

風致地区内において行為許可の申請をされる方へ

1. 風致地区条例の概要

風致地区は、都市の風致を維持するために定められた地域地区です。

風致地区内では、伊豆の国市風致地区の建築等の規制に関する条例に基づき、建築物等の建築、土地の形質の変更、木竹の伐採等の行為が制限されています。

(1) 許可を必要とする行為（第2条第1項関係）

市条例第2条第1項では、風致政令第3条本文の規定に従い、風致地区内において、次に掲げる行為については、風致の維持に影響を及ぼすおそれがあるため市長の許可を必要とする旨を定めてあります。

- 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

(2) 許可を必要としない行為（第2条第2項関係）

以下の行為は、許可が不要です。

- ①都市計画事業の施行として行う行為
- ②国、静岡県若しくは本市又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為
- ③非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ④建築物の新築、改築又は増築で、当該新築、改築又は増築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの（築、改築又は増築後の高さが、別表に掲げる風致地区の種別ごとに同表に掲げる限度を超えることとなるものを除く）
- ⑤建築物の移転で移転に係る建築物の床面積が10平方メートル以下であるもの
- ⑥次に掲げる工作物の新築、改築、増築又は移転
 - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の新築、改築、増築又は移転
 - イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるものの新築、改築、増築又は移転
 - ウ 消防又は水防の用に供する望楼又は警鐘台の新築、改築、増築又は移転
 - エ アからウまでに掲げる工作物以外の工作物の新築、改築、増築、又は移転で、当該新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの
- ⑦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

- ⑧次に掲げる木竹の伐採
- 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 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - 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 前各号及び次号から第 16 号までに掲げる行為並びに次条各号に掲げる行為のために必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- ⑨土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第 7 号の宅地の造成等と同程度のもの
- ⑩建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの色彩の変更
- ⑪面積が 10 平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- ⑫屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、面積が 10 平方メートル以下であり、かつ、高さが 1.5 メートル以下であるもの
- ⑬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
- ⑭建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為は除く。
- ア 建築物の新築、改築、増築又は移転
 - イ 工作物のうち、当該敷地に存する建築物に附属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。）その他これらに類する工作物以外のものの新築、改築、増築、又は移転
 - ウ 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う宅地の造成等
 - エ 高さが 5 メートルを超える木竹の伐採
 - オ 土石の類の採取で、その採取による地形の変更がウの宅地の造成等と同程度のもの
 - カ 建築物等の色彩の変更で、第 10 号に該当しないもの
 - キ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、高さ 1.5 メートルを超えるもの
- ⑮次に掲げる事業又は業務の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。）のうち、高さが 15 メートル以下であるものの新築（イに掲げる業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転
- ア 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）による認定電気通信事業
 - イ 放送法（昭和 25 年法律第 132 号）による一般放送の業務（同時再放送の業務に限る。）及びラジオ放送の業務（共同聴取業務に限る。）に限る。
- ⑯農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為は除く。
- ア 建築物の新築、改築、増築又は移転
 - イ 用排水施設（幅員が 2 メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が 2 メートルを超える農道若しくは林道の設置
 - ウ 宅地の造成又は土地の開墾
 - エ 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

オ 水面の埋立て又は干拓

(3) 許可の基準

建築物等の新築について（別表）

(あ)	(い)	(う)	(え)	(お)	(か)	(き)
第1種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	1.5メートル	6メートル	50パーセント
第2種風致地区	15メートル	10分の4	2メートル	1メートル	9メートル	30パーセント

(1) 建築物等の新築

ア 仮設の建築物等

- (7) 当該建築物等の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- (4) 当該建築物等の規模及び形態が、新築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と著しく不調和でないこと。

イ 地下に設ける建築物等については、当該建築物等の位置及び規模が新築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支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ウ その他の建築物等

- (7) 建築物にあつては、当該建築物の高さが別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(い)欄に掲げる限度を超えないこと。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、新築が行われる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く、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。
- (4) 建築物にあつては、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(う)欄に掲げる限度以下であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
- (7) 建築物にあつては、当該建築物の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が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあつては同表(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表(お)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
- (4) 建築物にあつては、当該建築物が接する地盤面の高低差が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(か)欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、新築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と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

