

秋田市風致地区内における建築等の規制に  
関する条例に基づく許可に係る運用基準

〔平成25年3月25日〕  
市長決裁

## 第1 総則

この運用基準は、秋田市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成24年秋田市条例第92号。以下「条例」という。）の委任を受けた秋田市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則（平成24年秋田市規則第64号。以下「規則」という。）第9条の規定に基づき、許可に係る運用に関し必要な事項を定めるものとする。

## 第2 用語の定義

条例、規則およびこの運用基準における用語の意義は、次のとおりとする。

- 1 建築物 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（建築物に附属する門若しくは塀を除く。）をいう。ただし、建築設備のうち空調設備、冷暖房設備、電気設備、給水設備、太陽光発電システムおよび太陽熱温水器等は、工作物として取り扱う。
- 2 工作物 土地又は建築物に定着する建築物以外の人工物をいう。
- 3 仮設の建築物等 建築基準法第85条に規定する仮設建築物および構造上容易に移転し、又は除却することができる工作物をいう。
- 4 地下に設ける建築物等 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第2号に規定する地階を有する建築物および地中に埋設するその他の工作物をいう。
- 5 敷地 建築基準法施行令第1条第1号に規定する敷地をいう。
- 6 道路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。
- 7 敷地面積 建築基準法施行令第2条第1項第1号により算定した面積をいう。
- 8 建築面積 建築基準法施行令第2条第1項第2号により算定した面積をいう。
- 9 床面積 建築基準法施行令第2条第1項第3号により算定した面積をいう。
- 10 建築物の新築 既存の建築物の無い新たな敷地に建築物を建てることをいう。

- 11 工作物の新築 新たに工作物を設けることをいう。
- 12 建築物の改築 建築物の全部もしくは一部を除却し、又は建築物が災害によって滅失した後に、引き続いてこれらと用途、規模および構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。ただし、従前のもとの著しく異なるときは、新築又は増築として取り扱う。
- 13 工作物の改築 既存の工作物の全部又は一部を除却し、その除却する工作物の規模を超えない工作物を設けることをいう。ただし、同一敷地内の既存の工作物をすべて除却する場合は、新築として取り扱う。
- 14 建築物の増築 既存の建築物の床面積を増加させることをいう。なお、同一敷地内に用途上不可分である建築物を別棟で建築する場合についても増築として取り扱う。
- 15 工作物の増築 既存の工作物の規模を増加させることをいう。
- 16 建築物の移転 同一敷地内において建築物の位置を変更することをいう。ただし、別の敷地に移転する場合には、新築又は増築として取り扱う。
- 17 工作物の移転 同一敷地内で工作物又はその一部を解体せず、位置を移動することをいう。ただし、別の敷地へ移転する場合は、新築又は増築として取り扱う。
- 18 地盤面 建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面をいう。
- 19 建築物の高さ 地盤面からの高さをいう。
- 20 工作物の高さ 土地に独立して設ける工作物は、地盤面からの高さをいう。また、建築物に設ける工作物は、それ自体の高さをいう。
- 21 建蔽率 建築基準法第53条第1項に規定する建蔽率をいう。
- 22 外壁の後退距離 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敷地の境界線までの距離をいう。
- 23 緑化 条例第5条第1項第1号ウ(オ)に規定する風致の維持に必要な植栽その他の措置をいう。
- 24 緑化率 緑化の面積の敷地面積に対する割合をいう。
- 25 土地の形質の変更 1 mを超える切土および盛土等によって土地の形状を物理的に変更すること又は農地を宅地にする等の土地の有する性質を変更することをいう。
- 26 宅地の造成 主として建築物の建築の用に供することを目的で行う土地の形質の変更をいう。

- 27 土地の開墾 主として田畑等の用に供することを目的で行う土地の形質の変更をいう。
- 28 緑地 条例第5条第1項第5号アに規定する木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地をいう。
- 29 緑地率 緑地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合をいう。
- 30 森林 森林法（昭和26年法律第249号）第2条に規定する森林をいう。
- 31 準工業地域、工業地域、工業専用地域 それぞれ、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる準工業地域、工業地域又は工業専用地域をいう。

