

## 沖縄県風致地区内における建築等の規制に関する条例の一部改正案の概要

### 1. 行為許可権者の変更（第1、2条関係）（下線、改正箇所「以下同じ」）

現行条例上の行為許可権者の規定を改正します。

項 目	改正理由
<p>第1条（趣旨） この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条第1項の規定に基づき、<u>風致地区における建築等の規制に関し、面積が10ヘクタール以上の風致地区に係るものについて必要な事項を定めるものとする。</u></p> <p>第2条（許可を要する行為） <u>面積が10ヘクタール以上の風致地区内において次の各号に掲げる行為をしようとする者は、知事の許可を受けなければならない。</u></p>	<p>風致地区内における建築等の規制の基準を定める政令（以下「政令」という。）の改正により、小規模なもの（10ヘクタール未満）については、地域の実情を熟知した市町村が主体となって、きめ細かく緑地等の保全を可能とするため。</p> <p>（なお、現行条例では、県において、すべての風致地区の許可行為を行っていますが、10ヘクタール未満については市町村が条例を制定し、許可行為を行うこととなります。）</p>

### 2. 許可を要する行為の追加（第2、3、5条関係）

屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積を許可する行為に追加します。

項 目	改正理由
<p>第2条（許可を要する行為） <u>屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積</u></p> <p>第5条（許可の基準） <u>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こと。</u></p> <p>第3条（適用除外） <u>次に挙げる屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積については、上記の規定にかかわらず、許可を受けることを要しない。</u> <u>（1）面積が10平方メートル以下であり、かつ高さが1.5メートル以下であるもの。</u> <u>（2）工事現場における必要な土石、廃棄物、又は再生資源の堆積。ただし、工事施工期間内のもの。</u></p>	<p>政令で、風致の維持に支障を及ぼす恐れがある屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積について、新たに許可を要する行為とすることとなったため。</p> <p>適用除外について 小規模な屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積については、風致地区の景観を阻害するおそれが少ないことから、他法令による規制や他の許可を要する行為における面積及び高さ要件を参考に左記の（1）の規模の堆積を許可不要行為とします。</p> <p>また、工事現場における、工事施工期間内の必要な土石、廃棄物、又は再生資源の堆積については、やむを得ないものと考えられることから、左記の（2）のとおり、許可不要行為とします。</p>

### 3. 風致地区の種別の指定（第4条関係）

面積が10ヘクタール以上の風致地区を第1種風致地区から第4種風致地区のいずれかに指定します。

項 目	改正理由
<p>第4条（風致地区の種別）</p> <p>知事は、面積が10ヘクタール以上の風致地区をそれぞれの地域の特性に応じ、第1種風致地区、第2種風致地区、第3種風致地区及び第4種風致地区のいずれかに指定するものとする。</p>	<p>風致地区内の土地利用状況に即した規制を行うため。</p>

#### 4．許可基準の変更、追加（第5条関係）

##### (1) 建築物の高さの許可基準を変更します。

項 目	改正理由
<p>第5条（許可の基準）</p> <p>仮設、地下に設ける場合以外の建築物等の新築及び増築</p> <p>建築物の高さが第1種にあつては8メートル以下、第2種、第3種及び第4種にあつては10メートル以下であること。</p>	<p>第1種風致地区は、その指定基準や現在の風致地区の状況から、政令で定める建築物の高さ（8メートル以上15メートル以下の範囲内において条例で定める高さ以下。）で最も厳しい8メートル以下とします。</p> <p>第2種、第3種及び第4種風致地区については、従来の基準とします。</p>

##### (2) 建築物の建ぺい率の許可基準を変更します。

項 目	改正理由
<p>第5条（許可の基準）</p> <p>仮設、地下に設ける場合以外の建築物等の新築及び増築</p> <p>建築物の建ぺい率が第1種にあつては10分の2以下、第2種にあつては10分の3以下、第3種及び第4種にあつては10分の4以下であること。</p>	<p>第1種風致地区は、その指定基準、現在の風致地区の状況及び緑地率の割合から、政令で定める建築物の建ぺい率（10分の2以上10分の4以下の範囲内において条例で定める割合以下。）で最も厳しい10分の2以下とします。</p> <p>第2種風致地区は、その指定基準、現在の風致地区の状況及び緑地率の割合から10分の3以下とします。</p> <p>第3種及び第4種風致地区については、従来の基準とします。</p>

