

# 静岡市風致地区条例許可等審査基準

平成 25 年 4 月

静岡市 緑地政策課

# 目次

I 趣旨	3
II 用語の定義	3
III 審査基準	5
1. 建築物の新築等	5
2. 工作物の新築等	8
3. 宅地の造成等	8
4. 木竹の伐採	10
5. 建築物等の色彩の変更	10
6. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積	10
IV その他	10
1. 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	10
2. 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合の取扱い	11

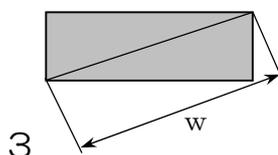
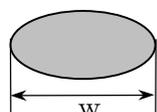
## I 趣旨

この基準は、静岡市風致地区条例（平成16年静岡市条例第96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、必要な基準を定めるものとする。

## II 用語の定義

条例及び本基準における用語について、次の各号のように定義する。

- (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（1）に規定する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) 建築物等…建築物及び工作物をいう。
- (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築することをいう。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…建築物の改築にあつては、建築基準法第2条第13号及び昭和28年11月17日付住指発1400号に規定する改築をいう。工作物の改築にあつては、工作物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築することをいう。
- (8) 建築物等の増築…既にある建築物の延べ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) 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。）



- (13) 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。
- (14) 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。
- (15) 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（建築物の新築にあっては敷地面積）をいう。
- (16) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面…建築物（付属する建築物も含む）の外壁又はこれに代わる柱の面をいう。屋外階段、バルコニー又は出窓等も各々の外面を外壁又はこれに代わる柱の面とみなす。ただし、庇・軒・樋・シャッターボックス等含まない。
- (17) 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。
- (18) 土地の形質の変更…土地の切土、盛土又は整地をいう。
- (19) のり（法）…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、植栽時の樹高が3.5m以上で成木に達したときの樹高が概ね5m以上の樹木により、面的な植栽が行われる場合を除く。）をいう。
- (20) のりの高さ…のり尻からのり肩までの鉛直の高さをいう。
- (21) 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。
- (22) 緑化率…緑化面積の行為地面積に対する割合をいう。ただし、宅地の造成等を行う場合は、完成後に市へ帰属する施設（道路、水路および調整池等）に係る面積を行為地面積から除いた面積に対する割合をいう。 ※ 緑化率＝緑化面積÷行為地面積
- (23) 緑地帯…行為地の周辺部に設ける帯状の緑地をいう。
- (24) 森林…集団で成育している立木竹をいう。
- (25) 既存建築物等…静岡県風致地区条例（昭和45年3月20日施行）が施行される以前に建築された建築物等、又は建築行為に着手した建築物等
- (26) 敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地…建築物の建築のための形質の変更が行われたすべての土地
- (27) 既存宅地…静岡県風致地区条例（昭和45年3月20日施行）の施行以前から、既に宅地として利用されていた土地

### Ⅲ 審査基準

#### 1. 建築物の新築等

(1) 次に掲げる要件を満たすときは、条例第6条第1項第1号ウ(オ)及び同項第2号イ及び第3号ウの規定により建築物の位置、形態及び意匠が、新築(改築・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と認める。

(ア) 建築物の形状については、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な落ち着いたものであること。

(イ) 建築物の屋根、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。

(ウ) 行為地面積が0.1ha以上のものについては、上記の基準に加え、表1の基準に適合するものであること。

表1

区 分	第1種風致地区	第2種風致地区
建築物の幅	50m以内	80m以内
建築物間の距離	高い方の建築物の高さ以上	高い方の建築物の高さの4分の3以上

\* 建築物の高さは、2(11)の規定にかかわらず、建築物が接する地表面の最低位置から当該建築物の最高部までの高さ(以下「見付の高さ」という。)として取り扱うものとし、8mに満たない場合は、8m以上とする。

\* 建築物間の距離の基準は、同一行為地内におけるすべての建築物が上記の建築物の幅の制限値の範囲内に存する場合には、適用しない。

\* 建築物の幅の制限は、風致審議会により、建築物の用途が公益上やむを得ないものであると認められる場合にはこの限りではない。

(2) 次に掲げる要件を全て満たすときは、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その他の措置を行うものであると認める。

