

# 風致地区内における行為許可の手引

平成27年4月

大 泉 町

## 1 風致地区の概要

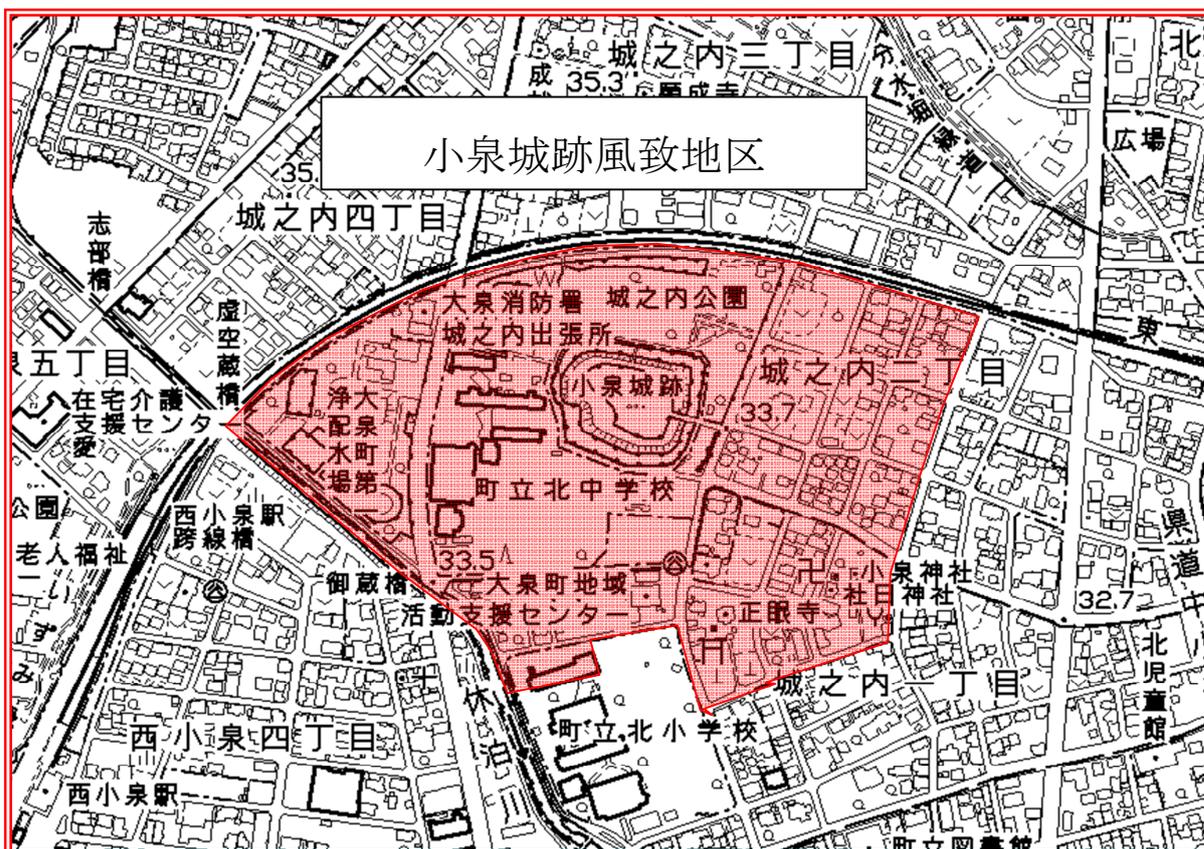
### (1) 大泉町の風致地区

風致地区とは、都市における良好な自然景観を形成している土地について、その風致を維持するため、都市計画法において定められた地域地区です。(都市計画法(以下、法という。)第8条第1項第7号)

大泉町では、昭和15年3月13日告示により小泉城跡風致地区が都市計画決定されています。

小泉城跡風致地区は、小泉城跡の近隣公園(城之内公園)を中心に中学校、神社、一般住宅等によって、形成されています。

| 名称       | 面積         |
|----------|------------|
| 小泉城跡風致地区 | 18.09ヘクタール |



(2) 風致地区内の規制

風致地区内における建築物の建築等の行為は、地方自治体の条例により、風致を維持するため規制することができます（法第58条第1項、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令第1条・第2条）。

