

由利本荘市風致地区内における建築等の規制に
関する条例に基づく許可に係る運用基準

令和3年9月

由利本荘市建設部都市計画課

第1 総則

この運用基準は、由利本荘市風致地区内における建築等の規制に関する条例（以下「条例」という。）に基づく許可に係る運用に関し必要な事項を定めるものとする。

第2 用語の定義

条例、規則及びこの運用基準における用語の意義は、次のとおりとする。

- (1)「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (2)「道路」とは、建築基準法第42条に規定する道路をいう。
- (3)「建築物等」とは、建築物及びその他の工作物をいう。
- (4)「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物（建築物に附属する門若しくは扉を除く。）をいう。また、建築設備のうち空調設備、冷暖房設備（クーリングタワー等）、電気設備（キューピクル等）、給水設備（受水槽等）、ソーラーシステム、太陽熱温水器等は工作物として取り扱う。
- (5)「地下に設ける建築物等」とは、建築基準法施行令第1条第2号に規定する地階を有する建築物及び地中に埋設するその他の工作物をいう。
- (6)「建築物の新築」とは、既存の建築物のない新たな敷地に建築物を建てることをいう。
- (7)「建築物の増築」とは、既存の建築物のある敷地内において床面積の合計を増加させることをいう。
- (8)「建築物の改築」とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物が災害によって滅失した後に、引き続いてこれらと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。ただし、従前のものと著しく異なるときは、「新築」又は「増築」として取り扱う。
- (9)「建築物の移転」とは、同一敷地内において建築物の位置を変更することをいう。ただし、別の敷地に移転する場合には、「新築」又は「増築」として取り扱う。
- (10)「敷地面積」は、建築基準法施行令第2条第1項第1号により算定した面積をいう。
- (11)「建築面積」は、建築基準法施行令第2条第1項第2号により算定した面積をいう。
- (12)「床面積」は、建築基準法施行令第2条第1項第3号により算定した面積をいう。
- (13)「建築物の高さ」は、建築基準法施行令第2条第1項第6号（同号ただし書きを除く。）の規定により地盤面からの高さをいう。
- (14)「外壁の後退距離」とは、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの距離をいう。
- (15)「緑化率」とは、樹木等により緑化された区域の面積（緑化面積）の建築物の敷地面積に対する割合をいう。
- (16)「緑地率」とは、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積（緑地面積）の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合をいう。
- (17)「工作物」とは、土地又は建築物に定着して設置されるもののうち建築物以外のも

のをいう。

(18)「工作物の高さ」は、工作物を設置する面から算定する。また、建築物に接して設ける工作物については、それ自体の高さを算定する。

(19)「工作物の新築」とは、新たに工作物を築造することをいう。

(20)「工作物の改築」とは、既存工作物の全部又は一部を除却し、その除却する工作物の規模を超えない工作物を設けることをいう。ただし、同一敷地内の既存工作物をすべて除却する場合は、「新築」として取り扱う。

(21)「工作物の増築」とは、既存工作物の規模を増加させることをいう。

(22)「工作物の移転」とは、同一敷地内で工作物又はその一部を解体せず、位置を変更することをいう。ただし、別の敷地へ移転する場合は、「新築」又は「増築」として取り扱う。

(23)「森林」とは、森林法第2条に規定する森林をいう。

(24)「第1種風致地区」とは、市街地から展望される丘陵地、傾斜地等で樹林地又は樹木に富める土地若しくは水辺地等であって良好な自然的景観を形成しているもので保全を必要とする区域、文化財保護区域等歴史的又は郷土的シンボル（城址等）として保護を必要とする区域、風致のすぐれた公園又は散策やハイキング等のレクリエーションの対象となる自然的環境が優れている区域をいう。

(25)「第2種風致地区」とは、第1種風致地区に隣接した区域で、開発行為等により当該風致地区全体の風致が著しく損なわれるおそれがある区域をいう。

(26)「第3種風致地区」とは、周辺市街地の影響を受けて市街化が進行している区域又は近い将来開発が予想される区域で、地形的に風致を損なうおそれの少ない区域（上位計画等で工業立地が確定している区域及び相当規模の工業立地が予想される区域を含む。）をいう。

