

郡山市風致地区内における建築等の規制に関する条例
質疑応答集

郡山市開発建築法務課

(令和8年3月)

Q1. 建築物や工作物の色彩や意匠は、どうすれば風致に調和すると判断されるか？

A1. 色彩は基本的に茶色等の落ち着いた色を基調とし、光沢の少ないものにする。圧迫感を軽減するための壁面緑化等も有効である。また、屋根や壁面などは、巨大又は長大な印象を与えないよう配慮すること。

Q2. 審査にはどのくらいの時間がかかるのか。

A2. 郡山市風致地区内における建築等の規制に係る事務手続要綱（以下、要綱という。）第6条の標準処理期間は30日と記載があることから、概ね30日を目安とされたい。

Q3. 外壁後退の緩和などはあるのか。

A3. 要綱第7条より、建築基準法施行令第135条の22に規定する内容に該当するものは、制限の緩和を受けることができる。

（参考）第1種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和（建築基準法施行令第135条の22）

「法第54条第1項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。」

1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

※第1種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和については、『建築基準法質疑応答集』（国土交通省住宅局内建築基準法研究会編、第一法規出版）や、『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例』（日本建築行政会議編、一般財団法人建築行政情報センター）により取扱いが定められていますが、以下に参考として一部抜粋して掲載します。

【低層住居専用地域内における外壁の後退距離の規定（質疑応答及び基準総則・集団規定の適用事例より抜粋）】

①令第135条の22第1号「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計」の考え方は、図1または図2のようになる。

②令第135条の22第2号について、「物置その他これに類する用途」としては、自動車車庫、自転車置場、家畜等の小屋等が考えられる。この場合の物置等は附属建築物である別棟の物置その他これらに類する用途に限定されず、本屋から下屋さしかけの場合も許容される。

③令第135条の22の場合、第2号の建築物の部分の外壁の長さ等は第1号に規定する外壁等の長さの合計に算入されない。

図1

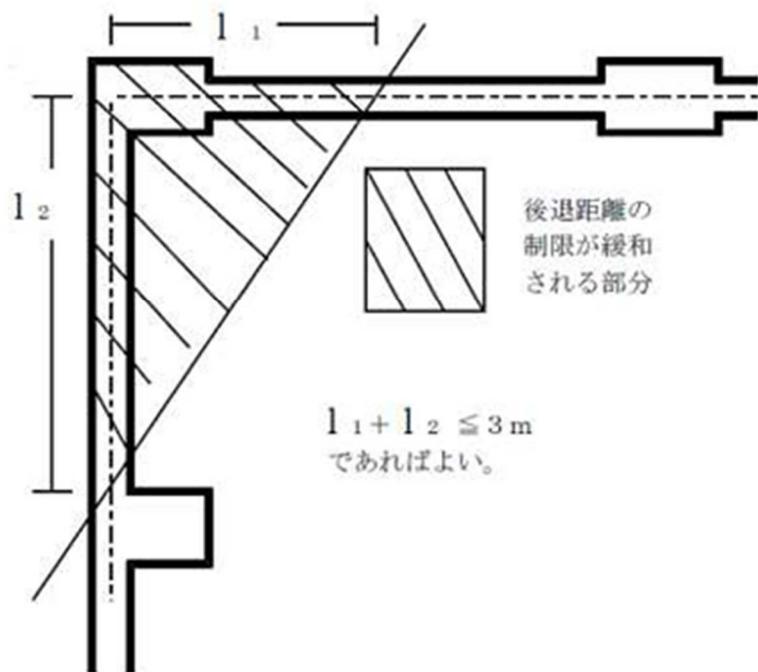
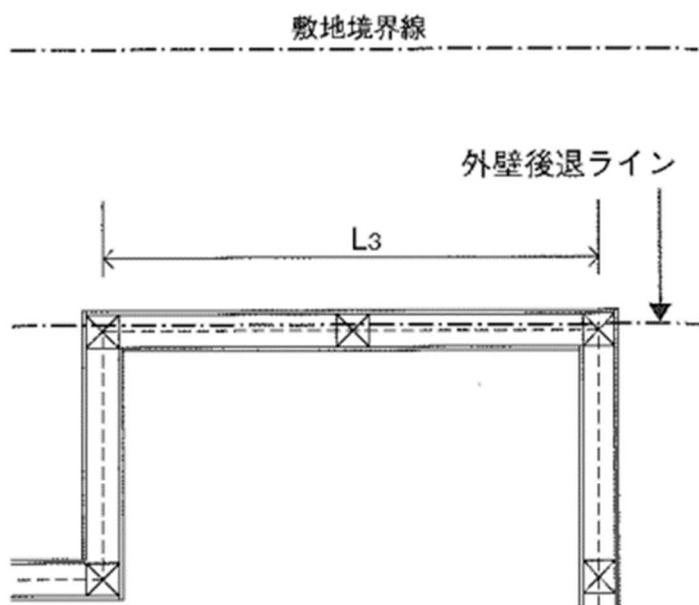


