を含む。）については、堆積物が計画区域の周囲から望見できないよう、高木を塀とともに計画区域の全周を囲うように配置します。

（イ）　ただし、計画区域が公共用空地に面する部分については、次のイ（ア）で規定している植栽帯を設けることとします。なお、この公共用空地に面する部分に設置する植栽帯については、緑地率の算定に含めることができます。

イ　計画区域が公共用空地に面する部分について

当該面する部分と堆積する物件との間に概ね１.５メートル以上の幅の植栽帯（植栽帯の長さ２メートルにつき高木及び低木（植栽帯に既存の樹木が存する場合は、当該樹木を含む。）がそれぞれ１本以上あることとします。）があり、かつ、当該植栽帯の内側に高さが概ね３メートルの塀が設けられていること。

（ア）　遮蔽及び修景を十分に施す必要があることから、幅員が概ね１.５メートル以上の植樹帯を道路等と当該堆積物との間に設け、かつ、その後ろ（堆積物側）に高さ３メートル程度の塀を設けることとしています。

（イ）　植樹帯に配置する樹木の本数も、植樹帯の長さ２メートル当たり、高木と低木がそれぞれ１本以上と定めています。

（ウ）　樹種については、遮蔽の効果から常緑樹で、その地域にふさわしい樹種を選定してください。

（エ）　植栽帯を設けることは風致を維持するために重要であると考えられますが、堆積期間が特定の工事期間に限られるなどの場合には、植栽帯に関する基準を緩和することがあります。

ウ　計画区域が公共用空地に面しない部分について

アで規定する緑地が適切に確保されている（イで規定する植栽帯を設けることにより、アで規定する緑地率の割合を超える場合において、風致の維持に支障を及ぼすことが少なくなるよう、公共用空地に面しない部分においても、イで規定する植栽帯とは別に、高木及び低木を適切に配置すること。ただし、塀の設置により、遮蔽及び修景が確実に行われる部分については、この限りではありません。）とともに、堆積物を遮蔽するために、高さが概ね３メートルの塀が設けられていること。ただし、既存の樹木により当該計画区域の周囲から堆積する物件を見通すことが遮られる場合にあっては、この限りではありません。

（ア）　高さが概ね３メートルの塀を設けることとしていますが、山の中にある場合など、周りの樹木で塀を設けるまでもなく、自然に遮蔽されている場合は、設ける必要はありません。

（イ）　遮蔽のための塀の高さは、概ね３メートルとしていますが、堆積物が少量である場合には、これを十分に遮蔽できる高さがあれば低くても差し支えありません。

遮蔽及び修景のための緑地、植栽帯及び塀の設置について

風致地区種別	計画区域が公共用空地に面する部分	計画区域が公共用空地に面しない部分
普通風致地区、特別風致地区	（１）幅員が概ね１.５メール以上の植樹帯を道路等と当該堆積物との間に設けること。 （２）かつ、その植栽帯の後ろ（堆積物側）に、遮蔽のため、高さが３メートル程度の塀を設けること。	（１）修景のため、計画区域の全周を囲うように、植栽（既（既存の木竹を含む。）すること。 （２）かつ、その植栽の後ろ（堆積側）に、遮蔽のため、高さが３メートル程度の塀を設けること。

（５） 出入口部分の処理について

出入口部分については、遮蔽のための措置は必要ありませんが、周辺の土地に最も影響が少ない位置に設け、出入口の幅を必要最小限とするなどの措置を講じてください。また、門等の出入口用の工作物を設けるときは、形態や意匠について、この「解釈及び運用」の「第１節（３）エ－２工作物の位置、規模、形態及び意匠について」に掲げる基準に適合していなければなりません。

３　計画区域と堆積する物件の面積の関係について

計画区域の面積は、１，０００平方メートル以下としています。その中で、一の堆積面積の制限内で、複数の堆積物を一の計画区域に設けることは可能です。ただし、必要な緑地が確保されていることや、境界線から概ね３メートル以内の場所でないことなどの基準に適合した堆積である必要があることから、極めて小規模なもの以外は、複数の堆積を行うことは、事実上不可能と思われます。

４　用地の面積と計画区域の関係について

（１） 仮に、３，０００平方メートルの一団の土地を所有していて、その全ての土地を資材置場として利用する必要がある場合には、計画区域を３区画に分けて、それぞれを別の１，０００平方メートル以下の計画区域として許可を得ることは可能です。

（２） この場合は、それぞれの区域ごとに必要な割合以上の緑地を設けることや、２に掲げる許可基準をそれぞれの区域について充足していることが必要です。

（３） また、それぞれの計画区域の間に、適切な量の植樹帯を設けるなどの修景措置を講じて、それぞれの資材置場が連続して一団の資材置場であるような感じにはならないように工夫することが求められます。

５　期間等について

風致地区における土石等の堆積については、当該行為が風致地区内でしか目的が達成されない場合など、やむを得ない理由がある場合において、必要最小限度において認めるものです。そのため、許可にあたっては、当該行為場所の選定理由が必要となるとともに、その堆積期間も条件となる場合があります。

参考図集

別表（第６条関係）許可の基準

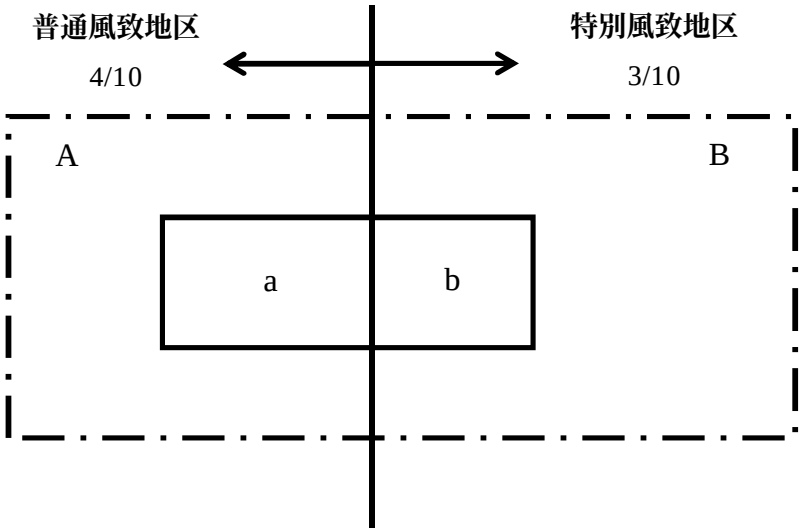
第１節　建築物等の新築

（３）　その他の建築物等について

ア　建築物の建蔽率について

図１「建築物の敷地が異なる種別の風致地区の地域にわたる場合の取り扱い」について

（「許可基準の解釈及び運用」７ページ関係）



凡例

：建築物の敷地

：建築物

A：敷地の内、普通風致地区内に位置する部分の敷地面積

B：敷地の内、特別風致地区内に位置する部分の敷地面積

a：建築物の内、普通風致地区内に存することとなる部分の建築面積

b：建築物の内、特別風致地区内に存することとなる部分の建築面積

取扱い

原則

a/A≦4/10　　かつ　　b/B≦3/10

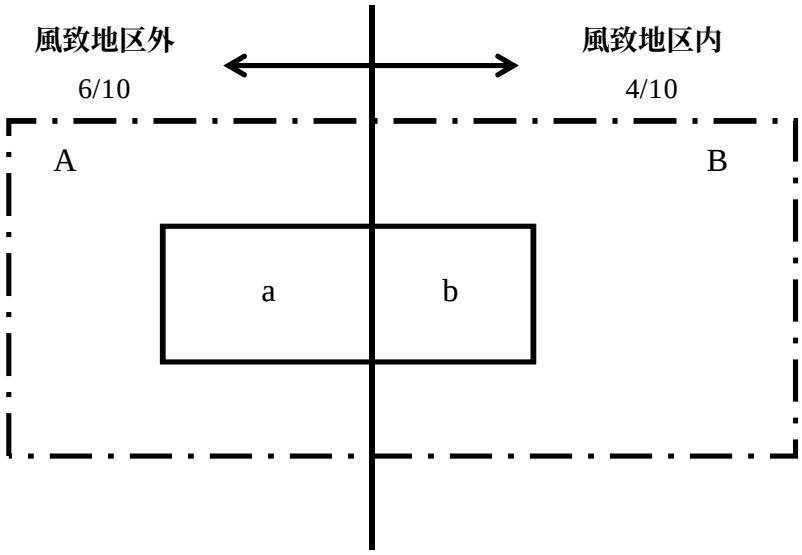
ただし書き

(a+b)/(A+B)≦(0.4A+0.3B)/(A+B)

