

(1) 建築物の建築

ア 対象となる行為

建築物の新築、増築、改築または移転で、その部分の床面積の合計が10㎡を超えるもの

イ 許可の基準

建築物を建築する際は、風致地区の種別ごとに表1及び色彩、植栽の規定が適用されます。

(表1)

種 別	建ぺい率	容積率	建築物の高さ	外壁後退		周囲の地面と接する位置の高低差
				道路(※1)	その他	
第1種風致地区	20%	40%	8m	3m	1.5m	6m
第2種風致地区	30%	なし	8m	3m	1.5m	
第3種風致地区	40%	用途地域の	10m	2m	1m	
第4種風致地区	40%	容積率による	15m	2m	1m	

※1 道路とは建築基準法上の道路です。ただし、建築基準法第43条ただし書許可に係る空地については、建築物の敷地が建築基準法第43条ただし書の許可を取得したものである場合は道路とみなします。

(ア) 建ぺい率

風致地区の種別ごとに表1の建ぺい率が適用されます。また、その算定方法は、建築基準法による算定方法と同様に行いますが、建築基準法による建ぺい率の角地等の緩和は適用できません。

(イ) 外壁後退

a 風致地区の種別ごとに表1の外壁後退が適用されます。

b 対象物について

建築物及び建築物の部分で壁面、柱、屋外階段、バルコニー、ベランダ、玄関庇の柱、袖壁、出窓、戸袋などが対象となります。

軒、庇（フラトルーフは立ち上がり60cm程度、奥行100cm程度までのもの）、建築物とは別構造のウッドデッキ等、面格子、簡易なフラワーボックス、窓の手摺り、戸袋のないレール式及びシャッター式の雨戸などは原則として対象外です。

c 緩和できる部分について

(a) 外壁後退の対象物が外壁後退線より突出する部分が1敷地につき、当該部分の中心線の長さの合計が3m以下のもの。ただし、当該部分の後退距離は、許可基準(表1)の2分の1以上とします（申請書には、敷地境界線から当該部分までの最短有効距離を記入し、配置図には中心線の長さの計算式、及び敷地境界線から当該部分までの最短有効距離を記入してください。）。 図1-①、図2参照

(b) 車庫等で、軒の高さが2.3m以下かつ、柱と屋根のみで建築されていて、外壁後退線より突出する部分の水平投影面積の合計が20㎡以内のもの。 図1-②参照

(c) 物置等で、軒の高さが2.3m以下かつ、外壁後退線より突出する部分の水平投影面積の合計が5㎡以内のもの。 図1-③参照

(d) 地下車庫は、原則として外壁後退の対象となりますが、車庫上部に植栽し、建築地面より地下車庫が突出しない場合、外壁後退の対象外(※2)となります。 図3参照

※2 当該緩和は建築基準法と取り扱いが異なります。また当該外壁後退の緩和部分であっても、建築面積及び床面積の算定方法は、建築基準法による算定方法と同様に行います。

