

# 平塚市風致地区条例及び同解説

令和6年4月1日

平塚市まちづくり政策部まちづくり政策課

## 目 次

### はじめに

この冊子の目的	1
風致地区制度の経緯	1
風致地区の指定状況	1

### 第1章 総則

第1条 目的	2
第2条 定義	3

### 第2章 風致地区

第3条 風致地区の種別	6
第4条 風致地区の種別の指定	7
第5条 風致地区の種別の告示	9
第6条 風致地区の種別の変更	10

### 第3章 許可等

第7条 許可を要する行為	11
第8条 許可を要しない行為	16
都市計画事業の施行又は都市計画に適合して行う行為	17
仮設の建築物の新築、増築、改築、移転	18
地下に設ける建築物の新築、増築	19
その他の建築物の新築、増築、改築、移転	19
仮設の工作物の新築、増築、改築、移転	21
工作物の新築、増築、改築、移転	21
建築物等の色彩の変更	22
宅地の造成等	22
水面の埋立て又は干拓	23
木竹の伐採	23
土石の類の採取	23
屋外における物件の堆積	24
その他の行為	24
第9条 許可に代えて協議を要する行為	26
第10条 許可又は協議に代えて通知を要する行為	28
第11条 許可の基準	31
仮設の建築物の新築、増築、改築、移転	35
地下に設ける建築物の新築、増築	37
その他の建築物の新築、増築に係る建築物の高さ	38

その他の建築物の新築、増築に係る建築物の建ぺい率	4 2
その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の壁面後退距離	4 5
その他の建築物の新築、増築に係る建築物が周囲の地面と接する位置の高低差	5 1
その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の位置・形態及び意匠	5 5
その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の緑化率	5 8
仮設の工作物の新築、増築、改築、移転	6 4
工作物の新築、増築、改築、移転	6 5
建築物等の色彩の変更	6 8
宅地の造成等の行われる土地の緑化率	7 0
宅地の造成等に係るのりの高さ	7 2
水面の埋立て又は干拓	7 6
木竹の伐採	7 7
土石の類の採取	8 0
屋外における物件の堆積	8 1
第 1 2 条 完了又は中止の届出	8 3
<b>第 4 章 監督</b>	
第 1 3 条 監督処分	8 4
第 1 4 条 報告及び立入調査等	8 6
<b>第 5 章 雑則</b>	
第 1 5 条 許可に基づく地位の承継	8 8
第 1 6 条 市の責務	8 9
第 1 7 条 市民及び事業者の責務	9 0
第 1 8 条 委任	9 1
<b>第 6 章 罰則</b>	
第 1 9 条 罰則	9 2
第 2 0 条 罰則	9 3
第 2 1 条 罰則	9 4
第 2 2 条 罰則	9 5
<b>附 則</b>	
施行期日、経過措置、平塚市屋外広告物条例の一部改正	9 6
敷地が風致地区の区域の内外にわたる場合等の取扱い	9 7

## はじめに

### この冊子の目的

風致地区とは、都市の中の風致を維持するため、樹林地や丘陵地、水辺地等の良好な自然環境を保持している区域や史跡、寺社仏閣等がある区域、良好な住環境を維持している区域等を対象に、都市計画によって定められた地区です。風致地区における建築物の建築等の行為については、一定の規制、誘導が行われています。

平塚市では、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(平成23年法律第105号)の施行に伴い、平塚市風致地区条例(平成26年10月1日施行)を制定しました。

この冊子は、平塚市風致地区条例の趣旨や解釈、運用を解説することにより、風致地区における許可制度等の条例手続きを円滑に行うことを目的としています。

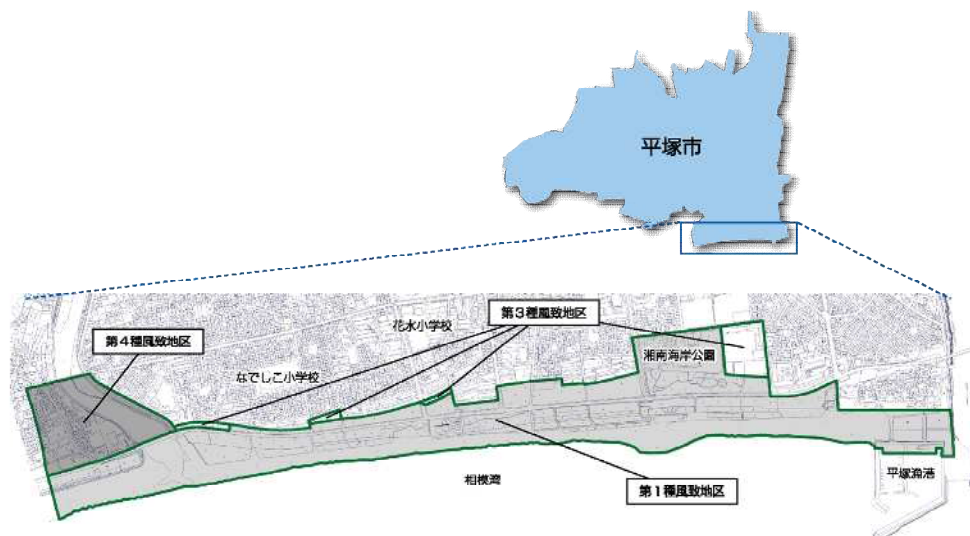
### 風致地区制度の経緯

風致地区の制度は、大正8年の都市計画法制定において初めて規定されました。

平塚市では、昭和31年に袖ヶ浜の全部、平塚、龍城ヶ丘、須賀の各一部を指定しました。平成22年には、土地利用と調和した良好な住環境と自然環境の維持を図るため、第1種風致地区の一部を第3種風致地区へ変更をし、現在では、平塚市風致地区条例により第1種風致地区から第4種風致地区までのうち3種類の風致地区(約96.2ha)を指定しています。(平成26年4月1日現在)

### 風致地区の指定状況

名称	種別	区域	面積
湘南海岸 風致地区	第1種風致地区	千石河岸、高浜台、袖ヶ浜、龍城ヶ丘、虹ヶ浜、撫子原、唐ヶ原の各一部	約79.7ha
	第3種風致地区	高浜台、龍城ヶ丘、虹ヶ浜、撫子原の各一部	約3.9ha
	第4種風致地区	唐ヶ原の一部	約12.6ha
合計			約96.2ha



## 第1章 総則

### 第1条（目的）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第58条第1項の規定に基づき風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について必要な規制を行うこと等により、都市の風致を維持することを目的とする。

#### 【趣旨】

本条は、本条例の目的について定めたものです。

本条例は、都市計画法第58条第1項の規定に基づき風致地区内における建築物の建築等の行為について必要な規制を行い、また、市の責務、市民及び事業者の責務を定めることにより、都市の風致を維持することを目的としています。

#### 【解釈】

- 1 「風致地区」とは、都市における風致（自然環境）を維持するために、都市計画に定める地域地区のひとつです。

（参考）都市計画法

（地域地区）

法第8条第1項第7号

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

（7）風致地区

## 第2条（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 壁面後退距離 建築物の外壁（バルコニー、ベランダ、開放廊下又は階段の腰壁（手すり壁の場合は、当該手すり）、出窓、戸袋その他これらに類するものを含む。）又はこれに代わる柱（ポーチ、片持屋根等の支柱を含む。）の面から道路（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項から第3項までの規定によるものをいう。）その他の敷地の境界線までの距離をいう。

(2) 緑化率 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」という。）に係る土地又は建築の行われる土地に対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割合をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、法、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

## 【趣旨】

本条は、用語の意義について定めたものです。

## 第1項第1号関係（壁面後退距離）

## 【解釈】

- 1 通風、採光の確保や人工物による圧迫感の低減だけでなく、敷地内の緑地空間を確保するため、建築物と敷地境界との間に設ける空間です。
- 2 地区計画における壁面の位置の制限では、出窓や戸袋、小規模な建築物の部分などを壁面として扱っていませんが、風致地区条例では、木竹の生育を妨げるおそれのある一定の大きさの面を構成する建築物の部分すべてを壁面として扱いますので、注意が必要です。
- 3 具体的な取扱いについては、「その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の壁面後退距離」（P45～50）を参照して下さい。

## 第1項第2号関係（緑化率）

## 【解釈】

- 1 良好な風致を維持するため、建築物等の建築が行われる敷地内に一定以上の緑地空間を確保することを定めています。
- 2 緑化率の算出については、次のとおりです。

$$\text{緑化率（％）} = \frac{\text{木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積}}{\text{宅地の造成等に係る土地又は建築の行われる土地の面積}} \times 100$$

- 3 具体的な取扱いについては、「その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の緑化率」（P58～P63）を参照して下さい。

## 第2項関係

## 【 解 釈 】

- 1 この条例における前項に定める用語以外の意義は、都市計画法、建築基準法及び建築基準法施行令によるものとします。

## 【 運 用 】

- 1 「建築物」とは、建築基準法第2条第1項第1号に規定する建築物（門若しくは塀で建築面積が発生しないものを除く）のことをいいます。

（参考）建築基準法

## （用語の定義）

## 法第2条第1項第1号

この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

- （1）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。）これに附随する門若しくは塀、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。

- 2 「建築物の建築」とは、建築基準法第2条第1項第1号に規定する建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいいます。
- 3 「建築物等の改築」とは、建築物等の全部若しくは一部を除去し、又は災害等により消失した後、これに引き続き、これと用途、規模、又は構造の著しく異なる、従前の規模以下のものを造ることをいいます。この場合、材料の新旧は問いません。
- 4 「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地のことをいいます。

（参考）建築基準法施行令

## （用語の定義）

## 施行令第1条第1項第1号

この政令において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

- （1）敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

- 5 「敷地面積」とは、建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地面積のことをいいます。

（参考）建築基準法施行令

## （面積、高さ等の算定方法）

## 施行令第2条第1項第1号

次の各号の掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

6 「建築面積」とは、建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積のことをいいます。

(参考) 建築基準法施行令

(面積、高さ等の算定方法)

施行令第2条第1項第2号

次の各号の掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(2) 建築面積 建築物(地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。)の外壁又はこれに代わる柱の中心線(軒、ひさし、はね出し縁その他これらに類するもので当該中心線から水平距離1m以上突き出たものがある場合においては、その端から水平距離1m後退した線)で囲まれた部分の水平投影面積による。ただし、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物又はその部分については、その端から水平距離1m以内の部分の水平投影面積は、当該建築物の建築面積に算入しない。



## 第2章 風致地区

## 第3条（風致地区の種別）

第3条 風致地区の種別は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 第1種風致地区 特に良好な自然環境を有する地区で、その保全を図るため、建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築及び移転を規制する必要がある土地の区域
- (2) 第2種風致地区 良好な自然環境を有する地区で、そ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等の新築、増築、改築及び移転を規制する必要がある土地の区域
- (3) 第3種風致地区 周辺に良好な自然環境を有する地区で、そ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等の新築、増築、改築及び移転を規制する必要がある土地の区域
- (4) 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等の新築、増築、改築及び移転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

## 【趣旨】

本条は、本条例における風致地区の種別の内容について定めたものです。

## 【解釈】

1 風致地区の種別の内容は、次のとおりです。

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| 第1種風致地区：特に良好な自然環境を有する                 | 保全を目的         |
| 第2種風致地区：良好な自然環境を有する                   | 自然と土地利用の調和を目的 |
| 第3種風致地区：周辺に良好な自然環境を有する                | 自然と土地利用の調和を目的 |
| 第4種風致地区：自然環境の維持、復元、周辺の自然環境と土地利用の調和を目的 |               |

## 第4条（風致地区の種別の指定）

第4条 前条に規定する風致地区の種別は、市長が指定する。

- 2 市長は、風致地区の種別を指定しようとするときは、あらかじめ、その旨を告示し、当該種別の案を当該告示の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 前項の規定による告示があったときは、当該区域の住民及び利害関係人は、同項に規定する縦覧期間の満了の日までに、縦覧に供された風致地区の種別の案について、市長に意見書を提出することができる。
- 4 市長は、第2項に規定する縦覧期間の満了後に、風致地区の種別の案について、平塚市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くものとする。
- 5 市長は、前項の規定により審議会の意見を聴くときは、第3項の規定により提出された意見書の要旨を審議会に提出しなければならない。

## 【趣旨】

本条は、風致地区の種別の指定において、手続きの透明性及び市民参加の機会を確保するために、都市計画法に基づく手続きに準じた手続きについて定めたものです。

## 第1項関係

## 【解釈】

- 1 風致地区の種別は、市長が指定することを定めています。

## 第2項関係

## 【解釈】

- 1 都市計画法の都市計画決定手続きに準じて、風致地区の種別を指定しようとするときは、あらかじめ、その旨を平塚市公告式条例（昭和25年条例第2号）第2条第2項に規定する掲示場において掲示することにより行い、関係図書を告示日から2週間公衆に縦覧することとしています。

## 第3項関係

## 【解釈】

- 1 まちづくりへの市民参加の機会を確保するため、風致地区の種別を指定しようとする旨の告示があった当該区域の住民及び利害関係人は、縦覧期間の満了の日までに、縦覧された風致地区の種別の案について、市長に意見書を提出できることとしています。
- 2 「住民及び利害関係人」とは、都市計画法第17条第2項の規定による、都市計画の案に対し、意見書を提出できる者と同様としています。
- 3 「利害関係人」とは、風致地区が指定されようとする区域内の土地について、所有権、賃借権を持っている者等の法律上の利害関係を有する者のほか、その土地の周辺の住民も「利害関係人」としてしています。

**第4項関係**

**【 解 釈 】**

- 1 風致地区の種別を指定するに当たり、公正で透明な手続きを行うため、市長の附属機関である「平塚市都市計画審議会」の意見を聴かなければならないことを定めています。

**第5項関係**

**【 解 釈 】**

- 1 市長は、手続きの透明性を確保するために、風致地区の種別を指定するに当たり、「平塚市都市計画審議会」の意見を聴くときは、住民及び利害関係人から提出された意見書の要旨を審議会に提出することを定めています。

## 第5条（風致地区の種別の告示）

第5条 市長は、前条第1項の規定により風致地区の種別を指定するときは、その旨を告示し、その関係図書を公衆の縦覧に供しなければならない。

2 風致地区の種別の指定は、前項の規定による告示によりその効力を生ずる。

### 【趣旨】

本条は、前条の手続きを経て風致地区の種別を指定する場合の告示について定めたものです。

### 第1項関係

#### 【解釈】

- 1 市長は、風致地区の種別を指定するときは、その旨の告示を平塚市告示式条例第2条第2項に規定する掲示場において掲示するとともに、関係図書を公衆に縦覧することとしています。

### 第2項関係

#### 【解釈】

- 1 風致地区の種別の指定は、前項の告示により、その効力を生じます。

## 第6条（風致地区の種別の変更）

第6条 前2条の規定は、風致地区の種別の変更について準用する。

### 【趣旨】

本条は、風致地区の種別を変更する場合の手続きについて定めたものです。

### 【解釈】

- 1 手続きの透明性を確保するために、風致地区の種別の変更をする場合も、第4条（風致地区の種別の指定）及び第5条（風致地区の種別の告示）の規定による手続きを行うこととしています。

## 第3章 許可等

## 第7条（許可を要する行為）

- 第7条 風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならない。市長の許可を受けた行為を完了する前に当該許可を受けた行為の内容を変更しようとするときも、同様とする。
- (1) 建築物等の新築、増築、改築又は移転（以下「新築等」という。）
  - (2) 建築物等の色彩の変更
  - (3) 宅地の造成等
  - (4) 水面の埋立て又は干拓
  - (5) 木竹の伐採
  - (6) 土石の類の採取
  - (7) 屋外における物件の堆積
- 2 風致地区の種別が指定された際、当該風致地区内において前項の規定により許可を要する行為を現に行っている者は、同項の許可を受けたものとみなす。
- 3 前項の規定は、風致地区の種別の変更について準用する。
- 4 第2項の規定により第1項の許可を受けたものとみなされた者は、当該風致地区の種別が指定された日から起算して30日以内に、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
- 5 前項の規定により届出をした者は、当該届出に係る行為を完了する前に当該行為の内容を変更しようとするときは、速やかに、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。

## 【趣旨】

本条は、風致地区内において許可を要する行為について定めたものです。

風致地区内において、行為を行う場合には、手続きが必要です。

許可を要しない行為については第8条（P16～P25）許可に代えて協議を要する行為については第9条（P26～P27）許可又は協議に代えて通知を要する行為については第10条（P28～P30）を参照して下さい。

## 第1項関係

## 【解釈】

- 1 風致地区内における許可を要する行為は次のとおりです。

- (1) 建築物等の新築、増築、改築又は移転（以下「新築等」という。）
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 宅地の造成等
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (7) 屋外における物件の堆積

