

許可の基準（建築物）

	高さ	建ぺい率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	緑地率	建築物の接する 地盤面の高低差
第1種 風致地区	10メートル 以下	10分の2 以下	3メートル 以上	1.5メートル 以上	10分の5 以上	6メートル 以下
第2種 風致地区	10メートル 以下	10分の3 以下	2メートル 以上	1メートル 以上	10分の4 以上	
第3種 風致地区	15メートル 以下	10分の4 以下	2メートル 以上	1メートル 以上	10分の3 以上	

※その他

- ・建築物の位置、形態、意匠が、その土地およびその周辺の区域における風致と著しく不調和でないこと。
- ・緑地において、既存の良好な樹木等が保存されているか、風致の維持に有効な植栽が行われていること。

○高さとは

建築基準法施行令第2条第2項に基づく地盤面から建築物の最高部までの高さをいいます。

なお、階段室、エレベーター塔などで、屋上部分の水平投影面積の8分の1以内で、その高さが5メートル以内のものは高さに算入されません。

ただしこの場合、景観上の影響が大きい場合、設置位置や形態に配慮してください。

○建ぺい率とは

建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

○後退距離とは

建築物の外壁また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います。

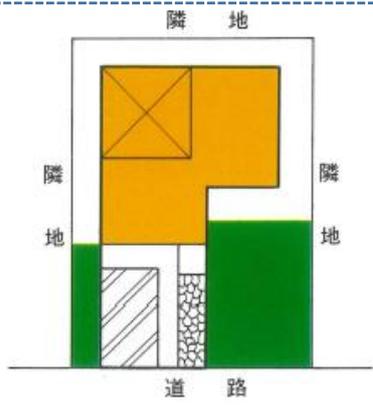
なお、「外壁またはこれに代わる柱の面」とは、壁または柱などの外壁面（バルコニー、出窓その他これらに類するものの手すりまたはその面を含む）をいいます。

○緑地率とは

この条例における緑地率とは、「既存の良好な樹木等が保存されている面積」または「風致の維持に有効な植栽の面積」の敷地面積に対する割合をいいます。「風致の維持に有効な植栽」とは、風致上有効な位置に、10平方メートルにつき成長時の高さが3.5メートル以上の高木1本以上及び成長時の高さが1.5メートル以上の中木2本以上が植栽されたものをいいます。植栽計画は下記植栽モデル図を参照し作成してください。

[植栽モデル図]

第3種風致地区
敷地面積 250 m²
建築面積 100 m²
建ぺい率 40%
緑地率 30% (75 m²)
植栽本数 高木 8本
中木 15本



〈算定方法〉

1. 敷地面積に緑地率を乗じ緑地面積を算定してください。
2. 緑地面積を、できる限り道路に面した敷地内に緑化ゾーン として配置してください。
3. 植栽本数を算定してください。
4. 樹木を緑地にバランスよく配置してください。