

湯河原町風致地区条例の運用等に関する

標準的な審査基準

平成 28 年 4 月

湯河原町まちづくり課

目 次

1. まえがき

1-1 風致地区の種別	1
1-2 用語の定義	2

2. 審査基準

1 建築物の新築・増築及び改築	
1-1 仮設の建築物	5
1-2 地下に設ける建築物	7
1-3 その他の建築物の高さ	8
1-4 その他の建築物の建ぺい率	10
1-5 その他の建築物の壁面後退距離	11
1-6 その他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差	12
1-7 その他の建築物の位置・形態及び意匠	14
1-8 その他の建築物の敷地内緑化	15
1-9 建築物の建替え特例	16
2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）	
2-1 仮設の工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）	17
2-2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）	18
3 建築物等の色彩の変更	20
4 宅地の造成等	
4-1 緑地率	21
4-2 のりの高さ	26
5 水面の埋め立て又は干拓	30
6 木竹の伐採	31
7 土石の類の採取	34
8 屋外における物件のたい積	35
9 地区又は種別が2以上にまたがる場合の取扱い	37
別表 神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等	38

3. 参考資料

1	色彩について (解説)	39
2	のりの高さ (解説)	40
3	樹林地の面積図 (解説)	41

1 まえがき

1. 1 風致地区の種別

風致地区は、都市計画法により都市計画で定められる区域であるが、湯河原町風致地区条例では、第4条から第7条により、町長が4つの種別を指定することとしています。

[条例による種別の区分]

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

1. 2 用語の定義

本基準における用語は、都市計画法、建築基準法令等に基づくものである。用語の定義は、次に定めるところによる。

1 建築物

建築基準法第2条第1号に規定するものをいう。

2 工作物

土地又は建築物に定着する建築物以外の人工物をいう。

3 仮設の建築物

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

4 仮設の工作物

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

5 地階（地下）

建築基準法施行令第1条第2号に規定するものをいう。

6 地下に設ける建築物

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

7 敷地

建築基準法施行令第1条第1号に規定するものをいう。

8 敷地面積

建築基準法施行令第2条第1項に規定するものをいう。

9 建築面積

建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定により算定されたものをいう。

10 建ぺい率

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

11 壁面後退距離

建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地の境界線までの距離をいう。

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

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

12 地盤面

建築基準法施行令第2条第2項に規定するものをいう。

13 建築物の高さ

地盤面からの高さをいうが、屋上突出物及び屋上部分は以下のとおりとする。

(参考：建築基準法施行令第2条第1項第6号)

ア 屋上突出物

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

(参考：建築基準法施行令第2条第1項第6号ハ)

イ 建築物の屋上部分

屋上に突出した階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の $1/8$ 以内かつその部分の高さが5mまでは、高さに算入しない。

(参考：建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ)

14 建築物等の新築

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

15 建築物等の増築

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

16 建築物等の改築

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

17 建築物等の移転

同一敷地内における建築物を別の位置に移すことをいう。

18 建替え特例

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

19 植樹帯

木が連続して帯状に植えられる状態のことをいい、生垣も含む。

20 樹冠

樹木の上部についている枝と葉の集まり全体をいう。

21 皆伐

利用できる時期に達した立木を一時に全部又は大部分を伐採することをいう

22 択伐

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

23 間伐

主として優良木の成長を阻止する同種の樹木等を間引くことをいう。

24 除伐

優良木の成長を阻害する雑木を間引きすることをいう。

25 露天掘り

坑道を設けず、表土を除き、地上で掘り取る採掘法をいう。

26 坑道掘り

地下に通路を掘り、そこから採掘する方法をいう。

27 物件のたい積

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

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

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

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

28 盛土

整地のために元の地盤に盛り土するものをいう。

2 審査基準

1 建築物の新築、増築及び改築

1. 1 仮設の建築物

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ア〔仮設の建築物の新築〕

- (ア) 当該建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該建築物の位置、規模及び形態が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。＜増築、移転について同内容（第2号ア、第4号ア）＞

条例第8条第1項第3号ア〔仮設の建築物の改築〕

- (ア) 当該改築後の建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (イ) 当該改築後の建築物の規模及び形態が当該改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第3号

非常災害のため必要な応急措置として行う行為

条例第2条第2項第4号

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

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

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

条例第2条第2項第6号

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

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

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

3) 審査基準

〔仮設の建築物の位置、規模及び形態の基準〕

地域の実情を考慮し、当該行為が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないように、建築物の位置等に配慮すること。

1. 2 地下に設ける建築物

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号イ〔地下に設ける建築物〕

地下に設ける建築物については、当該建築物の位置及び規模が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
<増築について同内容（第2号イ）>