- 2 「建築物等の新築」とは、建築物のない敷地（更地）に新たに建築物を建てること、又は工作物のない敷地で新たに工作物を造ることをいい、増築、改築、移転のいずれに該当しないものをいいます。
- 3 「建築物等の増築」とは、既存の建築物がある敷地内で建築物を建てること（延べ床面積を増加させることも含む。）又は既存の工作物がある敷地内で工作物を作ることをいいます。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てる場合は、増築として扱います。
- 4 「建築物等の改築」とは、建築物等の全部若しくは一部を除去し、又は災害等により消失した後、これに引き続き、これと用途、規模、又は構造の著しく異ならない、従前の規模以下のものを造ることをいいます。この場合、材料の新旧は問いません。
- 5 「建築物等の移転」とは、同一敷地内における建築物等を別の位置へ移すことをいいます。なお、別の敷地へ移すことは、新築又は増築となります。
- 6 「建築物等の色彩の変更」とは、建築物等の新築、増築、改築及び移転に該当せず、建築面積や高さの増加、建築場所の変更を伴わない、建築物等の色彩を変更する行為のみをいいます。外装材料の変更も含まれます。
- 7 「宅地の造成等」とは、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質を変更することをいいます。
- 8 「宅地の造成」とは、建築物の建築を目的とした土地の形質を変更することをいいます。
- 9 「土地の開墾」とは、山野を耕して田畑をつくるなど、新たに田畑をつくることを目的とした土地の形質を変更することをいいます。
- 10 「その他の土地の形質の変更」とは、土地の切土、盛土又は整地をいいます。
- 11 「水面の埋立て」とは、水面に土砂を運び入れて地盤を高めて新たに陸地を造ることをいいます。
- 12 「水面の干拓」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。
- 13 「水面」とは、川、海、その他の公共の用に供する水流又は水面のことをいいます。
- 14 「木竹の伐採」とは、建築物の建築や宅地の造成等を行うための木竹の伐採、森林の択伐などのことをいいます。
- 15 「土石の類の採取」とは、岩石、鉱物及びその破砕物、風化物などを採取することをいいます。
- 16 「物件の堆積」とは、物を積み上げる行為をいい、詳細については、次のとおりです。
  - （1）物件の種類は、土石、廃棄物、再生資源に限らず、全ての「物」を対象とします。
  - （2）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などの搬入、搬出に伴う一時的な物件の堆積は対象としません。
  - （3）1回の堆積期間は短く、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、反復して堆積が繰り返される場合は対象とします。
- 17 許可申請の様式については、規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

（行為の申請）

第2条 条例第7条第1項の規定により許可を受けようとする者は、風致地区内行為（行為変更）許可申請書（第1号様式）に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- （1）計画書（第2号様式から第9号様式までのうち該当するもの）
- （2）別表に掲げる行為の区分に応じた図書
- （3）前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

別表（第2条関係）

行為の区分	図書の種類	縮尺	図書に明示しなければならない事項
建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等
	配置図	600分の1以上	方位、敷地の境界線、地盤高、壁面から境界までの距離、建築物その他主要工作物の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
	平面図	200分の1以上	建築面積及び建ぺい率の算出計算式
	立面図	200分の1以上	色彩
	構造図	50分の1以上	
	植栽計画図	600分の1以上	方位、敷地の境界線、既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ並びに緑化率の算出計算式
建築物その他の工作物の色彩の変更	現況写真		色彩変更計画部位
	色彩判断資料		
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等
	地形図	600分の1以上	方位、行為地の境界線、地盤高及び植生の概要
	計画平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線及び地盤高
	緑地計画図	600分の1以上	方位、敷地の境界線、既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ並びに緑化率の算出計算式
	縦横断面図	600分の1以上	現況と行為後の状況との対比
木竹の伐採	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等
	現況平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線及び伐採木の位置又は伐採林の区域
屋外における物件の堆積	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等
	現況平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線及び地盤高
	計画平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線、地盤高及び伐採木の位置又は伐採林の区域
	縦横断面図	600分の1以上	現況と行為後の状況との対比

(備考)

- 1 この表において「目標となる土地、建物等」とは、河川、湖沼、駅、停車場、公共建物等をいう。
- 2 行為の内容を変更する場合は、平面図及び計画平面図とあるのは、対照平面図とする。
- 3 立面図は、4面のものを原則とする。
- 4 擁壁等に係る行為を行わない場合は、構造図の提出を省略することができる。
- 5 植栽計画図に明示しなければならない事項が配置図に明示されている場合は、植栽計画図の提出を省略することができる。
- 6 緑地計画図に明示しなければならない事項が地形図に明示されている場合は、緑地計画図の提出を省略することができる。



18 行為の許可を受けた者は、行為の期間を変更する場合は、風致地区内行為期間変更届を提出する必要があります。

19 行為期間変更届の様式は、規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

(行為期間変更の届出)

第3条 条例第7条第1項の規定により許可を受けた者は、行為期間の変更をしようとするときは、風致地区内行為期間変更届(第10号様式)を市長に提出するものとする。

20 行為の許可を受けた者は、行為の完了前に住所又は氏名(法人の場合は、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)に異動が生じた場合は、速やかに住所(氏名)異動届を提出する必要があります。

21 住所(氏名)異動届の様式は規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

(住所等の異動の届出)

第15条 条例第7条第1項の規定により許可を受けた者及び条例第15条の規定により許可に基づく地位の承継を受けた者は、当該許可に係る行為の完了前に住所又は氏名(法人にあってはその名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)に異動を生じたときは、速やかに、住所(氏名)異動届(第19号様式)を市長に提出しなければならない。

第2項関係

【 解 釈 】

1 風致地区の種別が指定された際、当該風致地区内において、許可が必要な行為を行っている場合は、許可を受けたものとみなします。

第3項関係

【 解 釈 】

1 風致地区の種別が変更された際、当該風致地区内において、許可が必要な行為を行っている場合についても、第2項と同様に許可を受けたものとみなします。

第4項関係

【 解 釈 】

1 第2項及び第3項の規定により、許可を受けたものとみなされた者は、当該風致地区の種別が指定又は変更された日から起算して30日以内に市長にその旨を届け出なければならないとしています。

2 行為の届出の様式は、規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

(行為の届出)

第4条 条例第7条第4項又は第9条第4項の規定により届出をしようとする者は、風致地区内行為(行為変更)届出書(第11号様式)に第2条各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。条例第7条第5項又は第9条第5項の規定により届け出た行為の内容を変更しようとする場合も、同様とする。

**第5項関係**

**【 解 釈 】**

- 1 風致地区内行為届出書の届出者は、届出行為が完了する前に行為の内容を変更しようとするときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならないとしています。
- 2 届け出た行為の変更をする場合も、行為の届出と同様に規則第4条に規定する図書を提出するものとしています。

## 第8条（許可を要しない行為）

第8条 前条第1項の規定にかかわらず、風致地区内において行う次に掲げる行為については、同項の許可を受けることを要しない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う行為
- (2) 国若しくは地方公共団体又は当該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
- (3) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- (4) 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区分に応じ、同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値又は割合以下であるもの
  - ウ 当該新築、増築又は改築後の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であるもの
- (5) 建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が10平方メートル以下であるもの
- (6) 地下に設ける建築物の新築等。この場合において、新築または増築にあつては、当該新築又は増築に係る床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。
- (7) 次に掲げる建築物以外の工作物（以下「工作物」という。）の新築等
  - 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、灯籠、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等で、当該新築等後の工作物の高さが5メートル以下であるもの
- (8) 次に掲げる建築物等の色彩の変更
  - ア 仮設の建築物等
  - イ 地下に設ける建築物等
  - ウ 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類する建築物等以外のもの
  - 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 前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
- (9) 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
- (10) 面積が60平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (11) 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 自家の生活の用に充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
- (12) 土石の類の採取の面積が60平方メートル以下で、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

- (13) 次に掲げる屋外における物件の堆積
- ア 工事に必要な物件の当該工事現場における堆積で、当該堆積の期間が当該工事の施工期間を超えないもの
  - イ その他の物件の堆積で、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
- (14) その他次に掲げる行為
- ア 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
  - イ 建築物の存する土地において行う次に掲げる行為
    - (ア) 当該土地に存する建築物に附属する物干場、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等
    - (イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採
    - (ウ) 屋外における物件の堆積で、高さが3メートル以下のもの
  - ウ 認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。以下同じ。）又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送（放送法（昭和25年法律第132号）第64条第1項ただし書に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。）の業務（共同聴取業務に限る。以下同じ。）の用に供する線路（その支持物を含む。以下同じ。）又は空中線系のうち、高さが15メートル以下であるものの新築等（新築にあつては、有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）
  - エ 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) 建築物の新築等。ただし、物置、作業小屋等の新築等で、当該新築等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。
    - (イ) 建築物等の色彩の変更。ただし、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を除く。
    - (ウ) 用排水施設（幅員が2メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置
    - (エ) 宅地の造成又は土地の開墾
    - (オ) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）
    - (カ) 水面の埋立て又は干拓

【趣旨】

本条は、風致地区内において許可を要しない行為について定めたものです。

(都市計画事業の施行又は都市計画に適合して行う行為)

第1項第1号、第2号関係

【解釈】

1 都市計画事業の施行又は都市計画に適合して行う許可を要しない行為は、次のとおりです。

条例第8条第1項第1号  
都市計画事業の施行として行う行為

条例第8条第1項第2号  
国若しくは地方公共団体又は当該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

(仮設の建築物の新築、増築、改築、移転)

第1項第3号、第4号、第5号、第6号、第14号工(ア)関係

【 解 釈 】

1 仮設の建築物の新築、増築、改築、移転において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第3号

非常災害のために必要な応急措置として行う行為

条例第8条第1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区分に応じ、同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値又は割合以下であるもの

ウ 当該新築、増築又は改築後の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であるもの

別表第1

種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第1種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル
第2種風致地区	8メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第3種風致地区	10メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第4種風致地区	15メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル

上記に当てはまらない場合には、「許可を要する行為」となりますが、許可されるためには、条例第11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ません。

条例第8条第1項第5号

建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が10平方メートル以下であるもの

条例第8条第1項第6号

地下に設ける建築物の新築等。この場合において、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8条第1項第14号工

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) 建築物の新築等。ただし、物置、作業小屋等の新築等で、当該新築等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。

(地下に設ける建築物の新築、増築)

第1項第6号関係

【 解 釈 】

- 1 地下に設ける建築物の新築、増築において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第6号

地下に設ける建築物の新築等。この場合において、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。

(その他の建築物の新築、増築、改築、移転)

第1項第4号、第5号、第6号、第14号工(ア)関係

【 解 釈 】

- 1 その他の建築物の新築、増築、改築、移転において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1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区分に応じ、同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値又は割合以下であるもの
- ウ 当該新築、増築又は改築後の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であるもの

別表第1

種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第1種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル
第2種風致地区	8メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第3種風致地区	10メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第4種風致地区	15メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル

上記に当てはまらない場合には、「許可を要する行為」となりますが、許可されるためには、条例第11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ません。

条例第8条第1項第5号

建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が10平方メートル以下であるもの

条例第8条第1項第6号

地下に設ける建築物の新築等。この場合において、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8条第1項第14号工

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) 建築物の新築等。ただし、物置、作業小屋等の新築等で、当該新築等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。

(仮設の工作物の新築、増築、改築、移転)

第1項第7号、第14号イ(ア)関係

【 解 釈 】

1 仮設の工作物の新築、増築、改築、移転において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第7号

次に掲げる建築物以外の工作物(以下「工作物」という。)の新築等

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、灯籠、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等で、当該新築等後の工作物の高さが5メートル以下であるもの

条例第8条第1項第14号イ

建築物の存する土地において行う次に掲げる行為

(ア)当該土地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等

(工作物の新築、増築、改築、移転)

第1項第7号、第14号イ(ア)関係

【 解 釈 】

1 工作物の新築、増築、改築、移転において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第7号

次に掲げる建築物以外の工作物(以下「工作物」という。)の新築等

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、灯籠、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等で、当該新築等後の工作物の高さが5メートル以下であるもの

条例第8条第1項第14号イ

建築物の存する土地において行う次に掲げる行為

(ア)当該土地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等



(建築物等の色彩の変更)

第1項第8号、第14号工(イ)関係

【 解 釈 】

- 1 建築物等の色彩の変更において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第8号

次に掲げる建築物等の色彩の変更

ア 仮設の建築物等

イ 地下に設ける建築物等

ウ 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類する建築物等以外のもの

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 前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8条第1項第14号工

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。

(イ) 建築物等の色彩の変更。ただし、物置、作業小屋等の新築等で床面積(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を除く。

前号ウからオまでに掲げる工作物

条例第8条第1項第7号

次に掲げる建築物以外の工作物(以下「工作物」という。)の新築等

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、灯籠、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

(宅地の造成等)

第1項第9号関係

【 解 釈 】

- 1 宅地の造成等において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1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

(水面の埋立て又は干拓)

第1項第10号関係

【 解 釈 】

1 水面の埋立て又は干拓において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1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

(木竹の伐採)

第1項第11号、第14号イ(イ)関係

【 解 釈 】

1 木竹の伐採において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1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8条第1項第14号イ  
建築物の存する土地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

(土石の類の採取)

第1項第12号関係

【 解 釈 】

1 土石の類の採取において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第12号  
土石の類の採取の面積が60平方メートル以下で、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もの

(屋外における物件の堆積)

第1項第13号、第14号イ(ウ)関係

【 解 釈 】

1 屋外における物件の堆積において許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第13号

次に掲げる屋外における物件の堆積

ア 工事に必要な物件の当該工事現場における堆積で、当該堆積の期間が当該工事の施工期間を超えないもの

イ その他の物件の堆積で、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8条第1項第14号イ

建築物の存する土地において行う次に掲げる行為

(ウ) 屋外における物件の堆積で、高さが3メートル以下のもの

(その他の行為)

第1項第14号ア、イ、ウ、エ関係

【 解 釈 】

1 その他の許可を要しない行為は次のとおりです。

条例第8条第1項第14号ア

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

条例第8条第1項第14号イ

建築物の存する土地において行う次に掲げる行為

(ア) 当該土地に存する建築物に附属する物干場、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等

(イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採

(ウ) 屋外における物件の堆積で、高さが3メートル以下のもの

条例第8条第1項第14号ウ

認定電気通信事業(電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。以下同じ。)又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送(放送法(昭和25年法律第132号)第64条第1項ただし書に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。)の業務(共同聴取業務に限る。以下同じ。)の用に供する線路(その支持物を含む。以下同じ。)又は空中線系のうち、高さが15メートル以下であるものの新築等(新築にあつては、有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。)

条例第8条第1項第14号工

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) 建築物の新築等。ただし、物置、作業小屋等の新築等で、当該新築等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。
- (イ) 建築物等の色彩の変更。ただし、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を除く。
- (ウ) 用排水施設(幅員が2メートル以下の用排水路を除く。)又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置
- (エ) 宅地の造成又は土地の開墾
- (オ) 森林の択伐又は皆伐(林業を営むために行うものを除く。)
- (カ) 水面の埋立て又は干拓

## 第9条（許可に代えて協議を要する行為）

- 第9条 国、地方公共団体又は公社、公団等で規則で定めるものが行う行為については、第7条第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、その行為をしようとする者は、あらかじめ、市長と協議しなければならない。市長と協議した行為を完了する前に当該協議した行為の内容を変更しようとするときも、同様とする。
- 2 風致地区の種別が指定された際、当該風致地区内において前項の規定により協議を要する行為を現に行っている者は、同項の協議をしたものとみなす。
  - 3 前項の規定は、風致地区の種別の変更について準用する。
  - 4 第2項の規定により第1項の協議をしたものとみなされた者は、当該風致地区の種別が指定された日から起算して30日以内に、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。
  - 5 前項の規定により届出をした者は、当該届出に係る行為を完了する前に当該行為の内容を変更しようとするときは、速やかに、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。

## 【趣旨】

本条は、第7項第1項の規定に代えて、市長と協議を要する行為について定めたものです。

## 第1項関係

## 【解釈】

- 1 許可に代えて市長と協議が必要となる者は、国、地方公共団体又は公社、公団等で規則により定められています。

## 規則

（許可を要しない国、県又は市の機関）

第5条 条例第9条第1項の公社、公団等で規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- (2) 独立行政法人水資源機構
- (3) 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
- (4) 独立行政法人労働者健康福祉機構
- (5) 独立行政法人環境再生保全機構
- (6) 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- (7) 独立行政法人都市再生機構
- (8) 神奈川県住宅供給公社
- (9) 神奈川県道路公社
- (10) 平塚市土地開発公社
- (11) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定により神奈川県又は本市が指定した指定管理者

- 2 協議の様式は、規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

(行為の協議)

第6条 条例第9条第1項の規定により協議しようとする者は、風致地区内行為(行為変更)協議申出書(第12号様式)に第2条各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

第2項関係

【解釈】

- 1 風致地区の種別が指定された際、当該風致地区内において協議が必要な行為を行っている場合は、協議を行ったものとみなします。

第3項関係

【解釈】

- 1 風致地区の種別が変更された際、当該風致地区内において協議が必要な行為を行っている場合についても、第2項と同様に協議を行ったものとみなします。

第4項関係

【解釈】

- 1 第2項及び第3項の規定により、協議を行ったものとみなされた者は、当該風致地区の種別が指定又は変更された日から起算して30日以内に市長にその旨を届け出る必要があります。
- 2 協議申出の届出の様式は、規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

(行為の届出)

第4条 条例第7条第4項又は第9条第4項の規定により届出をしようとする者は、風致地区内行為(行為変更)届出書(第11号様式)に第2条各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。条例第7条第5項又は第9条第5項の規定により届け出た行為の内容を変更しようとする場合も、同様とする。

