

風致地区内行為の申請について

風致地区は、都市の風致を維持するため、樹林地、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、神社仏閣等のある区域です。

逗子市内には「披露山・逗子海岸風致地区」があり、風致地区内で建築などの行為を行うには、逗子市長の許可を受ける必要があります。

逗子市環境都市部まちづくり景観課

風致地区内行為の申請について

1. 行為地の確認

申請行為の行なわれる土地が「披露山・逗子海岸風致地区」内であるかどうか確認をお願いします。確認には逗子都市計画図を用い、境界付近の場合は、環境都市部緑政課で詳細を確認して下さい。

2. 許可の基準（条例第5条）

風致地区内において次の行為をするときは、風致地区条例に基づき逗子市長の許可を受ける必要があります。次の基準に適合する必要があります。

(1) 建築物の新築、増築、改築又は移転の場合

- ①建築物の位置、形態、意匠などが周辺の風致と調和するようにしてください。
- ②床面積の合計が10㎡以下のものは申請の必要がありません。ただし、高さ、建ぺい率、壁面後退距離が、それぞれ種別の風致地区で定める許可条件を超えるものは除きます。
- ③建築物の増築、改築等の場合で増築、改築後の全体の建築物の形態が下記の表の建ぺい率、高さ、壁面後退距離で示す数値を満たすようにしてください。
- ④建築基準法による建ぺい率の角地等の緩和は適用していません。
- ⑤建築物の高さについては、「逗子市まちづくり条例施行規則」により、別途高さ制限を定めている区域（新宿1,2,3,5丁目）がありますので、ご確認ください。

建ぺい率、建物の高さ、壁面後退の基準

許可基準の項目		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
建ぺい率 ※1		20%以下	40%以下	40%以下	40%以下
建物の高さ ※2		8m以下	8m以下	10m以下	15m以下
壁面後退距離 ※	道路側	3m以上	1.5m以上	1.5m以上	1.5m以上
	道路以外	2m以上	1m以上	1m以上	1m以上

建ぺい率 ※1 ; 建築面積の敷地面積に対する割合

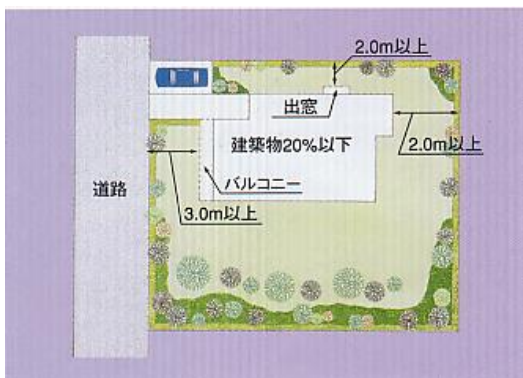
建物の高さ ※2 ; 「逗子市まちづくり条例」による建物の高さ基準もありますので、併せて確認してください。

壁面後退距離※3 ; 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をいいます。建築物の外壁又はこれに代わる柱の面とは、当該建築物が外気に開放されている壁及び柱をいい、バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面並びにポーチ、片持屋根等の支柱を含むものとします。

※建築物の許可基準例

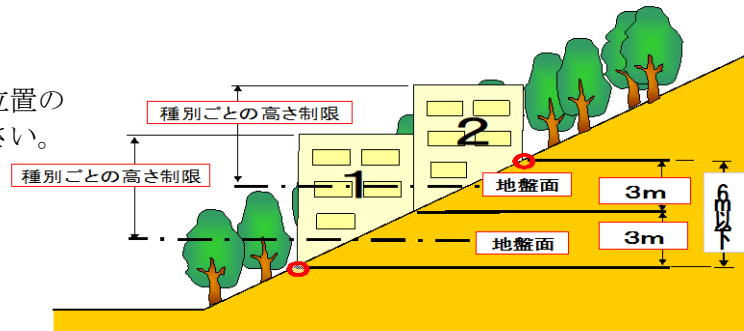
第1種風致地区（建ぺい率20%以下）

第4種風致地区（建ぺい率40%以下）



⑥ 斜面地建築物等

建築物の周囲の地面と接する位置の高低差を6m以下としてください。



* : 地盤面の設定位置については、建築基準法第52条第5項の規定に基づき、返子市まちづくり条例にて定めていますので、別途確認してください。

(2) 工作物の新築、増築、改築又は移転

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ようにしてください。ただし、水道管や下水道管など地下に設ける工作物、工事に必要な仮設の工作物、高さ5m以下の工作物などは申請の必要がありません。

