

風致地区内行為許可に係るガイドライン



令和3年3月

赤穂市都市計画課

目 次

本ガイドラインの目的	1
本ガイドラインの位置づけ	1
本ガイドラインの構成	1
手続きフロー図	2
提出図書について	3
許可を要しない行為	6
許可基準	
建築物の建築（新築・改築・増築・移転）について	8
工作物の建築（新築・改築・増築・移転）について	11
土地の形質の変更について	12
木竹の伐採について	13
土石類の採取について	13
水面の埋め立て又は干拓について	13
建築物・工作物の色彩の変更について	14
屋外における土石、廃棄物または再生資源の体積について	14
許可基準の解説	
建築物の建築（新築・改築・増築・移転）について	15
工作物の建築（新築・改築・増築・移転）について	24
土地の形質の変更について	26
木竹の伐採について	28
土石類の採取について	30
水面の埋立て又は干拓について	30
建築物等の色彩の変更について	31
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積について	32
特記事項	
建築物が風致地区の内外等にまたがり建築される場合について	33
緑地面積の算定基準について	33
建築物（又は敷地）と緑地の配置について	34
風致地区におけるソーラーパネルの設置について	34
用語の定義	36

本ガイドラインの目的

赤穂市において、都市計画法（以下「法」という。）第8条の規定により定められた風致地区内において一定の行為を行おうとする者は、「赤穂市風致地区内における建築等の規制に関する条例」（「条例」という。）の定めるところにより、市長の許可を得なければなりません。

本ガイドラインは、条例を分かりやすく解説するとともに、本市総合計画が目標とする「自然と歴史に育まれ 笑顔と希望あふれる 活力のあるまち」にふさわしい都市景観を保全していくため、本市の風致地区内における行為の望ましいあり方について示したものであります。

本ガイドラインの位置づけ

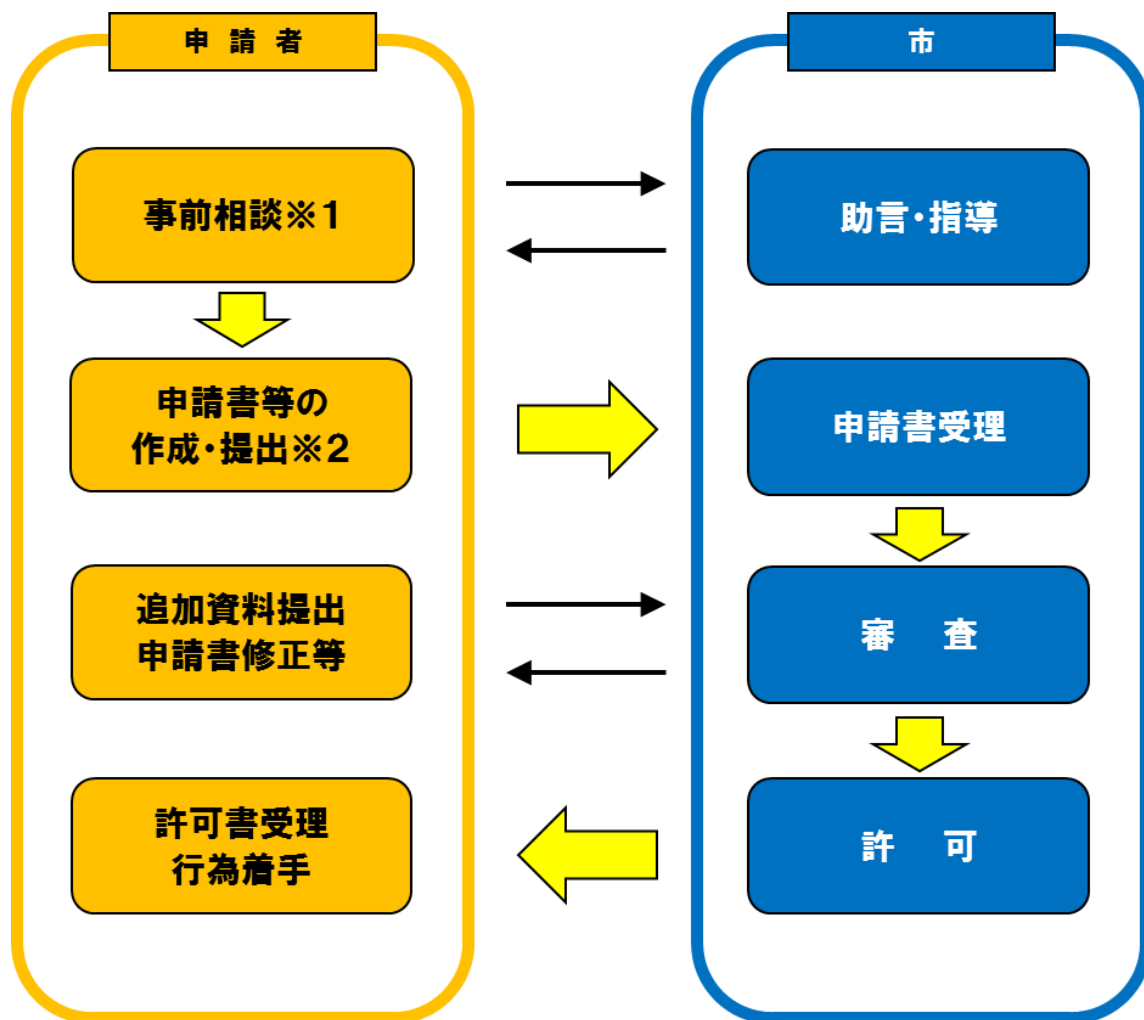
本ガイドラインは、風致地区内での行為に関し、条例や各種の関連法規、関連計画、指針等と照らし合わせ、許可基準を解説したものであり、条例に基づく行為許可の運用にあたって活用するものです。

本ガイドラインの構成

本ガイドラインは、風致地区内行為の許可基準の解釈と運用に関する解説等によって構成されています。

手続きフロー図

風致地区内における行為の許可申請手続きは、下記のとおりとなります。
また、申請内容を変更しようとする場合についても、同様の手続きとなります。



- ※1：事前相談の内容としては、行為内容の確認及び許可の要否等になります。
なお、協議段階で図面等行為の参考となる資料があれば、具体的な助言ができます。
- ※2：申請時における提出図書については、P3「提出図書」をご参照ください。

提出図書について

風致地区内における行為の許可を受けようとする場合は、許可申請書（様式第1号）及び設計説明書（様式第2号）のほか、下表において該当する図書を提出してください。（条例施行規則第2条～第4条）

行為の区分	添付図書		
	図書の種類	縮尺	図書に明示しなければならない事項
建築物の新築・改築・増築又は移転	付近見取図	1/10,000以上	方位、道路及び目標となる地物
	配置図	1/200以上	方位、敷地境界、敷地内における建築物、工作物、木竹等の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
	平面図	1/200以上	方位、間取り及び各室の用途
	立面図	1/200以上	主要部分の材料の種別、仕上げ、方向及び色彩
	断面図	1/200以上	建築物の断面、現況地盤面、設計地盤面及び平均地盤面の状況、敷地の境界、敷地内における建築物、工作物、木竹等の位置及び高さ並びに申請に係る建築物と他の建築物との別
	地盤算定図	1/200以上	建築物が接する設計地盤面及び平均地盤面の状況
	矩計図	1/100以上	
	敷地面積等算定図	1/200以上	建築物の敷地面積、建築面積、求積図及び求積表
	緑地面積算定図	1/200以上	植栽によって覆われる土地の面積、求積図及び求積表
	植栽計画図	1/100以上	植栽によって覆われる土地の区域並びに保存し、伐採し、若しくは移植する木竹又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称、位置、高さ、葉張り及び本数等
	状況カラー写真		敷地及びその周辺の状況
工作物の新築・改築・増築又は移転	付近見取図	1/10,000以上	方位、道路及び目標となる地物
	配置図	1/200以上	方位、敷地の境界又は工作物の地上投影部分及び申請に係る工作物と他の工作物との別
	平面図	1/200以上	

