

藤沢市風致地区条例の運用等に関する審査基準・取扱基準

藤沢市 計画建築部 街なみ景観課

令和2年4月

目次

I. 総則	1
1) 趣旨	1
2) 総則	1
3) 用語の定義	1
II. 審査基準	5
1 建築物の新築・増築及び改築	5
1.1 仮設の建築物	5
1.2 地下に設ける建築物	8
1.3 その他の建築物	9
ア 高さ	9
イ 建ぺい率	12
ウ 壁面後退距離	13
エ 周囲の地面と接する位置の高低差	15
オ 位置, 形態及び意匠	17
カ 敷地内緑化	21
キ 建築物の建替え特例	25
2 工作物の位置, 規模, 形態及び意匠 (色彩)	27
2.1 仮設の工作物	27
2.2 その他の工作物	29
3 建築物等の色彩の変更	32
4 宅地の造成等	33
ア 緑地率	33
イ のりの高さ	36
5 水面の埋め立て又は干拓	40

6	木竹の伐採	41
7	土石の類の採取	44
8	屋外における物件の堆積	46
Ⅲ. 取扱基準		48
1	風致地区の内外にわたる場合の取扱い	48
2	軽微な変更について	50
Ⅳ. 参考		51
1	藤沢市の郷土樹種	51
2	緑化算定例	52

I . 総則

1) 趣旨

この基準は、藤沢市風致地区条例（平成 26 年藤沢市条例第 25 号。以下「条例」という。）第 2 条第 1 項の許可をするために必要な基準を定めるものとする。

2) 総則

- 1 条例第 2 条第 1 項の許可は、条例第 9 条の許可の基準（以下「許可の基準」という。）によるもののほか、この藤沢市風致地区条例の運用等に関する審査基準・取扱基準（以下「審査基準」という。）に基づき行うものとする。
- 2 条例第 2 条第 3 項の国、県又は市の機関等が行う行為に関する協議は、許可の基準及び審査基準を遵守するものとし、協議を受理する。
- 3 条例第 3 条の規定に基づく適用除外行為に関する通知は、極力許可の基準及び審査基準を尊重するよう指導するものとし、通知を受理する。

3) 用語の定義

この審査基準において、用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 建築物

建築基準法第 2 条第 1 項第 1 号に規定する建築物をいう。

(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

建築基準法第 85 条に規定する仮設建築物をいう。

(4) 仮設の工作物

容易に移転し、又は除却することができる工作物であって、その設置期間が原則として 6 ヶ月以内であるもの。

(5) **地階**

建築基準法施行令第1条第1項第2号に規定する地階をいう。

(6) **地下に設ける建築物**

地階のみで構成され、地上階とされる部分を有せず、かつ、地盤面上に突出する部分が1メートルを超えない建築物をいう。

(7) **敷地**

建築基準法施行令第1条第1項第1号に規定する敷地をいう。

(8) **敷地面積**

建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。

(9) **建築面積**

建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積をいう。

(10) **建ぺい率**

建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合をいう。

(11) **壁面後退距離**

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面その他これらに類するものから敷地の境界線までの距離をいう。

ア 「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面その他これらに類するもの」とは、当該建築物が外気に開放されている壁及び柱をいい、バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面並びにポーチ、片持屋根等の支柱を含むものとする。

イ 「敷地の境界線」とは、道路境界線又は隣地境界線をいい、「道路」の定義及びその境界線については、建築基準法第42条に規定するものをいう。

(12) **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。

(13) **建築物の高さ**

地盤面からの高さによる。ただし、屋上突出物及び建築物の屋上部分は以下のとおりとする。（参考：建築基準法施行令第2条第1項第6号）

ア **屋上突出物**

棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

イ **建築物の屋上部分**

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内で、かつその部分の高さが5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(14) **建築物等の新築**

建築物等の敷地（更地）に建築物等を建築することであって、増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。

(15) **建築物等の増築**

既存の建築物の延べ面積又は既存の工作物の築造面積若しくは高さを増加させることをいい、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を含む。

(16) **建築物等の改築**

建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により建築物等が消滅した後、引き続き当該建築物等と用途、規模及び構造の著しく異なることとならないものを造ることをいう。この場合、材料の新旧は問わない。

(17) **建築物等の移転**

同一敷地内において建築物等を別の位置に移すことをいう。

(18) **色彩の変更**

既存の建築物等のうち、屋根及び外壁その他屋外に露出する部分において行う次のア又はイの行為をいう。

ア 建築物等において、新たに既存とは異なる色彩の塗装又は吹き付け等を施すこと。

イ 建築物等の修繕又は模様替により部材の変更等を行うこと。

(19) **見附面積**

張間方向又は桁行き方向の各々の外壁面の鉛直投影面積をいう。

(20) **樹冠**

樹木の上部についている枝と葉の集まり全体をいう。

(21) **皆伐**

利用できる時期に達した樹木を一時に全部又は大部分を伐採することをいう。

(22) **択伐**

利用できる時期に達した樹木を樹林地内から選択して伐採することで皆伐以外のものをいう。

(23) **間伐**

主として優良木の成長を阻止する同種の樹木等を間引くことをいう。

(24) **除伐**

優良木の成長を阻害する雑木を間引くことをいう。

(25) **露天掘り**

坑道を設けず、表土を除き、地上で掘り取る採掘法をいう。

(26) **坑道掘り**

地下に通路を掘り、そこから採掘する方法をいう。

(27) **物件の堆積**

物件の堆積とは、物をうずたかく積み上げる行為をいうが、詳細については、以下の

とおりとする。

- ア 物件の種類は，土石，廃棄物，再生資源に限らず，全ての「物」を対象とする。
- イ 一定の期間，同じ場所で物を積み上げる行為を対象とすることとし，個人の事務所等の引っ越しや商店等における商品等の搬入，搬出に伴う一時的な物件の堆積は対象としない。
- ウ 1回の堆積期間は短く，すぐに撤去される場合であっても，撤去期間も同様に短く，反復して堆積が繰り返される場合には対象とする。

Ⅱ. 審査基準

1 建築物の新築・増築及び改築

1.1 仮設の建築物

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第1号ア 【仮設の建築物の新築】

- (ア) 当該建築物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。
- (イ) 当該建築物の位置、規模及び形態が当該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。

・ 条例第9条第1項第2号ア 【仮設の建築物の増築】

- (ア) 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。
- (イ) 当該増築後の建築物の位置、規模及び形態が当該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。

・ 条例第9条第1項第3号ア 【仮設の建築物の改築】

- (ア) 当該改築後の建築物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。
- (イ) 当該改築後の建築物の規模及び形態が当該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。

・ 条例第9条第1項第4号ア 【仮設の建築物の移転】

- (ア) 当該移転後の建築物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。
- (イ) 当該移転後の建築物の位置が当該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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第 2 条第 2 項第 3 号

(3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

・ 条例第 2 条第 2 項第 4 号

(4) 建築物（地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。）の新築，増築又は改築であって，次のいずれにも該当するもの

ア 当該新築，増築又は改築に係る部分の床面積の合計が 10 平方メートル以下であるもの

イ 当該新築，増築又は改築後の建築物の高さ及び建ぺい率が，別表第 1 の種別の欄に掲げる種別に応じ，それぞれ同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値以下であるもの

ウ 当該新築，増築又は改築後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面その他これらに類するものから敷地の境界線までの距離（以下「壁面後退距離」という。）が別表第 1 の種別の欄に掲げる種別に応じ，それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

・ 条例第 2 条第 2 項第 5 号

(5) 建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が 10 平方メートル以下であって，移転後の壁面後退距離が，別表第 1 の種別の欄に掲げる種別に応じ，それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

・ 条例第 2 条第 2 項第 6 号

(6) 地下に設ける建築物の新築，増築，改築又は移転。この場合において，新築又は増築にあつては，当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が 10 平方メートル以下であるものに限る。

・ 条例第 2 条第 2 項第 1 4 号ウ

ウ 農業，林業又は漁業を営むために行う行為。ただし，次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築，増築，改築又は移転。ただし，物置，作業小屋等の新築，増築，改築又は移転で，当該新築，増築，改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 90 平方メートル以下であるものを除く。

[条例第 2 条第 2 項第 4 号]

上記に当てはまらない場合には，「許可を要する行為」となるが，許可されるためには，条例第 9 条に掲げる許可基準に当てはまる必要があるため，高さ，建ぺい率，壁面後退距

離が基準に満たない場合には、「ただし書」が適用されない限り許可されない。

3) 審査基準

〔仮設の建築物の位置、規模及び形態の基準〕

地域の実情を考慮し、当該行為が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ように、建築物の位置等に配慮すること。

1.2 地下に設ける建築物

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第1号イ **〔建築物の新築（地下に設ける建築物）〕**

イ 地下に設ける建築物については、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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。

・ 条例第9条第1項第2号イ **〔建築物の増築（地下に設ける建築物）〕**

イ 地下に設ける建築物については、当該増築後の建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第6号

(6) 地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転。この場合において、新築又は増築にあつては、当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるものに限る。

3) 審査基準

〔地下に設ける建築物の位置及び規模の基準〕

地域の実情を考慮し、当該行為が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ように建築物の位置、規模等に配慮すること。