### 第3 風致地区の種別（条例第2条関係）

条例第2条に規定する風致地区の種別は、次に掲げる種別の区分に応じた指定基準により定めるものとする。

- 1 第1種風致地区 市街地から展望される丘陵地、傾斜地等で樹林地又は樹木に富める土地もしくは水辺地等であって良好な自然的景観を形成しているもののうち保全を必要とする区域、文化財保護区域等歴史的又は郷土的シンボル（城址等）として保護を必要とする区域、風致のすぐれた公園又は散策やハイキング等のレクリエーションの対象となる自然的環境が優れている区域とする。
- 2 第2種風致地区 第1種風致地区に隣接した区域で、開発行為等により当該風致地区全体の風致が著しく損なわれるおそれがある区域とする。
- 3 第3種風致地区 周辺市街地の影響を受けて市街化が進行している区域又は近い将来開発が予想される区域であって、地形的に風致を損なうおそれの少ない区域（上位計画等で工業立地が確定している区域および相当規模の工業立地が予想される区域を含む。）とする。

### 第4 許可の基準（条例第5条第1項関係）

- 1 建築物等の新築および増築に関する基準（第1号関係）

(1) 建築物の高さに関する基準の特例（ウ(ア)ただし書の適用）

条例第5条第1項第1号ウ(ア)のただし書の規定は、次に掲げる場合において適用するものとする。

ア 高木で覆われた樹林地に隣接し、又は敷地内の樹木により高さ制限を超えても風致景観に支障を及ぼすおそれがなく、かつ、既

存樹林の保全および管理が適切であると認められる場合

イ 建築基準法施行令第2条第6号ロおよびハの規定による建築物の高さに算入されない部分であって、必要最小限の規模のもので、用途上設置がやむを得ないと認められ、かつ、計画建築物全体および行為を行う周辺の土地の区域における風致の維持に有効な措置（高木と中木を組み合わせた立体的な植栽等）が行われることが確実であると認められる場合

(2) 建築物の建蔽率に関する基準の特例（ウ(イ)ただし書の適用）

条例第5条第1項第1号ウ(イ)のただし書の規定は、次に掲げる全ての条件を満たす場合において適用するものとし、ただし書適用後の建蔽率の上限は、基準で定める数値に10分の1を加えた数値とする。

ア 当該宅地の隣接地に樹林地、田畑等の広い空間が確保されている場合、又は敷地の位置が、準工業地域、工業地域又は工業専用地域にある場合

イ 当該建築物の位置、規模、形態、意匠、外構計画および植栽計画を含む全体計画が、行為の行われる土地およびその周辺の土地の区域における風致と調和しており、風致の維持上支障がないと認められる場合

(3) 建築物の外壁の後退距離に関する基準の特例（ウ(ウ)ただし書の適用）

条例第5条第1項第1号ウ(ウ)のただし書の規定は、次に掲げる場合において適用するものとする。

ア 条例第5条第1項第1号ウ(ウ)本文において定められた外壁の後退距離の基準に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合

(ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

(イ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

イ 当該宅地の隣接地に樹林地、田畑等の広い空間が確保され、かつ、当該建築物の位置、規模、形態、意匠、外構計画および植栽

計画を含む全体計画が、行為の行われる土地およびその周辺の土地の区域における風致と調和しており、風致の維持上支障がないと認められる場合

ウ 敷地が、不整形地等の土地の状況により、基準を満たすことが困難であると認められる場合

エ 歩行者専用道路に接する敷地で、次に掲げる事項の全てに該当する場合であって、当該道路に接する敷地境界線からの外壁の後退距離がその他の敷地境界線からの基準に適合している場合

(ア) 敷地が、当該道路以外の道路に対して、建築基準法第43条第1項の基準に適合していること。

(イ) 当該道路に自動車の乗り入れ口が設けられていないこと。

(4) 建築物等の位置、形態、意匠等に関する基準（ウ(エ)関係）

条例第5条第1項第1号ウ(エ)に規定する建築物等の位置、形態および意匠等に関する審査基準は、次のとおりとする。

ア 社寺仏閣等特殊な用途の建築物

社寺仏閣等特殊な用途の建築物については、植栽計画および外構計画を含めた全体計画が、当該行為が行われる土地およびその周辺の土地の区域における風致と調和していること。

イ 建築物の屋上部分

階段室、昇降機塔その他これらに類するもので建築物の屋上部分に設置する場合は、その規模を必要最小限のものとし、計画建築物全体および行為を行う周辺の土地の区域における風致と調和するよう、その配置および色彩について配慮していること。

ウ 建築物等の色彩

風致の維持に支障を及ぼすおそれが大きいと考えられる原色、蛍光色を極力避けているものとする。また、屋根、外壁ほか建築物、工作物に用いる仕上げ材料については、光沢の少ないものとし、塗料は艶消しのものを使用していること。