	立面図	1/200 以上	主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩
	断面図	1/200 以上	工作物の断面、現況地盤面、設計地盤面及び平均地盤面の状況、敷地の境界又は地上投影部分並びに申請に係る工作物と他の工作物との別
	地盤算定図	1/200 以上	工作物が接する設計地盤面及び平均地盤面の状況
	矩計図	1/100 以上	
	敷地面積等算定図	1/200 以上	工作物の敷地面積又は水平投影面積、求積図及び求積表
	植栽計画図	1/200 以上	植栽によって覆われる土地の区域並びに保存し、伐採し、若しくは移植し又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称、位置、高さ、葉張り及び本数等
	状況カラー写真		敷地又は工作物及びその周辺の状況
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更、土石類の採取又は水面の埋立て若しくは干拓	付近見取図	1/10,000 以上	方位、道路及び目標となる地物
	地形図	1/1,000 以上	方位並び行為地の境界
	平面図	1/600 以上	方位、行為地の境界、排水施設、切土又は盛土をする土地の部分、法面（切土又は盛土をする土地の部分に生ずる法に設置するものに限る。）及び擁壁（切土又は盛土をする土地の部分に生ずる法に設置するものに限る。）
	断面図	1/600 以上	現況地盤面及び設計地盤面
	法面断面図	1/50 以上	法の高さ、勾配及び保護の方法
	行為地面積等算定図	1/200 以上	行為地の面積、求積図及び求積表
	緑地面積算定図（宅地の造成の場合を除く。）	1/200 以上	植栽によって覆われる土地の面積、求積図及び求積表
	植栽計画図	1/200 以上	行為地において、植栽によって覆われる土地の区域並びに保存し、伐採し、若しくは移植する木竹又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称、位置、高さ、葉張り及び本数等
	状況カラー写真		行為地及びその周辺の状況

木竹の伐採	位置図又は付近見取図	1/10,000以上	方位、道路及び目標となる地物
	地形図	1/2,500以上	方位、付近の土地利用の現況、林況及び伐採区域
	伐採計画図	1/1,200以上	保存し、伐採し、若しくは移植する木竹又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称、位置、高さ、本数等及び伐採後の土地利用の状況
	状況カラー写真		行為地及びその周辺の状況
建築物等の色彩の変更	付近見取図	1/10,000以上	方位、道路及び目標となる地物
	立面図	1/200以上	主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩
	状況カラー写真		行為地及びその周辺の状況
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	付近見取図	1/10,000以上	方位、道路及び目標となる建物
	地形図	1/1,000以上	方位並び行為に係る土地の境界
	平面図	1/600以上	方位、行為に係る土地の境界、配水施設、堆積をする土地の部分及び擁壁
	断面図	1/600以上	現況地盤面及び設計上の堆積物の断面
	状況カラー写真		行為に係る土地及びその周辺の状況

許可を要しない行為

風致地区内における行為のうち、下表の行為については許可申請は不要です。

(条例第2条第2項、第3項)

行為の種別	許可を要しない行為一覧
建築物の新築・改築・増築 又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ・新築に係る建築物又は改築若しくは増築に係る建築物のその部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの（新築、改築又は増築後の建築物の高さが風致地区の種別ごとに別表第2に掲げる高さの限度を超えることとなるものを除く。）の当該建築物の新築、改築又は増築 ・移転に係る建築物の床面積が10㎡以下であるものの当該建築物の移転
工作物の新築・改築・増築 又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ・風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物 ・水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの ・消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台 ・上記以外の工作物で高さが1.5m以下であるもの ・建築物の存する敷地内で行う建築物に付属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。）その他これらに類する工作物 ・電気通信事業又は有線一般放送（共同聴取業務に限る。）の用に供する線路又は空中線系でその高さが15m以下のもの ※1 ・農林漁業を営むために行う幅員が2m以下の用排水路、幅員が2m以内の農道又は林道の設置 ・農林漁業を営むために行う用排水施設、農道及び林道を除く工作物の設置
土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が10㎡以下の土地の形質の変更で、かつ、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わない当該土地の形質の変更 ・建築物の存する敷地内で行う高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わない土地の形質の変更 ・農林漁業を営むために行う土地の形質の変更（宅地の造成、土地の開墾を除く。）
木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ・間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採 ・枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ・自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ※2 ・仮植した木竹の伐採 ・測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採（別表第1（許可を要しない行為及び第3条各号（公共事業）に掲げる行為を除く。） ・建築物の存する敷地内で行う高さが5mを超えない木竹の伐採 ・林業を営むために行う木竹の伐採
土石類の採取	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が10㎡以下で、かつ、高さが1.5mを超えるのりを生ずる土地の形質の変更を伴わない土石類の採取 ・建築物の存する敷地内で行う高さが1.5mを超えるのりを生ずる土地の形質の変更を伴わない土石類の採取
建築物等の色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等のうち屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更

行為の種別	許可を要しない行為一覧
水面の埋立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> 面積が10㎡以下の水面の埋立て又は干拓
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	<ul style="list-style-type: none"> 面積が10㎡以下であり、かつ、高さが1.5m以下である土石、廃棄物又は再生資源の堆積 建築物の存する敷地内で行う高さが1.5m以下である土石、廃棄物又は再生資源の堆積
行為全般	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画事業の施行として行う行為 国、県若しくは市又は都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

※1：送電線の維持管理に係る送電線下の伐採に関しては許可申請の必要ありませんが、別途通知書（様式第4号）を提出してください。

※2：「自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採」とは林地所有者が伐採木を自家の燃料、用材等として使用すること。

ご注意ください！！

※許可が必要かどうかの判断が難しい場合は、事前に市都市計画課までご相談ください。

※条例に違反し許可を得ないまま風致地区内において行為を行った場合、行政処分を受けることがあります。

許可基準

建築物の建築(新築・改築・増築・移転)について

風致地区内における行為のうち、建築物の建築等（①新築・②改築・③増築・④移転）における許可基準は下記のとおりです。（条例第5条）

①新築の場合

区分	項目	許可基準		
仮設のもの		<ul style="list-style-type: none"> 建築物の構造が容易に移転し、又は除去することができるもの。 建築物の規模及び形態が、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。 		
地下に設けるもの		<ul style="list-style-type: none"> 建築物の位置及び規模が、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恐れが少ないこと。 		
上記以外	最高高さ	第1種風致地区	10m以下	
		第2種風致地区	10m以下	
		第3種風致地区	15m以下	
	建ぺい率	第1種風致地区	2/10以下	
		第2種風致地区	3/10以下	
		第3種風致地区	4/10以下	
	壁面後退距離	道路から	第1種風致地区	3m以上
			第2種風致地区	2m以上
			第3種風致地区	2m以上
		隣地から	第1種風致地区	1.5m以上
			第2種風致地区	1m以上
			第3種風致地区	1m以上
	地盤面の高低差	<ul style="list-style-type: none"> 建築物が接する地盤面の高低差が6m以下であること。 		
	緑地率	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の風致に十分配慮された緑地が設けられていること。 		
第1種風致地区		5/10以上		
第2種風致地区		4/10以上		
位置・形・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の位置、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 			

