

風致地区内行為許可申請の手引き

目 次

1. 風致地区とは	.....	1
2. 和歌山市の風致地区	.....	1
3. 許可を要する行為	.....	3
4. 許可の基準	.....	4
5. 地位の継承に伴う届出	.....	7
6. 許可申請の流れ	.....	7
7. 許可申請に必要な書類・図面等	.....	8

1. 風致地区とは

風致地区は、都市の風致を維持するために、優れた景勝地、樹林地、水辺地などの自然環境やこれら自然環境と調和した良好な住環境が形成されている地区の維持を目的に、都市計画法により定められています。

2. 和歌山市の風致地区

和歌山市の風致地区は、昭和16年に内務省により告示され、現在では、和歌山城公園・岡山、日前宮、御坊山、和歌浦、新和歌浦雑賀崎、高松の6地区、約379haが指定されています。

地区名	面積 (ha)				
	第1種	第2種	第3種	第4種	
和歌山城公園・岡山	約60	30.37	—	—	30.24
日前宮	約18	7.00	—	—	11.67
御坊山	約56	23.68	12.56	—	20.03
和歌浦	約38	15.49	—	—	22.81
新和歌浦雑賀崎	約197	74.94	19.79	12.77	90.23
高松	約10	—	—	—	10.89
6地区計	約379	151.48	32.35	12.77	185.87

和歌山市風致地区一覧

※昭和16年12月22日 (内務省告示第668号)

※昭和45年6月14日 (和歌山県告示第435号)

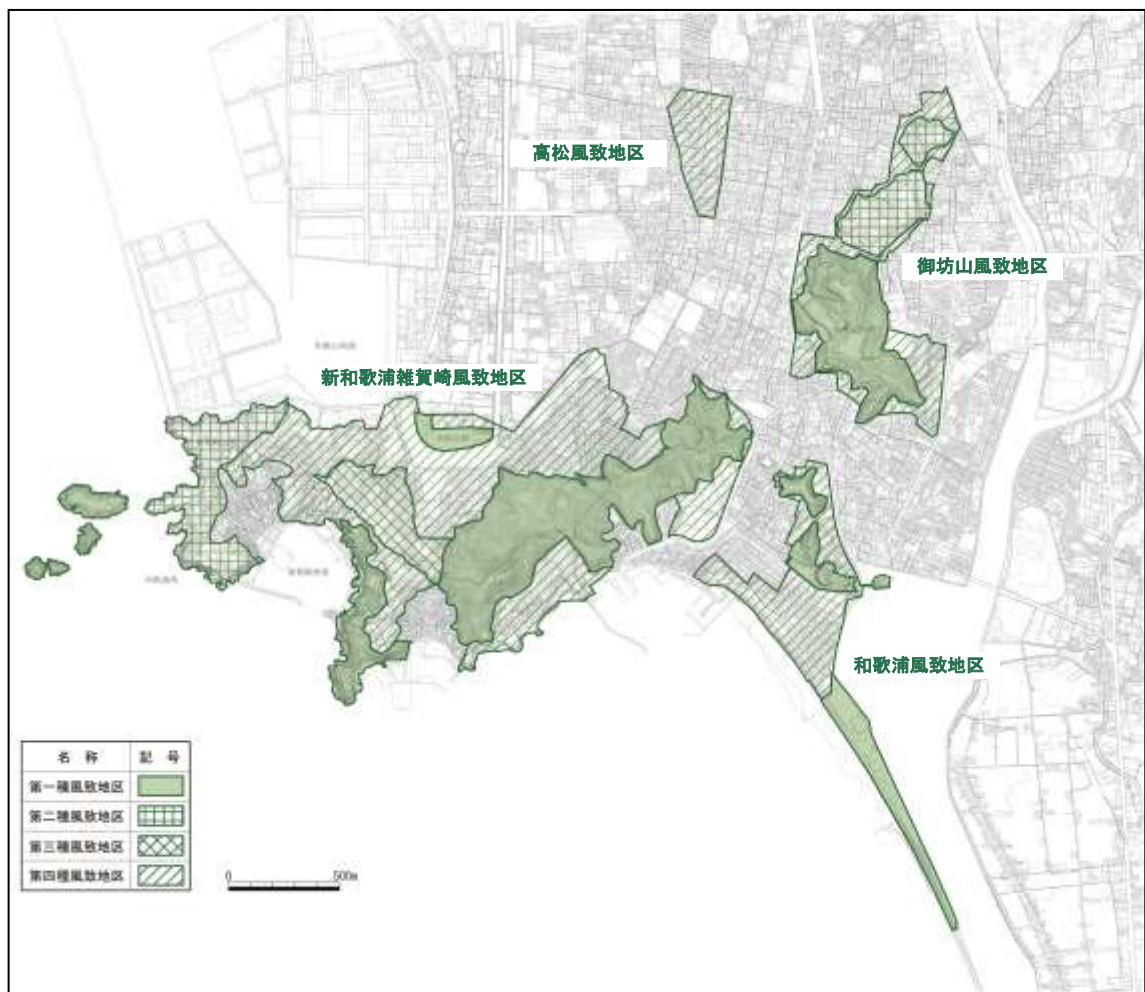
※平成26年4月1日 (和歌山市告示第154号)

