

## 下関市風致地区内における建築等の規制に関する条例事務取扱要領

### (目的)

第1条 この要領は、下関市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成26年12月18日条例第83号、以下「風致条例」という。）の運用に当たり、許可に係る審査基準等を明確化し、事務の適正な執行に資することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 風致条例における用語の定義は、都市計画法、建築基準法その他の法令において定義されている用語と同一とする。

### (建築物等の高さ)

第3条 申請計画敷地（以下「計画敷地」という。）の一部が風致地区の区域に含まれる場合、建築物等の高さに係る審査基準は、風致地区の区域に含まれる計画敷地内について、風致条例で定める基準値以下とする。

2 建築物等の高さに係る審査基準は、別紙「建築物等の高さの取扱い」のとおりとする。

### (建ぺい率)

第4条 計画敷地の一部が風致地区の区域に含まれる場合、建築物の建ぺい率に係る審査基準は、風致地区の区域に含まれる計画敷地内について、風致条例で定める基準値以下とする。

### (壁面後退)

第5条 壁面後退に係る審査基準は、別紙「壁面後退の取扱い」のとおりとする。

### (建築物等の色彩に係る審査基準)

第6条 建築物等の色彩に係る許可申請について、次の各号に適用しているか審査する。

(1) 次に掲げる中間色を使用することにより、周囲の風致と調和するように配慮されていること。

ア 有彩色については、日本産業規格「物体色の色名」に規定される「あざやかな～」、「つよい～」に分類される色以外の色

イ 無彩色については、マンセル値が N1.5 を超え、N9.5 未満である色

(2) 蛍光塗料及び金銀塗料を使用しないこと。

2 次に掲げるものの色彩の使用については前項各号の規定は適用しない。ただし、この場合においては敷地面積の5分の1以上の緑地を確保し、周辺の風致維持につとめなければならない。

(1) 伝統的な様式の歴史的建造物等。

(2) 着色をしていない自然素材によって仕上げられる部分。

(3) 見積り面積の5分の1未満の範囲で外観のアクセント色として着色される部分。

(4) 店舗、事務所の敷地内において、名称、営業内容等を表示する建築物以外の工作物。

(5) 市長が特にやむを得ないと認めたもの。

3 風致地区ごとに保全方針を作成し、その中で色彩に係る運用を定めた場合には、これに従うものとする。

(建築物等の色彩の変更に係る審査方法)

第7条 前条に係る審査は、風致地区内行為許可申請書（以下「申請書」という。）に添付される建築物等色彩変更概要書、付近見取図及び建築物等の全体を撮影した写真により行うほか、必要に応じて現地を視察して行う。

(緑地率に係る審査基準)

第8条 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宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合（以下「緑地率」という。）について、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積に含める樹木等は次のとおりとする。

(1) 木竹が保全される土地の面積（以下「残存緑地面積」という。）

ア 位置、規模及び植生状態が当該土地及びその周辺における風致の維持上有効な樹木等。

イ 芝生、花壇の草花（フラワーポット、植木鉢は除く。）、庭園内の池又は庭石等で、風致の維持上有効なもの。

(2) 適切な植栽が行われる土地の面積（以下「回復緑地面積」という。）

ア 10 m<sup>2</sup>につき植栽時の高さが3.5 m以上の高木1本以上、又は植栽時の高さが1.5 m以上の中木2本以上植栽されたもの。

イ 1 mあたり2本以上の植栽をしている生垣

2 緑地率の算定方法は、別紙「緑地率の算定方法」とおりとする。

3 宅地開発等、土地の形質の変更部分に分譲する宅地が含まれる場合、緑地協定等により分譲宅地において緑地が担保される場合には、担保される緑地を緑地面積に含めることができる。