〔地下に設ける建築物等の地上に露出する部分の基準〕

地下に設ける建築物のうち、地上に露出する部分がある場合には、その形態及び意匠については、「1.3 その他の建築物」における「オ 位置、形態及び意匠」の審査基準を準用する。

1.3 その他の建築物

ア 高さ

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第1号ウ [建築物の新築（その他の建築物）]

(ア) 当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該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に認められる場合においては、この限りでない。

・ 条例第9条第1項第2号ウ [建築物の増築（その他の建築物）]

(ア) 当該増築部分の建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。この場合においては、前号ウ(ア)ただし書の規定を準用する。

・ 条例第9条第1項第3号イ [建築物の改築（その他の建築物）]

(ア) 当該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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第4号

(4) 建築物（地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。）の新築、増築又は改築であって、次のいずれにも該当するもの

ア 当該新築、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの

イ 当該新築、増築又は改築後の建築物の高さ及び建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さ及び建ぺい率の欄に掲げる数値以下であるもの

ウ 当該新築、増築又は改築後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面その他これらに類するものから敷地の境界線までの距離（以下「壁面後退距離」という。）が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

・ 条例第 2 条第 2 項第 5 号

(5) 建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が 10 平方メートル以下であって、移転後の壁面後退距離が、別表第 1 の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる数値以上であるもの

・ 条例第 2 条第 2 項第 6 号

(6) 地下に設ける建築物の新築，増築，改築又は移転。この場合において，新築又は増築にあつては，当該新築又は増築に係る部分の床面積の合計が 10 平方メートル以下であるものに限る。

・ 条例第 2 条第 2 項第 14 号ウ

ウ 農業，林業又は漁業を営むために行う行為。ただし，次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築，増築，改築又は移転。ただし，物置，作業小屋等の新築，増築，改築又は移転で，当該新築，増築，改築又は移転に係る部分の床面積の合計が 90 平方メートル以下であるものを除く。

[条例第 2 条第 2 項第 4 号]

上記に当てはまらない場合には、「許可を要する行為」となるが，許可されるためには，条例第 9 条に掲げる許可基準に当てはまる必要があるため，高さ，建ぺい率，壁面後退距離が基準に満たない場合には，「ただし書」が適用されない限り許可されない。

3) 審査基準

【ただし書の非適用の原則】

建築物の高さについてのただし書の適用は，基本的に認めないこととするが，地域の事情を考慮し限定的に適用することがある。

【ただし書を適用する場合の基準】

- 1 建築物の高さについてのただし書は，次のいずれかに該当するときに適用することができる。
 - (1) 国又は地方公共団体が整備する公共の用又は公用に供する建築物。
 - (2) 学校教育法第 1 条に掲げる学校。
 - (3) 伝統的な様式で建築される神社仏閣で，歴史的景観又は自然的景観の維持及び向上に有効であると認められる場合。
 - (4) 建築物の建築が高さに関する建替え特例（Ⅱ.1.3 キ参照）の適用を受ける場合。
- 2 ただし書を適用する場合，次の基準に配慮するよう努める。

- (1) 周辺の区域に圧迫感を与えるような規模，形態及び意匠でないこと。
- (2) 周辺風致と著しく不調和とならないような配慮がなされていると認められること。
- (3) 敷地内における植栽の面積の敷地面積に対する割合が，概ね30%以上占め，建築物のうち基準を超える部分が周囲から見えにくくするような工夫がなされていること。
- (4) 建築物の形態に特に工夫を図り，風致の維持に配慮していることが明確に認められること。

イ 建ぺい率

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第1号ウ **〔建築物の新築（その他の建築物）〕**

(イ) 当該建築物の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

・ 条例第9条第1項第2号ウ **〔建築物の増築（その他の建築物）〕**

(イ) 当該増築後の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。この場合においては、前号ウ(イ)ただし書の規定を準用する。

2) 許可を要しない行為

「1.3 その他の建築物」「ア 高さ」に同じ

3) 審査基準

〔建ぺい率の緩和について〕

建ぺい率の算定にあたり、建築基準法第53条第3項各号の規定は適用しない。

〔ただし書の非適用の原則〕

建築物の建ぺい率についてのただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

建築物の建ぺい率についてのただし書は、建築物の建築が建ぺい率に関する建替え特例（Ⅱ.1.3キ参照）の適用を受けるものである場合に適用することができる。

〔角敷地の建ぺい率の緩和について〕

角敷地の建ぺい率の緩和については、風致地区制度及び風致地区条例の主旨が、非建ぺい地における敷地内の緑化を促進することにあることから、風致地区内においては同法に基づく規制緩和は原則として適用しない。

ウ 壁面後退距離

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第1号ウ [建築物の新築（その他の建築物）]

(ウ) 当該建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

・ 条例第9条第1項第2号ウ [建築物の増築（その他の建築物）]

(ウ) 当該増築部分の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。この場合においては、前号ウ(ウ)ただし書の規定を準用する。

・ 条例第9条第1項第4号イ [建築物の移転（その他の建築物）]

(ア) 当該移転後の建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。この場合においては、第1号ウ(ウ)ただし書の規定を準用する。

壁面後退距離は定義にあるとおり、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の他、「バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面並びにポーチ、片持屋根等の支柱」を含む。なお、2階以上の階に付属する柱を有するウッドデッキ等については、床面の形状が目透かし状であるか否かにかかわらず、本条文の対象として扱う。

また、建築基準法第43条第2項を適用する場合については、当該空地に接する境界線を道路境界線とみなす。

2) 許可を要しない行為

「1.3 その他の建築物」「ア 高さ」に同じ

3) 審査基準

〔ただし書の非適用の原則〕

建築物の壁面後退についてのただし書の適用は、基本的に認められないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

建築物の壁面後退についてのただし書は、次のいずれかに該当するときに適用することができる。

1 出窓又は戸袋で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 基準を超える部分が建築面積に算入されないこと。
- (2) 基準を超える部分の見附面積が、同方向からの建築物全体の見附面積の8分の1以下であること。
- (3) 基準を超える部分が周囲の外壁面から水平距離0.5メートルを超えていないこと。

2 バルコニー又はベランダで、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 基準を超える部分が建築面積に算入されないこと。
- (2) 基準を超える部分が道路境界線から1.0メートル以上、かつ隣地境界線から0.5メートル以上の壁面後退距離を有していること。
- (3) 基準を超える部分の周長の合計が、一敷地当たり3メートル以内であること。

3 地下に設ける自動車車庫のうち、地上に露出する部分で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 基準を超える部分について、地盤面上に出る建築物の部分の高さが1メートル以下であること。
- (2) 壁面後退距離を確保できない部分について、当該境界線に面する自らの敷地側若しくは自動車車庫の屋根に生垣を設けたもの。

4 柱のみで屋根を支える構造の付属自動車車庫等（カーポート又はサイクルポート）で、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 道路境界線に面する場合は、付属自動車車庫等の長さの合計が5メートル以内であること。
- (2) 隣地境界線に面する場合は、0.5メートル以上の壁面後退距離を有し、当該部分に生垣を設けること。また、付属自動車車庫等の長さの合計が5メートル以内であること。

5 物置その他これらに類する用途に供するもので、次のいずれにも該当するもの。

- (1) 軒の高さが、2.3メートル以下であること。
- (2) 基準を超える部分が、隣地境界線から0.5メートル以上の壁面後退距離を有していること。
- (3) 基準を超える部分の床面積の合計が、5平方メートル以内であること。

6 建築物の建築が、建替え特例（Ⅱ.1.3キ参照）の適用を受けるものであること。

エ 周囲の地面と接する位置の高低差

1) 条例による許可基準

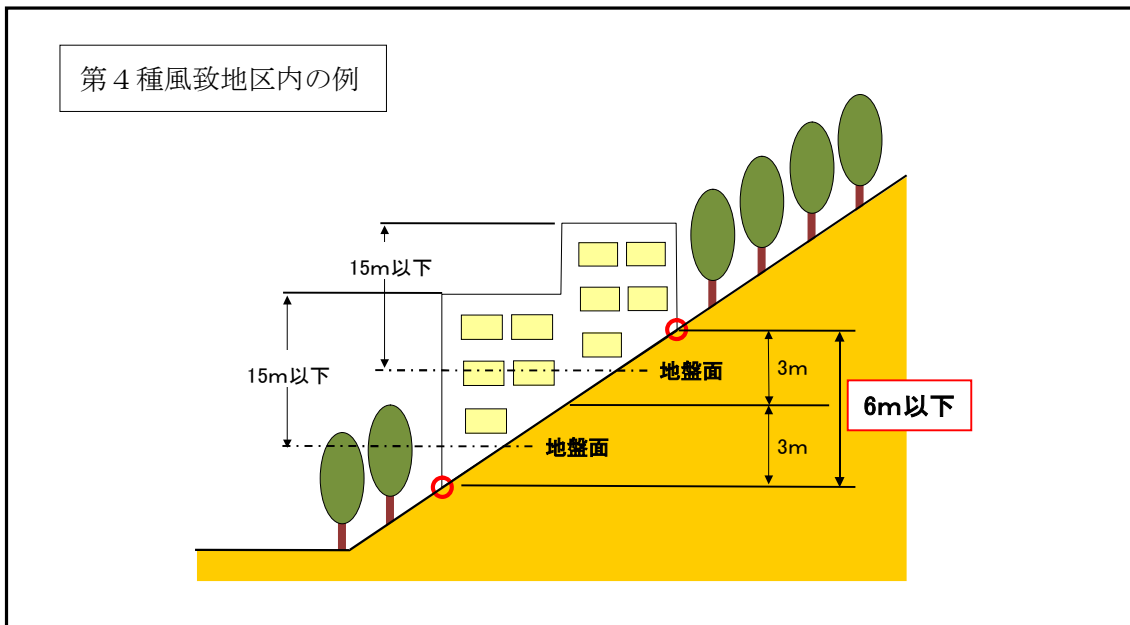
・ 条例第9条第1項第1号ウ [建築物の新築(その他の建築物)]

