

さいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例に係る事務取扱要綱

制定：平成15年3月 3日 都市計画部長決裁

改正：平成15年9月 9日 都市局長決裁

改正：平成18年2月15日 都市局長決裁

第1 趣旨

本要綱は、さいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成14年条例第11号。以下、「条例」という。）の運用に当たり、用語の定義や審査基準等を明確化し、もって風致地区行政の円滑化を図ることを目的として定めるものである。

第2 定義

条例及び本要綱において、用語の定義は、次に定めるところによる。

- (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をいう。ただし、門又は塀は除くものとする。
- (2) 敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (3) 敷地面積 建築基準法施行令第2条第1項第1号の規定により算定する敷地面積をいう。
- (4) 建築面積 建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定により算定する建築面積をいう。
- (5) 建築物等の新築 新たに建築物等を造ることをいい、改築、増築、移転のいずれにも該当しないものをいう。
- (6) 建築物等の改築 建築物等の全部若しくは一部を除却し、又は災害等により滅失した後、引き続きこれと用途、規模及び構造の著しく異なるものを造ることをいう。この場合、材料の新旧は問わない。
- (7) 建築物等の増築 既存の建築物の延べ床面積若しくは既存の工作物の築造面積又は高さ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は、増築として扱う。
- (8) 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。
- (9) 建築物の高さ 建築基準法施行令第2条第1項第6号及び同条第2項の規定により算定する高さをいう。
- (10) 建ぺい率 建築物の建築面積の当該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から当該建築物の敷地の境界線までの距離をいう。
- (12) 道路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。
- (13) 高木 植栽時の樹高が3メートル以上の樹木をいう。
- (14) 低木 植栽時の樹高が3メートル未満の樹木をいう。

第3 審査の基準

条例第2条第1項の許可の基準は、条例第4条第1項各号に規定するもののほか、次によるものとする。

- (1) 建築物等の意匠のうち、色彩について、条例第4条第1項第1号ア(イ)、ウ(エ)、第2号イ、第3号ア(イ)及びウ(エ)中「風致と著しく不調和でないこと」若しくは第8号中「風致と調和すること」とは、赤、青、黄などの派手な色や突出した色でなく、景観と調和した落ち着きのある色であることとする。
- (2) 条例第4条第1項第1号ウ(ア)及び第3号ウ(ア)に規定する建築物の高さは、12メートル

ルを限度に建築基準法の規定に適合する範囲とする。

- (3) 条例第4条第1項第1号ウ(イ)及び第3号ウ(イ)に規定する建ぺい率に係るただし書の規定は、次のいずれかに該当する場合に適用し、最大50パーセントまで緩和するものとする。
- ① 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地でさいたま市建築基準法施行細則第17条第1号に該当するものに建築物を新築又は増築する場合で、風致の維持に必要な植栽が行われる場合。
 - ② 100平方メートル（身体障害者が居住しており、かつ、その障害の程度により特別に配慮が必要な住宅にあつては120平方メートル）未満の敷地における新築又は増築で、条例許可基準への適合が困難であり、風致の維持に必要な植栽が行われる場合。
 - ③ 風致に優れ、かつ、永続性の担保されたオープンスペース（公園、河川等）に隣接している敷地における新築又は増築で、条例許可基準への適合が困難な場合。
- (4) 条例第4条第1項第1号ウ(ウ)、第3号ウ(ウ)及び第4号アに規定する壁面後退距離に係るただし書の規定は、次のいずれかに該当する場合に適用するものとする。
- ① 自己の用に供する壁を有しない車庫等で、風致上大きな支障とならないもの。
 - ② 外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、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もの。ただし、1敷地に付き1つの建築物に限るものとする。
 - ③ 傾斜地である敷地における擁壁と一体の車庫、倉庫等の建築物の新築、増築又は移転で、周辺の風致と著しく不調和でないと認められる場合
 - ④ 三角地等の不整形地又は細長い敷地における新築、増築又は移転で、条例許可基準への適合が困難であり、風致の維持に必要な植栽が行われる場合には、道路に接する部分にあつては1.5メートル、その他の部分にあつては70センチメートルを限度に緩和する。
 - ⑤ 100平方メートル（身体障害者が居住しており、かつ、その障害の程度により特別に配慮が必要な住宅にあつては120平方メートル）未満の敷地における新築、増築又は移転で、条例許可基準への適合が困難であり、風致の維持に必要な植栽が行われる場合には、道路に接する部分にあつては1.5メートル、その他の部分にあつては70センチメートルを限度に緩和する。
 - ⑥ 風致に優れ、かつ、永続性の担保されたオープンスペース（公園、河川等）に隣接している敷地における新築、増築又は移転で、条例許可基準への適合が困難な場合には、道路に接する部分にあつては1.5メートル、その他の部分にあつては70センチメートルを限度に緩和する。
 - ⑦ 道路拡幅等の公共事業により減少し、奥行等に支障をきたした敷地における新築、増築又は移転で、条例許可基準への適合が困難な場合には、道路に接する部分にあつては1.0メートルを限度に緩和する。
 - ⑧ 見沼代用水西縁沿で、公団上水路敷が隣接していれば、壁面後退距離の取り扱いについては、この路線にあつては1.0メートルを限度に緩和する。
- (5) 条例第4条第1項第1号ウ(オ)に規定する造成された宅地等に建築物を新築する際に行う「風致の維持に必要な植栽」は、敷地面積の10%以上の緑地を確保し、敷地面積の30平方メートル当たり高木を1本以上、低木を3本以上の割合で保全又は植栽されたものとする。
- (6) 条例第4条第1項第5号アに規定する「土地の状況により支障がないと認められる場合」とは、建築物等の用途からみて空地の確保が必要な場合について、緩和を認めることができるものとする。ただし、この場合は、できるだけ敷地の縁辺部に高木を配置するものとする。
- (例) 敷地に農作業のためのスペースを含む農家住宅、運動場の必要な学校、保育所など。