##### (3) 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（壁面後退）の許可基準を変更します。

項 目	改正理由
<p>第5条（許可の基準）</p> <p>仮設、地下に設ける場合以外の建築物等の新築、増築及び移転</p> <p>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が道路に接する場合、第1種にあつては3メートル以上、第2種、第3種及び第4種にあつては2メートル以上、その他の場合、第1種にあつては1.5メートル以上、第2種、第3種及び第4種にあつては1メートル</p>	<p>第1種風致地区の道路に接する部分については、その指定基準、現在の風致地区の状況から、政令で定める壁面後退（1メートル以上3メートル以下の範囲内において条例で定める距離以上。）で最も厳しい3メートルとします。</p> <p>第1種風致地区のその他の部分については、隣接する建築物との距離が3メートル以上となるように定めることし、1.5メートル以上とします。</p> <p>第2種、第3種及び第4種風致地区については、従来の基準とします。</p>

以上であること。

(4) 斜面地における建築物の建築に対する許可基準を追加します。

項 目	改正理由
第5条（許可の基準） 仮設、地下に設ける場合以外の建築物等の新築及び増築  建築物が接する地盤面の高低差が6メートル以下であること。ただし、建築物の位置、規模、形態及び意匠が新築及び増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く、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われていることが事実と認められる場合においては、この限りではない。	建築基準法では、建築物を周囲の地面と接する位置の高低差3メートルごとに区切り、その部分ごとの高さが法の規制を満たしていれば、斜面に階段状に建つ建築物が建築可能となっています。 現行条例は、用語の定義を建築基準法と同じにしているため、条例の高さの基準を満たしていれば、風致地区内においても階段状の大規模な建築物の建築が可能になっています。 近年の建築工法等の進歩により、風致地区内の斜面地における開発が想定され、その開発が行われた場合、斜面地における建築物の規模形態等により景観上大きな影響を与え、風致の維持が困難になるおそれがあります。 そこで、建築物が接する地盤面の高低差を原則として6メートル以下とすることとしています。

(5) 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地（緑地）の新築建築物等の敷地及び面積の造成等に係る土地の面積に対する割合（緑地率）についての許可基準を追加します。

項 目	改正理由
第5条（許可の基準） 仮設、地下に設ける場合以外の建築物等の新築及び宅地の造成等  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造成等に係る土地の面積に対する割合が、第1種にあつては10分の5以上、第2種にあつては10分の4以上、第3種にあつては10分の3以上、第4種にあつては10分の2以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りではない。	現行条例でも許可の対象となっているが、基準を明確にし、実効性を高めるため、緑地率を設けることとしています。その面積の割合を政令で定める緑地率（10%以上60%以下の範囲において条例で定める割合以上）に従い定めます。 第1種から第4種の風致地区の種別の指定基準、現在の風致地区の状況及び建ぺい率の割合から、原則として、左記のとおり割合とします。 なお、敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地に建築物を新築する際には、緑地率が適用されず、残存あるいは植栽した樹木が伐採されるおそれがあることから、政令では定められていませんが、条例では建築物等の新築においても緑地率を設けることとします。

(6) 1ヘクタール以下の宅地の造成等におけるのりの高さの許可基準を追加します。

項 目	改正理由
第5条（許可の基準） 宅地の造成等  1ヘクタール以下の宅地の造成等で、1ヘクタールを超える宅地の造成等に規定しているのりの高さ（4メートル）の基準を超えて切土又	近年の造成工法等の進歩により、狭小な土地や傾斜地等の地形条件の悪い土地においても相当規模の造成が行われ、その結果、大規模なのを生ずることが予想され、風致の維持が困難になるおそれがあります。 そこで、1ヘクタール以下の宅地の造成等で

は盛土を伴うものであっては、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生ずるのりが当該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とならないものであること。

4メートルを超えて切土又は盛土を伴うものであっては、適切な植栽を行うものであることとしています。

なお、のりの高さに対する制限の基準は定めると開発行為が全く不可能になることが予想されるため定めないこととします。

## 第1種地区



イメージ写真(水面部分が第1種)

## 指定基準

景勝地、生物の生息域など特にすぐれた自然景観を有する樹林地、水辺などの地区で、現存の風致を保全する必要があるもの

高さ	建ぺい率	緑地率	壁面後退
8m以下	20%以下	50%以上	道路部分 3m以上 その他の部分 1.5m以上

## 第2種地区



イメージ写真(斜面地部分が第2種)