図２「建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合の取り扱い」について

（「許可基準の解釈及び運用」７ページ関係）

※下図は、普通風致地区と風致地区外（建築基準法上の建蔽率の上限が 60%の地域）にわたる敷地の場合の例です。



凡例

：建築物の敷地

：建築物

A：敷地の内、風致地区外に位置する部分の敷地面積

B：敷地の内、風致地区内に位置する部分の敷地面積

a：建築物の内、風致地区外に存することとなる部分の建築面積

b：建築物の内、風致地区内に存することとなる部分の建築面積

取扱い

原則

$b/B \leqq 4/10$　　かつ　　$a/A \leqq 6/10$

ただし書き

$(a+b)/(A+B) \leqq (0.6A+0.4B)/(A+B)$

イ　建築物の後退距離について

図３　後退距離の例（「許可基準の解釈及び運用」８ページ関係）

※ここで説明に使用している例は、公共用空地からは見えない位置に設ける場合に、設置することが可能な突出しバルコニーがある場合です。

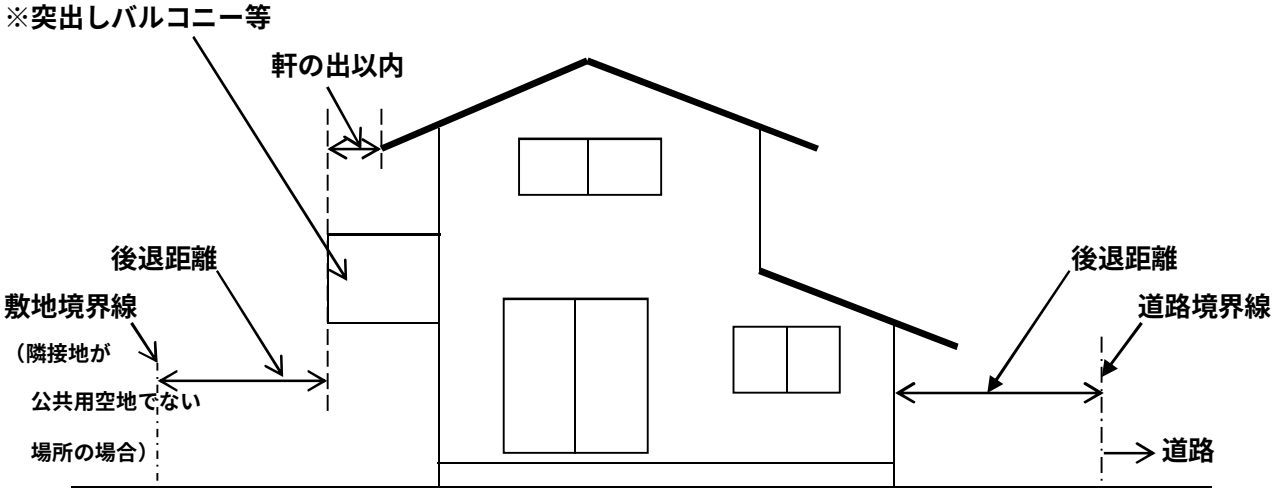
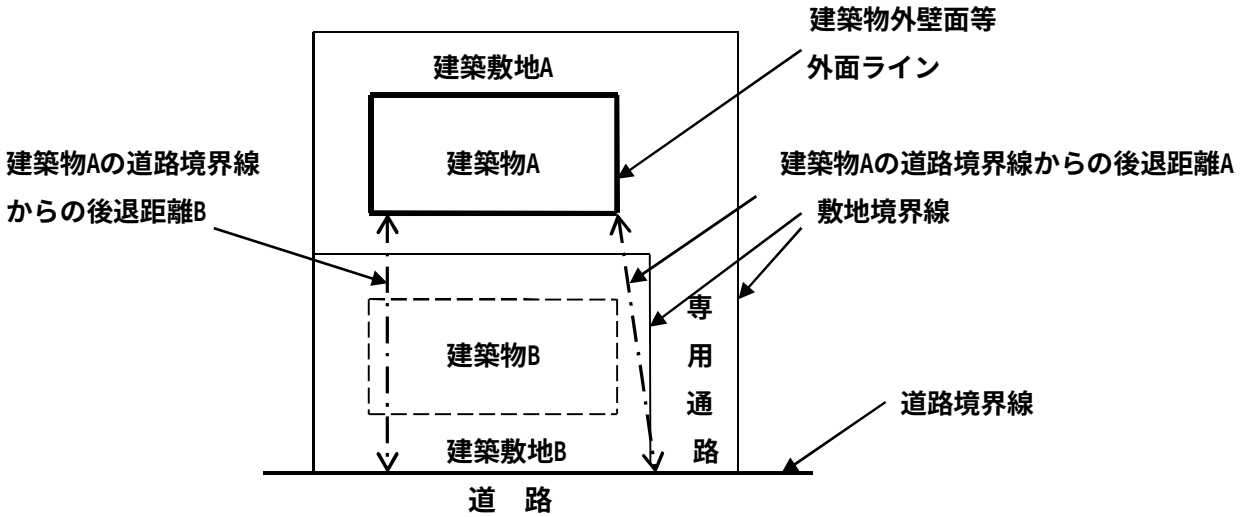


図４　専用通路等により接道する場合の後退距離のとり方
（「許可基準の解釈及び運用」９ページ関係）



※図の例では、後退距離Aと後退距離Bとを比較して最短の距離が規定の数値（普通風致地区では２メートル、特別風致地区では３メートル）以上確保されていることが必要です。

図５　「既存建築物の建替えの場合」における後退距離のただし書きの適用例
（「許可基準の解釈及び運用」９ページ関係）

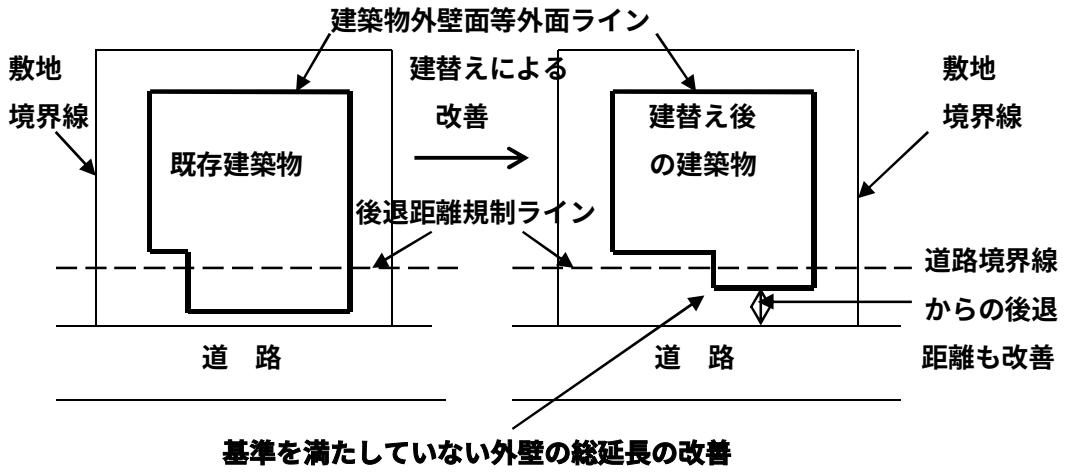
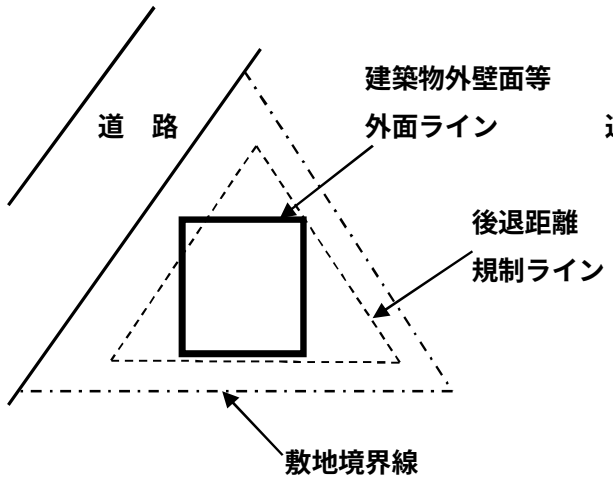
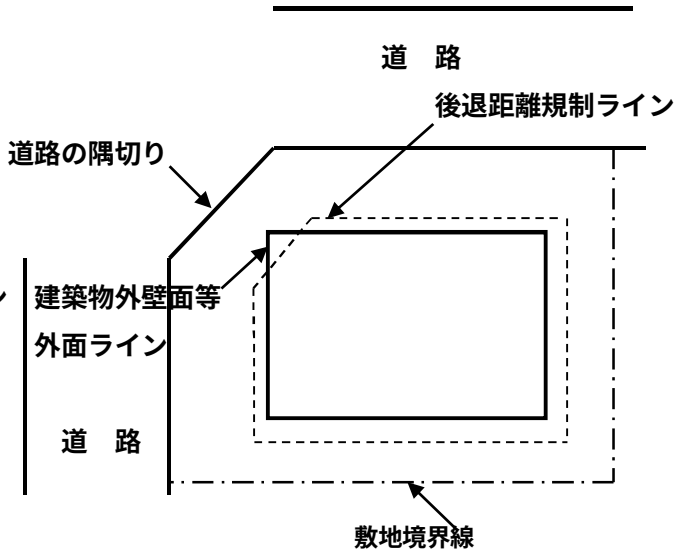


