



# 小金井市風致地区の手引き

風致地区は、自然的景観を維持するため、都市における風致の特に優れた区域を指定する都市計画法第8条第1項第7号に定める地域地区です。



## 東京都風致地区条例第3条の規定における許可等について

小金井市内では、武蔵野の野趣に富んだ自然景観及びこれと一体となった史跡、名勝等を含む区域の環境を保全し、良好な都市環境の維持を目的として、昭和37年7月に玉川上水の歴史的価値及び同地区を貫く緑の保全のため、貫井北町の一部・桜町の一部・関野町の一部の玉川上水沿いに、「第2種風致地区」が指定されています。

小金井市では、この風致地区の地域内における下記の建築行為等について、「東京都風致地区条例第3条」の規定における許可等の事務を行っています。

### 市長の許可を要する建築行為等

- 1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- 2 建築物等の色彩の変更
- 3 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 4 木竹の伐採
- 5 土石の類の採取
- 6 水面の埋立て又は干拓
- 7 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

※ 敷地の一部が風致地区内であっても許可を要する行為を風致地区外で行う場合は、許可を受ける必要はありません。

## I 小金井市内の風致地区の地域区分について

小金井市内の玉川上水の風致地区内をA地域、B地域、C地域に分類しています。

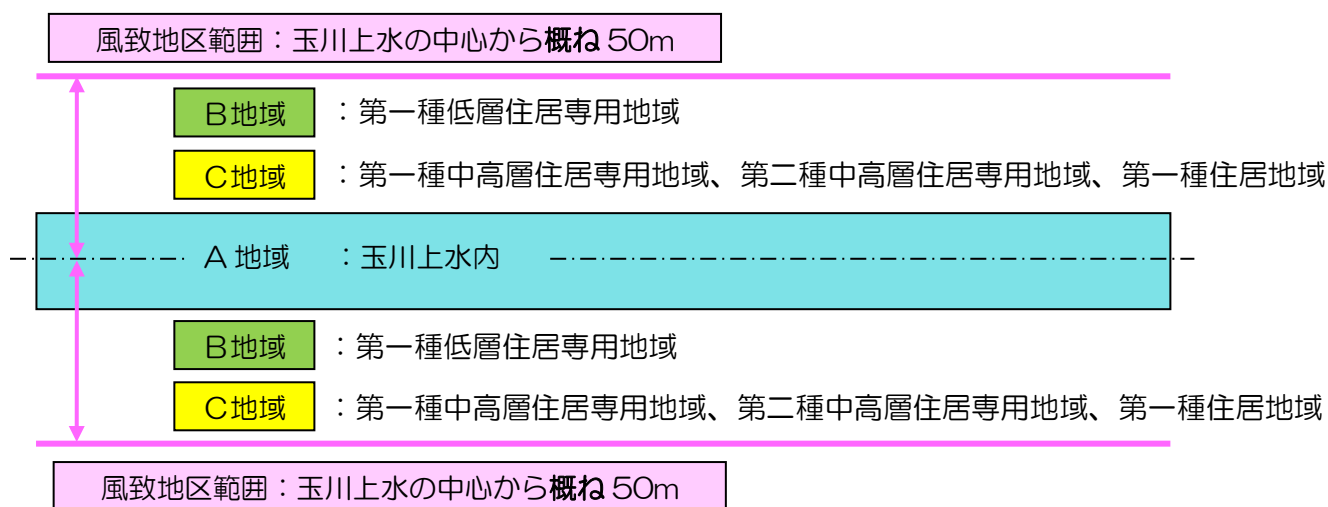
A地域：風致地区の核として位置付けられ、優良な風致を特に保全すべき地域

B地域：核（A地域）としての地域を取り巻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（第一種低層住居専用地域）

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

（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び第一種住居地域）

### 【小金井市風致地区地域区分（概念図）】



※ B・C地域にまたがる敷地の場合もあります。

※ 風致地区の内外にまたがる敷地の場合もあります。風致地区の境界線は、東京都都市整備局都市づくり政策部緑地景観課（都庁第二庁舎 03-5388-3264）にご確認ください。

