

平成21年 5月11日決裁
平成23年 7月 1日改正
令和4年2月20日改正
令和4年10月1日改正
令和6年 7月 3日改正

居住環境基準及び災害配慮基準（各務原市）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。以下「法」という。）第6条第1項第3号に規定する「良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること」（「居住環境基準」）に関する基準を第1から第5に定め、法第6条第1項第4号に規定する「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」（「災害配慮基準」）に関する基準を第6に定める。

（用語の定義）

この基準における用語の意義は、法、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令（平成21年政令第24号）及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）の例によるものとし、その他の用語は別紙に定めるものとする。

第1 緑化

1 緑化基準

敷地には、（1）から（3）に掲げる接道緑化率、緑化面積率及び緑化面積に応じた樹木の本数を確保するものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合には、（1）及び（2）の接道緑化率を適用せず、緑化面積率を10%以上とする。

- ・各務原市都市景観条例（平成18年条例第19条）による重点風景地区の適用を受け、接道部のうち門扉以外を板塀で覆った場合
- ・重点風景地区のうち「中山道鶉沼宿地区」の中山道に接する場合
- ・川島渡町、川島北山町の水害対策として玉石積みを建築物の基礎としてつくられたもの（通称「ごんぼ」）を保存又は整備する場合

（1）敷地（敷地面積が1,000m²未満の場合に限る。）には、表1又は表2に掲げる接道緑化率及び緑化面積率を確保するものとする。

表1

接道緑化率	緑化面積率
50%以上	5%以上

表2

接道緑化率	緑化面積率
40%以上	10%以上

(2) 敷地（敷地面積が1,000m²以上の場合に限る。）には、表3に掲げる接道緑化率及び緑化面積率を確保するものとする。

表3

接道緑化率	緑化面積率
50%以上	10%以上

(3) 敷地には、(1)及び(2)において必要とされる緑化面積10m²以内ごとに1本以上の中木又は高木を植栽するものとする。

2 緑化面積及び接道部緑化延長の算出方法

緑化面積及び接道部緑化延長の算出方法は、表4によるものとし、プランター等の移動可能なものを除く。

表4

区 分	接道部緑化延長の算出方法	緑化面積の算出方法
(1) 独立している樹木	樹木の枝張りの長さとする。 この場合において、高木は2.5m、中木は、1.5m、低木は0.45mとして算定し、これを上回る場合は、実延長で算定する。	樹冠の水平投影面積とする。
(2) 複数の樹木の樹冠が接している場合	樹冠の水平投影面積とする。	植栽された各樹冠の外側を直線によって結んだ線によって囲まれた面積とする。
(3) 生け垣	生け垣の延長とする。	生け垣の幅に長さを乗じた面積とする。 この場合において、生け垣の幅を0.4mとして算定することができる。
(4) 地被植物	道路と平行に測定した延長とする。	表面を被覆した面積とする。
(5) 壁面緑化	壁面の延長とする。	
(6) 屋上緑化		(1)から(4)を準用するものとする。

別紙

- 敷地 : 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第1号に規定する敷地をいう。
- 敷地面積 : 令第2条第1項第1号に規定する敷地面積をいう。
- 緑化面積 : 植樹されている樹木及び地被植物の植栽面積又は樹冠面積の合計面積をいう。
- 緑化面積率 : 敷地面積に対する緑化面積の割合をいう。
- 樹冠面積 : 樹木（成木時）の枝葉（徒長枝を除く。）の広がりである樹冠の水平投影面積をいう。
- 接道部 : 建築基準法（昭和25年法律第201号。）第42条に規定する道路（以下「道路」という。）に接する部分をいう。
- 樹木等 : 地被植物、ツル性植物、高木、中木、低木、生け垣をいう。
- 接道部緑化延長 : 敷地において、道路の境界線から目視できる5m以内の接道部の樹木等（地被植物で緑化を行う場合は、30cm以上の奥行を確保したものに限る。）の延長をいう。
- 敷地接道延長 : 敷地が道路に接する部分の延長をいう。
- 接道緑化率 : 敷地接道延長に対する接道部緑化延長の割合をいう。
- 壁面緑化 : 建築物の壁面に専用フェンス等の補助資材を設置し、又は建築物以外の工作物にツル性植物を植栽したものをいう。
- 屋上緑化 : 建築物の屋上（ベランダを含む。）に樹木等を植栽したものをいう。
- 地被植物 : 芝、リュウノヒゲ、シダ等の植物をいう。
- ツル性植物 : ツタ類、カズラ類等の木本性ツル植物をいう。
- 高木 : 植栽時の高さが3m以上、かつ、成木時の高さが5m以上になる樹木をいう。
- 中木 : 植栽時の高さが1.5m以上、かつ、成木時の高さが3m以上になる樹木をいう。
- 低木 : 植栽時の高さが1.5m未満、かつ、成木時の高さが3m未満になる樹木をいう。
- 生け垣 : 高さ1m以上1.5m未満の樹木を1m当たり3本以上植栽し、延長が3m以上となるものをいう。