第5項関係

【解釈】

- 1 風致地区内行為協議申出書の届出者は、届出行為が完了する前に行為の内容を変更しようとするときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならないとしています。
- 2 届出行為の変更をする場合も、協議申出の届出と同様に規則第4条に規定する図書を提出するものとしています。

## 第10条（許可又は協議に代えて通知を要する行為）

第10条 次に掲げる行為については、第7条第1項及び前条第1項の規定は、適用しない。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ、市長にその旨を通知しなければならない。市長に通知した行為を完了する前に当該通知した行為の内容を変更しようとするときも、同様とする。

(1) 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のために必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為で、規則で定めるもの

(2) 道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業若しくは基幹放送（放送法第2条第2号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものを除く。）で、規則で定めるもの

## 【趣旨】

本条は、第7条第1項の許可又は第9条第1項の協議に代えて、通知を要する行為について定めたものです。

## 第1項関係

## 【解釈】

1 通知の様式は、規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

（行為の通知）

第7条 条例第10条の規定により通知をしようとする者は、風致地区内行為（行為変更）通知書（第13号様式）に第2条各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

2 許可又は協議に代えて、市長へ通知が必要となる行為は、規則で定めています。

規則

（許可又は協議に代えて通知を要する行為）

第8条 条例第10条第1号及び第2号の規則で定めるものは、次に掲げる行為とする。

(1) 道路法（昭和27年法律第180号）による道路（高速自動車国道及び自動車専用道路に限る。）の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧（これらの道路とこれらの道路以外の道路（道路運送法（昭和26年法律第183号）第2条第8項に規定する一般自動車道を除く。）とを連結する施設の新設及び改築を除く。）又は道路法による道路（高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。）の改築（小規模の拡幅、舗装、勾配の緩和、線形の改良その他道路の現況に著しい変更を及ぼさないものに限る。）維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為

- (2) 道路運送法による一般自動車道又は専用自動車道（鉄道若しくは軌道の代替に係るもの又は一般乗合旅客自動車運送事業の用に供するものに限る。）の造設（これらの自動車道とこれらの自動車道以外の道路（高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。）とを連結する施設の造設を除く。）又は管理に係る行為
- (3) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川又は同法第100条第1項の規定により指定された河川の改良工事の施行又は管理に係る行為
- (4) 独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第12条第1項第1号、第2号イ及び第3号（水資源開発施設に係る部分に限る。）に規定する業務に係る行為（前号に掲げるものを除く。）
- (5) 砂防法（明治30年法律第29号）による砂防工事の施行又は砂防設備の管理（同法に規定する事項が準用されるものを含む。）に係る行為
- (6) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止工事の施行又は地すべり防止施設の管理に係る行為
- (7) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）による急傾斜地崩壊防止工事の施行又は急傾斜地崩壊防止施設の管理に係る行為
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第5条に規定する地域森林計画に定める林道の開設又は管理に係る行為及び同法第41条第3項に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- (9) 国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- (10) 土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- (11) 地方公共団体又は農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- (12) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設（駅、操車場、車庫その他これらに類するもの（以下この条において「駅等」という。）の建設を除く。）又は管理に係る行為
- (13) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設（鉄道事業にあっては、駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- (14) 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道の敷設（駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- (15) 海岸法（昭和31年法律第101号）による海岸保全施設に関する工事の施行又はその管理に係る行為
- (16) 航路標識法（昭和24年法律第99号）による航路標識の設置又は管理に係る行為
- (17) 港則法（昭和23年法律第174号）による信号所の設置又は管理に係る行為
- (18) 航空法（昭和27年法律第231号）第2条第5項に規定する航空保安施設で公共の用に供するもの又は同法第96条に規定する指示に関する業務の用に供するレーダー若しくは通信設備の設置又は管理に係る行為
- (19) 気象、海象、地象、洪水その他これらに類する現象の観測又は通報の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- (20) 漁港及び漁場の整備等に関する法律（昭和25年法律第137号）第3条第1号に掲げる基本施設又は同条第2号イ若しくはロに掲げる機能施設に関する工事
- (21) 港湾及び漁場の整備等に関する法律（昭和25年法律第218号）第2条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設（同条第6項の規定により同条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設とみなされた施設を含む。）に関する工事の施行又はその管理に係る行為
- (22) 国又は地方公共団体が行う有線電気通信法（昭和28年法律第96号）第2条第2項に規定する有線電気通信設備又は電波法（昭和25年法律第131号）第2条第4号に規定する無



- (23) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)による認定電気通信事業の用に供する線路若しくは空中線系又はこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置(高さ15メートルを超えるものの設置を除く。)又は管理に係る行為
- (24) 放送法(昭和25年法律第132号)による放送事業の用に供する線路若しくは空中線系又はこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置(高さ15メートルを超えるものの設置を除く。)又は管理に係る行為
- (25) 電気事業法(昭和39年法律第170号)による電気事業の用に供する電気工作物の設置(高さ15メートルを超えるもの及び発電の用に供する電気工作物の設置を除く。)又は管理に係る行為
- (26) ガス事業法(昭和29年法律第51号)によるガス工作物の設置(液化石油ガス以外の原料を主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物の設置を除く。)又は管理に係る行為
- (27) 水道法(昭和32年法律第177号)による水道事業若しくは水道用水供給事業若しくは工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)による工業用水道事業の用に供する水管、水路若しくは配水池又は下水道法(昭和33年法律第79号)による下水道の排水管若しくはこれを補完するために設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為
- (28) 警察署の派出所若しくは駐在所又は道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第14号に規定する信号機の設置又は管理に係る行為
- (29) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第78条第1項の規定により指定された重要有形民俗文化財若しくは重要無形民俗文化財、同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財又は同法第109条第1項の規定により指定され、若しくは同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為
- (30) 神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)第4条第1項の規定により指定された神奈川県指定重要文化財、同条例第26条第1項の規定により指定された神奈川県指定有形民俗文化財又は同条例第31条第1項の規定により指定された神奈川県指定史跡、神奈川県指定名勝若しくは神奈川県指定天然記念物の保存に係る行為
- (31) 平塚市文化財保護条例(昭和32年条例第23号)第3条の規定により指定された平塚市指定重要文化財又は平塚市指定史跡名勝天然記念物の保存に係る行為
- (32) 首都圏近郊緑地保全体法(昭和41年法律第101号)第4条に規定する近郊緑地保全計画に基づく事業の執行に係る行為
- (33) 都市公園法(昭和31年法律第79号)による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為
- (34) 自然公園法(昭和32年法律第161号)による公園事業又は神奈川県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為
- (35) 鉱業法(昭和25年法律第289号)第3条第1項に規定する鉱物の掘採に係る行為

## 第 11 条（許可の基準）

第 11 条 市長は、第 7 条第 1 項各号に掲げる行為で次に掲げる基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

## （ 1 ） 建築物の新築

## ア 仮設の建築物

- （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。

イ 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。

## ウ その他の建築物

- （ア） 当該建築物の高さが、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める新築であって、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、当該新築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実に認められる場合は、この限りでない。
- （イ） 新築の行われる土地の建ぺい率が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める新築であって、当該新築の行われる土地及びその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。
- （ウ） 壁面後退距離が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める新築であって、当該新築の行われる土地及びその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。
- （エ） 当該建築物が周囲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、規則で定める新築であって、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、当該新築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が取られることが確実に認められる場合は、この限りでない。
- （オ） 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。
- （カ） 新築の行われる土地の緑化率が 10 分の 2 以上であること。ただし、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地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。

## （ 2 ） 建築物の増築

## ア 仮設の建築物

- （ア） 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） 増築後の当該建築物の位置、規模及び形態が当該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。

イ 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当該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。

## ウ その他の建築物

- （ア） 増築後の当該建築物の高さが、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める増築であって、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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く、かつ、当該増築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実に認められる場合は、この限りでない。

- (イ) 増築の行われる土地の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める増築であって、当該増築の行われる土地及びその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。
  - (ウ) 増築後の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める増築であって、当該増築の行われる土地及びその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。
  - (エ) 増築後の当該建築物が周囲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、規則で定める増築であって、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該増築の行われる土地及び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、当該増築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められる場合は、この限りでない。
  - (オ) 増築部分の位置並びに増築後の当該建築物の形態及び意匠が当該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。
  - (カ) 増築が行われる土地の緑化率が10分の2以上であること。ただし、当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の状況により植物の育成が困難であるとき、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。
- (3) 建築物の改築
- ア 仮設の建築物
    - (ア) 改築後の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) 改築後の当該建築物の位置、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。
  - イ その他の建築物
    - (ア) 改築後の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める改築であって、当該改築の行われる土地及びその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。
    - (イ) 改築後の当該建築物の位置、形態及び意匠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。
    - (ウ) 改築の行われる土地の緑化率が10分の2以上であること。ただし、当該改築の行われる土地及びその周辺の土地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。
- (4) 建築物の移転
- ア 仮設の建築物
    - (ア) 移転後の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) 移転後の当該建築物の位置が当該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。
  - イ その他の建築物
    - (ア) 移転後の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める移転であって、当該移転の行われる土地及びその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。
    - (イ) 移転後の当該建築物の位置が当該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。
    - (ウ) 移転の行われる土地の緑化率が10分の2以上であること。ただし、当該移転の行われる土地及びその周辺の土地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。

- ( 5 ) 工作物の新築
- ア 仮設の工作物
- (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。
- イ 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。
- ( 6 ) 工作物の増築
- ア 仮設の工作物
- (ア) 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) 増築後の当該工作物の位置、規模及び形態が当該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。
- イ その他の工作物については、増築部分の位置並びに増築後の当該工作物の規模、形態及び意匠が当該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。
- ( 7 ) 工作物の改築
- ア 仮設の工作物
- (ア) 改築後の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) 改築後の当該工作物の位置、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。
- イ その他の工作物については、改築後の当該工作物の位置、規模、形態及び意匠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。
- ( 8 ) 工作物の移転
- ア 仮設の工作物
- (ア) 移転後の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) 移転後の当該工作物の位置が当該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。
- イ その他の工作物については、移転後の当該工作物の位置が当該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。
- ( 9 ) 建築物等の色彩の変更について、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。
- ( 1 0 ) 宅地の造成等については、次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。
- ア 宅地の造成等の行われる土地の緑化率が、別表第 2 の区分の欄に掲げる区分に応じ、当該緑化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 5 0 0 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（その割合が 1 0 分の 2 未満の場合にあっては、1 0 分の 2 ））以上であること。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地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。
- イ 当該宅地の造成等が行われ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。
- 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 3 0 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、一体のものみなす。）ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその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。
- エ 面積が 1 ヘクタールを超える森林で風致の維持に特に必要であるものとして市長が指定したものの伐採を伴わないこと。

- オ 第4条から第6条までの規定は、工に規定する森林の指定について準用する。
- (11) 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当該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。
- (12) 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7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
- 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号工に規定する市長が指定した森林を除く。)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
- (13) 土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘り(必要な埋戻し及び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ものを除く。)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。
- (14) 屋外における物件の堆積については、堆積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。
- 2 市長は、第7条第1項の許可において風致を維持するために必要な条件を付することができる。

**【趣旨】**

本条は、風致地区内における行為ごとに許可の基準について定めたものです。

(仮設の建築物の新築、増築、改築、移転)

第 1 項第 1 号ア、第 2 号ア、第 3 号ア、第 4 号ア関係

【 基 準 】

1 仮設の建築物の新築、増築、改築、移転に関する許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

〔仮設の建築物の新築〕

条例第 11 条第 1 項第 1 号ア

- (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。

〔仮設の建築物の増築〕

条例第 11 条第 1 項第 2 号ア

- (ア) 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) 増築後の当該建築物の位置、規模及び形態が当該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。

〔仮設の建築物の改築〕

条例第 11 条第 1 項第 3 号ア

- (ア) 改築後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) 改築後の当該建築物の位置、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。

〔仮設の建築物の移転〕

条例第 11 条第 1 項第 4 号ア

- (ア) 移転後の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) 移転後の当該建築物の位置が当該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。

( 2 ) 審査基準

ア 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。

【 解 釈 】

- 1 仮設の建築物に関する許可基準は、建築基準法第 85 条各項に定められた用途の建築物を対象としています。具体的には、次のようなものが挙げられます。
  - ( 1 ) 工事のために必要な建築物 ( 現場事務所、下小屋、材料置場及び素屋根など )
  - ( 2 ) 工事の期間中に臨時的に必要となる建築物 ( 仮設店舗、仮設校舎及び共同住宅のモデルルームなど )
  - ( 3 ) 一時的な興業や祭礼のための建築物
- 2 仮設の建築物については、必ず設置期間を示してください。設置期間は、原則として 6 ヶ月以内とします。
- 3 「容易に移転し、又は除却」できるものとは、当初から容易に組立てや解体をすることができるように製造されている既製のものや、柱や梁の太さや各部材の固着の程度から見て、社会通念上容易に移転又は除却できると判断されるものをいいます。
- 4 仮設の建築物については、建ぺい率、壁面後退距離、緑化率などの基準はありませんが、可能な限りその他の建築物の許可基準に適合するように計画してください。

( 地下に設ける建築物の新築、増築 )

**第 1 項第 1 号イ、第 2 号イ関係**

**【 基 準 】**

1 地下に設ける建築物の新築、増築に関する許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

〔 地下に設ける建築物の新築 〕
条例第 11 条第 1 項第 1 号イ 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。
〔 地下に設ける建築物の増築 〕
条例第 11 条第 1 項第 2 号イ 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当該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。

( 2 ) 審査基準

ア 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
---

イ 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、 <ul style="list-style-type: none"><li>・その他の建築物の高さ</li><li>・その他の建築物の建ぺい率</li><li>・その他の建築物の壁面後退距離</li><li>・その他の建築物の位置、形態及び意匠</li></ul> の審査基準を準用する。
--

**【 解 釈 】**

- 1 「地下に設ける建築物」とは、地上階とされる部分を有せず、かつ、地盤面上 1 m を超えないものをいいます。
- 2 地下に設ける建築物は、風致への直接の影響は多くありません。ただし、当該行為に伴う掘削、木竹の伐採により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建築物の位置等を計画してください。
- 3 地下に設ける建築物のうち、地上に露出する部分の位置、規模については、その他の建築物の許可基準に適合するように計画してください。



(その他の建築物の新築、増築に係る建築物の高さ)

第 1 項第 1 号ウ(ア)、第 2 号ウ(ア)関係

【 基 準 】

1 その他の建築物の新築、増築に係る高さの許可基準及びただし書き適用基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(ア)

当該建築物の高さが、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める新築であって、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、当該新築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められる場合は、この限りでない。

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の増築〕

条例第 11 条第 1 項第 2 号ウ(ア)

増築後の当該建築物の高さが、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める増築であって、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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く、かつ、当該増築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められる場合は、この限りでない。

別表第 1

種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第 1 種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル
第 2 種風致地区	8メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第 3 種風致地区	10メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第 4 種風致地区	15メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル

【 解 釈 】

- この規定は、建築物の高さに関する基準です。
- 改築の場合にあっては、許可の基準に建築物の高さを規定していませんが、「改築」とは従前の規模以下であるため、建築物の高さが従前のより高くなる場合には、「改築」ではなく、新築となります。

3 「建築物の高さ」とは、地盤面からの高さをいいます。また、屋上突出物及び屋上部分の取扱いは建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定するとおりとします。

(1) 屋上突出物

棟飾、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)

(2) 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 以内でかつその部分の高さが 5 m 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)

(3) 地盤面

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルをこえるときは、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をいう。(参考：建築基準法施行令第 2 条第 2 項)

(2) ただし書き適用基準

ただし書きの適用には、次のア、イ、ウの基準を全て満たす必要があります。

ア 規則で定める新築及び増築

規則第 9 条第 1 項

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(ア)の規則で定める新築及び同項第 2 号ウ(ア)の規則で定める増築は、次の各号のいずれかに該当するものの建築であって、かつ、市長がやむを得ない事情があると認めるものとする。

- (1) 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する学校その他の公益上必要なもの(以下この条において「学校等」という。)
- (2) 神社、寺院、教会その他の用途上やむを得ないもの(以下この条において「神社等」という。)
- (3) 条例の施行又は条例第 7 条第 2 項若しくは第 3 項に規定する風致地区の種別の指定等の際に現に存するもの(新築、増築、改築又は移転の行為に着手しているものを含む。)と比較して風致の維持に有効な措置が採られることが確実なもの(以下この条において「既存物件」という。)

既存物件について市長がやむを得ない事情があると認めるもの

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に該当する場合であるときは、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は、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っては、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の数値が既存の数値以下であること。

## イ ただし書き「建築物の位置、規模、形態及び意匠」の基準

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ（ア）及び第 2 号ウ（ア）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、次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。

## ウ ただし書き「土地について風致の維持に有効な措置」の基準

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ（ア）及び第 2 号ウ（ア）のただし書を適用する場合、条文に掲げる「土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、次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。

