

山形市風致地区内における建築等の規制に関する条例  
審査基準

平成27年4月

## I. 趣旨

この基準は、山形市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成27年条例第4号。以下「条例」という。）及び山形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27年規則第 号。以下「規則」という。）に基づく行為の許可等について、必要な事項を定めるものとする。

## II. 用語の定義

条例、規則及び本基準における用語について、次の各号のとおり定義する。

### (1) 建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項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して設置される建築物以外のものをいう。

### (3) 仮設の建築物、仮設の工作物

建築基準法第85条に規定する仮設建築物及び構造上容易に移転し、又は除却できる工作物をいう。

### (4) 地下に設ける建築物、地下に設ける工作物

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のうち、地上に露出しない部分及び地中に埋設する工作物をいう。

### (5) 道路

建築基準法第42条に規定する道路をいう。

### (6) 床面積

建築基準法施行令第2条第1項第3号により算出した面積をいう。

### (7) 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項により算定した高さをいう。

### (8) 土地の形質の変更

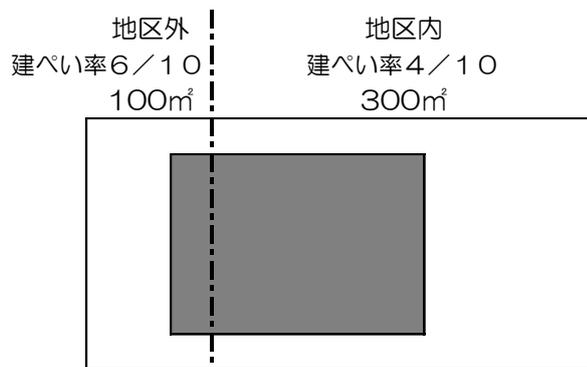
切土及び盛土等により土地の形状を物理的に変更すること又は農地を宅地にする等の土地の性質を変更することをいう。

## III. 審査基準

### 1 建築物の建築（条例第4条第1項第1号関係）

#### (1) 敷地が風致地区の内外にまたがる場合の取り扱い

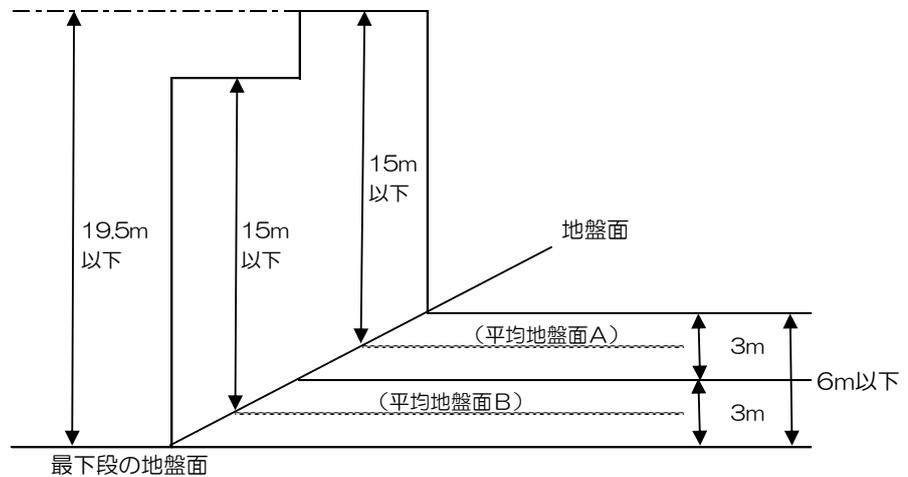
敷地が風致地区の内外にわたる場合において、高さ及び壁面後退については風致地区内の敷地のみ条例、規則及び本基準によるものとし、建ぺい率については、内外それぞれの敷地面積の加重平均地を限度とする。



$$(6/10 \times 100/400) + (4/10 \times 300/400) = 0.45 \text{以下}$$

## (2) 斜面地における建築物の高さの取り扱い

斜面地における建築物の高さについては、それぞれの平均地盤面からの高さを 15m 以下とする。また、地盤面の高低差は 6m 以下とし、最下段の地盤面からの高さを 19.5m 以下とする。