丘陵地、斜面地などすぐれた自然景観を有する樹林地、水辺などの地区で、その土地利用と調和しつつ現存の風致を保全及び創出する必要があるもの

高さ	建ぺい率	緑地率	壁面後退
10m以下	30%以下	40%以上	道路部分 2m以上 その他の部分 1m以上

## 第3種地区



イメージ写真(住宅地部分が第3種)

既存の樹林地等と一体となり、緑豊かで良好な景観を有する住宅地などの地区で、その土地利用と調和しつつ風致を保全及び創出する必要があるもの

高さ	建ぺい率	緑地率	壁面後退
10m以下	40%以下	30%以上	道路部分 2m以上 その他の部分 1m以上

## 第4種地区



イメージ写真(生垣部分が第4種)

第1種 第2種あるいは第3種風致地区と隣接し、緑豊かで良好な景観を形成する住宅地などの地区で、その土地利用と調和しつつ風致を保全及び創出する必要があるもの

高さ	建ぺい率	緑地率	壁面後退
10m以下	40%以下	20%以上	道路部分 2m以上 その他の部分 1m以上

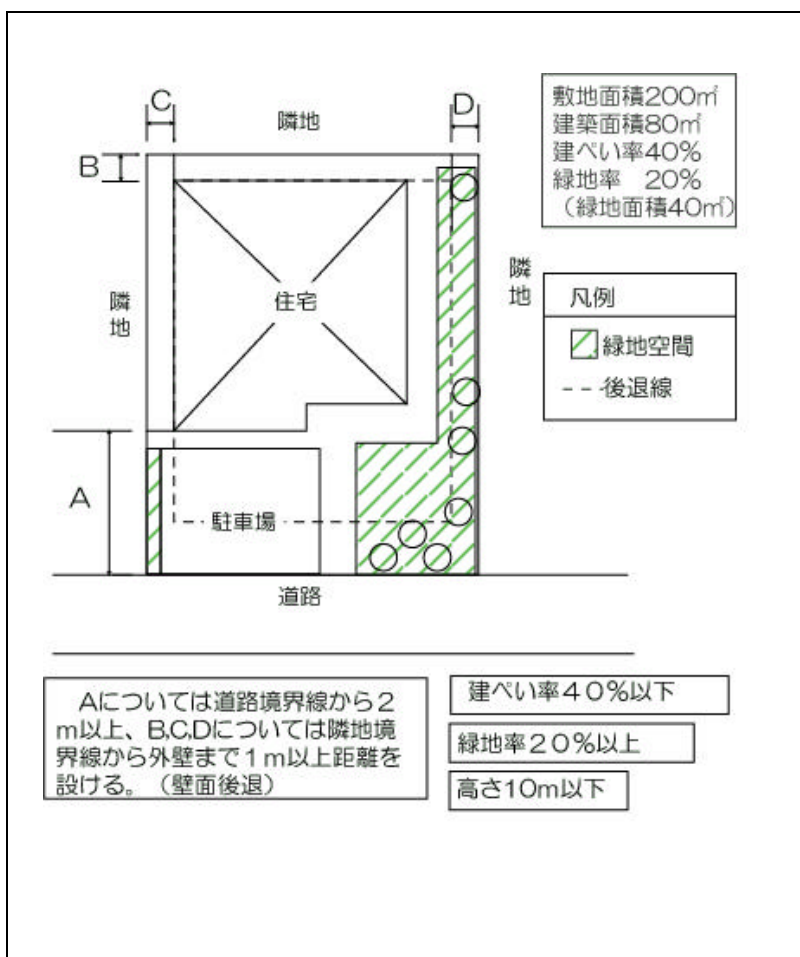
### 「緑地率」とは

植栽の措置が施された土地の面積（緑地面積）の敷地面積に対する割合をいう。  
（樹木の樹冠により被覆された土地及びこれらと一体となって良好な風致を形成していると認められる草本、地被、庭園内の池や庭石も含める。壁面緑化、芝生等による駐車場緑化、屋上緑化は除く。）