図2



$L_3 \leq 3\text{m}$
であればよい。

Q4. 行為地の敷地が、以下①～③のように地区がまたがる場合はどのような扱いになるか。

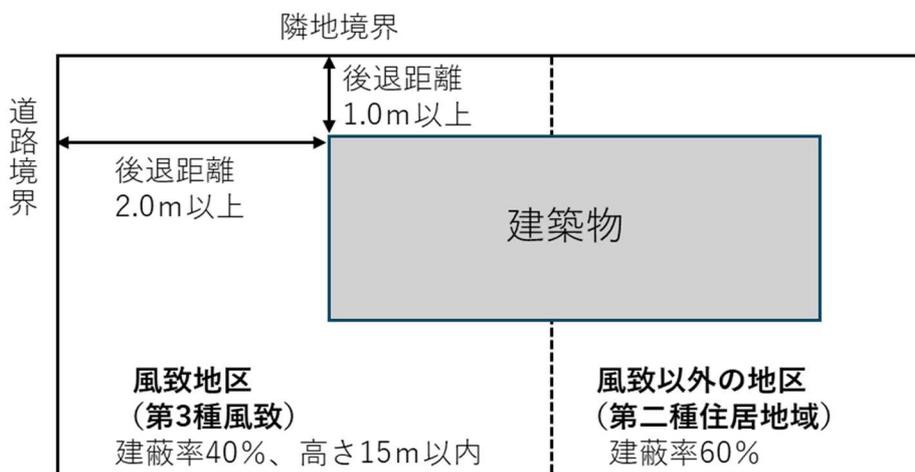
A4. 各規制の扱いについては、以下のとおりとする。

なお、建築物が2つの地区にまたがらない場合は、敷地全体ではなく、建築物を建てる地区内で基準を満たすこと。

【計算の特例】

①建築物の敷地が風致地区の内外にまたがる場合

基準の取扱い	
高さ	風致地区内にのみ適用
建ぺい率	<p>按分（計算例①参照）</p> <p>建築物の敷地が風致地区の内外にまたがる場合に当該敷地に適用される建ぺい率は、風致地区及び風致地区以外においてそれぞれ適用される建ぺい率の各値に当該敷地の風致地区内及び風致地区外の各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た値の合計値とする。</p> <p>ただし、風致地区側の敷地にのみ建築物を建築する場合は、風致地区の緑地確保等のため、上記の取扱いは適用することができないものとする。</p> <p>なお、風致地区側にのみ建築する場合であっても、今後、土地の分筆等を行わず、一体の敷地として所有する旨の誓約書が提出された場合に限っては、上記の計算の特例を適用することができる。</p>
外壁の後退距離	風致地区内にのみ適用
意匠等	風致地区内にのみ適用