エ 屋上の設備機器

屋上に太陽光発電システムや太陽熱温水器その他これらに類するもの（以下「設備機器」という。）を設置する場合は、屋根材一体型（原則として屋根面とフラットなもの）を原則とし、表面の光沢を抑えたものであること。ただし、次のいずれかに該当す

る場合は、上乘せ型の設備機器の設置を認めるものであるが、建築物の高さと当該設備機器の高さの合計の高さは、条例第5条第1項第1号ウ(ア)に規定する基準に適合していなければならない。

(ア) 当該設備機器が、屋根面からの突出が極力抑えられ、かつ、表面の光沢を抑えたものであり、架台部分については、本体と屋根面との間に大きな隙間ができたり、本体が屋根面と異なる勾配にならない場合

(イ) 当該設備機器の使用部材、建築物の形態、植栽計画等について総合的に審査した結果、敷地について風致の維持のために特段の配慮がなされていると認められ、かつ、高木を植栽する等の修景が図られる等の有効な措置が行われることが確実と認められ、周辺の土地の区域における風致と調和している場合

(5) 緑化に関する基準（ウ(オ)関係）

緑化に関する審査基準は、次のとおりとする。

ア 緑化率が、10%相当確保されていること。

イ 緑化面積の算定基準

(ア) 緑化面積の算定基準は、原則として下表によるものとする。

区分	緑化面積	主な樹種等
高木・中木（樹木が成長した時点を想定した高さが3m以上の樹木をいう。）	1本につき10㎡	カイズカイブキ、ニッコウヒバ、イチョウ、ウメ、カツラ、ケヤキ、コブシ、サクラ類、サルスベリ、トドマツ、マツ、メタセコイヤ、モミ、ユリノキ、サザンカ、ツバキ
低木（樹木が成長した時点を想定した高さが3m以下の樹木をいう。）	1本につき3㎡	アジサイ、アセビ、アベリア、オウバイ、ハギ、ムクゲ、ウツギ類、エニシダ、オオデマリ、キンシバイツツジ、ユキヤナギ、レンギョウ
生垣	延長×生垣高	アベリア、イヌツゲ、ヤブツバキ、マサキ、イボタノキ、ウツギ、キャラ、デマリ、チョウセンヒメツゲ
花壇	水平投影面積	
地被植物（芝類、ササ類、コケ類、木本類、草本類等地面を面的に覆うものをいう。）	水平投影面積	（芝類）日本芝、西洋芝 （木本類）ヤブコウジ、フツキシソウクサ、ツゲ、ハイビヤクシン （草本類）シバザクラ、スズラン、リュウノヒゲ、シャガ

池沼、庭石類（庭石、飛び石、敷石等の自然石）	水平投影面積	
屋上緑化	水平投影面積	
壁面緑化	水平延長×1 m	アケビ、アイビー、ツルバラ、ヤマフジ、スイカズラ、ツルウメモドキ ツル、マサキ、フジ、ブドウ

(イ) 緑化面積の算定に当たっては、次の事項に留意すること。

- a 樹木と樹木又は樹木と地被植物が重なる場合は、重複して算定することはできない。
- b 高木・中木は、原則として植栽時の樹高が2 m以上であること。
- c 花壇は、縁石もしくはブロック等により、区画が明示されていること。なお、花壇を構成している縁石およびブロック等の部分についても緑化面積に算入することができる。
- d 土地に定着せず永続的ではないプランター等は、緑化面積に含むことができない。
- e 敷地内に宅地分譲を目的とした造成の際に設けられた緑地がある場合は、当該緑地の面積を除いた敷地面積を緑化率の対象面積とすることができる。

## 2 建築物等の改築に関する基準（第2号関係）

### (1) 建築物の高さに関する基準の特例（アただし書の適用）

条例第5条第1項第2号アのただし書の規定の適用については、1の(1)の基準を適用する。

### (2) 建築物等の形態、意匠等に関する基準（イ関係）

条例第5条第1項第2号イに規定する建築物等の形態、意匠等に関する審査基準は、1の(4)の基準を適用する。

## 3 建築物等の移転に関する基準（第3号関係）

条例第5条第1項第3号アのただし書の規定の適用については、1の(3)の基準を適用する。

## 4 建築物等の色彩の変更に関する基準（第4号関係）

条例第5条第1項第4号に規定する建築物等の色彩の変更に関する審査基準は、風致の維持に支障を及ぼすおそれが大きいと考えられる

原色、蛍光色を極力避けているものとする。ただし、社寺仏閣等特殊な用途の建築物等社会通念上容認されているものの色彩については、この限りでない。

## 5 宅地の造成等に関する基準（第5号関係）

(1) 緑地に関する審査基準は、次のとおりとする。

ア 緑地面積の算定に当たっては、1の(5)のイの基準を適用する。

イ 緑地率は、土地の造成等に係る土地の面積に対して適用し、切土により車庫を設置する等の建築物の敷地の一部に土地の造成等がある場合にあっては、敷地面積全体ではなく当該土地の造成等に係る土地の面積に対してのみ緑地率が適用される。

