

上野原市風致地区条例運用基準

【用語の意味】

(1) 建築物

建築物とは、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及び建築設備が該当する。

(2) 工作物

工作物とは、建築基準法第88条第1項及び第2項に規定する工作物（高さの規定を除く）とする。（太陽光発電設備（ただし、建築物の屋根、屋上に設置されるものを除く）及び風力発電設備を含む。）

(3) 敷地

敷地とは、建築物、その他の工作物のある一団の土地をいう。

(4) 建築

建築とは、建築基準法第2条第13号に規定する建築をいう。すなわち、建築物を新築し、増築し、改築し又は移転することをいい、大規模の修繕及び大規模の模様替えは同法の規定による建築確認を必要とするが建築にはあたらない。

(5) 新築

新築とは、新たに建築物を建てることをいう。建築基準法の規定における建築の取扱いには建築物の棟単位での取扱いと建築物の敷地単位での取扱いがあり、全く建築物のない敷地に新たに建てることは、いずれの場合も新築であるが、既存建築物の存する敷地内にそれと用途上不可分の建築物を別棟で建築するときは、棟単位の扱いでは「新築」、敷地単位の取扱いでは「増築」として取り扱うが、風致地区においては敷地単位での規定により取扱う。

(6) 増築

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいい、増加させる部分が同一棟か別棟かを問わない。

ただし、建築物の敷地とは、「一つの建築物又は用途不可分にある二以上の建築物の存する一団の土地」をいうもので、用途上可分の建築物はそれぞれが別敷地をもつことになる。

(7) 改築

改築とは、建築物の全部若しくは一部を除去し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等により滅失した後、引き続き同一敷地内において位置、用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物若しくはその部分を建てることをいう。なお、この場合に用いる材料の新旧を問わない。

(8) 移転

移転とは、建築物を同一敷地内において移動させることをいう。

(9) 建築物等の高さ

建築物の高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定により、地盤面から建築物の最高部までの高さをいう。

(10) 地盤面

地盤面とは、建築基準法施行令第2条第2項に規定される次のものをいう。「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。」また、太陽光発電設備を地上へ設置する場合も同様とする。

(11) 建ぺい率

建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合をいう。

なお、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築面積の合計の敷地面積に対する割合とする。

(12) 後退距離

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当該建築物の道路や敷地との境界線までの距離をいう。

(13) 廃棄物

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」で規定する、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、その他の汚物又は不要物であって、固形状又は液状のものをいう。

(14) 再生資源

「資源の有効な利用の促進に関する法律」に規定する、使用済物品等又は副産物のうち有用なものであって、原材料として利用することができるもの又はその可能性のあるものをいう。

(15) 緑地

風致地区において緑地とは、木竹が保全され、又は、適切な植栽が行われようとする土地のことをいう。

【建築等における建ぺい率】

1. 建築物の敷地が風致地区内外にわたる場合の建ぺい率は、風致地区内と風致地区外の敷地面積比で按分した建ぺい率とする。

(例)

風致地区内敷地面積 (建ぺい率 40%)	320 m ²
風致地区外敷地面積 (建ぺい率 60%)	100 m ²
全体敷地面積	420 m ²

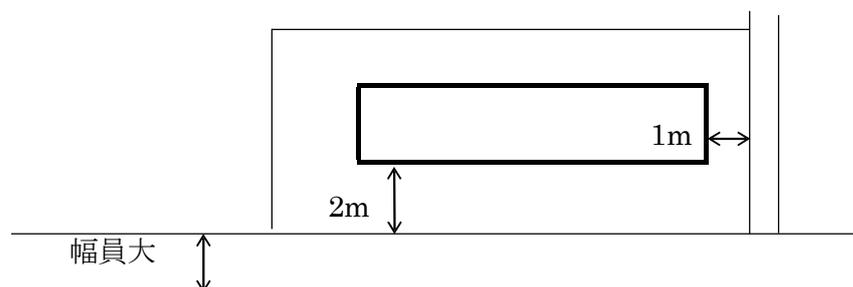
$$\frac{320 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2} \times 40\% + \frac{100 \text{ m}^2}{420 \text{ m}^2} \times 60\% = \underline{44.7\%}$$

【建築等における後退距離】

1. 条例第4条第1項第1号ウ(イ)のただし書きに基づく「道路に接する部分の壁面後退距離」は次のとおり定める。

(1) 角地に対する基準の緩和

- ・当該敷地が2以上の道路に接する場合は、最大の幅員を有する道路を2mの後退が必要な道路とし、それ以外の道路を1mの後退を必要とするその他の部分とみなす。(ただし、歩道がある又は高低差がある場合など、周囲の状況により判断する場合はこの限りではない。)