※平成31年3月8日 (和歌山市告示第80号)

「和歌山城公園・岡山風致地区」「日宮風致地区」



「御坊山風致地区」「和歌浦風致地区」「新和歌浦雑賀崎風致地区」「高松風致地区」



3. 許可を要する行為

風致地区内では、風致の維持に影響を及ぼす次の行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

- (1) 建築物その他の工作物の（以下「建築物等」という。）新築、改築、増築又は移転（以下「新築等」という。）

ただし、建築物の建築で、床面積の合計が 10 m²以下のもの（高さ 8 m を超えるものは除く。）、工作物で高さが 1.5m 以下のものは許可の必要はありません。

工作物：壁・門・塀、橋梁、貯水タンク、建築基準法施行令第 138 条第 1 項各号による工作物（煙突・鉄塔・広告塔・高架水槽・擁壁等）、建築基準法施行令第 138 条第 2 項各号による工作物（昇降機・ウォーターシュート・飛行塔等）、建築基準法施行令第 138 条第 3 項各号による工作物（製造施設・貯蔵施設・遊戯施設等）等

- (2) 建築物等の色彩の変更

- (3) 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更

ただし、面積が 10 m²以下の土地の形質の変更で、高さが 1.5m を超えるのりを生ずる切土・盛土を伴わないものは、許可の必要はありません。

- (4) 土石の類の採取

ただし、地形の変更が (3) のただし書きと同程度のものは、許可の必要はありません。

- (5) 水面の埋立て又は干拓

ただし、面積が 10 m²以下のものは、許可の必要はありません。

- (6) 木竹の伐採

ただし、通常行われる管理のための間伐・枝打ち・整枝等、枯損した木竹又は危険な木竹の伐採などは許可の必要はありません。

- (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

※判断が難しい場合は、行為を行う前に相談してください。

4. 許可の基準

(1) 建築物の新築等

○建築物を新築等する場合の主な規制内容は次のとおりです。

区 分		第1種風致地区	第2種風致地区	第3種風致地区	第4種風致地区
高 さ		8 m以下	10 m以下	12 m以下	15 m以下
建ぺい率		20 %以下	30 %以下	30 %以下	40 %以下
外壁の 後退距離	道路界から	3 m以上	2 m以上	2 m以上	2 m以上
	隣地界から	1.5 m以上	1.0 m以上	1.0 m以上	1.0 m以上
緑化率		40 %以上	30 %以上	30 %以上	20 %以上

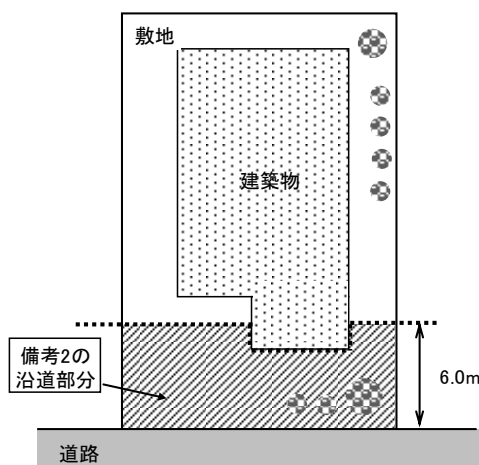
○周辺の風致と著しく不調和でないこと

※緑化率の算出

$$\text{緑化率 (\%)} = \text{植栽面積 (m}^2\text{)} \div \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times 100$$

