

東村山市風致地区内における建築等の規制に
関する条例に基づく許可の審査基準

平成26年3月17日設定

第1 目的

この審査基準は、東村山市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成25年東村山市条例第40号。以下「条例」という。）の運用にあたり、許可の基準及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項の規定に基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項の規定に基づく国、都又は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条の規定に基づく許可基準及び本審査基準に従い、協議に応ずるものとする。
- 3 条例第4条の規定に基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条の規定に基づく許可基準及び本審査基準を遵守するよう指導するものとする。
- 4 条例第5条第1項の適用にあたり、各風致地区内をA地域、B地域、C地域、D地域及びS地域に区分する。

[地域区分選定要件]

地域区分	選 定 要 件
A地域	風致地区の核として位置づけられ、優良な風致を特に保全すべき地域
B地域	核としての地域をとりまくなど風致地区の美観、雰囲気を守る役割を果たすべき地域。例えば第一種低層住居専用地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。

C 地域	住宅を中心として一定程度の風致が維持されている地域。 例えば第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
D 地域	特に土地利用上配慮すべき地域で、風致が相当失われている地域。例えば近隣商業地域及び商業地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。
S 地域	公共的な街づくり手法等の適用を受けた地区で、特殊な位置づけを与えるべき地域

- 5 本審査基準は、東村山市行政手続条例（平成7年東村山市条例第20号）第5条の規定による「審査基準」であり、同条例第6条の規定により定めた審査の標準処理期間には、東村山市の休日を定める条例（平成元年東村山市条例第11号）第1条第1項各号に定める日は含まない。

第3 用語の定義

本審査基準において、用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）並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）及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）の定めるところによるほか、次に定めるとおりとする。

- (1) 「建ぺい率」とは、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。
- (2) 「壁面後退距離」とは、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線又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) 「道路境界線」とは、建築基準法に規定する道路と敷地との境界のほか建築基準法第43条により許可を受けた部分との境界をいう。
- (4) 「土地の形質の変更」とは、切土又は盛土を伴う、土地の物理的形質を変更させる行為をいう。
- (5) 「木竹」とは、竹類を含む木本類の総称であり、草本類は含まない。

- (6) 「水面」とは池、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、風致景観にかかわらないものは含まない。
- (7) 「緑地」とは、縁石等で区画された樹木などで覆われている土地並びに植栽された樹木等と一体をなす池、花壇及び地被植物が植栽された土地をいう。ただし、地被植物のみの植栽地は除く。
- (8) 「緑地率」とは、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。
- (9) 「残存緑地」とは、既存の良好な樹木等が保全されている緑地をいう。
- (10) 「高木」とは、植栽時において高さ3メートル以上で、成木時の高さが5メートルを超える樹木をいう。
- (11) 「中木」とは、植栽時において高さ1メートル以上で、成木時の高さが3メートルを超える樹木をいう。
- (12) 「低木」とは、高木、中木以外の木竹をいう。
- (13) 「地被植物」とは、芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物等をいう。
- (14) 「ツル植物」とは、ツタ類、カズラ等の木性ツル植物をいう。
- (15) 「樹冠及び樹冠投影面積」とは、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項の規定に基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。

なお、S地域における基準については、周囲の状況を勘案して別に定めるものとする。

1 許可の基準

(1) 建築物その他工作物（以下「建築物等」という。）

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、色相、明度及び彩度の値をできるかぎり下げて、周辺の環境と調和した落ち着いたものとし、風致と調和する色彩とした場合、マンセル値で表すと原則として、表1の値を標準とし、表1の値を複数色同時に採用することにより、周辺の風致と不調和となる色彩の採用は避けるものとする。

表1 [マンセル値による色彩の基準]

色 相 (色合い)	明 度 (明るさ)	彩 度 (鮮やかさ)
0 R (赤) ~ 5. 0 Y (黄) の場合	指定なし	6 以下
その他	指定なし	4 以下

ただし、下記の場合で風致と調和すると認めるときは、この限りでない。

- ① 建築物等の外壁にアクセントカラーを使用する場合における当該カラーの塗布面積の割合は、当該各立面の見付面積に対して10分の1以内であること。
- ② 自然素材（木、石、銅板等）が持つ色彩が基調となっている場合。
- ③ 歴史的建築物等の色彩については、当該建築物として通例的に使用される色彩の範囲内であること。

ウ 広告物又は看板等の特殊な用途を有するものにあつては、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。

(2) 建築物の建ぺい率、道路側壁面後退距離及び隣地側壁面後退距離

ア 条例第5条第1項第1号のただし書を適用する場合であつて高さの緩和を伴わないものについては、本審査基準第2の4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表I及び別表I・II附属資料のとおりとする。

イ 二つの緩和要件を満たす場合は、後退距離・建ぺい率ごとに、緩和の上限の緩いものを適用できる。

ウ 緩和数値は、緩和の上限をそのまま適用するものではなく、現地調査後、周囲の状況を勘案した上で決定する。

エ 都市計画で定める建ぺい率には、別途地区計画において定めている建ぺい率も含まれる。

(3) 建築物の高さ

条例第5条第1項第1号のただし書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、本審査基準第2の4の地域区分に従い、地域ごとの許可の基準を別表Ⅱ及び別表Ⅰ・Ⅱ附属資料のとおりとする。