大泉町では、群馬県から行為の許可に関する権限が移譲されたため、平成27年4月1日から町条例「大泉町風致地区内における建築等の規制に関する条例（以下、条例という。）」等に基づき、風致地区内行為の許可等をおこないます。

(3) 町長の許可を要する行為

風致地区内において、下記の行為をしようとする者は、町長の許可が必要となります（条例第2条第1項）。

①建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転

②宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

③木竹の伐採

④土石の類の採取

⑤水面の埋立て又は干拓

⑥建築物等の外装の色彩の変更

⑦屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

#### (4) 許可等の申請

- ①許可 風致地区内の許可を受ける場合、規則に定める申請書に書類を添えて、町長に提出しなければなりません（大泉町風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則（以下、規則という。）第2条第1項）。
- ②協議 国、都道府県、市町村の機関（規則で定める独立行政法人等を含む）が行う行為については許可を要しませんが、町長に協議しなければなりません（条例第2条第5項）。その場合、規則で定める協議書に書類を添えて、町長に提出しなければなりません。（規則第4条第1項）
- ③通知 条例第3条に定められた行為（主なものとして電気、ガス、水道事業や、都市公園、河川の改良工事など）については、申請及び協議を要しませんが、その旨を町長に通知しなければなりません（条例第3条第1項）。その場合、規則で定める通知書に書類を添えて、町長に提出しなければなりません（規則第5条）。

#### (5) 許可等の手続き



(6) 許可の変更等の申請

- ①許可 許可を受けた事項を変更しようとするときは、町長の許可を受けなければなりません（条例第2条第2項）。その場合、規則で定める許可申請書に書類を添えて、町長に提出しなければなりません（規則第2条第2項）。

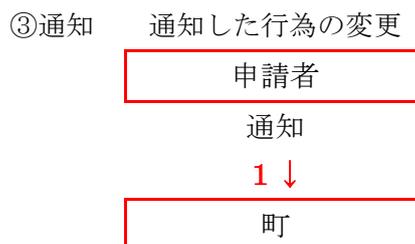
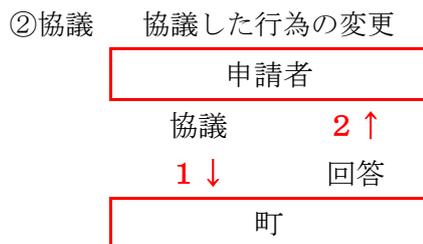
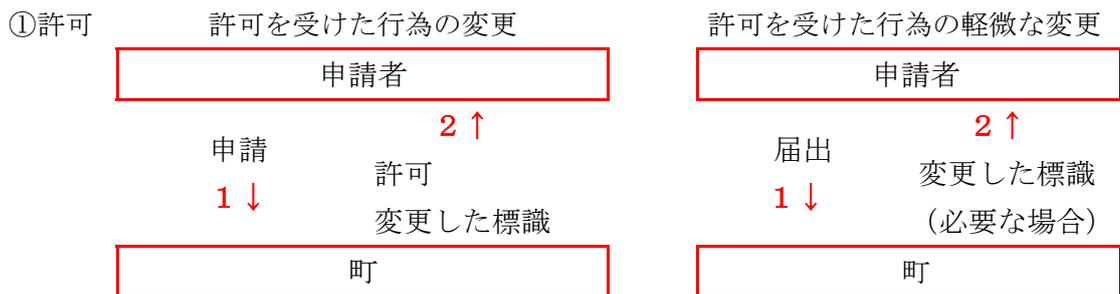
軽微な変更及び許可を受けることを要しない行為の変更は、町長に届け出なければなりません（条例第2条第3項）。その場合、規則で定める変更届を町長に提出しなければなりません（規則第2条第3項）。