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第6号

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

3) 審査基準

〔地下に設ける建築物全体の位置及び規模の基準〕

地域の実情を考慮し、当該行為が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないように建築物の位置等に配慮すること。

〔地下に設ける建築物等の地上に露出する部分の基準〕

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

1. 3 その他の建築物の高さ

1) 条例による許可基準

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

当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。〈増築について同内容（第2号ウ（ア））〉

条例第8条第1項第3号イ(ア)〔仮設の建築物以外の**建築物の改築**〕

当該改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第4号

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

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

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

ウ 当該新築、増築又は改築後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離（以下「壁面後退距離」という。）が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

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

条例第2条第2項第6号

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

条例第2条第2項第14号ウ

農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

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

3) 審査基準

【ただし書の非適用の原則】

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

【ただし書を適用する建築物等】

次の各項に掲げる建築物のいずれかに該当するときには適用することがある。

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

【ただし書「位置、規模、形態及び意匠」の基準】

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

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

【ただし書「敷地について風致の維持に有効な措置」の基準】

条例第8条第1項第1号ウ（エ）ただし書を適用する場合、条文に掲げる「敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合」とは、以下のような場合とする。

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

1.4 その他の建築物の建ぺい率

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(イ)

当該建築物の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

<増築について同内容(第2号ウ(イ))>

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」の2)「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

〔角敷地の建ぺい率の緩和について〕

建築基準法第53条第3項第3号の規定は原則として適用しない。

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

〔ただし書の非適用の原則〕

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

〔ただし書を適用する建築物等〕

建築物の建築が建替特例(1.9参照のこと)の適用を受ける場合

1.5 その他の建築物の壁面後退距離

1) 条例による許可基準

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

当該建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。〈増築、移転について同内容（第2号ウ（ウ）、第4号イ（ア））〉

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」の2)「許可を要しない行為」に同じ)

3) 審査基準

【ただし書の非適用の原則】

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

【ただし書を適用する場合の基準】

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

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

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

1.6 その他の建物が周囲の地面と接する位置の高低差

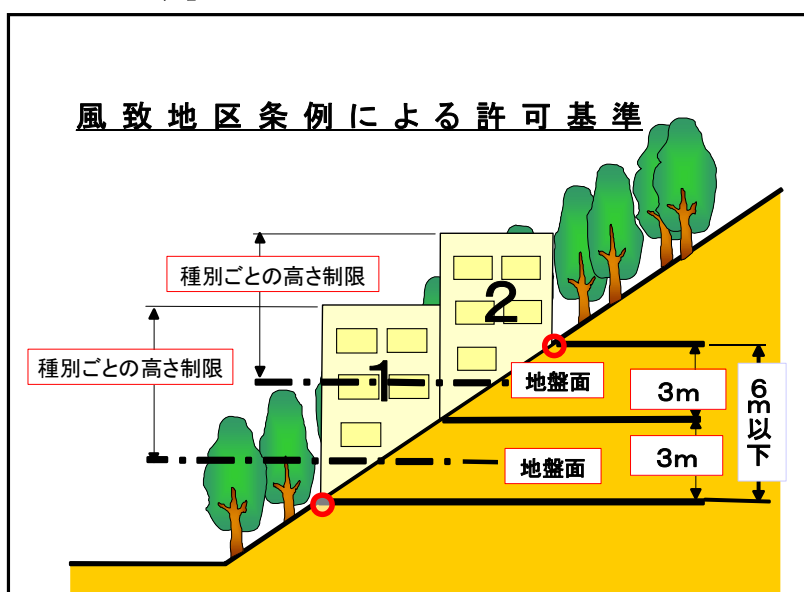
1) 条例による許可基準

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

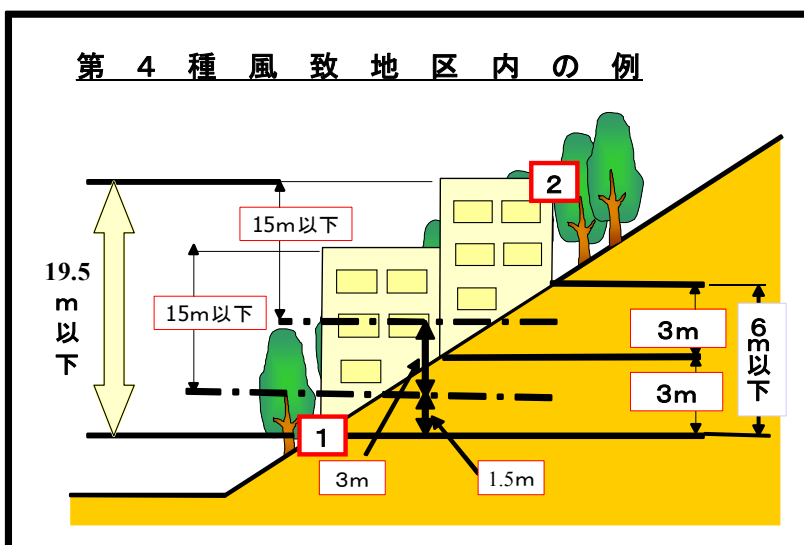
当該建築物が周辺の地面と接する位置の高低差が6メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

