

青梅市風致地区条例にもとづく許可の審査基準

第1 目的

この審査基準は、青梅市風致地区条例（平成25年条例第38号。以下「条例」という。）の運用に当たり、許可の基準およ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項の規定にもと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項の規定にもとづく国、東京都または青梅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条の規定にもとづく許可基準および本審査基準に従い、協議するものとする。
- 3 条例第4条の規定にもと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条の規定にもとづく許可基準および本審査基準を遵守するよう指導するものとする。
- 4 本審査基準は、青梅市行政手続条例（平成8年条例第8号）第5条の規定にもとづく「審査基準」とする。

第3 用語の定義

本審査基準において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号）および建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）なら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）およ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（平成13年東京都規則第39号）において使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建蔽率 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 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線また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 切土または盛土を伴う、土地の物理的形狀を変更させる行為をいう。

- (4) 木竹 竹類を含む木本類の総称をいう。ただし、草本類を除く。
- (5) 水面 池、沼、河川、湖その他一切の水面をいう。ただし、人工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または風致景観にかかわらないものを除く。
- (6) 緑地 縁石等で区画された樹木などで覆われている土地ならびに植栽された樹木等と一体をなす池、花壇およ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およ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 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 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 成木時の高さが5メートルを超える樹木をいう。
- (10) 中木 成木時の高さが3メートルを超える樹木をいう。
- (11) 低木 高木および中木以外の木竹をいう。
- (12) 地被植物 芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物等をいう。
- (13) ツル植物 ツタ類、カズラ等の木性ツル植物をいう。
- (14) 樹冠および樹冠投影面積 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項の規定にもと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。）

ア 切土および盛土は、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。

イ 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。

ウ 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。

エ 擁壁については、表面処理（自然石風等）または植栽により覆い隠すよう努めること。

オ 地表の舗装面積は、必要最小限に止めること。

カ 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または盛土を伴わないこと。

(2) 木竹の伐採

ア 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、生垣もしくは高木・低木の密植等列状また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。

イ 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。

ウ 伐採したあとは、積極的に修景植栽を行うこと。

エ 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は、認めないものとする。

(3) 土石の類の採取

ア 採取方法は、できるだけ坑道掘りによること。

イ 採取による地表の崩壊または陥落の防止策および汚濁水等の処理の対策を施すこと。

(4) 水面の埋立てまたは干拓

ア 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、原則として認めない。

イ 残存する水面の水位および水量の変更を伴わないものであること。

(5) 建築物等

ア 色彩は、意匠に含まれるものであること。

イ 建築物等の色彩は、原色および蛍光色を避けること。

ウ 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。

エ 広告物または看板等特殊な用途を有するものにあつて前記イおよびウ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) 建築物の建蔽率、道路側壁面後退距離および隣地側壁面後退距離 条例第5条第1項第5号ただし書の規定にもとづき、風致の維

持に有効な措置として、一定の緑化基準を満たすことによって次のとおり緩和できるものとする。

ア 緑化基準

緑地率 30 パーセントかつ接道緑化率 60 パーセントを満たすこと。

イ 緩和の上限

(ア) 建蔽率 30 パーセント

(イ) 道路側壁面後退距離 2.0 メートル

(ウ) 隣地側壁面後退距離 1.0 メートル

(7) 建築物の高さ

条例第 5 条第 1 項第 5 号ただし書の規定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、次のとおりとする。

ア 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する文化財またはこれに準ずる文化財の保全のために建築する場合または神社城郭等のうち文化財的価値を有するもので過去に存在した建築物の復元を図る場合においては、特に上限を定めないが、文化財等の保全のために客観的に必要な範囲までとすること。

イ 国および地方公共団体の設置する博物館、美術館等を建て替える場合には、既存の高さの範囲内とし、30 メートルを超えないよう努めること。

(8) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積

ア 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。

イ 高さが 3 メートルを超えないこと。

2 条例第 5 条第 2 項の規定にもとづく風致の維持に必要な条件の付加

(1) 木竹の伐採

木竹の伐採を認めるに当たっては、緑地率 30 パーセントを満たすことを許可条件として付加するものとする。

(2) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積

屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積を認めるに当たっては、緑地率 30 パーセントを満たすことを許可条件として付加するものとする。

3 行政指導

(1) 宅地の造成等

ア 施行面積にかかわらず、緑地率20パーセントを満たすよう指導する。

イ 分譲地の造成申請については、建築物の建築に当たって条例第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。

ウ 分譲地の造成において、1区画当たりの面積は、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パーセント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。また、10メートルを超える工作物の新築、改築に当たっては、意匠、色彩および外装材は周辺景観との調和を図るとともに、計画の内容を近隣住民等に説明し、住民の理解のもとに紛争を生じないように努めなければならない。

第5 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る。なお、条例第5条第1項第1号ウの「木竹が保全され、また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

ア 高木は、1本当たり3平方メートルとする。ただし、現況およ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。

イ 中木は、1本当たり1平方メートルとする。ただし、現況およ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。

ウ 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

ベランダに植ます等（簡易なものを除く。）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、壁面緑化最高部から最低部までの幅がおおむね3メートル以上のものに限る。

(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

ア 単独木の場合は、第1号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。

イ 樹林または群植の場合は、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、第1号から第5号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 審査に当たっては、他の法令等に留意すること。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、建築および開発行為等ならびに環境に関する関係法令の規定にもとづく取扱いの例による。
- 3 申請指導および審査に当たっては、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上で判断すること。
- 4 許可申請書および添付図書のうち、青梅市情報公開条例（平成9年条例第29号）にもとづき非開示となるのは、原則として申請者等の印影、個人の電話番号および建物平面図など同条例第9条第1項第1号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併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 宅地の造成およ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もとづき建築物の建築等の行為が行われる場合には、宅地の造成およ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 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、収益または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 許可申請等に当たり、強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条の監督処分の対象となる。

第7 実施期日

この審査基準は、平成26年4月1日から実施する。