図1

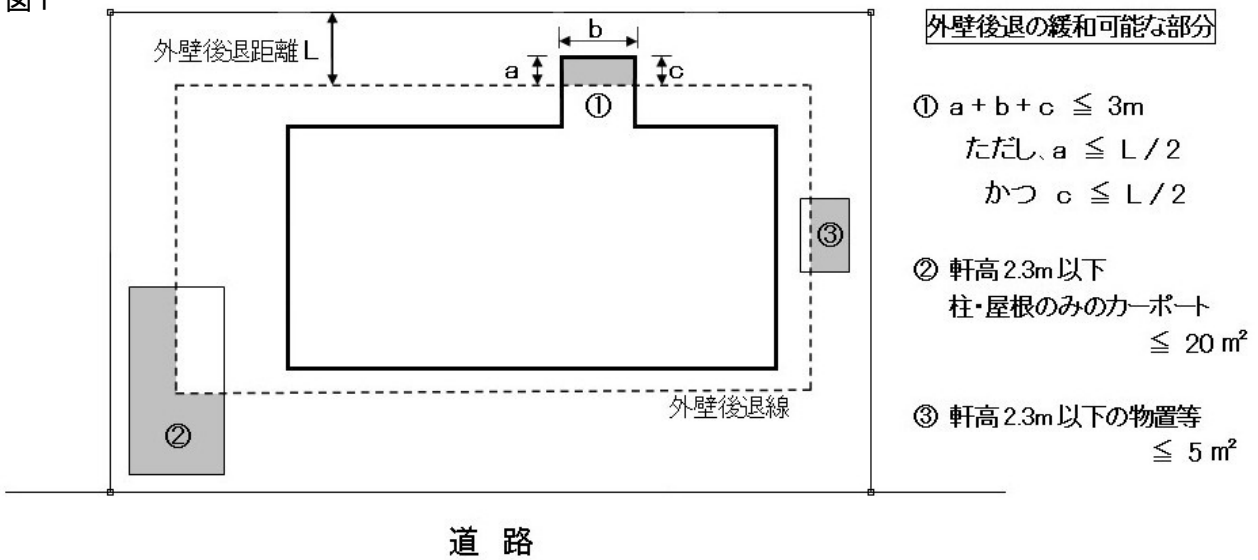


図2

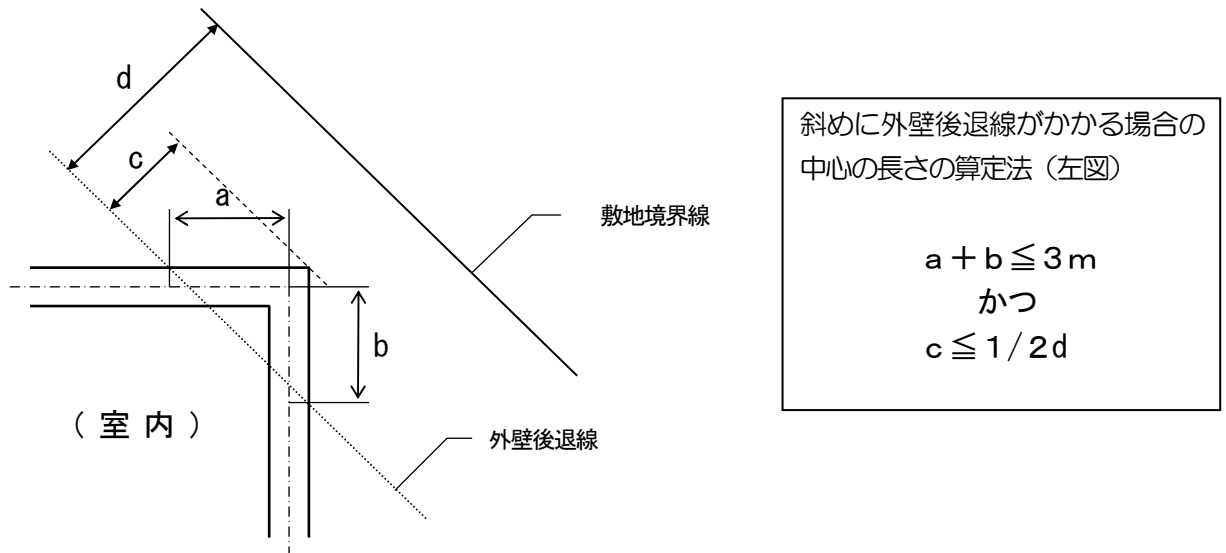
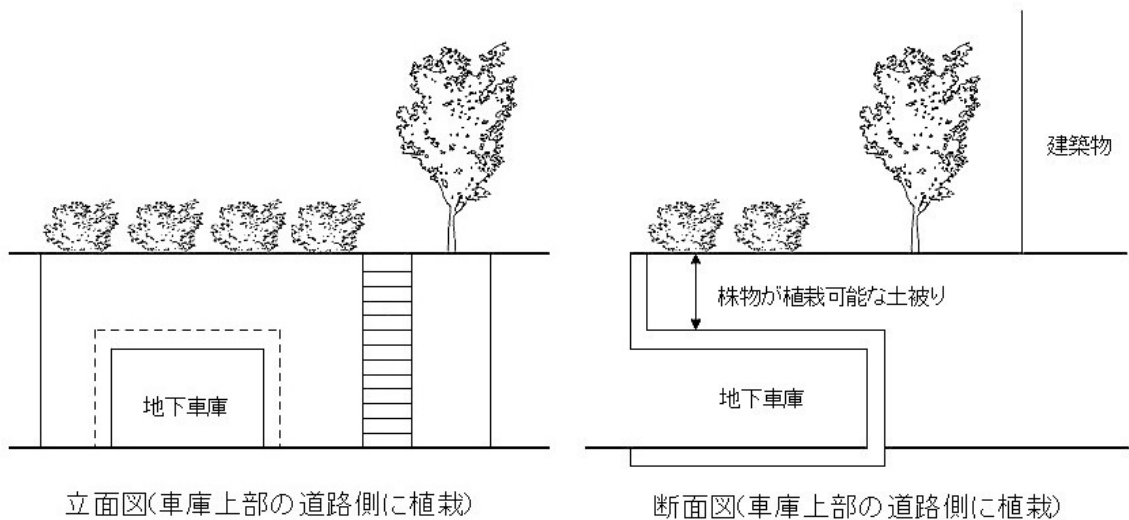