(エ) 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。
ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺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。

・ 条例第9条第1項第2号ウ [建築物の増築(その他の建築物)]

(エ) 当該増築後の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。この場合においては、前号ウ(エ)ただし書の規定を準用する。

許可基準図解



この基準を第4種風致地区内の例で示すと、第4種風致地区の高さの基準は15m以下であるが、建築物が地面と接する高低差は6m以下とすることで、建築物の圧迫感を抑え、風致に配慮した計画とするものである。

2) 許可を要しない行為

「1.3 その他の建築物」「ア 高さ」に同じ

3) 審査基準

【ただし書の非適用の原則】

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差についてのただし書の適用は、基本的に認めないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

【ただし書を適用する場合の基準】

建築物が周囲の地面と接する位置の高低差についてのただし書は、次の基準を全て満たす場合に適用する。

- (1) 同一敷地内で隣接する建築物との距離は、第1種風致地区内で4メートル以上、その他の風致地区内で2メートル以上確保されていること。
- (2) 当該建築物が周囲の土地から見えにくいような位置にあること。
- (3) 当該建築物の最も高い部分が斜面地の頂上及び尾根線を越えないような位置にあること。
- (4) 周辺の区域に圧迫感を与えるような規模、形態及び意匠でないこと。
- (5) 敷地内における植栽の面積の敷地面積に対する割合が、概ね30%以上占めること。
- (6) 隣接する建築物との間や建築物の棟間等に高木、中木等をバランス良く植栽する等、植栽によって建築物等をより見えにくくするような工夫がなされていること。
- (7) 緩和する高低差の範囲は9メートル以内であること。

- 2 上記に掲げるものの他、建築物の周囲の地面と接する位置の高低差に関する建替え特例（Ⅱ.1.3キ参照）の基準の適用を受ける場合に適用することができる。

地盤面は、通常、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さをいうが、地面の高低差が3mを超える場合には、3m以内ごとに区分して、それぞれの区分内の平均の高さを指す。また、ただし書適用により緩和する範囲の高低差の範囲を9mまでとしており、区分高を3mとした場合でも、地盤面は3段までとなる。

オ 位置, 形態及び意匠

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第1号ウ **〔建築物の新築（その他の建築物）〕**

(オ) 当該建築物の位置, 形態及び意匠が当該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。

・ 条例第9条第1項第2号ウ **〔建築物の増築（その他の建築物）〕**

(オ) 当該増築部分の位置並びに当該増築後の建築物の形態及び意匠が当該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。

・ 条例第9条第1項第3号イ **〔建築物の改築（その他の建築物）〕**

(イ) 当該改築後の建築物の形態及び意匠が当該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。

・ 条例第9条第1項第4号イ **〔建築物の移転（その他の建築物）〕**

(イ) 当該移転後の建築物の位置が当該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。

2) 許可を要しない行為

「1.3 その他の建築物」「ア 高さ」に同じ

3) 審査基準

〔斜面地において建築する建築物の「位置」の適用の基準〕

条例第9条第1項1号ウ(オ)及び第2号ウ(オ)について, 斜面地の同一敷地内に別棟で新築又は増築をする建築物の位置における「風致と著しく不調和でない」とは, 第1種風致地区内で4メートル以上, その他の風致地区内で2メートル以上確保されていること。

〔「意匠」のうち建築物の色彩の基準〕

条例第9条第1項1号ウ(オ), 第2号ウ(オ)及び第3号イ(イ)について, 建築物の屋根及び外壁は, 別表1にかかげる色彩基準に適合していること。ただし, 次のいずれかに該当するときは, この限りでない。

- (1) 自然素材(漆喰, 木, 石, 銅版等)のもつ色彩が基調となっている場合
- (2) 伝統的な様式の歴史的な建造物等にあつては, その歴史的, 文化的な意味合いが

ある場合

- (3) 周辺の土地の区域における風致の状況を勘案し著しく不調和でなく、市長がやむを得ないと認めて許可した場合

【「意匠」のうち建築物の資材についての基準】

条例第9条第1項第1号ウ（オ）、第2号ウ（オ）及び第3号イ（イ）について、「意匠」に含まれる建築物の屋根及び外壁資材（材質）については、光る素材を避け、塗料はつや消しのものを使用することとし、外観は周囲の景観から突出したものでないこと。

【建築物に付属する垣又は柵についての基準】

条例第9条第1項第1号ウ（オ）、第2号ウ（オ）及び第3号イ（イ）について、建築物に付属する垣又は柵について、材質や仕上げは周囲の風致に配慮し、できる限り木製、竹製、しっくい等、素材感のあるものとするよう努める。また、フェンスを設置する場合は、原則として低明度、低彩度の色彩とする。

4) 別表 1 建築物等の色彩基準

区域区分		色彩の基準	
第一号片瀬山風致地区	第一種低層住居専用地域	屋根	別表 1 - 1
		外壁	別表 1 - 2
	その他の地域	屋根	別表 1 - 3
		外壁	別表 1 - 4
第二号江の島風致地区		屋根	別表 1 - 1
		外壁	別表 1 - 5
第三号鶴沼風致地区	第一種低層住居専用地域	屋根	別表 1 - 1
		外壁	別表 1 - 2
	その他の地域	屋根	別表 1 - 3
		外壁	別表 1 - 4
第四号湘南海岸風致地区	すばな通り地区 景観形成地区 (景観法に基づく景観計画)	屋根	別表 1 - 1
		2階以下の外壁	別表 1 - 6
		3階以上の外壁	別表 1 - 7
	第一種低層住居専用地域	屋根	別表 1 - 1
		外壁	別表 1 - 2
	その他の地域	屋根	別表 1 - 3
		外壁	別表 1 - 4
	第五号太平台風致地区	第一種低層住居専用地域	屋根
外壁			別表 1 - 2
その他の地域		屋根	別表 1 - 3
		外壁	別表 1 - 4

別表 1 - 1 (第一種低層住居専用地域, 江の島風致地区, すばな通り地区景観形成地区の屋根)

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外の色相
6.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	1.0 以下

別表 1 - 2 (第一種低層住居専用地域の外壁)

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外の色相
3.0 以上 9.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	1.0 以下

別表 1-3 (その他の地域の屋根)

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外の色相
9.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	1.0 以下

別表 1-4 (その他の地域の外壁)

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外の色相
9.0 以上 10.0 以下	2.0 以下			1.0 以下
6.0 以上 9.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	2.0 以下
3.0 以上 6.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	1.0 以下

別表 1-5 (江の島風致地区の外壁)

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外の色相
6.0 以上 9.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	1.0 以下

別表 1-6 (すばな通り地区景観形成地区の2階以下の外壁)

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外の色相
9.0 以上 10.0 以下	2.0 以下			1.0 以下
6.0 以上 9.0 未満	3.0 以下	5.0 以下	3.0 以下	1.0 以下
3.0 以上 6.0 未満	4.0 以下	6.0 以下	4.0 以下	1.0 以下

別表 1-7 (すばな通り地区景観形成地区の3階以上の外壁)

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外の色相
9.0 以上 10.0 以下	2.0 以下			0.5 以下
6.0 以上 9.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	0.5 以下

カ 敷地内緑化

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第1号ウ [建築物の新築（その他の建築物）]

(カ) 当該建築物の敷地内の木竹はできる限り保全することとし、風致の維持に必要な木竹が存在しないときは、適切な植栽を行うこと。この場合においては、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときを除き、当該木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の当該行為に係る土地の面積に対する割合（以下「緑地率」という。）が、別表第2の区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の緑地率の欄に掲げる割合以上でなければならない。

・ 条例第9条第1項第2号ウ [建築物の増築（その他の建築物）]

(カ) 当該増築により建築物の敷地内において現に存する風致の維持に必要な木竹が失われるときは、風致の維持に必要な植栽を行うこと。この場合においては、当該増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときを除き、緑地率が別表第2の区分の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の緑地率の欄に掲げる割合以上でなければならない。

・ 条例第9条第1項第3号イ [建築物の改築（その他の建築物）]

(ウ) 当該建築物の敷地内の木竹はできる限り保全することとし、当該改築により建築物の敷地内において現に存する風致の維持に必要な木竹が失われるときは、風致の維持に必要な植栽を行うこと。

