

八王子市風致地区条例に基づく許可の審査基準

平成26年4月1日

第1 目的

この審査基準は、八王子市風致地区条例(平成26年3月27日条例第13号。以下「条例」という。)の運用にあたり、許可の基準及びその取扱いを明確にし、もって事務の適正な執行に資することを目的とする。

第2 総則

- 1 条例第3条第1項の規定に基づく許可の取扱いは、条例第5条の規定によるもののほか、本審査基準の定めるところにより行うものとする。
- 2 条例第3条第3項の規定に基づく国、都又は市の機関が行う行為に関する協議の取扱いについては、許可の取扱いに準じ、条例第5条の規定に基づく許可基準及び本審査基準に従い、協議に応ずるものとする。
- 3 条例第4条の規定に基づく適用除外行為に関する事前通知の取扱いについては、条例第5条の規定に基づく許可基準及び本審査基準を遵守するよう指導するものとする。
- 4 条例第5条第1項の適用にあたり、各風致地区内をA地区、B地区、C地区、D地区及びS地区に区分する。この地域区分については、次に定める選定要件に従って、環境部長に選定を委任する。

地域区分選定要件

地域区分	選 定 要 件
A 地域	風致地区の核として位置付けられ、優良な風致を特に保全すべき地域
B 地域	核としての地域をとりまくなど風致地区の美観、雰囲気を守る役割を果たすべき地域。例えば第一種低層住居専用地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
C 地域	住宅の中心として一定程度の風致が維持されている地域。たとえば第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
D 地域	特に土地利用上配慮すべき地域で、風致が相当失われている地域。例えば近隣商業地域及び商業地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。

S 地域	公共的な街づくり手法等の適用を受けた追記で、特殊な位置づけを与えるべき地域。
------	--

5 本審査基準は、八王子市行政手続条例（平成7年7月3日条例第28号）第5条の規定に基づく「審査基準」とする。

第3 用語の定義

本審査基準において、用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行例（昭和25年政令第338号）並びに東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）及び東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則（昭和13年東京都規則第39号）の定めるところによるほか、次に定めるとおりとする。

- (1) 「建ぺい率」とは、建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (2) 「壁面後退距離」とは、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離をいい、この距離の最小のものをもってその建築物の壁面後退距離とする。
- (3) 「土地の形質の変更」とは、切土又は盛土を伴う、土地の物理的形狀を変更させる行為をいう。
- (4) 「木竹」とは、竹類を含む木本類の総称であり、草本類は含まない。
- (5) 「水面」とは池、沼、河川、湖その他一切の水面をいう。ただし、人口水面で個人庭園内の池、防火池など不特定多数の利用がないもの、風致景観にかかわらないものは含まない。
- (6) 「緑地」とは、縁石等で区画された樹木などで覆われている土地並びに植栽された樹木等と一体をなす池、花壇及び地被植物が植栽された土地をいう。ただし、窓先空地等で地被植物のみの植栽地及び主として運動競技等の目的に利用される芝地等を除く。
- (7) 「緑地率」とは、緑地面積の敷地面積（建築物等の建築以外の行為については施行する区域の面積）に対する割合をいう。
- (8) 「残存緑地」とは、既存の良好な樹木等が保全されている緑地をいう。
- (9) 「高木」とは、成木時の高さが5メートルを超える樹木をいう。
- (10) 「中木」とは、成木時の高さが3メートルを超える樹木をいう。
- (11) 「低木」とは、高木、中木以外の木竹をいう。
- (12) 「地被植物」とは、芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物をいう。
- (13) 「ツル植物」とは、ツタ類、カズラ類の木性ツル植物をいう。
- (14) 「樹冠及び樹冠投影面積」とは、樹木の枝葉の広がりを樹冠、樹冠を地表に真上から投影した面積を樹冠投影面積という。ただし、徒長枝を除く。