（緑地率に係る審査方法）

第9条 前条に係る審査は、申請書に添付される植栽計画図（将来5年以内のもの）及び緑地率算定表により行うほか、必要に応じて現地を視察して行う。

（屋外における土石等の堆積に係る審査基準）

第10条 屋外における土石等の堆積に係る許可申請について、次の各号に適しているか審査する。

(1) 堆積の規模に関する基準

ア 堆積物の高さが5 m以下であること。

イ 堆積に係る敷地に隣接する土地との境界線までの距離が1 m以上であること。

(2) 堆積物の遮蔽に関する基準

堆積に係る敷地の外周に沿って、堆積物を遮蔽するに十分な植栽帯等が設けられていること。ただし、周辺より堆積物が眺望されない場合や物件の堆積を行う期間が特定の工事期間中に限られる等比較的短い場合は、この限りではない。

2 前項の審査基準を満たさない場合においても、諸事情を総合的に判断して、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認められる場合は、許可できるものとする。

- 3 風致地区ごとに保全方針を作成し、その中で屋外における堆積に係る運用を定めた場合には、これに従うものとする。

(屋外における土石等の堆積に係る審査方法)

第11条 前条に係る審査は、申請書に添付される土石等堆積概要書、付近見取図、平面図及び断面図により行うほか、必要に応じて現地を視察して行う。

(ただし書の取り扱い)

第12条 風致条例第3条第1項中のただし書に係る取り扱いは、別表「下関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「ただし書」の取扱い方針について」のとおりとする。

- 2 前項によるほか、風致地区ごとに風致保全方針を作成することにより、運用できるものとする。

#### 附 則

(下関市風致地区内における建築等の規制に関する条例事務取扱要領の制定に伴う下関市風致地区内における建築等の規制に関する運用基準の廃止)

1 下関市風致地区内における建築等の規制に関する運用基準は、廃止する。

(施行期日)

- 2 この要領は、平成27年4月1日から施行する。

#### 附 則

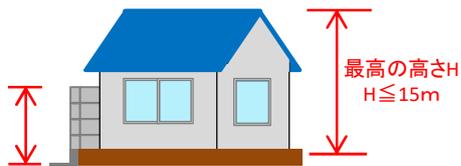
この要領は、平成31年1月30日から施行する。

#### 附 則

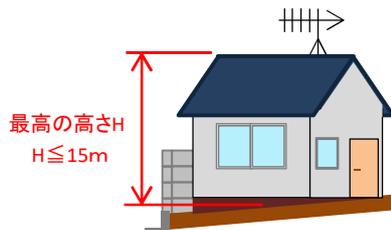
この要領は、令和元年7月1日から施行する。

### ■建築物等の高さの取扱い

#### ○高さの算定方法



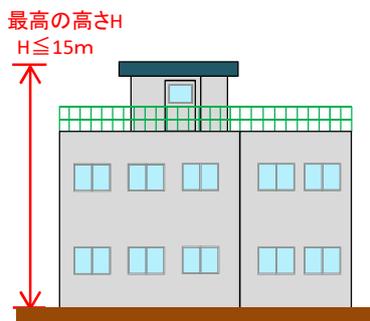
※建築物・申請地の地盤面からの高さ  
 ※工作物(壁、フェンス等)  
 道路側……道路面中心からの高さ  
 隣接宅地側・設置地盤の低い面からの高さ



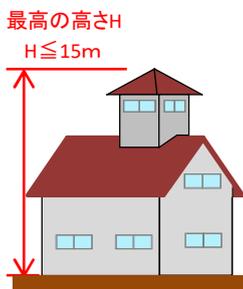
※斜面地・平均地盤からの高さ

#### ○高さに算入

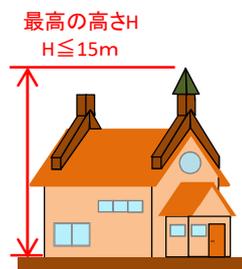
(階段室、昇降機塔、物見塔、装飾塔、屋窓、機械室、時計塔)



(階段室、昇降機塔、機械室)



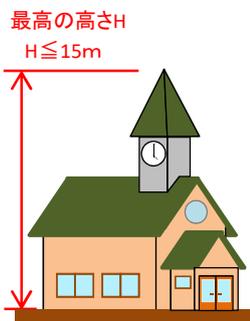
(物見塔)



(装飾塔)