・ 条例第9条第1項第4号イ [建築物の移転（その他の建築物）]

(ウ) 当該建築物の敷地内の木竹はできる限り保全することとし、当該移転により建築物の敷地内において現に存する風致の維持に必要な木竹が失われるときは、風致の維持に必要な植栽を行うこと。

別表第2（第9条関係）

区 分		緑 地 率		
		建築物の新築 及び増築	宅地の造成等	
			面積 500 平方 メートル以上	面積 500 平方 メートル未満
用途地域 が定めら れていな い土地の 区域	第1種風致地区	10分の5	10分の5	10分の2.5
	第2種風致地区	10分の4	10分の4	10分の2
	第3種風致地区	10分の3	10分の3	10分の1.5
	第4種風致地区	10分の2	10分の2	10分の1
用途地域が定められている 土地の区域		10分の2	10分の2	10分の1

2) 許可を要しない行為

「1.3 その他の建築物」「ア 高さ」に同じ

3) 審査基準

【風致の維持に必要な植栽の基準】

1 条例第9条第1項第1号ウ（カ）及び第2号ウ（カ）の「風致の維持に必要な植栽」とは、原則として以下の基準を満たすこと。

- (1) 現存する自然度の高い植生や風致景観上の斜面、尾根等は、できる限り保全又は移植すること。特に、市街地における風致景観を構成する主要な屋敷林等の保存に配慮するものとする。
- (2) 別表2に掲げる緑化基準を満たすこと。

2 条例第9条第1項第3号イ（ウ）及び第4号イ（ウ）の「風致の維持に必要な植栽」とは、原則として失われる木竹と同程度の植栽を補植するものとする。

【植物の育成が困難であるときその他やむを得ないと認められるとき】

条例第9条第1項第1号ウ（カ）及び第2号ウ（カ）の「植物の育成が困難であるときその他やむを得ないと認められるとき」とは、次のいずれかに該当すると認められる場合に限り適用する。

- (1) 敷地の大部分が、海浜地又は硬岩が露頭している山地その他これらに類する土地で、植物の生育が困難と認められる土地等であると認められる場合。この場合において、当該風致地区の風致景観との調和を図るため、建築物の意匠・形態・色彩について、十分な配慮を行うこと。

- (2) 江の島風致地区において建築物の建替え特例を適用するもので、周辺の風致に配慮し、良好な自然環境を形成している江の島の稜線を保全していると認められる場合。
- (3) 学校、幼稚園、保育園、体育館及び運動施設その他これらに類するもの（校庭若しくは園庭又はプール、サッカーコート若しくはテニスコートその他の競技スペースを有するものに限る。）で、その周りに高木、中木等の植栽を施すとともに、その土地利用に応じて適切な緑地が確保されていると認められる場合。
- (4) 周辺の土地の区域における風致の状況を勘案し著しく不調和でなく、市長がやむを得ないと認めて許可した場合。

4) 別表 2 緑化基準

1. 必要な植栽本数

- 敷地面積が500平方メートル以上の場合における建築物の新築・増築は、緑地10平方メートルあたり、高木（植栽時の高さ（以下単に「高さ」という）2.5メートル以上）2本、中木（高さ1.5メートル以上）4本以上の植栽を行うこととし、規定の緑地面積に満たない場合は低木、生垣等で補うものとする。
- 敷地面積が500平方メートル未満の場合における建築物の新築・増築は、緑地10平方メートルあたり高木1本、中木2本以上の植栽を行うこととし、規定の緑地面積に満たない場合は低木、生垣等で補うものとする。
- 宅地の造成等については、生垣（高さ0.9メートル以上の樹木を1メートルあたり概ね3本程度列植したもの）や低木（高さ1.5メートル未満）による植栽とすることができる。
- 高木及び中木のそれぞれの必要本数の10分の2を上限に、高木1本を中木3本又は低木10本に、中木1本を低木4本に換算することができる。

2. 緑地の算定方法

- 高木は1本につき3平方メートル、中木は1本につき1平方メートル、低木は1本につき0.3平方メートルとして緑地面積を算定する。
- 生垣は、生垣の延長に1メートルを乗じて得たものとして算定する。
- 当該樹木の樹冠により被覆される投影面積が上記に掲げる面積以上となる場合は、当該面積とすることができる。
- 市の木である「クロマツ」を植栽する場合（高木又は中木である場合に限る）又は高さ5メートル以上の樹木を保存する場合は、上記に掲げる面積に1.5を乗ずることができる。
- 置石、柵、縁石等により区画され、密に樹木が育成しているものについてはその区

画された面積を、樹木が密に集団となっているものはその外側の樹冠を結んだ線に囲まれた面積を、それぞれの緑地面積とすることができる。

- ・ 地表面が芝等（草本類，ササ類等を含む）で覆われている場合は，対象緑地面積の10分の2までを算入することができる。ただし，条例別表第2に定める緑地率が10分の1の場合は，算入することができない。
- ・ 道路から視認できる樹木で，道路境界線から1.5メートル以内に樹幹が入る樹木は，当該緑地面積に1.5を乗ずることができる（芝等を除く）。
- ・ 植栽は，土地に定着する樹林及び芝等を対象とし，屋上緑化，壁面緑化及び容易に移動が可能なプランター・鉢類は緑地率の算出の対象としない。

植栽は樹種にかかわらず，植栽時の高さによって高木，中木，低木の別を判断する。なお，竹類や高さ5メートル以上の「クロマツ」を保存した場合の取扱いについては，下記のとおりとする。

[竹類の取扱い]

竹類については，他の樹木と成長速度や樹形が著しく異なるため，下記の取扱例を参考に，個別に判断する。

- ・ 竹類1本につき中木1本（1㎡）として算定する。
- ・ 「高さ5m以上の樹木を保存する場合は，上記に掲げる面積に1.5を乗ずることができ，かつ，各々の2本分とみなすことができる」の規定は適用しない。
- ・ 「道路から視認できる樹木で，道路境界線から1.5m以内に樹幹が入る樹木は，当該緑地面積に1.5を乗ずることができる」の規定は適用することができる。
- ・ 竹類3本を高木1本に換算できるものとし，高木及び中木のそれぞれの必要本数の全てを竹類によって賄ってもよいものとする。

[高さ5メートル以上の「クロマツ」を保存した場合の取扱い]

市の木である「クロマツ」を植栽する場合，又は高さ5メートル以上の樹木を保存する場合の面積及び本数の緩和については，重複して適用できない。そのため，高さ5メートル以上の「クロマツ」を保存した場合でも，下記のとおり算定方法となる。

高さ5メートル以上の「クロマツ」を1本保存した場合の算定方法

- ・ 緑化面積
3平方メートル×1.5＝4.5平方メートル
- ・ 本数
高木2本分

キ 建築物の建替え特例

1) 取扱基準

【ただし書の非適用の原則】

条例第9条第1項1号ウ、第2号ウ及び第4号イのただし書の適用は、基本的に認められないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

【建替え特例】

従前の規定には適合していた建築物が、新たな風致地区の指定、種別の変更、風致地区条例の改正等の要因により、その後の規定に適合しなくなった場合や、江の島風致地区内の狭小宅地において建替えを行う場合等、現に存する建築物に特段に配慮が必要な場合に、一定の範囲で建築物の新築、改築又は移転できることをいう。

【既存不適格建築物】

各々の基準について、次の基準日以前に建築した建築物で、建替え前の建築物が新築の際、風致地区条例及び関係法令上適法であり、かつ、その後、改築又は増築をした場合にあって、それが条例上適法であったものを既存不適格建築物という。

(1) 建築物の高さ

神奈川県風致地区条例（昭和45年神奈川県条例第5号）の施行日

(2) 建ぺい率

神奈川県風致地区規則（昭和32年神奈川県規則第59号）の施行日

(3) 壁面後退距離

神奈川県風致地区条例（昭和45年神奈川県条例第5号）の施行日

(4) 建築物の地盤の高低差

風致地区条例の一部を改正する条例（平成15年神奈川県条例第70号）の施行日

【建替え特例の対象となる建築物】

次のいずれかに該当するもので、周辺の土地の状況及び改善計画等を勘案し、市長がやむを得ないと認める建築物（以下、既存不適格建築物等という。）については、高さ、建ぺい率、壁面後退距離、地盤の高低差及び緑地率について、ただし書の規定を適用することができる（建替え前の建築物が、原則として新築しようとする建築物の許可処分時に現存する場合に限る）。

(1) 既存不適格建築物

(2) 江の島風致地区における狭小宅地における建築物

【基準の内容】

建替え特例によるただし書の適用にあたっては、次の基準を満たすものとする。ただし、江の島風致地区における狭小宅地における建築物の建替えにあたり、市長が周辺の土地の状況及び改善計画等を勘案し、次の基準に代わる判断基準によることが望ましいと判断した場合はこの限りでない。

