

浜松市風致地区条例許可等審査基準

浜松市風致地区条例許可等審査基準を次のように定める。

浜松市風致地区条例許可等審査基準

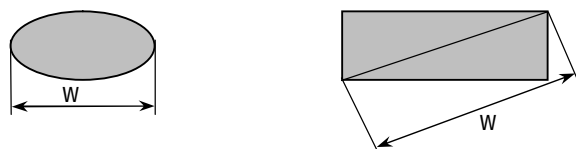
1 趣旨

この審査基準は、浜松市風致地区条例(平成18年条例第128号。以下「条例」という。)に基づく風致地区内における行為の許可等について、条例で定める許可基準を明確化し、許可等に係る審査を公平かつ公正に行うために定めるものとする。

2 用語の定義

- (1) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (2) 工作物 土地又は建築物に定着して設置される物のうち建築物以外のものをいう。
(例:擁壁類、柵、電柱、鉄塔類、モニュメント等)
- (3) 仮設の建築物 建築基準法第85条第2項(公益上必要な用途に供する応急仮設建築物を除く)及び第5項に規定する仮設建築物をいう。
- (4) 敷地 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (5) 道路 建築基準法第42条に規定する道路及び公道(公図上の赤道、畦畔)、私道、敷地内通路のうち一般の通行の用に供しているものをいう。
- (6) 建築物等の新築 新たに建築物等を建てることをいう。ただし、建築物等の改築に該当する場合を除くものとする。
- (7) 建築物等の改築 建築物等の全部又は一部を除却し、引き続きこれと位置、用途、規模、形態及び意匠の著しく異なるものを建てることをいう。
- (8) 建築物等の増築 既にある建築物の床面積若しくは既にある工作物の築造面積又はそれぞれの高さを増加させることをいう。なお、同一敷地内に別棟で建築する場合は、増築とする。
- (9) 建築物等の移転 同一敷地内で建築物等を別の位置に移すことをいう。なお、別の敷地へ移す場合は、新築又は増築とする。
- (10) 地下に設ける建築物 建築物の地階(建築基準法施行令第1条第2号の規定による。)のうち、地上に露出しない部分をいう。ただし、道路への出入りのため、やむを得ず地上に露出する建築物の地階の部分については、地下に設ける建築物として取扱うものとする。

- (11) 建築物の高さ 建築基準法施行令第2条第1項第6号及び同条第2項の規定により算定する高さをいう。
- (12) 見付の高さ 建築物が接する最低の地盤面を起点として算定した高さをいう。
- (13) 建築物の幅 建築物の見かけ上の最大の幅をいう。
(例 平面図を描いた時、楕円の場合...長径。四角形の場合...対角線。)



- (14) 連絡通路 建築物と建築物を繋ぐために設置された、屋根又は壁面を有する通路をいう。
- (15) 建築面積 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建築面積をいう。
- (16) 床面積 建築基準法施行令第2条第3項の規定により算定する床面積をいう。
- (17) 敷地面積 建築基準法施行令第2条第1項第1号の規定により算定する敷地面積をいう。
- (18) 行為地面積 条例第2条第1項第1号から第5号まで及び第7号に規定する行為をしようとする土地(当該行為に必要となる土地を含む。)の水平投影面積をいう。ただし、建築物の建築を行う場合は、敷地面積を行為地面積とする。
- (19) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面 建築物の壁、柱、ベランダ、テラス、出窓、外階段その他これらに類する植栽等の妨げとなるものの外側面をいう。
- (20) 建築物が接する地盤面の高低差 一の建築物の柱又は壁、地表に露出した基礎部分等、建築物を構成するいずれかの部分が接する地表面の最低位置と最高位置との高低差をいう。
- (21) 土地の形質の変更 土地の切土、盛土をいう。
- (22) のり 切土又は盛土することによって人工的に作られる、土の斜面が10度以上のもの(概ね30度以下であって、成木に達したときの樹高が概ね5m以上の樹木の植栽が行われる場合を除く。)をいう。
- (23) のりの高さ 途中の小段の有無によらず、のり尻からのり肩までの鉛直の高さをいう。ただし、のり面の途中に高木が植栽可能な幅2m以上の小段を高さ5m以内毎に設けた連続3段までののりに限り、のりの高さの算定は、小段で区切り別々ののりとして算定する。
- (24) 緑地 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地をいう。
- (25) 緑地面積 縁石等により区画された緑地の水平投影面積をいう。
- (26) 緑化換算面積 樹木の換算面積表により算定された面積をいう。
- (27) 緑地率 緑地面積の行為地面積に対する割合をいう。
- (28) 緑化率 緑化換算面積の行為地面積に対する割合をいう。