<増築について同内容（第2号ウ（エ））>

【許可基準図解】



この基準を第4種風致地区内の例で示すと、第4種風致地区の高さの基準は15m以下であるが、建築物が地面と接する高低差を6m以下とすることにより、建築物の最下部 **1** から最高部 **2** までの高さは19.5m以下となる。



2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」の2)「許可を要しない行為」に同じ

3) 審査基準

【ただし書の非適用の原則】

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

【ただし書「位置、規模、形態及び意匠」の基準】

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

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

【ただし書「敷地について風致の維持に有効な措置」の基準】

条例第8条第1項第1号ウ(エ)ただし書のうち、「敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合」とは、以下のような要件とし、これらの要件を全て満たす場合に限定して適用する。

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

【ただし書適用により緩和する範囲】

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

地盤面は、通常、建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さをいうが、高低差が3mを超える場合には、3m以内ごとに区分して、それぞれの区分内の平均の高さを指す。(その区分は3m以内ごとの区分であれば、区分の取り方は自由である。)ただし書適用により緩和する範囲の高低差の範囲を9mまでとしたが、これにより、区分高を3mとした場合でも、地盤面は3段までとなる。

1.7 その他の建築物の位置・形態及び意匠

1) 条例による許可基準

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

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

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

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」の2)「許可を要しない行為」に同じ

3) 審査基準

〔斜面地において建築する建築物の「位置」の適用の基準〕

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

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

〔「意匠」のうち建築物の色彩の基準〕

色彩については、マンセル値を用いて色彩を数値化により色彩の基準を定める。

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

〔「意匠」のうち建築物の色彩の具体の基準例〕

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

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

〔「意匠」のうち建築物の資材についての基準〕

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

1.8 その他の建築物の敷地内緑化

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第1号ウ(カ)

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

条例第8条第1項第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)、第4号イ(ウ)

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

条例第10条

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

2) 許可を要しない行為

(1.3 「その他の建築物の高さ」の2)「許可を要しない行為」に同じ)

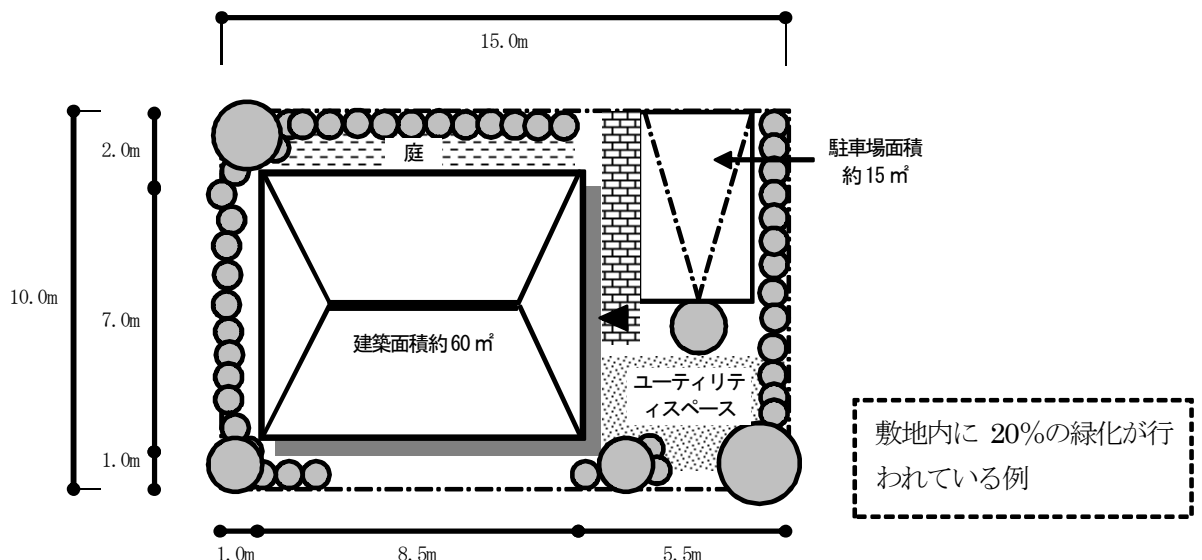
3) 審査基準

【風致の維持に必要な植栽の基準】

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

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

【敷地面積150㎡建ぺい率40%以下の宅地の敷地内緑化の例】



1.9 建築物の建替え特例

1) 条例による許可基準

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

当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

2) 審査基準

【ただし書の非適用の原則】

条例第8条第1項第1号ウ、第2号ウ及び第4号イのただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、当該地の風致が従前に比べ改善されることが認められる場合、地域の事情を考慮し限定的に適用することがある。