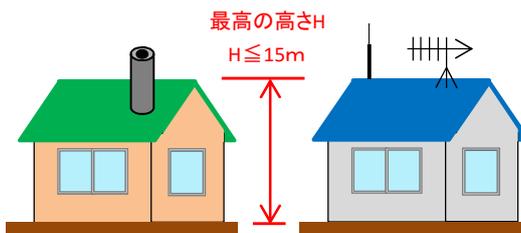
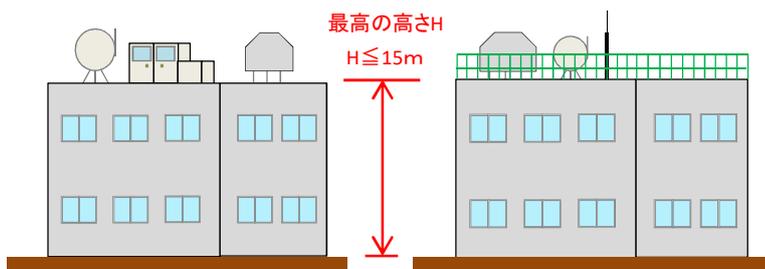
(屋窓)



(時計塔)

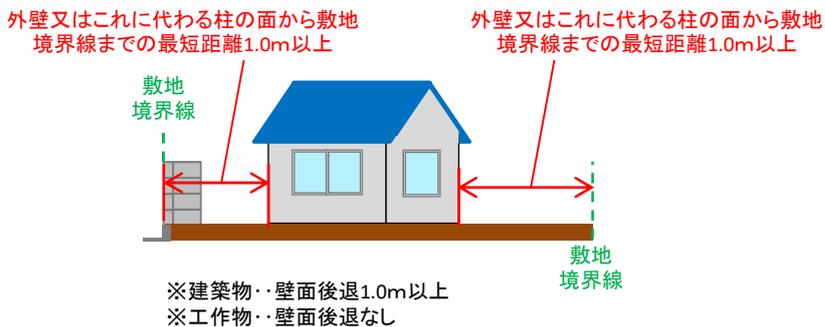
#### ○高さに不算入(屋上に部分的に設置され、屋内的空間を有しないもの)

(高架水槽、電気空調設備機器、パイプ・ダクトスペース等の立ち上がり部分、手摺、避雷針、アンテナ、煙突等)