(ア) 適正な土地利用計画、植栽計画が確立されていること。

(イ) 現況の地形、樹木等をできるだけ保全するよう計画されたものであること。

(ウ) 当該建築物の遮蔽に有効な緑化として、建築物等の周囲に植栽時の樹高が3.5m以上の樹木を2本以上配置し、かつ、緑化率を第1種風致地区では50%以上、第2種風致地区では30%以上を確保するものであること。また、緑化率の算定における緑地の面積の算出方法は以下のいずれかによるものとする。

#### ※緑化率の算定における緑化面積の算出方法

##### ①樹木による緑化面積

イ. 植栽時の樹冠ごとの水平投影面積

ロ. 表2に示す植栽時の樹高毎に、算出された当該樹木の幹を中心とした円の

## 水平投影面積

表2

樹 高	半径 (m)	面積 (m <sup>2</sup> )
1.0m以上 2.5m未満	1.1	3.8
2.5m以上 4.0m未満	1.6	8.0
4.0m以上	2.1	13.8

ただし、樹木が連続し、樹冠部が重なる場合は重複部分の面積を控除すること。

### ②生垣による緑化面積

イ. 道路側境界線と壁面後退線の間延長1mあたり2本以上設置され、植栽時の高さ1.5m以上の生垣については、延長3m毎に緑地面積10㎡に換算する。ただし、ブロック塀等の工作物の内側に生垣を設置する場合は、工作物を地盤面から0.4m以下とすること。また、工作物が透視可能なフェンス構造の場合は、基礎部分を地盤面から0.4m以下とすること。

ロ. イの生垣以外の生垣による緑化面積は、水平投影面積とする。

### ③植栽の緑化面積

植物棚などのその他の遮蔽に有効な植栽による緑化面積は、水平投影面積とする。

### ④一定の密度をもつ植栽による緑化面積

行為地内において、10㎡に満たない区域に一定の密度をもって植栽される場合の緑化面積は10㎡と換算する。一定の密度とは植栽時の高さが3.5m以上の樹木1本以上と植栽時の高さが1.0m以上の樹木2本以上の植栽をもって足りるものとする。

### ⑤その他の低木の植栽による緑化面積

サツキ・ツツジ類などの植栽時の高さ0.3m以上の樹木による緑化面積は、水平投影面積とする。ただし、植栽時の高さが3.5m以上の樹木による建築物等の遮蔽に有効な植栽が認められる場合に限る。

(工) 行為地面積が0.1ha以上のものにあつては、上記の基準に加え、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とともに、行為の行われる土地及びその周辺の土地における木竹の生育に支障を及ぼさないものであること。

(オ) 建築基準法別表第二(イ)に定める住宅以外の建築物等において、建築物等の用途上やむを得ず、植栽時の樹高が3.5m以上の樹木の植栽等により当該建築物等の十分な遮蔽ができない場合には、屋上、テラス、壁面等にも緑化が行われること。

(3) 条例第6条第1項第1号ウ(ア)から(ウ)に掲げるただし書きの適用は、次に掲げる場合とする。ただし、Ⅲ. 1. (2)の基準に基づき、風致の維持に必要な

な植栽その他の措置を行うものに限る。

(ア) 条例に定める基準を超える既存建築物等の建替えによる新築または改築の場合  
建替え後の建築物等の高さ、建蔽率及び後退距離が、当該既存建築物等の規模の  
範囲内であるもの。ただし、再度の建替えに際しては、本基準は適用しない。

(イ) 公益施設等を新築または改築する場合

病院、学校、寺社仏閣、観光資源の有効な利用上必要な建築物、津波避難ビル及  
びその他これに類する建築物等で、当該建築物等の高さ及び建蔽率について、風致  
審議会が、建築物等の規模が必要最小限で、かつ、風致景観の維持・向上に効果が  
あると認めるもの。

(ウ) 第2種風致地区内で狭小な既存宅地において、建築物を新築、改築または建替え  
による新築を行う場合

敷地面積が100㎡以上135㎡未満の土地については、隣地側の後退距離を0.5  
m以内に限り減することができる。ただし、建築基準法別表第二(イ)に定める住  
宅に限る。

敷地面積が100㎡未満の土地については、隣地側の後退距離を0.5m以内に限  
り減することができる。また、建築面積の最高限度を40㎡とする。ただし、建築  
基準法別表第二(イ)に定める住宅に限る。