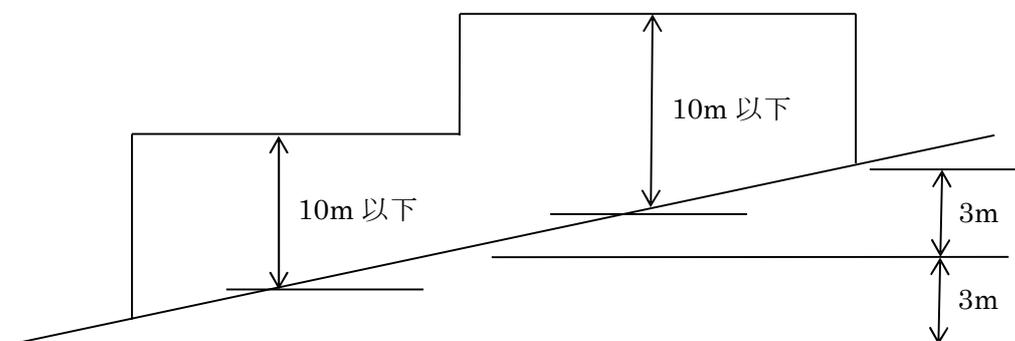


- (2) 建築基準法のセットバックが必要となる道路と接する敷地については、セットバック後の道路と当該敷地との境界を壁面後退距離算定上の基準とする。なお、建築基準法第43条ただし書許可に係る空地については道路とみなすものとする。
- (3) 突出構造物の取扱
- ・建築基準法施行令第135条の21に定める緩和規定を準用する。
 - ・建築面積に算入されない1m未満の出窓、バルコニー、ベランダ等の突出構造物については壁面後退の対象にしない。(建築基準法施行令第2条第1項第2号)
- (4) 敷地と道路との間に水路等がある場合の取扱
- ・敷地と道路の間に水路等がある場合は、官民境界から1m、道路境界線から2mを比較して長くなる方を壁面後退距離とする。

【建築等における高さ】

1. 条例第4条第1項第1号ウ（ウ）のただし書きに基づく「建築物の高さ」は次のとおり定める。

(1) 建築基準法では、地盤面について「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合には、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。」と定められている。



(2) ただし書きの取扱について

ア 地域住民の生活に必要不可欠な公益的建築物（公民館等）であり、その機能面からやむを得ないと認められるものについては、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。

- ・周辺地域からの山地丘陵地の山頂への眺望が確保される場所に位置すること。
- ・建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保つこと。
- ・基準を上回る緑地が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確保される場所から、植栽により壁面が概ね遮蔽されることが確実であること。

イ 風致地区内に現に存在する建築物の部分で、用途や敷地の状況等からやむを得ないと認められるものについては、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。

- ・位置的に見て背後の自然景観との関わりが低いこと。
- ・周囲の風致と違和感のない形態及び意匠をもつこと。
- ・当該建築物の道路に接する区間の1/2以上について植栽が設けられ、生垣又は中木・高木による植栽がなされることが確実であること。

【緑地の算定】

緑地の算定は、次のとおりとする。

1. 木竹の保全される土地の面積

(1) 独立樹木の場合は、樹冠の水平投影面積の合計とし、樹冠の重なる部分の二重算定は認めない。

(2) 樹林・群植の場合は、各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれる水平投影面積とする。（別紙1「緑地面積の算定方法」参照）

2. 植栽の行われる土地の面積

別紙2「緑地面積の算定表」による算定を原則とする。

但し、植栽しようとする木竹の枝張りが、算定表の標準的な枝張りと著しく異なると断される場合には、その樹冠の水平投影面積（成木時想定）でも良いものとする。

3. 芝、草、花、庭石は対象としない。

4. 屋上緑化、棚（藤棚等）は対象とするが、壁面緑化は対象としない。

【太陽光発電設備】

条例第4条第1項第1号ウ（エ）において、「工作物にあつ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」とは、次に該当するものであることとする。

