

風致地区内における各種行為の許可基準について

1 建築物等の新築、増築、改築、移転

(1) 対象となる行為

- ① 建築物の新築、増築又は改築にあつては、建築物又はその部分の床面積の合計が10㎡を超えるもの（ただし建築物の高さが8mを超える場合は床面積の合計が10㎡以下であっても対象となります。）
- ② 建築物の移転にあつては、移転に係る建築物の床面積が10㎡を超えるもの
- ③ その他の工作物にあつては、高さが1.5mを超えるもの

(2) 許可の基準

| | |
|----------------------------|--|
| 建築物の高さ | 13m以下 |
| 建ぺい率 | 40%以下 |
| 外壁の 後退距離 | 道路に接する部分 3m以上（最外壁面） その他の部分 1m以上（ 同上 ） |
| 建築物の位置、規模、形態及び意匠 建築物の色彩 | 新築（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不調和でないこと |
| 宅地の造成等を伴う場合 | 緑地率が20%以上 1ha以上の造成では、生じる法面が5m以下 |

※ 壁面後退の対象物は、出窓、戸袋、バルコニー、ベランダ、玄関庇の柱、テラス屋根の柱、屋外階段、工作物(高さ1.5mを超えるもの)などが対象となります。

※ 緑地率とは、敷地面積に対する緑地面積の割合で、緑地面積は施行規則第9条及び別表第2に基づき算定します。

(3) 建築物の色彩（色彩の変更を含む）

建築物のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔等の色彩は、敷地及び周辺の土地の区域における風致と不調和にならないように計画してください。

(4) 条例の運用上における解説

- ① 建築基準法第53条第3項第2号及び建築基準法施行細則（平成20年香川県規則第47号）第28条により、建築確認においては角地について建ぺい率が緩和されますが、同様の緩和措置は行いません。
- ② 外壁等の後退において、「道路に接する部分は3m」との記載がありますが、敷地に接する道路が2以上ある場合は、主たる道路に接する部分が3m以上の後退があれば、他の道路に接する部分は1m以上の後退とすることができます。この場合の主たる道路とは、敷地周辺の状況をふまえて個別に判断していますので、事前にご相談ください。

- ③ 主たる道路と敷地の間に道路以外の土地（水路等を含み、幅員が3 m未満のものに限る。）が挟まれている場合には、道路境界線から3 m、敷地境界線から1 mを比較して、外壁等の後退距離がいずれか長い方以上の確保を要します。
- ④ 屋根、外壁その他建築物等に用いる色彩については、原色や蛍光色などの色相、明度及び彩度が高いものを避け、周辺の風致に対して違和感を与えない色とします。
- ⑤ その他の工作物のうち、建築物とは別に設置されるエアコンの室外機などは基本的に対象外としますが、高さ1.5 mを超えるものは工作物として扱いますので、敷地境界からの後退が必要となります。特に給湯器の設置にはご注意ください。また、塀や石灯籠なども、高さ1.5 mを超えるものは同様に、敷地境界からの後退が必要です。

2 宅地の造成等

(1) 対象となる行為

面積が10 m²を超える宅地の造成等で、高さが1.5 mを超える法を生ずる切土又は盛土を伴うもの（ただし、建築物の存する敷地内で行われるもので、面積が10 m²以下で、高さが1.5 mを超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないものは除く。）

(2) 許可の基準

- ① 緑地面積の算定表により算定した面積が、宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が20%以上としてください。
- ② 宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないようにしてください。
- ③ 宅地の造成等に係る土地の区域の面積が1 ha を超えるものあつては、5 mを超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないようにしてください。

(3) 緑化面積の算定表

| 区域 | 緑化種別 | 基準面積 | 換算係数 |
|-------------------------------|------------------------------|---------------------|------|
| 主たる道路との境界線からの水平距離が5 mまでの敷地の区域 | 高木（樹高が3 mを超える樹木をいう。以下同じ。） | 通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積 | 1.44 |
| | 生け垣 | 延長に生け垣高を乗じて得た面積 | 1.2 |
| | 壁面緑化 | 水平延長に1 mを乗じて得た面積 | 1.2 |
| | 芝又は屋上緑化 | 水平投影面積 | 0.6 |
| | 樹木（高木を除く。以下同じ。） | 通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積 | 1.2 |
| | 草本※（芝を除く。以下同じ。）又は庭園内の池、庭石若しく | 水平投影面積 | 1.2 |

| | | | |
|-----------|---------------------------|---------------------|-----|
| | はこれらに類するもの | | |
| その他の敷地の区域 | 高木 | 通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積 | 1.2 |
| | 生け垣 | 延長に生け垣高を乗じて得た面積 | 1.0 |
| | 壁面緑化 | 水平延長に1mを乗じて得た面積 | 1.0 |
| | 芝又は屋上緑化 | 水平投影面積 | 0.5 |
| | 樹木 | 通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積 | 1.0 |
| | 草本又は庭園内の池、庭石若しくはこれらに類するもの | 水平投影面積 | 1.0 |