- ②協議 協議を行った事項を変更しようとするときは、町長に変更の協議をしなければなりません（条例第2条第6項）。その場合、規則で定める変更協議書に書類を添えて、町長に提出しなければなりません（規則第4条第2項）。

軽微な変更及び許可を受けることを要しない行為の変更は、町長の協議を要しません（条例第2条第6項ただし書き）。

- ③通知 通知した事項を変更しようとするときは、町長に届け出なければなりません（条例第3条第2項）。その場合、規則で定める変更届を町長に提出しなければなりません（規則第5条第2項）。

(7) 許可変更等の手続き



## 2 許可の基準

### (1) 建築物の新築、改築、増築又は移転について

#### ①許可の基準（条例第4条第1項第1号ア（ア）～ウ（カ））

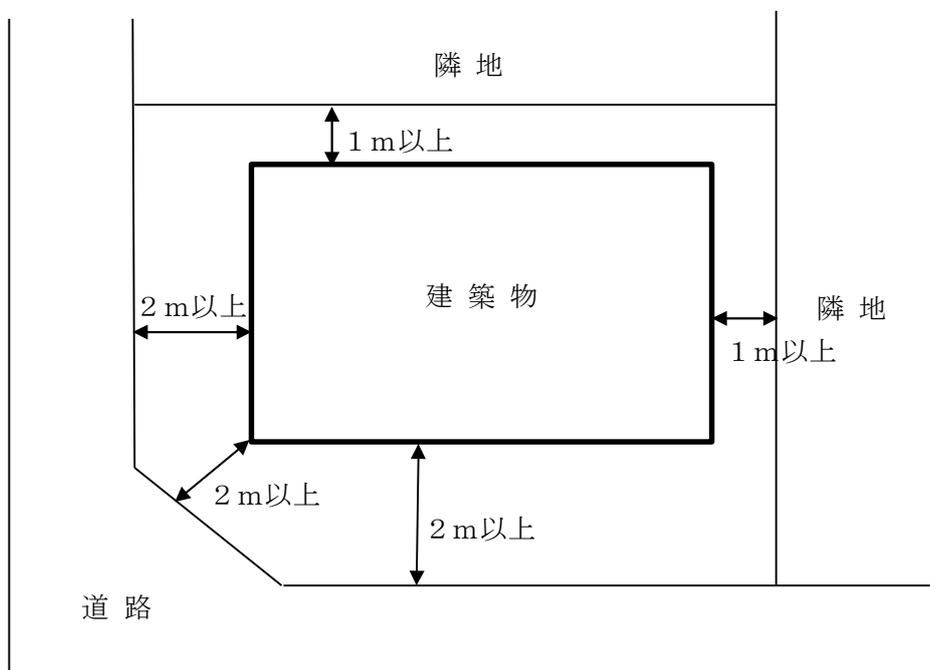
| 区分          | 仮設の建築物                           | 地下に設ける建築物  | その他の建築物   |
|-------------|----------------------------------|--|---|
| 構造          | 容易に移転、又は除去できるもの                  | —  | —   |
| 位置・規模・形態・意匠 | 当該土地及びその周辺区域における風致と著しく不調和でないこと※1 | 当該土地及びその区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと※2<br>-----<br>地上に露出部分がある場合は、当該土地及びその周辺区域における風致と著しく不調和でないこと※1 | 当該土地及びその周辺区域における風致と著しく不調和でないこと※1                                      |
| 高さ          | —                                | —  | 15メートル以下  |
| 建ぺい率        | —                                | —  | 10分の4以下   |
| 壁面後退距離      | —                                | —  | 道路側<br>2メートル以上<br>その他<br>1メートル以上<br>※3                                |
| 植栽          | —                                | —  | 新築<br>緑化率※4<br>10分の1以上<br>-----<br>改築、増築、移転<br>風致の維持に必要な植栽を行うこと<br>※5 |