第4 審査の基準

条例第3条第1項の規定に基づく許可の基準等については、条例第5条の規定によるもののほか、次によるものとする。

1 許可の基準

- (1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
 - 切土及び盛土は必要最小限に止め、できるだけ建築部分に限定するものであること。
 - できるだけ地形に順応した造成等を行うものであること。
 - 支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。
 - 擁壁については表面処理（自然石風等）又は植栽により覆い隠すよう努めること。
 - 地表の舗装面積は必要最小限に止めること。
 - 施行面積が1ヘクタール以下のものにあつては、高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土をおこなわないこと。
- (2) 木竹の伐採
 - 支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。
 - 特に、生垣若しくは高木・低木の密植等列状又は面的に風致を形成しているものは、極力残存させるものであること。
 - 保存樹木等周辺風致の維持に有効と認められる大径の高木については、極力残存させるものであること。
 - 伐採したあとは、積極的に修景植栽を行うこと。
 - 伐採区域の面積が1ヘクタールを超えない場合でも、1,000平方メートルを超える皆伐については、本審査基準第2 - 4のA地域においては認めないものとする。
- (3) 土石の類の採取
 - 採取方法はできるだけ坑道掘りによること。
 - 採取による地表の崩壊又は陥落の防止策及び汚濁水等の処理の対策を施すこと。
- (4) 水面の埋立て又は干拓
 - 湖沼景観への影響を最小限度とし、当該風致地区の風致景観の中核をなす水面については原則認めない。
 - 残存する水面の水位、水量の変更を伴わないものであること。
- (5) 建築物等
 - 色彩は意匠に含まれるものであること。
 - 建築物等の色彩は、原色及び蛍光色は避けること。
 - 周囲の風貌に配慮し、地区内の色彩の階調を破らない調和的な色彩にするよう努めること。
 - 広告物又は看板等特殊な用途を有するものにあつて前記の 及び によりがたい場合でも、できるだけその面積を少なくするなど風致の維持に努めること。
- (6) 建築物の建ぺい率、道路側壁面後退距離及び隣地側壁面後退距離
 - 条例第5条第1項第5号のただし書を適用する場合であつて高さの緩和を伴わないものについては、本審査基準第2 - 4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表のとおりとする。
- (7) 建築物の高さ

条例第5条第1項第5号のただし書を適用する場合であって高さの緩和を伴うものについては、本審査基準第2 - 4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表のとおりとする。

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

できるだけ堆積を行う面積を少なくするなど風致の維持に努めること。

高さが3メートルを超えないこと。

本審査基準第2 - 4のA地域においては認めないものとする。

2 条例第5条第2項の規定に基づく風致の維持に必要な条件の附加

(1) 木竹の伐採

本審査基準第2 - 4のA地域においては第5 - 1(1)の緑化基準を、B地域においては第5 - 1(2)の緑化基準を、C地域においては第5 - 1(3)の緑化基準をそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。

(2) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

本審査基準第2 - 4のB地域においては第5 - 1(1)の緑化基準を、C地域においては第5 - 1(2)の緑化基準を、D地域においては第5 - 1(3)の緑化基準をそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。

(3) 緑化基準が異なる場合の許可条件

建築物の建築その他の行為において義務づけられる緑化基準が異なる場合は、緑地率の高い基準のほうを満たすことを許可条件として附加するものとする。

3 行政指導

(1) 宅地の造成等

施行面積1,000平方メートルを超えるものについては、本審査基準第5 - 1(2)の緑化基準を満たすよう指導する。

施行面積1,000平方メートル以下のもののうち、本審査基準第2 - 4のA地域において行われるものについては、第5 - 1(2)の緑化基準を満たすよう指導する。

分譲地の造成申請については、建築物の建築にあたって条例第5条第1項第5号に定める基準等を遵守するよう指導すること。

分譲地の造成において、一区画あたりの面積は、100平方メートル以上となるよう指導すること。

(2) 木竹の伐採

区域内に1,000平方メートル以上の一団の樹林地がある場合は、その50%以上を残存させるよう指導すること。

(3) 建築物等

ゴルフフェンス、塔その他これらに類する工作物の高さは、既存工作物の高さの範囲内で建て替えるほかは、30メートルを超えないよう指導すること。

第5 緑化基準等

1 緑化基準

本審査基準において許可の基準若しくは条件又は行政指導の内容となる緑化基準については、次に定めるとおりとする。

(1) 緑化基準

緑地率30%とする。

(2) 緑化基準

緑地率20%とする。

緑地基準 における特例

芝等地被植物のみが植栽される土地についても、その面積に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。ただし、この場合緑地面積の2分の1を限度とする。