(3) 建築物・工作物の色彩の変更

変更後の色彩が、周辺の風致と調和するようにしてください。ただし、床面積が10㎡以下の建築物及び高さ5m以下の工作物の色彩の変更は申請の必要がありません。

(4) 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更（宅地の造成等）

① 5m以上ののり（地表面が水平面に対して30度をこえる角度をなす土地）を生じないようにしてください。ただし、面積が60㎡以下で高さが1.5mをこえるのりを生じないものは申請の必要がありません。

敷地が宅地の造成等である場合は、風致の維持に必要な植栽を行なってください。

なお、建築時等に植栽を計画している場合には覚書等を添付してください。

② 緑地率

宅地の造成等が生じた場合、以下の表の通り適切な植栽、保全により、緑を確保してください。

		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
市街化区域	行為面積500㎡以上	20%以上	20%以上	20%以上	20%以上
	行為面積500㎡未満	10%以上	10%以上	10%以上	10%以上
市街化調整区域	行為面積500㎡以上	50%以上	40%以上	30%以上	20%以上
	行為面積500㎡未満	25%以上	20%以上	15%以上	10%以上

算定基準は、P5の【適切な植栽が行われる時の算定面積】の表を用いて算定して下さい。

(5) 木竹の伐採の場合

周辺の風致をそこなうおそれが少なく、かつ、次のいずれかに該当するものです。

建築物や工作物の新築、宅地の造成などを行なうために必要最小限度の伐採及び森林の択伐等です。ただし、間伐、枝打ちなどの通常行われる管理行為、枯渇した木竹や危険な木竹の伐採、建築物の敷地内における高さが5m以下の木竹などは申請の必要がありません。

(6) 水面の埋め立て又は干拓

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ようにしてください。

ただし、面積が60㎡以下の水面の埋め立て又は干拓は申請の必要がありません。

(7) 土石類の採取

採取の方法が露天掘りでなく、かつ、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないように

してください。ただし、その採取の地形の変更が宅地の造成等と同程度のものは、申請の必要がありません。

(8) 屋外における物件のたい積

周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないようにしてください。

ただし、たい積を行う面積が60㎡以下で、かつ高さが1.5m以下のもの、建築物の敷地内で行われるたい積で高さが3m以下のもの、工事の施工期間中における工事に必要なたい積は申請の必要がありません。