【建替え特例】

建替えを行う場合、従前より風致景観が改善されると認められ、建替え前の建築物及びその敷地が次の各号に該当する場合であるときは、高さ、建ぺい率、壁面後退距離及び地盤面の高低差について、ただし書を適用することがある。

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

2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）

2.1 仮設の工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）

1) 条例による許可基準許可対象行為

条例第8条第1項第5号ア〔仮設の工作物の新築〕

- (ア) 当該工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
 - (イ) 当該工作物の位置、規模及び形態が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
- <増築、改築、移転について同内容（第6号ア、第7号ア、第8号ア）>

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第7号

次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。）の新築、増築、改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

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

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

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

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

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

3) 審査基準

〔仮設の工作物の位置、規模及び形態の基準〕

地域の実情を考慮し、当該行為が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないように、工作物の位置等に配慮すること。

2.2 工作物の位置、規模、形態及び意匠（色彩）

1) 条例による許可基準許可対象行為

条例第8条第1項第5号イ〔仮設を除く工作物の新築〕

その他の工作物については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。
<増築、改築、移転について同内容（第6号イ、第7号イ、第8号イ）>

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第7号

次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。）の新築、増築、改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

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

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

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

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

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

3) 審査基準

〔工作物の「高さ」についての基準〕

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

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

〔意匠〕のうち色彩の基準及び具体の基準〕

1・7 その他の建築物の位置・形態及び意匠 の3) 色彩等に関する審査基準を準用する。

【「意匠」のうち資材についての基準】

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

【「意匠」のうち門・塀及びフェンス（柵）等についての基準】

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

【「意匠」のうち鉄柱、鉄塔等についての基準】

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

【擁壁についての基準】

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

1 擁壁の工法

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

2 擁壁の資材

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

3 擁壁の緑化

前面はできる限りつる性植物等で緑化を施すものとする。

3 建築物等の色彩の変更

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第9号

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

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第8号

次に掲げる建築物等の色彩の変更

ア 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの

イ 仮設の建築物等

ウ 地下に設ける建築物等

エ 床面積（増築を伴うときは増築後の床面積）の合計が10平方メートル以下の建築物

オ 第7号ウからオまでに掲げる工作物

カ その他の工作物で高さが5メートル以下であるもの

条例第2条第2項第14号ウ（イ）

農業、林業又は漁業を営むために行う行為のうち、物置、作業小屋等で床面積（増築を伴うときは、増築後の床面積）の合計が90平方メートル以下であるものの色彩の変更。

3) 審査基準

【建築物等の色彩の変更の基準及び具体の色彩の基準】

色彩の基準は「1・7その他の建築物の位置・形態及び意匠」による審査基準を準用する。

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

【「色彩の経年変化」の扱い】

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

1 「色彩の変更」となるかどうかの判断は、原則として褪色した後の現在の色彩との比較によることとする。

2 ただし、建築当初（褪色前）の色彩が、写真や書類等で確認でき、かつ、当該色彩が周辺の風致と著しく不調和でない場合には、褪色前の色彩との比較によることとする。（この場合、褪色前の色彩と同色とする場合には、許可を必要としない。）

4 宅地の造成等

4.1 緑地率

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第10号ア

木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合（以下「緑地率」という。）が、別表第2の区分の欄に掲げる区分に応じ当該緑地率の欄に掲げる割合（当該宅地の造成等が行われる土地の面積が500平方メートル未満の場合には、当該割合に2分の1を乗じて得た割合）以上であること。ただし、当該造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときは、この限りでない。

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

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

表 用途地域内外・規模別の緑地率の割合

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

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第9号

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

3) 許可を要する行為

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

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

4) 審査基準

〔緑地を確保する際の留意点〕

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

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

〔緑地率の算定の対象となる緑地〕

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

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

【緑地率の算定方法の原則】

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

1 木竹が保全される土地の面積

- ア 独立している樹木の場合は、その樹冠により被覆される投影面積とする。
- イ 複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積とする。

2 適切な植栽が行われる土地の面積

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

【適切な植栽が行われる時の算定面積】

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

- イ 樹冠が接して植栽されている場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積をいう。
- ウ 街路樹による道路の緑化の場合は、樹冠の投影面積をいう。
- エ 森林法の植栽基準により森林の復元を行う場合は、その全面積をいう。

3 芝等の扱い

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

【現況緑地の保全と適切な配置について】

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

- 1 条例別表第2に示す緑地率の1/2以上は現存する緑地を保存すること
- 2 保存に際しては、植生上貴重な木竹や道路に面する部分や尾根線などの風致景観を形成する上で重要な位置で優先的に行うこと