※「草木」とは、樹木でない植物のことで、家庭菜園や花壇（移動可能な鉢類、プランターは除く）などを指します。

(4) 条例の運用上における解説

- ① 土地の形質の変更については、現状地盤高を基準として高さ30cm以上の切土又は盛土を伴うものを許可対象とします。
- ② 緑化面積の算定表において「主たる道路との境界線」との記載がありますが、行為地に接する道路が2以上ある場合は、外壁の後退と同様で、敷地周辺の状況をふまえて個別に判断していますので、事前にご相談ください。
- ③ ウッドデッキや建物へのアプローチ（飛び石、敷石など）は「～これらに類するもの」として認めていませんので、緑化面積には換算できません。
- ④ 緑化種別が重複する場合の取り扱いについては、面積を重複して計上できないので、換算係数が高い方で計算してください。

3. その他の行為

「木竹の伐採」、「土石の類の採取」、「水面の埋立て又は干拓」、「屋上における土石類の堆積」の場合においても、それぞれ許可基準と申請書の添付図面が条例等で定めていますので、これらの行為については事前にご相談ください。

別表第3

| | 区分 | 許可の基準 |
|-------------|--------------|---|
| 建築物等の 新築 | 仮設の場合 | <p>1 当該建築物等の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。</p> <p>2 当該建築物等の位置、規模及び形態が、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。</p> |
| | 地下に設ける 場合 | 当該建築物等の位置及び規模が、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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 |
| | その他の場合 | <p>1 建築物にあつては、次に掲げる事項に該当すること。ただし、第1号、第2号又は第3号については、当該建築物の位置、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く、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りではない。</p> <p>(1) 当該建築物の高さが、13メートル以下であること。</p> <p>(2) 当該建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。</p> <p>(3) 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が道路に接する部分にあつては3メートル、その他の部分にあつては1メートル以上であること。</p> <p>(4) 当該建築物の位置、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。</p> <p>(5) 敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うものであること。</p> <p>2 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。</p> |
| 建築物等の 増築 | 仮設の場合 | <p>1 当該増築部分の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。</p> <p>2 増築後の建築物等の位置、規模及び形態が、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。</p> |
| | 地下に設ける 場合 | 増築後の当該建築物等の位置及び規模が、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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 |

| | | |
|---------|--------|---|
| | その他の場合 | <p>1 建築物にあつては、次に掲げる事項に該当すること。ただし、第1号、第2号又は第3号については、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、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く、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない。</p> <p>(1) 増築後の建築物の高さが、13メートル以下であること。</p> <p>(2) 増築後の建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。</p> <p>(3) 増築後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分にあつては3メートル、その他の部分にあつては1メートル以上であること。</p> <p>(4) 増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、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。</p> <p>2 工作物にあつては、増築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、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。</p> |
| 建築物等の改築 | | <p>1 建築物にあつては、次に掲げる事項に該当すること。</p> <p>(1) 改築後の建築物の高さが、改築前の建築物の高さを超えないこと。</p> <p>(2) 改築後の建築物の形態及び意匠が、改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。</p> <p>2 工作物にあつては、改築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、改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。</p> |
| 建築物等の移転 | | <p>1 建築物にあつては、次に掲げる事項に該当すること。ただし、第1号については、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、移転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く、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない。</p> <p>(1) 移転後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分にあつては3メートル、その他の部分にあつては1メートル以上であること。</p> <p>(2) 移転後の建築物の位置が、移転の行われる土地及びその</p> |

| | |
|------------|--|
| | <p>周辺の土地の区域にあつては、風致と著しく不調和でないこと。</p> <p>2 工作物にあつては、移転後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、移転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。</p> |
| 建築物等の色彩の変更 | 変更後の色彩が、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著しく不調和でないこと。 |
| 宅地の造成等 | <p>次に掲げる事項に該当すること。ただし、第1号又は第3号アについては、宅地の造成等に係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く、かつ、当該宅地の造成等に係る土地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。</p> <p>(1) 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積として規則で定めるところにより算定した面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が10分の2以上であること。</p> <p>(2) 宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p> <p>(3) 宅地の造成等に係る土地の区域の面積が1ヘクタールを超えるものにあつては、第1号及び第2号のほか、次に掲げる事項に該当すること。</p> <p>(4) 宅地の造成等に係る土地の区域の面積が1ヘクタール以下で、第3号アに規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、第1号及び第2号のほか、適切な植栽を行うものであること等により、当該切土又は盛土により生ずる法が当該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。</p> |
| 木竹の伐採 | <p>次に掲げる事項のいずれかに該当し、かつ、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。</p> <p>(1) 第2条第1項及び第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採</p> <p>(2) 森林の択伐</p> <p>(3) 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（宅地の造成等の項の第3号イの森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの。</p> <p>(4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採</p> |
| 土石の類の採取 | 採取の方法が、採取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。 |
| 水面の埋立て又は干拓 | 次に掲げる事項に該当すること。 (1) 適切な植栽を行うものであること等により行為後の地表が当該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とならないこと。 (2) 当該行為に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 |
| 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 | 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。 |