## II 許可の基準等について

### 1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転

#### (1) 建築物

イ 建ぺい率	40%以下		※一定の要件を満たしている場合は、 <u>緑化を条件</u> に若干の緩和が認められます。																
□ 壁面後退距離 <sup>※注1)</sup>	道路側	2.0m以上																	
	上記以外	1.5m以上																	
ハ 最高の高さ <sup>※注2)</sup>	15m以下																		
ニ 位置、形態及び意匠 (色を含む)	<p>当該建築の行われる敷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いこと。</p> <p>【基準】 建築物等の色彩は、原色及び蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩 《使用可能色の目安》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基準の適用部位</th> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">外壁基本色</td> <td>OR~5.0Y</td> <td rowspan="2">4以上 8.5 未満</td> <td>4 以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1 以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">屋根色</td> <td>5.0YR~5.0Y</td> <td rowspan="2">6 以下</td> <td>4 以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2 以下</td> </tr> </tbody> </table>			基準の適用部位	色相	明度	彩度	外壁基本色	OR~5.0Y	4以上 8.5 未満	4 以下	その他	1 以下	屋根色	5.0YR~5.0Y	6 以下	4 以下	その他	2 以下
基準の適用部位	色相	明度	彩度																
外壁基本色	OR~5.0Y	4以上 8.5 未満	4 以下																
	その他		1 以下																
屋根色	5.0YR~5.0Y	6 以下	4 以下																
	その他		2 以下																

#### ※ 注1 壁面後退距離（測り方等）

- ① 壁面は、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（柱の芯からではなく、外壁又は柱の面からの距離）
- ② 壁面後退距離は、有効寸法（建築物の外壁から敷地境界線までの距離）で最短の距離としています。

なお、軒、庇、出窓、バルコニー、屋外階段等で建築面積に算入される部分がある場合は、その算入部分端から敷地境界線までを壁面後退距離とします。

＜建物の壁面とは見なさないものの例＞

例1：出窓、バルコニー、屋外階段等で建築面積に算入されないもの

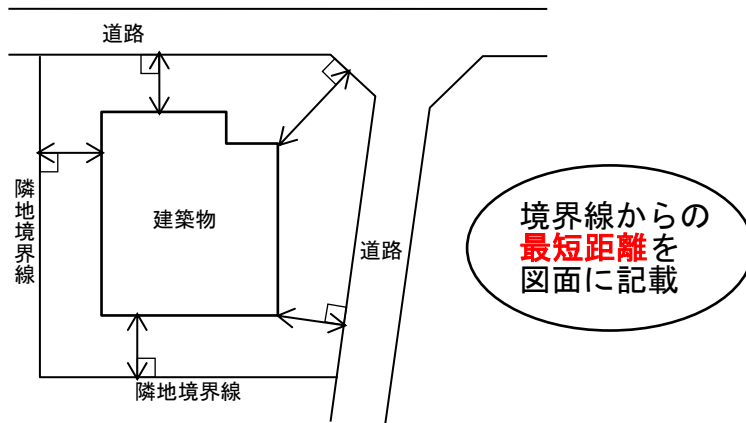
→ 軒、庇、はねだし縁その他これらに類するもので、水平距離が1.0m以上突き出していないものは建築面積に算入されない。（建築基準法施行令第2条第1項第2号）

※ 1.0m以上突き出している場合は、1.0mを除いた建築面積に該当する部分から敷地境界線までが後退距離となります。

例2：地階であって、地上部分の高さが1.0mを超えないもの

→ 建築面積に算入されない。（建築基準法施行令第2条第1項第2号）

<壁面後退の考え方>



- ③ 駐車場、駐輪場、物置、共同住宅のごみ置き場等についても建築面積に算入されるものについては、壁面後退距離の制限を受けます。
- ④ 建築基準法第42条第2項の道路によるセットバックがある場合には、セットバック後の境界から壁面後退距離を測ります。都市計画道路の場合は事業認可前であれば、都市計画線内も敷地となりますが、認可後は敷地にすることはできません。なお、道路とは建築基準法上の道路のことです。

