

# 熱海市風致地区条例許可等審査基準

平成29年9月29日

告示第126号

## 1 趣旨

この審査基準は、熱海市風致地区条例（平成27年熱海市条例第5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、条例で定める許可基準を明確化し、許可等に係る審査を公平かつ公正に行うために定めるものとする。

## 2 用語の定義

- (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建築物以外のものをいう。門、塀、柵等の建築物本体とは構造上一体でない附属建築物も同様とする。なお、擁壁、道路構造物、排水施設及び隣地境に設ける柵を除く工作物については、全ての工作物を一の工作物とみなす。
- (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てることをいう。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 建築物等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てることをいう。
- (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

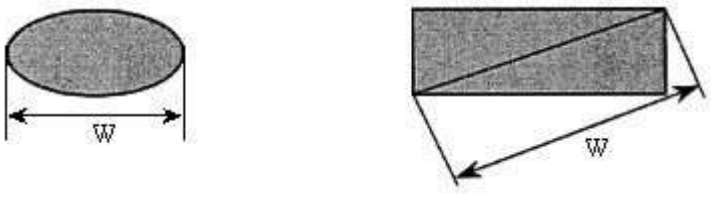
露出する建築物の地階の部分又は掘り込み車庫の屋上、袖壁部等で露出する部分が目立たなくなる植栽計画が確立されているものについては、地下に設ける建築物として取扱うものとする。

(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) 工作物の高さ 工作物が接する地表面の最低位置から当該工作物の最高部までの高さをいう。

(13) 建築物（工作物）の幅 建築物（工作物）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。)



(14) 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。

(15) 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。

(16) 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号に規定する行為をしようとする土地（当該行為に必要となる土地を含む。）の水平投影面積をいう。ただし、建築物の建築を行う場合は、敷地面積を行為地面積とする。

(17) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面 建築物の壁、柱、ベランダ、テラス、出窓、外階段、戸袋その他これらに類する植栽等の妨げとなるものの外壁面（土地の形状等によりやむなく規定の基準を満たしていない部分が生じる場合において、その部分が目立たなくなる植栽計画が確立されているものを除く。）をいう。

(18) 建築物（工作物）が接する地盤面の高低差 一の建築物（工作物）の柱又は壁、地表に露出した基礎部分等、建築物（工作物）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。

(19) 土地の形質の変更 土地の切土、盛土又は整地をいう。

(20) のり 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、高木（成木に達したときの樹高が概ね5m以上の樹木をいう。以下同じ。）の面的な植栽が行われる場合を除く。）をいう。

(21) のりの高さ 途中の小段の有無によらず、のり尻からのり肩までの鉛直の高さをいう。

ただし、のり面の途中に高木が植栽可能な幅2 m以上の小段を高さ5 m以内毎に設けた連続3段までののりに限り、のりの高さの算定は、小段で区切り別々ののりとして算定する。

(22) 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。

(23) 緑地率 緑地の面積の行為地面積に対する割合をいう。

(24) 緑地帯 行為地の周辺部に設ける帯状の緑地をいう。

(25) 森林 集団で成育している立木竹をいう。

### 3 審査基準

#### (1) 建築物の新築等

ア 熱海市景観条例第7条に規定する景観計画（以下「景観計画」という。）に定める方針、規制等に則した計画とするよう努めること。

イ 条例第6条第1項第1号ウ(オ)、第2号イ及び第3号ウ(オ)に規定する「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こと」とは、次に掲げる要件に該当することをいう。

(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0.1 ha以上のものについては、上記の基準に加え、次の表の基準に適合するものであること。

区分	第1種風致地区	第2種風致地区
建築物の幅	50 m以内	80 m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、8 mに満たない場合は、8 m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間の幅の制限値の範囲内に存する場合には、適用しない。

ウ 条例第6条第1項第1号ウ(キ)に規定する「風致の維持に必要な植栽その他の措置」とは、次に掲げる要件に該当するものをいう。

- (ア) 適正な土地利用計画、植栽計画及び防災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) 樹木の配置及び樹種については、将来、第1種風致地区においては建築物等が概ね覆い隠される程度、第2種風致地区においては建築物等が樹木間に見え隠れし、全体として緑に富んだ景観を保つに足りる程度の計画であること。
- (オ) 行為地の道路境（出入口等を除く。）及び隣地境は、生垣、植栽等を施し、周辺の景観等に留意した植栽計画とすること。
- (カ) 樹種については、地域の植生を考慮したものとし、周辺の風致と著しく不調和でないこと。
- (キ) 大規模な建築物で、敷地内の高木植栽のみでは建築物が樹木により風致地区の種別に応じた程度まで覆い隠すことができない場合等は、屋上、テラス、壁面等にも緑化が行われること。
- (ク) 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、次の表の基準（緑地帯の幅の基準にあつては、備考欄の区分に応じた基準）に適合するものであること。