図3



(f) 高さ

風致地区の種別ごとに表1の高さが適用されます。また、その算定方法は、建築基準法による算定方法と同様に行います。

(イ) 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差

斜面地等、敷地に高低差がある場合は、表1の建築物の周囲の地面と接する高低差が適用されます。また、同一敷地内に複数の建築物がある場合は、建築物ごとの適用となります。

(ロ) 植栽

a 本数

敷地面積50㎡につき1本以上、敷地面積が200㎡未満の場合は4本以上の植栽をしてください。

また、出来る限り道路沿など敷地の外周部を重点に植栽し、既存樹木も本数に含めることができますので、残すよう検討してください。

b 植栽時の樹高

樹高については、原則として建築物の階数(既存含む)により、表2の高さ以上の樹木を植栽してください。

(表2)

建築物の階数	平屋	2階建	3階建以上
樹高(植栽時)	1m以上	2m以上	3m以上

※宅地の造成、木竹の伐採、地下車庫の緩和等の許可で必要となる植栽とは別に必要になります。

(ハ) 色彩

周辺の風致と不調和にならないような色及び色合いで計画してください。色見本、材料見本の提示をお願いする場合があります。次の記入例を参考に外部仕上表を作成してください。

仕上表 [参 考]

	仕上 及び 仕様	色 名
屋 根	カラーベストコロニアル葺	黒
外 壁	モルタルスタッコ仕上	ベージュ
開口部	玄関：木製	茶色
	その他：アルミサッシ	こげ茶
窓ガラス	板ガラス透明、すりガラス	明るい灰色
と い	硬質塩ビ	こげ茶
手すり	アルミパイプ	こげ茶

ウ 申請書の添付図面

図面の種類	明 示 す べ き 事 項
付近見取図	方位、行為地、道路及び目標となる地物
配 置 図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置(2階及び外壁後退線も記入)、敷地の接する道路の位置及び幅員、道路その他の敷地境界の後退距離の限度の線及び最短距離、既存の木竹の位置並びに植栽計画(木竹の位置、樹種、樹高及び本数)
各階平面図	縮尺、方位及び間取り(増改築の場合は該当部分を赤で囲んで明示してください)
床面積求積図	床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
立 面 図	4面以上、縮尺、開口部の位置、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ(増改築の場合は該当部分を赤で囲んで明示してください)
敷地面積求積図	敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式
建築面積求積図	建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び地盤面を算定するための算式
仕 上 表	建築物の外部の仕上げに用いる材料の種別、仕様及び色名(立面図に記入しても可)
委 任 状	(代理人をたてる場合)申請者名、代理人名、行為地番、委任内容等