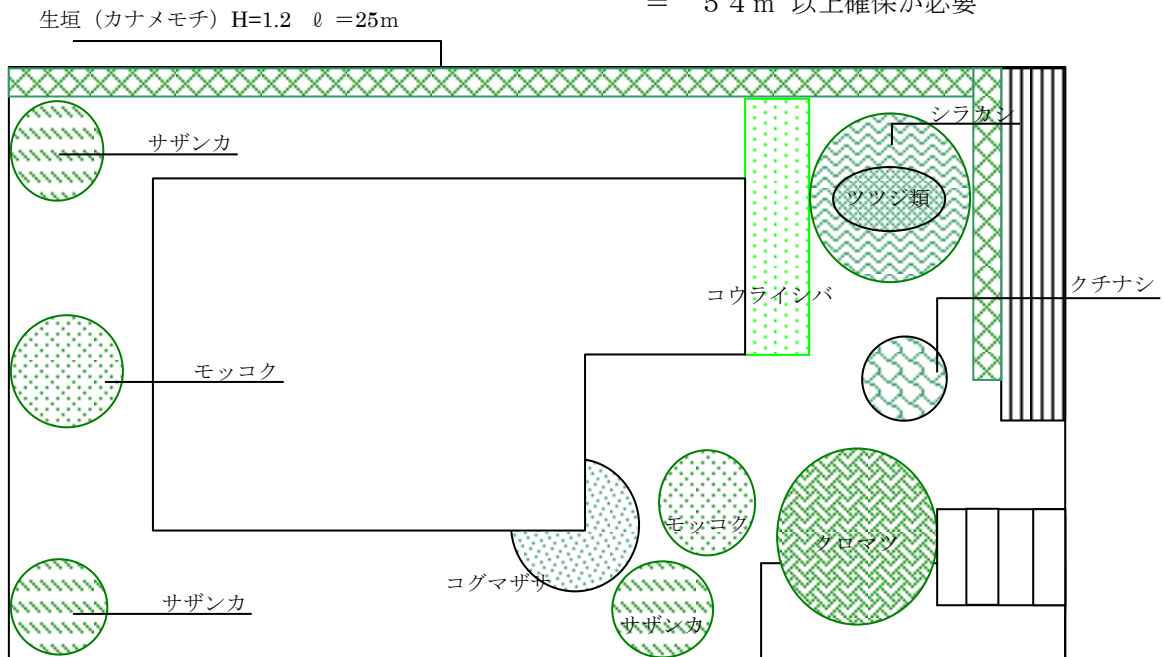
3. 植栽計画

敷地面積の20%以上の植栽地の面積を確保し樹種は、将来において高・中・及び低木などが一体となって良好な自然的環境を形成するような計画となるよう努めてください。

算定基準は、P6の【適切な植栽が行われる時の算定面積】の表を用いて算定して下さい。

〔植栽計画図例〕

〔計算例〕敷地面積270㎡の場合
 植栽面積 = 敷地面積 × 0.2 (20%)
 = 270 × 0.2
 = 54㎡ 以上確保が必要



〔植栽計画表〕

※中・高木の根元の植栽は算定されません。

樹種		高さ (m)	面積 (㎡)	本数	合計 (㎡)	備考
クロマツ	高木	3.5	10.0	1	10.0	
シラカシ	高木	3.5	10.0	1	10.0	
サザンカ	中木	1.5	3.0	3	9.0	
モッコク	中木	1.5	3.0	2	6.0	
クチナシ	中木	0.5	3.0	1	3.0	
ツツジ類	低木	0.3		6	0.0	4本/㎡ ※算定なし。
コグマザサ	低木	0.2		40ポット	2.0	20ポット/㎡
カナメモチ	低木	1.2		75	12.5	ℓ=25m 3本/m w=0.5m
小計					52.5	
コウライシバ	※				8.8	54×0.2=10.8㎡以内
合計					61.3	54㎡以上

[適切な植栽が行われる時の算定面積] (神奈川県：みどりの協定)

区 分	植栽時の規格	面積
高 木	樹高 3 m以上	10 m ² (半径 1.8mの円で囲まれた面積)
	樹高 1.5m以上 3 m未満	5 m ² (半径 1.25mの円で囲まれた面積)
	樹高 0.5m以上 1.5m未満	3 m ² (半径 1.0mの円で囲まれた面積)
中 木	樹高 0.5m以上	3 m ² (半径 1.0mの円で囲まれた面積)
苗 木	樹高 0.5m未満 (高木又は 中木となるものに限る)	1 m ² (半径 0.6mの円で囲まれた面積)
低 木	1 本当たり	0.25 m ² (表面をおおった面積)

ア 樹冠が接して植栽されている場合の面積の算定方法は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた部分で表します。