## 【 解 釈 】

- 1 ただし書きの適用については、次のように取扱います。
  - (1) 学校、病院その他の公益上必要な建築物については、市長がやむを得ない事情があると認めるもので、当該建築物が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位置、規模、形態及び意匠であり、新築又は増築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められる場合に限り、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。
  - (2) 寺社仏閣など、伝統的な様式の境内建物の新築及び増築、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転若しくは復元については、市長がやむを得ない事情があると認めるもので、当該建築物が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位置、規模、形態及び意匠であり、新築又は増築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められる場合は、ただし書きを適用することがあります。
  - (3) 既存物件については、市長がやむを得ない事情があると認めるもので、当該建築物が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位置、規模、形態及び意匠であり、新築又は増築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められる場合に限り、ただし書きを適用することがあります。
- 2 ただし書き「建築物の位置、規模、形態及び意匠」の基準のうち、「周囲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」とは、次のような場合をいいます。
  - (1) 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軽減されていること。
- 3 ただし書き「土地について風致の維持に有効な措置」の基準のうち、「基準を超える部分周囲から見えにくくするような工夫がなされている」とは、次のような場合をいいます。
  - (1) 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維持に有効な緑地が十分に確保されていること。

4 既存物件の建替え（新築）及び増築については、次のとおり取扱います。（図1）

（1）建替え（新築）については、既存の高さ以下であり、かつ、高さの基準を超える部分のそれぞれの見付面積が従前の面積以下であること。

（2）増築については、高さの基準の範囲内で増築を行うものであること。

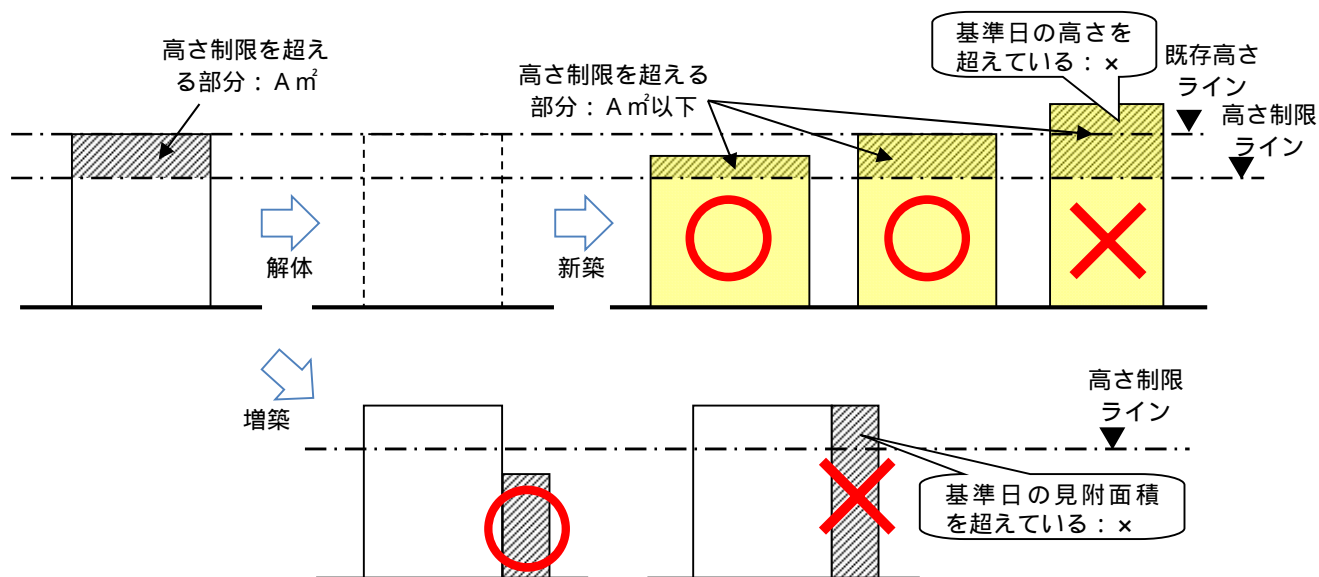


図1

(その他の建築物の新築、増築に係る建築物の建ぺい率)

第 1 項第 1 号ウ(イ)、第 2 号ウ(イ)関係

【 基 準 】

1 その他の建築物の新築、増築に係る建ぺい率の許可基準及びただし書き適用基準は次のとおりです。

(1) 許可基準

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(イ)</p> <p>新築の行われる土地の建ぺい率が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める新築であって、当該新築の行われる土地及びその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。</p>
〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の増築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 2 号ウ(イ)</p> <p>増築の行われる土地の建ぺい率が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、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、規則で定める増築であって、当該増築の行われる土地及びその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。</p>

別表第 1

種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第 1 種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル
第 2 種風致地区	8メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第 3 種風致地区	10メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第 4 種風致地区	15メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル

【 解 釈 】

- 1 この規定は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)に関する基準です。
- 2 本条例における建ぺい率は、建築基準法第 5 3 条の規定による建ぺい率と同義です。建築物の建築面積の算定についても、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 2 号に規定する算定方法によります。
- 3 建築基準法第 5 3 条第 3 項第 2 号に規定される街区の角にある敷地等の建ぺい率の緩和については、原則として適用しないものとします。風致地区制度及び平塚市風致地区条例では、非建ぺい地における敷地内の緑化を促進することを目的としているためです。

(2) ただし書き適用基準

ただし書きの適用には、次のア、イの基準を全て満たす必要があります。

ア 規則で定める新築及び増築

規則第 9 条第 2 項

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(イ)の規則で定める新築及び同項第 2 号ウ(イ)の規則で定める増築は、学校等、神社等又は既存物件の建築であって、かつ、市長がやむを得ない事情があると認めるものとする。

既存物件について市長がやむを得ない事情があると認めるもの

建替えを行う場合、従前より風致景觀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に該当する場合であるときは、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建ぺい率の数値が既存の数値以下であること。

イ ただし書き「土地の状況により風致の維持に支障がない」の基準

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(イ)及び第 2 号ウ(イ)のただし書を適用する場合、条文に掲げる「土地の状況により風致の維持に支障がない」とは、次のような場合とする。

- 1 壁面後退距離が、概ね次表に掲げる数値以上であり、建築物の周囲に風致の維持に有効な空間が確保されていること。
- 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。

表 ただし書きを適用する場合の壁面後退距離

種別	壁面後退距離	
	道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第 1 種風致地区	4 . 5メートル	3メートル
第 2 種風致地区	2 . 5メートル	1 . 5メートル
第 3 種風致地区	2 . 5メートル	1 . 5メートル
第 4 種風致地区	2 . 5メートル	1 . 5メートル

【 解 釈 】

- 1 既存物件については、市長がやむを得ない事情があると認めるもので、新築又は増築の行われる土地及びその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に限り、ただし書きを適用することがあります。

2 既存物件の建替え（新築）及び増築については、次のとおり取扱います。（図 1）

（ 1 ）既存の建ぺい率以下であること。

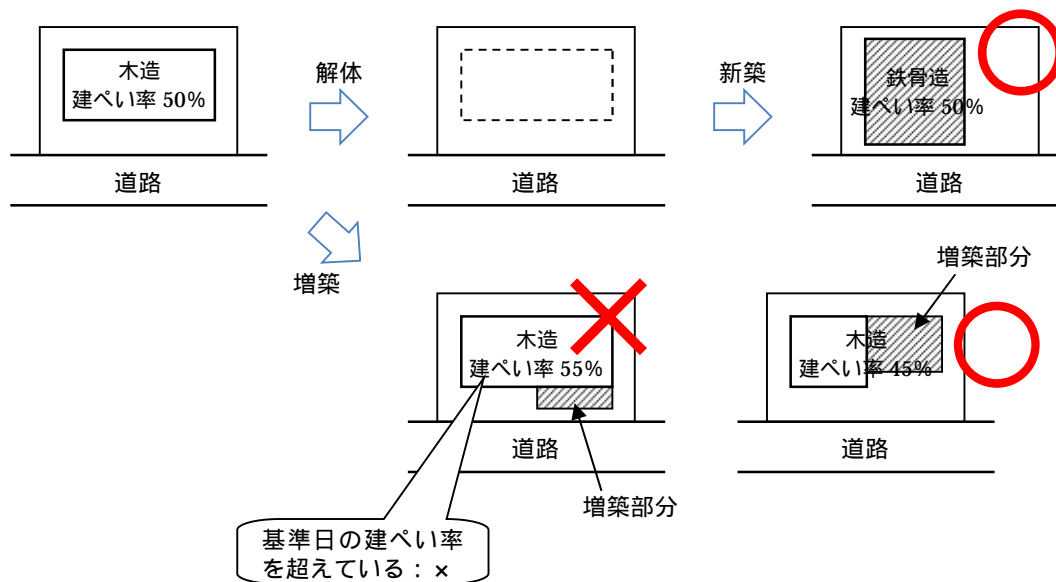


図 1

(その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の壁面後退距離)

第 1 項第 1 号ウ(ウ)、第 2 号ウ(ウ)、第 3 号イ(ア)、第 4 号イ(ア)関係

【 基 準 】

- 1 その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る壁面後退距離の許可基準及びただし書き適用基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(ウ)</p> <p>壁面後退距離が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める新築であって、当該新築の行われる土地及びその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。</p>
〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の増築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 2 号ウ(ウ)</p> <p>増築後の壁面後退距離が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める増築であって、当該増築の行われる土地及びその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。</p>
〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の改築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 3 号イ(ア)</p> <p>改築後の壁面後退距離が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める改築であって、当該改築の行われる土地及びその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。</p>
〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の移転〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 4 号イ(ア)</p> <p>移転後の壁面後退距離が、別表第 1 の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の壁面後退距離の各部分の欄に掲げる距離以上であること。ただし、規則で定める移転であって、当該移転の行われる土地及びその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。</p>

別表第 1

種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第 1 種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル
第 2 種風致地区	8メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第 3 種風致地区	10メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル
第 4 種風致地区	15メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル



【 解 釈 】

- 1 この規定は、建築物の壁面後退距離に関する基準です。
- 2 「壁面後退距離」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界までの距離をいいます。
- 3 壁面後退距離の規制は、建ぺい率の規制と同様に、人工物による圧迫感の低減や、敷地内の緑化空間を確保するという点から重要な要素となっています。
- 4 「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します。
- 5 丸太組構法で建築される建築物で、ノッチと呼ばれる部分については、壁を構成する一部材であることから、壁面後退の規制を受けるものとします。
- 6 「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 4 2 条第 1 項から第 3 項までに規定するものをいいます。
- 7 「外壁又はこれに代わる柱の面」として取扱う対象は、次のとおりです。対象の詳細については、各図を参考にしてください。(図 1 ~ 図 6)

壁面後退距離の適用を受ける建築物の部分の例	壁面後退距離の適用を受けない建築物の部分の例
<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁（物置等の附属建築物含む）</li> <li>・外壁に代わる柱（カーポート等の附属建築物含む）</li> <li>・丸太組構法のノッチ</li> <li>・バルコニー</li> <li>・開放廊下又は階段の腰壁（手すり壁の場合は、当該手すり）</li> <li>・出窓</li> <li>・戸袋</li> <li>・ポーチ、片持屋根等の支柱</li> <li>・受水槽</li> <li>・貯湯槽（貯湯タンクなどを含む）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軒又は庇（床面積に算入される部分を除く）</li> <li>・開口部に設ける格子</li> <li>・シャッターボックス</li> <li>・住宅用建築設備（給湯器、貯湯槽、換気扇フード、空調室外機等）</li> <li>・塀</li> </ul>

ピロティ、オーバーハング等

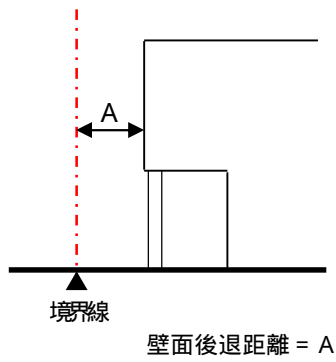


図1

廊下、バルコニー等

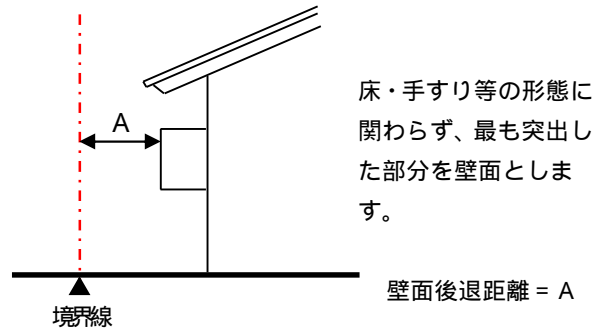


図2

屋外階段等

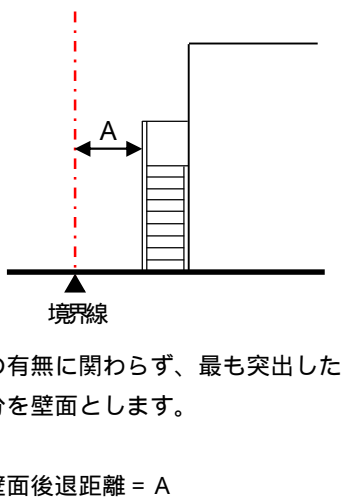


図3

出窓

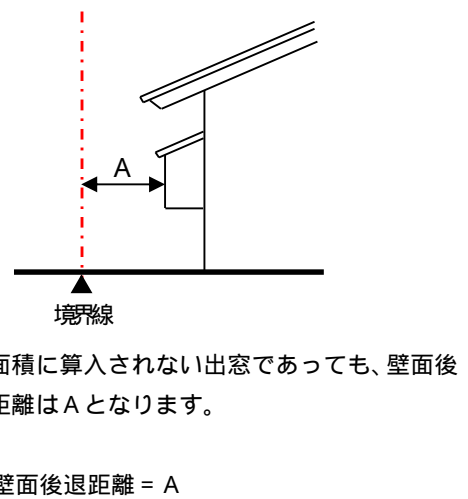


図4

外壁に代わる柱

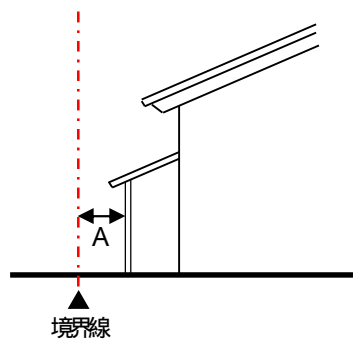
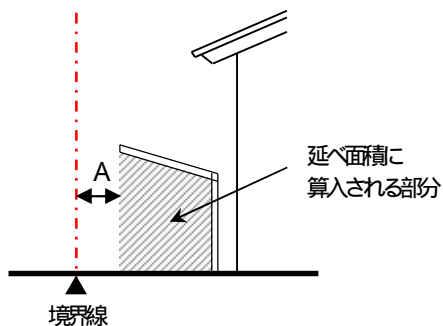


図5

延べ面積に算入される部分を有する片持ち屋根（カーポート等）



片持ち屋根であっても、延べ面積に算入される部分がある場合には、延べ面積に算入される部分を壁面とします。

壁面後退距離 = A

図 6

7 ごみステーションがある場合は、次のとおり取扱います。(図 7)

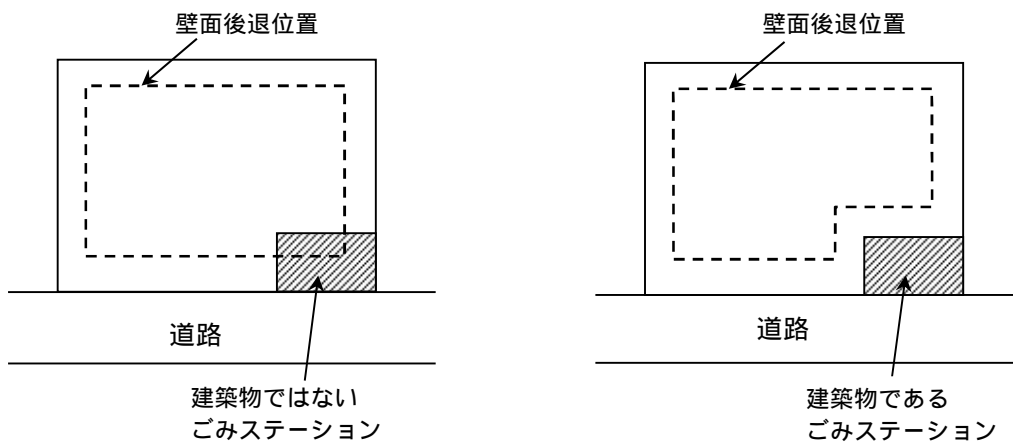


図 7

## (2) ただし書き適用基準

ただし書きの適用には、次のア、イの基準を全て満たす必要があります。

## ア 規則で定める新築、増築、改築及び移転

## 規則第 9 条第 3 項

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ（ウ）の規則で定める新築、同項第 2 号ウ（ウ）の規則で定める増築、同項第 3 号イ（ア）の規則で定める改築及び同項第 4 号イ（ア）の規則で定める移転は、軽易な出窓、戸袋等があるもの、学校等、神社等又は既存物件の建築であって、かつ、市長がやむを得ない事情があると認めるものとする。

## 既存物件について市長がやむを得ない事情があると認めるもの

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に該当する場合であるときは、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っては、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壁面後退距離の数値が既存の数値以下であること。