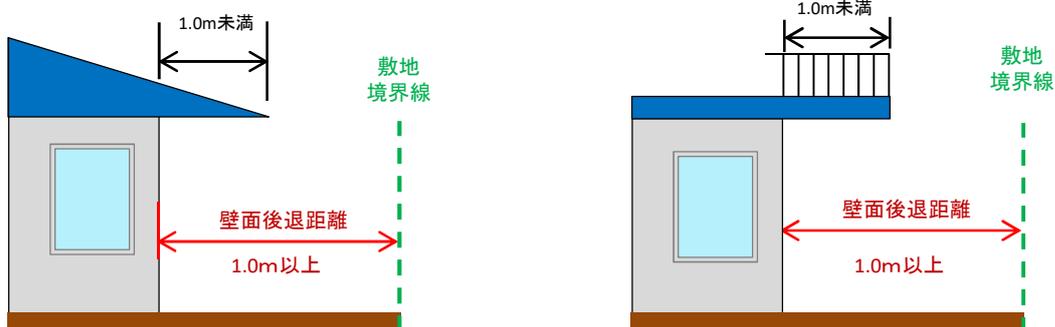


## ■壁面後退の取扱い

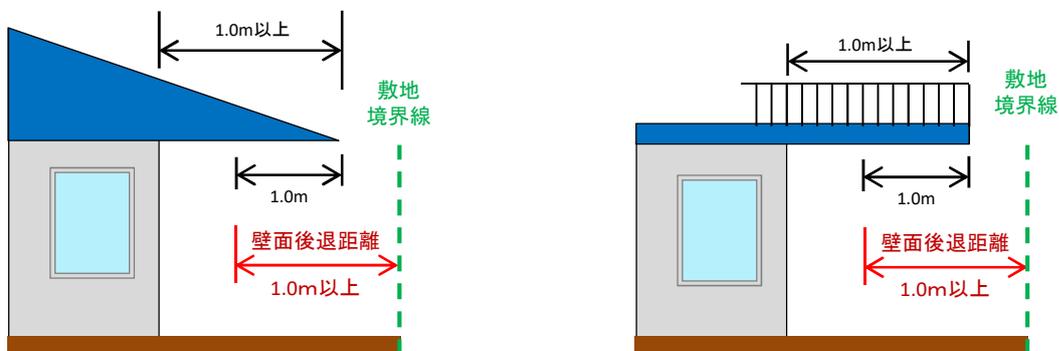
### ○壁面後退の算定方法



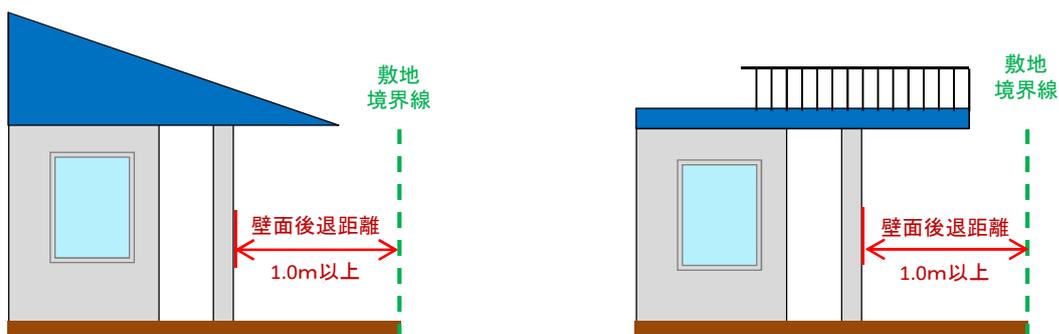
### ○軒が1.0m未満の場合



### ○軒が1.0m以上ある場合



### ○軒に柱がある場合



■緑地率の算定方法

○緑地率

$$\text{緑地率} = \frac{\text{残存緑地面積} + \text{回復緑地面積}}{\text{宅地の造成等に係る土地の面積}} \times 100$$

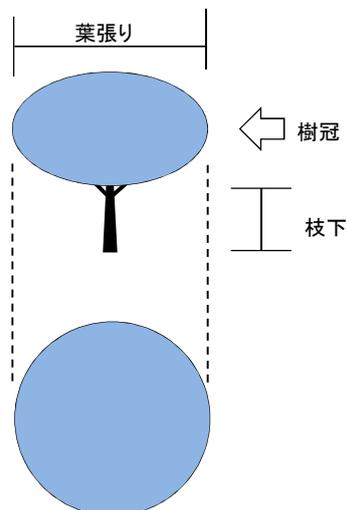
※宅地の造成等に係る土地の面積には残存緑地面積も含まれるものとする。  
緑地率の算出については別添の緑地率算定表を参考にするものとする。

○残存緑地面積

(ア) 独立樹木の場合

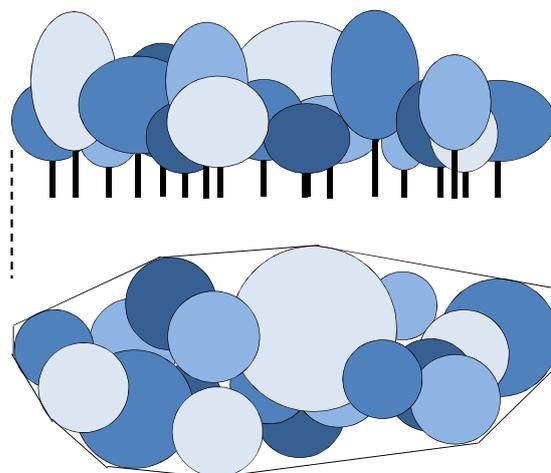
樹冠の垂直投影面積とする。

$$\text{投影面積} = (\text{葉張り} \div 2)^2 \times 3$$



(イ) 樹林又は群植の場合

外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた垂直投影面積とする。



(ウ) 芝等の中に樹木がある場合

芝で囲まれた垂直投影面積とする。

○回復緑地面積

各植栽方法による回復緑地面積は下表とする。

植 栽 方 法	回 復 緑 地 面 積
樹 木 ( 樹 高 1 . 5 m 以 上 )	5(m <sup>2</sup> /本)
樹 木 ( 樹 高 3 . 5 m 以 上 )	10(m <sup>2</sup> /本)
樹 木 ( 樹 高 5 . 3 m 以 上 )	(樹高×0.7÷2) <sup>2</sup> ×3(m <sup>2</sup> /本)
生 垣	生垣高×延長(m <sup>2</sup> )
そ の 他 の 植 栽	垂直投影面積(m <sup>2</sup> )