※ 注2 最高高さ

平均地盤面から算定する建築基準法上の最高高さ

(2) その他の工作物

当該工作物の位置、規模、形態及び意匠（色を含む）が、当該建築の行われる敷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いこと。

【審査基準】

- ・色彩は、原色及び蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩にしてください。（1） 二と同様。
- ・広告物、看板等の特殊な用途を有するもので前記によりがたい場合でも、面積を少なくするなど、できるだけ風致の維持につとめてください。
- ・ゴルフフェンス、塔等の高さは、30m以内にしてください。

**2 建築物等の色彩の変更**

変更後の色彩が、当該変更に係る建築物等の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。

【審査基準】

- ・建築物等の色彩は、原色及び蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩にしてください。
- ・使用可能色の目安

基準の適用部位	色相	明度	彩度
外壁基本色	OR~5.0Y	4以上 8.5 未満	4 以下
	その他		1 以下
屋根色	5.0YR~5.0Y	6 以下	4 以下
	その他		2 以下

### 3 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

- イ 植栽その他必要な措置を行うこと等により、変更後の地貌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こと。
- ロ 変更を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- ハ 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宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が10%以上あること。
- ニ 面積が1haを超える宅地の造成等にあつては、高さが3mを超えるのりを生ずる切土若しくは盛土又は都市の風致の維持に特に必要な森林で知事等があらかじめ指定したものの伐採を伴わないこと。

#### 【審査基準】

- ・切土及び盛土は必要最小限にし、できるだけ建築部分に限定してください。
- ・地形に順応して造成してください。
- ・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てください。
- ・擁壁は、できるだけ自然石風に表面処理するか植栽により覆い隠すようにしてください。
- ・地表の舗装面積は、必要最小限にしてください。
- ・施行面積が1,000㎡を超える場合は、樹木の残存又は植栽により、20%以上の緑化をお願いします。
- ・分譲地を造成する場合は、一区画あたりの面積を100㎡以上をお願いします。

### 4 木竹の伐採

森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものであり、かつ、伐採区域の面積が1haを超えないこと。

#### 【審査基準】

- ・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てください。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できるだけ残存させてください。
- ・保存樹木や大径の高木はできるだけ残存させてください。
- ・伐採したあとは、積極的に修景植栽をしてください。
- ・1,000㎡以上の一団の樹林地がある場合は、50%以上の残存をお願いします。
- ・A地域は30%、B地域は20%、C地域は10%の植栽による緑化が許可条件となります。

### 5 土石の類の採取

採取の方法が採取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。

#### 【審査基準】

- ・採取方法はできるだけ坑道掘りにしてください。
- ・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してください。

## 6 水面の埋立て又は干拓

埋立て又は干拓後の地貌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こと。

### 【審査基準】

- ・湖沼景観への影響を最小限とし、残存する水面の水位、水量が変わらないようにしてください。
- ・風致景観の中核をなす水面については原則として認めません。

## 7 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

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。

### 【審査基準】

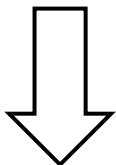
- ・優良な風致を特に保全すべき地域（A地域）では認めません。
- ・高さは3.0m以内としてください。
- ・堆積面積は最小限としてください。
- ・B地域は30%、C地域は20%の植栽による緑化が許可条件となります。

## Ⅲ その他注意事項について

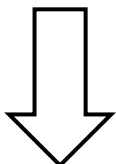
- 1 小規模の場合等では許可が不要な場合もあります。（10㎡以内の宅地造成で、切土盛土によるのりの高さが1.5m以内のもの等）
- 2 敷地が風致地区の内外にわたる場合
  - 風致地区内が風致地区条例の対象となります。
  - 敷地の一部が風致地区内であっても許可を要する行為を風致地区外で行う場合は、許可を受ける必要はありません。
- 3 各地域区分等の確認  
住宅地図等で該当する箇所を明確にして、担当にご確認ください。