1. 太陽光発電設備（地上へ設置する場合）

- (1) 太陽光発電設備の全体の高さが10mを超えないこと。ただし、付属設備は除く。（別紙3「太陽光発電設備（地上設置の場合）」参照）
- (2) 太陽電池のモジュール面積と建築面積を含めた割合が敷地面積に対し40%を超えないこと。（別紙3「太陽光発電設備（地上設置の場合）」参照）
- (3) 太陽電池のモジュールの後退距離が、道路から2m以上、その他の境界からは1m以上であること。
- (4) 周辺の景観と調和させること。
 - ・ 太陽電池のモジュールの色彩は、黒色又は濃紺色、また低明度かつ低彩度の目立たないものであること。
 - ・ 太陽電池のモジュールは低反射のもので、できるだけ模様が目立たないものであること。
 - ・ 太陽電池のモジュールのフレームや架台、付属施設の色彩は、モジュール部分と同等のもの若しくは灰黒系又はこげ茶系とし、素材は低反射のものであること。
- (5) 緑地を敷地面積に対して10%以上確保すること。
- (6) 太陽光発電設備設置に伴う計画地の周辺住民などへ周知のため、地元自治会や隣接者に対して、計画の内容を十分説明して同意を得ること。

【色彩の変更】

条例第4条第1項第9号に規定する「風致と著しく不調和でないこと」とは、最大面積色の色彩基準が概ね次のマンセル値の数値に収まるとともに、色彩が周辺の建築物や緑地等とよくなじみ、その風致地区のもつ景観にふさわしいものであることとする。

【色彩基準（マンセル値）】

○最大面積色の色相

R、YR、Y、GY、G、N

○最大面積色の明度

R、YR、Y、GY、Gは、3以上7以下

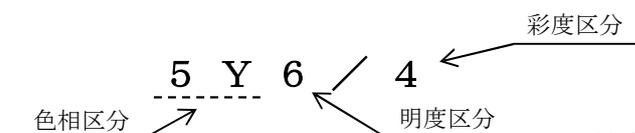
（但し、7を超える場合であっても、彩度を小さくすることで許可しても問題のない色彩となる場合がある。）

Nは、4以上9以下

○最大面積色の彩度が4以下であること。

（参考：山梨県屋外広告物条例の禁止区域（第一種禁止地域）の基準流用。）

（マンセル値表記の例）



※最大面積色：壁面、屋根等の色

【土石等の堆積】

1. 条例第4条第1項10号に規定する「風致の維持に支障を及ぼす恐れが少ないこと」とは、次に該当するものであること。
 - (1) 土石等の堆積物の高さは3メートルを超えない。
 - (2) 堆積に係る土地における緑地の割合が1/10以上。
 - (3) 堆積期間（堆積を開始し堆積物を除去し終わるまで）は概ね1年以内。（但し、継続して1年以上の堆積が必要な場合は、期限前に新たに申請を受け付け、風致の維持に支障がないと判断できる場合には、許可することができるものとする。）
2. 堆積の面積とは堆積物の水平投影面積とし、堆積物の面積、高さがそれぞれの最大となる時の状況を申請内容とする。
3. 使用形態が同一とみなされる敷地内に土石等を分割して堆積する場合には、個々の堆積物ではなく、それら全体を一つの堆積行為として扱う。

