

葉	山	町	みどり豊かな住みよいまちづくり	
風		致	地	区

風致地区について

風致地区とは、都市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などに都市計画によって定められた地区です。

1 風致地区の種別と指定方針

葉山町では、優れた景勝地や史跡、自然景観を有する地域などの地域の特性に応じて、条例により次のとおり第1種及び第4種の風致地区を定めています。

名称	種別	面積	
大楠山風致地区	第4種風致地区	約 98.72 ha	
一色風致地区	第1種風致地区	約 58.2 ha	約 307.8 ha
	第4種風致地区	約 249.6 ha	

2 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、許可を受ける必要があります。

許可行為	主な指導内容	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は表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 ▶ 敷地面積の20%以上の植栽等を行うこと(樹種等の指定はありませんが、低・中・高木を適切に配置してください。地被類のみでは不可) ▶ 色彩は表2の基準を満たすこと 	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 ▶ 色彩は表2の基準を満たすこと 	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、周辺の風致と調和し表2の基準を満たすこと 	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

許可行為	主な指導内容	主な許可不要行為
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3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 m ² 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. 水面の埋め立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> 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 m ² 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 森林の択抜 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の伐採 	高さが 5m以下の木竹の伐採または、高さが 5mを超える木竹の間伐、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堆積	<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。 	堆積を行う面積が 60 m ² 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堆積で高さが3m以下であるもの、工事の施工期間中における工事に必要な物件の堆積

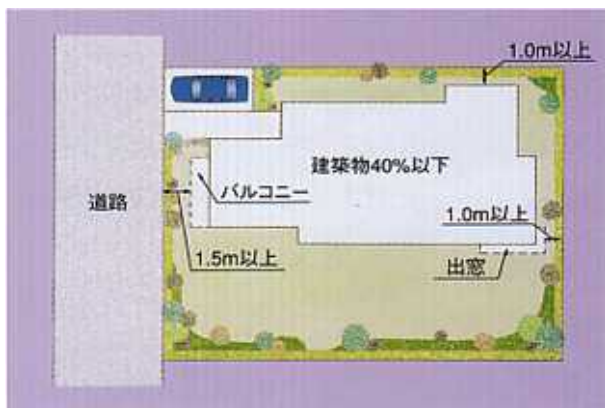
表 1 建築物の最高高さ、建ぺい率及び壁面の後退距離に関する許可基準

種 別	高 さ	建ぺい率 (建築面積 / 敷地面積)	壁面後退距離 1	
			道路側 2	道路側以外
第 1 種風致地区	8m以下	20%以下	3 m以上	2m以上
第 4 種風致地区	15m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上

1 壁面後退距離 建築物の外壁(バルコニー、ベランダ、ウッドデッキ、出窓、外階段、袖壁等含む)又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離 (奥行き1m以下の軒や庇、地盤面からデッキ床面までの高さが1m以内のウッドデッキで庭からの一体利用が可能な形状のもの、面格子、簡易なフラワーボックス、窓の手摺り、戸袋(外壁面からの出幅が50cm未満のものに限る)及びシャッター式の雨戸などは原則対象外)

2 道路 建築基準法上の道路(建築基準法第 43 条ただし書許可に係る空地については、建築物の敷地が建築基準法第 43 条ただし書の許可を取得したものである場合は道路とみなす)