②改築の場合

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

③増築の場合

区分	項目	許可基準		
仮設のもの		<ul style="list-style-type: none"> ・増築部分の構造が容易に移転し、又は除去することができるもの。 ・増築後の建築物の規模及び形態が、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。 		
地下に設けるもの		<ul style="list-style-type: none"> ・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恐れが少ないこと。 		
上記以外	最高高さ	第1種風致地区	10m以下	
		第2種風致地区	10m以下	
		第3種風致地区	15m以下	
	建ぺい率	第1種風致地区	2/10以下	
		第2種風致地区	3/10以下	
		第3種風致地区	4/10以下	
	壁面後退距離	道路から	第1種風致地区	3m以上
			第2種風致地区	2m以上
			第3種風致地区	2m以上
		隣地から	第1種風致地区	1.5m以上
			第2種風致地区	1m以上
第3種風致地区			1m以上	
地盤面の高低差		・増築後の建築物が接する地盤面の高低差が6m以下であること。		
位置・形・意匠		・増築後の建築物の位置、形態及び意匠が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。		

④移転の場合

区分	項目	許可基準		
全般	壁面後退距離	道路から	第1種風致地区	3m以上
			第2種風致地区	2m以上
			第3種風致地区	2m以上
		隣地から	第1種風致地区	1.5m以上
			第2種風致地区	1m以上
			第3種風致地区	1m以上
位置・形・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・移転後の建築物の位置が移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。 			

工作物の建築(新築・改築・増築・移転)について

風致地区内における行為のうち、工作物の建築等(①新築・②改築・③増築・④移転)における許可基準は下記のとおりです。(条例第5条)

①新築の場合

区分	項目	許可基準	
仮設のもの		<ul style="list-style-type: none"> 建築物等の構造が容易に移転し、又は除去することができるもの。 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。 	
地下に設けるもの		<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
上記以外	最高高さ	第1種風致地区	10m以下
		第2種風致地区	10m以下
		第3種風致地区	15m以下
	位置・形・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	

②改築の場合

区分	項目	許可基準	
全般	最高高さ	<ul style="list-style-type: none"> 改築後の工作物の高さが改築前の工作物の高さを超えないこと。 	
	規模・形・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	

③増築の場合

区分	項目	許可基準	
仮設のもの		<ul style="list-style-type: none"> 増築部分の構造が容易に移転し、又は除去することができるもの。 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。 	
地下に設けるもの		<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
上記以外	最高高さ	第1種風致地区	10m以下
		第2種風致地区	10m以下
		第3種風致地区	15m以下

	規模・形・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 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。
--	---------	--

④移転の場合

区分	項目	許可基準
全般	位置	<ul style="list-style-type: none"> 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。

土地の形質の変更について

風致地区内における行為のうち、土地の形質の変更における許可基準は下記のとおりです。（条例第5条）

区分	項目	許可基準					
全般	のり面の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が、植栽その他の適切な措置が行われることにより当該土地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、変更を行う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。 区域の面積が1 ha以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして、あらかじめ、市長が指定したものの伐採を伴わないこと。（※） 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと 					
		<ul style="list-style-type: none"> 土地の形質の変更を行う区域の面積が1 ha を超えるものにあつては、高さが4mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと 					
		<ul style="list-style-type: none"> 周辺の風致に十分配慮された緑地が設けられていること 					
	緑地率	<table border="1"> <tr> <td>第1種風致地区</td> <td>5/10以上</td> </tr> <tr> <td>第2種風致地区</td> <td>4/10以上</td> </tr> <tr> <td>第3種風致地区</td> <td>3/10以上</td> </tr> </table>	第1種風致地区	5/10以上	第2種風致地区	4/10以上	第3種風致地区
第1種風致地区	5/10以上						
第2種風致地区	4/10以上						
第3種風致地区	3/10以上						

木竹の伐採について

風致地区内における行為のうち、木竹の伐採における許可基準は下記のとおりです。
(条例第5条)

区分	項目	許可基準
全般		<p>木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。</p> <p>ア 条例第2条第1項第1号及び第2号に掲げる行為に必要な最小限度の木竹の伐採</p> <p>イ 森林の択伐</p> <p>ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（区域の面積が1ha以上である森林で風致の維持上特に重要なものとして、あらかじめ、<u>市長が指定したものに係るものを除く。</u>）で、伐採区域の面積が1ha以下のもの</p> <p>エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採</p>

土石類の採取について

風致地区内における行為のうち、土石類の採取における許可基準は下記のとおりです。
(条例第5条)

区分	項目	許可基準
全般		<ul style="list-style-type: none"> 採取の方法が、露天掘りでないこと（適切な埋戻し又は植栽を行う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）。 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。

水面の埋め立て又は干拓について

風致地区内における行為のうち、水面の埋め立て又は干拓における許可基準は下記のとおりです。（条例第5条）

区分	項目	許可基準
全般		<ul style="list-style-type: none"> 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う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。 当該土地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。

建築物・工作物の色彩の変更について

風致地区内における行為のうち、建築物等の色彩の変更における許可基準は下記のとおりです。(条例第5条)

区分	項目	許可基準
全般		・変更後の色彩が当該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。

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積について

風致地区内における行為のうち、屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積における許可基準は下記のとおりです。(条例第5条)

区分	項目	許可基準
全般		・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。

許可基準の解説

建築物の建築(新築・改築・増築・移転)について

1. 建築物が仮設もしくは地下に設けるものの場合

■仮設の建築物^{※(1)}

○仮設の建築物の新築

当該建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

当該建築物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。

○仮設の建築物の増築

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。

増築後の建築物の規模及び形態が、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。

【根拠】

条例第5条
別表第2
1-(1)

【根拠】

条例第5条
別表第2
3-(1)

基本的な考え方

本規定は、当該仮設建築物が風致地区である周囲の自然景観やまち並みに溶け込み、違和感なく目立たない状態とするために定めているものである。

解釈と運用

① 「容易に移転し、又は除却することができるもの」とは、次の要件に全て該当するものとする。

ア 階数が2以下で、かつ地階を有しないこと。

イ 主要構造部（建築基準法第2条第5号^{※1}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。

※1：建築基準法第2条第5号：主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段を言い、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、揚げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、庇、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

② 仮設の建築物の許可期限は、概ね1年以内とする。

ただし、長期的施行に関するものについてはそれに要する期間を勘案し、協議の上決定する。

※(1)

仮設の建築物：建築基準法第85条第2項又は同条第5項で規定する仮設建築物を指す。

- ③ 「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」とは以下のとおりとする。
なお、建築物にあっては可能な限りP18『2. 建築物又は工作物が仮設及び地下に設けるもの以外の場合』の許可基準によること。

(規模)

周囲の状況等を考慮し個別ごとの判断によるが、いずれも必要最小限度に留めたものとする。

(形態)

背景をなす自然景観や周囲のまち並みとの調和において、人に違和感を与えるような形態を避ける。

長大な壁面が生じざるを得ない建築物等については、建築物を分割する又は屈曲するなど、壁面の見え掛かりを小さくするよう工夫する。

(色彩)