(4) 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 切土及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）又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又は盛土を伴わないこと。

(5) 水面の埋立て又は干拓

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、水量の変更を伴わないものであること。

(6) 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、生垣若しくは高木・低木の密植等列状又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。

(7) 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又は陥落の防止策及び汚濁水等の処理の対策を施すこと。

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

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 堆積の高さが3メートルを超えないこと。

ウ 本審査基準第2の4のA地域においては認めないものとする。

2 条例第5条第2項の規定に基づく風致の維持に必要な許可条件の附加は次によるものとする。

(1) 木竹の伐採

本審査基準第2の4のA地域においては第5の1(1)の緑化基準Ⅰを、B地域においては第5の1(2)の緑化基準Ⅱを、C地域においては第5の1(3)の緑化基準Ⅲをそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。

(2) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

本審査基準第2の4のB地域においては第5の1(1)の緑化基準Ⅰを、C地域においては第5の1(2)の緑化基準Ⅱを、D地域においては第5の1(3)の緑化基準Ⅲをそれぞれ満たすことを許可条件として附加するものとする。

(3) 緑化基準が異なる場合の許可条件

建築物の建築その他の行為において義務づけられる緑化基準が異なる場合は、緑地率の高い基準のほうを満たすことを許可条件として附加するものとする。

3 次に掲げる行為をしようとする場合には、当該各号により指導するものとする。

(1) 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。

(2) 宅地の造成等

- ア 施行面積1,000平方メートルを超えるものについては、本審査基準第5の1(2)の緑化基準Ⅱを満たすよう指導すること。
- イ 施行面積1,000平方メートル以下のもののうち、本審査基準第2の4のA地域において行われるものについては、第5の1(2)の緑化基準Ⅱを満たすよう指導すること。
- ウ 分譲地の造成申請については、建築物の建築にあたって条例第5条第1項第1号に定める基準等を遵守するよう指導すること。
- エ 分譲地の造成において、一区画あたりの面積は、100平方メートル以上となるよう指導すること。

(3) 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%以上を残存させるよう指導すること。

第5 緑化基準等

1 緑化基準

本基準において許可の基準若しくは条件又は指導の内容となる緑化基準については、次に定めるとおりとする。

(1) 緑化基準Ⅰ

緑地率30%とする。

(2) 緑化基準Ⅱ

ア 緑地率20%とする。

イ 緑化基準Ⅱにおける特例

芝等地被植物のみが植栽される土地についても、緑地面積の2分の1を限度として、その面積に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ものとする。

(3) 緑化基準Ⅲ

ア 緑地率10%とする。

イ 緑化基準Ⅲにおける特例

① (2)イと同じ。

2 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4号ウの「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、現況及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、現況及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

ベランダに植枘等（簡易なものは除く。）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、この場合、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とする。

(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、2(1)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 樹林又は群植の場合は、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、(1)から(5)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 審査にあたっては、他の法令及び東村山市の関係条例・規則・要綱等に留意すること。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、建築及び開発行為等並びに環境に関する関係法令の規定に基づく取扱いの例による。
- 3 申請指導及び審査にあたっては、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うえで判断すること。
- 4 許可申請書及び添付図書のうち、東村山市情報公開条例（平成10年東村山市条例第28号）に基づき非開示となるのは、原則として申請者等の印影、個人の電話番号及び建物平面図など同条例第6条第2号に規定する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あわ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

必要な図書を添付することにより、一括して取り扱うことができる。

- 6 宅地の造成及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基づき建築物の建築等の行為が行われる場合には、宅地の造成及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 本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、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 許可申請等にあたり、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1項第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つた場合でも、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。
- 9 許可を受けた者は、当該許可に係る行為の期間中において当該行為に係る土地の見やすい場所に、風致地区内行為許可標識を設置しなければならない。

第7 許可申請書及び添付図書等

1 許可申請書

条例第3条第1項に掲げる行為の許可申請については、規則第2条に規定する第1号様式を使用する。

2 委任状

許可申請書の手続を委任する場合のみ添付を要する。

3 書類等

規則第2条第1号に規定する書類及び同条第2号に規定する図面のほか、同条第3号に規定する市長が必要と認める書類は、下記のとおりとする。
なお、図面は原則としてA4縦版に折りたたみ左とじとする。

ア 別表Iの要件「特別事情」に該当する場合にのみ理由書を添付するこ

と。

イ 別表Ⅰの要件「建て替え」の一部及び「耐火建築物」に該当する場合にはのみ承諾書を添付すること。

ウ 別表Ⅰの要件「建て替え」に該当する場合にはのみ既許可書の写しを添付すること。

エ その他別表Ⅰの要件「特別事情」を理由書以外で明らかにするものなど、その他必要とされるものを添付すること。

4 提出部数

許可申請書の提出部数は、正1部、副1部の計2部とする。

附則

この審査基準は、平成26年4月1日から施行する。