ウ 宅地分譲を目的とした造成における緑地については、既存の樹林、宅地の造成区域内において新たに植栽される樹木、切土又は盛土により生ずる法面における植栽（法面緑地）、道路敷における植栽（道路緑地）、宅地分譲予定地内の植栽（宅内緑地）が想定されるが、これらの緑地を含めて分譲する場合にあっては、宅地分譲地の販売における契約書等に買主が当該緑地の保全管理を行う旨を明記する等、良好な風致景観が永続的に担保されるための措置を講ずること。また、市街地における宅地分譲においては、道路に接する区域の緑化が、風致景観上効果的、かつ、重要であることから、この点を考慮した植栽計画とされていること。

エ 資材置場等を目的とした造成における緑地の取扱いは、次のとおりとする。

(ア) 道路に接する部分については、植栽するための空地を設け、出入り口以外は常緑の高木・中木又は生垣を植栽することにより、敷地内の資材等が遮蔽されるよう考慮されていること。なお、植栽するための空地の幅は、条例第5条第1項第1号ウ(ウ)に規定する外壁の後退距離を参考とすること。

(イ) 道路に接する部分以外については、常緑の高木・中木又は生垣が植栽されていることとし、道路又は市街地から容易に展望できる場合にあっては、(ア)と同様の取扱いとする。ただし、意匠に配慮した塀が設置される場合はこの限りではない。

(ウ) のり面の処理については、種子吹き付けその他周辺の植生に沿った樹種の植栽が行われること。

オ 個人が行う小規模な宅地の造成にあつては、敷地の外周に沿って植栽および植栽するための空地を設ける等、敷地内が極力緑化できるよう配置等が工夫されていること。この場合においては、緑地の基準のみが適用され、建築物の新築における緑化の基準の適用はないものとする。

カ ただし書の適用

条例第5条第1項第5号アのただし書の規定は、次に掲げる場合において適用するものとする。

(ア) 個人が行う小規模な宅地の造成等で、当該土地の隣接地が大規模な樹林地に覆われており、かつ、周辺の風致と不調和でないと認められる場合

(イ) 急傾斜地や不整形地等土地の状況により基準を満たす植栽が困難であると認められ、かつ、周辺の風致と不調和でないと認められる場合

(2) 条例第5条第1項第5号ウ(ア)に規定するのりの高さに関する基準は、地盤面からのりの最高部までの高さが対象であり、のりが複数の小段で分けられている場合においても、同様とする。

6 水面の埋立て又は干拓に関する基準（第6号関係）

条例第5条第1項第6号に規定する水面の埋立て又は干拓に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 埋立て又は干拓に係る面積が、条例第3条第1項第1号および第3号に掲げる行為をするために必要な最少限度のものであること。

(2) 水面の埋立て又は干拓を行う土地について、5の(1)のウからオに定めるそれぞれの目的に応じ、それぞれの場合に必要な植栽その他の必要な措置が施されていること。

7 木竹の伐採に関する基準（第7号関係）

条例第5条第1項第7号に規定する木竹の伐採に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 森林の択伐又は皆伐にあつては、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 択伐にあつては、植生を極力残存させるものとし、伐採後に修景に配慮した植栽を施すものであること。

イ 皆伐にあつては、伐採後の植林計画が明らかであること。

(2) 森林である土地の区域外における木竹の伐採にあつては、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 当該風致地区の景観を構成する重要な要素となっている巨木樹、銘木および歴史的、植物学的又は記念的な木竹の伐採を伴わないものであること。やむを得ず伐採を必要とする場合は、移植等の措置が講じられているものであること。

イ 建築物の存する敷地内における木竹の伐採にあつては、伐採後の緑化率が1の(5)のアに定める割合を確保されていること。

#### 8 土石の類の採取に関する基準（第8号関係）

条例第5条第1項第8号に規定する土石の類の採取に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 露天掘りによる土石の類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。