建築物の色彩については、周辺の土地における風致景観となじみやすい黒、白又は灰色もしくは茶系統の落ち着いた色彩とし、原色や光沢の強いものを避けるよう努める。

■地下に設ける建築物^{※(2)}

○地下に設ける建築物の新築

地下に設ける建築物については、当該建築物の位置及び規模が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。

○地下に設ける建築物の増築

地下に設ける建築物については、増築後の当該建築物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。

基本的な考え方

地下に設ける建築物の位置や規模によっては、地上部に出た壁面等が風致の維持や地上部・接道部の緑化に支障を及ぼすことがあるが、本規定はそれを防ぐために定められているものである。

解釈と運用

- ① 地下に設ける建築物の地上に出る部分については、山頂部などの自然景観を保全するため、尾根線上など目立つ場所や周辺市街地から目立つ中腹部から上位面への建築を避ける。
- ② 地下に設ける建築物で当該建築物の部分が地盤面から 1.5m 以上地上に出る場合は、一般の（地上に設ける）建築物と同様に風致景観上の影響があるため、建ぺい率、壁面後退距離、緑地率は、次ページの『2. 建築物が仮設及び地下に設けるもの以外の場合』の基準値によるものとする（面積等の算定方法は建築基準法に準じる）。

【根拠】
条例第5
条
別表第2
1-(2)

【根拠】
条例第5
条
別表第2
3-(2)

※(2)
地下に設ける建築物：地下に埋まっているもの又は建築物で地階（建築基準法施行令第1条第2号に定めるものをいう。）に該当する建築物のうち、同施行令第2条第2項に規定する地盤面上1m以下のものを指す。

2. 建築物が仮設もしくは地下に設けるもの以外の場合

■ 建築物の「高さ」に関すること

○ 建築物の新築

当該建築物の高さが、第1種風致地区及び第2種風致地区においては10m以下、第3種風致地区においては15m以下であること。

○ 建築物の改築

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。

○ 建築物の増築

当該増築部分の建築物の高さが、第1種風致地区及び第2種風致地区においては10m以下、第3種風致地区においては15m以下であること。

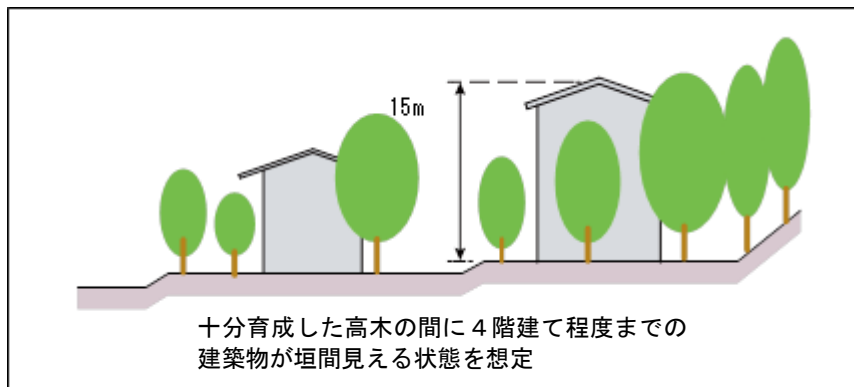
【根拠】
条例第5
条
別表第2
1-(3)

【根拠】
条例第5
条
別表第2
2-(1)

【根拠】
条例第5
条
別表第2
3-(3)

基本的な考え方

建築物の高さを15mに制限するのは、樹木が建築物等を覆い隠す、もしくは樹木間に建築物が見え隠れし、全体として緑に富んだ景観が保たれている状態とするためのものであり、15mという高さは、十分生育した高木の間には4階建て程度までの建築物が垣間見える状態を想定している。



解釈と運用

- ① 建築物の高さは15m以内とする。
- ② 建築物の高さの算定については建築基準法に準ずるものとし、建築物に付属する避雷針、アンテナ、煙突等は建築物の高さに含めないものとする。

■建築物の「建ぺい率」に関すること

○建築物の新築

当該建築物の建ぺい率が、第1種風致地区においては2/10以下、第2種風致地区においては、3/10以下、第3種風致地区においては4/10以下であること。

○建築物の増築

増築後の建築物の建ぺい率が、第1種風致地区においては2/10以下、第2種風致地区においては3/10以下、第3種風致地区においては4/10以下であること。

【根拠】
条例第5条
別表第2
1-(3)

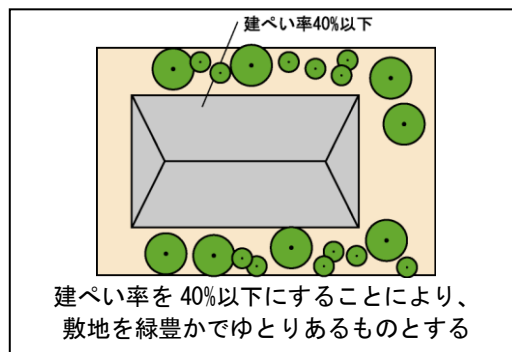
【根拠】
条例第5条
別表第2
3-(3)

基本的な考え方

建築物の建ぺい率は、40%以下に制限することにより、風致地区内の敷地を周辺との調和に配慮した緑豊かでゆとりあるものとするためのものである。

解釈と運用

- ① 建築物の建ぺい率は40%以内とする。
- ② 建築物の建ぺい率、建築面積の算出については建築基準法に準ずるものとする。ただし、建築基準法による角地緩和は適用されない。
- ③ 建築物の軒、庇、これに類するものの壁面からの張り出し部分については、建築面積に含めないものとする。ただし、1.0mを超えるものは1.0mを排除した部分を建築面積にする。
- ④ 昭和45年4月1日制定の「風致地区内における建築等の規制に関する条例（兵庫県）」施行以前から立地している建築物の改築の場合で、改築前の建ぺい率が基準値を超えている建築物の建ぺい率の限度は、改築前の建ぺい率以内とする。ただし、可能な限り緑地面積を広く確保すること。



■建築物の「壁面後退距離」に関すること

○建築物の新築

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※(3)に接する部分のうち第1種風致地区においては3m以上、第2種風致地区及び第3種風致地区においては2m以上とし、その他の部分のうち第1種風致地区においては1.5m以上、第2種風致地区及び第3種風致地区においては1m以上であること。

○建築物の増築

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、道路に接する部分のうち第1種風致地区においては3m以上、第2種風致地区及び第3種風致地区においては2m以上とし、その他の部分のうち第1種風致地区においては1.5m以上、第2種風致地区及び第3種風致地区においては1m以上であること。

○建築物の移転

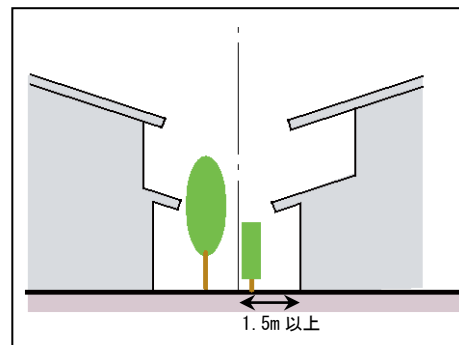
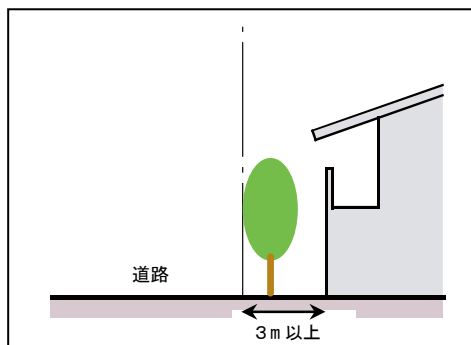
移転後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分のうち第1種風致地区においては3m以上、第2種風致地区及び第3種風致地区においては2m以上とし、その他の部分のうち第1種風致地区においては1.5m以上、第2種風致地区及び第3種風致地区においては1m以上であること。