第4 技術基準及び運用

1 建ぺい率について

(1) ただし書の適用事例

審査基準中、「街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地でさいたま市建築基準法施行細則第17条第1号に該当するもの」とは、「建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路が、120度以内でつくる内角側のかど敷地又はそれらの道路に二方が接する敷地（かど敷地を除く。）で、その周長の3分の1以上がそれらの道路に接するもの」である。

(2) 路地状敷地における建ぺい率の算定

路地状敷地における建ぺい率の風致条例上の取扱いは、路地状部分を含めた全体の敷地面積を基礎として建ぺい率を算定するものとする。

2 壁面後退距離について

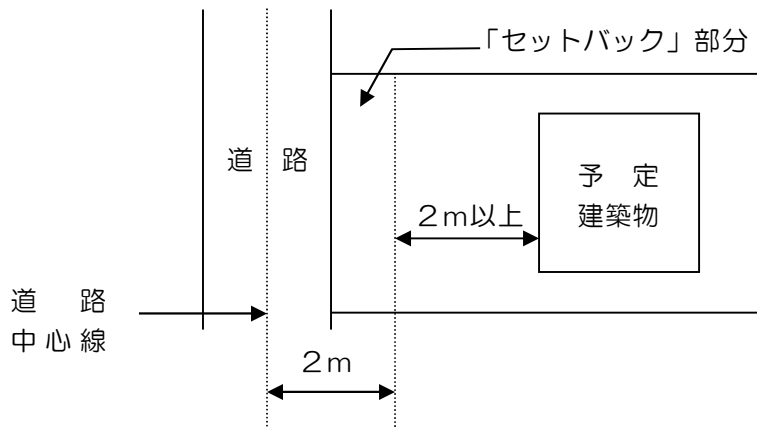
(1) 道路の取扱い

① 幅員1.8メートル未満の道に接する場合

建築基準法第42条の規定に該当するものを道路として取り扱うため、これに該当しない幅員1.8メートル未満の道は、隣地として取り扱い、壁面後退距離は1メートル以上確保すればよい。

