

序章

第1節 この手引きの目的

岡崎市風致地区内における建築等の規制に関する条例（以下「条例」という。）第7条では、条例第2条第1項各号に掲げる行為について、当該行為が条例第7条各号に掲げる基準（以下「許可基準」という。）に適合する場合は、許可をするものと規定しています。

許可基準には、条例第7条各号に直接明記されているもの（以下「条例による許可基準」という。）、条例第7条に基づき岡崎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（以下「規則」という。）に規定されているもの（以下「規則による許可基準」という。）、これらの許可基準をできるだけ具体化した岡崎市風致地区内における建築等の規制に関する審査基準（以下「審査基準」という。）及び他法令で用語の定義等に関連するもの（以下「他法令に基づく定義」という。）の4種類で構成されています。本手引きは、これら4種類の基準のそれぞれについてそれらの標準的な解釈及び運用を解説することによって、風致地区における許可制度の円滑な運用ができるようにまとめたものです。

第2節 風致地区における許可の基本的な考え方

1 地域ごとの風致との調和

風致地区制度の目的は、都市の自然的景観や歴史的景観を維持し、緑豊かな生活環境や文化的環境を形成することにあります。どのような自然的景観を有するかは、地域ごとに特色があります。建築物等の新築、土地の形質の変更等の現状変更行為を許可するにあたっては、地域ごとの特性に基づいて、その地域固有の風致に調和することを基本的な考え方としています。

2 風致地区の区分指定と区分に応じた許可基準

風致地区は、地域の地形や森林、文化財等の自然的要素や歴史的な要件に応じて、次のいずれかの地域に指定されています（条例第6条）。

このような地区の区分の考え方は、自然的景観の特に優れた山地、山麓地域から市街化の進んでいる地域への段階的な風致特性の変化に対応しようとするものです。

条例及び規則では、地域の特性を具現するため、風致地区全体に共通する、建築物等の意匠、形態等の外観に関する許可基準や、第1種風致地区から第3種風致地区までの区分に応じて、建築物の高さ、建ぺい率、外壁の後退距離、土地の形質の変更等の際に木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の当該土地の面積に対する割合（以下「緑地率」という。）、のりの高さ等の数値基準を段階的に定めています。

しかし、個別のケースによっては以下に述べる審査基準の想定外の事例もあり得るため、条例の「ただし書」の判断に際しては、個々の審査基準によらず「風致の維持に支障がないと認められる」かを、個々に判断する場合があります。

○ 地区の区分ごとの定義

第1種風致地区 特に良好な自然的景観を有する樹林地、水辺地等の地区で、現存の景観を保全することが必要なものをいう。

第2種風致地区 良好な自然的景観を有する樹林地、水辺地等の地区及びこれと一体となった良好な住宅地等の地区で、現存の景観を保全することが必要なものをいう。

第3種風致地区 第1種風致地区及び第2種風致地区以外の地区をいう。

規制により保全される風致地区のイメージ		
第1種 風致地区	敷地周辺も含めた十分育成した樹林が家屋をおおむね覆い隠し、周辺から眺望しても、建築物が緑にとけ込んで望める地区	
第2種 風致地区	家屋が樹林間に見え隠れし、周辺から眺望しても、建物等が周辺の樹林、敷地内の樹木と一体となる景観を望める地区	
第3種 風致地区	家屋が樹林や生垣越しに眺望でき、地区内の歩行者から見て、建物等が既存樹木や植栽樹木・生垣等の緑と調和した街並みを望める地区	

3 風致を維持・創出するための方針

地域の実情に応じたきめ細やかな対応を図るためには、地区の区分に応じた許可基準を設けるだけでは十分であるとはいえません。地区の区分が同じであっても、その土地々々によって、それぞれの風致の特性が多様だからです。

本市では、風致を維持・創出するための方針（以下「風致保全方針」という。）を策定し、その中で、風致地区ごとの修景に関する基本的な事項（維持すべき風致の内容、建築物等の重点的な修景の内容等）を定めています。許可の可否を判断する際には、周辺風致との調和不調和が重要な要素となりますが、周辺風致の状況については、地区別の「風致保全方針」を基本に判断することになります。そして、修景方法についても、同方針に沿ったものとしていただく必要があると考えています。

4 建築物の基準

次に、許可申請のうち、建築物に関するものが多数を占めることから、特に建築物に関する許可基準の基本的な考え方について述べます。

(1) 建ぺい率と外壁の後退距離

条例では、地区の区分に応じて次のような数値規制を行っています。風致地区における建ぺい率と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（以下「外壁の後退距離」という。）の規制は、敷地内緑化を推進するために必要なスペースを確保するためのもので、建築物の敷地内緑化が、風致の維持にとって重要な要件であると考えられます。

地区	高さ	建ぺい率	外壁の後退距離	
			道路に接する部分	その他の部分
第1種 風致地区	8メートル 以下	20パーセント 以下	3.0メートル 以上	1.5メートル 以上
第2種 風致地区	10メートル 以下	30パーセント 以下	2.0メートル 以上	1.0メートル 以上
第3種 風致地区	15メートル 以下	40パーセント 以下	2.0メートル 以上	1.0メートル 以上

(2) 建築物の外観

建築物の外観については、歴史的景観の地区では和風様式が比較的違和感なくなじみませんが、自然的景観の地区については、和風以外の様式もなじむと思われれます。

そこで、建築物の外観の基準については、意匠、形態が周辺状況から突出した印象を与えないものとすることに力点をおいています。なお、各地区ごとの風致の状況は様々であり、その特性に適合したものとする必要があることは、前述の通りです。