基本的な考え方

壁面後退距離は、道路および隣地からの距離を制限することにより、敷地において生垣や低木、高木等が植栽できる空間を確保するためのものである。

解釈と運用

壁面後退距離は、道路境界から2～3m以上、隣地境界から1～1.5m以上とする。壁面後退距離は、敷地境界から壁又は柱の外壁面(バルコニー、出窓等で建築面積に算入される部分を含む。)までの距離とする。



【根拠】
条例第5条
別表第2
1-(3)

【根拠】
条例第5条
別表第2
3-(3)

【根拠】
条例第5条
別表第2
4-(1)

※(3)
道路：建築
基準法第
42条各項
に規定する
ものをい
う。同条第
2項及び第
3項による
道路の場合、
道路の中心
線から規定
による後退
をした線を
その道路の
境界線とみ
なす。

■建築物の「地盤面の高低差」、「位置」、「形態」及び「意匠」に関すること

○建築物の新築

建築物が接する地盤面の高低差が6m以下であること。

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

【根拠】
条例第5条
別表第2
1-(3)

○建築物の改築

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

【根拠】
条例第5条
別表第2
2-(1)

○建築物の増築

増築後の建築物が接する地盤面の高低差が6m以下であること。

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

【根拠】
条例第5条
別表第2
3-(3)

○建築物等の移転

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

【根拠】
条例第5条
別表第2
4-(1)

基本的考え方

建築物の位置、規模、形態及び意匠の規制は、当該建築物が自然景観やまち並みに溶け込み、違和感のない状態とするためのものである。

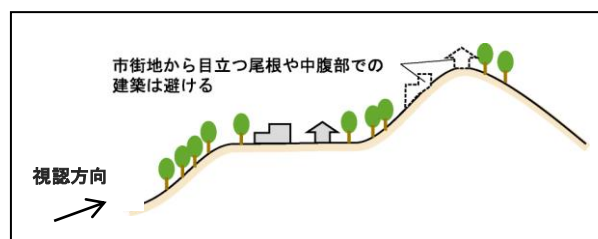
解釈と運用

「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状態」とするため、以下の配慮を必要とする。

(建築物の位置)

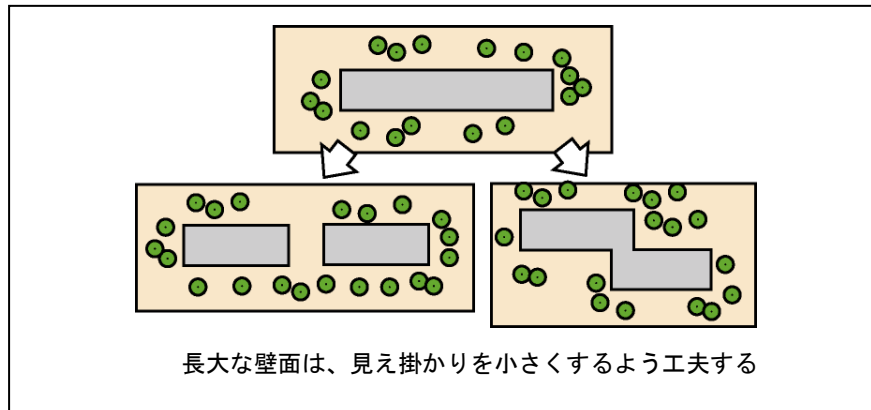
ア 自然景観を保全するため、周辺市街地から目立つ尾根線上や中腹部より上位面への建築をできる限り避ける。ただし、周辺から見えない様、植栽するといった対策を施すなどは別とする。

イ 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。



(建築物の形態)

- ア 背景をなす自然景観や周囲のまち並みとの対応において、違和感を与えるような形態を避けるよう努める。
- イ 長大な壁面が生じざるを得ない建築物については、建築物を分割する又は屈曲するなどの、壁面の見え掛かりを小さくするよう工夫し、巨大感又は長大感を軽減するよう努める。

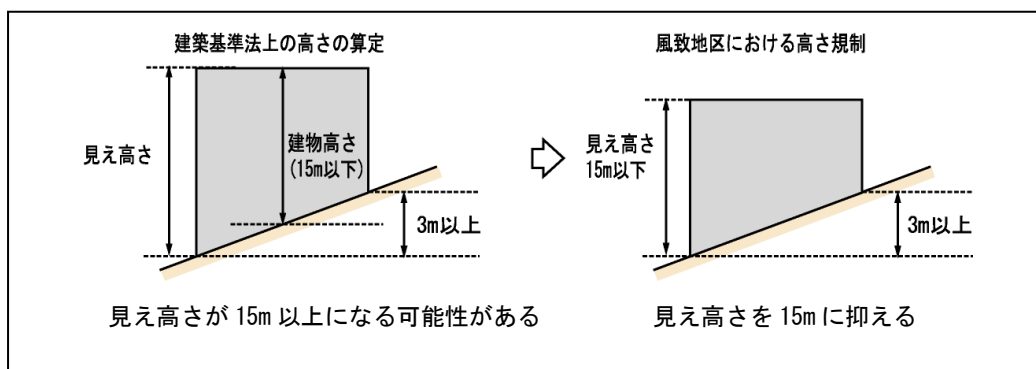


(建築物の意匠)

- ア 建築物の色彩については、周辺の土地における風致景観となじみやすい黒、白又は灰色もしくは茶系統の落ち着いた色彩とし、原色や光沢の強いものを避けるよう努める。
- イ 屋根や外壁には、金属など光に反射する素材のものを避けるよう努める。

(※建築物の高さ)

- ア 斜面地等では、建築基準法上の高さが許可基準に適合しても、周辺道路等からの見え高さが非常に高くなる場合がある。高低差が3m以上となる敷地においては、見え高さが15m以上となる形態を避けるよう努める。



■建築物の「緑地率」に関すること

○建築物の新築

建築物の敷地面積に対する緑地率が、第1種風致地区において5/10以上、第2種風致地区において4/10以上、第3種風致地区において3/10以上であること。

【根拠】
条例第5条
別表第2
1-(3)

基本的な考え方

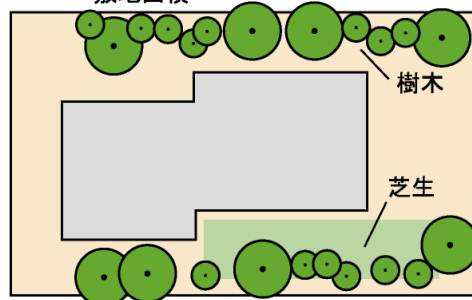
建築物等と緑地が一体となって調和した風致を形成するために、適切な緑地の配置が行なわれるようにするためのものである。

解釈と運用

- ① 建築物の新築にあたっては、緑地率は第1種風致地区において5/10以上、第2種風致地区において4/10以上、第3種風致地区において3/10以上とする。
- ② 緑地率は、緑地面積（㎡）の敷地面積（㎡）に対する割合をいい、緑地面積の算定基準はP33を参照のこと。
- ③ 増築、改築及び移転の場合は、条例上緑地率の規定は適用されないが、極力敷地内の緑化を図るよう努める。