ア 全体の採取計画が明らかなものであること。

イ 採取の終了後、地形の原状回復がおおむね図られるものであること。

ウ 採取を終了し、又は休止するとき（一部について終了し、又は休止するときを含む。以下同じ。）にあつては、当該終了部分又は休止部分について、植栽されることが確実であると認められるものであること。

(2) 坑道掘りによる土石の類の採取にあつては、次に掲げる基準に適合するものであること。

ア 坑口が道路又は市街地から展望できない位置に設置されていること。

イ 採取を終了し、又は休止するときにあつては、坑口が閉じられ、かつ、坑口およびその周辺が植栽されることが確実であると認められるものであること。

#### 9 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する基準（第9号関係）

条例第5条第1項第9号に規定する屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する審査基準は、次のとおりとする。

(1) 堆積物の外周線と敷地境界線の上に5メートル以上の保安距離が設けられていること。ただし、他の法令に基づく保安距離に関する

規定が別にあるときは、当該規定を適用するものとする。

- (2) 堆積物が崩壊し、飛散し又は流失するおそれがないよう必要な措置が講じられているものであること。
- (3) 堆積物を堆積する期間が適切であること。
- (4) 道路に接する部分については、植栽するための空地を設け、出入口以外は常緑の高木・中木又は生垣を植栽することにより、敷地内の堆積物が遮蔽されるよう考慮されていること。なお、植栽するための空地の幅は、条例第5条第1項第1号ウ(ウ)に規定する外壁の後退距離を参考とすること。
- (5) 道路に接する部分以外については、常緑の高木・中木又は生垣を植栽し、又は意匠に配慮した塀を設置すること。ただし、道路又は市街地から容易に展望できる場合は、(4)と同様とする。
- (6) 堆積に係る跡地の処理に関する計画が定められており、かつ、当該跡地の処理を適切に行うこととされているものであること。

#### 10 行為地が風致地区の内外または種別の異なる風致地区にわたる場合の取扱い

##### (1) 行為地が風致地区の内外にわたる場合

風致地区内の部分に限り条例による建築等の規制が適用される。

##### (2) 行為地が種別の異なる風致地区にわたる場合

各種別の部分において、それぞれ該当する基準が適用される。ただし、条例第5条第1項第1号ウ(イ)に基づく建蔽率の基準については、建築基準法第53条第2項の規定に準拠することとする。

### 第5 申請手続関係

#### 1 行為地が借地の場合の取扱い

計画書（規則様式11号を除く。）の行為地の所有別の欄の「土地使用承諾書その他土地を使用する権利を有することを証明する書類」とは、原則として、次に掲げるものとする。

- (1) 現在の土地所有者と申請者の間で締結された土地貸借契約書又は土地使用承諾書の写し
- (2) 現在の土地所有者を証明する書類（土地登記事項証明の写しもしくはインターネット登記情報提供サービスによる登記情報の写し）

#### 2 建築物の増築の場合の取扱い

建築物の増築における建築物計画書（規則様式第9号）については、

建築面積、合計床面積、建築面積の敷地面積に対する割合および外壁、柱の面から敷地境界線までの距離の欄には、増築部分の各数値とともに括弧書きで増築後の建築物全体の各数値を記載すること。

### 3 緑化計画図に明示すべき事項

緑化計画図に明示すべき事項である「植栽の状況および計画」は、次の事項を記載するものとする。

(1) 建築物等の新築にあつては、配置図に植栽の位置、区分、緑化面積、種類および緑化率

(2) 宅地の造成等にあつては、地形図に植栽の位置、区分、緑化面積、種類および緑地率

### 4 風致地区内行為完了（廃止）届の添付写真

風致地区内行為完了（廃止）届（規則様式第7号）の添付写真については、当該許可に係る行為が完了したこと又は廃止したことが確認することができる全景写真とする。なお、建築物の新築および宅地の造成等に伴い植栽等を行った場合は、植栽の位置、種類、数量が分かる写真についても添付するものとする。

## 第6 標準処理期間

1 風致地区内行為許可申請書（規則様式第1号）の提出があつたときは、当該申請書の提出があつた日から、7日以内に許可の可否を決定し、通知するものとする。

2 風致地区内行為変更許可申請書（規則様式第4号）の提出があつたときは、当該申請書の提出があつた日から、7日以内に許可の可否を決定し、通知するものとする。

## 附 則

（実施期日）

1 この運用基準は、平成25年4月1日から実施する。

（実施期日）

1 この運用基準は、令和3年4月1日から実施する。