図６　後退距離に関する不整形敷地特例等の例（「許可基準の解釈及び運用」９ページ関係）



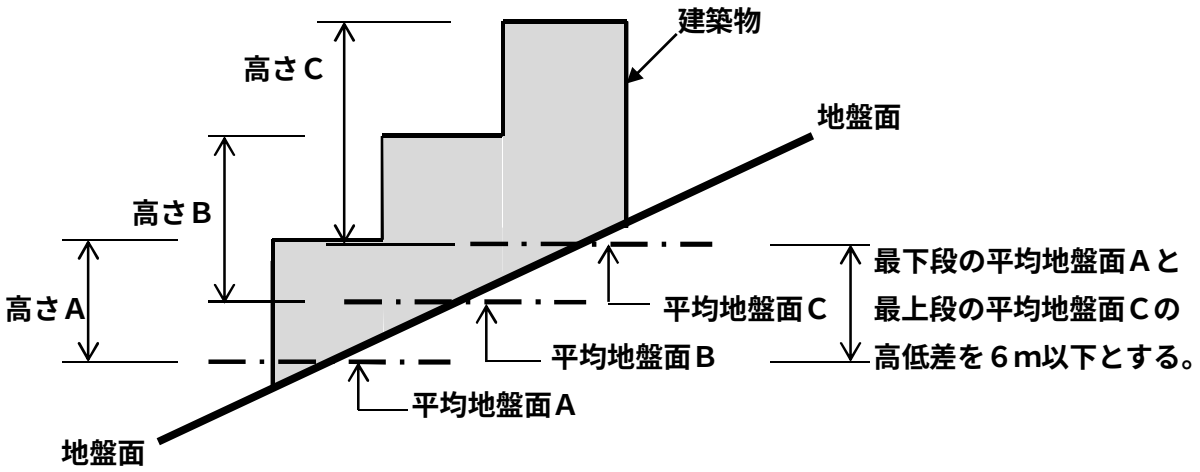
この例のように、敷地が不整形で、建築物の一部が、後退距離規制ラインから突出する場合には、部分的に後退距離を緩和することがあります。



この例のように、敷地の位置が角地で、建築物の一部が、敷地の隅切り部の後退距離線規制ラインから突出する場合には、不整形敷地特例を適用して、部分的に後退距離を緩和することがあります。

ウ　建築物の高さについて

図７　平均地盤面の高低差の模式図（「許可基準の解釈及び運用」１１ページ関係）



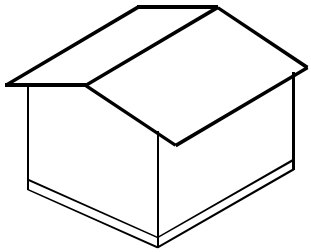
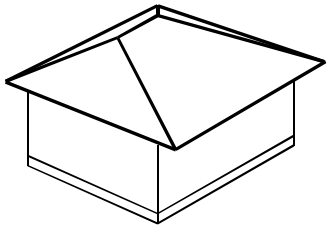
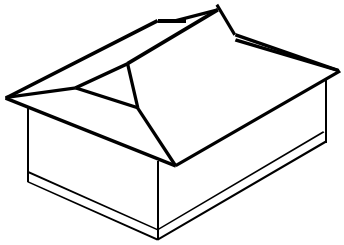
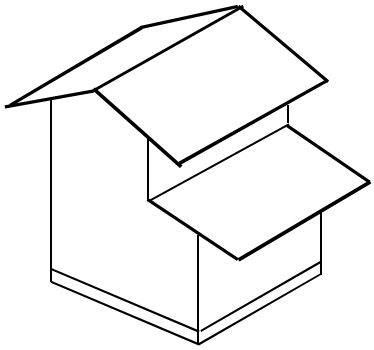
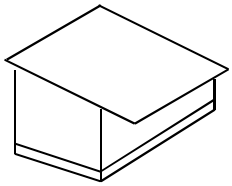
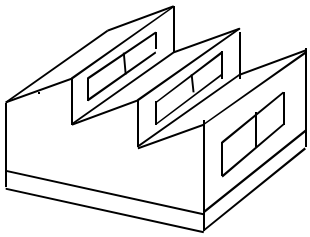
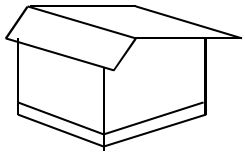
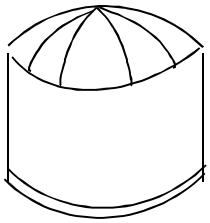
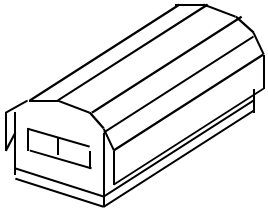
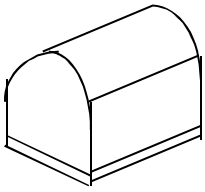
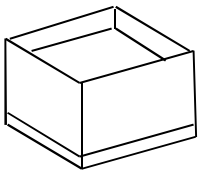
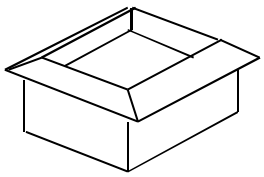
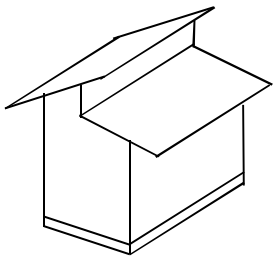
平均地盤面の高低差＝平均地盤面Ｃ－平均地盤面Ａ≦６ｍ

エ－１　建築物の形態及び意匠について

図８　共通デザイン基準のイメージ図（「許可基準の解釈及び運用」１３ページ関係）

準備中

図９　屋根の形状について（「許可基準の解釈及び運用」１３ページ関係）

	適　切　な　も　の	不　適　切　な　も　の
屋根形状	 切妻屋根  寄棟屋根  入母屋屋根  切妻屋根＋差し掛け屋根	 片流れ屋根  のこぎり屋根  まねき屋根※  ドーム屋根  腰折れ屋根  かまぼこ屋根  陸屋根  ひさし状パラペット  片流れ屋根＋差し掛け屋根

※まねき屋根とは、ここでは、棟から一方の軒先までの最短の水平距離が他方の軒先までの最短の水平距離の概ね４分の１以下のものをいいます。

図１０　屋根の分割の例（「許可基準の解釈及び運用」１３ページ関係）

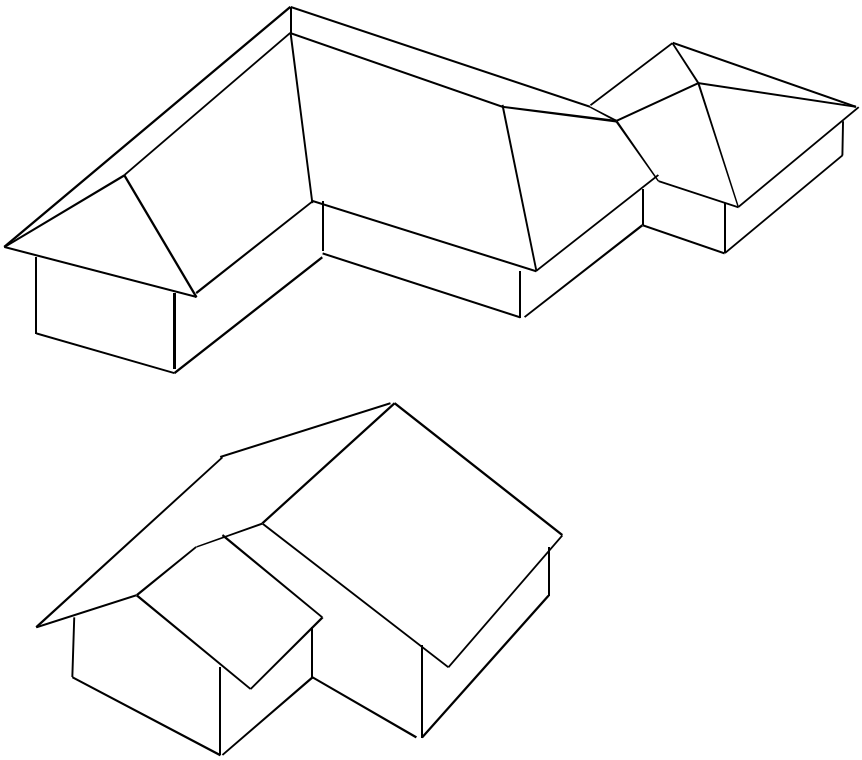
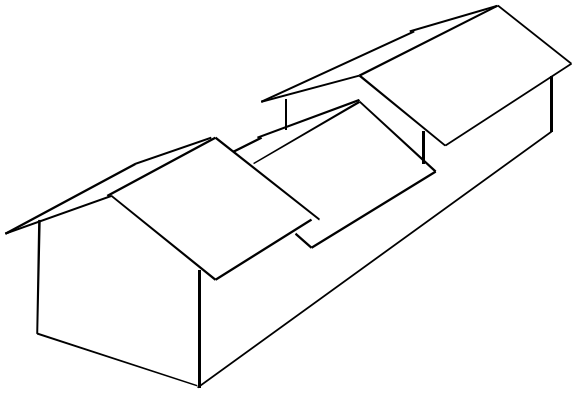
雁行による分割	
高低差による分割	