(1) 建築物の高さ

既存不適格建築物等の高さ以下で、規定の高さに従い改善されていること。

(2) 建ぺい率

既存不適格建築物等の建ぺい率以下で、規定の建ぺい率に従い改善されていること。

(3) 壁面後退距離

既存不適格建築物等の壁面後退距離以上とし、規定の壁面後退距離に従い、それぞれが改善されること。

(4) 建築物の地盤の高低差

同一敷地内で隣接する建築物との距離は2メートル以上確保されており、かつ、敷地内における植栽の面積の敷地面積に対する割合が、概ね30%以上占めること。

2 工作物の位置，規模，形態及び意匠（色彩）

2.1 仮設の工作物

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第5号ア [工作物の新築（仮設の工作物）]

(ア) 当該工作物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。

(イ) 当該工作物の位置，規模及び形態が当該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。

・ 条例第9条第1項第6号ア [工作物の増築（仮設の工作物）]

(ア) 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。

(イ) 当該増築後の工作物の位置，規模及び形態が当該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。

・ 条例第9条第1項第7号ア [工作物の改築（仮設の工作物）]

(ア) 当該改築後の工作物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。

(イ) 当該改築後の工作物の規模及び形態が当該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。

・ 条例第9条第1項第8号ア [工作物の移転（仮設の工作物）]

(ア) 当該移転後の工作物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。

(イ) 当該移転後の工作物の位置が当該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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第7号

(7) 次に掲げる工作物（建築物を除く。以下この項及び第9条第1項において同じ。）の新築，増築，改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

- エ 社寺境内又は墓地内において設ける鳥居，灯ろう，墓碑，墓石その他これらに類するもの
- オ 祭礼，縁日等のために設ける観覧場，やぐら，案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの
- カ 擁壁で，築造後の高さが2メートル以下であるもの
- キ その他の工作物で，新築，増築，改築又は移転後の高さが5メートル以下であるもの

・ 条例第2条第2項第14号イ

- (ア) 当該敷地内に存する建築物に付属する物干場，受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築，増築，改築又は移転

3) 審査基準

〔仮設の工作物の位置，規模及び形態の基準〕

地域の実情を考慮し，当該行為が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ように，工作物の位置等に配慮すること。

2.2 その他の工作物

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第5号イ [工作物の新築（その他の工作物）]

イ その他の工作物については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該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。

・ 条例第9条第1項第6号イ [工作物の増築（その他の工作物）]

イ その他の工作物の増築については、当該増築部分の位置並びに当該増築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該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。

・ 条例第9条第1項第7号イ [工作物の改築（その他の工作物）]

イ その他の工作物については、当該改築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該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。

・ 条例第9条第1項第8号イ [工作物の移転（その他の工作物）]

イ その他の工作物については、当該移転後の工作物の位置が当該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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第7号

(7) 次に掲げる工作物（建築物を除く。以下この項及び第9条第1項において同じ。）

の新築、増築、改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

エ 社寺境内又は墓地内において設ける鳥居、灯ろう、墓碑、墓石その他これらに類するもの

オ 祭礼、縁日等のために設ける観覧場、やぐら、案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの

カ 擁壁で、築造後の高さが2メートル以下であるもの

キ その他の工作物で、新築、増築、改築又は移転後の高さが5メートル以下である

もの

・ 条例第2条第2項第14号イ

(ア) 当該敷地内に存する建築物に付属する物干場，受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築，増築，改築又は移転

3) 審査基準

【工作物の「高さ」についての基準】

条例第9条第1項第5号イ，第6号イ，第7号イのうち，「規模」における「高さ」について「風致と著しく不調和でない」とは，工作物の高さは必要最小限とし，原則として当該区域の建築物の高さの基準を満たしていること。ただし，施設の機能上又は構造上，特にやむを得ないと認められるもので，周辺の風致と不調和とならないように特に配慮又は工夫がなされていると認められるものについては，この限りでない。

【「意匠」のうち色彩の基準及び具体の基準】

「意匠」のうち「色彩」については，原則として別表1の基準を準用する。ただし，周辺の風致と不調和とならないように特に配慮又は工夫がなされていると認められるものについてはこの限りでない。

【「意匠」のうち資材についての基準】

条例第9条第1項第5号イ，第6号イ，第7号イのうち，「意匠」に含まれる工作物の「資材（材質）」については，光る素材を避けるとともに，その外観は周囲の景観から突出したものでないこと。

【「意匠」のうち鉄柱，鉄塔等についての基準】

条例第9条第1項第5号イ，第6号イ，第7号イ，第8号イのうち，鉄柱，鉄塔その他これに類する工作物については，やむを得ない場合を除き，当該工作物が樹林によって遮られることにより，又は地形的な条件により市街地や主な道路から容易に見えないよう位置に配慮するとともに，背景にとけ込むような色彩とすること。

【擁壁についての基準】

条例第9条第1項第5号イ，第6号イ，第7号イ，第8号イのうち，擁壁については，次の（1）又は（2）に該当していること。ただし，周囲から容易に望見できず，風致上支障がないと認められるものについてはこの限りでない。

（1）擁壁の工法は，できる限り石積工法又は石張工法を使用するものとし，他の工法を使用する場合には，化粧型枠や素材感のある仕上げとする等，その外観及び色

彩が、より風致と調和したものであること。
(2) 擁壁の前面は、できる限り緑化が施されたものであること。

(参考) 鉄柱、鉄塔等(携帯基地局を含む)の望ましい色彩

鉄柱、鉄塔等は用途上、高さが周囲から突出することが多いため、周辺の状況に応じた色彩を検討することが望ましい。

色彩例

・住宅地、田園地等

10YR 6/1 (グレーベージュ), つや消し

・樹林地、山間地等

10YR 2/1 (ダークブラウン), つや消し

なお、これらの場合であっても、空が背景となる場合は周辺の状況に応じて溶融亜鉛メッキ低反射型やグレー系(N6)の色彩も検討する。

3 建築物等の色彩の変更

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第9号

(9) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等の存す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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第8号

(8) 次に掲げる建築物等又はその一部の色彩の変更

ア 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの

イ 仮設の建築物等

ウ 地下に設ける建築物等

エ 床面積（増築を伴うときは増築後の床面積）の合計が10平方メートル以下の建築物

オ 前号ウからオまでに掲げる工作物

カ 擁壁で高さが2メートル以下であるもの

キ その他の工作物で高さが5メートル以下であるもの

・ 条例第2条第2項第14号ウ

ウ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(イ) 建築物等の色彩の変更。ただし、物置、作業小屋等で床面積（増築を伴うときは増築後の床面積）の合計が90平方メートル以下であるものを除く。

3) 審査基準

【建築物等の色彩の変更の基準及び具体の色彩の基準】

変更後の色彩が、別表1に掲げる色彩基準（Ⅱ.1.3オ参照）に適合していること。

4 宅地の造成等

ア 緑地率

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第10号ア

ア 緑地率が、別表第2の区分の欄に掲げる区分に応じ当該緑地率の欄に掲げる割合以上であること。ただし、当該造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときは、この限りでない。

本条項は、宅地の造成等を対象とした規定であって、宅地の造成等を伴わない建築物の新築や増築は対象とならない。なお、行為の対象範囲に建築基準法上の道路を含む場合は、当該部分は緑地率の対象には含まない。

条例の許可基準では、当該敷地が用途地域が指定されている区域にある場合や500平方メートル未満の場合は、土地利用と緑地量のバランスを考慮して、一般基準よりやや低い水準を定めている。緑地率を用途地域内外及び規模別に区分したものを次表に示す。

別表第2（第9条関係）

区 分		緑 地 率		
		建築物の新築 及び増築	宅地の造成等	
			面積 500 平方 メートル以上	面積 500 平方 メートル未満
用途地域 が定めら れていな い土地の 区域	第1種風致地区	10分の5	10分の5	10分の2.5
	第2種風致地区	10分の4	10分の4	10分の2
	第3種風致地区	10分の3	10分の3	10分の1.5
	第4種風致地区	10分の2	10分の2	10分の1
用途地域が定められている 土地の区域		10分の2	10分の2	10分の1

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第9号

(9) 面積が60平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが1.5メートルを超えるのり（地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）

を生ずる切土又は盛土を伴わないもの

・ 条例第2条第2項第14号ウ

ウ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(エ) 宅地の造成又は土地の開墾

3) 許可を要する行為

宅地の造成等（宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更）の許可を要する行為は次のいずれかに該当する場合とする。

- 1 高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土、盛土若しくは一体の切盛土を行う場合
- 2 面積が60平方メートルを超えるもので、高さが0.3メートルを超える切土、盛土若しくは一体の切盛土が生じる場合

4) 審査基準

〔風致の維持に必要な植栽の基準〕

条例第9条第1項第10号アに規定する緑地を確保するにあたっては、原則として以下の基準を満たすこと。

- (1) 現存する自然度の高い植生や風致景観上の斜面、尾根等は、できる限り保全又は移植すること。特に、市街地における風致景観を構成する主要な屋敷林等の保存に配慮するものとする。
- (2) 造成等を行う場合は、できる限り既存樹木（特に松等の5メートルを超える高木）を保存し、又は敷地内に移植するよう措置されたものであること。
- (3) 行為終了後も緑地を適切に管理するよう努めること。
- (4) 別表2に掲げる緑化基準（Ⅱ.1.3カ参照）を満たすこと。
- (5) 森林法の植栽基準により森林の復元を行う場合は、その全面積を緑地面積とする。