(エ) 建築物の敷地の2面以上が道路に接している場合

敷地に接する2面以上の道路のうち、主たる道路(幅員が広い方、敷地と接して  
いる部分が長い方又は建築物の玄関が面する等)以外の道路面側(すみ切り部分を  
含む。)の後退距離について1m以内に限り減することができる。ただし、建築基準  
法別表第二(イ)に定める住宅に限る。

(オ) 後退距離の制限の区域内に設置する建築物等が、物置その他のこれに類する用途  
に供し、軒の高さが2.3m以下かつ、外壁後退線より突出する部分の水平投影面積  
が5㎡以下である場合

(カ) 後退距離の制限の区域内に設置する建築物等が、壁を有しない自動車車庫等で、  
軒高が2.3m以下かつ、外壁後退線より突出する部分の水平投影面積が10㎡未満  
である場合

(キ) 都市計画において決定した地区計画等により、建築物等の高さ、建蔽率及び後退  
距離が定められた区域内である場合

(4) その他

(ア) 連絡通路でつながれた建築物

連絡通路でつながれた建築物は、一体の建築物として扱う。ただし、次に掲げ  
る要件を満たす場合は、他の法令の定めにかかわらず、別棟として扱うものとす  
る。

① 当該連絡通路が高木の生育可能な十分な土被りを有する地下建築物で、建物

の隣棟間距離が確保されている場合

- ② 公益施設等において、風致審議会により、風致景観の維持に支障がなく、かつ、建築物の用途上やむを得ないと認められる場合

## 2. 工作物の新築等

次に掲げる要件を満たすときは、条例第6条第1項第1号ウ（オ）及び同項第2号イ及び第3号ウの規定により工作物の規模、形態及び意匠が、新築（改築・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と認める。

- （ア）工作物の高さについては、必要最小限の高さとし、原則として条例第6条第1項第1号ウ（ア）に規定する建築物の高さの限度を超えない範囲内であること。
- （イ）工作物の色彩については、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。
- （ウ）行為後の土地及びその周辺の土地における風致の維持に有効な植栽、植栽時の樹高が 3.5m 以上の樹木を概ね 3.5m 間隔で植栽するなどの当該工作物の遮蔽に有効な措置が行われること。特に、コンクリート擁壁等を設置する場合には、前面に植樹帯を設け樹木等を植栽したり、つた類を植栽したりすること等により、壁面を覆い隠すための必要な措置が行われること。

## 3. 宅地の造成等

- （1） 次に掲げる要件を満たすときは、条例第6条第1項第5号の規定により風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないと認める。
- （ア）適正な土地利用計画、植栽計画が確立されていること。
- （イ）現況の地形、樹木等をできるだけ保全するよう計画されたものであること。
- （ウ）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とともに、行為の行われる土地及びその周辺の土地における木竹の生育に支障を及ぼさないものであること。
- （エ）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。
- （オ）行為地の道路境（出入り口等を除く。）は、原則として生垣とし、周辺の景観等に留意した植栽計画であること。ただし、分譲型造成にあっては、各区画の建築物の新築時における緑化をもって足りるものとする。
- （カ）のり面は、張芝・種子吹付・つた等により緑化が行われること。擁壁等は、つた類や、前面へ植栽時の樹高が 3.5m 以上の樹木の植栽等により緑化が行われること。
- （キ）のりの高さ及び土留め擁壁等の高さは5mまでとし、植栽時の樹高が 3.5m 以上の樹木が植栽可能な幅2m以上の小段を設けた場合は、別々ののり・擁壁として算定する。その場合ののり・擁壁の連続は段数を3までとし、植栽は樹冠が被らないよう、概ね 3.5m 間隔とする。

(ク) 建築物の建築を伴わない分譲型の宅地の造成（以下「分譲型造成」という。）を行う場合には、1区画当たりの分譲面積は、第1種、第2種風致地区ともに200㎡以上とすること。

(ケ) 分譲型造成にあつては、道路と建築物の建築される地盤面の高低差は2m未満とすることが望ましい。これを超えて地盤面が道路面より高い場合は、敷地毎、道路に面する位置に1本以上の植栽時の樹高が2.5m以上の樹木を植栽すること。建築時に植栽を行うこととする場合は当該樹木用の植樹柵を設置すること。また、土地の形質上、やむを得ず植栽ができない場合は、つた類等により緑化が行われること。