図１１　ドーマーの例（「許可基準の解釈及び運用」１４ページ関係）

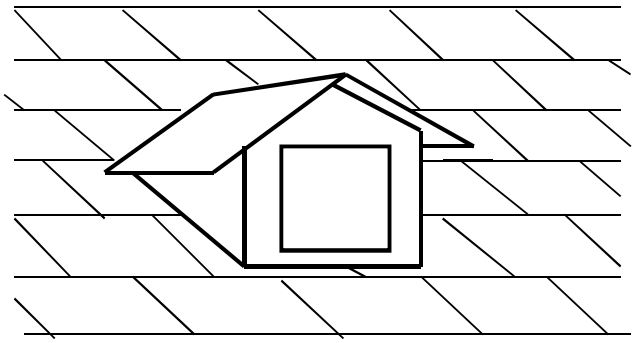


図１２　軒の出について（「許可基準の解釈及び運用」１４ページ関係）

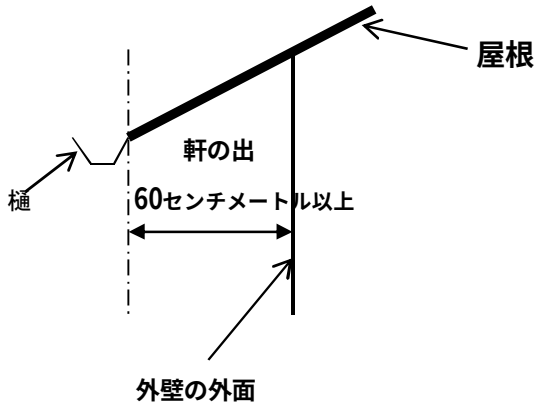


図１３　突き出しバルコニー等の修景措置の例（「許可基準の解釈及び運用」１９ページ関係）

※ここでの説明は、設置する突き出しバルコニー等を、公共用空地から見える位置に設ける場合の修景の例です。

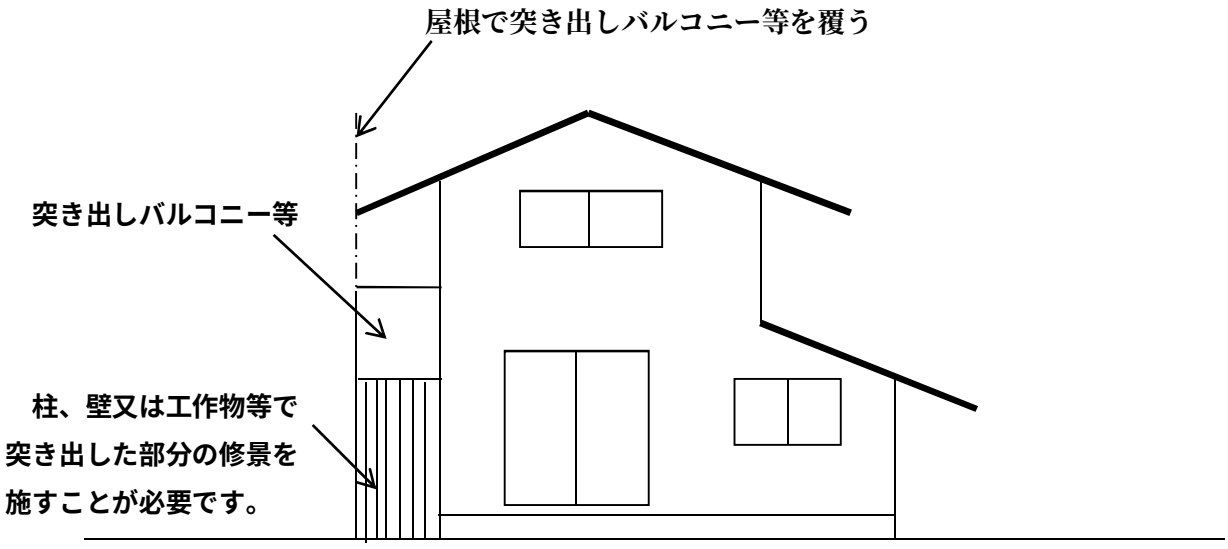


図１４　窓の形状について（「許可基準の解釈及び運用」１６ページ関係）

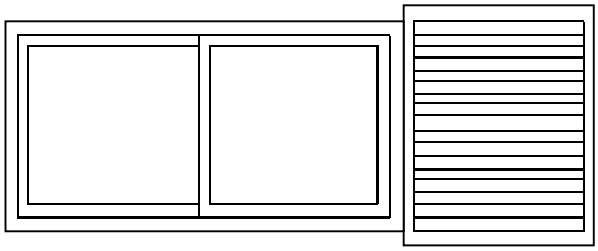
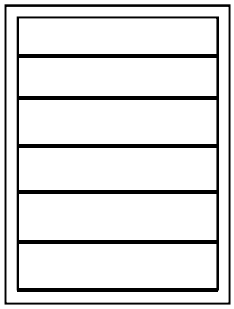
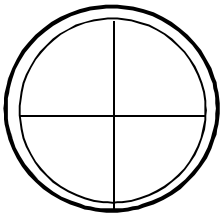
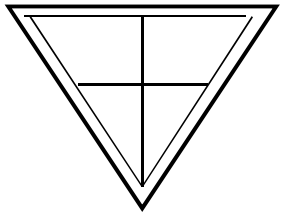
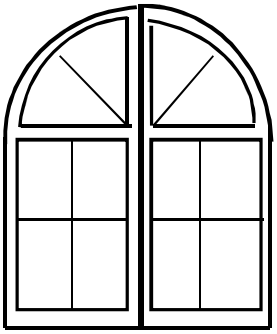
適切なもの	不適切なもの
 	 丸窓  三角窓  円弧状の部分を有する窓

図１５　出窓の形状について（「許可基準の解釈及び運用」１６ページ関係）

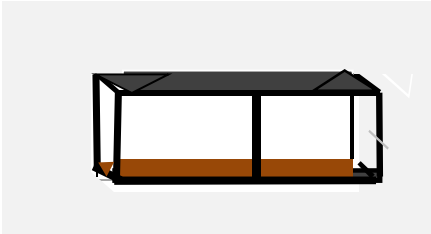
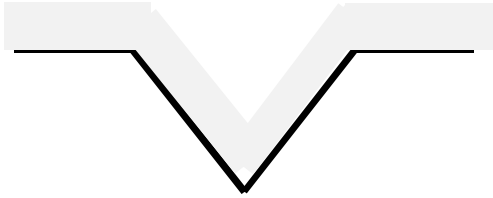
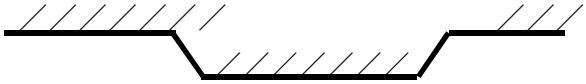
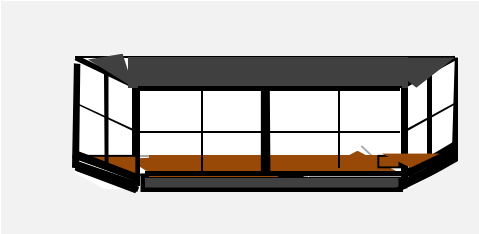
適切なもの	不適切なもの
 長方形の出窓	 三角形の出窓
  台形の出窓	多角形（五角形以上）の出窓

図１６　２階建ての場合の公共用空地に面する側の外壁面の形状の例（和風感を確保する措置や通りなどからの眺望を遮らない措置等が求められる場合など）
（「許可基準の解釈及び運用」１９ページ関係）