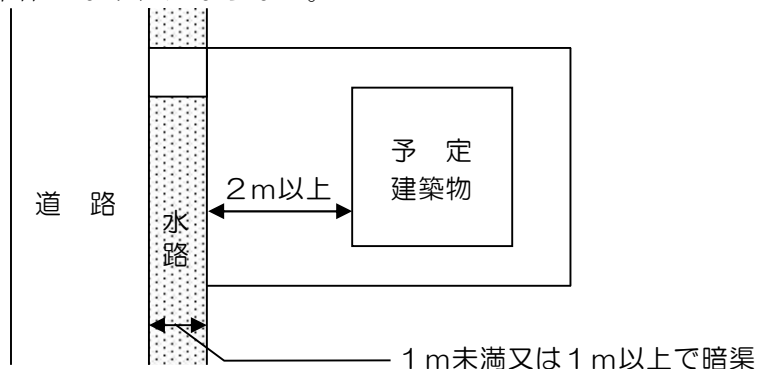
② 「2項道路」に接する場合

建築基準法第42条第2項に該当するいわゆる「2項道路」については、その中心線からの水平距離2メートルの線をその道路の境界線とみなすため、これに接する場合には、当該境界線から2メートルの壁面後退距離を確保しなければならない。



③ 道路に接している水路に接する場合

当該敷地が、道路に接している水路で1メートル未満のもの又は1メートル以上で暗渠のものに接する場合は、当該水路は道路の一部とみなし、水路から2メートル以上の壁面後退距離を確保しなければならない。

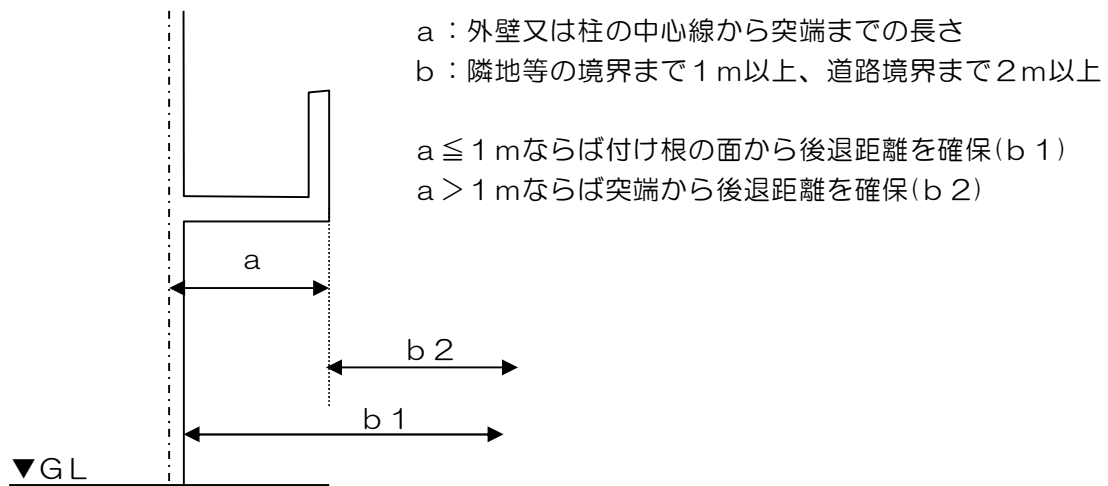


(2) 壁面後退距離の起算点

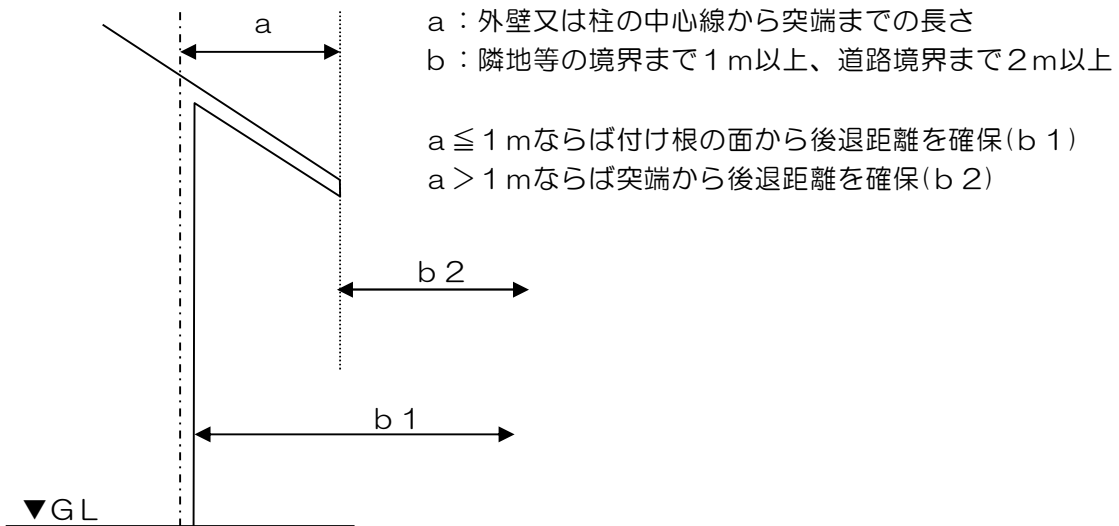
壁面後退距離は、壁芯又は柱芯からではなく、バルコニー、出窓その他これらに類するものの手すり又はその面を含む「外壁又はこれに代わる柱の面から」の有効距離を確保しなければならない。ただし、バルコニー、軒、出窓、外部階段などの突出物で、その全体が建築面積に算入されず（建築基準法施行令第2条第1項第2号を参照）、風致の維持に支障がないと認められるものについては、壁面後退の対象としないものとし、当該突出物の付け根である外壁又はこれに代わる柱の端（外面）から起算して差し支えないものとする。