## イ 「土地の状況により風致の維持に支障がない」の基準

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ（ウ）、第 2 号ウ（ウ）、第 3 号イ（ア）及び第 4 号イ（ア）のただし書を適用する場合、条文に掲げる「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」とは、次のような場合とする。

- 1 敷地内における緑化率が、概ね 30% 以上占め、建築物のうち基準を超える部分が木竹等により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 基準を超える部分の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。

## 【 解 釈 】

- 1 既存物件については、市長がやむを得ない事情があると認めるもので、新築、増築、改築又は移転の行われる土地及びその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ものに限り、ただし書を適用することがあります。

2 既存物件の建替え（新築）及び増築については、次のとおり取扱います。（図1）

- (1) 既存の壁面後退距離以下であること。
- (2) 基準を超える部分の建築物の長さが従前の長さ以下であること。
- (3) 基準を超える部分の建築物が従前と同一面であり、その位置が従前の位置と1/2以上重なっていること。

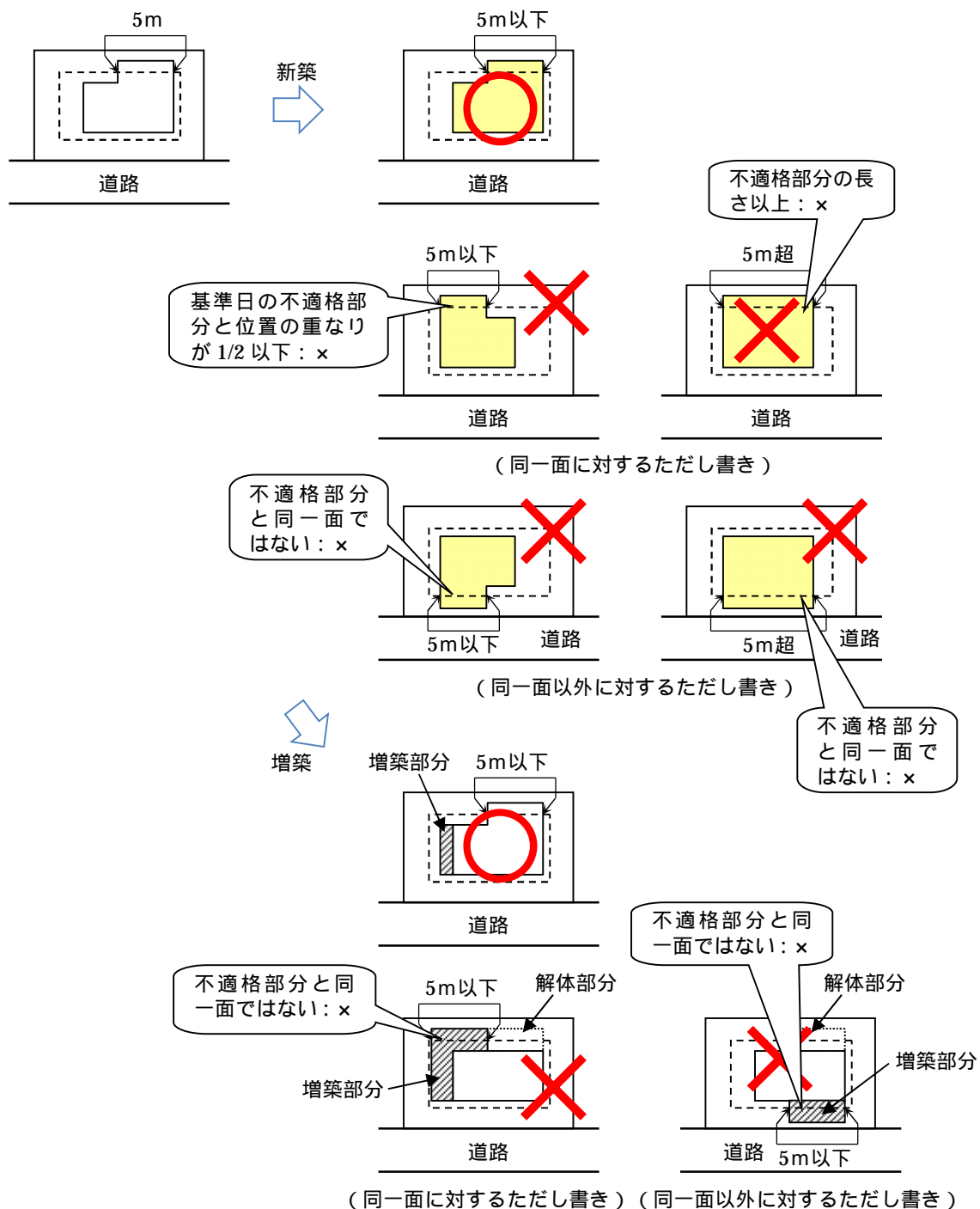


図1

(その他の建築物の新築、増築に係る建築物が周囲の地面と接する位置の高低差)

**第 1 項第 1 号ウ(工) 第 2 号ウ(工) 関係**

**【 基 準 】**

- 1 その他の建築物の新築、増築に係る建築物が周囲の地面と接する位置の高低差の許可基準及びただし書き適用基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

**〔 仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築 〕**

**条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(工)**

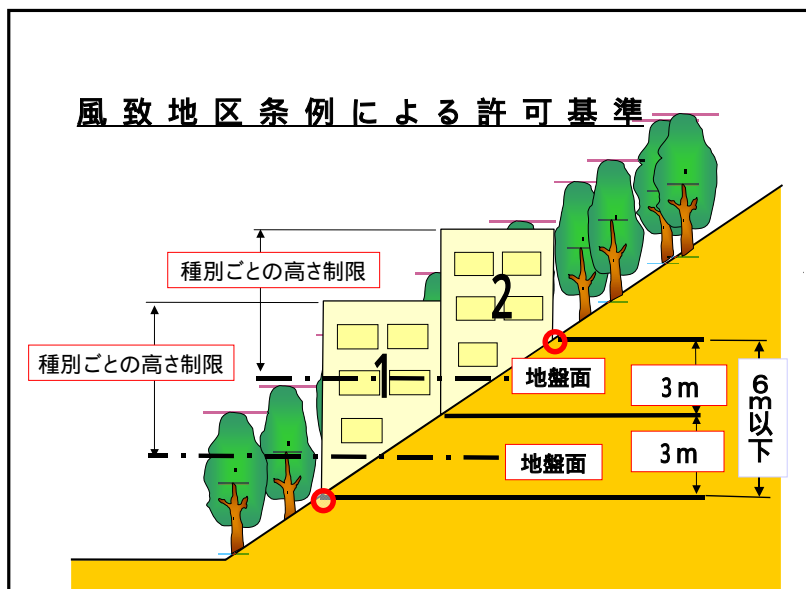
当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。ただし、規則で定める新築であって、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、当該新築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実に認められる場合は、この限りでない。

**〔 仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の増築 〕**

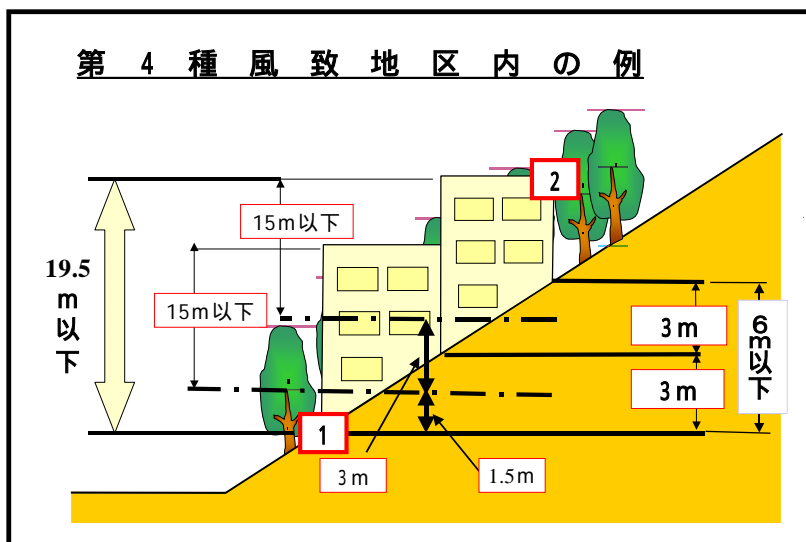
**条例第 11 条第 1 項第 2 号ウ(工)**

増築後の当該建築物が周囲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、規則で定める増築であって、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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く、かつ、当該増築の行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実に認められる場合は、この限りでない。

【 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 6 m 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。



## 【 解 釈 】

- 1 この規定は、建築物の地盤面に高低差がある場合の取扱いに関する基準です。
- 2 建築物の地盤面の算定は、建築基準法施行令第2条第2項の規定によります。

## (2) ただし書き適用基準

ただし書きの適用には、次のア、イ、ウの基準を全て満たす必要があります。

## ア 規則で定める新築及び増築

## 規則第9条第4項

条例第11条第1項第1号ウ(工)の規則で定める新築及び同項第2号ウ(工)の規則で定める増築は、学校等、神社等又は既存物件の建築であって、かつ、市長がやむを得ない事情があると認めるものとする。

## 既存物件について市長がやむを得ない事情があると認めるもの

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に該当する場合であるときは、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。

## イ ただし書き「建築物の位置、規模、形態及び意匠」の基準

条例第11条第1項第1号ウ(工)及び第2号ウ(工)のただし書のうち、「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、次のような要件とし、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4m以上、その他の風致地区区内で2m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。

## ウ ただし書き「土地について風致の維持に有効な措置」の基準

条例第11条第1項第1号ウ(工)及び第2号ウ(工)のただし書のうち、「土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められる場合」とは、次のような要件とし、これらの要件を全て満たす場合に限定して適用する。

- 1 敷地内における緑化率が、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。



エ ただし書きの適用により緩和する範囲

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(エ)及び第 2 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 9 m までとする。

地盤面は、通常、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さをいいますが、地面の高低差が 3 m を超える場合には、3 m 以内ごとに区分して、それぞれの区分内の平均の高さをいいます。(その区分は 3 m 以内ごとの区分であれば、区分の取り方は自由です。)

ただし書適用により緩和する範囲の高低差の範囲を 9 m までですが、これにより、区分高を 3 m とした場合でも、地盤面は 3 段までとなります。

【 解 釈 】

- 1 既存物件については、市長がやむを得ない事情があると認めるもので、当該建築物が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位置、規模、形態及び意匠であり、新築又は増築が行われる土地について風致の維持に有効な措置が採られることが確実と認められるものに限り、適用することがあります。
- 2 ただし書き「建築物の位置、規模、形態及び意匠」の基準のうち、「周囲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」とは、次のような場合をいいます。
  - ( 1 ) 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軽減されていること。
- 3 既存物件の建替え（新築）及び増築については、次のとおり取扱います。( 図 1 )
  - ( 1 ) 建替え（新築）については、従前の高低差以下であること。
  - ( 2 ) 増築については、増築する部分が高低差の基準の範囲内であること。

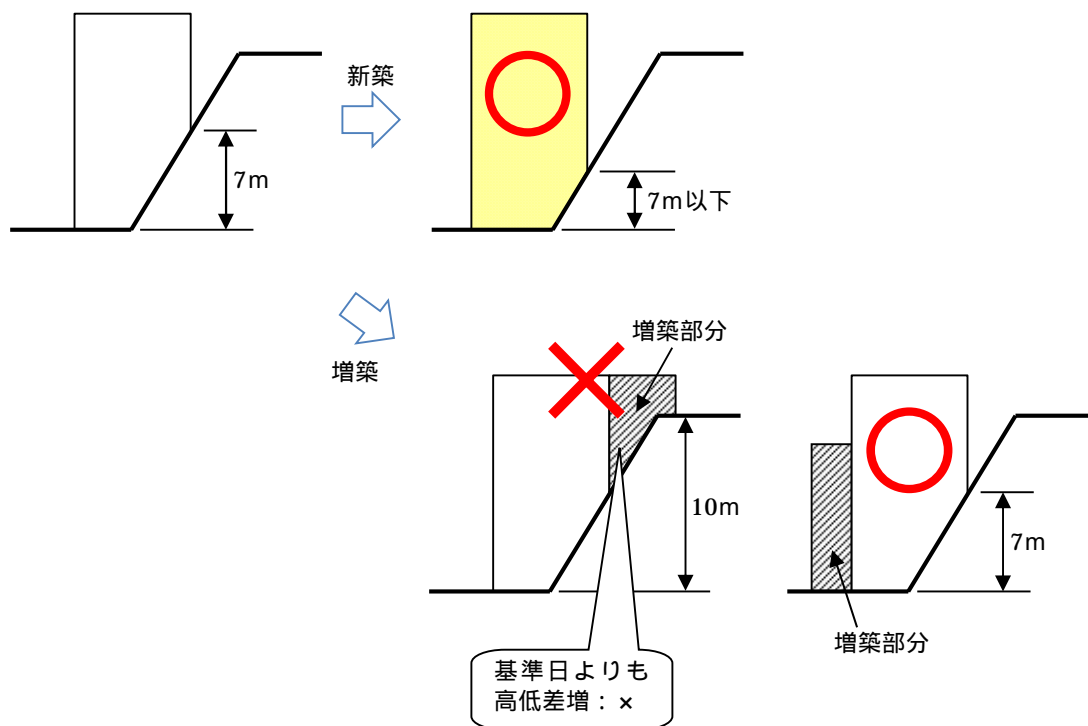


図 1

(その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の位置・形態及び意匠)

第1項第1号ウ(オ)、第2号ウ(オ)、第3号イ(イ)、第4号イ(イ)関係

【基準】

- 1 その他の建築物の新築、増築、改築及び移転に係る建築物の位置・形態及び意匠の許可基準及び審査基準は次のとおりです。

(1) 許可基準

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕
<p>条例第11条第1項第1号ウ(オ)</p> <p>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。</p>
〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の増築〕
<p>条例第11条第1項第2号ウ(オ)</p> <p>増築部分の位置並びに増築後の当該建築物の形態及び意匠が当該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。</p>
〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の改築〕
<p>条例第11条第1項第3号イ(イ)</p> <p>改築後の当該建築物の位置、形態及び意匠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。</p>
〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の移転〕
<p>条例第11条第1項第4号イ(イ)</p> <p>移転後の当該建築物の位置が当該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。</p>

(2) 審査基準

ア 斜面地において建築する建築物の「位置」の適用の基準

<p>条例第11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、次のような要件を満たす必要がある。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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以上であること。</li> </ol>
--

## イ 「意匠」のうち建築物の色彩の基準

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(オ)のうち、「意匠」に含まれる「色彩」は、次の基準を原則とする。

## 1 「風致と著しく不調和でない」の基準

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、外壁、看板等についても刺激的な色彩は避ける。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。

## 2 色彩の具体の基準

色彩については、マンセル値を用いて数値化により色彩の基準を定める。本市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、原則として次の値を標準とする。

なお、景観形成基準(景観法第 8 条第 2 項第 2 号関係)により認められている見付面積の 5 分の 1 以下のアクセント色の使用については、原則として認めない。

色相 R 及び Y R の場合	彩度 6 以下
色相 Y の場合	彩度 4 以下
色相 G Y、G、B G、B、P B、P、R P の場合	彩度 2 以下

## ウ 「意匠」のうち建築物の資材についての基準

条例第 11 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。

## 【 解 釈 】

- この規定は、建築物の位置、形態及び意匠に関する基準です。
- 増築、改築及び移転に係る審査基準については、同様の文言は新築に係る審査基準を準用するものとします。
- 色彩はマンセル値により判断します。
- 「マンセル値」とは、色彩を色の三属性(色相、明度、彩度)によって定量的に表す表色系のひとつです。
- 色相、明度及び彩度は、工業標準化法(昭和 24 年法律第 185 号)に基づく日本工業規格 Z 87 21 に定めるものをいい、いわゆるマンセル・カラー・システムのことをいいます。
- 「アクセント色」とは、色彩の基準を超えるもののことをいいます。
- 木材、土壁、漆喰、ガラスなど表面に着色を施していない素材色については、これを認めています。
- 資材については、銅版を除いて光沢のない素材と規定しています。金属系の素材では、光沢を抑えた(つや消し)塗装を施したものは認めています。素地仕上げは認められません。
- 窓ガラスについては、外壁として取扱いません。ただし、全面ガラス張りのような建築物にあつては、ガラスを外壁とみなします。このような建築物は、風致地区内における「風致と著しく不調和」となりますので、許可基準を満たさないこととなります。

10 銅版葺きの屋根や、いぶし銀の瓦屋根は、日本の伝統的な建築手法であり、光沢のない素材と同様に取扱います。

(その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の緑化率)

第 1 項第 1 号ウ(カ) 第 2 号ウ(カ) 第 3 号イ(ウ) 第 4 号イ(ウ)関係

【 基 準 】

- 1 その他の建築物の新築、増築、改築に係る建築物の緑化率の許可基準、審査基準及びただし書き適用基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築〕

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(カ)

新築の行われる土地の緑化率が 10 分の 2 以上であること。ただし、当該新築の行われる土地及びその周辺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

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の増築〕

条例第 11 条第 1 項第 2 号ウ(カ)

増築の行われる土地の緑化率が 10 分の 2 以上であること。ただし、当該増築の行われる土地及びその周辺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