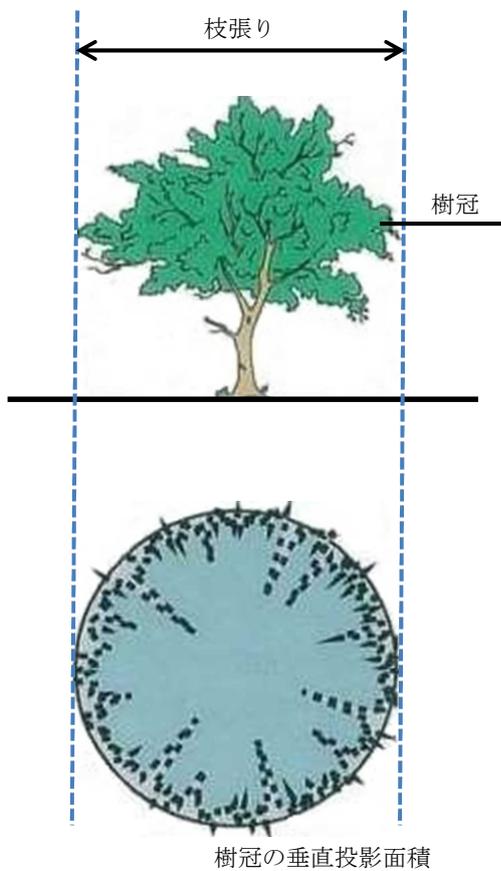
【行為完了届】

1. 「敷地が造成された宅地又は干拓が行われた土地において行う建築物等の新築等」の行為の場合は、原則として新築等の行為と植栽がすべて完了した後に完了届（第10号様式）を受理するものとする。但し、特段の理由がある場合については、この限りではない。この場合については、完了届の備考欄に「植栽が完了できない理由及び実施時期」等を記載することにより、完了届けを受理する。なお、完了届に記載された実施時期までに植栽等が完了することを確認すること。
2. 「宅地の造成等」の行為の場合は、原則として造成等の行為及び植栽がすべて完了した後に完了届を受理するものとする。但し、分譲地は、土地購入者が新築時に新たな植栽計画で申請及び植栽を実施するため、造成完了時に植栽が完了していなくても完了届を受理するものとする。

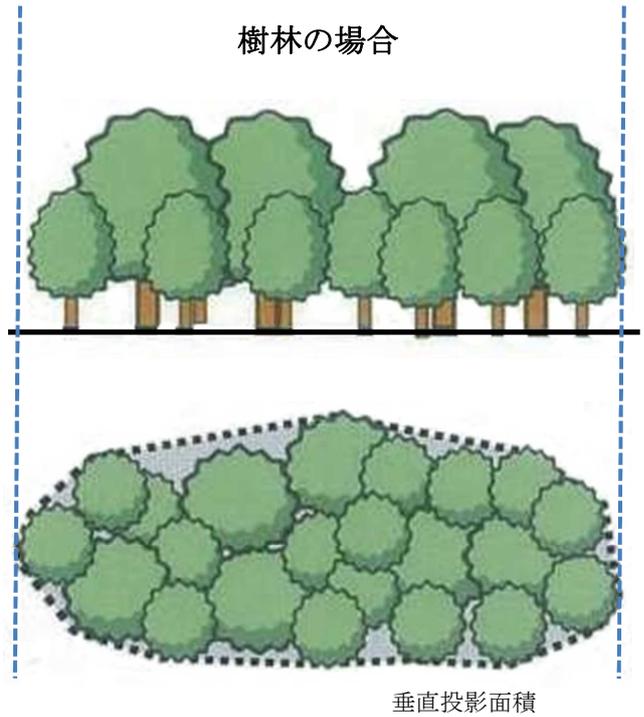
(別紙 1)

緑地面積の算定方法

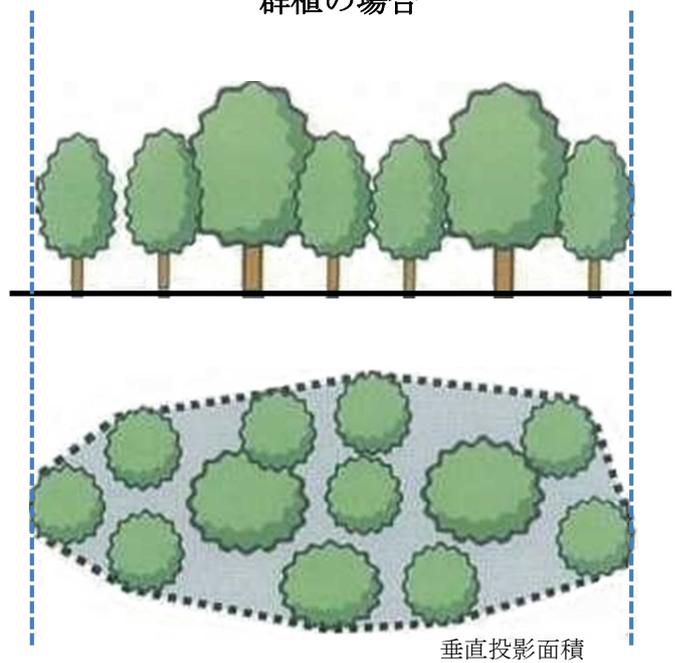
独立樹木の場合



樹林の場合



群植の場合



(別紙2)

緑地面積の算定表

区分	高木	低木	生垣
1本当りの緑地面積 (枝張り)	10㎡ (直径3.6m)	1㎡ (直径1.2m)	0.6㎡/m (幅0.6m)