[参考事例]

ア 片持ち式バルコニー



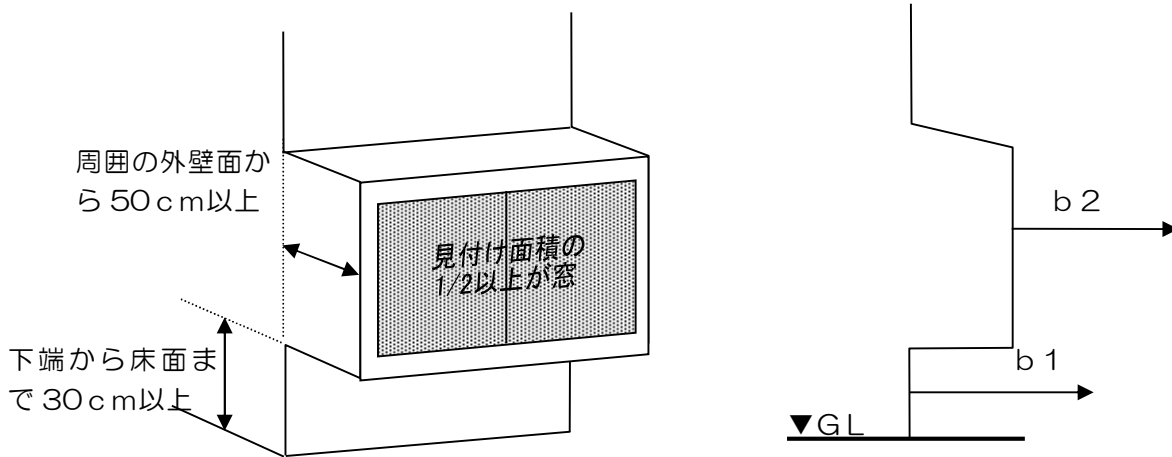
イ 柱のない軒



ウ 出窓

下端から床面までの高さが30センチメートル以上、周囲の外壁面からの突き出しが水平距離50センチメートル未満、かつ、見付け面積の2分の1以上が窓である場合は、出窓の付け根の面から後退距離を確保すればよい(b1)。