- (29) 緑地帯 将来的に中木以上となる樹木を主体として構成する、行為地の内側に設ける帯状の緑地をいう。
- (30) 森林 集団で成育している立木竹をいう。
- (31) 形質変更率 土地の形質変更を行う面積の行為地面積に対する割合をいう。

3 ただし書きの適用基準

3-1 壁面後退距離

条例第6条第1項第1号ウ(ウ)及び第3号ウ(ウ)、第6条第4号アのただし書は、次の各号のいずれかに適合する場合において適用することができる。

- (1) 物置、自転車置場(以下「物置等」という。)の用途に供するもので次の要件を全て満たすもの。

(軒高) 2.3m、かつ、(床面積の合計) 5㎡

(道路からの後退距離) (第1種風致地区においては3m、第2種風致地区においては2m。)ただし、外壁を有しないものについてはこの限りではない。

物置等の設置部分に生垣を植栽せず、かつ、条例で定める道路からの後退距離を満たさない箇所に設置する場合は、本来植栽すべき生垣の緑化面積に相当する樹木を、道路側を中心に植栽すること。

- (2) 自動車車庫の用途に供するもので次の要件を全て満たすもの。

柱と屋根のみで外壁を有しない構造であること。

柱の間隔が2m以上であること。

天井の高さが2.1m以上であること。

床面積の合計が30㎡以下であること。

自動車車庫の設置部分に生垣を植栽せず、かつ、条例で定める道路からの後退距離を満たさない箇所に設置する場合は、本来植栽すべき生垣の緑化面積に相当する樹木を、道路側を中心に植栽すること。

- (3) ベランダ、テラス、出窓、外階段その他これらに類する植栽等の妨げとなるもののうち、建築面積に算入されない部分。

3-2 建築地盤面の高低差

条例第6条第1項第1号ウ(工)及び第3号ウ(工)のただし書は、建築物が一定規模以下(当該建築物の見付の高さが、第1種風致地区にあっては14m以下、第2種風致地区にあっては24m以下)であるにもかかわらず、行為地が特に急峻な地形であることにより、条例第6条第1項第1号ウ(工)及び第3号ウ(工)の建築物が接する地盤面の高低差の限度を超えてしまうことがやむを得ないと認められる場合に適用することができるものとする。

3-3 緑地率

条例第6条第1項第5号アのただし書きは、行為地が更地等で保全すべき樹木及び緑地等がない場所で、かつ次に掲げる要件のいずれかに該当する場合において適用することができる。

- (1) 宅地分譲を目的とした造成で、建築物の建築に支障とならない範囲において、各分譲地内に植栽を行うもの。
- (2) 造成後、建築物等の新築工事を着工することが明らかであり、将来的に緑地の確保が担保されることが確実である場合。

3-4 景観審議会への諮問

前項に掲げる以外の内容で、条例第6条第1項第1号ウ(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)、第3号ウ(ア)、(イ)、(ウ)、(エ)のただし書きの規定により許可を行う場合は、事前に浜松市景観審議会に諮り意見を求めるものとする。ただし、適用できる案件は下記の通りとする。

- (1) 神社仏閣のように、高さを条例の規定値以下にすると屋根勾配を緩くせざる得なくなる等、伝統的な建造美が失われるような場合に適合する場合において適用することができる。
- (2) 既存の樹林が樹齢、高さ、葉張り等から保存するにふさわしい樹林で、建築物の高さを条例の規定値以下にしようとする、建築面積の増加を余儀なくされ、かえって伐採本数を増やす結果となり、風致の維持に支障となる場合等、「ただし書」を適用しない場合と適用する場合を比較検討し、ただし書を適用する場合の方が、総合的に見て風致の維持上好ましい場合。
- (3) 風致地区内に立地することが真に止むを得ない公共的施設で、構造等の制約から高さ等が条例の規定値に収まらない施設。

4 建築物等の新築

4-1 仮設の建築物等

条例第6条第1項第1号ア(イ)の規定する「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」とは、以下の各号に該当するものをいう。

- (1) 建築物等の高さが条例第6条第1項ウ(ア)で規定される基準以下であること。
- (2) 建築物等の形態が、奇抜なデザインでなく、周辺の土地における風致景観に溶け込むように落ち着いたものであること。