下図の住宅の緑地率

緑地率 = $\frac{\text{樹木等が植栽された土地} + \text{芝生の面積}}{\text{敷地面積}}$



工作物の建築(新築・改築・増築・移転)について

■工作物の「高さ」に関すること

○工作物の新築

当該工作物の高さが、第1種風致地区及び第2種風致地区においては10m以下、第3種風致地区においては15m以下であること。

【根拠】
条例第5条
別表第2
1-(4)

○工作物の改築

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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
2-(2)

○工作物の増築

当該増築部分の工作物の高さが、第1種風致地区及び第2種風致地区においては10m以下、第3種風致地区においては15m以下であること。

【根拠】
条例第5条
別表第2
3-(4)

基本的な考え方

建築物の「高さ」に関することに準拠 ⇒P18

解釈と運用

建築物の「高さ」に関することに準拠 ⇒P18

■工作物の「地盤面の高低差」、「位置」、「規模」、「形態」及び「意匠」に関すること

○工作物の新築

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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
1-(4)

○工作物の改築

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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
2-(2)

○工作物の増築

増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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
3-(4)

○工作物の移転

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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
4-(2)

基本的な考え方

建築物の「地盤面の高低差」、「位置」、「形態」及び「意匠」に関することに準拠 ⇒P21

解釈と運用

建築物の「地盤面の高低差」、「位置」、「形態」及び「意匠」に関することに準拠 ⇒P21

(工作物の意匠)

- ア 門、塀及びフェンス等の色彩については、周辺との調和に配慮し、黒、白又は灰色もしくは茶系統の落ち着いた色彩とし、原色や光沢の強いものを避けるよう努める。
- イ コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔については、原則として樹林により遮られる、又は地形的な条件により周辺市街地から容易に見えない位置に配置するとともに、原色や光沢の強いものを避けるよう努める。

土地の形質の変更について

○土地の形質の変更

土地の形質の変更については、次に掲げる要件すべてに該当すること。

- ア 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が、植栽その他の適切な措置が行われることにより当該土地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、変更を行う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
- イ 形質の変更を行う土地の区域の面積が1 ha を超えるものにあつては、高さが4mを越えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
- ウ 区域の面積が1 ha 以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして、あらかじめ、市長が指定したもの※1 の伐採を伴わないこと
- エ 緑地率が、第1種風致地区においては5/10以上、第2種風致地区においては4/10以上、第3種風致地区においては3/10以上であること
- オ 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

※1：令和3年3月末現在指定なし。

【根拠】
条例第5条
別表第2
5

基本的な考え方

土地の形質の変更に関する基準は、宅地造成等により風致地区の地勢が大きく変化することによって風致景観の維持に支障をきたすことを防ぐために設けられているものであり、行為によって部分的な変形は生じても、大局的には施行前の風致が維持されている状態が望ましい。そのため、連続したのり面が生じる宅地造成などの開発行為は極力避けるよう努める。

解釈と運用

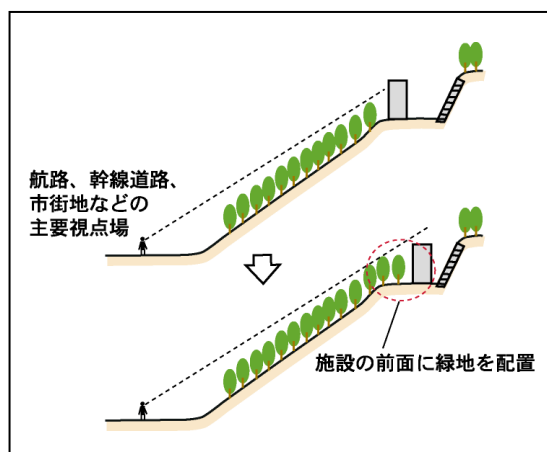
- ① 緑地率は、第1種風致地区においては5/10以上、第2種風致地区においては4/10以上、第3種風致地区においては3/10以上を確保すること。なお、緑地面積の算定基準はP33を参照のこと。
- ② 適切な緑地の配置が行なわれるよう次の点に配慮する。

(保全すべき既存緑地について)

行為に関わる土地及び周辺の土地の区域の既存緑地のうち、優れた風致を形成する森林や植生等については、調和した景観を形成するように適切に緑地を保全する。

(適切な緑地の配置について)

緑地の配置については、行為に関わる土地及び周辺の土地の区域のみでなく、周辺の道路等からの景観を配慮した上で計画すること。特に、大規模な建築物や構造物が立地する土地にあつては、海上、幹線道路、市街地等からみて相当の緑量を有する緑地がその前面に配置するよう努めること。



- ③ のり面は原則緑化するものとし、できるだけ緩やかな勾配や犬走り（小段）の幅を広く取り、芝生・種子吹付け又は樹木の植栽等を行うこと。
- ④ 森林の区域で行われる宅地の造成以外の造成行為については、上記のほか次の各号に適合すること。
- ア 自然的地形を改変する場合は、自然的地形の改変部分を最小限とし、既存の樹林は極力残存させること。
 - イ 公共用空地からの眺望に影響がある部分については樹林帯を確保し、森林を残置し、あるいは中高木の植栽を施すこと。
 - ウ 造成される区域の周囲には樹林帯を残すこと。やむを得ない理由により残せない場合には新たに緑地帯を設けること。

木竹の伐採について

○木竹（樹木）の伐採

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

ア 第2条第1項第1号及び第2号に掲げる行為に必要な最小限度の木竹の伐採

イ 森林の択伐^{※(1)}

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（区域の面積が1ha以上である森林で風致の維持上特に重要なものとして、あらかじめ、市長が指定したもの^{※(2)}に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ha以下のもの

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

【根拠】
条例第5条
別表第2
6

※(1)
別表に示す
標準伐期齢
に達した森
林の樹木を
森林の構成
を著しく変
化させるこ
となく抜き
切りするこ
とをいう。

※(2)
令和3年3
月末現在指
定なし。

基本的な考え方

木竹の伐採は、建築物等の建築や宅地の造成等に伴う必要最小限度の範囲を認めているものであり、基本的にこれ以外の伐採をできる限り制限し、木竹の維持、保全を図るものである。

解釈と運用

① 木竹の伐採については以下のとおりの面積を算出する。

独立の木竹の伐採の場合	伐採する樹木のおおむねの樹冠水平面積とする。
集団をなす木竹の伐採の場合	伐採区域の面積とする。

② 運用方針

（建築及び造成等の行為をするための必要最小限度の木竹の伐採）

- ア 周囲の風致への影響が大きい木竹の伐採は行わないよう配慮する。やむを得ない場合は移植等を行う。
- イ 伐採は周辺の土地における風致を損なわない、必要最小限の本数とする。

（森林の択伐）

- ア 伐採樹種が伐採の時期を迎えている場合や、下層木の生長を促すために必要な伐採である場合について、伐採を認めるものとする。

（伐採後の成林が確実と認められる森林の皆伐）

- ア 伐採する森林の面積は1ha以下とし、皆伐後の土地の形質の変更は行わないものとする。
- イ 伐採跡地に対して、原則として伐採木竹と同じ樹種による速やかな植林を行うものとする。

標準伐期齢	
樹 種	伐 期 齢
スギ・マツ	40年
ヒノキ	45年
その他針葉樹	50年
クヌギ	15年
その他広葉樹	20年

土石類の採取について

○土石類の採取

土石類の採取については、採取の方法が、露天掘りでなく(適切な埋戻し又は植栽を行う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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
7