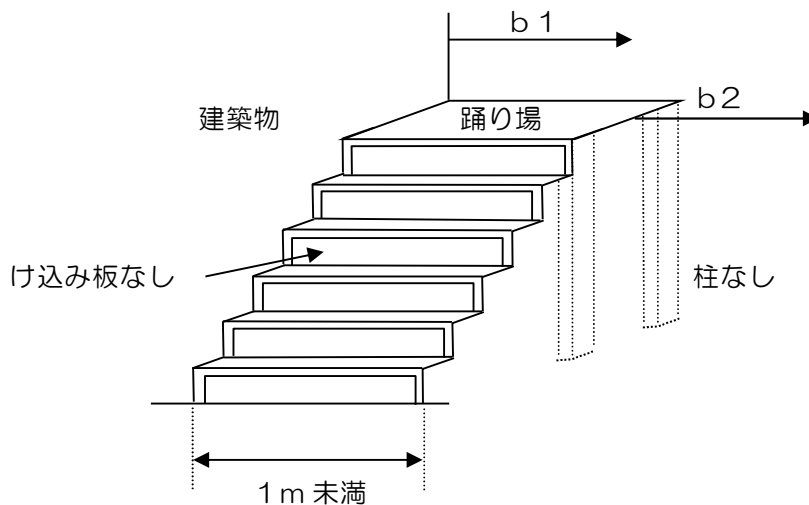
上記に該当しない場合は出窓の突端から後退距離を確保しなければならない(b2)。



エ 外部階段

け込み板及び踊り場の柱がなく、かつ、幅が1メートル未満である場合は、階段の付け根の面から後退距離を確保すればよい(b1)。

上記に該当しない場合は階段の突端から後退距離を確保しなければならない(b2)。



3 工作物の意匠について

建築物以外の工作物の意匠については、条例第2条第1項第1号により規制の対象となっているところである。この工作物が商標登録のなされている意匠による看板等である場合も、当該工作物の設置については、色彩に関する審査の基準に適合しているか、また形態等が行為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かを総合的に勘案して、その可否を判断するものとする。

4 木竹の伐採について

(1) 許可を要しない木竹の伐採

条例第2条第2項第8号に掲げる許可を要しない木竹の伐採のうち、条例第2条第2項第8号イ中の「危険な木竹の伐採」とは、次のいずれかに該当するものとする。

- ① 木竹が建築物等に当たり、当該建築物等を現に変形又は損傷させている場合及び変形又は損傷させるおそれがあると認められる場合における必要最小限度の伐採（枝打ち又は根切りで対応可能な場合は、枝打ち又は根切りまでとする。）
- ② 木竹が相当程度傾いている、又ははみ出している状態で、倒木等により、生命、身体、財産等に損傷をもたらすおそれがあると認められる場合における必要最小限度の伐採（枝打ちで対応可能な場合は、枝打ちまでとする。）

5 風致の維持に必要な植栽について

「風致の維持に必要な植栽」は、造成された宅地等に建築物を新築する場合並びに建ぺい率及び壁面後退の規制に係るただし書を適用した場合には、敷地面積の10%以上の緑地を確保し、敷地面積の30平方メートル当たり高木を1本以上、低木を3本以上の割合で保全又は植栽するものとし、その詳細は以下による。

(1) 緑地の算出方法

$$\text{敷地面積} \times 10\% = \text{植栽面積}$$

緑地は樹木の樹冠等により被覆された土地の面積とし、芝などの地被植物に覆われた部分も含むことができるものとする。ただし、プランター等の植栽基盤の永続的でないものは含まれないものとする。

また、樹木と樹木又は地被植物が重なる部分を重複して計上することはできない。

(2) 樹木の必要本数の算出方法

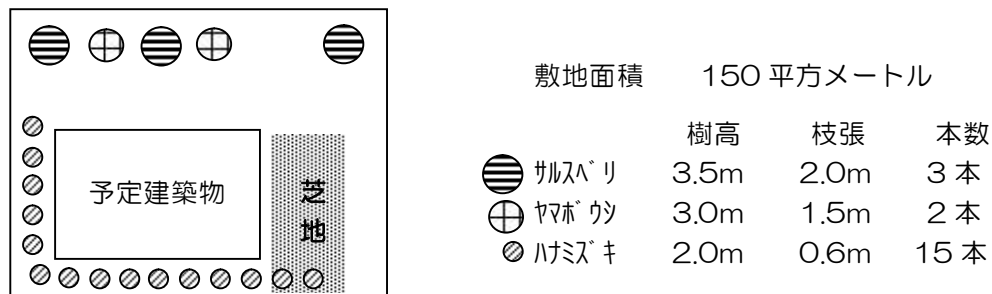
$$\text{高木} \quad \text{敷地面積} \div 30 \text{ 平方メートル} = \text{必要本数} \quad (\text{小数点以下は切上げ})$$

$$\text{低木} \quad \text{敷地面積} \div 30 \text{ 平方メートル} \times 3 \text{ 本} = \text{必要本数} \quad (\text{小数点以下は切上げ})$$