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の改築〕

条例第 11 条第 1 項第 3 号イ(ウ)

改築の行われる土地の緑化率が 10 分の 2 以上であること。ただし、当該改築の行われる土地及びその周辺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

〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の移転〕

条例第 11 条第 1 項第 4 号イ(ウ)

移転の行われる土地の緑化率が 10 分の 2 以上であること。ただし、当該移転の行われる土地及びその周辺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

( 2 ) 審査基準

ア 緑地を確保する際の留意点

条例第 11 条第 1 項第 1 号ウ(カ)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 樹木等の植栽を行う場合は、将来において高木、中木、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こと。
- 2 道路から 3 m 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。
- 3 行為終了後も緑地を適切に維持・管理するよう努力すること。

## イ 緑地面積の算定方法の原則

条例第11条第1項第1号ウ(カ)に規定する緑地面積の算定方法は次の基準を原則とする。

1 原則として、緑地面積の算定は、水平投影面積とする。

2 緑地の単位

緑地面積は、原則として1ヶ所10㎡以上であること。ただし、樹木が点在する場合は、この限りではない。

3 植栽樹木及び芝・地被類の算定

ア 植栽樹木の緑地面積は、次に定める樹冠面積により算定する。ただし、10㎡以上の樹冠面積をもつ樹木については、当該樹冠の投影面積とする。

[植栽樹木及び芝・地被類の算定面積]

	樹高別	樹冠面積	樹冠の半径
高木	樹高3m以上	10㎡	1.8m
	樹高1.5m以上3m未満	5㎡	1.25m
	樹高0.5m以上1.5m未満	3㎡	1.0m
	樹高0.5m未満	1㎡	0.6m
中木	樹高0.5m以上	3㎡	1.0m
	樹高0.5m未満	1㎡	0.6m
低木	表面を覆った面積		
芝・地被類	表面を覆った面積		

イ 敷地の接道部に緑地を確保する。

ウ 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で囲まれた面積とする。

エ 点在して植栽されている場合は、樹冠の投影面積とする。

オ 芝・地被類で表面が覆われている場合は、敷地面積が500㎡未満の場合を除き、10㎡に1本の高木、又は中木を植栽する。この場合において、当該土地内に植栽されている樹木の樹冠面積は、緑地面積に加えない。

カ 芝・地被類で緑化を行う場合の緑地面積は、緑化率の2分の1を上限として算定できる。

キ 多層林となるような植栽が行われている場合は、樹冠の投影面積の和を緑地面積とすることができる。ただし、対象敷地面積が500㎡未満の場合を除き、次の要件を満たす場合に限る。

(1) 接道部分に設ける緑地であること。

(2) 15%以上の緑地を確保すること。

(3) 幅2m以上の緑地帯を設けて低木を植栽すること。

(4) 帯内に高木(樹高2m以上のもの)を樹冠が重ならないように植えること。

(5) 高木の間に中木(樹高1m以上のもの)をほぼ同数ずつ植えること。

ク 棚、パーゴラ又はアーチを設置し、つるものを植栽育成するものにあつては、当該棚等の水平投影面積とする。

ケ プランターや鉢など、移動可能な容器を使用しての植栽については緑化面積に算定しない。

4 既存樹木の算定

ア 独立している場合は、既存の樹冠(枝張りを直径(長短の平均値)とした円の面積)により被覆される投影面積とする。

イ 上記以外の場合は、3のア～キを準用して算定した面積とする。

5 屋上緑化等の特殊緑化の算定

特殊緑化の緑地面積の算定は、次の(1)から(4)のとおりとし、緑化率の1/2を上限として算定できる。なお、屋上緑化及び駐車場緑化において、芝・地被類により緑化を行う場合、その面積は上記3のオの芝・地被類で緑化を行う場合の緑地面積にも該当するものとする。

## ( 1 ) 屋上緑化の算定

建築物の屋上等に植栽をするものは、<sup>かんすい</sup>灌漑設備の設置により継続的な育成管理が可能であると認められる場合には、その植栽面積を緑地として算定することができる。芝・地被類を植栽する場合は、10㎡に1本の高木、又は中木を植栽する。

## ( 2 ) 壁面緑化の算定

建築物の本体壁面（建築基準法による。）を利用し、接道部に植栽するものにあつては、灌漑設備の設置により継続的な育成管理が可能であると認められる場合には、次の条件を満たしたものは、その植栽面積を緑地として算定することができる。

- (ア) つる植物多年草のものとする。
- (イ) つるを絡ませる補足材を必ず使用する。
- (ウ) H = 2 m までを緑地として算定できる。

## ( 3 ) 生垣の扱い

生垣を接道部分（対象敷地面積が500㎡未満の場合にあつては、敷地の外周部）に設置する場合は、生垣延長1mあたり2㎡を算定することができる。

- (ア) 補足材を必ず使う。
- (イ) H = 1 m 以上の中木を使用する。
- (ウ) 1 m 当たり3本以上。

## ( 4 ) 駐車場緑化の算定

- (ア) 原則として、張り芝を植栽し、防護ネット等を必ず使用する。
- (イ) ブロック等の使用については、有効面積とする。
- (ウ) 算定条件として、10㎡に1本の高木、又は中木を植栽する。

## ウ 植栽の基本的な考え方

- 1 接道部には、必ず植栽を設置する。対象敷地面積が500㎡未満の場合にあつては、接道部に設置するよう努めること。
- 2 最低植栽幅は有効50cmとすること。
- 3 樹木の植栽にあつては、原則として10㎡以上の区画された土地を確保するとともに、敷地の周囲を利用しての植栽に努めること。
- 4 植栽する樹木は「平塚市に適している高木・中木・低木及び芝等」に掲げる樹種のうちから地域の環境に適した樹木を選定し、植栽するよう努めること。
- 5 緑地部分の境界は、縁石、柵等で区画し樹木の保護育成に努めること。
- 6 敷地の周囲に緑地帯を設ける場合には将来、高木、中木及び低木が一体となった多層林となるような植栽に努めること。
- 7 既存の貴重な樹木がある場合は、可能な限り保全又は移植し、これを生かした植栽計画をたてること。
- 8 切土及び盛土は最小限にとどめ、表土は保存し植栽地に多く利用すること。
- 9 接道部の緑地帯にフェンスや柵を設ける場合は、敷地境界より内側へ設置するよう努めること。
- 10 将来、樹木の枝が敷地境界より隣地及び道路等にはみ出さないような配置に努めること。

## 【 解 釈 】

- 1 この規定は、建築物の緑化率に関する基準です。
- 2 増築、改築及び移転に関する審査基準は、新築に係る審査基準を準用するものとします。
- 3 「緑化率」とは、敷地面積に対する緑地面積の割合のことをいいます。

- 4 「緑地」とは、次のもののことをいいます。
  - (1) 宅地の造成等が行われる土地又は建築の行われる土地の木竹が保全され、又は適切に植栽が行われる土地のことをいいます。
  - (2) 建築物の屋上等を活用して樹木等が植栽されている場合は緑地とします。
  - (3) 駐車場を活用して、芝等を植栽する場合は緑地とします。
- 5 「植栽樹木」とは、高木、中木及び低木に区分され、詳細については、以下のとおりです。
  - (1) 高木  
生育したときの樹高が 10 m 以上の樹木（植物図鑑等の分類とする。）
  - (2) 中木  
生育したときの樹高が 5 m 以上 10 m 未満の樹木（植物図鑑等の分類とする。）
  - (3) 低木  
生育したときの樹高が 5 m 未満の樹木（植物図鑑等の分類とする。）
- 6 「芝・地被類」とは、地表面を覆って地肌を隠すために植栽する植物の総称で草丈が低く性質強健な木本及び草本のことをいいます。（吹き付けは、不可とします。）
- 7 緑地面積（最少限度）の計算例は、次のとおりです。それにより算出された面積以上の緑地を確保してください。
  - (1) 計算例（緑化率 20% の場合）  
敷地面積が 135 m<sup>2</sup> である場合  $135 \text{ m}^2 \times 20 / 100 = 27 \text{ m}^2$ （以上）
- 8 植栽計画図（緑地計画図）には、規則で定める事項の他に緑地部分の求積図を記載してください。
- 9 中庭など、建築物の壁等で覆われ、四方から全く視認できない緑地については、緑化面積として算定できない場合があります。建築物の建築に係る建ぺい率や壁面後退距離等の許可基準は、敷地内の緑地空間を確保するという目的もあるためです。



10 「平塚市に適している高木・中木・低木及び芝等」とは、次のとおりです。

平塚市に適している高木・中木・低木及び芝等

高木 生育したときの樹高が10m以上の樹木	常緑	アカガシ・アカマツ・アラカシ・イヌマキ・ウラジロガシ・クスノキ・クログネモチ・ <b>クロマツ</b> ・サワラ・シラカシ・シロダモ・スギ・ <b>スダジイ</b> ・タイサンボク・ <b>タブノキ</b> ・ヒノキ・マダケ・マテバシイ・モウソウチク・ <b>モチノキ</b> ・ <b>ヤマモモ</b> 等
	落葉	アオギリ・アオハダ・アカシデ・アキニレ・イイギリ・イタヤカエデ・ <b>イチヨウ</b> ・イヌシデ・イロハモミジ・イロハカエデ・エノキ・エンジュ・ <b>オオシマザクラ</b> ・カシワ・カツラ・キハダ・クヌギ・クルミ・ケヤキ・コナラ・コブシ・シオジ・チドリノキ・トウカエデ・トチノキ・ハウチワカエデ・ハゼノキ・ハンノキ・ハルニレ・ヒメシャラ・フサザクラ・ブナ・ホオノキ・ミズキ・ミズナラ・ムクノキ・ <b>ヤマグワ</b> ・ヤマザクラ・ヤマハンノキ・ヤマボウシ・ユリノキ 等
中木 生育したときの樹高が5m以上10m未満の樹木	常緑	イヌガヤ・ <b>ウバメガシ</b> ・ <b>カイツカイブキ</b> ・カクレミノ・カナメモチ・ <b>キンモクセイ</b> ・サカキ・サザンカ・サンゴジュ・ソヨゴ・ <b>トウネズミモチ</b> ・ <b>ネズミモチ</b> ・ <b>ハマヒサカキ</b> ・ヒイラギ・ <b>ヒサカキ</b> ・ <b>ヒメズリハ</b> ・モッコク・ <b>ヤブツバキ</b> ・ <b>ヤブニッケイ</b> ・ <b>ユズリハ</b> 等
	落葉	アカメガシワ・ <b>アブラチャン</b> ・ <b>ウメモドキ</b> ・エゴノキ・コバノトネリコ・ <b>サルスベリ</b> ・ダンコウバイ・ナツツバキ・ニガキ・ <b>ヌルデ</b> ・ネムノキ・ハクウンボク・ <b>ヒメヤシャブシ</b> ・マメザクラ・ <b>マユミ</b> ・ <b>マンサク</b> ・ <b>ヤシャブシ</b> ・リョウブ 等
低木 生育したときの樹高が5m未満の樹木	常緑	<b>アオキ</b> ・アズマネザサ・アセビ・アベリア・ <b>イヌツゲ</b> ・オオバグミ・オオムラサキツツジ・キズタ・キンモクセイ・ <b>クチナシ</b> ・ <b>サツキ</b> ・ <b>シャリンバイ</b> ・ジンチョウゲ・チャノキ・テイカカズラ・ <b>トベラ</b> ・ナンテン・ハクチョウゲ・ <b>ハマヒサカキ</b> ・ヒイラギナンテン・ヒイラギモクセイ・ <b>ヒサカキ</b> ・ピナンカズラ・ <b>マサキ</b> ・ <b>マルバシャリンバイ</b> ・ムベ・ <b>メダケ</b> ・ヤツデ・ヤブコウジ 等
	落葉	アジサイ・アキグミ・アケビ・アブラチャン・イボタノキ・イヌコリヤナギ・イヌビワ・ウグイスカズラ・ウツギ・ウメモドキ・ガマズミ・キブシ・クサボケ・クロモジ・ゴゴメウツギ・コマユミ・サルスベリ・サンショウ・シバヤナギ・シモツケ・テリハノイバラ・ドウダンツツジ・ <b>ナツグミ</b> ・ニシキウツギ・ニシキギ・ニワトコ・ヌルデ・ノリウツギ・ハイカウツギ・ハコネウツギ・ハナイカダ・マユミ・マンサク・ミツバツツジ・ムラサキシキブ・レンギョウ・メギ・ヤマグワ・ヤマツツジ・ヤマハギ・ユキヤナギ 等
芝等	コウライシバ・ノシバ 等	

注 神奈川県土に適している高木・中木・低木及び芝等に平塚市の推奨木及び耐潮性のある樹木を追加したものである。

印は神奈川県の推奨木

印は神奈川県の準推奨木

印は平塚市の推奨木

印は野鳥の食餌木

は耐潮性のある樹木

(3) ただし書き適用基準

ただし書きの適用には、次のア、イの基準を全て満たす必要があります。

ア 適用基準

条例第11条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)及び第4号イ(ウ)のただし書きは、次に該当する場合であり、

- 1 新築、増築、改築又は移転が行われる土地及びその周辺の土地の状況により植物の生育が困難であるとき。
- 2 学校、幼稚園、保育園等において、その緑化率を確保することが困難であると判断でき、その建物の周りに高木、中木等の植栽を施すなど周辺の風致に配慮されていると認められるとき。
- 3 既存建築物の増築、改築又は移転が行われる場合で、行為前よりも緑化が図られること。  
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、十分な配慮が行われているときは、適用することがある。

イ ただし書き「土地及びその周辺の状況により植物の生育が困難である」の基準

条例第11条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ(カ)、第3号イ(ウ)及び第4号イ(ウ)のただし書きを適用する場合、条文に掲げる「土地及びその周辺の状況により植物の生育が困難である」とは、次のような場合とする。

- 1 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とき。

【 解 釈 】

- 1 ただし書きについては、当該行為が行われる土地及びその周辺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場合に限り、適用することがあります。

(仮設の工作物の新築、増築、改築、移転)

第 1 項第 5 号ア、第 6 号ア、第 7 号ア、第 8 号ア関係

【 基 準 】

1 仮設の工作物の新築、増築、改築、移転に係る許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

〔仮設の工作物の新築〕

条例第 11 条第 1 項第 5 号ア

- (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。

〔仮設の工作物の増築〕

条例第 11 条第 1 項第 6 号ア

- (ア) 増築後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) 増築後の当該工作物の位置、規模及び形態が当該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。

〔仮設の工作物の改築〕

条例第 11 条第 1 項第 7 号ア

- (ア) 改築後の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) 改築後の当該工作物の位置、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。

〔仮設の工作物の移転〕

条例第 11 条第 1 項第 8 号ア

- (ア) 移転後の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) 移転後の当該工作物の位置が当該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。

( 2 ) 審査基準

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。

【 解 釈 】

- 1 仮設の工作物は、構造が容易に移転し、又は除却することができ、かつ、その設置期間が原則として 6 ヶ月以内のものをいいます。
- 2 「容易に移転し、又は除却」できるものは、当初から容易に組立てや解体をすることができるように製造されている既製のものや、柱や梁の太さや各部材の固着の程度から見て、社会通念上容易に移転又は除却できると判断されるものをいいます。

( 工作物の新築、増築、改築、移転 )

第 1 項第 5 号イ、第 6 号イ、第 7 号イ、第 8 号イ関係

【 基 準 】

1 工作物の新築、増築、改築、移転に係る許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

〔仮設を除く工作物の新築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 5 号イ                  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。</p>
〔仮設を除く工作物の増築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 6 号イ                  その他の工作物については、増築部分の位置並びに増築後の当該工作物の規模、形態及び意匠が当該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。</p>
〔仮設を除く工作物の改築〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 7 号イ                  その他の工作物については、改築後の当該工作物の位置、規模、形態及び意匠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。</p>
〔仮設を除く工作物の移転〕
<p>条例第 11 条第 1 項第 8 号イ                  その他の工作物については、移転後の当該工作物の位置が当該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。</p>

( 2 ) 審査基準

ア 工作物の「高さ」についての基準

<p>条例第 11 条第 1 項第 5 号イ、第 6 号イ、第 7 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、次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。</p>
--

イ 「意匠」のうち色彩の基準及び具体の基準

<p>色彩の基準は、「その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の位置・形態及び意匠」( P 5 5 ~ P 5 7 ) による審査基準を準用する。</p>
--

## ウ 「意匠」のうち資材についての基準

条例第11条第1項第5号イ、第6号イ、第7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。

## エ 門、塀及びフェンス(柵)等についての基準

条例第11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、竹製、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。

## オ 鉄柱、鉄塔等その他これらに類する工作物についての基準

条例第11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、次のような基準を適用する。

## 1 鉄柱及び鉄塔等の位置

鉄柱及び鉄塔等の位置は、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公共用空地から容易に見えないよう、又は背景にとけ込むような配慮すること。

## 2 鉄柱及び鉄塔等の規模

鉄柱及び鉄塔等の規模は、必要最小限とすること。

## カ 擁壁についての基準

条例第11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、次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。

