

別表附属資料

別表の運用解釈及び留意事項等については、以下のとおりとする。

1 別表 ・ 関係

緩和の上限に、例えば隣地側後退距離 1.0 m とあるのは、条例基準の 1.5 m によらず、隣地との敷地の境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を 1.0 m までとすることができるというものである。

「保存樹木・文化財等」が要件の場合は、保存樹木等の保全そのものが、風致の維持のため有効な措置であるため、これによる緩和を認めるにあたっては、特に緑化を条件としないものとする。

「狭小宅地」「不整形地」等において、後退距離を緩和する 2 つの方向について、それぞれの敷地境界線がなす角度が 120 度以上である場合は、それらを併せて 1 方向とみなす。

「高圧線下」の要件は、風致の維持に優先して、生命及び財産に対する危険防除のための措置であり、これによる緩和を認めるにあたっては、特に緑化を条件としないものとする。

「特別用途」の公共性かつ公益性が認められる場合とは、防災、住民の福祉の向上又は公共の通信事業等のためにその地域において必要不可欠な場合などで、対象となる建築物は以下のとおりとする。

警察署・派出所、消防署、保健所、清掃工場、電気・ガス・水道・公共下水道施設、認定電気通信事業の用に供する施設、駅舎、路線バスの事業所・停留所の上家、地域医療の要となる大病院（医療法第 7 条の 2 第 1 項に規定する公的医療機関等又は救急告示医療機関に限る）、卸売市場、公衆便所、公衆電話所、水防施設・防災倉庫（地方公共団体・町会・自治会等が設置するもの及び地方公共団体が指定するものに限る）

「高架鉄道下」は、高架鉄道、高速道路、自動車専用道路等の高架下に店舗等を設置する等の場合である。適用にあたっては、立地上、構造上及び周辺風致との調和上、特に緑化を条件としないものとする。

申請地（建築物）が本基準の 2 つの地域区分にわたる場合、建蔽率及び緑地率については、定められた数値をそれぞれの面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を基準とする（2 つの地域区分に S 地域が含まれる場合の接道部の緑化基準は、S 地域の接道部に必要な緑化長さを、地域区分に関わらず敷地内の接道部に設けることで満たすことができる）

後退距離については、緩和の上限及び緩和数値の合計とともに、それぞれの地域区分の基準によるものとする（ただし、緩和方向数は敷地全体で判断する）

なお、緩和の適用要件に敷地規模の上限が定められている場合は、敷地全体の面積で判断する。

後退距離の緩和について、緩和できる方向数、緩和の上限及び各方向ごとの緩和数値の合計が表形式となっているものの審査例は以下のとおり。

例：第2種風致地区のB地域において「準狭小宅地」が要件

建蔽率の緩和を伴う場合

- ケース a . 隣地側後退距離 = 東側 1.1 m、西側 1.0 m 適合
b . 隣地側後退距離 = 東側 1.1 m、西側 0.9 m 不適合
c . 隣地側後退距離 = 東側 1.1 m、道路側後退距離 = 南側 1.8 m 不適合

〔解説〕

a のケースは、緩和する方向数、隣地側後退距離の上限が守られており、各方向ごとの緩和数値の合計も、 $(1.5 - 1.1) + (1.5 - 1.0) = 0.9$ m と 1.0 m を下回っているため、適合。

b のケースは、緩和する方向数及び各方向ごとの緩和数値の合計は守られているが、西側の後退距離が 0.9 m と上限の 1.0 m を超えているため、不適合。

c のケースは、緩和する方向数、各方向ごとの緩和数値の合計は守られているが、道路側の後退距離の緩和はこの場合認められていないため、不適合。

2 別表 関係

「特別用途」の公共性かつ公益性が認められる場合とは、防災、住民の福祉の向上又は公共の通信事業等のためにその地域において必要不可欠な場合などで、対象となる建築物は以下のとおりとする。

警察署・派出所、消防署、保健所、清掃工場、電気・ガス・水道・公共下水道施設、認定電気通信事業の用に供する施設、駅舎、路線バスの事業所・停留所の上家、地域医療の要となる大病院（医療法第7条の2第1項に規定する公的医療機関等又は救急告示医療機関に限る）、卸売市場、公衆便所、公衆電話所、水防施設・防災倉庫（地方公共団体・町会・自治会等が設置するもの及び地方公共団体が指定するものに限る）

「公共事業協力」が適用となるのは、風致地区内で用地買収の対象となり、残地や同じ風致地区内の別の敷地で建蔽率を抑え、高層に機能を集約した形で建築物を再建する場合等である。

「付近状況等」の適用にあたっては、付近の建築物の高さの状況及び当該建築物の高さを勘案し適用する。