【農地造成における緑地率の取扱い】

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

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

【宅地の造成等の緑地率の算定に、例外的に建築時の植栽を算定対象とする場合】

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

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

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

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

【ただし書を適用する場合の基準】

条例第8条第1項第10号アのただし書の適用は、次の通りとする。

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

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

4.2 のりの高さ

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第10号ウ

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

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第9号

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

3) 許可を要する行為

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

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

4) 審査基準

【のり面の保護について】

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

【ただし書を適用する場合の基準】

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

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

〔ただし書を適用する場合ののり面の構造〕

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

1 のりの高さ

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

2 のり面の植栽

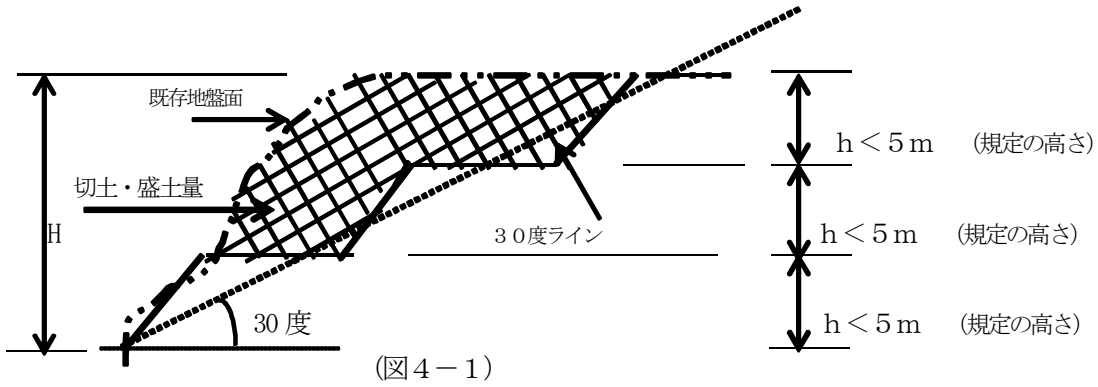
のり面及び小段の保護工として、周辺の風致と調和するよう適切な植生工を施すこと。ただし、のり面の勾配及び土質等により植生に適さない場合は擁壁等の構造物による工法を選定する。また計画するにあたり既存の木竹の保存を十分考慮すること。

3 擁壁等についての基準

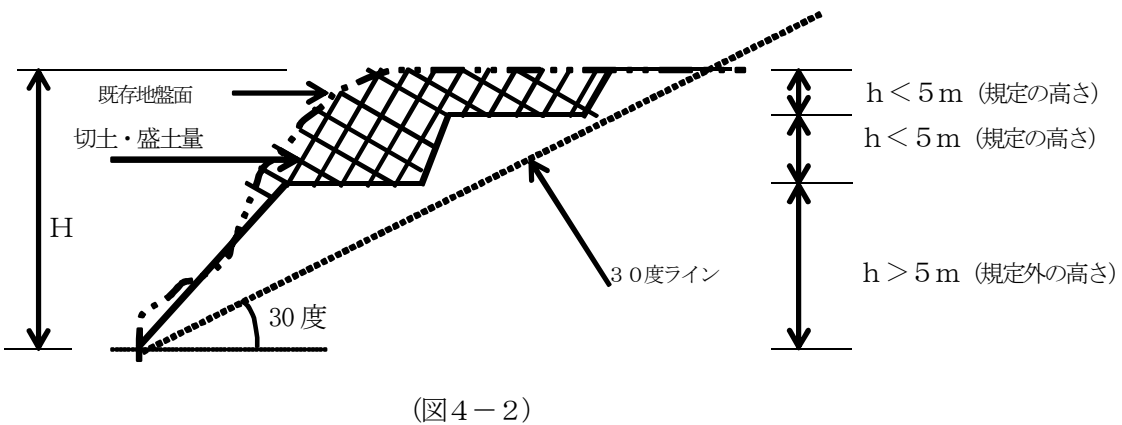
上記擁壁等の設置については、2 工作物の位置、規模、形態及び意匠 の3) 審査基準を準用する。

[ただし書を適用する場合の基準の図]