## 【 解 釈 】

- 1 工作物とは、土地又は建築物に定着する建築物以外の人工物をいいます。
- 2 「定着」とは、土地や建物に基礎や固定金具等により固定されていることをいいます。人力で移動が可能であるものは対象としませんが、工具などを用いて固定しているものや機械を使わなければ移動できないものは対象とします。
- 3 工作物の高さは、地盤面からの高さとしています。
- 4 可動、伸縮、格納式タイプなど、通常時と使用時の形態が異なる工作物は、原則として通常時の高さを対象として審査をします。ただし、使用頻度が高いものについては、使用時の高さを対象とします。

- 5 工作物の高さは、「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。」ことと  
しています。これは、工作物も建築物と同じく人工物であり、その高さが周囲に与える影響は、なん  
ら変わりがないためです。
- 6 築造面積については、具体的な数値的な基準を設けていませんが、その目的に対して必要最小限の規  
模とし、可能な限り公共用空地から見えにくい配置とするなど、周辺の風致と不調和とならないよう  
配慮、工夫をしてください。
- 7 色彩については、具体的な基準は設けていませんが、原色や突出色を避け、周辺の風致と調和したも  
のとしてください。

( 建築物等の色彩の変更 )

第 1 項第 9 号関係

【 基 準 】

1 建築物等の色彩の変更に係る許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

条例第 11 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 ) 審査基準

ア 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、「その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の位置・形態及び意匠」( P 5 5 ~ P 5 7 ) による審査基準を準用する。

条例第 7 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。

イ 「色彩の経年変化」の扱い

条例第 7 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、色彩の変更には該当しない。

【 解 釈 】

- 1 この規定は、建築物等の色彩の変更に関する基準です。
- 2 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とし、「その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の位置・形態及び意匠」( P 5 5 ~ P 5 7 ) の審査基準を準用するものとされています。
- 3 建築物等の色彩の変更は、建築物等の新築、増築、改築及び移転に該当せず、建築面積や高さの増加、建築場所の変更等を伴わない、建築物の色彩を変更する行為のみをいいます。
- 4 次の場合は、建築物等の色彩の変更には該当するものとして、取扱います。
  - ( 1 ) マンセル値の 10 色相の範囲のうち、色相が変更となる場合
  - ( 2 ) 明度又は彩度が許可の基準の範囲内であるが、従前の色彩から著しく変更すると考えられる場合
  - ( 3 ) 従前の色彩が、現行の許可基準を超えるもので、これと同様の色彩を塗布する場合

5 修繕や修復は、建築物等の色彩の変更に該当しないものとして扱います。修繕や修復とは、以下の  
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ものでこれらの行為  
をする場合も変化の程度が著しくない場合は、修繕・修復として認めています。)

- (1) 古くなった瓦を以前の物と同様の素材及び色彩で葺き替える場合
- (2) 剥落した外壁のモルタルを元の色彩、材質で塗り直したり、サイディングボード仕上げの外  
壁を元の色彩、材質で張り替えたりする場合
- (3) 壊れたブロック塀を同じもので積み直す場合
- (4) 経年変化による褐色を、元の色彩に塗り直す場合



( 宅地の造成等の行われる土地の緑化率 )

第 1 項第 10 号ア、イ関係

【 解 釈 】

1 許可を要する行為は、次のとおりです。

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 1.5 m 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 m<sup>2</sup> を超えるもので、高さが 30 cm を超える切土、盛土若しくは一体の切盛土が生じる場合

2 宅地の造成等の行われる土地の緑化率の許可基準、審査基準及びただし書きの適用基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

条例第 11 条第 1 項第 10 号ア

宅地の造成等の行われる土地の緑化率が、別表第 2 の区分の欄に掲げる区部に応じ、当該緑化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、当該割合の 2 分の 1 を乗じて得た割合 ( その割合が 10 分の 2 未満の場合にあっては、10 分の 2 ) ) 以上であること。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地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。

条例第 11 条第 1 項第 10 号イ

当該宅地の造成等が行われ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 ) 審査基準

ア 緑化率

宅地の造成等における緑化率は、次のとおりです。

	市街化調整区域		市街化区域
	行為面積 500 m <sup>2</sup> 以上	行為面積 500 m <sup>2</sup> 以下	
第 1 種風致地区	50% 以上	25% 以上	20% 以上
第 2 種風致地区	40% 以上	20% 以上	
第 3 種風致地区	30% 以上	20% 以上	
第 4 種風致地区	20% 以上	20% 以上	

イ 「緑地を確保する際の留意点」、「緑地面積の算定方法の原則」、「植栽の基本的な考え方」の基準

その他の建築物の新築、増築、改築、移転に係る建築物の緑化率に関する審査基準 ( P 58 ~ 63 ) を準用する。

## ウ 農地造成における緑化率の取扱い

条例第 11 条第 1 項第 10 号アに規定する緑化率について、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に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、通常の緑化率の算定方法によるものとする。

## 【 解 釈 】

- 1 この規定は、宅地の造成等の緑化率に関する基準です。
- 2 「緑化率」、「緑地」、「植栽樹木」、「芝・地被類」の定義は、建築物の緑化に関する解釈と同様です。
- 3 敷地面積が 500 ㎡未満における緑化率の計算例は、次のとおりです。

## ( 1 ) 計算例

第 1 種風致地区（緑化率 50%）において敷地面積が 450 ㎡である場合

$$50\% \times 1 / 2 = 25\% \quad \text{緑化率は 25\%}$$

第 3 種風致地区（緑化率 30%）において敷地面積が 450 ㎡である場合

$$30\% \times 1 / 2 = 15\% \quad 20\% \text{ 未満であるため、緑化率は 20\%}$$

- 4 緑地面積の計算方法は、建築物の緑化の場合と同様です。
- 5 緑地計画図には、規則で定める事項の他に緑地部分の求積図を記載してください。

## ( 3 ) ただし書きの適用基準

ただし書きについては、次のような場合に適用することがあります。

## ア ただし書き適用事例

条例第 11 条第 1 項第 1 号アのただし書きを適用する場合の基準は、次のとおりとする。

宅地分譲を目的とした宅地の造成等の場合には、建築物の建築時に緑地が確保されることから、ただし書きを適用する。

(宅地の造成等に係るのりの高さ)

第1項第10号ウ関係

【基準】

1 許可を要する行為は、次のとおりです。

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

2 宅地の造成等に係るのりの高さの許可基準、審査基準及びただし書き適用基準は次のとおりです。

(1) 許可基準

条例第11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、一体のものとし、)。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその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。

(2) 審査基準

ア 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。

【解釈】

- 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の、のりの高さに関する基準です。
- 2 「のり」とは、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のことをいいます。

3 のりの高さの考え方は、次のとおりです。

(1) 小段等によって上下に分断されたのりで、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、合わせて高さ5m未満が許可基準となります。(図1)

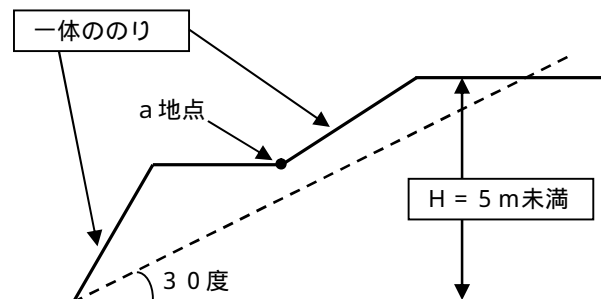


図 1

(2) 小段等によって上下に分断されたのりで、a地点が30度ラインより下にあるため、上下は別々ののりとなり、それぞれの高さ5m未満が許可基準となります。(図2)

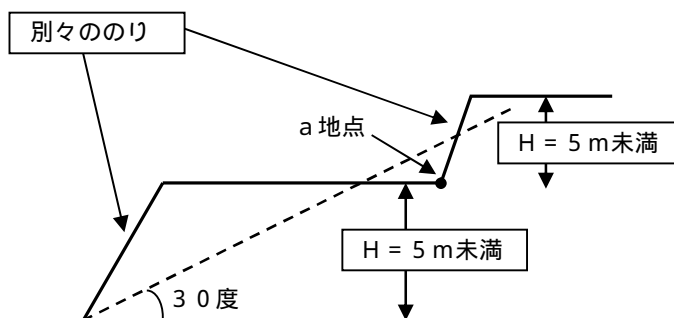


図 2

(3) 上段ののりの角度が30度以下であれば、該当するのりの高さは $H_1$ となります。(図3)

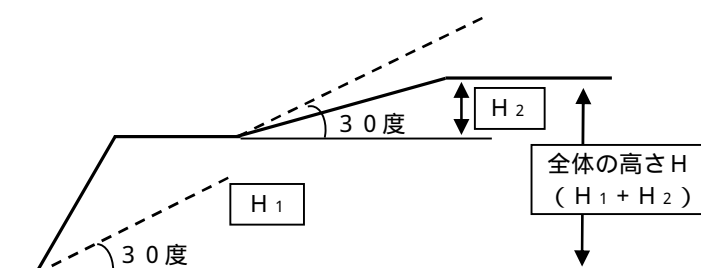


図 3

4 のり面の保護は、「のり面緑化工」と「構造物によるのり面保護工」に分類されます。

(1) のり面緑化工

のり面緑化工は、植物が十分に繁茂した場合の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す。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します。

・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 等

(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す。

・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

(3) ただし書き適用基準

ア 適用基準

条例第11条第1項第10号ウのただし書を適用は、次の基準による。

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、「工作物の新築、増築、改築、移転」(P65～P67)の審査基準を準用する。

イ ただし書きの適用事例

条例第11条第1項第10号ウのただし書を適用する場合は、次に掲げるいずれかの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

【 解 釈 】

1 ただし書を適用する場合の詳細は、次の図のとおりです。

〔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1)

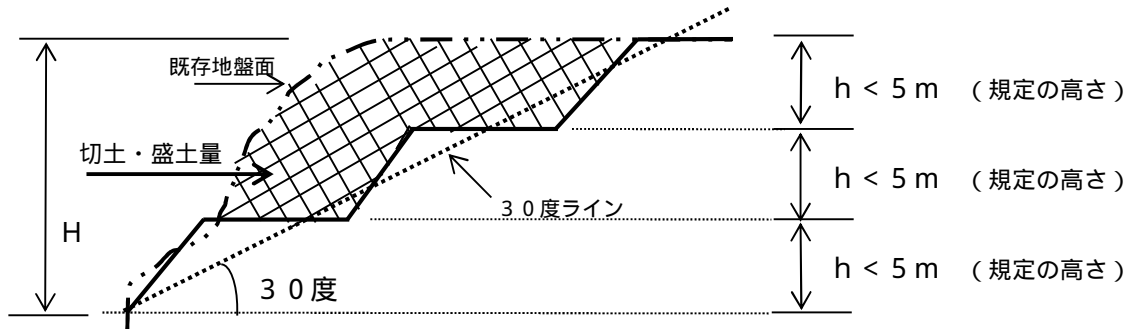


図 1

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2)

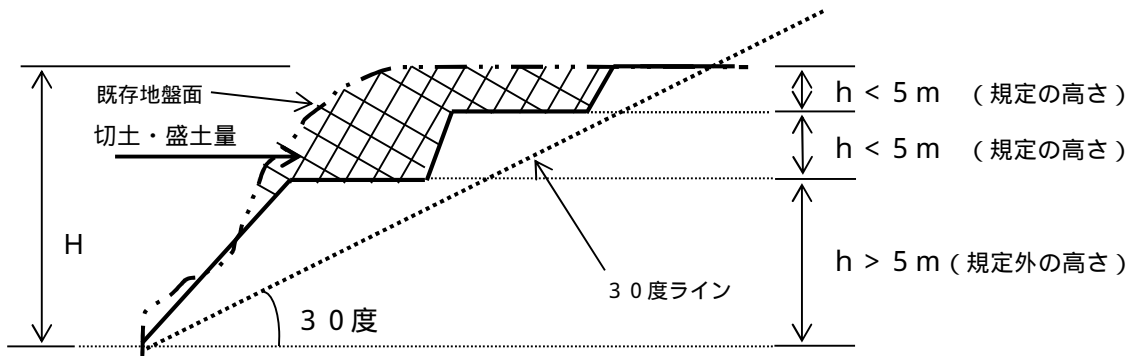


図 2

〔ただし書を適用する場合ののり面の標準構造の図〕

5 m以上ののりの高さの場合による小段等の設置の基準(図3)

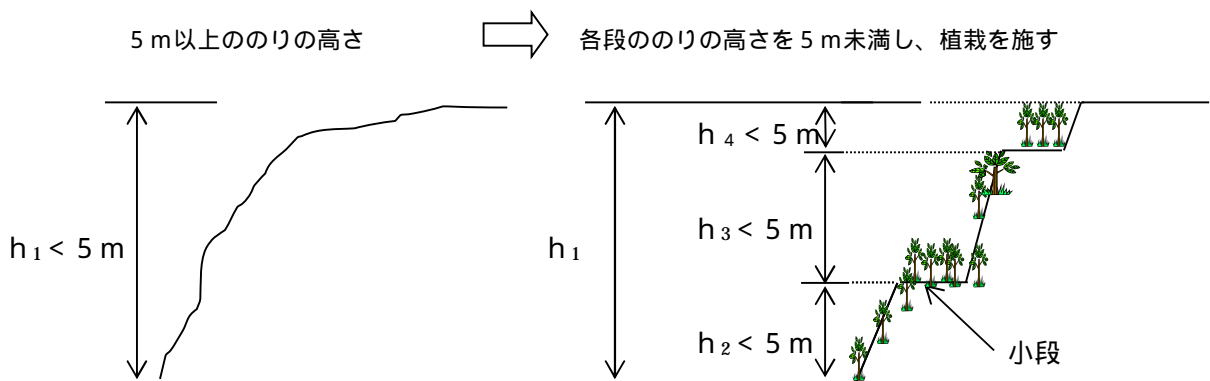


図 3

(水面の埋立て又は干拓)

**第1項第11号関係**

- ・「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ます。
- ・「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。

**【 基 準 】**

1 水面の埋め立て又は干拓に係る許可基準及び審査基準は次のとおりです。

(1) 許可基準

条例第11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当該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) 審査基準

水面の埋立て又は干拓については、埋立て等を行おうとす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、その上で判断する。

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。

**【 解 釈 】**

- 1 この規定は、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 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るため、必要最小限としなければなりません。

(木竹の伐採)

**第 1 項第 1 2 号関係**

**【 基 準 】**

1 木竹の伐採に係る許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

条例第 11 条第 1 項第 1 2 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 7 条第 1 項第 1 号<建築物等の新築等>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 号工に規定する市長が指定した森林を除く。)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 ) 審査基準

ア 「風致を損なうおそれが少ない」の基準

条例第 11 条第 1 項第 1 2 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、次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は、林縁部の樹木の保護を図るもの
- 3 現存する斜面緑地は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

イ 「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 11 条第 1 項第 1 2 号アに掲げる「第 7 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、本文の基準に加え次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 11 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。

ウ 「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 11 条第 1 項第 1 2 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、本文の基準に加え次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。



## エ 「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11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、本文の基準に加え次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、次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化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化率以下となる場合には、その緑化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します。

## 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)

## (3) 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。

## 【 解 釈 】

- 1 この規定は、木竹の伐採に関する基準です。
- 2 許可することができる木竹の伐採は、条例第11条第1項第12号アからエに掲げる基準のいずれかに該当するものです。
- 3 森林とは、原則として、森林法第2条に規定されているものと同様であり、過去に宅地であった建築敷地内の木竹の集団は含みません。ただし、木竹の集団で構成された土地で、30年以上建築物が存在しない土地については、森林として扱います。

## (参考) 森林法

## (定義)

第2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。

- (1) 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
- (2) 前号の土地の外、木竹の集団的な生育に供される土地

- 4 「択伐」とは、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採以外のものをいいます。

- 5 「皆採」とは、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います。
- 6 建築物の新築等のために行う木竹の伐採は、必要最小限としてください。
- 7 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としています。
  - (1) 巨木・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あるため、できるだけ残すようにしてください。
  - (2) 歴史的、植物学的、文化的又は記念的な木竹は、景観の形成とは関係がない場合でも、その樹木自体が意味を持つものであるため、できるだけ残すようにしてください。
- 8 巨木・銘木とは、風致・景観上特に優れた特性を有し、かつ次の項目のいずれかに該当するものとします。
  - (1) 広く地域一般に親しまれ、シンボル、ランドマークとなっている樹木
  - (2) 樹種、樹齢、樹容などの面で価値が高いと学術的に認められる樹木
  - (3) 国県市から天然記念物の指定を受けているもの、またはその候補となっているもの

(土石の類の採取)

**第 1 項第 13 号関係**

- ・「露天掘り」とは、坑道を設けず、表土を除き、地上で掘り採る採掘法をいいます。
- ・「坑道掘り」とは、地下に通路を掘り、そこから採掘する方法をいいます。

**【 基 準 】**

1 土石の類の採取に係る許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

条例第 11 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(必要な埋戻し及び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ものを除く。)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。

( 2 ) 審査基準

ア 土石の類の採取の原則

露天掘りによる土石の類の採取は、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<sup>こうこう</sup>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。

( 3 ) 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しを入手するなど、進捗状況を把握することが望ましい。