ただし、必要に応じて植栽すべき低木を高木に替えることができることとし、この場合は低木3本を高木1本とする。

また、竹林を含む敷地においては、当該竹林部分を敷地面積から除いて必要本数の計算するものとする。

〔例1〕緑化区域及び樹木の必要本数の算定方法



$$\text{緑地の必要面積} = \text{敷地面積} \times 10\% = 150 \times 10\% = 15.0 \text{ (m}^2\text{)}$$

植栽計画

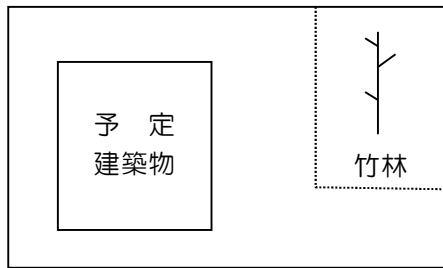
ガシバ	1.0	×	1.0	×	3.14	×	3 (本)	=	9.42 (m ²)
ヤマボウシ	0.75	×	0.75	×	3.14	×	2 (本)	=	3.53 (m ²)
ハナミズキ	0.3	×	0.3	×	3.14	×	13 (本)	=	3.67 (m ²) (重複2本)
芝地	3.0	×	5.0					=	15.00 (m ²)
合計									31.62 (m ²) > 15.0 (m ²) ∴OK

樹木の必要本数

$$\text{高木の必要本数} \quad \text{敷地面積} \div 30 \text{ m}^2 = 150 \div 30 = 5 \text{ (本)} \leq 5 \text{ (本)}$$

$$\text{低木の必要本数} \quad \text{敷地面積} \div 30 \text{ m}^2 \times 3 \text{ 本} = 150 \div 30 \times 3 = 15 \text{ (本)} \leq 15 \text{ (本)} \quad \therefore \text{OK}$$

〔例2〕 必要本数の算定で敷地内に竹林があり、これを保存する場合



敷地面積 300 平方メートル
竹林面積 80 平方メートル

$$\text{高木の必要本数} = (\text{敷地面積} - \text{竹林面積}) \div 30 = (300 - 80) \div 30 = 7.3$$

小数点以下を切り上げて、8本

$$\text{低木の必要本数} = (\text{敷地面積} - \text{竹林面積}) \div 30 = (300 - 80) \div 30 \times 3 = 21.9$$

