

風致地区のしおり

～緑豊かな住みよいまちづくり～



風致地区とは

都市の中の風致を維持するため、樹林地や丘陵地、水辺地等の良好な自然環境を保持している区域や史跡、神社仏閣等がある区域、良好な住環境を維持している区域等を対象に、都市計画によって定められた地区です。

二宮町では吾妻山の優れた自然景観を守るため、昭和30年に今の吾妻山公園を含むその周辺が、都市計画法に基づく風致地区(吾妻山風致地区)として指定されました。

1. 風致地区の種別

- 優れた景勝地や史跡、自然景観を有するなどの地域の特性に応じて第1種から第4種までの4種類の種別があります。二宮町内には吾妻山周辺の57.9haの土地が第1種風致地区と第4種風致地区に指定されています。

2. 風致地区内の緑化の推進

- 風致地区内では、風致の維持のために必要な緑化に努めなければなりません。
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更を行う場合には、一定の割合の緑地を確保しなければなりません。種別ごとの割合については「5. 許可の基準」の「表2 宅地の造成等における緑地の割合(緑地率)」をご覧ください。

3. 風致地区内で許可が必要な行為

- 風致地区内では、建築物や工作物の新築、宅地の造成など風致の維持に影響を及ぼす行為をしようとする場合は、都市の風致を維持し、また自然と調和した緑豊かなまちづくりを進めるため、条例により町長の許可を受ける必要があります。

風致地区内で許可が必要な行為

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 1. 建築物の新築、増築、改築又は移転 | 5. 水面の埋立て又は干拓 |
| 2. 工作物の新築、増築、改築又は移転 | 6. 木竹の伐採 |
| 3. 建築物、工作物の色彩の変更 | 7. 土石類の採取 |
| 4. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 | 8. 屋外における物件のたい積 |

4. 風致地区の種別と指定指針

●第1種風致地区

特に優れた景勝地、史跡、公園・オープンスペース等の緑を主体として、その保全を図る必要がある地区を対象として、周辺から建築物等が緑にとけ込んで眺望される景観を維持します。(高さ制限8m以下、建ぺい率20%以下)

●第2種風致地区

優れた自然景観や歴史的環境等を主体とした地区ですが、建築物等の土地利用も調和する地区を対象として、周辺から建築物等が樹林や敷地内の樹木と一体となって眺望される景観を維持します。(高さ制限8m以下、建ぺい率40%以下)

●第3種風致地区

既存の緑やオープンスペースを生かし、特に緑豊かなまちづくりを進める地区を対象として、建築物等が既存樹木や植栽樹木・生垣・壁面緑化等の緑と調和した街なみの景観を維持します。(高さ制限10m以下、建ぺい率40%以下)

●第4種風致地区

第1種から第3種風致地区以外で、緑豊かなまちづくりを進める(または風致復元の見込みがある)地区を対象として、建築物等が敷地内の生垣や周辺の緑・オープンスペースと調和し、地区全体で緑に配慮した景観を維持します。(高さ制限15m以下、建ぺい率40%以下)

5. 許可の基準

許可対象行為	主な許可基準	主な許可不要行為
1. 建築物の新築、増築、改築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物の位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と調和すること ○ 建築物の高さ、建ぺい率及び壁面後退距離が表1の基準を満たすこと ○ 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差を原則として6m以下とすること 	床面積の合計が10㎡以下の建築物であり、かつ、行為後の建築物全体について、高さ、建ぺい率及び壁面後退距離がそれぞれ種別の許可条件を満たす場合
2. 工作物の新築、増築、改築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ○ 工作物の位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と調和すること 	水道管等地下に設けるもの、高さが5m以下のもの等
3. 建築物、工作物の色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> ○ 変更後の色彩が、周辺の風致と調和すること 	床面積の合計が10㎡以下の建築物及び高さ5m以下の工作物の色彩の変更等
4. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ○ 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地を設けることとし、表2の基準を満たすこと ○ 5m以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を生じないこと 	面積が60㎡以下で高さが1.5mを超えるのり(盛土や切土の斜面状の部分)を生じないもの
5. 水面の埋立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> ○ 適切な植栽を行うこと等により、埋立後の地ぼうが周辺の風致と調和すること 	面積が60㎡以下の水面の埋立て又は干拓
6. 木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺の風致を損なうおそれが少なく、かつ、次のいずれかに該当すること <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の新築、宅地の造成などを行うための最小限度の伐採 ・ 森林の択伐 ・ 伐採後の成林が確実な森林の皆伐(1ha以下に限る) ・ 森林である土地の区域外における木竹伐採 	間伐、枝打ちなどの通常行われる管理行為、枯損した樹木や危険な樹木の伐採等
7. 土石類の採取	<ul style="list-style-type: none"> ○ 採取の方法が露天掘りではなく、かつ、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと 	採取による地形の変更が上記4.の許可不要行為と同程度のもの
8. 屋外における物件のたい積	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと 	たい積を行う面積が60㎡以下で、かつ高さが1.5m以下であるもの、建築物の敷地内で行われるたい積で高さが3m以下であるもの、工事の施行期間中における工事に必要な物件のたい積