(少数第1位を四捨五入)

※樹木や芝生等、緑地が重複する場合はどちらかの面積を計上する。

## 緑地率算定表

$$\text{緑地率} = \frac{\text{残存緑地面積} + \text{回復緑地面積}}{\text{宅地の造成等に係る土地の面積}} \times 100(\%)$$

※宅地の造成等に係る土地の面積には残存緑地面積も含まれるものとする。

### ■残存緑地面積 (木竹が保全される土地の面積)

	算 式	緑地面積(m <sup>2</sup> )
① 残存緑地面積		

### ■回復緑地面積 (適切な植栽が行われる土地の面積)

樹木の種類	⑤	⑥	⑤ × ⑥
	数量(本)	換算係数(m <sup>2</sup> /本)	緑地面積(m <sup>2</sup> )
樹木(樹高1.5m以上)		5	
樹木(樹高3.5m以上)		10	
樹木(樹高5.3m以上)		※1	
② 緑地面積小計			

※1 高さ5.3m以上の樹木の換算係数については下式により算定(少数第1位四捨五入)

$$\text{換算係数} = (\text{樹高} \times 0.7 \div 2)^2 \times 3$$

生垣の種類	⑦	⑧	⑦ × ⑧
	高さ(m)	延長(m)	緑地面積(m <sup>2</sup> )
生垣( )			
生垣( )			
生垣( )			
③ 緑地面積小計			

その他緑地の種類	算 式	緑地面積(m <sup>2</sup> )
④ 緑地面積小計		

### ■緑地率

⑨ 緑地面積合計(①+②+③+④)		m <sup>2</sup>
⑩ 宅地の造成等に係る土地の面積		m <sup>2</sup>
緑地率(⑨ ÷ ⑩ × 100)		%

## 緑地率算定表(記入例)

$$\text{緑地率} = \frac{\text{残存緑地面積} + \text{回復緑地面積}}{\text{宅地の造成等に係る土地の面積}} \times 100(\%)$$

※宅地の造成等に係る土地の面積には残存緑地面積も含まれるものとする。

### ■残存緑地面積 (木竹が保全される土地の面積)

	算 式	緑地面積(m <sup>2</sup> )
① 残存緑地面積	—	0

### ■回復緑地面積 (適切な植栽が行われる土地の面積)

樹木の種類	⑤	⑥	⑤ × ⑥
	数量(本)	換算係数(m <sup>2</sup> /本)	緑地面積(m <sup>2</sup> )
樹木(樹高1.5m以上)	1	5	5
樹木(樹高3.5m以上)	1	10	10
樹木(樹高5.3m以上)	1	13	13
② 緑地面積小計			28

※1 高さ5.3m以上の樹木の換算係数については下式により算定(少数第1位四捨五入)

$$\text{換算係数} = (\text{樹高} \times 0.7 \div 2)^2 \times 3$$

生垣の種類	⑦	⑧	⑦ × ⑧
	高さ(m)	延長(m)	緑地面積(m <sup>2</sup> )
生垣( a )	1.5	6	9
生垣( b )	1.5	4	6
生垣( )			
③ 緑地面積小計			15

その他緑地の種類	算 式	緑地面積(m <sup>2</sup> )
花壇	1.5m × 4m	6
④ 緑地面積小計		6

### ■緑地率

⑨ 緑地面積合計(①+②+③+④)	49	m <sup>2</sup>
⑩ 宅地の造成等に係る土地の面積	210	m <sup>2</sup>
緑地率(⑨ ÷ ⑩ × 100)	23.3	%

# 植栽計画図(例)