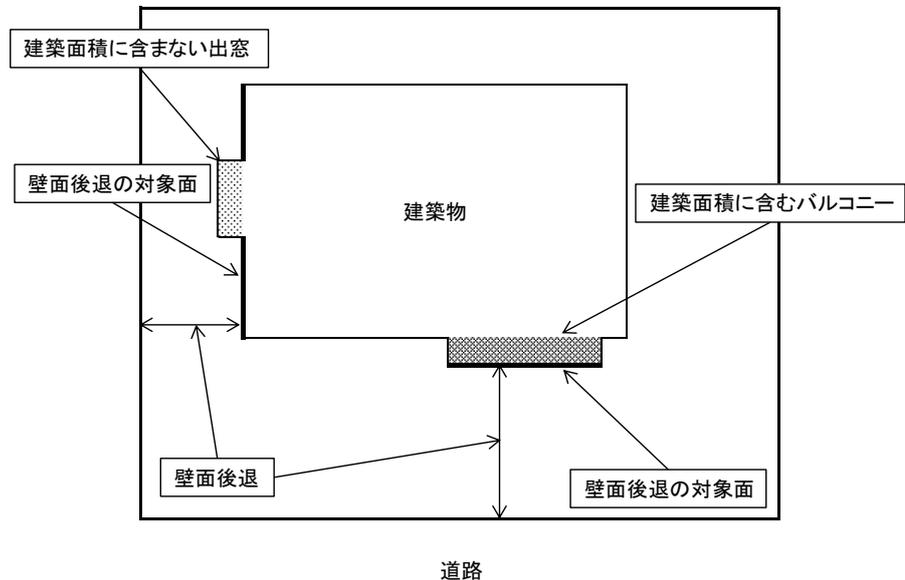


## (3) カーポート（車庫）の取り扱い

カーポートなど車庫としての用途に供する建築物のうち、外壁が無く、柱と屋根のみで建築されているものは、道路及びその他の部分の境界線までの距離が必要なものとして取り扱わないものとする。