留意事項

○高木とは成木時の樹高が3m以上であり、植栽時に概ね2m以上の樹高のものをいう。

○低木とは成木時の樹高が3m未満のものをいう。

【参考資料】

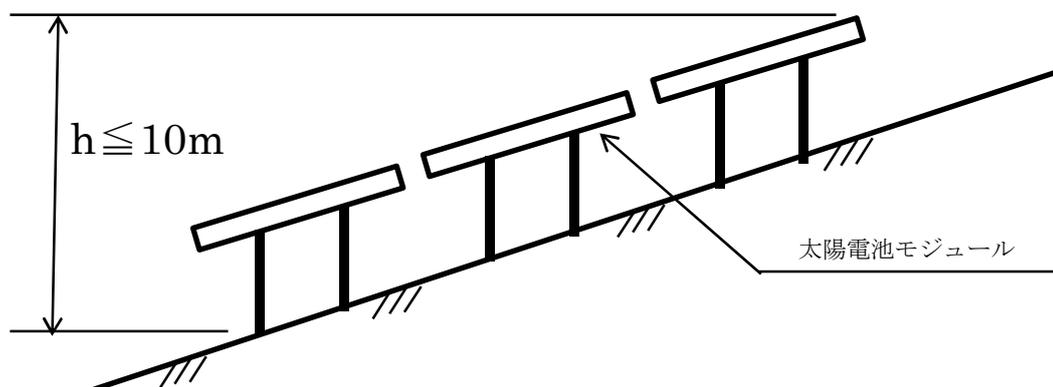
山梨県緑化計画から抜粋

高木	温暖帯	シラカシ、アラカシ、ウラジロガシ、ヤブツバキ(園芸種多数)、ユズリハ
	中間温暖帯	アカマツ、ヒノキ(園芸種多数)、スギ(ダイスギ、ムレスギ)、サワラ(園芸種多数)、ヒメコマツ(シコクゴヨウ)、ビャクシン(ハイビャクシン、ミヤマビャクシン)、イヌシデ、アカシデ、クマシデ、サワシバ、ハシバミ、ツノハシバミ、クヌギ、コナラ、クリ、ケヤキ、エノキ、マンサク、ヤマザクラ(園芸種多数)、エドヒガン(園芸種多数)、ウワミズザクラ、ヤマナシ(長十郎、幸水等)、アオナシ(20世紀)、ズミ、カマツカ、ネムノキ、イロハモミジ(イロハカエデ=県の木・園芸種多数)、オオモミジ(園芸種多数)、ウリハダカエデ(初雪楓)、ウリカエデ、メグスリノキ、ソヨゴ、ナツツバキ、ヒメシャラ、ミズキ、ヤマボウシ、エゴノキ
	冷温帯	イチイ(キャラボク)、ウラジロモミ、キタゴヨウ、カラマツ、シラカバ、ミズメ、ハルニレ、オヒョウ、ブナ、ミズナラ、カシワ、カツラ、コブシ、ホオノキ、アズキナシ、イヌエンジュ、アオハダ、ハウチワカエデ、コハウチワカエデ、イタヤカエデ、トチノキ、ヒコサンヒメシャラ、ハシドイ
低木	温暖帯	アオキ(園芸種多数)、ナンテン、ガクウツギ、ヒサカキ、ミヤマシキミ、ユキヤナギ、ヤブデマリ(オオデマリ)
	中間温暖帯	クロモジ、ダンコウバイ、ヤマアジサイ(園芸種多数)、ウツギ、バイカウツギ、ノイバラ(園芸種多数)、サンショウバラ、ヤマブキ、シモツケ、フジザクラ(県の花・園芸種多数)、ハギ類：キハギ、ヤマハギ、マルバハギ(園芸種多数)、ウメモドキ、ニシキギ、ツリバナ、ミツバツツジ、ヤマツツジ、ムラサキシキブ、ニシキウツギ、ガマズミ
	冷温帯	ノリウツギ、アイズシモツケ、マユミ、レンゲツツジ、サラサドウダン、アズマシャクナゲ、リョウブ、ハクウンボク、カンボク

太陽光発電設備（地上設置の場合）

○太陽光発電設備の全体の高さが10mを超えないこと。ただし、付属施設は除く。

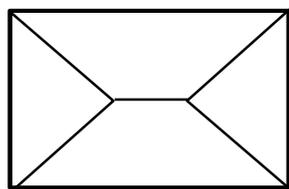
(地盤面の取扱は1ページ参照)



○敷地面積に対する建ぺい率（40%以下）には、太陽電池モジュールの面積割合も含めること。

【道路】

【敷地面積：C】



【建築物：A】



【太陽光モジュール：B】

$$\text{建ぺい率 } 40\% \geq (A+B) / C$$