区分	第1種風致地区	第2種風致地区	備考
緑地率	50%以上	30%以上	
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

\* 緑地率の算定における緑地の面積は、原則として10m<sup>2</sup>当たり生長時の高さが3.5m以上の中木1本以上、生長時の高さが1.0m以上の低木2本程度の植栽が施されている区域の面積とするが、建築物の周辺に中木以上の樹種を配置する等により、当該建築物の遮へいに有効な緑化が行われると認められる場合に限り、これらの区域と一体となつて

良好な風致を形成していると認められる芝生、種子吹付け、花壇の草花又は庭園内の庭石、水面等の区域（植栽基盤が永続的でないものを除く。以下同じ。）の面積も含むことができるものとする。

- \* 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。

## エ 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、連絡通路が高木が生育可能な十分な土被りの地下建築物で、建物の隣棟間距離が確保されている場合は、他の法令の定めにかかわらず、別棟として扱う。

### (イ) 急傾斜地における建築物の建築

建築物が一定規模以下（当該建築物の見付の高さが、第1種風致地区にあつては概ね12.5m以下、第2種風致地区にあつては概ね22.5m以下）であるにもかかわらず、行為地が特に急峻な地形であることにより、条例第6条第1項第1号ウ(エ)及び第3号ウ(エ)の建築物が接する地盤面の高低差の限度を超えてしまうことがやむを得ないと認められる場合には、同ただし書の規定を適用することができるものとする。

### (ウ) 駐車場架台、通路橋

A 敷地が道路より低い場合における駐車場架台、道路への通路橋（以下「駐車場架台等という。」）について、以下の基準を全て満たす場合においては、道路からの後退距離の規定は適用しない。（建築物も工作物も同様に取り扱う。）

- (a) 駐車場架台等の上部に屋根及び壁（1.5m以下の袖壁を除く。）を設けていないこと。（道路からの外壁後退距離の範囲に限る。）
- (b) 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。（道路からの外壁後退距離の範囲に限る。）
- (c) 駐車場架台等の床が道路と概ね同じ高さ以下であること。
- (d) 駐車場架台等に設ける門、塀、転落防止柵の床からの高さが1.5m以下であること。（道路からの外壁後退距離の範囲に限る。）

B 敷地が道路より低い場合における駐車場架台等について、以下の基準を全て満たす場合においては、隣地からの後退距離の規定は適用しない。（建築物も工作物も同

様に取り扱う。)

- (a) 駐車場架台等の上部に屋根及び壁（1.5 m以下の袖壁を除く。）を設けていないこと。（隣地からの外壁後退距離の範囲に限る。）
- (b) 駐車場架台等の下部を他の用途に供していないこと。（隣地からの外壁後退距離の範囲に限る。）
- (c) 駐車場架台等を支える壁又は柱の面から隣地境界線までの後退距離を確保すること。
- (d) 駐車場架台等に設ける門、塀、転落防止柵の床からの高さが1.5 m以下であること。（隣地からの外壁後退距離の範囲に限る。）

## (2) 工作物の新築等

ア 景観計画に定める方針、規制等に則した計画とするよう努めること。

イ 条例第6条第1項第1号ウ(カ)、第2号ウ及び第3号ウ(カ)に規定する「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こと」とは、次に掲げる要件に該当することをいう。

(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その他の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、壁面を覆い隠すための必要な措置に努めること。

(エ) 門、塀、柵等については、敷地内の植栽が外部から見えるよう高さを抑えるなど、閉鎖的にならない配慮をすること。

(オ) ウッドデッキ等（駐車場架台等を除く。）については、次に掲げるものとする。

A ウッドデッキ等が建築物と構造上一体でないこと。

B ウッドデッキ等から建築物を通らずに直接地上に出入りすることができること。

C ウッドデッキ等の上部に屋根を設けていないこと。（建築物からはね出された庇、軒を除く。）

D ウッドデッキ等の下部を他の用途に使用していないこと。

E ウッドデッキ等に設ける転落防止柵の床からの高さが1.5 m以下であること。

- (カ) 擁壁、道路構造物、排水施設及び隣地境に設ける柵を除く工作物の設置については、次の表の基準に適合するものであること。ただし、工作物間の距離を10 m以上確保した場合は、別の工作物とみなす。