植栽面積の算出

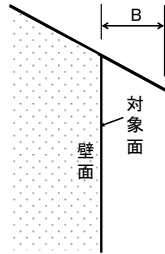
区 分	植栽面積
樹高が 4.0m 以上の樹木	1 本につき 10.0 m ²
樹高が 2.0m 以上 4.0m 未満の樹木	1 本につき 5.0 m ²
樹高が 1.0m 以上 2.0m 未満の樹木	1 本につき 1.0 m ²
樹高が 0.5m 以上 2.0m 未満の樹木による生垣	延長 1.0m につき 1.5 m ²
樹高が 0.5m 以上 1.0m 未満の樹木又は樹高が 0.5m 以上の竹	1 本につき 0.5 m ²
芝生等 (樹高が 0.5 未満の樹木を含む。)	水平投影面積
備考	
1 樹高が 0.5m 以上の樹木 (生垣を含む。) 又は竹の植栽面積は、本表の規定にかかわらず、樹冠の水平投影面積により算定することができる。	
2 道路境界線から 6.0m 以内 (道路境界線から 6.0m 以内にある建築物がある場合は、当該建築物の壁面まで。) にある樹木 (生垣も含む。) 又は竹については、本表に掲げる植栽面積に 3 を乗じて得た数値を植栽面積とする。	



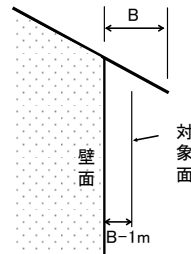
○外壁からの後退距離について

- ・軒、ひさし等において、外壁より1mを超えるものについては、当該外壁から1mを超える値を加えた面を対象とする。

$B \leq 1m$ の場合

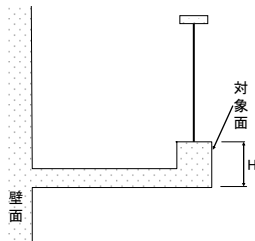


$B > 1m$ の場合

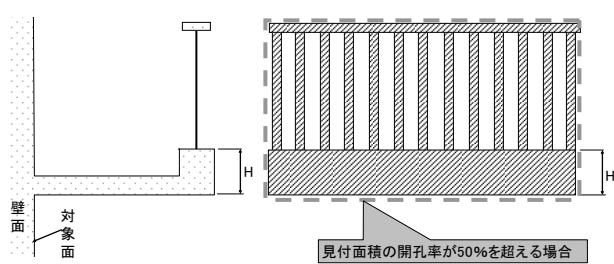


- ・バルコニー等において、片持ち形式のもので、その先端の立ち上がり高さが50cmを越えるものについては、その先端の外壁を対象とする。立ち上がり高さが50cmを超えないものについては、当該外壁面を対象とする。ただし、バルコニー等の見付面積の開孔率が50%を超える場合に限り（開孔部分が透明板でも可）。柱を要するものは、当該柱の外壁を対象とする。

$H > 50\text{ cm}$ の場合



$H \leq 50\text{ cm}$ の場合

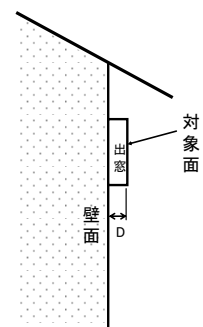
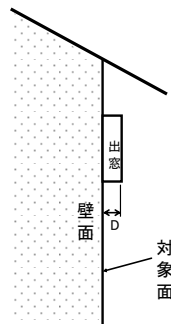
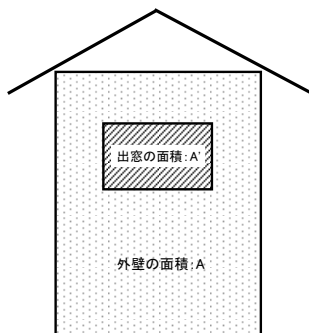