#### ②許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第4号）

建築物の新築、改築、増築又は移転で、その部分の床面積の合計が10平方メートル以下であり、かつ、高さ、建ぺい率、壁面後退距離が基準に適合するもの

- ※1 当該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でないこと
- ・色については、派手な色やけばけばしい色等ではなく、落ち着いた色であること。
  - ・同じ色でも、あざやか（彩度）や明るさ（明度）の度合い又は濃淡によっては変わってくるので、色見本等を参考にします。
- ※2 当該土地及びその区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと
- ・当該土地の地上（表）部分での植栽にあたり、植栽スペースや木竹の生育に支障がないこと。
- ※3 壁面後退距離（外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離）
- 道路側に面する部分 2メートル以上
  - その他の部分 1メートル以上
  - ・「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁や柱の中心線ではなく、壁面や柱面からの距離をいいます。建築面積に算入される部分までの壁面や柱が該当します。ベランダ、バルコニー、屋外階段、庇、戸袋、出窓、開放廊下、ポーチの柱、片持ち屋根の支柱、ウッドデッキ、サンルーム等は、建築面積に算入される部分までを含むものとします。

外壁後退距離の参考図



- ※4 緑化率
- ・緑化率とは、建築物の敷地面積に対する緑地面積をいいます。
  - ・緑地面積とは、既存の良好な木竹が保存され、又は風致の維持に適切な植栽が行われる土地の面積のことです。

- ・緑化率10分の1以上とは、敷地面積の10分の1以上の面積を必要緑地面積とし、当該緑地面積10㎡につき高木1本以上、かつ低木2本以上の植栽をすることです。高木は成木時の高さが5m以上、低木は成木時の高さが1.5m以上の樹木とします。低木には生垣を含みます。植栽時において、高木は1.5m以上、低木は0.5m以上の高さを確保してください。
- ・木の種類の指定はありませんが、笹、芝等は、木竹に該当しないものとします。
- ・土地に定着しないプランターや鉢類は該当しないものとします。

・緑化率の算出方法

(敷地面積が231㎡(70坪)の場合(敷地面積にはのり面を含む))

①緑地面積(緑化率10%)

$$231\text{㎡} \times 1/10 = 23.1\text{㎡}$$

②植栽本数

$$23.1\text{㎡} \times 1/10 = 2.31 \rightarrow \text{高木3本以上}$$

$$23.1\text{㎡} \times 2/10 = 4.62 \rightarrow \text{低木5本以上}$$

よって、高木3本以上、かつ低木5本以上が必要になる。

・高木及び低木の種類例

| 高木     |        | 低木       |         |          |
|--------|--------|----------|---------|----------|
| 常緑     | 落葉     | 常緑       | 落葉      | 生垣       |
| アラカシ   | アオギリ   | アオキ      | アジサイ    | アラカシ     |
| イヌマキ   | アベマキ   | アセビ      | ウツギ     | イツツゲ     |
| カヤ     | イチョウ   | アベリア     | エニシダ    | イヌマキ     |
| クスノキ   | ウメ     | キョウチクトウ  | コデマリ    | ウメバヤシ    |
| クロマツ   | エノキ    | クチナシ     | シオツケ    | カナメモチ    |
| コウヤマキ  | エンジュ   | サツキ      | ドウダンツツジ | カラタチ     |
| サンゴジュ  | クスギ    | シシガシラ    | トサミズキ   | サザンカ     |
| シイノキ   | ケヤキ    | シャリンバイ   | ハギ      | サンゴジュ    |
| シラカシ   | コナラ    | ジンチョウゲ   | フヨウ     | トウネズミモチ  |
| スギ     | サクラ類   | ツツジ類     | ボケ      | ドウダンツツジ  |
| タイサンボク | サルスベリ  | トベラ      | ムクゲ     | ネズミモチ    |
| ヒノキ    | シダレヤナギ | ナンテン     | ヤマブキ    | ヒイラギモクセイ |
| マテバシイ  | トウカイデ  | ヒイラギナンテン | ユキヤナギ   | ピラカンサス   |
| モッコク   | トチノキ   | ヒサカキ     | レンギョウ   | プリベツト    |
| ヤブツバキ  | ナンキンハゼ | ヤツデ      |         | マサキ      |
|        | モミジ類   |          |         | ラカンマキ    |
|        | ユリノキ   |          |         |          |