第3 許可基準

1 建築物の高さのただし書きの適用

条例第4条第1項第1号ウ（ア）のただし書の適用については、次に掲げる場合において適用するものとする。

(1) 高木で覆われた樹林地に隣接し、又は敷地内の樹木により高さ制限を超えても風致景観に支障を及ぼすおそれがなく、かつ、既存樹木の保全・管理が適切であると認められる場合

(2) 建築基準法施行令第2条第6号ロ及びハの規定される建築物の高さに算入されない部分であって、必要最小限の規模のもので、用途上設置がやむを得ないと認められ、かつ、計画建築物全体及び行為を行う周辺の土地の区域における風致の維持に有効な措置（高木と中木を組み合わせた立体的な植栽等）が行われることが確実であると認められる場合

2 建築物の建ぺい率のただし書きの適用

条例第4条第1項第1号ウ（イ）のただし書の適用については、次に掲げる場合において適用するものとする。

当該宅地の隣接地に樹林地、田畑等の広い空間が確保され、かつ、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠並びに外構計画、植栽計画を含む全体計画が行為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しており、風致の維持上、支障がないと認められる場合

3 建築物の後退距離のただし書きの適用

条例第4条第1項第1号ウ（ウ）のただし書の適用については、次に掲げる場合において適用するものとする。

(1) 建築基準法施行令第135条の22各号に規定されているものに該当する場合

(2) 当該宅地の隣接地に樹林地、田畑等の広い空間が確保され、かつ、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠並びに外構計画、植栽計画を含む全体計画が行為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しており、風致の維持上、支障がないと認められる場合

(3) 敷地が不整形地等土地の状況により基準を満たすことが困難であると認められる場合

4 建築物の敷地内における植栽

緑化に関する審査基準は次のとおりとする。

(1) 緑化率がおおむね10%相当確保されていること。

(2) 緑化面積の算定基準

ア 緑化面積の算定基準は、原則として下表によるものとする。

区分	緑化面積	主な樹種等
高木・中木（樹木が成長した時点を想定した高さが3m以上の樹木をいう。）	1本につき10㎡	カイヅカイブキ、ニッコウヒバ、イチョウ、ウメ、カツラ、ケヤキ、コブシ、サクラ類、サルスベリ、トドマツ、マツ、メタセコイヤ、モミ、ユリノキ、サザンカ、ツバキ
低木（樹木が成長した時点を想定した高さが3m以下の樹木をいう。）	1本につき3㎡	アジサイ、アセビ、アベリア、オウバイ、ハギ、ムクゲ、ウツギ類、エニシダ、オオデマリ、キンシバイ、ツツジ、ユキヤナギ、レンギョウ

生垣	延長×生垣高	アベリア、イヌツゲ、ヤブツバキ、マサキ、イボタノキ、ウツギ、キャラボク、デマリ、チョウセンヒメツゲ
花壇	水平投影面積	
地被植物（芝類、ササ類、コケ類、木本類、草本類等地面を面的に覆うものをいう。）	水平投影面積	（芝類）日本芝、西洋芝（木本類）ヤブコウジ、フッキソウ、クサツゲ、ハイビャクシン（草本類）シバザクラ、スズラン、リュウノヒゲ、シャガ
池沼、庭石類（庭石、飛び石、敷石等の自然石）	水平投影面積	
屋上緑化	水平投影面積	
壁面緑化	水平延長×1 m	アケビ、アイビー、ツルバラ、ヤマフジ、スイカズラ、ツルウメモドキ、マサキ、フジ、ブドウ