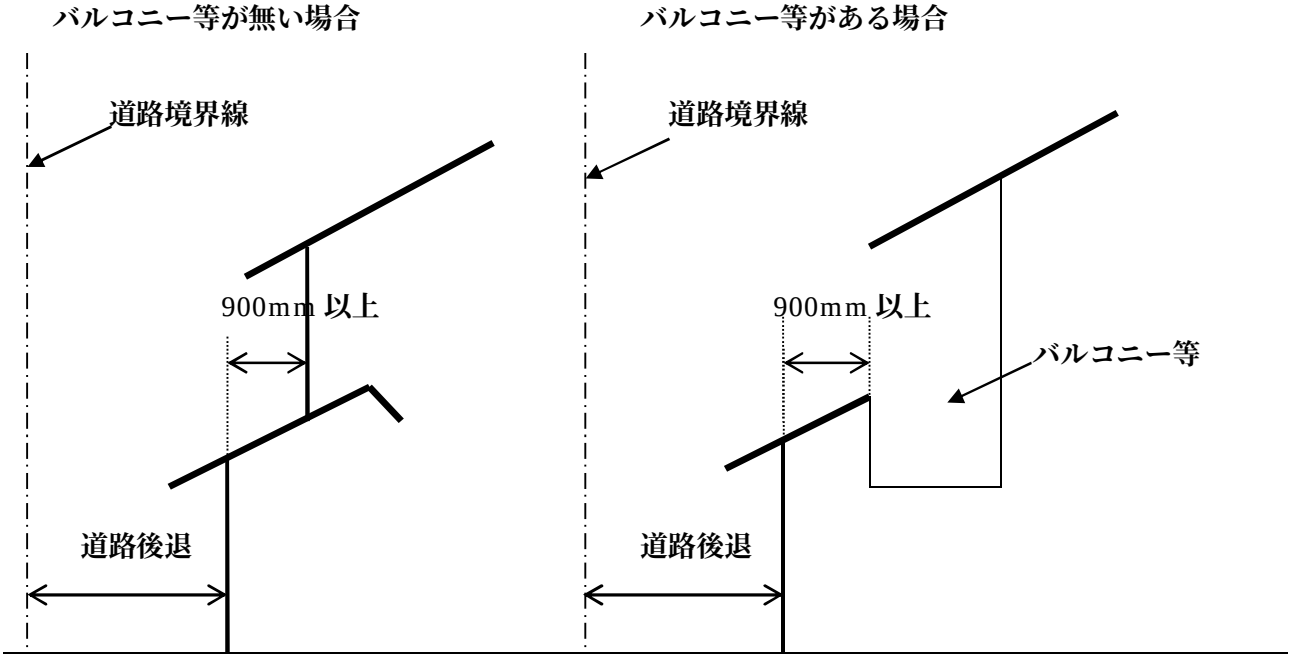
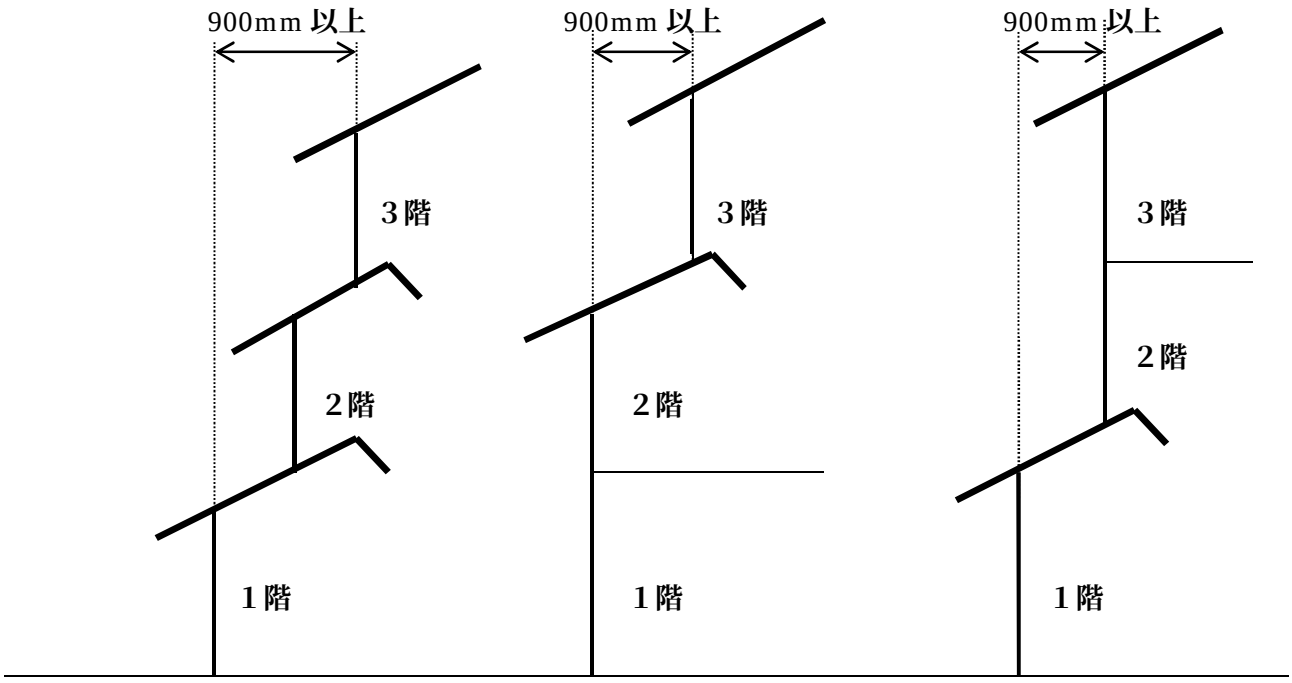


図１７　３階建ての場合の公共用空地に面する側の外壁面の形状の例（和風感を確保する措置や通りなどからの眺望を遮らない措置等が求められる場合など）
（「許可基準の解釈及び運用」１９ページ関係）



エ－２　工作物の位置、規模、形態及び意匠について

図１８　門の形状の例（「許可基準の解釈及び運用」２６ページ関係）

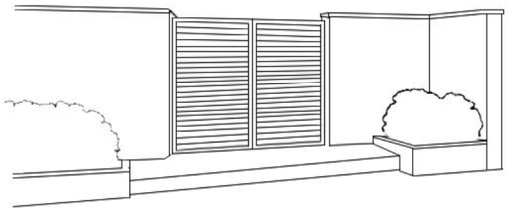


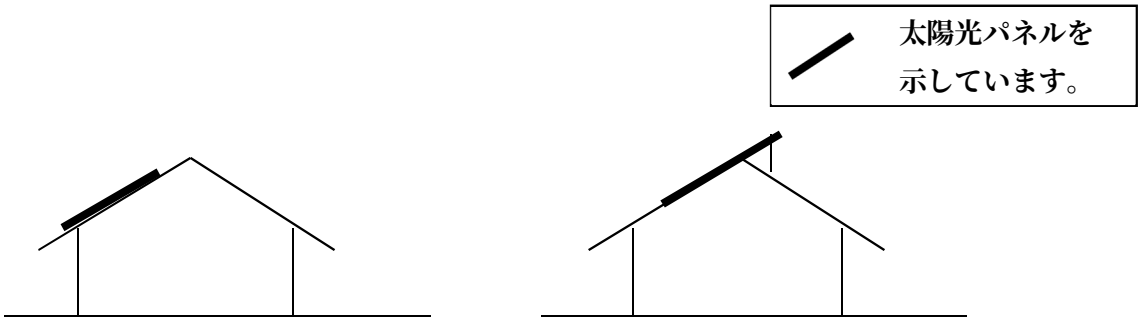
図１９　風致地区における太陽光パネルの設置について（「許可基準の解釈及び運用」２９ページ関係）

図１９－１　太陽光パネルを勾配屋根に設置する場合の共通基準

設置する太陽光パネルは、公共用空地から見える、見えないにかかわらず、共通の基準として、次の２つの条件を設けています。

1　パネルの色彩は、枠を含み、光沢をおさえた黒、濃い灰色又は濃紺色（原則、彩度２を超えないもの）としてください。

2　パネルの設置形態は、建築物の棟を超えず、屋根面に密着させてください。



設置が認められる設置形態　　設置が認められない設置形態

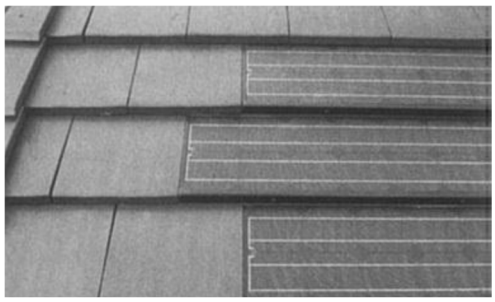
図１９－２　　設置する太陽光パネルが、公共用空地から見える場合の基準

共通基準を満足するとともに、次の基準に適合するように設置してください。

1　太陽光パネルの形を整形なものに整えるとともに、屋根の形状に合わせて配置してください。

2　瓦屋根に設置する場合には、瓦に近い幅の太陽光パネルを屋根の形に合わせて、段状に設置してください。

①　屋根材を兼ねた太陽光パネルの設置例



②　屋根材を兼ねない場合の太陽光パネルの設置例

切妻屋根での設置例

設置範囲を屋根の形状に合わせます。

屋根面と太陽光パネルの段差を目立たせないような措置を施します。

寄棟屋根等での修景措置の例

③　瓦屋根に太陽光パネルを設置する例

設置範囲を屋根の形状に合わせて段状に設置します。

屋根面と太陽光パネルの段差を目立たせないような措置を施します。

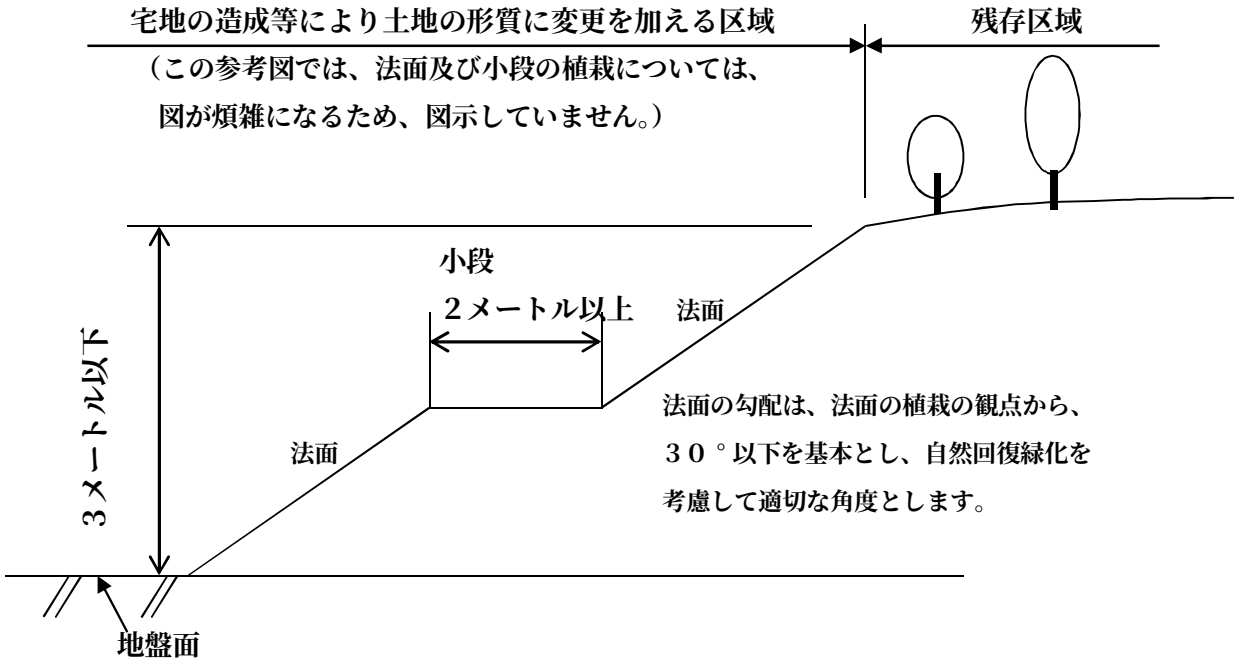
※ 陸屋根に設置する場合については、公共用空地から見えない高さや配置とするなどの措置により、建築物から突出した見え方にならないように工夫して下さい。