(コ) 駐車場の造成にあつては、出入口を除いた行為地の周囲に植栽時の樹高が2.5m以上の樹木を植栽すること。ただし、芝張や緑化ブロック等は緑化面積に含めない。

(サ) 行為地面積が0.1ha以上のものについては、上記の基準に加え、表3の備考欄の区分に応じた基準に適合するものであること。

表3

区 分	第1種風致地区	第2種風致地区	備 考
緑地帯の幅 (敷地の境 界から)	4m以上	2.5m以上	行為地面積0.1ha以上0.3ha未満
	7m以上	4m以上	行為地面積0.3ha以上0.5ha未満
	10m以上	5m以上	行為地面積0.5ha以上
形質変更率	60%以下	80%以下	

\* 緑地帯の幅の基準は、風致の維持に支障がないと認められる部分（周辺の土地から見通すことができない箇所など）については、土地の状況に応じて緩和することができるものとする。分譲型造成であつて、建築物の建築の基準に基づき各分譲地ごとに緑地が確保される等、風致の維持に支障がないと認められる場合についても、同様とする。

\* 形質変更率とは、実際に土地の形質の変更を行う土地の面積の行為地面積に対する割合をいう。形質変更率については、市街化区域における行為に対しては適用しない。

(シ) 緑化率の算定における行為地面積にあつては、行為後に市に帰属することとなる公共用地の面積を除いて行う。

(2) 次に掲げる要件を満たすときは、条例第6条第1項第5号アの規定により木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地であると認める。

(ア) 当該建築物の遮蔽に有効な緑化として、建築物等の周囲に植栽時の樹高が3.5m以上の樹木を2本以上配置し、かつ、緑化率を第1種風致地区では50%以上、第2種風致地区では30%以上を確保するもの。

(イ) 分譲型造成にあつては、地区計画の策定、緑化協定の締結、またはこれらに類する行為により、各区画の建築物の新築時における植栽をもって将来的に緑地の確保

が担保されると認められるもの。

#### 4. 木竹の伐採

次に掲げる要件を満たすときは、条例第6条第1項第6号の規定により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認める。

(ア) 必要最小限度の伐採であること。

(イ) 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。

(ウ) 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、やむを得ず除去する場合は、復元あるいは移植等の処置を講ずること。

#### 5. 建築物等の色彩の変更

条例第6条第1項第8号に規定により建築物の屋根、外壁等の変更後の色彩が、明度及び彩度の高い目立つ色でなく、周辺の土地における風致景観に溶け込むような落ち着いたものであるときは、条例第6条第1項第8号の規定により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と認める。

#### 6. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積

(1) 次に掲げる要件を満たすときは、条例第6条第1項第10号の規定によりたい積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すると認める。

(ア) たい積物の規模が、必要最小限であると認められること。

(イ) たい積物の期間が、最短期間であると認められること。

(ウ) たい積物の周囲に植栽時の樹高が3.5m以上の樹木を概ね3.5m間隔で植栽することにより、当該たい積物が遮蔽されていること。または、その他のたい積物が覆い隠される措置が講じられること。

(エ) たい積物が崩壊し、飛散し及び流出するおそれがないこと。

(オ) 申請に係る場所以外の場所においては、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。

#### (2) その他

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たい積については、一体の行為として取り扱う。なお、これらの行為のうち、平成17年4月1日前から継続して行われているものについては、静岡市風致地区条例（平成17年静岡市条例第 号）附則第2項の規定により、許可を得ることを要しない。

### IV その他

#### 1. 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

(ア) 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。

(イ) 建蔽率の上限は、次式により算出する。

$$\text{建蔽率の上限} = 20\% \times B / A + 40\% \times C / A$$

$$A = \text{敷地面積} \quad B = \text{敷地面積のうち第1種に占める部分の面積}$$

C＝敷地面積のうち第2種に占める部分の面積

(ウ) 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。

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

(エ) 形質変更率の上限は、次式により算出する。

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

(オ) 緑化率の下限は、次式により算出する。

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

(カ) 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。

## 2. 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合の取扱い

建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合、建築物の高さおよび外壁の後退距離は建築物のうち風致地区に存する部分についてのみ適用する。また、建築面積の敷地面積に対する割合、建築物が接する地盤の高低差等、形質変更率及び緑化率は、その敷地（または行為地）における風致地区の内外の制限値に、各部分の面積の敷地面積（または行為地面積）に対する割合を乗じて得たものの合計を上限とする。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の際、現に条例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。

(施行期日)

1 この基準は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の際、現に条例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。