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

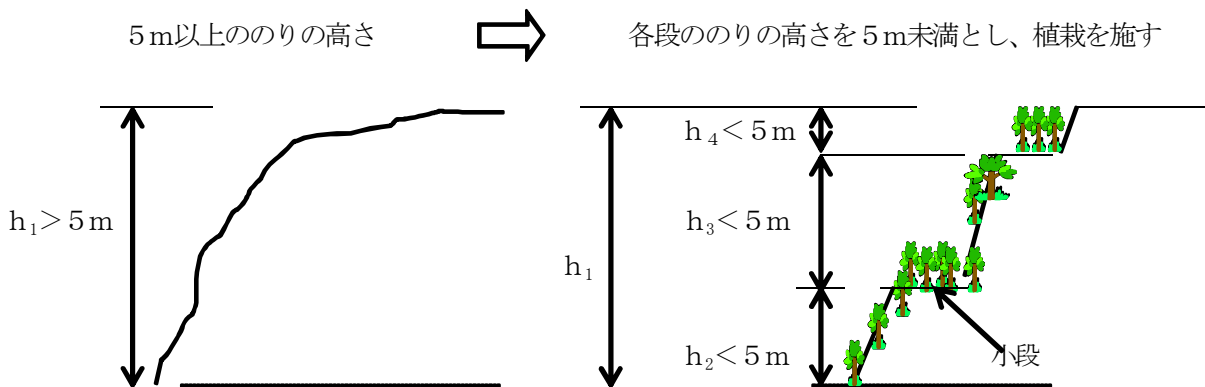


- ② 規定外ののりの高さによって切土又は盛土をしたとき、地形の形質の変更が少ない場合 (図4-2)



[ただし書を適用する場合ののり面の標準構造の図]

(5m以上ののりの高さの場合による小段等の設置の基準)



〔のり面の保護について〕

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

①のり面緑化工

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

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

②構造物によるのり面保護工

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

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

5 水面の埋め立て又は干拓

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第11号

水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

- ア 適切な植栽等を行うことにより行為後の地ぼうが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。
- イ 当該行為に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

2) 許可を要しない行為

第2条第2項第10号

面積が60平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓

3) 審査基準

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

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

6 木竹の伐採

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第12号

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

ア 第2条第1項第1号<建築物の建築>又は第3号<宅地の造成等>に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採

イ 森林の択伐

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐(第10号エの森林に係るものを除く。)で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第11号

次に掲げる木竹の伐採

ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採

イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

ウ 自家の生活の用にあてるために必要な木竹の伐採

エ 仮植した木竹の伐採

オ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

条例第2条第2項第14号

その他次に掲げる行為

イ 建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

(イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採

3) 審査基準

〔「風致を損なうおそれが少ない」の基準〕

条例第8条第1項第12号本文のうち、「当該伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ない」とは、以下のような行為をいう。

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

〔「風致を損なうおそれが少ない」の建築等を伴う場合の基準〕

条例第8条第1項第12号アに掲げる「第2条第1項第1号又は第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採」では、本文の基準に加え以下のような基準をいう。

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

〔「風致を損なうおそれが少ない」の森林の択伐、皆伐の基準〕

条例第8条第1項第12号イに掲げる「森林の択伐」及び同号ウに掲げる「伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの」では、本文の基準に加え以下のような基準のいずれかに該当する必要がある。

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

〔「風致を損なうおそれが少ない」の森林以外の区域の伐採の基準〕

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

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

伐期は、神奈川地域森林計画又は、各市町村の森林計画による立木の標準伐期齢によるものを基準とする。

基準林齢

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

(神奈川地域森林計画によるもの)

4) その他

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

7 土石の類の採取

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第13号

土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。ただし、必要な埋戻し又は植栽等を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさないときは、この限りでない。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第12号

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

3) 審査基準

(土石の類の採取の原則)

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

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

[ただし書の非適用基準]

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

4) その他

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

8 屋外における物件のたい積

1) 条例による許可基準

条例第8条第1項第14号

屋外における物件のたい積については、たい積が行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

2) 許可を要しない行為

条例第2条第2項第13号

次に掲げる屋外における物件のたい積

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

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

条例第2条第2項第14号イ

建築物の敷地内において行う次に掲げる行為

(ウ) 屋外における物件のたい積で、高さが3メートル以下のもの

【宅地造成等に該当しない行為】

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

【土砂埋立行為について】

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

3) 審査基準

【許可を要しない行為における「工事」の考え方】

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

【物件のたい積の規模・位置、遮蔽の基準】

条例第8条第1項第14号に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」とは、以下のような基準に適合していることとする。

1 たい積の規模・位置

ア たい積物の高さは、概ね5メートル以下であること。

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

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

2 たい積物の遮蔽

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

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

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

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

【他法令に関する注意事項】

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

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

【変更許可申請等を要する場合の基準】

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

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

9 地区又は種別が2以上にまたがる場合の取扱い

1) 建築物の敷地についての取扱い

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

ただし、建築物の敷地が行政界にまたがる場合は、これによらない場合がある。

1 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合

ア 建ぺい率

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

イ 建築物の高さ及び後退距離

風致地区内の部分のみについて本条例が適用される。

2 建築物の敷地が風致地区内の二以上の種別をわたる場合

ア 建ぺい率

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

イ 建築物の高さ及び後退距離

各区域においてそれぞれ該当する基準の範囲とする。

[建ぺい率按分の計算例]

