

(許可の基準)

### 宅地の造成等

1. 許可等を受けようとする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。
2. 次に掲げる要件に該当するものであること。
  - ア 宅地の造成等に係る緑地率（木竹が保全され、又は適切な植栽の行われる土地の面積の宅地の造成等の行われる土地の面積に対する割合をいう。）が、別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の緑地率の欄に掲げる割合以上であること。ただし、当該宅地の造成等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の維持に特に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。
  - イ 土地の形質の変更後の土地について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、変更を行う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。
  - ウ 高さが3メートル（植栽をすることにより、変更後の地貌が形質の変更を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致と調和する場合にあつては、5メートル）を超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
  - エ 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして、あらかじめ市長が指定したものの伐採を伴わないこと。

別表第1（第4条、第6条関係）

種別	高さ	建ぺい率	道路に接する境界線までの壁面 後退距離	道路に接しない境界線までの壁面後 退距離	緑地率
第1種	8メートル	10分の2	3メートル	1.5メートル	10分の4
第2種	10メートル	10分の3	2メートル	1メートル	10分の3
第3種	12メートル	10分の3	2メートル	1メートル	10分の2
第4種	15メートル	10分の4	2メートル	1メートル	10分の2

備考 緑地率は、規則で定める方法により計算する。

緑地率換算面積表

自然的要素の種類	換算面積
樹木	高さが2.5メートル以上のもの1本につき7平方メートル
	高さが1メートル以上2.5メートル未満のもの1本につき3平方メートル
	高さが0.5メートル以上1メートル未満のもの1本につき1平方メートル
生垣	延長距離1メートルにつき0.7平方メートル
つた類	延長距離1メートルにつき0.5平方メートル
芝生	面積1平方メートルにつき0.2平方メートル
池その他これに類するもの	面積1平方メートルにつき0.2平方メートル
壁面緑化（つる植物で成長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したもの）	水平方向の延長距離1メートルにつき0.3平方メートル
花	面積1平方メートルにつき0.5平方メートル
庭石類	面積1平方メートルにつき0.2平方メートル

備考

- 1 建築物の新築等の行われる敷地の境界線（大分市風致条例第6条第1項第2号ウただし書の規定により市長が選択したものに限る。）及び宅地の造成等の行われる区域の境界線（道路（建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路をいう。）に接する部分に限る。）から2メートル以内にある自然的要素に係る換算面積については、この表に掲げる換算面積に1.5を乗ずることができる。ただし、当該行為を行う区域の全ての境界線の長さの3分の1を超える部分については、この限りでない。
- 2 自然的要素のうち、地域特性に適合するものとして風致保全方針（条例第2条に規定する風致保全方針をいう。）に定めたものに係る換算面積については、この表に掲げる換算面積に1.2を乗ずることができる。