〔農地造成における緑地率の取扱い〕

条例第9条第1項第10号アに規定する緑地率について、農地造成においては、例外的に次の取扱いとする。

- 1 継続的に耕作される農地の造成で、当該農地が風致を維持するための適切な緑地として認められる場合には、実際に耕作される農地部分を緑地として算定することができる。
- 2 ただし、現存する緑地を切り開いて農地を造成する場合には、原則として上記1における取扱いを認めず、通常の緑地率を確保することとする。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

条例第9条第1項第10号アのただし書の適用は、次のいずれかに該当すると認められる場合に限り適用する。

- (1) 宅地の造成等の行為予定地内の大部分が、海浜地若しくは硬岩が露頭している山地その他これらに類する土地で、植物の生育が困難と認められる土地等であると認められる場合。
- (2) 周辺の土地の区域における風致の状況を勘案し著しく不調和でなく、市長がやむを得ないと認めて許可した場合。

〔ただし書を適用する場合の基準〕

本条項に基づくただし書の適用は、当該土地の状況から真にやむを得ない場合に限り適用することとする。

イ のりの高さ

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第10号ウ

ウ 5メートル以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと（小段等によって上下に分離されたのりがある場合において、下層ののり面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層ののり面の下端があるときは、その上下ののりは、一体のものとしみなす。）。ただし、当該変更に係る土地の地形上やむを得ないときは、この限りでない。

2) 許可を要しない行為

「4 宅地の造成等」「ア 緑地率」に同じ。

3) 許可を要する行為

「4 宅地の造成等」「ア 緑地率」に同じ。

4) 審査基準

【のり面の保護について】

のり面の浸食や風化を防止するため、植生や工作物によってのり面の保護を行う場合は、周辺の風致と調和したものとし、原則として植生工が実施されるものであること。ただし、のり面の勾配、土質等により植生に適さない場合はこの限りではない。

【ただし書を適用する場合の基準】

条例第9条第1項第10号ウのただし書によるのりの高さの緩和は、次のいずれかに該当するときに適用することができる。

- (1) 土地の地形上、切土又は盛土によって生ずる土量が規定の高さによる土量に比べ極めて少ない場合。
- (2) 当該地ののり面の既存の木竹が優れていると認められる場合で、伐採が極力避けられる場合。

【ただし書を適用する場合ののり面の構造】

条例第9条第1項第10号ウのただし書を適用する際には、次の基準に従うこととする。

- (1) のりの高さが、やむを得ず5メートル以上必要となる場合、小段を設けてのり面

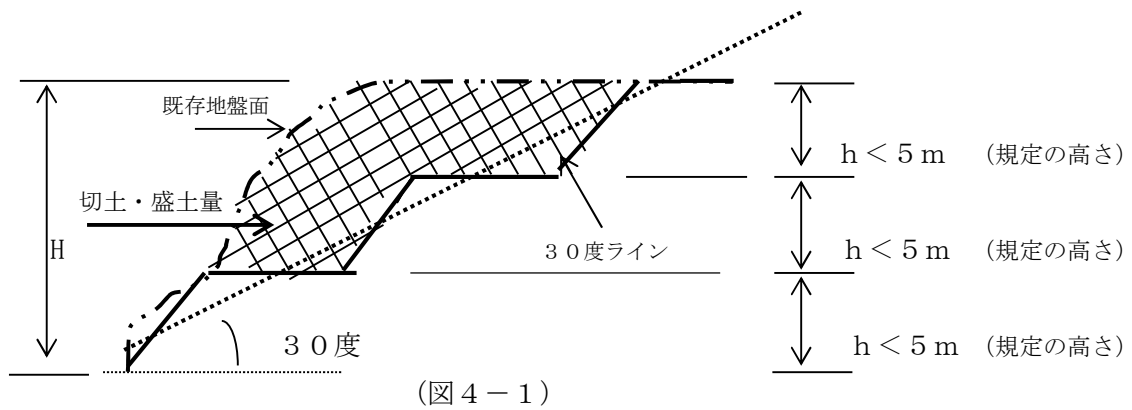
を分断し各段ののりの高さ5メートル未満とし小段又はのり面に植栽を施すこと。ただし、地形上小段を設けられない場合にはこれによらない。

(2) のり面の植栽は、のり面及び小段の保護工として、周辺の風致と調和をするよう適切な植生工を施すこと。ただし、のり面の勾配及び土質等により植生に適さない場合は擁壁等の構造物による工法を選定する。また計画するにあたり既存の木竹の保存を十分配慮すること。

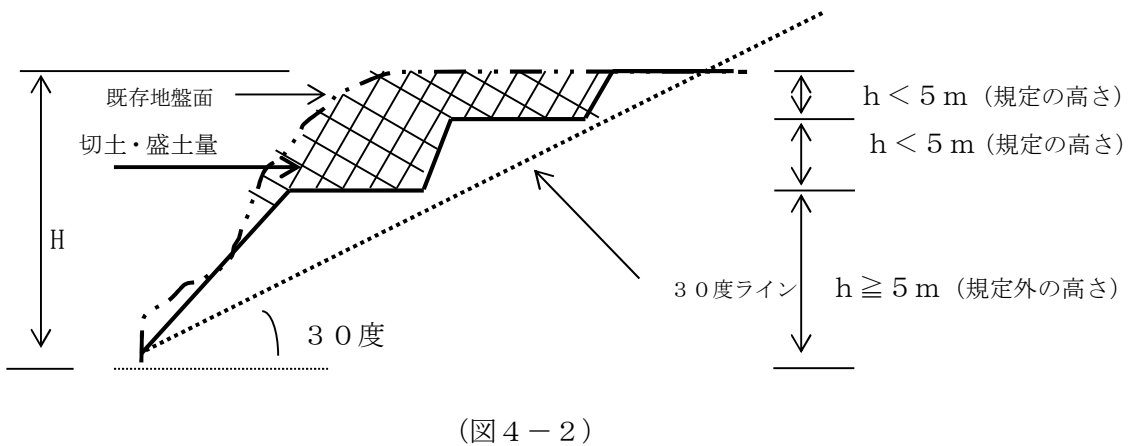
(3) ただし書を適用する場合において、擁壁の意匠は、「2.2 その他の工作物」における擁壁の基準を準用する。

〔ただし書を適用する場合の基準の図〕

- ①規定ののりの高さに従って切土又は盛土をしたとき、地形の形質に著しく変更が生じる場合 (図4-1)

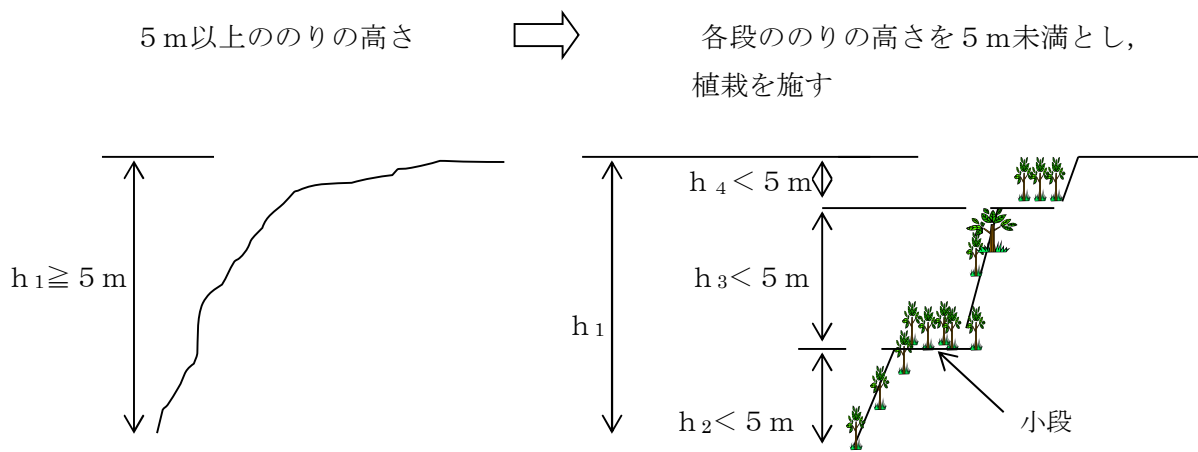


- ②規定外ののりの高さによって切土又は盛土をしたとき、地形の形質の変更が少ない場合 (図4-2)



〔ただし書を適用する場合ののり面の標準構造の図〕

(5 m以上ののりの高さの場合による小段等の設置の基準)



(図—5)

〔のり面の保護について〕

のり面の浸食や風化、崩壊を防止するために行う植生や構造物によるのり面被覆などをのり面保護工と言い、大きく分けて「のり面緑化工」と「構造物によるのり面保護工」に分類される。

①のり面緑化工

施工目的は植物が十分繁茂した場合にのり面の浸食を防止する効果とあわせて、周辺風致の調和に役立つ緑化を行うものである。施工条件として、勾配、地質、及び気象等の検討により工法を選定する。