- (d) 建築物にあつては、当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築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と著しく不調和でないこと。
 - (e) 建築物にあつては、敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うものであること。
- (2) 建築物等の改築
- ア 建築物にあつては、改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。
 - イ 建築物にあつては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては改築後の工作物の規模、形態及び意匠が、改築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と著しく不調和でないこと。
- (3) 建築物等の増築
- ア 仮設の建築物等
 - (7) 当該増築部分の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。
 - (i) 増築後の建築物等の規模及び形態が、増築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と著しく不調和でないこと。
 - イ 地下に設ける建築物等については、増築後の当該建築物等の位置及び規模が、増築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支障を及ぼすおそれが少ないこと。
 - ウ その他の建築物等
 - (7) 建築物にあつては、当該増築部分の建築物の高さが、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(い)欄に掲げる限度を超えないこと。この場合において、第1号ウ(7)ただし書の規定を準用する。
 - (i) 建築物にあつては、増築後の建築物の建蔽率が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(う)欄に掲げる限度以下であること。この場合において、第1号ウ(i)ただし書の規定を準用する。
 - (ii) 建築物にあつては、当該増築部分の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が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあつては同表(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表(お)欄に掲げる限度以上であること。この場合において、第1号ウ(ii)ただし書の規定を準用する。
 - (iii) 建築物にあつては、増築後の建築物が接する地盤面の高低差が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(か)欄に掲げる限度以下であること。この場合において、第1号ウ(iii)ただし書の規定を準用する。
 - (iv) 建築物にあつては増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては増築後の工作物の規模、形態及び意匠が、増築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と著しく不調和でないこと。

(4) 建築物等の移転

ア 建築物にあっては、移転後の建築物の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が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあっては同表(え)欄に掲げる限度、その他の部分にあっては同表(お)欄に掲げる限度以上であること。この場合において、第1号ウ(ウ)ただし書の規定を準用する。

イ 建築物等にあっては、移転後の建築物等の位置が、移転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と著しく不調和でないこと。

(5) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ア 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、別表(あ)欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(き)欄に掲げる限度以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合は、この限りでない。

イ 宅地の造成等に係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。

ウ 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあっては、次に掲げる行為を伴わないこと。

(ア) 高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土

(イ) 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で、都市の風致の維持上特に枢要であるものとして市長があらかじめ指定したものの伐採

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等でウ(ア)に規定する切土又は盛土を伴うものにおいて、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生ずるのり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ものであること。

(6) 木竹の伐採については、木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、伐採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を損なうおそれが少ないこと。

ア 第2条第1項第1号及び第2号に掲げる行為をするために必要な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（前号ウ(イ)の森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

(7) 土石の類の採取については、採取の方法が、露天掘り（必要な埋戻し又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。）でなく、かつ、採取を行う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。

(8) 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

- ア 適切な植栽を行うものである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ものであること。
- イ 当該行為に係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。
- (9) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等の存する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。
- (10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、堆積を行う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. 行為許可申請等について

(1) 箇所の確認

申請をされる方は、行為箇所が風致地区内であるかの確認をしてください。

(2) 行為の確認

申請をされる方は、申請する行為が許可の必要な行為か不要な行為かの確認をしてください。

(3) 申請書の作成について

申請をされる方は、風致地区内行為許可申請書（様式第1号）に当該行為の種類及び区分に応じ、以下の書類を添えて提出してください。提出部数は2部です。

ア 施行方法書

行為の区分	様式
建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転及び建築物等の色彩の変更	第2号
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	第3号
木竹の伐採	第4号
土石の類の採取	第5号
水面の埋立て又は干拓	第6号
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	第7号

イ 土地所有者等の承諾書

ウ その他必要と認める書類

行為の区分	図面の種類	縮 尺	摘 要
建築物等の設置及び色彩の変更	案内図	2,500分の1	実測図とする。 方位、施工箇所、道路、鉄道等の交通機関、目標となる公共の建築物、河川及び縮尺を明記する。