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

<適用される建ぺい率>

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

2) 宅地の造成等における緑地率についての取扱い

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

[緑地率按分の計算例]

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

<適用される緑地率>

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

別表 神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等

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

注 ◎印は神奈川県の特産木
○印は神奈川県の特産木
▲印は野鳥の食餌木

3

参 考 資 料

1 色彩について（解説）

1 色の3要素

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

2 有彩色と無彩色

有彩色：彩度のある色で、明度も色相もある。

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

(1) 色相 色の種類を表す要素

マンセルは色相環をR(赤)、Y(黄色)、G(緑)、B(青)、P(紫)に分け基本形とし、R、Y、G、B、Pのそれぞれの中間の色相として、YR(橙)、GY(黄緑)、PB(青紫)、RP(赤紫)、BG(青緑)を含めて計10色相とする。色相を10段階に分け5がその色相の中心とする。

(2) 明度 色の明るさの度合いを表す要素

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

(3) 彩度 色のあざやかさ（色の強さ）の度合いを表す要素

無彩色を混ぜることで、彩度が下がる。

例 マンセル表示

4R 4 / 14
色相 明度 彩度

色相： 1～10 (5がその色相の中心)

明度： 1～9.5 (数値が大きくなるほど明るくなる)

(白→明度最大 黒→明度最小)

彩度： 1～ (数値が大きくなるほどあざやかさが増す)

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

2 のりの高さ（解説）

宅地、宅地造成とは、宅地造成等規制法第2条の規定による。

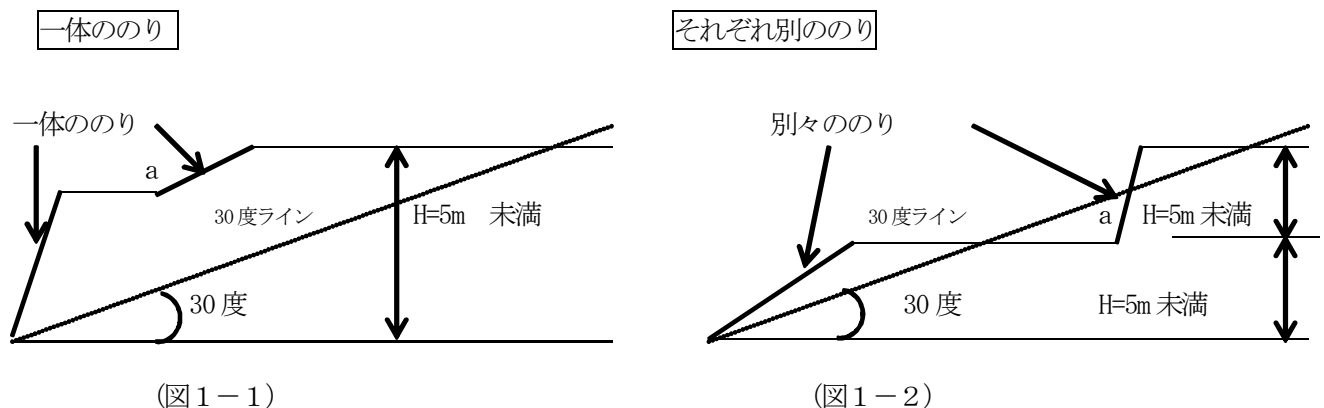
のり（条例第2条第2項第9号及び第8条第1項第10号ウに掲げる「のり」）とは、宅地造成等規制法施行令第1条第2項で標記されている「がけ」と同一のものと定義する。「がけ」とは地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地で硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のものをいい、「がけ面」とはその地表面をいう。従って「のり面」は「がけ面」と同一のものと定義する。

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

参考

①のりの種別(図1-1, 2)

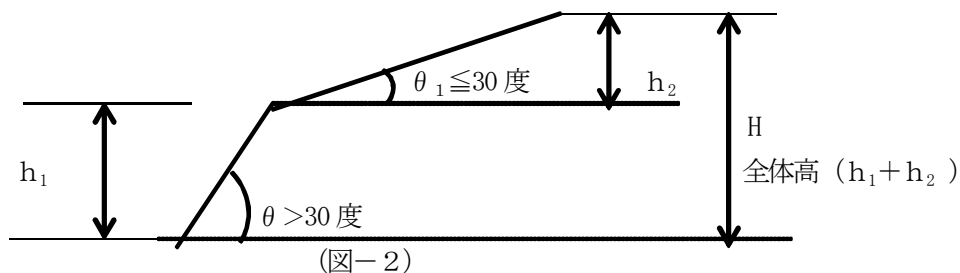
小段等によって上下に分断されたのりで、(図1-1)の場合は、a地点が30度ラインより上にあるため上下一体ののりとなり、(図1-2)の場合は、a地点が30度ラインより下にあるため上下それぞれ別ののりとなる。