第５節　宅地の造成等

図２０　計画区域が１ヘクタールを超える宅地の造成等の場合の法面の例（「許可基準の解釈及び運用」４８，４９ページ関係）

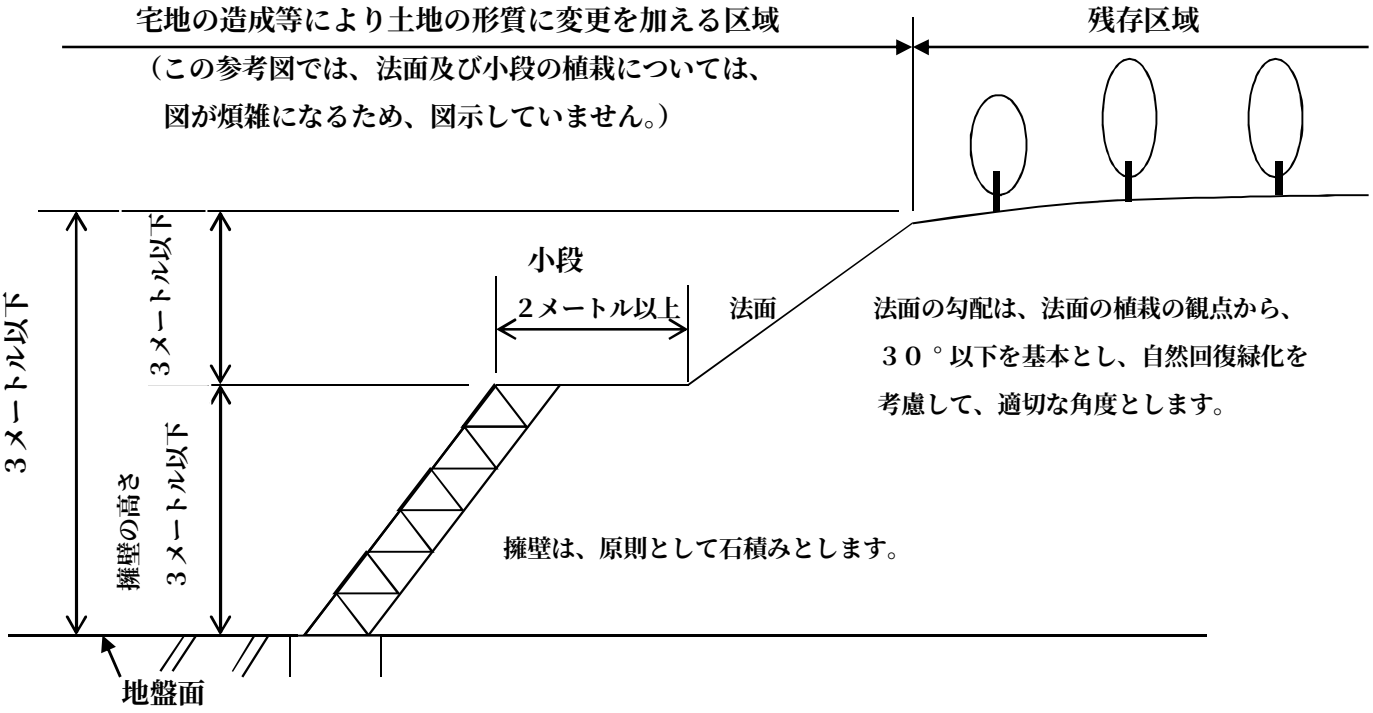
例１　（①擁壁を設置しない場合）

法の合計高さが３メートル以下であること。



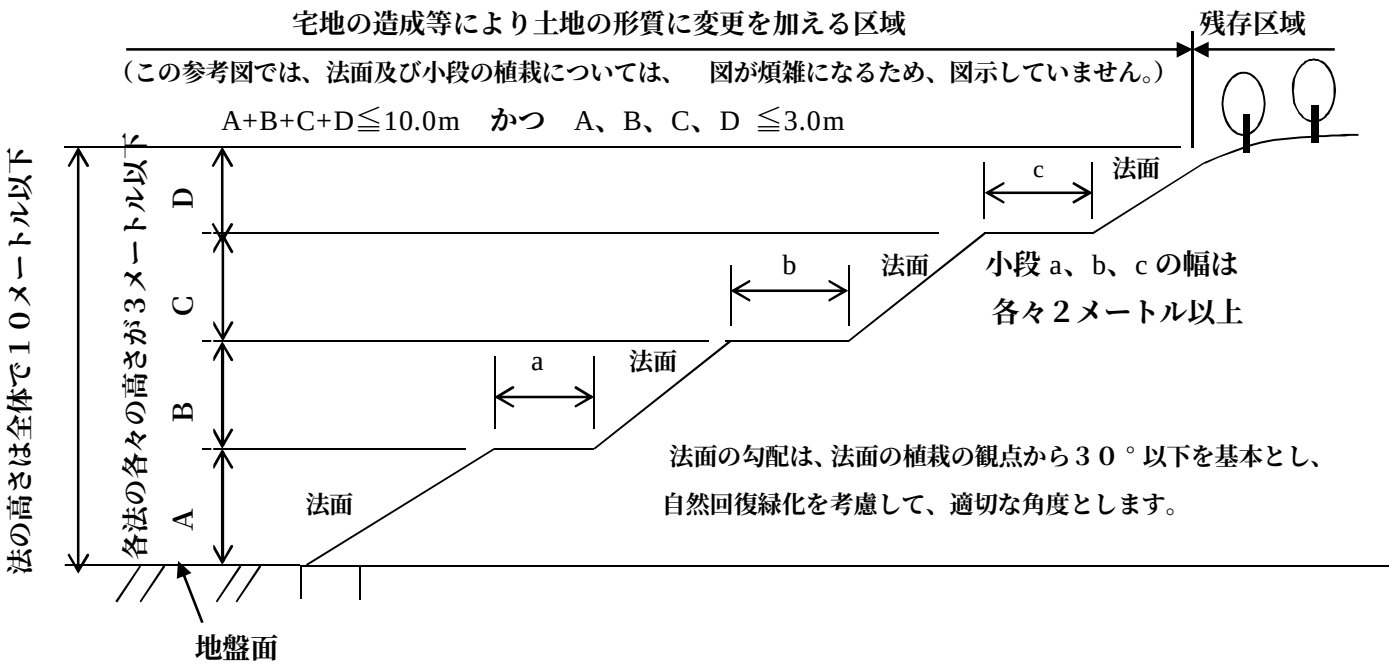
例２　（②擁壁を設置する場合）

擁壁部分を含む法の合計高さが３メートル以下であること。



例３　ただし書きによる特例が適用される場合　（①擁壁を設置しない場合）

一段の法の高さが３メートル以下で、かつ法の合計高さが１０メートル以下であること。



例４　ただし書きによる特例が適用される場合（②擁壁を設置する場合（擁壁の設置が風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合））