- ・出窓等においては、出窓の出幅が30cmを超えるものについては、出窓の外壁を対象とし、出窓の出幅が30cmを超えないものについても、出窓のある外壁の面積に対する出窓面積の割合が1/3を超えるものについては、当該出窓の外壁を対象とする。

$D \leq 30\text{ cm}$ の場合で、 $A'/A \leq 1/3$

$D > 30\text{ cm}$ の場合

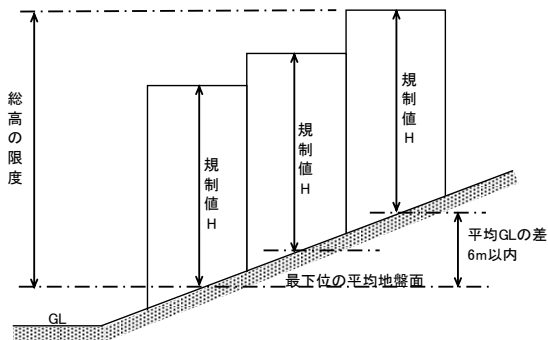
$D \leq 30\text{ cm}$ の場合で $A'/A > 1/3$



○傾斜地における高さについて

- 平均地盤面が2以上ある建築物における総高の限度は次のとおりとする。

※平均地盤面は3まで、平均地盤面の高低差は6m以内とする。

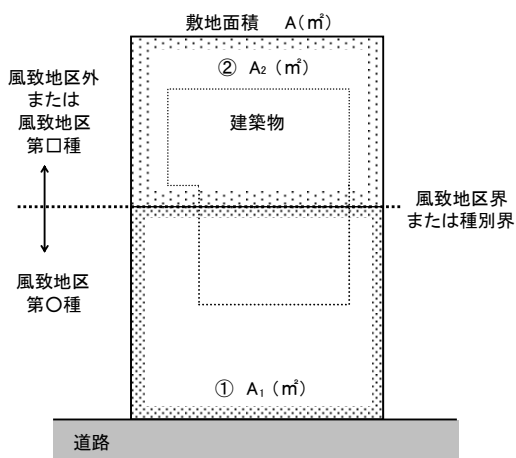


	規制値 H	総高の限度
第1種風致地区	8 m	14 m
第2種風致地区	10 m	16 m
第3種風致地区	12 m	18 m
第4種風致地区	15 m	21 m

○敷地が風致地区の内外にわたる場合や風致地区種別が2以上ある場合

- 後退距離・高さについては、各エリアの規制値とする。
- 建ぺい率については、各エリアの建ぺい率を敷地の面積比で按分した値を規制値とする。

(建築物の位置にかかわらず按分した値を規制値とする)



$$\text{建ぺい率} = \text{①の建ぺい率} \times (A_1/A) + \text{②の建ぺい率} \times (A_2/A)$$

(例)

敷地面積 300 m²

①第4種風致地区 (建ぺい率 40%) 180 m²

②第一種住居地域 (建ぺい率 60%) 120 m² の場合

$$\text{建ぺい率} = 40\% \times 180/300 + 60\% \times 120/300 = 48\%$$

- 緑化率については、各エリアの緑化率を敷地の面積比で按分した値を規制値とし、植栽は敷地内であればどこでも良い。

※敷地が風致地区内外にわたるが建築物等が風致地区外である場合は、許可申請は必要ないが、建ぺい率については、上記と同様に按分した規制値となる。

(2) 工作物の新築等

○工作物を新築等する場合の主な規制内容は次のとおりです。

区 分	第1種風致地区	第2種風致地区	第3種風致地区	第4種風致地区
高 さ	8 m以下	10 m以下	12 m以下	15 m以下

○周辺の風致と著しく不調和でないこと

(3) 建築物等の色彩の変更

○周辺の風致と著しく不調和でないこと

(4) 宅地の造成等

○緑化率は、建築物の建築等の規制内容と同じであること

○土地及びその周辺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

○1haを超える宅地造成等で、次の行為を伴わないこと

- ・高さ3mを超えるのりを生ずる切土又は盛土
- ・区域の面積が1ha以上ある森林のうち、風致の維持上、特に必要であるものとして、あらかじめ市長が指定したものにおける木竹の伐採