4-2 その他の建築物等

- (1) 条例第6条第1項第1号ウ(オ)の規定する「建築物にあっては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっ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。」とは、

以下の各号に該当するものをいう。

建築物の位置 1,000㎡以上の敷地において、建築物を2棟以上建築する場合は、建築物間の距離を第1種風致地区においては、高い建築物の高さ以上、第2種風致地区においては、高い方の建築物の高さの4分の3以上とする。ただし、同一行為地内における全ての建築物の幅の合計が、審査基準4-2(1)の制限値の範囲内に存する場合には、適用しない。なお、連絡通路(地下に設ける建築物を除く)でつながれた建築物については、一体の建築物として扱う。

建築物等の形態 以下の各号に該当するものをいう。

ア 審査基準4-1(2)の規定を準用するものとする。

イ 1,000㎡以上の敷地において建築する建築物の幅は、第1種風致地区においては50m以内、第2種風致地区においては80m以内とする。なお、連絡通路(地下に設ける建築物を除く)でつながれた建築物については、一体の建築物として扱う。

建築物等の意匠 屋根、外壁等の色彩については、明度及び彩度の高い目立つ色は避け、周辺の土地における風致景観に調和した落ち着いた色調であること。

工作物の規模

ア 工作物(認定電気通信事業又は有線ラジオ放送業務の用に供する線路又は空中線系を除く。)の高さは、条例第6条第1項第1号ウ(ア)で規定される建築物の基準以下であること。

イ 認定電気通信事業又は有線ラジオ放送業務の用に供する線路又は空中線系のうち、高さが15メートルを超えるものの高さは、実用に供するために必要最小限であること。

(2) 条例第6条第1項第1号ウ(カ)に規定する「風致の維持に必要な植栽」とは、将来的に、第1種風致地区においては建築物等が概ね覆い隠される程度、第2種風致地区においては建築物等が樹木間に見え隠れし、全体として緑に富んだ景観を保つに足りる計画となるように、以下の各号の要件を満たすものをいう。

緑化率 敷地内の緑化率は、第1種風致地区及び別図に示す区域内においては30%以上、第2種風致地区内(別図に示す区域を除く)においては20%以上とする。なお、緑化面積の算定方法等は以下の通りとする。

ア 算定方法 下表を基に、植栽時の樹高によって換算値を算出するものとする。ただし、水流・池等で樹木及び植栽等と一体となって自然環境を形成しているものは、その水面の水平投影面積を緑化面積として算定することができる。

イ 対象となる植物 原則として樹木のみとする。ただし、敷地面積が1,000㎡以上の場合、芝生・地被植物・駐車場緑化・花壇・畑を必要緑化面積の1/4までを対象とすることができる。なお、屋上緑化及びプランター栽培など植物が敷地の地表面に直接植栽されていないものは算定の対象とならない。

樹木	植栽時の樹高	換算値	備考
高木	4.0m以上	14.0 m ² /本	
高木	2.5m以上～4.0m未満	8.0 m ² /本	
中木	1.0m以上～2.5m未満	4.0 m ² /本	
低木	0.5以上～1.0m未満	1.0 m ² /本	
株物	0.5m未満	0.25 m ² /本	
生垣		0.5 m ² /m	1m当り2本以上
壁面緑化		0.5 m ² /m	1m当り3株以上
芝生・地被植物		水平投影面積	1,000 m ² 以上の敷地の 場合のみ算定
駐車場緑化			
花壇・畑			

緑地率 1,000m²以上の敷地の緑地率は、第1種風致地区及び別図に示す区域内においては50%以上、第2種風致地区内(別図に示す区域を除く)においては30%以上とする。この場合、緑地面積の算定方法等は以下の通りとする。

ア 算定方法 保全された緑地及び縁石等で区画された緑地の水平投影面積とし、植樹柵等単独で中高木を植栽する場合は、植樹柵の面積を緑地面積として算定する。なお、植樹柵等がない場合については、植栽時の樹冠投影面積とする。なお、水流・池等で樹木及び植栽等と一体となって自然環境を形成しているものは、その水面の水平投影面積を緑地面積として算定することができる。

イ 緑地の植栽計画 設置した緑地には、緑化換算面積が緑地面積以上となるように樹木等を植栽すること。

ウ 対象となる植物 緑化率の対象となる植物と同じものとする。

生垣の設置 行為地の道路境(出入り口等を除く。)及び隣地境は、原則として生垣とし、フェンス等を設ける場合は、平均地盤面からの高さ1.0m以下若しくは透視性のあるフェンスに平行して生垣を植栽するものとする。ただし、以下の各号全てに該当する場合は、事前の協議により、部分的に緩和できるものとする。