一段の法の高さが３メートル以下で、かつ最下段の擁壁部分以外の法の合計高さが１０メートル以下であること。

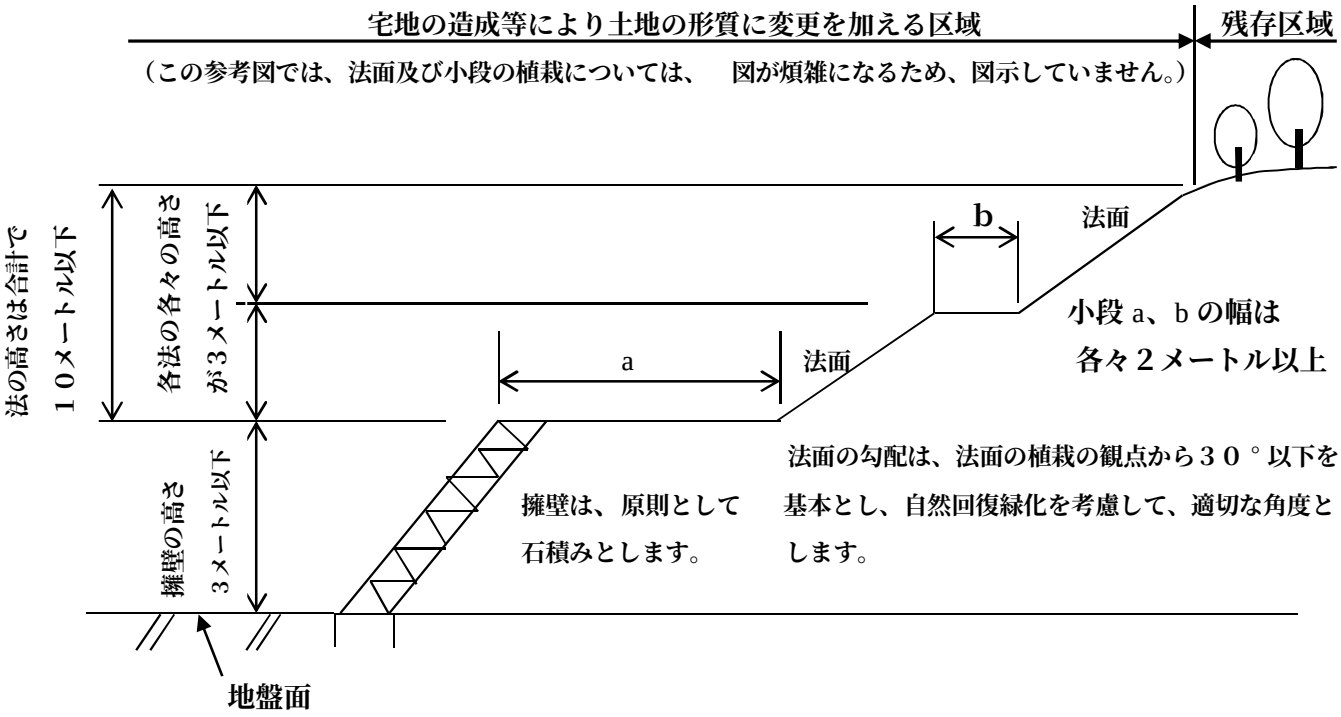
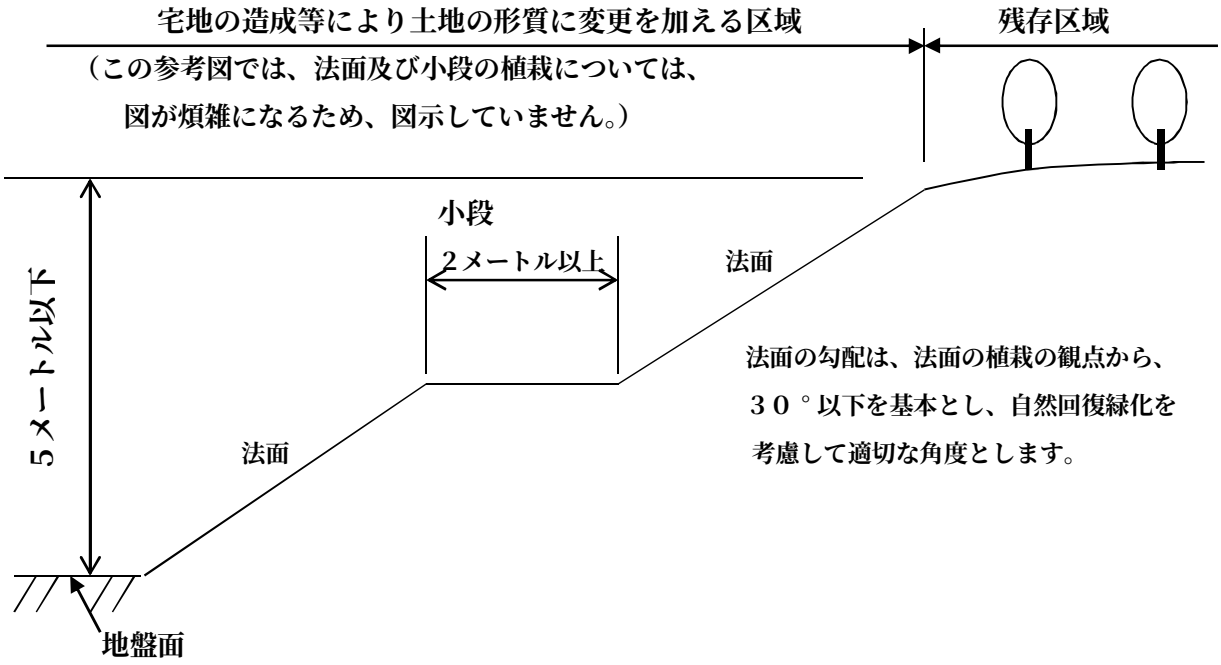


図２１　計画区域が１ヘクタール以下の宅地の造成等の場合（「許可基準の解釈及び運用」５２ページ関係）

例１　（①擁壁を設置しない場合）

基本となる法の高さの基準：法の合計高さが３メートル以下であること。

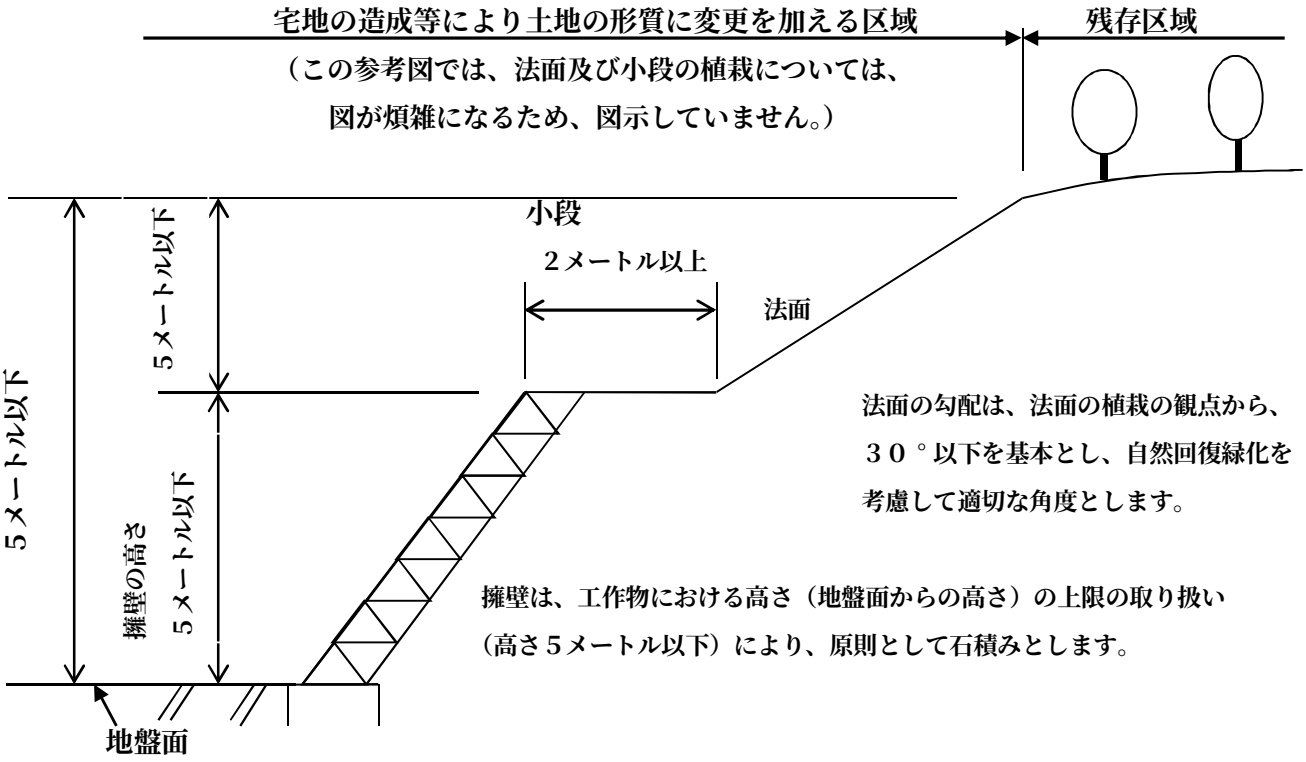
法の高さが３メートルを超える場合の法の合計高さの限度：５メートル以下であること。



例２　（②擁壁を設置する場合）

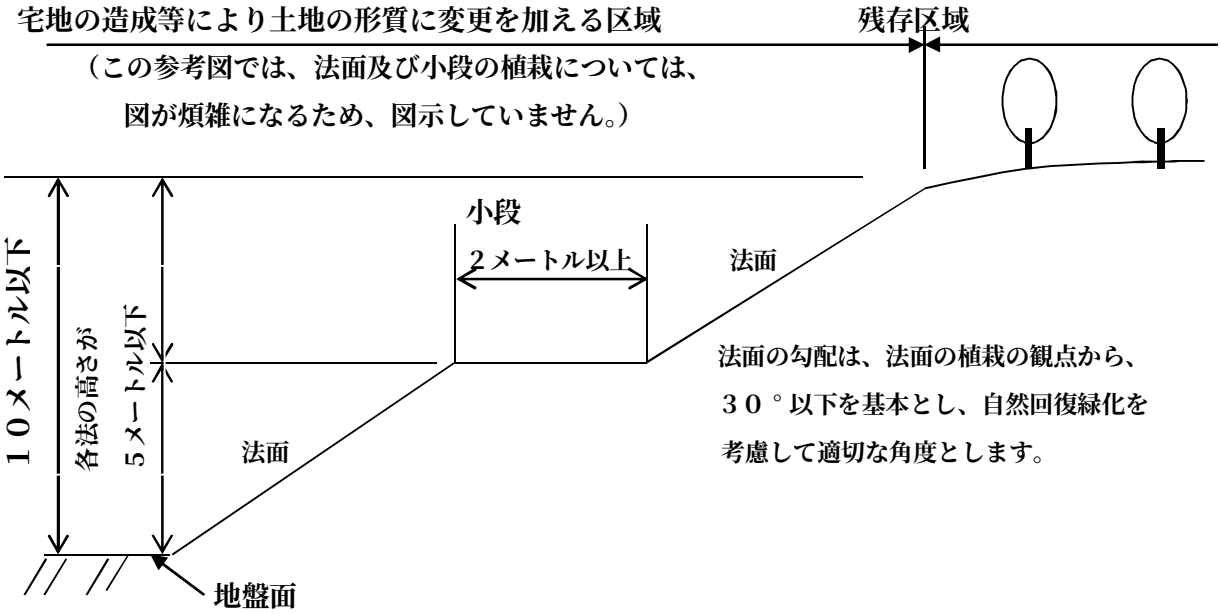
擁壁部分を含む法の高さの基本となる基準：法の合計高さが３メートル以下であること。