基本的考え方

土石類の採取に関する基準は、行為の前後で風致の地形が大きく変化することを防ぐために設けられているものであり、採取に際して景観上の配慮がなされ、又、採取後の時間の推移の中で、風致地区にふさわしい環境の回復に向けた措置が講じられている状態を想定している。

解釈と運用

- ① 期間が長期にわたる場合には、全体計画を定め、緑化の推進（長期的な緑地計画）を図るものとする。
- ② 採取区域のうち、周辺部から特に目立つ場所を重点的に緑地として保全、育成する。

水面の埋立て又は干拓について

○水面の埋立て又は干拓

ア 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

イ 当該土地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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
8

基本的な考え方

水面の埋立て又は干拓に関する基準は、その行為が行われた土地の区域の景観が、周囲の風致と概ね調和している状態を想定している。

解釈と運用

- ① 一般的に水面は、一度埋め立てられると回復することが極めて困難であることから、当該行為を行うにあたっては、必要最小限の埋め立て区域とする。
- ② 水面の埋め立て又は干拓後は、適切な植栽等を行うことにより、風致の損傷を極力少ないものとする。

建築物・工作物の色彩の変更について

○建築物等の色彩の変更

建築物等の色彩の変更については、変更後の色彩が当該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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
9

基本的な考え方

色彩の変更に関する基準は、当該建築物の屋根や壁面、又は工作物が周囲の自然景観に溶け込んだ状態を想定している。

解釈と運用

① 建築物

- ア 建築物の色彩については、周辺の土地における風致景観となじみやすい黒、白又は灰色もしくは茶系統の落ち着いた色彩とし、原色や光沢の強いものを避ける。
- イ 原則として屋根や外壁には、金属など光に反射する素材のものを避ける。

② 工作物

- ア 門、塀、フェンス及び擁壁等の色彩については、周辺との調和に配慮し、黒、白又は灰色もしくは茶系統の落ち着いた色彩とし、原色や光沢の強いものを避ける。

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積について

○屋外における土石、廃棄物及び再生資源の堆積に関すること
屋外における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。

【根拠】
条例第5条
別表第2
10

基本的な考え方

土石等の堆積に関する基準は、その土地において行うことがやむを得ず、必要最小限の範囲で行う場合のみに、堆積物の存在が周囲から目立たず、かつ、崩壊の危険性がない、概ね環境に悪影響を与えない状態を想定している。

解釈と運用

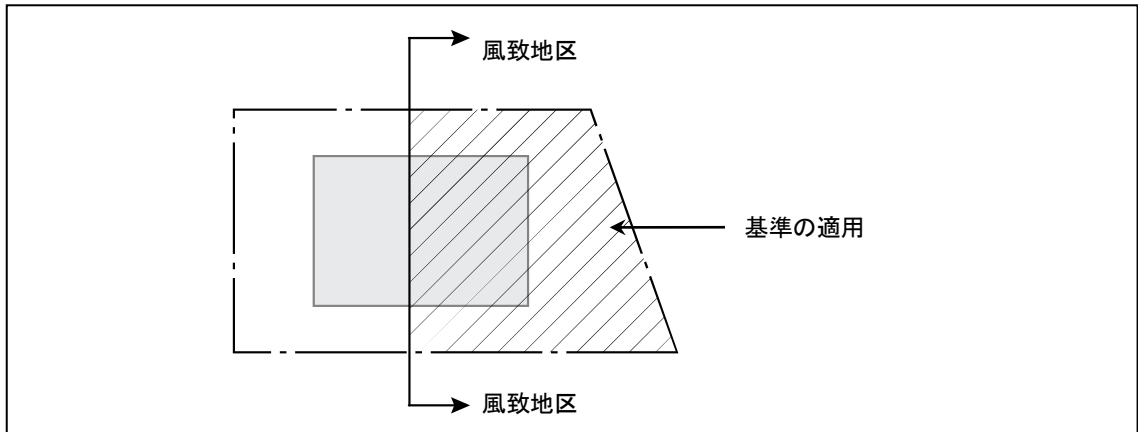
- ① 期間が長期にわたる場合には全体計画を定め、緑化の推進（長期的な緑地計画）を図るものとする。
- ② 堆積の行われる土地の敷地境界線と堆積物との間に 5m 以上の空間を確保し、道路などから堆積物が容易に視認できないよう、その前面に高中木を植栽するものとする。

特記事項

建築物が風致地区の内外等にまたがり建築される場合について

① 計画区域が風致地区の内外にまたがる場合の取扱いについて

風致地区内における行為の計画区域が風致地区の内外にまたがる場合は、風致地区内
のみに条例の許可基準を適用する。



② 計画区域が異なる種別の風致地区にまたがる場合の取扱い

風致地区の内外にまたがる場合と同様に、それぞれの地区に適用される許可基準をその
地区で行われる行為に適用する。

緑地面積の算定基準について

① 緑地率に係る既存の良好な樹木は、その位置、規模及び植生状態が当該土地及びその 周辺における風致の維持上有効であるもの。

（風致の維持に有効な植栽とは、当該土地において風致の維持上有効な位置に、10㎡
につき植栽時の高さが3.5m以上の高木1本以上及び植栽時の高さが1.5m以上の中
木2本以上が行われること。）

② 低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされる見込みのものに限る）で覆わ れている土地。ただし、生け垣であって公道に接する部分については、立面積を緑地面 積とする。

③ 花壇であって、維持管理が十分なされる見込みのもの。

④ 緑地面積は、公道に接する場合の生垣をのぞき、水平投影面積とする。

⑤ 太陽光パネル、バルコニー、出窓等の下部（水平投影部分）の植栽については、緑地 面積に算入しない。

⑥ その他植栽地に関する取扱いについて

ア つるものは低木として扱う。

- イ 樹種が高木でも、低く刈り込んで使用する場合は低木として、また、生け垣として使用する場合は生け垣として扱う。
- ウ 苗木床、野菜畑等は植栽された土地とは見なさない。
- ⑦ 植栽は周辺から見えないようにするため、道路に面した部分に重点的に配置すること。
- ⑧ 許可を得る者（又はその地位を承継する者）は、緑地の維持管理に努めること。