第2 景観

1 景観基準

建築物は、次に掲げる高さ、階数、色彩及び屋根の形状に適合していること。

- (1) 建築物の高さの最高限度及び階数は、各務原市都市景観条例（平成18年条例第19号）第13条に規定する景観計画（以下「景観計画」という。）の景観形成基準に、同条例第15条に規定する重点風景地区については各地区の風景形成基準に適合していること。
- (2) 建築物の外装の色彩は、景観計画に定める風景区域ごとにマンセル表色系（JIS Z 8721）による次の基準に適合していること。ただし、石及び木材等の自然素材そのものの彩色については除く。なお、この項において外壁とは、立面図上にあらわれる屋根以外の部分をいう。

① 「川の風景区域」又は「まちの風景区域」

【外壁及び屋根の色彩】

無彩色又は有彩色（有彩色の場合は、表5を基準とする。）

表5

色相	5 R～5 Y	彩度	7 未満
色相	0 R～10 Y（5 R～5 Yを除く）	彩度	5 未満
色相	上記以外	彩度	2.5 未満

アクセントカラーとして表5以外を使用する場合は、各面ごとに外壁面の5%以下とする。ただし、商業地域及び近隣商業地域は10%以下とする。

② 「森の風景区域」及び「田園と歴史の風景区域」

【外壁の色彩】

無彩色又は有彩色（有彩色の場合は、表6を基準とする。）

表6

色相	5 R～5 Y	明度	8 未満	彩度	4 未満
----	---------	----	------	----	------

アクセントカラーとして表6以外を使用する場合は、各面ごとに外壁面の5%以下とする。

【屋根の色彩】

無彩色又は有彩色（有彩色の場合は、彩度4未満を基準とする。）

- (3) 景観計画による「森の風景区域」及び「田園と歴史の風景区域」の建築物の屋根は、勾配屋根とする。（勾配屋根とは、屋根部分のうち勾配が10分の2以上、かつ、10分の6.5以下である部分の水平投影面積が、当該建築物の建築面積の50%以上であるものをいう。）

第3 地区計画

地区計画基準

地区計画エリア内においては、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画（各務原地区及び南町地区を除く。）の地区整備計画に適合すること。ただし、都市計画法第29条による許可を受けた場合は、地区整備計画に適合しているとみなす。

第4 排水設備

排水基準

下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第8号に規定する処理区域内においては、便所は、水洗便所（汚水管が同法第2条第3号に規定する公共下水道に連結されたものに限る。）とする。

第5 都市計画施設

都市計画施設基準

次に掲げる住宅の建築制限のある区域内にあつては原則として認定しない。ただし、建築物が市街地開発事業の施行区域内における施設建築物である建築物及び区画整理の除却が不要な建築物である等長期にわたって立地が想定されることが許可等により判明している場合は、この限りでない。

都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域

都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業の区域

第6 災害配慮基準

当該申請に係る住宅が、次の区域に建築されるもの又は存するものでないこと。ただし、宅地の安全化を図る開発行為等により、区域の指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合又は市長が長期にわたり良好な状態で使用していくための措置が講じられていると認める場合は、この限りではない。

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）

第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域