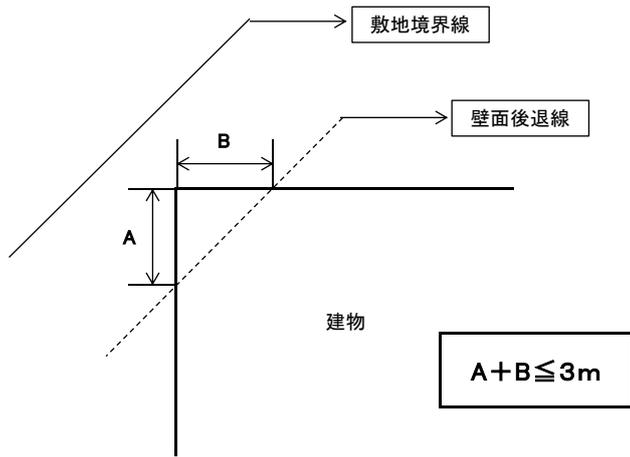
## (4) 出窓やバルコニー等の取り扱い

建築面積に含まない出窓やバルコニー等については、道路及びその他の部分の境界線までの距離が必要なものとして取り扱わないものとする。



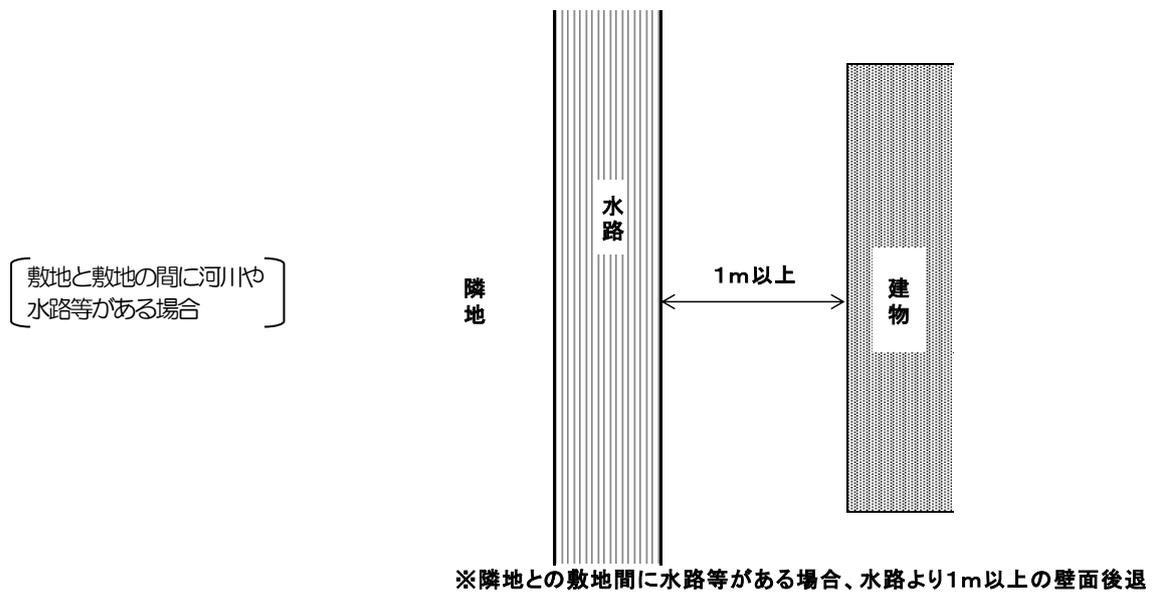
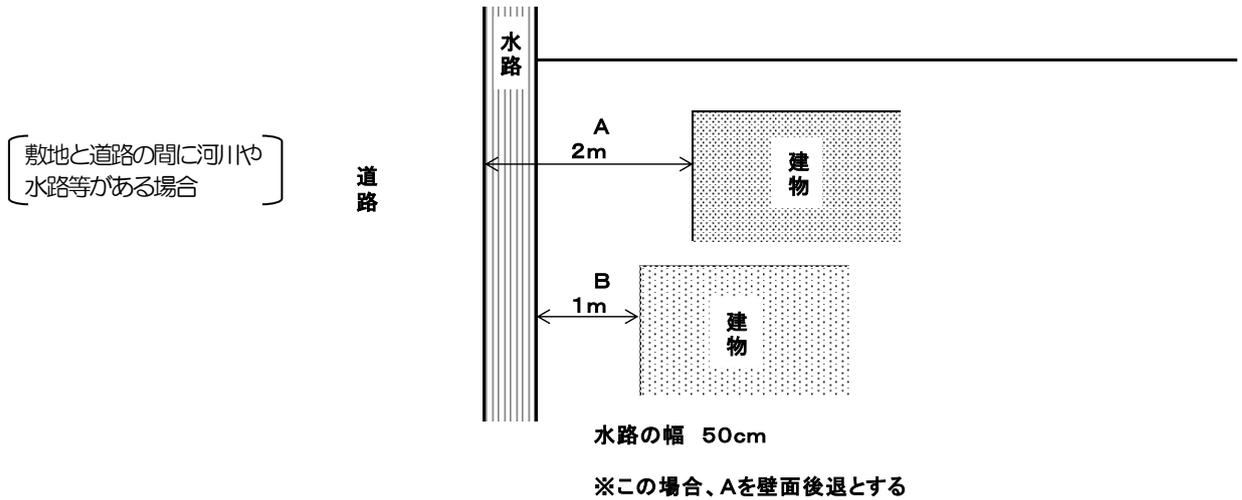
## (5) 隅切り等の取り扱い

隅切りされた角地や敷地の形状等により、局部的にやむを得ず適合が困難と認められる場合は、適合しない外壁又はこれに代わる柱の面の部分の長さの合計は、3m以下とする。



(6) 敷地と道路又は敷地の間に河川や水路等がある場合の取り扱い

敷地と道路の間に河川や水路等がある場合、道路境界線から2m、河川や水路等の境界線から1mを比較して、壁面後退距離が長くなる方とする。また、敷地と敷地の間に河川や水路等がある場合は、河川や水路等の境界線からの距離は1m以上とする。



## (7) 建築物の色彩の取り扱い

建築物の色彩は、光沢が少なく彩度の低い色彩など落ち着いた色調とし、日本工業規格におけるマンセル表色系による次の基準の範囲内とする。なお、無彩色（N）については、基準を設けないものとする。

色相 (色合い)	R・YR (赤・黄赤系)	Y (黄系)	その他
明度 (明るさ)	10以下	10以下	10以下
彩度 (鮮やかさ)	6以下	4以下	2以下

## (8) 建築物の位置、形態及び意匠の取り扱い

建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建築物の位置、形態及び意匠とは、次に掲げるものとする。