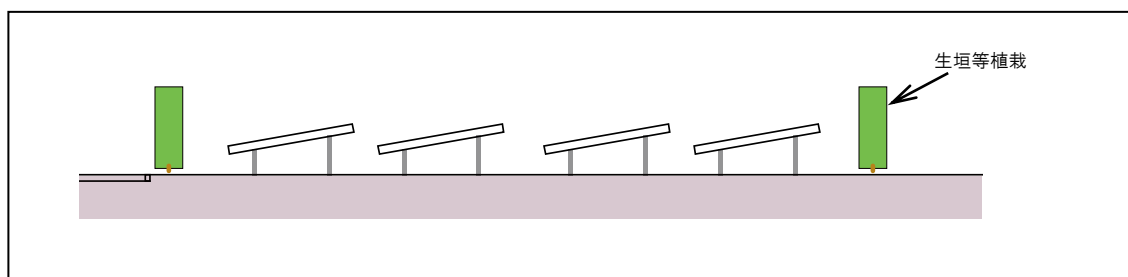
建築物(又は敷地)と緑地の配置について

建築物等と緑地が一体となって調和した風致を形成するために、適切な緑地の配置が行なわれるよう次の点に配慮すること。

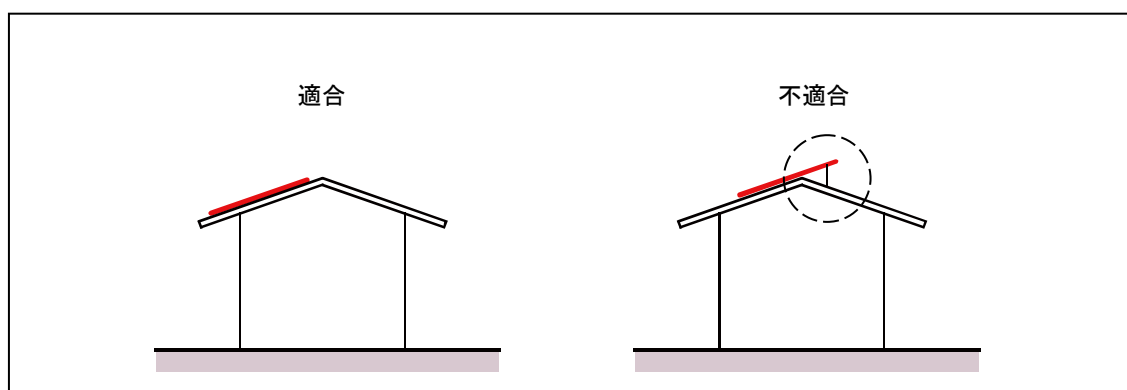
- ① 保全すべき既存緑地の適切な配置（残し方）
 - 行為に係わる土地及び周辺の土地の区域の既存緑地のうち、優れた風致を形成する森林や植生等については、調和した景観を形成するように適切に緑地を保全すること。
- ② 適切な緑地の配置
 - 緑地の配置については、行為に係わる土地及び周辺の土地の区域のみでなく、周辺道路からの景観を配慮した上で計画すること。
 - 特に、大規模な建築物等にあつては、海上、幹線道路、市街地等からみて相当の緑量を有する緑地がその前面に配置されていること。

風致地区におけるソーラーパネルの設置について

- ① 太陽光発電パネルの色彩は、黒色又は濃紺で、低彩度・低明度の極力反射の少ないものを採用すること。
- ② 太陽光発電パネルを地上に設置する場合は、架台などの鉄骨が周辺の道路等から見えないよう、植栽を施す等の手法で修景し、周辺のまちなみとの調和に配慮すること。



- ③ 太陽光発電パネルが屋根材として屋根の一部を形成している場合には、建築物として取り扱う。屋根の上に後付けされる場合は、工作物の新築行為として取り扱う。
- ④ 勾配屋根に設置する場合、パネルの上端部が建築物の棟を越えないようにし、屋根の形に合わせ密着させ、形よくまとめること。



用語の定義

本ガイドラインに使用している用語は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の例によるもののほか、条例の適切な運用を図るために以下のとおり定義する。

○建築物

「建築物」とは、建築基準法第 2 条第 1 号の規定に準ずるものとする。

建築基準法第 2 条第 1 号 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

○仮設の建築物

「仮設の建築物」とは、建築基準法第 85 条第 2 項又は同条第 5 項で規定する仮設建築物を指すものとする。

建築基準法 第 85 条第 2 項

災害があった場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、（以下略）

建築基準法 第 85 条第 5 項

特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、1 年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。（以下略）

○地下に設ける建築物等

「地下に設ける建築物等」とは、地下に埋まっているもの又は建築物で地階（建築基準法施行令第 1 条第 2 号に定めるものをいう。）に該当する建築物のうち同施行令第 2 条第 2 項に規定する地盤面上 1m 以下のものを指す。

建築基準法施行令第 1 条第 2 号 地階

床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの 3 分の 1 以上のものをいう。

○地盤面

地盤面とは、建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面をいう。

建築基準法施行令第2条第2項

(略)「地盤面」とは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

○工作物

工作物とは、土地または建築物に定着して設置される建造物のうち、建築物以外のものをいう。

○建築物の改築等

既存建築物のある棟の全部又は一部を除却し、その除却する建築物と同程度の構造・規模・用途の建築物をほぼ同様の場所に建築する場合をいう。

なお、新築・改築・増築については、下表参考のこと。

建築物の新築・改築・増築の別について

新 築	・ 建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。
改 築	・ 建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。
増 築	・ 既存建築物に建て増しする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。 ・ 既存建築物のある敷地内に別棟で建築する場合、建築物単位としては「新築」になるが、敷地単位では「増築」となる。

○建築物等の移転（工作物の移転）

建築物等又はその一部を解体せずに、同一敷地内の別の場所へ移すことをいう。別の敷地へ移す場合は、新築又は増築となる。

○土地の形質の変更

土地の形質の変更とは、宅地の造成や土地の開墾など、総じて土地の形状又は性質を変更することをいい、都市計画法第4条第12項に定める「開発行為」のうち土地の形質の変更に準じる。

土地の区画の変更のみにあたるものは許可対象としない。

なお、建築物の建築等の目的に限定せず、太陽光発電施設や駐車場等の造成も許可対象となる。

土地の形質の変更について

形状の変更について	主として切土又は盛土を行うことにより、土地の高さを変更すること、又はのり面の勾配を変更して土地の有効面積を変更することをいう。
性質の変更について	農地等宅地以外の土地を宅地とすることやその逆の行為など、従前の利用状況を大きく変更することをいう。裸地等を舗装する場合も許可対象となる。

○道路

「道路」とは建築基準法第 42 条各項に規定するものをいう。同条第 2 項及び第 3 項による道路の場合、道路の中心線から規定による後退をした線をその道路の境界線とみなす。

建築基準法第 42 条 道路の定義

「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員 4 メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6 メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路
 - 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道
 - 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
 - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
 - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離 2 メートル（前項の規定により指定された区域内においては、3 メートル（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2 メートル）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離 2 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4 メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については 2 メートル未満 1.35 メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については 4 メートル未満 2.7 メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。

- 4 第一項の区域内の幅員 6 メートル未満の道（第一号又は第二号に該当する道にあつては、幅員 4 メートル以上のものに限る。）で、特定行政庁が次の各号の一に該当すると認めて指定したものは、同項の規定にかかわらず、同項の道路とみなす。
- 一 周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認められる道
 - 二 地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して築造される道
 - 三 第一項の区域が指定された際に現に道路とされていた道
- 5 前項第三号に該当すると認めて特定行政庁が指定した幅員 4 メートル未満の道については、第二項の規定にかかわらず、第一項の区域が指定された際道路の境界線とみなされていた線をその道路の境界線とみなす。
- 6 特定行政庁は、第二項の規定により幅員 1.8 メートル未満の道を指定する場合又は第三項の規定により別に水平距離を指定する場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

○緑地面積

「緑地面積」とは木竹等が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積をいう。

（P33 緑地面積の算定基準参照）

○間伐

森林保育のために抜き切りすることをいう。

○択伐

右表に示す標準伐期齢に達した森林の樹木を森林の構成を著しく変化させることなく抜き切りすることをいう。

標準伐期齢	
樹種	伐期齢
スギ・マツ	40年
ヒノキ	45年
その他 針葉樹	50年
クヌギ	15年
その他 広葉樹	20年

風致地区内行為許可に係るガイドライン

令和3年3月策定

赤穂市建設部都市計画課

〒678-0292 赤穂市加里屋81番地

TEL 0791-43-6827 FAX 0791-43-6974

E-mail tosikei@city.ako.lg.jp