## IV 申請までの流れと申請に必要な書類

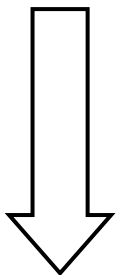
### 事前相談 内容確認



### 申請・審査等



### 許可書等の交付



### 完了届の提出

- ◎ 申請をする前には必ず事前相談を受け、計画を立てる際の留意事項をご確認ください。  
(都市計画課都市計画係へ電話予約をしてください。)  
**(事前相談がない場合は、原則受理できません。)**
- ◎ 現地調査が必要となる場合もあります。
- ◎ 風致の維持に支障となる点は、計画の変更等をお願いすることになります。
  
- ◎ 許可通知書発行は、申請日(申請書類がすべて整った日)から土・日・祝日を除き、約10日程(全体で約2週間)かかります。
- ◎ 申請書類や申請内容の不備等があった場合は、許可通知書発行に10日(全体で2週間)以上要する場合があります。
- ◎ **予め期間に余裕を持って申請してください。**
  
- ◎ 受領の際には、必ず電話にて受領日時を確認の上、お越しください。また、受領の際には、受領印として印鑑をお持ちください。
  
- ◎ 許可後に変更が生じた場合は、次の手続きが必要です。
  - ① 既許可の基準を超えて変更する場合は、既許可の風致地区内行為許可取止届を提出した上で、変更後の新たな許可申請が必要です。
  - ② 既許可の基準内で変更する場合は、計画変更届の提出が必要です。
  
- ◎ 行為完了後は、「完了届」に「写真」を添付して提出してください。  
(行為完了後(植栽を含む) **1か月以内に提出してください。**)
- ◎ 現地を確認し、許可内容と異なっている場合は、是正していただくこととなります。

## 《必要書類》（正・副2部提出）

①	許可申請書	行為ごとに申請が必要です。
②	委任状	許可申請の手続きを委任する場合のみ添付
③	案内図 （縮尺 1/2500 以上）	方位、道路及び目標物、行為地の位置（地番及び住居表示を明記）
④	現況図 （縮尺 1/500 以上）	方位、縮尺、敷地の境界線、既存建築物等の配置、現況植栽表、現況植栽位置図、建築物等の立面、現況の地形（宅地の造成等の場合）
⑤	公図の写し	方位、地番、行為地の位置
⑥	現況カラー写真	撮影年月日、位置・方向（2方向以上）図を添付
⑦	配置図 （縮尺 1/500 以上）	方位、縮尺、敷地の境界線、建築物等の配置、申請建築物等とその他の建築物等との区別、道路側及び隣地側壁面後退距離制限線、計画建築物の道路側及び隣地側壁面後退距離、風致地区境界線（風致地区の内外にまたがるとき）
⑧	求積図 （縮尺 1/500 以上）	施行区域面積、敷地面積及び建築面積（風致地区の内外にまたがるときは地区内のそれぞれの面積）、土量（面積、体積）計算表（宅地の造成等の場合）
⑨	平面図 （縮尺 1/200 以上）	建物の平面図、施行内容の別（切土、盛土の色分け等）
⑩	立面図（2面以上） （縮尺 1/200 以上）	方位、縮尺、建築物等の高さ（建築物については各方向別）、色彩（マンセル値を記載）
⑪	断面図（2面以上） （縮尺 1/200 以上）	施行内容の別（切土、盛土の色分けなど）
⑫	緑化計画図 （縮尺 1/200 以上）	計画緑化集計表・緑化計画（伐採、残存、移植、新規に区分して表示）、緑地率及び緑地面積（現況及び残存に係る数値の記載を含む）
⑬	その他図書等の添付が必要となる場合があります。	
	造成図	【切土・盛土がある場合】
	風致地区境界線証明の写し	【風致地区の境界がある場合】
	その他資料	【詳細確認の必要がある場合】

## 《問合せ先・申請先》

小金井市役所第二庁舎5階 小金井市都市計画課都市計画係 042-387-9859

受付時間 土・日・祝日・年末年始を除く午前8時30分から正午まで、午後1時から午後5時まで

令和5年8月更新