### ア 位置

山の尾根線上など、周辺や市街地から目立つ中腹部から上位に建築物を建築しないものとする。ただし、風致に溶け込むような色彩や緑化などへの配慮、周辺の樹林等に囲まれ目立たない状態となる場合は除く。

### イ 形態

建築物の壁面が長大とならないよう可能な限り分棟するなど、壁面のボリューム感が減少するよう配慮するものとする。また、異型な形態を避けるものとする。

### ウ 意匠

建築物の材質は、光沢が少なく落ち着いた色調とする。

## (9) 工作物の位置、規模、形態及び意匠の取り扱い

建設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工作物の位置、規模、形態及び意匠とは、次に掲げるものとする。

### ア 位置

山の尾根線上など、周辺や市街地から目立つ中腹部から上位に工作物を建設しないものとする。ただし、風致に溶け込むような色彩や緑化などへの配慮、周辺の樹林等に囲まれ目立たない状態となる場合は除く。

### イ 規模

巨大な印象を与えないなど、周辺の風致との調和に配慮した規模とする。

### ウ 形態

出来る限り簡易にするなど、周辺の風致との調和に配慮した形態とする。

### エ 意匠

工作物の材質は、光沢が少なく落ち着いた色調とする。

## (10) 仮設の建築物及び地下に設ける建築物に関する基準の特例

条例第4条第1項第1号ただし書きの規定は、次に掲げる場合において適用するものとする。

### ア 仮設の建築物については、光沢が少なく落ち着いた色調とするものとする。

### イ 地下に設ける建築物については、その設置にあたり地貌を変化させることがないような位置及び規模とする。

### (11) 建築物の高さに関する基準の特例

条例第4条第1項第1号アのただし書きの規定は、次に掲げるいずれかの場合において適用するものとする。

- ア 旧山形県風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年3月27日山形県条例第19号）以前の建築物の建替えによる場合。ただし、建替え前の高さを限度とする。
- イ 建築物が、病院、学校などの公益上必要と認められる場合。
- ウ 建築物が、神社仏閣など文化的並びに歴史的に価値を有すると認められる場合。
- エ 用途地域に指定された区域の場合。ただし、用途制限に高さに関する規制が無い場合を除く。
- オ 次のいずれにも該当している場合
  - (ア) 建築物の位置、形態及び意匠が、Ⅲ-1-(8)に基づいている場合。
  - (イ) 道路に接する部分の1/2以上について生け垣による植栽がなされ、かつ、生け垣を含め、敷地の周囲に沿って、敷地の60パーセント以上に適切な植栽がなされる場合。

### (12) 建築物の建ぺい率に関する基準の特例

条例第4条第1項第1号イのただし書きの規定は、次に掲げるいずれかの場合において適用するものとする。

- ア 旧山形県風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年3月27日山形県条例第19号）以前の建築物の建替えによる場合。ただし、建替え前の建ぺい率を限度とする。
- イ 建築物が、病院、学校などの公益上必要と認められる場合。
- ウ 建築物が、神社仏閣など文化的並びに歴史的に価値を有すると認められる場合。
- エ 用途地域に指定された区域の場合。ただし、用途制限に建ぺい率に関する規制が無い場合を除く。
- オ 周辺の土地の区域から見通しが効かない場所に建築される建築物である場合。

### (13) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離に関する基準の特例

条例第4条第1項第1号ウのただし書きの規定は、次に掲げるいずれかの場合において適用するものとする。

- ア 旧山形県風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年3月27日山形県条例第19号）以前の建築物の建替えによる場合。ただし、建替え前の距離を限度とする。
- イ 建築物が、病院、学校などの公益上必要と認められる場合。
- ウ 建築物が、神社仏閣など文化的並びに歴史的に価値を有すると認められる場合。
- エ 用途地域に指定された区域の場合。ただし、用途制限に壁面後退に関する規制が無い場合を除く。
- オ 周辺の土地の区域から見通しが効かない場所に建築される建築物である場合。

## 2 工作物の建設（条例第4条第1項第2号関係）

### (1) 工作物の取り扱い

Ⅲ-1-(9)によるもの以外、標準的な工作物に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

- ア 擁壁
  - (ア) 擁壁の高さは、5m以下とし、前面に植栽を設けるなど周辺の区域の風致に配慮すること。
  - (イ) 色彩は、灰色など落ち着いた色調とすること。
- イ 門、塀及びフェンス
  - (ア) 色彩は、灰色、黒色、茶色など落ち着いた色調とすること。
  - (イ) 光沢を少なくすること。