○1haを超えない宅地造成等で、高さ3mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う場合は、適切な植栽を行うなど、周辺の風致と著しく不調和とならないものであること

(5) 土石の類の採取、水面の埋立て又は干拓、屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

○周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

(6) 木竹の伐採

○次のいずれかに該当し、周辺の風致地区を損なうおそれが少ないこと

- ・建築物、工作物の新築などや宅地の造成等を行うために必要な最小限度の伐採
- ・森林の択伐
- ・伐採後の成林が確実な森林の皆伐で1ha以下のもの

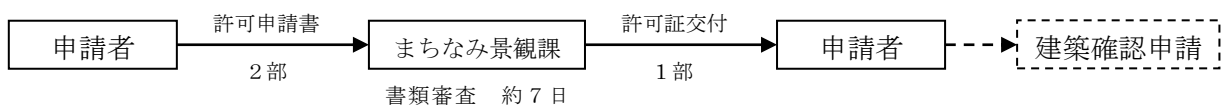
5. 地位の継承に伴う届出

平成26年4月1日から、許可を受けた者から何らかの形で当該許可を受けた行為を行う権原を継承した者は、速やかにその旨を市長に届けなければなりません。

6. 許可申請手続きの流れ

(1) 許可申請の流れ

許可申請は、次のような流れとなります。



(2) 完了届の提出

風致地区内行為許可を受けた行為について、行為を完了したときは、完了届を1部提出してください。(完了届には、植栽状況がわかる写真を添付してください。)

6. 許可申請に必要な書類・図面等

「風致地区内行為許可申請書」(様式第1号)に、下表の①～⑥の行為の種類によって設計書、図面等を添えて、2部提出してください。

(申請を委任される方は、委任状を添えて提出してください。) ※委任状には所定の様式はありません。

許可申請に必要な書類一覧

行為の種類	設計書の種類	添付図面	明示すべき事項
①建築物等の新築、改築、増築若しくは移転又は色彩の変更	様式第2号 (その1)	現況図	縮尺、方位及び道路等行為地付近の地形の概略
		平面図	縮尺、方位、凡例、構造、各部の名称及びその寸法、建築物、付属構造物、建築敷地、道路その他の構造物の配置及び行為地の境界並びに植栽の状況及び計画
		立面図	凡例、構造、各部の名称及びその寸法並びに建築物、門、塀その他の構造物の外観、意匠賞及び配置
		その他参考となる図面	上記図面に記入しがたいもの及びその他詳細に記入すべきもの ※土地、建物の求積図、緑化計画シミュレーション
		※建築確認申請等に添付する図面と同じものを添付してください。	
②宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	様式第2号 (その2)	現況図	縮尺、方位及び道路等行為地付近の地形の概略 (縮尺2, 500分の1)
		平面図	方位、凡例並びに造成地及びその付近の詳細、植栽の状況及び植栽の計画 (縮尺500分の1)
		断面図	断面図、横断面並びに現況地盤線及び施工計画線 (縮尺200分の1)
③土石の類の採取	様式第2号 (その3)	現況図	②と同じ
		平面図	方位、凡例並びに作業地及びその付近の詳細 (縮尺500分の1)
		断面図	②と同じ
④水面の埋立て又は干拓	様式第2号 (その4)	現況図	②と同じ
		平面図	方位、凡例並びに埋立地又は干拓地及びその付近の詳細並びに植栽状況 (縮尺500分の1)
		断面図	②と同じ
⑤木竹の伐採	様式第2号 (その5)	現況図	②と同じ
		平面図	方位、凡例、伐採地及びその付近の詳細並びに植栽状況 (縮尺500分の1)
		断面図	断面図、横断面及び現況地盤線 (縮尺200分の1)
⑥屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	様式第2号 (その6)	現況図	②と同じ
		平面図	方位、凡例並びに堆積地及びその付近の詳細 (縮尺500分の1)
		断面図	断面図、横断面並びに現況地盤線及び堆積計画線 (縮尺200分の1)

※その他市長が必要であると認める書類 (①及び②については「緑化計画シミュレーション」等) が必要です。