- ・工法：種子吹付工，客土吹付工，植生マット工，張芝工，植生筋工，樹木植栽工

②構造物によるのり面保護工

構造物によるのり面保護工は植生が不適なのり面，植生だけでは浸食に対し長期安定が確保できないのり面あるいは崩壊落石などのおそれのあるのり面の保護を行うものである。

- ・工法：モルタル・コンクリート吹付工，コンクリート張工，のり枠工，擁壁工等

5 水面の埋め立て又は干拓

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第11号

(11) 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

ア 適切な植栽を行うことにより行為後の地貌が当該埋立て又は干拓が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とならないこと。

イ 当該埋立て又は干拓が行われ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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第10号

(10) 面積が60平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓

・ 条例第2条第2項第14号ウ

ウ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(カ) 水面の埋立て又は干拓

3) 審査基準

水面の埋立て又は干拓については、埋立等を計画している水面が担っている風致地区の景観としての役割について、評価し、判断する。

また、埋立て又は干拓後の土地について行う植栽については、宅地の造成等の目的に応じて、それぞれの基準を満たすものとする。

6 木竹の伐採

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第12号

- (12) 木竹の伐採については、当該木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、当該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。
- ア 第2条第1項第1号又は第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
 - イ 森林の択伐
 - ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（第10号エ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
 - エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第11号

- (11) 次に掲げる木竹の伐採
- ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
 - イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ウ 自家の生活の用にあてるために必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

・ 条例第2条第2項第14号イ

- イ 建築物の敷地内において行う次に掲げる行為
- (イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採

・ 条例第2条第2項第14号ウ

- ウ 農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
- (オ) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

〔条例第2条第2項第11号イ〕

条例第2条第2項第11号イ「枯損した木竹又は危険な木竹の伐採」とは、次のいずれかに該当するものであり、かつ、伐採後も既定の緑地率を満たしていること。なお、この

場合において、適切な代替措置（伐採木と同数の高木を植栽する等）を講ずるよう努めるものとする。

ア 客観的に見て明らかに枯損又は倒木の恐れがある木竹であること。

イ 風水害等により近隣への被害が想定される木竹であること。

ウ 次に掲げる標準伐期齢に達していると想定される木竹であること。

標準伐期齢

地 区	樹 種					
	ス ギ	ヒノキ	マツ類	その他 針葉樹	クヌギ コナラ	その他 広葉樹
神奈川県	40年	45年	35年	50年	10年	20年

(神奈川県地域森林計画における標準林齢より引用)

3) 審査基準

【「風致を損なうおそれが少ない」の基準】

条例第9条第1項第12号本文のうち、「当該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」とは、次のいずれにも該当すること。

- (1) 既存樹木をできる限り保存、移植などの措置を講じるものであること。
- (2) 樹林地を伐採する場合は、林縁部の樹林を保護するものであること。
- (3) 現存する斜面緑地をできる限り保全するものであること。
- (4) 良好な自然環境を形成している稜線などを特に保全するものであること。
- (5) 原則として、巨木、名木及び歴史的、植物学的、文化的又は記念的な木竹の伐採は行わないものであり、かつ貴重な動植物の生息する植生地の保全に配慮したものであること。
- (6) 条例第9条第1項第12号アに該当する場合は、木竹の伐採が建築物等の建築又は宅地の造成等に支障となる木竹の伐採に限られるものであるとともに、各々の緑地率及び緑化基準を満たす植栽が確実に行われる見込みがあること。
- (7) 条例第9条第1項第12号イ又はウに該当する場合は、伐採する木竹が原則として伐期に達している伐採、または、伐採する木竹の下層にある木竹の成長を促進するために行う伐採であること。
- (8) 条例第9条第1項第12号エに該当する場合は、建築物の新築における緑化率及び緑化基準を満たすこと。ただし、これによりがたい場合は、適切な代替措置（伐採木と同数の高木を植栽する等）を講ずるものとする。

4) その他

宅地造成において発生する伐採木等については、資源の有効利用の促進から、再利用、再資源化を考慮すること。

伐期は、神奈川地域森林計画又は、各市町村の森林計画による立木の標準伐期齢によるものを基準とする（標準伐期齢は前述のとおり）。

7 土石の類の採取

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第13号

- (13) 土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該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。ただし、必要な埋戻し又は植栽を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさないときは、この限りでない。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第12号

- (12) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第9号の宅地の造成等（面積が60平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが1.5メートルを超えるのり（地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）を生ずる切土又は盛土を伴わないもの）と同程度のもの

3) 審査基準

【ただし書の非適用の原則】

条例第9条第1項第13号ただし書の適用は、基本的には認めないこととするが、地域の実情を考慮し、限定的に適用することがある。

【土石の類の採取の基準】

- 1 条例第9条第1項第13号の当該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著しい支障を及ぼすおそれが少ないこと。
坑道掘りの坑口についても、景観を損ねない位置にすることや採取時の終了及び休止時には、必要な植栽を行うものであること。
- 2 条例第9条第1項第13号後段のただし書の適用は、次に掲げる基準に適合し、必要な埋め戻し又は植栽を行うことにより風致の維持に著しい支障をおよぼさないときに限り適用する。
 - (1) 露天掘りによる採取は、必要な埋め戻しを行い、かつ、植栽を行うなどの措置を講じるものであること。
 - (2) 堆積に係る敷地のうち道路等の公共空地に面する部分にあつては、敷地境界線と堆積物との間に植栽帯を設け、かつ、植栽帯の内側に堆積物を遮蔽するに十分な塀が設置されていること。

4) その他

土石類の採取については、他法令に定められた全体計画及び3年ごとの計画書等の写を入手するなど、進捗状況を把握することが望ましい。

8 屋外における物件の堆積

1) 条例による許可基準

・ 条例第9条第1項第14号

(14) 屋外における物件の堆積については、当該堆積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。

2) 許可を要しない行為

・ 条例第2条第2項第13号

(13) 次に掲げる屋外における物件の堆積

- ア 工事現場における工事に必要な物件の堆積で、当該工事の施工期間を超えないもの
- イ その他の物件の堆積で、面積が60平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下であるもの

・ 条例第2条第2項第14号イ

- イ 建築物の敷地内において行う次に掲げる行為
- (ウ) 屋外における物件の堆積で、高さが3メートル以下のもの

3) 審査基準

【許可を要しない行為における「工事」の考え方】

条例第2条第2項第13号に規定する「工事」とは、原則として、条例第2条第1項第1号、第3号、第4号、第6号に掲げる行為で、実際に本条例に基づく許可を受けた行為に係る工事をいう。

【物件の堆積の規模・位置、遮蔽の基準】

条例第9条第1項第14号に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」とは、以下の基準に適合していることとする。

- (1) 堆積物の高さは、原則として5メートル以下とする。
- (2) 堆積に係る敷地（堆積場及び車両の通路、事務所の敷地その他の堆積場と一体として利用される土地）面積は原則として500平方メートル未満であること。
- (3) 敷地の外周に沿って、堆積物を遮蔽するに十分な塀又は植栽帯を設けること。ただし、周辺に与える影響が少ないと認められる場合はこの限りでない。

【変更許可申請等を要する場合の基準】

条例第2条第1項第7号に規定する「屋外における物件の堆積」については、当該物件が一定期間搬入搬出され、また、たい積の高さや面積等の規模が許可を受けた範囲で変動（増減）することを予定しているが、次の場合には新たな許可を必要とする。

- (1) 許可を受けた物件の種類が申請内容とは全く異なるものとなる場合。ただし、単に堆積の請負先等が変更になる場合にはこの限りでない。
- (2) 堆積の規模が許可を受けた範囲を超える場合。
- (3) 期限を区切って行うとした堆積の期限を越える場合。
- (4) その他、許可を受けた条件と著しく異なる形で堆積を行う場合。

【宅地造成等に該当しない行為】

物件の堆積において、堆積前の土地の形質の変更が生じない物件については、土地の形質の変更とは見なさない。ただし、物件の堆積が半永久的に存する行為については、土地の形質の変更とみなす。

【土砂埋立行為について】

土砂等で、谷地を埋め立てる行為（土砂埋立行為）についても、物件の堆積とする。ただし、半永久的に存する行為については、土地の形質の変更とみなす。

野外における堆積物は、風致地区における自然的景観を阻害する要素があるため、植栽帯又は塀の設置によりこれを遮蔽し、周辺の風致とできる限り調和を図るものである。

Ⅲ. 取扱基準

1 風致地区の内外にわたる場合の取扱い

1) 取扱基準

〔建築物の敷地についての取扱い〕

建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合、建ぺい率、建築物の高さ、壁面後退距離、及び緑地率については、次のとおり取扱う。ただし、建築物の敷地が行政界にまたがる場合は、これによらない場合がある。