イ 緑化面積の算定に当たっては、次の事項に留意すること。

- （ア） 樹木と樹木又は樹木と地被植物が重なる場合は、重複して算定することはできない。
- （イ） 高木・中木は、原則として植栽時の樹高が2 m以上であること。
- （ウ） 花壇は、縁石もしくはブロック等により、区画が明示されていること。なお、花壇を構成している縁石およびブロック等の部分についても緑化面積に算入することができる。
- （エ） 土地に定着せず永続的ではないプランター等は、緑化面積に含むことができない。
- （オ） 敷地内に宅地分譲を目的とした造成の際に設けられた緑地がある場合は、当該緑地の面積を除いた敷地面積を緑化率の対象面積とすることができる。

5 宅地の造成等

緑地面積の算定に当たっては、緑化面積の算定基準（第3の4の（2））を適用する。

（1）宅地分譲を目的とした造成における緑地

宅地分譲を目的とした造成における緑地については、既存の樹林、宅地の造成区域内において新たに植栽される樹木、切土又は盛土により生ずる法面における植栽（法面緑地）、道路敷における植栽（道路緑地）、宅地分譲予定地内の植栽（宅内緑地）が想定さ

れるが、これらの緑地を含めて分譲する場合にあっては、宅地分譲地の販売における契約書等に買主が当該緑地の保全管理を行う旨を明記する等、良好な風致景観が永続的に担保されるための措置を講ずること。また、市街地における宅地分譲においては、道路に接する区域の緑化が、風致景観上効果的、かつ、重要であることから、この点を考慮した植栽計画とされていること。

(2) 資材置場等を目的とした造成における緑地

ア 道路に面する部分については、植栽帯により敷地内の資材等が遮蔽されるよう考慮されていること。

イ 上記ア以外の部分については、植栽を施すこと。ただし、道路又は市街地から容易に展望できる場合は、上記アとすること。

ウ 上記ア及びイに規定する植栽帯及び植栽には、常緑の高木・中木又は生垣が植栽されていることが望ましい。

エ のり面の処理については、種子吹き付けその他周辺の植生に沿った樹種の植栽が行われることが望ましい。

(3) 個人が行う小規模な宅地の造成における緑地

個人が行う小規模な宅地の造成にあっては、敷地の外周に沿って植栽及び植栽するための空地を設ける等、敷地内が極力緑化できるよう配置等が工夫されていること。この場合においては、緑地の基準のみが適用され、建築物の新築における緑化の基準の適用はないものとする。

(4) その他

条例第4条第1項第4号アのただし書の規定は、次に掲げる場合において適用するものとする。

ア 個人が行う小規模な宅地の造成等で、当該土地の隣接地が大規模な樹林地に覆われており、かつ、周辺の風致と不調和でないと認められる場合

イ 急傾斜地や不整形地等土地の状況により基準を満たす植栽が困難であると認められ、かつ、周辺の風致と不調和でないと認められる場合

6 建築物等の位置、形態、意匠

条例第4条第1項第1号ウ(エ)に規定する建築物等の位置、形態及び意匠等に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 社寺仏閣等特殊な用途の建築物

社寺仏閣等特殊な用途の建築物については、植栽計画及び外構計画を含めた全体計画が、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調和していること。

(2) 建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔その他これらに類するもので建築物の屋上部分に設置する場合は、その規模を必要最小限のものとし、計画建築物全体及び行為を行う周辺の土地の区域に

おける風致と調和するよう、その配置及び色彩について配慮していること。

(3) 建築物等の色彩

風致の維持に支障を及ぼすおそれ大きいと考えられる原色、蛍光色を極力避けているものとする。また、屋根、外壁ほか建築物、工作物に用いる仕上げ材料については、光沢の少ないものとし、塗料は艶消しのものを使用していること。

(4) 屋上の設備機器

屋上に太陽光発電システムや太陽熱温水器その他これらに類するもの（以下「設備機器」という。）を設置する場合は、屋根材一体型（原則として屋根面とフラットなもの）を原則とし、表面の光沢を抑えたものであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、上乘せ型の設備機器の設置を認めるものであるが、建築物の高さと当該設備機器の高さの合計の高さは、条例第4条第1項第1号ウ（ア）に規定する基準に適合していなければならない。