ウ コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔

(ア) 周辺の区域から目立たない位置に設置すること。ただし、その用途により困難である場合は、落ち着いた色彩や植栽による目隠しなどに配慮するものとする。

エ 屋外広告物

(ア) 屋外広告物は原則として設置しないものとする。ただし、その用途が公共性・公益性が高いなどのほか、その用途においてやむを得ないと認められるものは除く。

(イ) 材質や色彩などは、光沢が少なく、落ち着いた色調となるものとする。

(2) 工作物の建設の特例

条例第4条第1項第2号ただし書きの規定は、審査基準Ⅲ－1－(10)に準ずるものとする。

**3 宅地の造成等（条例第4条第1項第3号関係）**

(1) 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の取り扱い

条例第4条第1項第3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とは、次に掲げるものとする。

ア 現況の樹木等を出来る限り保全するものであること。

イ 適正な土地利用及び植栽が行われるものであること。

ウ 植栽の面積は、水平投影面積によるものとする。

エ 都市計画法に基づく開発行為のうち、分譲を前提とした宅地の造成の場合、開発行為者が植栽を行わない場合、分譲後の所有者に対し、条例第4条第1項第3号に規定する植栽を義務付けるものであること。

(2) 重要な森林の取り扱い

条例第4条第1項第3号ウ（イ）に規定する、重要な森林とは、次に掲げるものとする。

ア 学術上価値があると認められる森林

イ 歴史・文化的な資源であると認められる森林

ウ 重要性や希少性の高い動植物の生息生育地である森林

(3) 宅地の造成等に関する基準の特例

ア 条例第4条第1項第3号ア及びウに規定する、周辺の土地の状況により風致の維持上支障がないとは、次に掲げる場合によるものとする。

(ア) 当該行為を行う土地が、周辺や市街地から見通しが効かないなど、目立たない場所である場合。

イ 条例第4条第1項第3号イに規定する、宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域において、木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないとは、次に掲げるいずれかの場合によるものとする。

(ア) 現況の地貌、樹木等が出来る限り保全されるよう計画されている場合。

(イ) 切土又は盛土を行うとき、客土等の措置を講じるなど、樹木の育成に配慮するよう計画されている場合。

**4 木竹の伐採（条例第4条第1項第4号関係）**

(1) 木竹の伐採に関する基準の特例

条例第4条第1項第4号に規定する、伐採の行われる土地及び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、次に掲げるいずれかの場合によるものとする。

ア 伐採を行う土地の林縁部の樹木の保護を図るよう計画されている場合。

イ 風致上重要な樹木は保全するものとし、やむを得ず除去が必要な場合は、移植等の処置が講じられる場合。

## 5 土石の類の採取（条例第4条第1項第5号関係）

### (1) 土石の類の採取に関する基準の特例

条例第4条第1項第5号に規定する、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とは、次に掲げるいずれかの場合によるものとする。

ア 埋め戻しを行うとき、客土等の措置を講じるなど、採取後の緑化に配慮するよう計画されている場合。

イ 土地の周縁部に植栽するなど、周辺や市街地からの風致景観に配慮するよう計画されている場合。

## 6 水面の埋立て又は干拓（条例第4条第1項第6号関係）

### (1) 水面の埋立て又は干拓に関する基準の特例

条例第4条第1項第6号に規定する、当該行為に係る土地及びその周辺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とは、次に掲げる場合によるものとする。

ア 埋立てを行うとき、客土等の措置を講じるなど、木竹の生育に配慮するよう計画されている場合。

## 7 建築物の色彩の変更（条例第4条第1項第7号関係）

### (1) 建築物の色彩の変更に関する基準の特例

条例第4条第1項第7号に規定する、当該変更を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木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないとは、次に掲げる場合によるものとする。

ア 審査基準Ⅲ-1-(7)に基づく色彩となっている場合。

## 8 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積（条例第4条第1項第8号関係）

### (1) 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の特例

条例第4条第1項第8号に規定する、堆積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とは、次に掲げるいずれかの場合によるものとする。

ア 現況の地貌、樹木等が出来る限り保全するよう計画されている場合。

イ 土地の周縁部に植栽するなど、周辺や市街地からの風致景観に配慮するよう計画されている場合。

## 附 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。