**【 解 釈 】**

- 1 この規定は、土石の類の採取に関する基準です。
- 2 露天掘りによる土石の類の採土取は、風致・景観に著しい影響を与えることが予測されるため、採取完了後に必要な埋戻しを行い、かつ、植栽等を行い、風致の維持に著しい支障を及ぼさないものを除いては、認められません。
- 3 坑道掘りによる土石の類の採取は、坑道の出入口が公共用空地から見えない位置としてください。また、採取の終了及び休止時には、必要な植栽等を行ってください。

( 屋外における物件の堆積 )

**第 1 項第 1 4 号関係**

・「物件の堆積」とは、物を積み上げる行為をいい、詳細については次のとおりです。

- ( 1 ) 物件の種類は、土石、廃棄物、再生資源に限らず、全ての「物」を対象とします。
- ( 2 ) 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などの搬入、搬出に伴う一時的な物件の堆積は対象としません。
- ( 3 ) 1 回の堆積期間は短く、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、反復して堆積が繰り返される場合は対象とします。

**【 基 準 】**

1 屋外における物件の堆積に係る許可基準及び審査基準は次のとおりです。

( 1 ) 許可基準

**条例第 11 条第 1 項第 1 4 号**

屋外における物件の堆積については、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いこと。

( 2 ) 審査基準

ア 許可を要しない行為における「工事」の考え方

条例第 8 条第 1 項第 1 3 号に規定する「工事」とは、原則として、条例第 7 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。

イ 物件の堆積の規模・位置、遮蔽の基準

条例第 11 条第 1 項第 1 4 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、次のような基準に適合していることとする。

1 堆積の規模・位置

- ア 堆積物の高さは、概ね 5 m 以下であること。
- イ 堆積に係る敷地（堆積場及び車両の通路、事務所の敷地その他の堆積場と一体として利用される土地）面積は、概ね 5 0 0 m<sup>2</sup>未満であること。
- ウ 堆積物の端から堆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 堆積物の遮蔽

堆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、堆積物を遮蔽するに十分な塀又は植栽帯を設けること。この遮蔽については、次の基準を適用するものとする。ただし、周辺より堆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 3 m 以下とし、色彩等については「工作物の新築、増築、改築、移転」( P 6 5 ~ P 6 7 ) による審査基準を準用する。
- イ 堆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、敷地境界線と堆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。

## ウ 他法令に関する注意事項

条例第7条第1項第7号に規定する「屋外における物件の堆積」については、次のような他の法令の許可基準等に従うこと。

- 1 県内の土砂規制条例及び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

## エ 変更許可申請等を要する場合の基準

条例第7条第1項第7号に規定する「屋外における物件の堆積」については、当該物件が一定期間搬入搬出され、また、堆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、単に堆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 堆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堆積の期限を超える場合
- 4 その他、許可を受けた条件と著しく異なる形で堆積を行う場合

## 【 解 釈 】

- 1 この規定は、屋外における物件の堆積に関する基準です。
- 2 屋外における物件の堆積は、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ってください。
- 3 堆積に係る敷地面積は、500㎡未満としています。その中で、一の堆積面積の制限以内で、複数の堆積物を一の計画区域に設けることは可能です。
- 4 堆積物が周囲から直接見えることのないよう、塀又は植栽帯による遮蔽措置を行ってください。塀の高さは概ね3m以下とし、意匠については工作物の基準を準用します。住宅地等においては、周囲のまちなみとの調和に配慮するよう努めてください。
- 5 計画区域の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、出入口の幅は必要最小限としてください。また、門等の出入口用の工作物を設ける場合は、その高さは概ね3m以下とし、意匠については工作物の基準を準用します。

## 第12条（完了又は中止の届出）

第12条 第7条第1項の規定により許可を受けた者、第9条第1項の規定により協議した者、第10条の規定により通知した者又は第15条の規定により許可に基づく地位を承継した者は、当該許可等に係る行為が完了したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

2 第7条第1項の規定により許可を受けた者、第9条第1項の規定により協議した者、第10条の規定により通知した者又は第15条の規定により許可に基づく地位を承継した者は、当該許可等に係る行為を中止したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

## 【趣旨】

本条は、風致地区内における行為の完了又は中止した場合の届出について定めたものです。

## 第1項関係

## 【解釈】

- 1 許可を受けた者、許可に代えて協議をした者、許可に代えて通知をした者、又は許可に基づく地位を承継した者は、許可等に係る行為が完了したときは速やかにその旨を市長に届け出なければならないとしています。
- 2 届出の様式については、規則で定めています。提出部数は2部です。

## 規則

## （完了又は中止の届出）

第10条第1項 条例第12条第1項の規定により行為完了の届出をしようとする者は、風致地区内行為完了届（第14号様式）に行為を完了したことが分かる写真及び市長が必要と認める図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- 3 完了届に添付する写真撮影の要領は、次のとおりです。

- ア 全景写真は、行為が完了したことが判別できる程度の距離から撮影したものとしてください。
- イ 植栽等の写真は、許可基準を満たしていることが確認できるよう、植え込み本数と樹高・植込み場所が分かるものとしてください。
- ウ 建築物の新築、増築、改築又は移転及び建築物等の色彩変更の場合、建築物の4面の外観の色彩が分かるものとしてください。

- 4 平塚市風致地区条例施行規則第10条第1項に定める、市長が必要と認める図書として、検査済証の写し（建築基準法）を添付してください。

**第2項関係**

**【 解 釈 】**

- 1 許可を受けた者、許可に代えて協議をした者、許可に代えて通知をした者、又は許可に基づく地位を承継した者は、許可等に係る行為を中止したときは速やかにその旨を市長に届け出なければならないとしています
- 2 届出の様式は、規則で定めています。提出部数は2部です。

**規則**

(完了又は中止の届出)

第10条第2項 条例第12条第2項の規定により行為中止の届出をしようとする者は、風致地区内行為中止届(第15号様式)を市長に提出しなければならない。

第13条（監督処分）

第13条 市長は、次のいずれかに該当する者に対し、風致を維持するために必要な限度において、その許可を取り消し、その許可に付した条件を変更し、その工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、建築物等若しくは物件の改築、移転若しくは除却、建築物等の色彩の変更その他違反を是正するために必要な措置を採ることを命ずることができる。

- (1) 第7条第1項の規定に違反した者
- (2) 第11条第1項の規定に違反した工事の注文主若しくは請負主又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
- (3) 第11条第2項の規定による許可に付した条件に違反した者
- (4) 詐欺その他不正な手段により第7条第1項の規定による許可を受けた者

2 前項の規定により必要な措置を採ることを命じようとする場合において、過失がないことにより当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合において、相当の期限を定めて当該措置を採るべき旨及びその期限までに当該措置を採らないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を採る旨を、あらかじめ、告示しなければならない。

【趣旨】

本条は、良好な風致を維持するために、違反者に対する監督処分について定めたものです。

第1項関係

【解釈】

1 次に掲げる者に対して、良好な風致を維持するために必要な限度において、工事その他の行為の停止を命じ、違反を是正するために必要な措置を採るよう命ずることできると定めています。

- (1) 許可を受けずに行為を行った者
- (2) 許可の基準に違反した工事の注文主若しくは請負主又は請負契約によらず自らその工事を行っている者若しくはした者
- (3) 許可に付した条件に違反した者
- (4) 詐欺その他不正な手段により許可を受けた者

第2項関係

【解釈】

1 違反者に対して、必要な措置を採ることを命じようとする場合において、命ずべき者を確知することができないときの手続きについて定めています。



- 2 市長は、過失がないにも関わらず、必要な措置をとることを命ずる者を確知することができないときは、その命ずるべき者の負担において、市長自ら行い、又は市長が命ずる者、若しくは委任した者に行わせることができます。この場合において、当該措置を採る旨、その期限までに当該措置を採らないときは、市長又は市長が命ずる者、若しくは委任した者が当該措置を採る旨をあらかじめ告示します。

## 第14条（報告及び立入調査等）

- 第14条 市長は、風致を維持するために必要な限度において、第7条第1項の規定により許可を受けた者、風致地区内の土地、建築物等の所有者その他の関係者に対して、同項各号に掲げる行為の実施状況その他必要な事項について報告を求めることができる。
- 2 市長は、第7条第1項、第11条第2項又は前条第1項の規定による権限を行うために必要があると認めるときは、その必要な限度において、市長が指定した職員に、風致地区内の土地に立ち入り、その状況を調査させ、又は第7条第1項各号に掲げる行為の実施状況を検査させることができる。
- 3 前項の職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第2項の規定による立入調査又は立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 【趣旨】

本条は、この条例の実効性を確保するため、風致地区内における行為について報告及び立入調査等について規定したものです。

## 第1項関係

## 【解釈】

- 1 本条は、次に掲げる者に対して、風致を維持するために必要な限度において、条例第7条第1項に掲げる許可を受けた行為の実施状況等、必要な事項について報告を求めることができると定めています。
- (1) 許可を受けた者
- (2) 風致地区内の土地、建築物等の所有者その他の関係者

## 第2項関係

## 【解釈】

- 1 「必要な限度」とは、風致を維持するために許可を受けた行為の実施状況等、必要な事項について調査又は検査のため、当該敷地内へ立ち入ることを定めています。

## 第3項関係

## 【解釈】

- 1 立入調査及び立入検査を行う職員は、身分を明らかにするために身分証明書を携帯し、関係人から請求があったときは提示しなければならないと定めています。
- 2 身分証明書の様式については、規則で定めています。
- 規則

(身分を示す証明書の様式)

第12条 条例第14条第3項の身分を示す証明書は、第16号様式とする。

**第4項関係**

**【 解 釈 】**

- 1 立入調査及び立入検査の権限について定めています。これらは、風致を維持するために必要な限度において行うものであり、犯罪捜査のために認められたものではありません。

## 第5章 雑則

### 第15条（許可に基づく地位の承継）

第15条 第7条第1項の規定により許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。この場合において、当該地位の承継を受けた一般承継人は、遅滞なく、市長にその旨を届け出なければならない。

2 第7条第1項の規定により許可を受けた者からその所有に係る土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得した者は、当該許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位を承継することができる。この場合において、当該権原を取得した者は、遅滞なく、市長にその旨を届け出なければならない。

#### 【趣旨】

本条は、許可に基づく地位の承継について定めたものです。

#### 第1項関係

#### 【解釈】

- 1 許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位は、相続人その他の一般承継人に承継されるものとします。許可に基づく地位を承継した者は、遅延なく、市長にその旨を届け出なければならないと定めています。
- 2 届出の様式については、規則で定めています。提出部数は2部です。

規則

（地位の承継）

第13条 条例第15条の規定により許可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、風致地区内行為許可承継届（第17号様式）を市長に提出しなければならない。

#### 第2項関係

#### 【解釈】

- 1 許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位は、売買等によってその所有に係る土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得した者に承継することができます。当該権原を取得した者は、遅延なく、市長にその旨を届け出なければならないと定めています。
- 2 届出の様式については、第1項に規定する届出と同様のものとしています。提出部数は2部です。

## 第16条（市の責務）

- 第16条 市は、良好な風致を維持するために必要な施策を実施しなければならない。
- 2 市は、風致に関する情報を提供することにより市が実施する前項の施策に市民が参画することができる機会を与えるとともに、風致に関する市民の主体的なまちづくりの支援に努めなければならない。
  - 3 市は、事業者に対し、風致の維持に関し必要な指導及び助言を行わなければならない。

### 【趣旨】

本条は、市自らの責務について定めたものです。

### 第1項関係

#### 【解釈】

- 1 市自らの責務として、良好な風致を維持するために「必要な施策を実施」することを定めています。
- 2 「必要な施策」の例としては、風致保全方針の策定や風致保全方針実施計画の策定などが挙げられます。

### 第2項関係

#### 【解釈】

- 1 良好な風致を維持するために必要な施策の策定段階等において、パブリックコメントの実施などの風致に関する情報を提供するとともに、意見の募集を行うなどの市民が参画することができる機会を与え、風致に関する市民の主体的なまちづくりの支援に努めることを定めています。

### 第3項関係

#### 【解釈】

- 1 事業者に対する責務として、良好な風致を維持するための必要な指導又は助言を行うことを定めています。

## 第17条（市民及び事業者の責務）

第17条 市民及び事業者は、風致の維持に積極的に取り組むとともに、前条第1項の施策に協力するよう努めなければならない。

### 【趣旨】

本条は、市民及び事業者の責務について定めたものです。

### 【解釈】

- 1 将来にわたって良好な風致を創出し、維持していくために必要な市の施策に対し、協力するよう努めなければならないとしています。

## 第18条（委任）

第18条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

### 【趣旨】

本条は、条例の施行に関し必要な事項の委任について定めたものです。

### 【解釈】

- 1 条例の施行に関し、必要な事項や様式などは、平塚市風致地区条例施行規則により定めています。

## 第6章 罰則

### 第19条（罰則）

第19条 第13条第1項の規定による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

#### 【趣旨】

本条は、監督処分に違反した者に対する罰則について定めています。

#### 【解釈】

- 1 市長は、第13条第1項の規定により、違反者に対して行為の停止や建築物等の違反を是正するために、必要な措置を採ることを命ずることができますが、この命令に違反した者は、50万円以下の罰金が課せられます。



## 第20条（罰則）

第20条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第7条第1項の規定に違反した者
- (2) 第11条第2項の規定による許可に付した条件に違反した者

### 【趣旨】

本条は、違反者に対する罰則について定めています。

### 【解釈】

- 1 市長の許可を受けなければならない行為を行うにも関わらず、許可を受けずに行為を行った者、風致を維持するために付された条件に違反した者は、30万円以下の罰金が課せられます。

## 第 2 1 条 (罰則)

第 2 1 条 次の各号のいずれかに該当する者は、5 万円以下の罰金に処する。

- ( 1 ) 第 1 4 条第 1 項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- ( 2 ) 第 1 4 条第 2 項の規定による立入調査又は立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

### 【趣 旨】

本条は、不誠実な行為に対する罰則について定めています。

### 【解 釈】

- 1 市長は、許可を受けた者、風致地区内の土地や建物の所有者などの関係者に対して、風致を維持するために必要な限度において、許可を受けなければならない行為の実施状況などについて報告を求めることができますが、この報告をせず、又は虚偽の報告をした者は 5 万円以下の罰金が課せられます。
- 2 市長は、行為の許可や許可に付された条件、監督処分のために市長が指定した職員による土地に立ち入ったの調査や許可を受けた行為の実施状況について検査させることができますが、立入調査や立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、5 万円以下の罰金が課せられます。

## 第22条（罰則）

第22条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

### 【趣旨】

本条は、是正命令に違反行為をした場合の量罰規定を定めています。

### 【解釈】

- 1 両罰規定は、法人などの事業主体の代表者や従業員などが、業務に関して違反行為をした場合に直接の違反者だけでなく、その事業主体も罰則の対象としています。
- 2 「条例に違反した場合、その行為を行う個人である場合とその所属する組織の命令に基づき行う場合等、その違反者たる自然人を罰するだけでは条例の実効性を確保できない場合がある。そのため、現実の違反者と事業主体である法人又は自然人（個人事業主等）に対して刑罰を科すもの」＝代理人や工事施工者も善意無過失でも刑罰対象となります。

附則

( 施行期日 )

- 1 この条例は平成 26 年 10 月 1 日から施行する。

( 経過措置 )

- 2 この条例施行の際現に風致地区条例を廃止する条例(平成 24 年神奈川県条例第 34 号)による廃止前の風致地区条例(昭和 45 年神奈川県条例第 5 号)第 4 条の 3 の規定により指定されている風致地区の種別は、第 4 条第 1 項の規定により指定されたものとみなす。この場合において、第 5 条第 1 項の規定による告示及び縦覧は、これを要しない。

( 平塚市屋外広告物条例の一部改正 )

- 3 平塚市屋外広告物条例(平成 24 年条例第 29 号)の一部を次のように改正する。  
第 5 条第 1 項第 8 号を次のように改める。

( 8 ) 平塚市風致地区条例(平成 26 年条例第 1 号)第 4 条第 1 項の規定により指定された第 1 種風致地区

## 敷地が風致地区の区域の内外にわたる場合等の取扱い

(敷地が風致地区の区域の内外のわたる場合の許可基準の取扱い)

敷地が風致地区の区域の内外のわたる場合の許可基準の取扱いについては、次のとおりです。

行為の区分	制限内容等	取扱い
建築物	高さ	区域内のみ適用する。
	建ぺい率	区域内の建ぺい率と区域外の建築基準法上の建ぺい率との加重平均値とする。
	壁面後退距離	区域内のみ適用する。
	建築物が接する地面の高低差	区域内のみ適用する。
	緑化率	区域内の敷地面積に対する緑化率で算出された必要緑化面積を敷地全体で確保する。
	位置、形態及び意匠	区域内のみ適用する。
宅地の造成等	のりの高さ	区域内のみ適用する。
	緑化率	区域内の敷地面積に対する緑化率で算出された必要緑化面積を敷地全体で確保する。
その他の行為		区域内のみ適用する。

なお、敷地が風致地区の2以上の種別にまたがる場合の建ぺい率及び緑化率については、規制値に種別ごとの敷地面積の割合を乗じて得たものの合計とします。(加重平均値)

### 附 則

この解説は、平成26年10月1日から施行する。