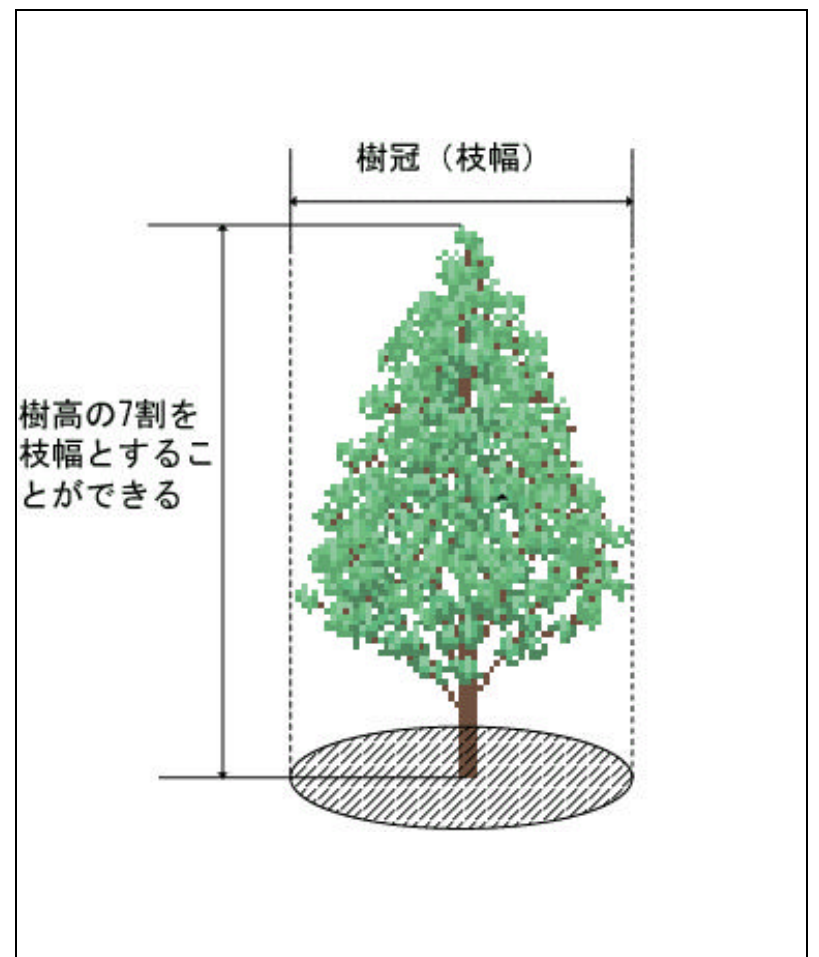
### 「植栽イメージ」

中心となる風致資源と一体になるような自然的環境の連続を図る上から、可能な限り高木・中木の植栽をすることとします。目安としては、新築に際して植栽時高さ2m、将来高さ3m以上に成長する樹木を建築完成時までには植栽することを基本とします。