小数点以下を切り上げて、22本

(3) 路地状敷地における必要本数

路地状敷地における植栽の必要本数の算定に当たっては、一般の敷地と同様に取り扱い、路地状部分を含めた全体の敷地面積を基礎として算定するものとする。

(4) 必要本数の緩和

建築物の用途からみて空地の確保が必要であると認められる場合は、風致の維持に支障のない限度において、必要本数の緩和を認めることができるものとする。

ただし、この場合は、できるだけ敷地の縁辺部に高木を配置するものとする。

(例) 敷地に農作業のためのスペースを含む農家住宅、運動場の必要な学校、保育所など。

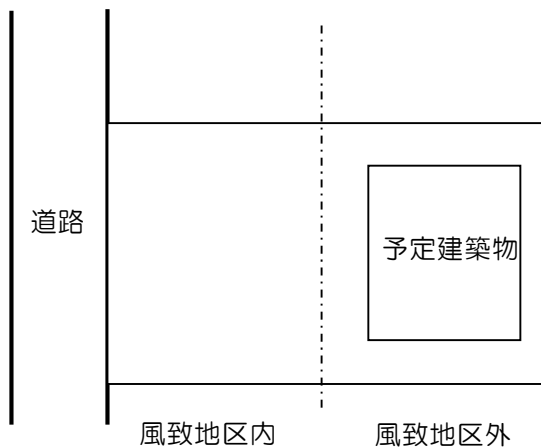
6 行為予定地が風致地区の内外にわたる場合

行為予定地が風致地区の内外にわたる場合の取扱いは、次によるものとする。

(1) 建築行為又は意匠の変更を行う建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合

① 予定建築物が風致地区内にかからない場合

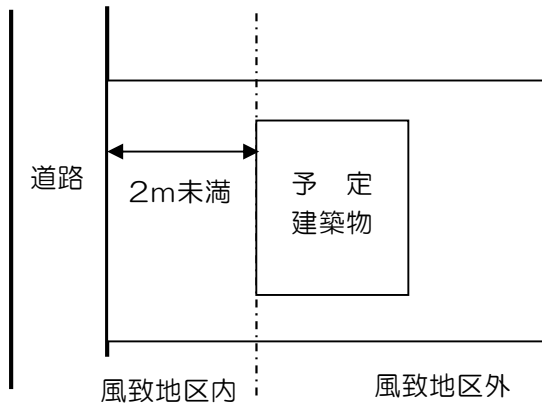
ア 許可申請の有無



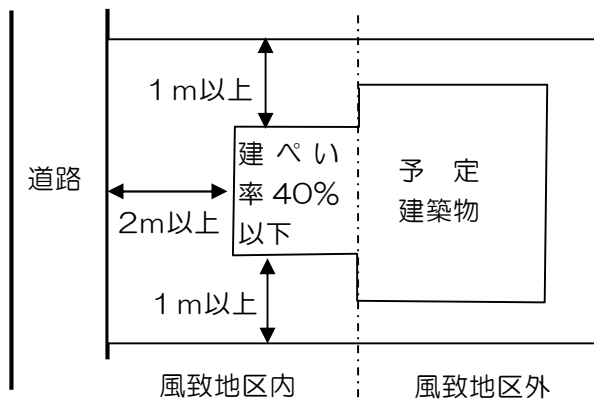
この場合も、建築行為に係る風致条例の許可申請は必要である。

イ 壁面後退距離について

予定建築物が風致地区内にかからない場合は、風致地区内の道路からの壁面後退距離の規制は適用しない。



② 予定建築物が風致地区の内外にわたる場合



この場合は、次のように取り扱うものとする。

- ア 建築物の高さの制限については、風致地区内の建築物の部分についてのみ適用する。
- イ 建ぺい率の制限については、風致地区内の建築物の部分についてのみ適用する。
- ウ 壁面後退距離については、風致地区内の建築物の部分についてのみ適用する。
- エ 建築物等の位置、規模、形態及び意匠の規制については、風致地区内の建築物等の部分についてのみ適用する。
- オ 風致の維持に必要な植栽については、風致地区内の敷地についてのみ適用する。

(2) その他の行為予定地が風致地区の内外にわたる場合

- ① 土地の形質の変更に関する規定は、風致地区に係る土地の区域についてのみ適用する。
- ② 木竹の伐採に関する規定は、風致地区内にある木竹についてのみ適用する。
- ③ 土石の類の採取に関する規定は、風致地区内にある土石の類についてのみ適用する。
- ④ 水面の埋立て又は干拓に関する規定は、風致地区内にある水面についてのみ適用する。
- ⑤ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積に関する規定は、風致地区内におけるたい積についてのみ適用する。

第5 その他の手続き

規則第2条第1項の規定による申請を取り下げ又は条例第2条第1項による許可の変更等を行う場合の手続きは、次に定めるところによる。

(1) 申請の取下

第2条による申請をした者が、申請を取り下げようとするときは、申請取下届を市長に提出する。

(2) 申請書等記載事項の変更

条例第2条第1項の規定による許可を受けた者は、当該許可に係る行為を完了する前に、その申請書および添付図面に記載した事項を変更しようとするときは、あらかじめ許可を受けなければならない。

ただし、申請者、設計者、工事施工者若しくは行為の期間に関する事項又は市長が重要でないとする事項の変更をしようとするときは、申請書等記載事項変更届に許可書を添えて、市長に届け出ることをもって足りることとする。この場合において、図面等の変更が生じる場合は変更前と変更後が解る資料を添付するものとする。

【市長が重要でないとする事項】

- ① 建築物の高さの変更で、12m以下で意匠等の変更を伴わない軽易な変更
- ② 建築物の変更で建築面積及び延床面積の変更を伴わない、軽易な間取り等の変更
- ③ 建築物の配置の変更で建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界までの距離が、道路に接する部分にあっては2m以上、その他の部分にあっては1m以上確保された軽易な配置の変更
- ④ 植栽の変更で本数等に減少がなく、樹種及び植樹場所等の軽易な変更
- ⑤ その他①から④と同程度の軽易な変更

(3) 工事取りやめ

条例第2条第1項の規定による許可を受けた者は、当該許可に係る行為を取りやめたときは、速やかに工事取りやめ届を、市長に届け出るものとする。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。