(1) 建ぺい率

風致地区内及び風致地区外において、それぞれ該当する土地の面積に各建ぺい率を乗じて得た値の合計を全敷地面積で除した数値以下とする。

(2) 建築物の高さ、壁面後退距離

風致地区内の部分のみに、本条例が適用される。

(3) 緑地率

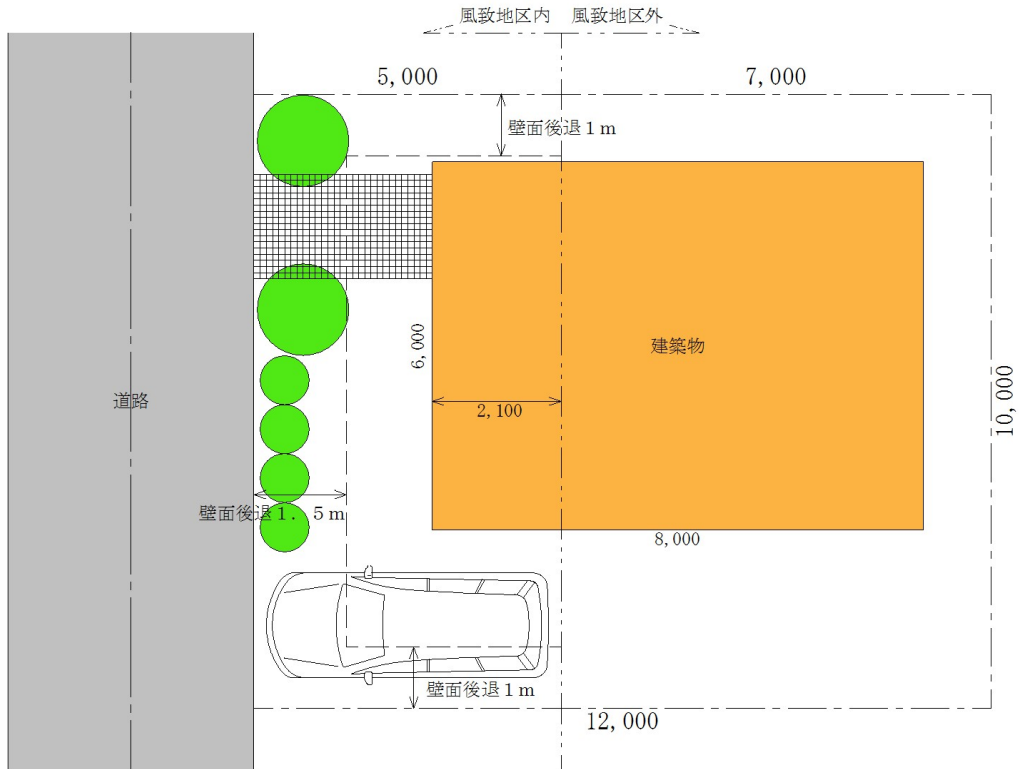
風致地区内の緑地率が、条例別表第2の区分欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の緑地率の欄に掲げる割合以上とする。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、風致地区外への植栽も当該緑地率に算入することができる。

〔宅地の造成等における緑地率の取扱い〕

宅地の造成等に係る土地が風致地区の内外にわたる場合の取扱いは、上記〔建築物の敷地についての取扱い〕と同様とする。

[建築物の敷地が風致地区内外にわたる場合の例]

建築物の敷地面積 120 m²のうち、風致地区（第4種風致地区：建ぺい率40%以下）内に存する部分が50 m²、風致地区外（住居地域：建ぺい率60%以下）に存する部分の面積が70 m²の場合。



[建ぺい率の計算例]

<適用される建ぺい率>

$$(40\% \times 50 + 60\% \times 70) \div 120 = \underline{51.66\% \text{ (以下)}}$$

[緑地率の計算例]

<適用される緑地率>

$$50 \times 20\% = \underline{10 \text{ m}^2 \text{ (以上)}}$$

<必要本数>

高木 1本, 中木 2本

<計画緑地率>

$$(高木 3 \text{ m}^2 \times 2本 + 中木 1 \text{ m}^2 \times 4本) \times 沿道加算 1.5 = \underline{15 \text{ m}^2 (\geq 10 \text{ m}^2)}$$

2 軽微な変更について

1) 条例による基準

(許可等)

第2条 風致地区内において次に掲げる行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならない。許可を受けた行為の内容を変更しようとする場合（その変更が軽微なものである場合を除く。）も、同様とする。

2) 取扱基準

条例第2項中「その変更が軽微なものである場合」については、次のいずれかに掲げるものとする。

- ・建築物の高さが減少する場合における建築物の高さの変更
- ・建築面積が減少する場合における建築面積の変更
- ・床面積の変更
- ・間仕切壁の位置の変更
- ・開口部の位置又は大きさの変更
- ・その他市長が風致の維持に支障がないと認めるもの

IV. 参考

1 藤沢市の郷土樹種

①既存木については出来る限り保全に努めてください。

②原則として下記「藤沢市の郷土樹種等一覧表」に定める樹種を参考にして、生育条件、管理方法等を十分に考慮して選定してください。

藤沢市の郷土樹種等一覧表

高木 樹高 2.5m以上	常緑広葉樹	タブノキ・スダジイ・シラカシ・アラカシ・クスノキ・シロダモ・モチノキ・ヤマモモ・クロガネモチ
	落葉広葉樹	ケヤキ・エノキ・コナラ・クヌギ・エゴノキ・コブシ・オオシマザクラ・ヤマザクラ・イロハモミジ・ヤマボウシ・イヌシデ・フジ（藤沢市の花）
	針葉樹	クロマツ（藤沢市の木）・アカマツ・イヌマキ・イヌガヤ
中木 樹高 1.5m以上	常緑広葉樹	マサキ・ヤマツバキ・カクレミノ・ヒイラギ・ウバメガシ・カナメモチ・モッコク・キンモクセイ・ナンテン・ヤツデ
	落葉広葉樹	ムラサキシキブ・マユミ・ウメモドキ・クロモジ
低木	常緑広葉樹	アオキ・トベラ・ヒサカキ・ハマヒサカキ・シャリンバイ・ジンチョウゲ・ツツジ類・アセビ・チャ・マンリョウ
	落葉広葉樹	ガマズミ・アジサイ類・ドウダンツツジ・ヤマブキ・ニシキギ・シモツケ・イボタノキ・ウツギ・ハコネウツギ

※ 樹種については、周辺環境・隣接地等の条件を十分に考慮した上で選定してください。

※ 一部植物には、特定の虫がつきやすいものがありますので、十分考慮してください。

2 緑化算定例

モデルケース（敷地面積 130 m²）

1. 必要緑地面積

$$130 \text{ m}^2 \times 20\% = 26 \text{ m}^2$$

2. 必要本数算定

$$\text{高木} : 26 \text{ m}^2 \times 1/10 = 2.6 \text{ 本} \rightarrow 3 \text{ 本 (繰り上げ)}$$

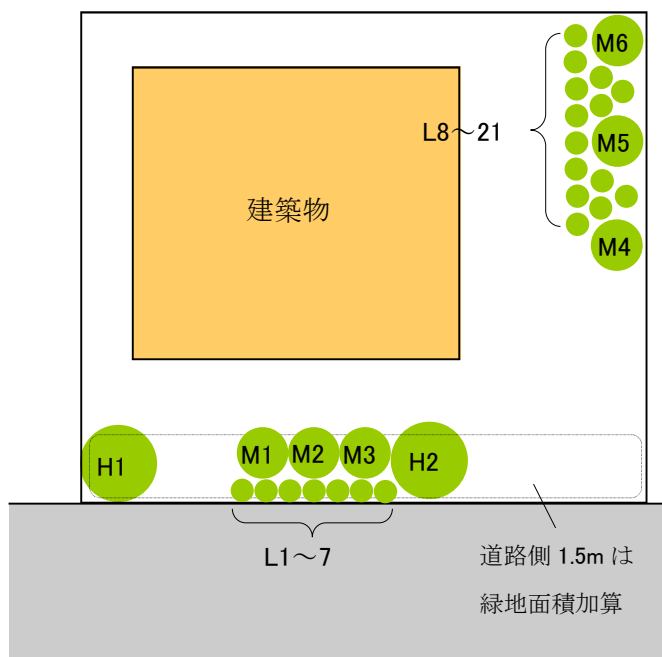
$$\text{中木} : 26 \text{ m}^2 \times 2/10 = 5.2 \text{ 本} \rightarrow 6 \text{ 本 (")}$$

3. 緑地面積算定

注)

敷地面積が 500 m²以上の掛率は、
高木 2/10、中木 4/10 となる。

種別	記号	樹種等	本数	面積	面積加算		合計
					沿道	樹種	
高木	H1	クロマツ	1本 (2本)	3.0 m ²	1.5	1.5	6.75 m ²
	H2	クハネチ	1本	3.0 m ²	1.5	-	4.5 m ²
中木	M1~3	マキ	3本	1.0 m ²	1.5	-	4.5 m ²
	M4~6	カメチ	3本	1.0 m ²	-	-	3.0 m ²
低木	L1~7	シャリンハイ	7本	0.3 m ²	1.5	-	3.15 m ²
	L8~21	ツツジ	14本	0.3 m ²	-	-	4.2 m ²
高木 3本、中木 6本、低木 21本					緑地面積 26.1 m ² > 26 m ²		



説明

- ・道路側 1.5m以内に樹幹が入る場合は、当該緑地面積に 1.5 を乗じることができる。
- ・中木又は高木のクロマツを植栽する場合は、当該緑地面積に 1.5 を乗じることができ、かつ、2本分と見なすことができる。
- ・樹木が重ならないように配置する。