ア 当該設備機器が、屋根面からの突出が極力抑えられ、かつ、表面の光沢を抑えたものであり、架台部分については、本体と屋根面との間に大きな隙間ができたり、本体が屋根面と異なる勾配にならない場合

イ 当該設備機器の使用部材、建築物の形態、植栽計画等について総合的に審査した結果、敷地について風致の維持のために特段の配慮がなされていると認められ、かつ、高木を植栽する等の修景が図られる等の有効な措置が行われることが確実と認められ、周辺の土地の区域における風致と調和している場合

7 木竹の伐採

条例第4条第1項第5号に規定する木竹の伐採に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 森林の択伐又は皆伐にあつては、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 択伐にあつては、植生を極力残存させるものとし、伐採後に修景に配慮した植栽を施すものであること。

イ 皆伐にあつては、伐採後の植林計画が明らかであること。

(2) 森林である土地の区域外における木竹の伐採にあつては、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 当該風致地区の景観を構成する重要な要素となっている巨木樹、銘木及び歴史的、植物学的又は記念的な木竹の伐採を伴わないものであること。やむを得ず伐採を必要とする場合は、移植等の措置が講じられているものであること。

イ 建築物の存する敷地内における木竹の伐採にあつては、伐採後の緑化率が第3の4の(1)に定める割合を確保されていること。

8 土石類の採取

条例第4条第1項第6号に規定する土石の類の採取に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 露天掘りによる土石の類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。

ア 全体の採取計画が明らかなものであること。

イ 採取の終了後、地形の原状回復がおおむね図られるものであること。

ウ 採取を終了し、又は休止するとき（一部について終了し、又は休止するときを含む。以下同じ。）にあつては、当該終了部分又は休止部分について、植栽されることが確実にであると認められるものであること。

(2) 坑道掘りによる土石類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。

ア 坑口が道路又は市街地から展望できない位置に設置されていること。

イ 採取を終了し、又は休止するときにあつては、坑口が閉じられ、かつ、坑口及びその周辺が植栽されることが確実にであると認められるものであること。

9 水面の埋立て又は干拓

条例第4条第1項第7号に規定する水面の埋立て又は干拓に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 埋立て又は干拓に係る面積が、条例第2条第1項第1号及び第2号に掲げる行為をするために必要な最少限度のものであること。

(2) 水面の埋立て又は干拓を行う土地について、第3の6に定めるそれぞれの目的に応じ、それぞれの場合に必要とされる植栽その他の必要な措置が施されていること。

10 建築物等の色彩の変更

条例第4条第1項第8号に規定する建築物等の色彩の変更に関する審査基準は、風致の維持に支障を及ぼすおそれ大きいと考えられる原色、蛍光色を極力避けているものとする。ただし、社寺仏閣等特殊な用途の建築物等社会通念上容認されているものの色彩については、この限りでない。

11 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

条例第4条第1項第9号に規定する屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 堆積物の外周線と敷地境界線の上に5メートル以上の保安距離が設けられていること。

(2) 堆積物が崩壊し、飛散し又は流失するおそれがないよう必要な措置が講じられているものであること。

(3) 堆積物を堆積する期間が適切であること。

(4) 道路に接する部分については、植栽帯により敷地内の土石、廃棄物又は再生資源が遮蔽されていること。

(5) (4) 以外については、植栽を施すこと。ただし、道路又は市街地から容易に展望できる場合は、(4)と同様とする。

(6) 堆積に係る跡地の処理に関する計画が定められており、かつ、当該跡地の処理を適切に行うこととされているものであること。

12 行為地が風致地区の内外または種別の異なる風致地区にわたる場合の取扱い

(1) 行為地が風致地区の内外にわたる場合

風致地区内の部分に限り条例による建築等の規制が適用される。

(2) 行為地が種別の異なる風致地区にわたる場合

各種別の部分において、それぞれ該当する基準が適用される。ただし、条例第4条第1項第1号ウ（イ）に基づく建ぺい率の基準については、建築基準法第53条第2項の規定に準拠することとする。