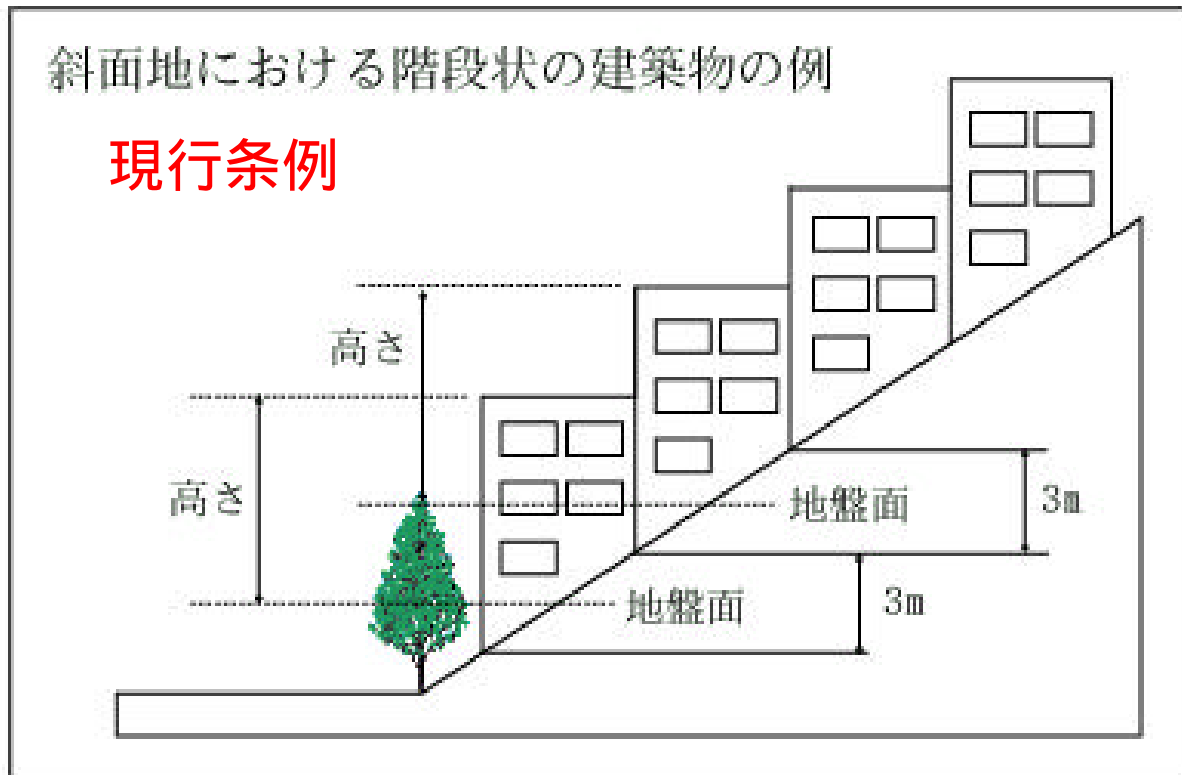
### 緑化イメージ図



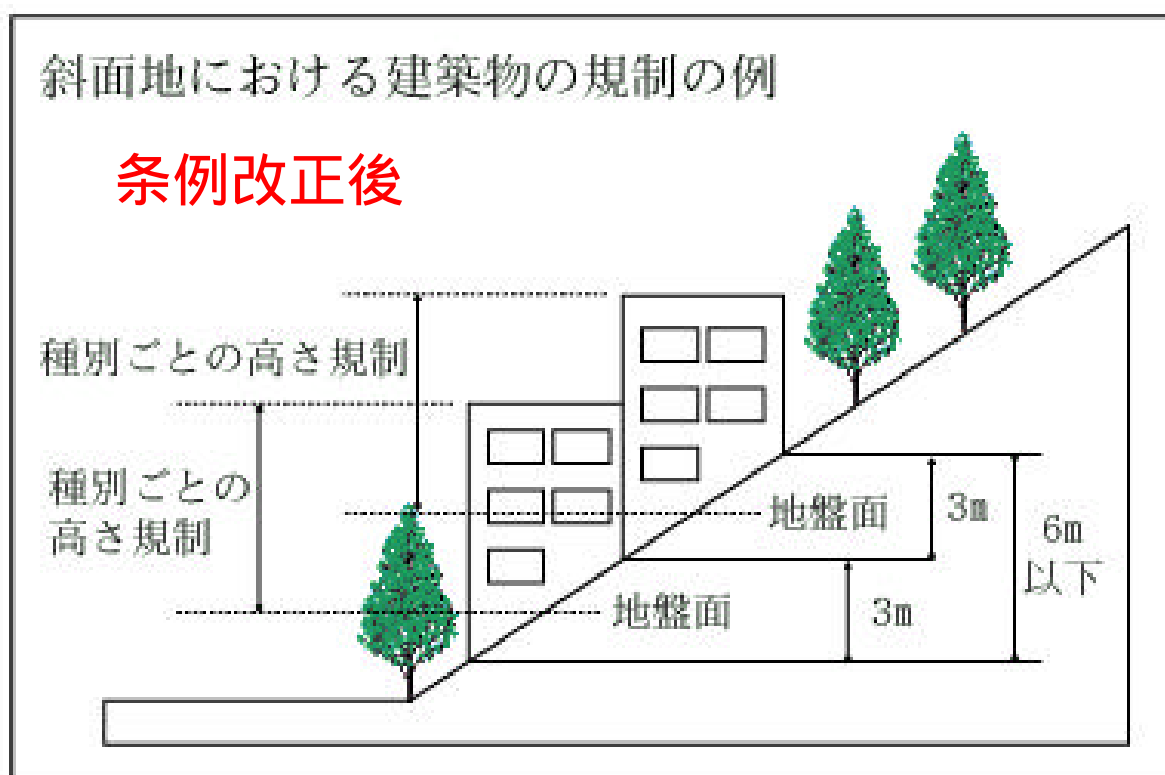
### 樹冠投影面積の考え方



## 斜面地における階段状の建築物の規制



斜面地においては、建築基準法の地盤面の考え方を適用した場合、高低差3mごとの平均面からの高さが建物の高さ規定を満たしていれば階段状の建築物が可能となり、風致が維持できないおそれがあります。



通常の高さの規定に「地面と接する位置の高低差を原則として6m以下」・「斜面地における高さ規定」を追加することにより斜面地における風致を維持できます。