ア 4-2(2) に規定する緑化率を満足していること。

イ 土地の形状、周囲の状況等から生垣を設置しないことが妥当であると認められること。

緑地帯の設置 1,000m²以上の敷地の緑地帯の幅は、下表の該当する欄に掲げる限度以上であること。ただし、以下の各号いずれかに該当するものは状況に応じて緩和することができるものとする。

ア 周辺の土地から見通すことができない箇所、今後も周辺環境が変わることがないと認められる部分など、風致の維持に支障がないと認められるもの。

イ 建て売り分譲であって、分譲地ごとには必要な植栽基準を満たしているもの。

ウ 土地の形状が特殊なため、規定される緑地帯を設置することで土地利用が図れないと認められるもの。

緑地帯の幅	第1種風致地区及び 別図に示す区域	第2種風致地区 (別図に示す区域を除く)
1,000㎡以上3,000㎡未満	4m以上	2.5m以上
3,000㎡以上5,000㎡未満	7m以上	4m以上
5,000㎡以上	10m以上	5m以上

樹木の保存 現況の樹木等をできるだけ保全すること。

樹種 地域の植生を考慮したものとし、周辺の景観と著しく不調和でない樹種であること。

のり面の緑化 張芝、種子吹付、ツタ類等により緑化が行われること。

- (3) 条例第6条第1項第1号ウ(カ)の規定する「その他の措置」とは、行為の行われる土地における木竹の生育に支障を及ぼさないように、土壌改良を施すなど、植栽基盤の整備を行うことをいう。

5 建築物等の改築

条例第6条第1項第2号イの規定する「建築物にあっては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっ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。」とは、次の各号に該当するものをいう。

- 5-1 風致地区種別指定以前(昭和45年6月15日)より同敷地内に存在した建築物等(以下「旧建築物等」という。)で、条例第6条に定める許可基準を満たしていない場合は、改築後の建築物の位置は、旧建築物等の壁面後退距離までとする。
- 5-2 旧建築物等の規模、形態及び意匠が条例第6条に定める許可基準を満たしていない場合は、建築後の建築物等の規模及び形態、意匠が建築前と著しく異ならないこと。

6 建築物等の増築

6-1 仮設の建築物等

条例第6条第1項第3号ア(イ)の規定する「風致と著しく不調和でないこと」は、審査基準4-1及び4-2(1)、 の規定を準用する。

6-2 その他の建築物等

条例第6条第1項第3号ウ(オ)の規定する「風致と著しく不調和でないこと」は、審査基準4-2(1)の規定を準用する。

7 建築物等の移転

条例第6条第1項第3号(4)イの規定する「風致と著しく不調和でないこと」は、審査基準4-2(1)の規定を準用する。

8 宅地の造成等

8-1 条例第6条第1項第5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、次の各号に該当するものをいう。

- (1) 現況の地形をできる限り保全するよう計画し、周辺地盤との高低差が著しく異ならない地盤高とするなど、行為後の地形、景観等が周辺の土地における風致と著しく異ならないよう調和を図るものであること。
- (2) 分譲を目的として宅地の造成等を行う場合は、1区画当たりの分譲面積が、第1種風致地区においては、230㎡以上、第2種風致地区においては200㎡以上であること。
- (3) 5,000㎡以上の行為地の場合、形質変更率が、第1種風致地区においては60%以下、第2種風致地区においては80%以下であること。ただし、現況が更地等で、現況の地形を保全するように計画されたものである場合は、この基準は適用されないものとする。

8-2 条例第6条第1項第5号ア、エに規定する「適切な植栽」とは、審査基準4-2(2)の規定に該当するものをいう。

8-3 条例第6条第1項第5号イに規定する「木竹の生育に支障を及ぼす恐れが少ないこと」とは、切土又は盛土を行う場合、樹木等の生育に支障を及ぼさないよう表土の復元、客土等の措置を講ずること。

9 木竹の伐採

条例第6条第1項第6号に規定する「伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なう恐れが少ないこと」とは、次の各号に該当するものをいう。

- (1) 樹林地を伐採する場合は、林縁部の樹木の保護を図ること。
- (2) 巨樹や銘木等の風致上特に重要な樹木は、保存するものとし、やむをえず除去する場合は、移植等の措置を講ずること。