②許容されるのりの高さ (図-2)

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

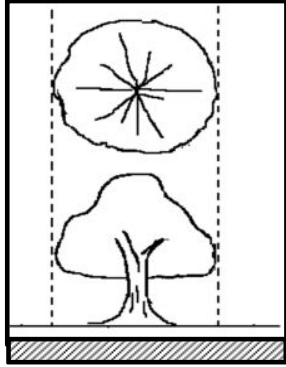
(宅地造成等規制法によれば $\theta_1 \leq 30$ 度であれば h_2 を、がけの高さとしてみない)



3 樹林地の面積図 (解説)

1. 既存樹木について

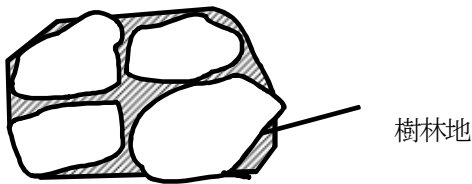
(1) 独立樹木について



2) 複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合

- ・ 複数の樹木が接している場合

樹林地の面積： 外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積をいう。

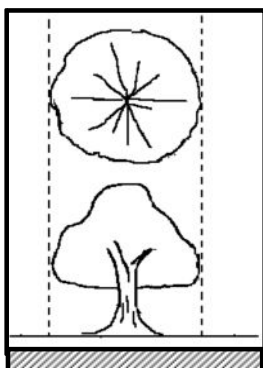


- ・ 一団の樹林地を形成している場合



2. 植栽樹木について

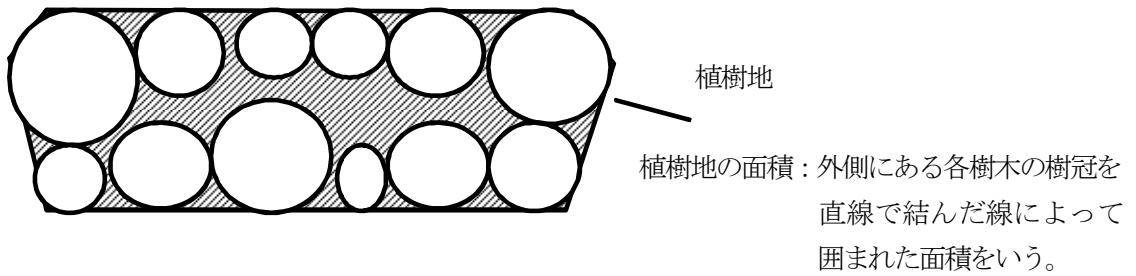
(1) 単独で植栽する場合



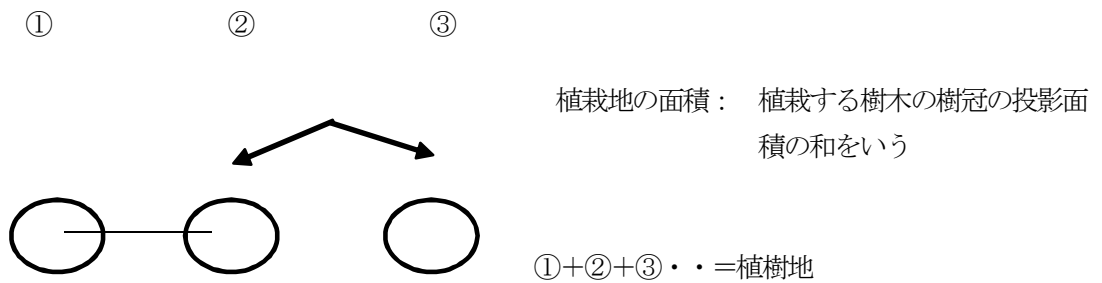
植栽地の面積： 植栽する樹木の投影面積をいう。

※10㎡以上の樹冠により被覆される当該面積はその面積とする。

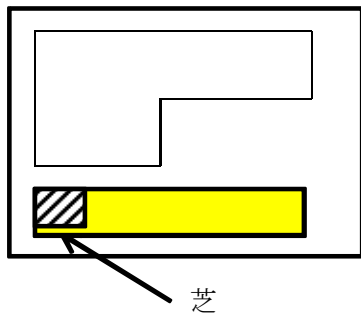
(2) 樹冠を接して植栽



(3) 点在して植栽する場合




3. 芝等について



植樹地の面積：芝等で表面がおおわれている面積をいう

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

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

緑地 ( 部分) 全体の20%まで算入可能