※5 風致の維持に必要な植栽を行うこと

- ・風致の維持に必要な植栽として、失われた本数と同程度のものを新たに植栽あるいは移植してください。植栽位置については、なるべく道路に面した場所に植えるようにしてください。

(2) 工作物の新築、改築、増築又は移転について

①許可の基準（条例第4条第1項第1号エ）

位置、規模、形態、意匠が当該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でないこと

対象となる主な工作物

門、塀、フェンス、煙突、広告塔、高架水槽、擁壁、昇降機、鉄柱、鉄塔、サイロ、コンクリート柱など

②許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第5号）

新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5メートル以下のもの、仮設の工作物、地下に設ける工作物、消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台

(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

①許可の基準（条例第4条第1項第2号）

| 区分                 | 宅地の造成等  |
|--------------------|---|
| 緑地率                | 10分の1以上   |
| 木竹の生育              | 当該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   |
| 1ヘクタールを超える宅地の造成の場合 | 高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと<br>面積が1ヘクタール以上の森林で、風致の維持上特に枢要として町長が指定したものの伐採を伴わないこと |
| 1ヘクタール以下の宅地の造成の場合  | 高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う場合は、適切な植栽を行う等により、風致と著しく不調和とならないこと                        |

※緑地率-----宅地の造成等に係る土地の面積に対する緑地面積の割合

②許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第6号）

面積が10平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの

#### (4) 木竹の伐採について

##### ①許可の基準（条例第4条第1項第3号）

次のいずれかに該当し、かつ、当該土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと

- ア 建築物等の建築又は宅地の造成等に伴う必要最小限度の木竹の伐採
- イ 森林の択伐
- ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの
- エ 森林区域外の木竹の伐採

##### ②許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第7号）

- ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
- イ 枯損した木竹又は倒壊等危険のある木竹の伐採
- ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
- エ 仮植した木竹の伐採
- オ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採（許可又は協議を要する行為に伴うものを除く）

#### (5) 土石の類の採取

##### ①許可の基準（条例第4条第1項第4号）

採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

##### ②許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第8号）

土石の類の採取で、その採取による地形の変更が宅地の造成等と同程度のもの

#### (6) 水面の埋立て又は干拓

##### ①許可の基準（条例第4条第1項第5号）

- ア 適切な植栽を行うこと等により、行為後の地貌が当該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
- イ 当該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許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第9号）

埋立て又は干拓の面積が10平方メートル以下のもの

(7) 建築物等の外装の色彩の変更

①許可の基準（条例第4条第1項第6号）

変更後の色彩が当該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でないこと

②許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第10号）

許可を受けることを要しない建築物等の新築、改築、増築又は移転に伴う当該建築物等の外装の色彩の変更

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

①許可の基準（条例第4条第1項第7号）

土石等の堆積が、当該土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

②許可を受けることを要しない行為（条例第2条第4項第11号）

堆積の面積が10平方メートル以下であり、かつ、堆積の高さが1.5メートル以下のもの

(9) 許可にあたっての留意事項

前記(1)から(8)の行為に該当する場合であっても、次に掲げる行為については許可を受けることを要しません。

ア 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

イ 建築物の存する敷地内で行う次の行為

(ア) 工作物のうち、当該敷地に存する建築物に付属する物干場、受信用の空中線系、その他これらに類する工作物の新築、改築、増築又は移転

(イ) 高さが5メートルを超えない木竹の伐採

ウ 認定電気通信事業、有線放送電話業務、又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の業務の用に供する線路又は空中線系のうち、高さが15メートル以下であるものの新築、改築、増築又は移転

エ 農林漁業を営むために行う次の行為

(ア) 工作物（幅員が2メートルを超える用排水路、農道及び林道の設置を除く）の新築、改築、増築又は移転

(イ) 宅地の造成等（宅地の造成又は土地の開墾を除く）

(ウ) 木竹の伐採（林業を営むため以外の森林の択抜又は皆伐を除く）