10 土石類の採取

条例第6条第1項第7号に規定する「採取を行う土地及び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」とは、行為終了後に現況復旧を行うなど、当該地区の風致景観に著しい変化がないようにすることをいう。

11 色彩の変更

条例第6条第1項第8号に規定する「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調和すること」とは、審査基準4 - 2(1) の規定を準用するものとする。

12 水面の埋立て又は干拓

条例第6条第1項第9号アに規定する「適切な植栽」とは、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った上で、水面の埋立て又は干拓を行う土地の最終的な利用目的に応じ、それぞれの場合に必要なとされる植栽が施されることをいう。

13 土石類等のたい積

条例第6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、次の各号に掲げるものに該当するものをいう。

13-1 行為地の設定

行為地については、申請に係る場所以外の場所では、その目的を達成することができないと認められるものであること。

13-2 行為の内容

(1) 堆積物の規模及び堆積の期間が、必要最小限と認められること。なお、恒常的な事業活動に伴うものなど、同一の行為地内において断続的に行う堆積については、一体の行為として取り扱う。

(2) 堆積物が崩壊し、飛散し、及び流出するおそれがないよう、安全性に配慮したものであること。

(3) 植栽等

堆積物が概ね覆い隠される程度の植栽その他の措置が講じられること。

14 建築物の敷地が種別の異なる風致地区にわたる場合の取扱い

14-1 建築物の高さ及び外壁の後退距離に関する許可基準については、当該建築物又は建築物の部分が存する風致地区の種別毎の基準を適用する。

(1) 建ぺい率の上限は、次式により算出する。

$$\text{建ぺい率の上限} = 30 / 100 \times B / A + 40 / 100 \times C / A$$

A = 敷地面積 B = 敷地面積のうち第1種に占める部分の面積

C = 敷地面積のうち第2種に占める部分の面積

(2) 建築物が接する地盤の高低差の上限は、次式により算出する。

$$\text{建築物が接する地盤の高低差の上限} = 6\text{m} \times B / A + 9\text{m} \times C / A$$

A = 建築面積 B = 建築面積のうち第1種に占める部分の面積

C = 建築面積のうち第2種に占める部分の面積

(3) 形質変更率の上限は、次式により算出する。

$$\text{形質変更率の上限} = 60\% \times B/A + 80\% \times C/A$$

A = 行為地面積 B = 行為地面積のうち第1種に占める部分の面積

C = 行為地面積のうち第2種に占める部分の面積

(4) 緑地率及び緑化率の下限は、次式により算出する。

$$\text{緑地率及び緑化率の下限} = 50\% \times B/A + 30\% \times C/A$$

A = 行為地面積 B = 行為地面積のうち第1種に占める部分の面積

C = 行為地面積のうち第2種に占める部分の面積

なお、1,000㎡未満の緑化率の計算は50%を30%に、30%を20%とする。

(5) 建築物の幅

建築物の幅の上限は、建築物が接する地盤の高低差の上限の計算方法に準じて算出する。

15 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合の取扱い

15-1 建築物のうち風致地区内に存する部分についてのみ、高さ、外壁の後退距離、建築物が接する地盤の高低差等建築物に係る許可基準を適用する。

15-2 形質変更率、緑地率及び緑化率等敷地に関する基準については、敷地の内、風致地区内の部分についてのみ基準を適用する。ただし、緑地率及び緑化率については、敷地面積全体として緑に富んだ景観を保つに足りる程度の計画であればこの限りではない。

15-3 建ぺい率の上限は、次式により算出する。

$$\text{建ぺい率の上限} = 30(\text{第1種の場合})\text{or}40(\text{第2種の場合})/100 \times B/A + D/100 \times C/A$$

A = 敷地面積 B = 敷地面積のうち風致地区内に占める部分の面積

C = 敷地面積のうち風致地区外の部分の面積

D = 敷地面積のうち風致地区外の部分の建ぺい率(%)

附 則

- 1 この審査基準は、平成19年4月1日から施行する。
- 2 この審査基準は、平成23年2月1日から施行する。
- 3 この審査基準の施行の際現に条例第2条又は第7条の規定により風致地区内における行為の許可又は許可事項の変更の許可を申請している者に対する審査基準については、なお従前の例による。
- 4 この審査基準は、平成23年8月1日から施行する。
- 5 この審査基準は、平成25年7月1日から施行する。

別図 (4-2(2) , , 関係)