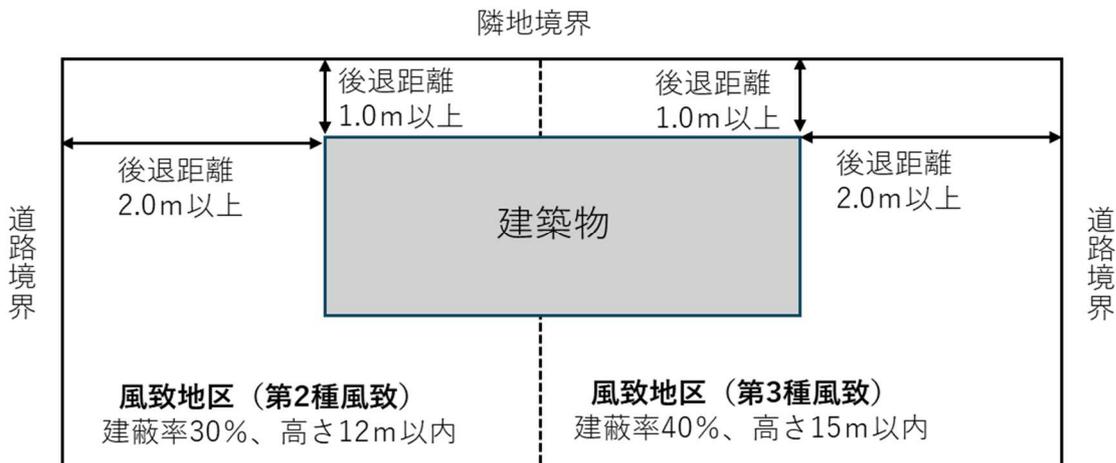
【計算例①】

敷地面積 500 m²のうち風致地区（第3種風致地区：建ぺい率 40%）内に存する部分の面積が 300 m²、風致地区以外（第1種住居地域：建ぺい率 60%）に存する部分の面積が 200 m²の場合に適用される建ぺい率。

計算式：(40% × 300 m² + 60% × 200 m²) ÷ 500 m² = 48%

②建築物の敷地が2以上の地区の区分にまたがる場合

基準の取扱い	
高さ	各地区の区分の基準を適用
建ぺい率	<p>按分（計算例②参照）</p> <p>建築物の敷地が2以上の風致地区の区分にまたがる場合に当該敷地に適用される建ぺい率は、地区の区分に応じ適用される建ぺい率の各値に当該敷地の各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た値の合計値とする。</p> <p>ただし、一方の種別の風致地区側にのみ建築物を建築する場合は、風致地区の緑地確保等のため、上記の取扱いは適用することができないものとする。</p> <p>なお、一方の種別の風致地区側にのみ建築する場合であっても、今後、土地の分筆等を行わず、一体の敷地として所有する旨の誓約書が提出された場合に限っては、上記の計算の特例を適用することができる。</p>
外壁の後退距離	各地区の区分の基準を適用
意匠等	各地区の区分の基準を適用



【計算例②】

敷地面積 500 m²のうち風致地区（第2種風致地区：建ぺい率 30%）内に存する部分の面積が 200 m²、風致地区（第3種住居地域：建ぺい率 40%）に存する部分の面積が 300 m²の場合に適用される建ぺい率。

計算式：(30% × 200 m² + 40% × 300 m²) ÷ 500 m² = 36%

③宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更がされる敷地が2以上の風致地区の区分にまたがる場合

	基準の取扱い
緑地率	按分（計算例③参照） 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更がされる敷地が2以上の風致地区の区分にまたがる場合に当該敷地に適用される緑地率は、地区の区分に応じ適用される緑地率の各値に当該敷地の風致地区内各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得た値の合計値とする。

【計算例③】

敷地面積 3,000 m²のうち第2種風致地区（緑地率 40%）内に存する部分の面積が 1,800 m²、第3種風致地区（緑地率 30%）内に存する部分の面積が 1,200 m²の場合に適用される緑地率。

計算式：(40%×1800 m²+30%×1200 m²)÷3000 m²=36%（以上）となる。

ただし、風致地区と風致地区外にまたがる場合は、按分は行わず、行為を行う風致地区内に、当該風致地区の区分に応じた緑地を設けることとする。