(3) 緑化基準

緑地率10%とする。

緑地基準 における特例

ア (2) と同じ

イ プランター、植木鉢（壁掛型のものを含む）等簡易なものによる緑化についても、その垂直投影面積に0.1を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。

2 緑地面積の算定

緑地率算定のもととなる緑地面積は、次に掲げる項目ごとにそれぞれ算出した面積を合算したものとす。

なお、条例第5条第1項第1号八の「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積」の算定も同様とする。

(1) 単独木

高木は1本当たり3平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時において樹高が3メートルを超えるものについては、その高さの7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。

中木は1本当たり1平方メートルとする。ただし、現況及び植栽時において樹高が3メートルを超えるものについては、その高さの7割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。

低木はその樹冠投影面積とする。

(2) 緑地帯

区画して植栽された土地の面積

(3) 生垣

生垣の幅に長さを乗じた土地の面積。ただし、生垣の幅は、0.6メートルとして算定することができる。

(4) ベランダ緑化

ベランダに植柵等（簡易なものは除く。）を設置して樹木（樹高0.6メートル以上の

ものに限る。)を植栽したものについては、その幅を1メートルと換算し、延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、この場合のベランダの高さは地上からおおむね10メートル以下のものとする。

(5) 壁面緑化

ツル植物で生長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したものについては、その高さを1メートルと換算し、水平方向の延長に0.3を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、この場合、壁面緑化最高部から最低部までの幅がおおむね3メートル以下のものとする。

(6) 屋上緑化

建築物の屋上部における緑化面積は、高さが地上から15メートル以下の場所にある屋上を緑化した場合に限り、その面積に0.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

(7) 残存緑地に対する割増し

単独木の場合は、2(1)により算出した面積に、1.5を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

樹林又は群植の場合は、樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積に、2.0を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

(8) 接道緑化に対する割増し

接道部における緑化については、(1)から(5)までにより算出した面積に、1.2を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、残存緑地に対する割増しとの併用はできないものとする。

第6 審査等に関する留意事項

- 1 審査にあたっては、他の法令及び本市における関係条例・規則・要綱等に留意すること。特に建築協定や緑地協定が存在する場合は、その内容に十分配慮すること。
- 2 本審査基準に定めのない事項については、建築及び開発行為等並びに環境に関する関係法令の規定に基づく取扱いの例による。
- 3 申請指導及び審査にあたっては、申請地周辺の建築物の現況等風致の状況を十分に調査したうえで判断すること。また、現地調査については、「東京都風致地区条例に基づく許可に関する現地調査等について」(平成7年3月31日6建公第692号)によること。
- 4 許可申請書及び添付図書のうち、八王子市情報公開条例(平成12年12月18日条例67号)に基づき非公開となるのは、原則として申請者等の印影、個人の電話番号及び建物平面図など同条第7条にいう個人に関する情報で特定の個人を識別することができるものであり、これ以外のものは開示対象となる。
- 5 許可必要行為が複合する申請行為については、原則として各行為ごとに許可が必要となる。ただし、建築物の建築とそれ以外の行為を合わせて同時期に行う場合は、建築物の建築の許可申請にそれ以外の行為の許可申請に必要な図書を添付させることにより、一括して取り扱うことができる。

- 6 宅地の造成及び木竹の伐採等の行為の後に、当該行為の許可を受けた者以外の者の申請に基づき建築物の建築等の行為が行われる場合には、宅地の造成及び木竹の伐採等の行為の許可申請の際に、緑化計画等の内容を建築物の建築等の行為の申請を行う者に引き継ぐ旨の文書を添付させること。
- 7 本条例による許可の判断は、都市の風致を維持することができるか否かを主眼としてなされるものであるので、申請者が申請地に所有権その他土地等を使用、収益、処分を行う権利を有しないことのみをもって不許可とすることはできない。
- 8 許可申請等にあたり、脅迫的言動により審査等に圧力をかけるなどの不正な手段を行使することは、条例第7条第4号の「その他不正な手段」に該当する。
なお、不正な手段の行使にもかかわらず行政庁が判断を誤らなかった場合でも、不正な手段の行使の後許可を受けた者は、条例第7条の監督処分の対処となる。

第7 附則

- 1 この審査基準は、平成26年4月1日から施行する。