第 4 種風致地区内の建築物の許可基準例



斜面地の建築物の高さの許可基準例

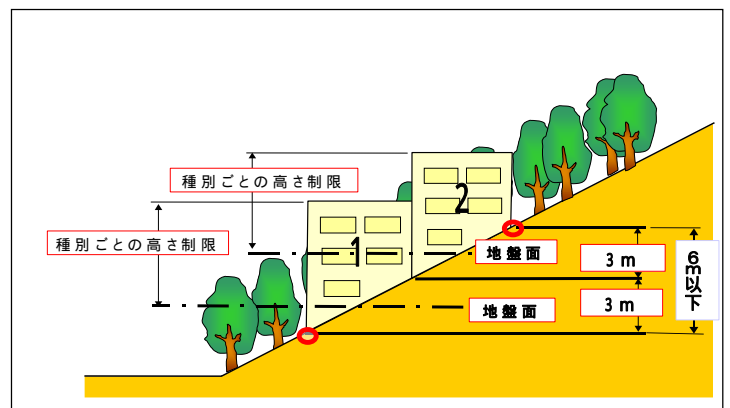


表2 建築物・工作物の色彩の基準例

「風致と著しく不調和でない」色彩をマンセル値で表すと、以下の標準値とする

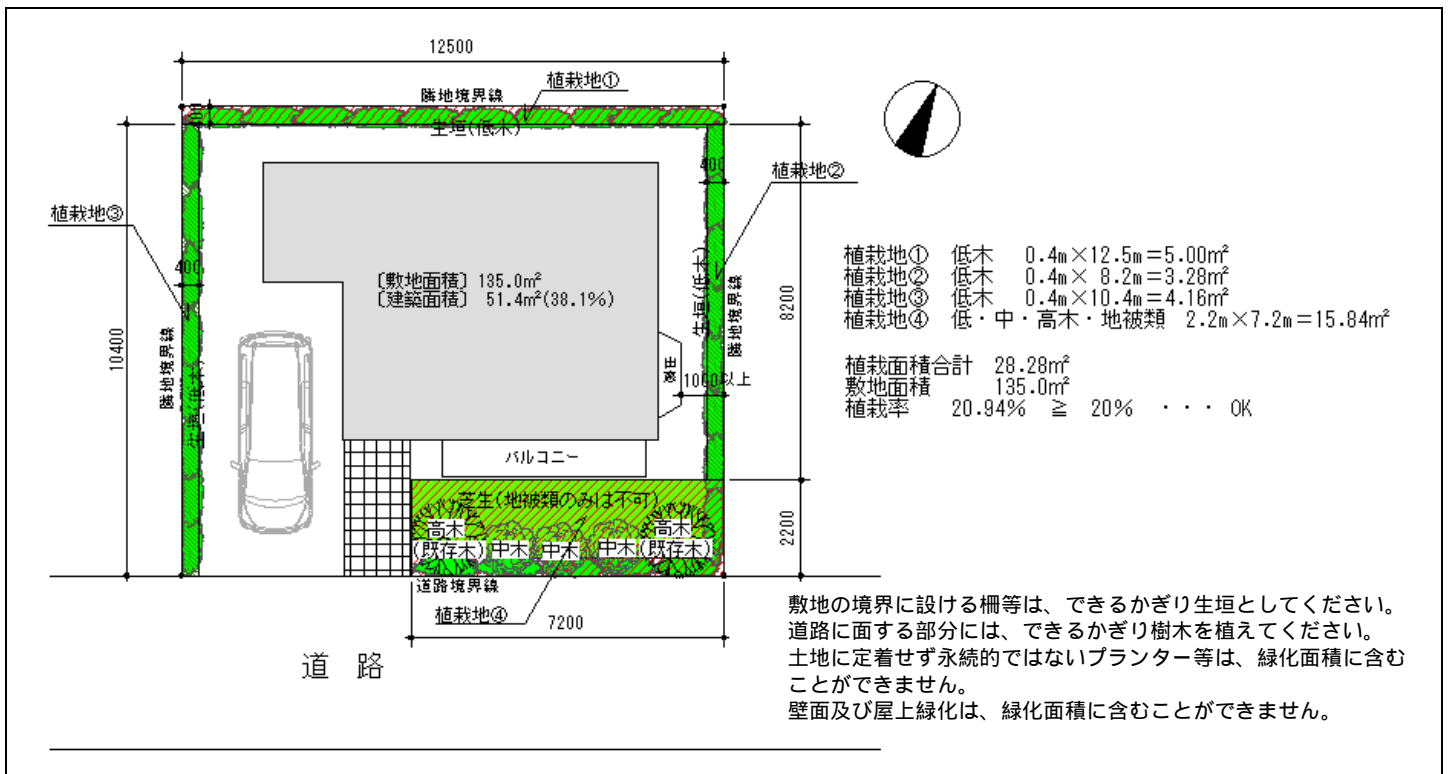
色相R及びY Rの場合	彩度6以下
色相Yの場合	彩度4以下
上記以外	彩度2以下

表3 宅地の造成等における緑地の割合（緑地率）

種別	市街化調整区域		市街化区域	
	行為面積 500㎡以上	行為面積 500㎡未満	行為面積 500㎡以上	行為面積 500㎡未満
第1種	50%以上	25%以上	20%以上	10%以上
第4種	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

申請時に添付する植栽図は次の図を参考に作成してください。植栽の面積算出は植栽地として位置づけられている区域の求積を行ってください。（樹木毎の算出を否定するものではありませんが、当町では樹種毎の算出基準は設けておりません。）



3 手続きの流れ

まちづくり条例
の手続き終了後

申請書
の提出

内容の
審査

許可書
の交付

着手届
の提出

完了届
の提出

現地の
確認

標準処理日数 14 日

施工中は許可標の掲示

本条例には罰則規定があります

許可申請手続きを怠ったり、虚偽の申請を行うなどした場合、または是正指導に応じない場合は、処罰の対象になります。

違反対応の流れ

違反実
の発見

是正
指導

指導に
応じない時

是正
指示

指示に従
わない時

是正
警告

警告を無
視する時

監督
処分

処分に違
反した時

刑事
告発

4 許可申請に必要な書類

風致地区内における行為の許可申請は、許可申請書、行為による計画書（建築物計画書、土地の形質変更計画書等）及び次表の行為区分別図書を添えて1部提出してください。

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、建物等（バス停、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、建築物の壁面後退距離
	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。）
	立面図	縮尺（200分の1以上）主要部分の材料の種類、仕上方法及び色彩（4面を原則とする。）
	構造図	縮尺（50分の1以上） 立面図に「最高の高さ」の記載があれば不要
	植栽図（前頁参照）	縮尺（600分の1以上）方位、敷地の境界線、既存樹木並びに植樹木の位置、低・中・高木・地被類の分け、植栽地として位置づけられている区域の求積
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（バス停、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、既存樹木並びに植樹木の位置、低・中・高木・地被類の分け、植栽地として位置づけられている区域の求積
木竹の伐採	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。）
	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（バス停、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
屋外における物件の堆積	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
	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（バス停、公共建物、河川、湖沼等）
	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）方位及び高位置の境界線（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。）	

風致地区内における行為の許可申請と、近郊緑地保全地区内における行為の届出は併願することができます。この場合、申請書等に添付する図書は1部となります。

ホームページより申請書及び各計画書等の様式がダウンロードができます。

<http://www.town.hayama.lg.jp/chousei/outline/futi.html>

20150401