表1 建築物の高さ、建ぺい率及び壁面の後退距離に関する許可基準

種別	高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路側	道路以外
第1種風致地区	8m以下	20%以下	3.0m以上	2.0m以上
第2種風致地区	8m以下	40%以下	1.5m以上	1.0m以上
第3種風致地区	10m以下	40%以下	1.5m以上	1.0m以上
第4種風致地区	15m以下	40%以下	1.5m以上	1.0m以上

※ 建ぺい率・・・建築面積の敷地面積に対する割合

※ 壁面後退距離・・・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の線までの距離

第1種風致地区内の建築物の許可基準例



第2・3・4種風致地区内の建築物の許可基準例



斜面地建築物の高さの許可基準例

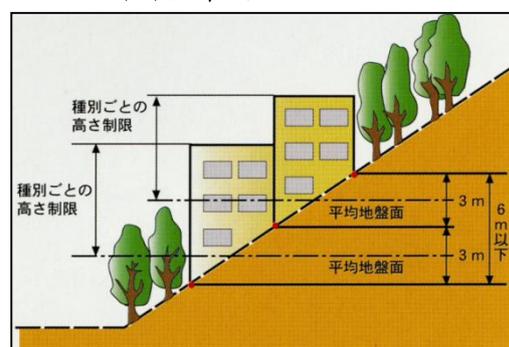


表2 宅地造成等における緑地の割合(緑地率)

種別	地域	市街化調整区域		市街化区域	
	面積	500㎡以上	500㎡未満	500㎡以上	500㎡未満
第1種風致地区		50%以上	25%以上	20%以上	10%以上
第2種風致地区		40%以上	20%以上	20%以上	10%以上
第3種風致地区		30%以上	15%以上	20%以上	10%以上
第4種風致地区		20%以上	10%以上	20%以上	10%以上

※市街化調整区域等…非線引き都市計画区域の用途地域が定められていない地域を含む。

※市街化区域等…非線引き都市計画区域の用途地域が定められている地域を含む。

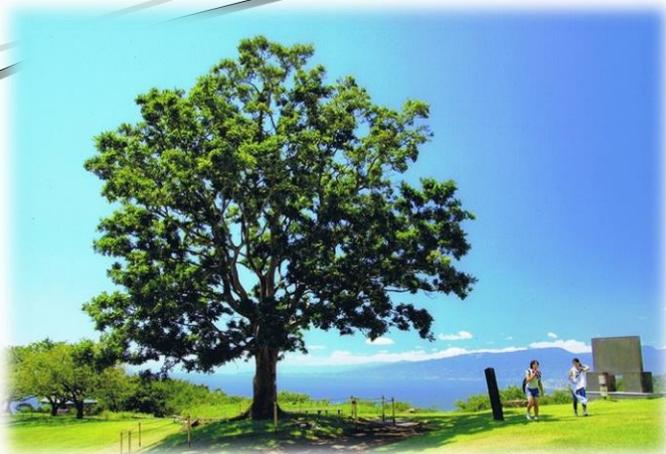
6. 許可申請の提出書類

風致地区内における行為の許可申請は、許可申請書、計画書(建築物計画書、土地の形質変更計画書など行為によって区分)、計画書の備考に示された図書及び次表の行為区分別図書を添えて、2部を「8. 許可の申請・相談の窓口」に提出して下さい。

行為の区分	図面の種類	図面に明示しなければならない事項
建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建築等(駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等)
	配置図	縮尺(600分の1以上)、方位、敷地の境界線、敷地内の既存の建築物その他の主要工作物、木竹等との関係、敷地内の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員並びに植樹木の位置、樹種及び大きさ
	平面図	縮尺(200分の1以上)(許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。)、建築面積算出計算式
	立面図	縮尺(200分の1以上)、主要部分の材料の種類、仕上方法および色彩(4面を原則とする。)
	構造図	縮尺(50分の1以上)
	植栽計画図	縮尺(600分の1以上)、方位、敷地の境界線並びに既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ
土地の形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等(駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等)
	地形図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為地の境界線、等高線及び植生の概要
	計画平面図	縮尺(600分の1以上)、方位及び行為地の境界線(許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。)
	緑地計画図	縮尺(600分の1以上)、方位、敷地の境界線、既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ(緑地の位置及び面積がわかるようにする。)
	縦横断面図	縮尺(600分の1以上)(現況及び行為後を対比できるようにする。)
木竹の伐採	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等(駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等)
	現況平面図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為地の境界線及び伐採木又は伐採林の位置又は区域
屋外における物件のたい積	付近見取図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等(駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等)
	現況平面図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺(600分の1以上)、方位及び行為地の境界線(許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。)
	縦横断面図	縮尺(600分の1以上)(現況及び行為後を対比できるようにする。)

7. 風致地区の指定状況

風致地区名	風致地区種別	面積(ヘクタール)
吾妻山風致地区	第1種風致地区	9.4ha
	第4種風致地区	48.5ha



8. 許可の申請・相談の窓口

〒259-0196 神奈川県中郡二宮町二宮 961 番地
 二宮町都市部都市整備課計画指導班
 TEL 0463-71-3311 内線 283 FAX 0463-73-0134
 E-mail : toshi@town.ninomiya.kanagawa.jp