区分	第1種風致地区	第2種風致地区
工作物の幅	50 m以内	80 m以内
工作物の接する 高低差	6 m以内	9 m以内

### (3) 宅地の造成等

ア 条例第6条第1項第5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こと」とは、次に掲げる要件に該当することをいう。

- (ア) 適正な土地利用計画、植栽計画及び防災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（出入口等を除く。）及び隣地境は、生垣、植栽等を施し、周辺の景観等に留意した植栽計画とすること。特に、幹線道路である場合には、植樹帯を設け、中木以上の樹種を植えること。
- (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。
- (キ) 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、当該造成後、建築物の建築に支障とならない範囲において、周辺の土地の風致と不調和とならないように各分譲地内に植栽を行うこと。
- (ク) 分譲型造成にあつては、1区画当たりの分譲面積は、別荘地については500 m<sup>2</sup>以上、住宅地のうち第1種風致地区については230 m<sup>2</sup>以上、第2種風致地区については200 m<sup>2</sup>以上とすること。なお、この基準の適用に際しては、敷地のうち路地状の部分等、事実上緑化ができない部分は面積に算入しないものとする。
- (ケ) 行為地面積が0.1 ha以上のものについては、上記の基準に加え、次の表の備考

欄の区分に応じた基準に適合するものであること。

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）	4 m以上	2.5 m以上	行為地面積0.1 ha以上0.3 ha未満
	7 m以上	4 m以上	行為地面積0.3 ha以上0.5 ha未満
	10 m以上	5 m以上	行為地面積0.5 ha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、(キ)の基準に基づき各分譲地ごとに緑地帯が確保される等、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。

イ 条例第6条第1項第5号アに規定する「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地」とは、次に掲げる要件に該当するものをいう。

(ア) 原則として10m<sup>2</sup>当たり生長時の高さが3.5m以上の中木1本以上、生長時の高さが1.0m以上の低木2本程度の植栽が施されている区域とするが、これらの区域と一体となって良好な風致を形成していると認められる芝生、種子吹付け、花壇の草花又は庭園内の庭石、水面等の区域も含むことができる（建築物の建築を併せて行う宅地の造成等にあつては、建築物の周辺に中木以上の樹種を配置する等により、当該建築物の遮へいに有効な緑化が行われると認められる場合に限る。）ものとする。

(イ) 樹種については、地域の植生を考慮したものとし、周辺の風致と著しく不調和でないこと。

(ウ) 分譲型造成にあつては、地区計画の策定や緑地協定の締結等により、将来的に緑地の確保が担保される場合に限り、各分譲地において予定される植栽計画を考慮できるものとする。

#### (4) 木竹の伐採

条例第6条第1項第6号に規定する「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」とは、次に掲げる要件に該当することをいう。

(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

ア 景観計画に定める方針、規制等に則した計画とするよう努めること。

イ 条例第6条第1項第8号に規定する「変更の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること」とは、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ことをいう。

#### (6) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

ア 条例第6条第1項第10号に規定する「堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」とは、次に掲げる要件に該当することをいう。

(ア) 堆積物の規模及び堆積の期間が、必要最小限と認められること。

(イ) 堆積物が概ね覆い隠される程度の植栽その他の措置が講じられること。

(ウ) 堆積物が崩壊し、飛散し、及び流出するおそれがないこと。

(エ) 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。

#### イ 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堆積については、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16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、静岡県風致地区条例の一部を改正する条例（平成15年静岡県条例第59号）附則第3項の規定により、許可を得ることを要しない。

## 4 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 建ぺい率の上限は、次式により算出する。

建ぺい率の上限 =  $2 / 10 \times B / A + 4 / 10 \times C / A$

A = 敷地面積

B = 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 緑地率の下限は、次式により算出する。

緑地率の下限 =  $50\% \times B / A + 30\% \times C / A$

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

建築物のうち風致地区内に存する部分についてのみ、高さ、建築面積の敷地面積に対する割合、外壁の後退距離、建築物が接する地盤の高低差等建築物に係る許可基準を適用する。また、形質変更率、緑地率等敷地に関する基準については、敷地の内風致地区内の部分についてのみ基準を適用する。

附 則

1 この告示は、公布の日から施行する。

2 この告示の施行の際現に条例第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。

附 則（平成30年11月28日告示第147号）

- 1 この告示は、公布の日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に条例第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。