	配置図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	方位、地名、地番、敷地境界線、敷地 内工作物、敷地に接する道路の位置及 び幅員並びに断面図の位置を明記す る。
	植栽計画図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	樹木の位置、種類及び本数を明記する (配置図に併記することができる。)
	公図の写し		方位、地名、地番、地目及び敷地境界 線を明記する。
	平面図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	許可行為変更の場合は変更対照図
	立面図		2 面以上の立面図とする。 外観の意匠及び色彩を明記する。
	断面図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	建築物の断面、現況地盤面、設計地盤 図及び平均地盤図の状況、敷地境界 線、工作物並びに木竹等の位置及び高 さを明記する。
	地盤算定図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	建築物が接する設計地盤面及び平均 地盤面の状況を明記する。
	敷地面積等算 定図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	建築物の敷地面積及び建築面積の求 積図及び求積表を明記する。
	緑地面積算定 図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	植栽によって覆われる土地の面積の 求積図及び求積表を明記する。
	現況写真		行為地及びその周辺の状況がわかる ものとする。
宅地の造成 等、土石の類 の採取及び水 面の埋立て又 は干拓	案内図	2,500 分の 1	実測図とする。方位、施工個所、道路、 鉄道等の交通機関、目標となる公共の 建築物、河川及び縮尺を明記する。
	現況図	200 分の 1 から 800 分の 1 までの 範囲内	方位、行為地の境界線、等高線及び断 面図の位置を明記する。
	公図の写し	200 分の 1 から	方位、地名、地番、地目及び行為地の

		800 分の 1 までの 範囲内 (現況図と 同一の縮尺とす る。)	境界線を明記する。
	縦・横断面図		現況及び計画を対比できるように記 載する。
	計画図	200 分の 1 から 800 分の 1 までの 範囲内 (現況図と 同一の縮尺とす る。)	方位、行為地の境界線を明記する。宅 地造成の場合にあっては、区画割、上 下水道の配管、道路幅員及び植栽計画 を明記する。許可行為の変更の場合に あっては、その旨を明記する。
	行為地面積等 算定図	200 分の 1 から 800 分の 1 までの 範囲内 (現況図と 同一の縮尺とす る。)	行為地の面積の求積図及び求積表を 明記する。
	緑地面積算定 図	200 分の 1 から 800 分の 1 までの 範囲内 (現況図と 同一の縮尺とす る。)	植栽によって覆われる土地の面積の 求積図及び求積表を明記する。
	現況写真		行為地及びその周辺の状況がわかる ものとする。
木竹の伐採	案内図	2,500 分の 1	実測図とする。 方位、施工個所、道路、鉄道等の交通 機関、目標となる公共の建築物、河川 及び縮尺を明記する。
	現況図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	方位、行為地の境界線及び樹種を明記 する。択伐の場合にあっては、伐採す る木竹の位置を明記する。
	現況写真		行為地及びその周辺の状況がわかる ものとする。
屋外における 土石、廃棄物 又は再生資源 の堆積	案内図	2,500 分の 1	実測図とする。 方位、施工個所、道路、鉄道等の交通 機関、目標となる公共の建築物、河川 及び縮尺を明記する。

	現況図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内	方位及び行為地の境界線を明記する。
	平面図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内（現況図と 同一の縮尺とす る。）	方位、行為地の境界線、土石等を堆積 する位置、植栽の措置の状況及び断面 図の位置を明記する。
	縦・横断面図	50 分の 1 から 300 分の 1 までの 範囲内（現況図と 同一の縮尺とす る。）	堆積物の断面、現況の地盤面並びに堆 積物の位置及び高さを明記する。
	現況写真		行為地及びその周辺の状況がわかる ものとする。

(4) 標識の掲出

許可を受けた後、当該許可に係る行為の際、その場所の見えやすい箇所に風致地区内許
可行為標識（様式第 9 号）を掲げてください。

(5) 行為の完了又は中止の届出

当該許可に係る行為を完了し又は中止し時は、風致地区内行為完了届（様式第 11 号）又
は風致地区内行為中止届（様式第 12 号）に現況写真を添付して、速やかに提出してくだ
さい。

(6) 問合せ先

風致地区内の行為に関しては、条例の規定による制限がありますので、上記以外の不明
な点については、都市整備部都市計画課（電話：055-948-2909）までお問合せください。