

藤沢市風致地区条例の運用等に関する審査基準・取扱基準の一部改正に関するお知らせ

藤沢市風致地区条例が2014年(平成26年)10月に施行されて5年が経過したことから、運用の改善と基準の明確化を図るため、同条例の運用等に関する審査基準・取扱基準(以下「審査基準」という。)を次のとおり改正し、2020年(令和2年)4月から施行します。

1 改正内容

1) 建ぺい率の緩和について

(審査基準P12 1.3 その他の建築物 イ 建ぺい率)

現行の内容	改正後の内容
[<u>角敷地の建ぺい率の緩和について</u>] 建ぺい率の算定にあたり、建築基準法第53条第3項第2号の規定は適用しない。	[<u>建ぺい率の緩和について</u>] 建ぺい率の算定にあたり、建築基準法第53条第3項各号の規定は適用しない。

(理由)

風致地区では、建築物の敷地内の空地に、適切な緑化を施す必要があることから、原則として建ぺい率の緩和はありません。審査基準では建築基準法第53条第3項第1号による緩和の扱いが不明確であったことから、同条同項各号の緩和の適用がないことを明確化します。

2) 建築基準法第43条第2項を適用する場合の壁面後退距離について

(審査基準P13 1.3 その他の建築物 ウ 壁面後退距離)

現行の内容	改正後の内容
(壁面後退距離の解説部分) 記載なし	(壁面後退距離の解説部分) また、 <u>建築基準法第43条第2項を適用する場合については、当該空地に接する境界線を道路境界線とみなす。</u>

(理由)

壁面後退距離の適用について、申請物件が建築基準法第43条第2項を適用する場合には、当該空地に面する部分の境界線を道路境界線とみなし、壁面後退距離1.5m以上を確保することとしていたため、解説を追加するものです。

3) 江の島風致地区における建て替え特例を適用する場合の緑地率について

(審査基準P23 1.3 その他の建築物 カ 敷地内緑化)

現行の内容	改正後の内容
[<u>植物の育成が困難であるときその他やむを得ないと認められるとき</u>] 記載なし	[<u>植物の育成が困難であるときその他やむを得ないと認められるとき</u>] (2) <u>江の島風致地区において建築物の建て替え特例を適用するもので、周辺の風致に配慮し、良好な自然環境を形成している江の島の稜線を保全していると認められる場合。</u>

(理由)

江の島風致地区は、緑に覆われた島、紺青の海、対岸を繋ぐ橋が醸し出す風致を維持保全していくことが求められます。一方、島内の宅地の多くは狭小であり、建ぺい率や壁面後退距離が基準に満たない既存建築物が存します。これらの建て替えに際し、現況の土地利用を踏まえると、規定の緑地率を適用することは必ずしも適当ではありません。従って、江の島の稜線の保全に支障がないものについては、緑地率の緩和を認めてきたことを踏まえ、当該規定において基準を明確化するものです。

4) 校庭を有する学校等における緑地率について

(審査基準 P23 1.3 その他の建築物 カ 敷地内緑化)

現行の内容	改正後の内容
〔植物の育成が困難であるときその他やむを得ないと認められるとき〕 記載なし	〔植物の育成が困難であるときその他やむを得ないと認められるとき〕 <u>(3)学校、幼稚園、保育園、体育館及び運動施設その他これらに類するもの(校庭若しくは園庭又はプール、サッカーコート若しくはテニスコートその他の競技スペースを有するものに限る。)</u> で、その周りに高木、中木等の植栽を施すとともに、その土地利用に応じて適切な緑地が確保されていると認められる場合。

(理由)

学校の校庭や、運動施設の競技スペース等、公共公益的な施設であって、物理的に当該部分に樹木を配置することができない空間を要するものについては、その周囲に植栽を施すなど、周辺への配慮をすることにより、緑地率の緩和を認めるものです。

5) 宅地造成における道路部分の緑地率について

(審査基準 P33 4 宅地の造成等 ア 緑地率)

現行の内容	改正後の内容
(緑地率の解説部分) 記載なし	(緑地率の解説部分) <u>行為の対象範囲に建築基準法上の道路を含む場合は、当該部分は緑地率の対象には含まない。</u>

(理由)

道路の新設を伴う宅地分譲において、道路部分に植栽を求めることは現実的でないことから、道路部分を緑地率の算定に含めないことを明確化するものです。

6) 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採について

(審査基準 P41 6 木竹の伐採)

現行の内容	改正後の内容																				
<p>〔「枯損した木竹又は危険な木竹の伐採」の基準〕 記載なし</p>	<p>〔「条例第2条第2講第11号ウ〕 条例第2条第2項第11号イ「枯損した木竹又は危険な木竹の伐採」とは、次のいずれかに該当するものであり、かつ、伐採後も既定の緑地率を満たしていること。なお、この場合において、適切な代替え措置（伐採木と同数の高木を植栽する等）を講ずるよう努めるものとする。 ア 客観的に見て明らかに枯損又は倒木の恐れがある木竹であること。 イ 風水害等により近隣への被害が想定される木竹であること。 ウ 次の標準伐期齢に達していると想定される木竹であること。</p> <p>標準伐期齢</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地区</th> <th colspan="6">樹種</th> </tr> <tr> <th>スギ</th> <th>ヒノキ</th> <th>マツ類</th> <th>その他 針葉樹</th> <th>クヌギ コナラ</th> <th>その他 広葉樹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川</td> <td>40年</td> <td>45年</td> <td>35年</td> <td>50年</td> <td>10年</td> <td>20年</td> </tr> </tbody> </table> <p>(神奈川地域森林計画における基準林齢より引用)</p>	地区	樹種						スギ	ヒノキ	マツ類	その他 針葉樹	クヌギ コナラ	その他 広葉樹	神奈川	40年	45年	35年	50年	10年	20年
地区	樹種																				
	スギ	ヒノキ	マツ類	その他 針葉樹	クヌギ コナラ	その他 広葉樹															
神奈川	40年	45年	35年	50年	10年	20年															

(理由)

昨今の異常気象を踏まえ、敷地内の樹木についての安全管理の徹底が極めて重要であることから、風水害により近隣被害が想定されるもの等については適切に対処できるよう適用除外となるものを明確化するものです。

7) 風致地区の内外にわたる場合の建ぺい率について

(審査基準 P48 1 風致地区の内外にわたる場合の取扱い)

現行の内容	改正後の内容
<p>〔建築物の敷地についての取扱い〕 (1) 建ぺい率 風致地区内及び風致地区外において、それぞれ該当する土地の面積に各建ぺい率を乗じて得た値の合計を全敷地面積で除した数値以下とし、かつ、風致地区内の建ぺい率は40パーセント以下とする。</p>	<p>〔建築物の敷地についての取扱い〕 (1) 建ぺい率 風致地区内及び風致地区外において、それぞれ該当する土地の面積に各建ぺい率を乗じて得た値の合計を全敷地面積で除した数値以下とする。</p>

(理由)

土地利用の状況により、風致地区内に建築物の大部分が配置されることとなる場合、風致地区内の建ぺい率40%以下を満たすことが困難であるケースが想定されることから、後段の規定を削除し、風致地区内外の按分規定のみとするものです。

2 施行日

2020年（令和2年）4月1日

3 その他

改正後の審査基準（全文）については、次のホームページに掲載しています。

藤沢市街なみ景観課ホームページ

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/keikan/index.html>

<問い合わせ先>

藤沢市 計画建築部 街なみ景観課

Tel 0466-50-3508（直通）