擁壁部分を含む法の高さが３メートルを超える場合の法の合計高さの限度：５メートル以下であること。



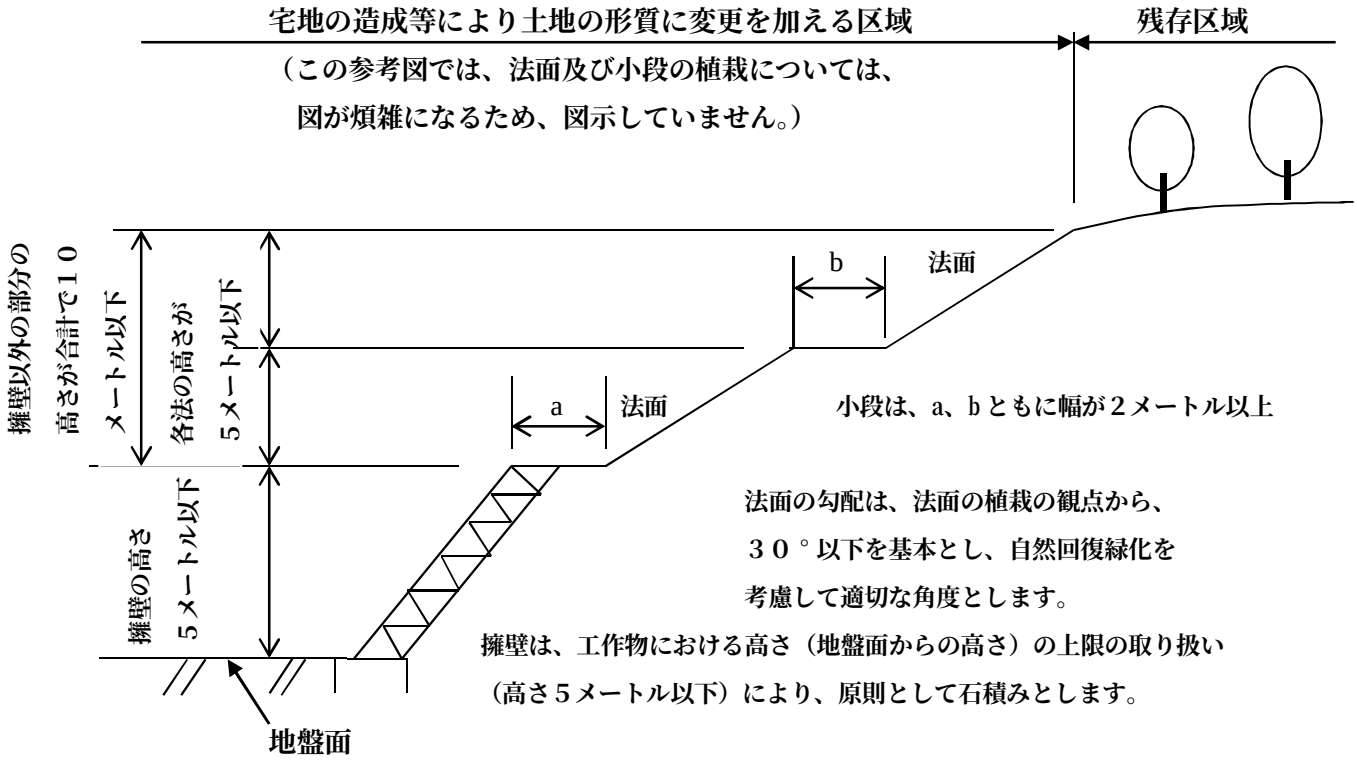
例３　ただし書きによる特例が適用される場合　（①擁壁を設置しない場合）

一段の法の高さが５メートル以下で、かつ法の合計高さが１０メートル以下であること。

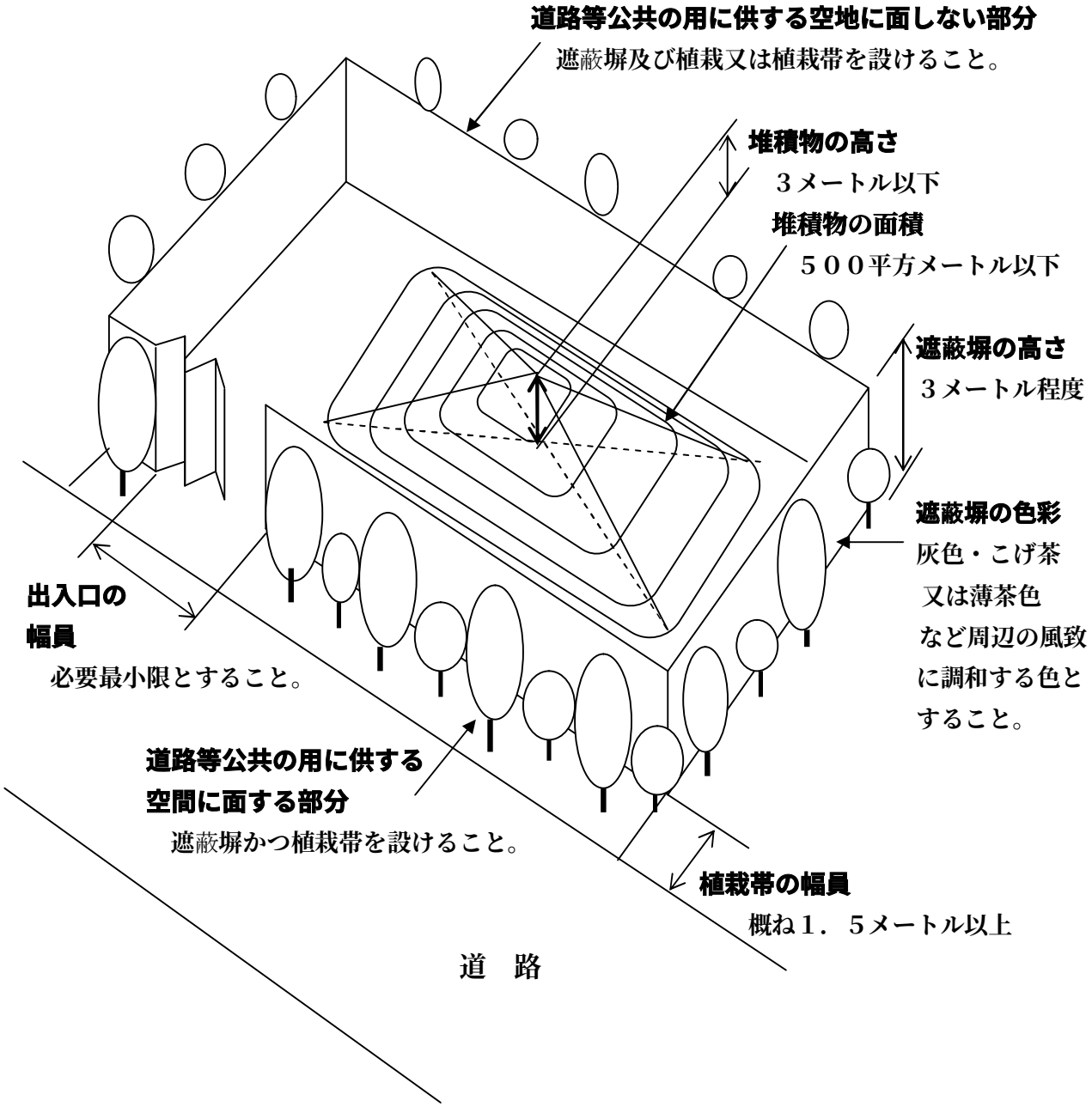


例４　ただし書きによる特例が適用される場合（②擁壁を設置する場合（擁壁の設置が風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合））

一段の法の高さが５メートル以下で、かつ最下段の擁壁部分以外の法の合計高さが１０メートル以下であること。



第１０節　屋外における土石等の堆積

図２２ 物件の堆積の例と遮蔽のための塀等の例（「許可基準の解釈及び運用」６８ﾍﾟｰｼﾞ関係）

堆積物は計画区域の境界線から概ね３メートル以上の後退距離（水平距離）を確保すること。