イ 街路樹による道路の緑化の場合の面積の算定方法は、樹冠の投影面積で表します。

ウ 芝等の扱い

芝等で地表面が覆われる場合は、対象緑地面積の2割までとします。

ただし、用途地域が定められていない第1種又は第2種風致地区等で、現に緑地が存在しない場合は、芝等で算定できる割合を2割以上とすることができます。

エ 生垣は、3本/m程度とし、幅及び植え込みラインを示して、面積を算定します。

* 植栽種については、次の「神奈川県土に適している高木、中木及び低木の区分」を参考にしてください。

○神奈川県土に適している高木、中木及び低木及び芝等

高木	常緑	○アカガシ、アカマツ、○アラカシ、イヌマキ、◎ウラジロガシ、▲◎クスノキ、○クロガネモチ、クロマツ、サワラ、◎シラカシ、シロダモ、スギ、◎スダジイ、タイサンボク、▲◎タブノキ、ヒノキ、○マテバシイ、▲○モチノキ、ヤマモモ等
	落葉	アオギリ、アカシデ、アキニレ、イイギリ、イタヤカエデ、イチョウ、イヌシデ、イロハモミジ、▲エノキ、エンジュ、オオシマザクラ、カシワ、カツラ、クヌギ、クルミ、ケヤキ、コナラ、コブシ、シオジ、チドリノキ、トウカエデ、チチノキ、ハウチワカエデ、ハゼノキ、ハンノキ、ハルニレ、ヒメシャラ、フサザクラ、ブナ、ホオノキ、▲ミズキ、▲ムクノキ、▲ヤマザクラ、ヤマハンノキ、ユリノキ等
中木	常緑	イヌガヤ、ウバメガシ、カクレミノ、カナメモチ、▲サカキ、サザンカ、▲サンゴジュ、ソヨゴ、ネズミモチ、ヒイラギ、▲ヒメユズリハ、▲モッコク、ヤブツバキ、ヤブニッケイ、ユズリハ等
	落葉	▲アカメガシワ、▲エゴノキ、コバノトネリコ、ダンコウバイ、ナツツバキ、ニガキ、ネムノキ、ハクウンボク、ヒメヤシャブシ、マメザクラ、ヤシャブシ、リョウブ等
低木	常緑	アオキ、アセビ、アベリア、イヌツゲ、オオバグミ、オオムラサキツツジ、▲キツタ、キンモクセイ、クチナシ、サツキ、ジンチョウゲ、チャノキ、テイカカズラ、▲トベラ、▲ナンテン、ハクチョウゲ、ハマヒサカキ、ヒイラギナンテン、ヒイラギモクセイ、▲ヒサカキ、ビナンカズラ、▲マサキ、マルバシャリンバイ、ムベ、▲ヤツデ、ヤブコウジ等
	落葉	アジサイ、アキグミ、▲アケビ、アブラチャン、イボタノキ、イヌコリヤナギ、イヌビワ、ウグイスカグラ (ウグイスカズラ)、ウツギ、ウメモドキ、▲ガマズミ、キブシ、クサボケ、クロモジ、コゴメウツギ、コマユミ、サルスベリ、▲サンショウ、シバヤナギ、シモツケ、テリハノイバラ、ドウダンツツジ、ナツグミ、ニシキウツギ、▲ニシキギ、ニワトコ、ヌルデ、ノリウツギ、バйкаウツギ、ハコネウツギ、ハナイカダ、▲マユミ、マンサク、ミツバツツジ、ムラサキシキブ、レンギョウ、メギ、ヤマグワ、ヤマツツジ、ヤマハギ、ユキヤナギ等
芝 等		コウライシバ、ノシバ等 (多年生のクローバー、シダ類、ハイビャクシン等の地被植物も可)

(注) みどりの協定実施要綱別紙 付表 (第1章3 (1) のオの関係より

◎印は神奈川県の推奨木 ○印は神奈川県の準推奨木 ▲印は野鳥の食餌木

4. 提出図書（施行規則第2条）

指定の申請書及び計画書に次の表－1、2を参考に添付して下さい。

提出図書は押印し、**2部**提出して下さい。

表－1

図面の種類	図面に明示する事項	建築物その他の工作物の新築、増築、改築、又は移転	土地形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	木竹の伐採	屋外における物件のたい積
付近見取図	方位、施行箇所、道路目標となる土地、建築物（駅、停留所、公共建物、河川、湖沼など）	○	○	○	○
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）	○			
立面図	縮尺（200分の1以上）、主要部分の材料種類、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）	○			
植栽（緑地）計画図	縮尺（600分の1）以上、方位、敷地の境界線、既存樹木並びに植栽樹木の位置、樹種及び大きさ（緑地として位置付けられている箇所又は植栽の面積がわかるようにする）	○	○		
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		○		
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、敷地の境界線（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。）		○		○

* 計画書にある敷地面積、建築面積（求積図、求積表）、距離などは図面上で確認できるようにしてください。

* 配置図に壁面後退距離（有効距離で一番狭いところ）を記入してください。

* 植栽計画図は植栽部分を着色し、植栽計画表（3ページの例を参照）を明記して植栽面積がわかるようにしてください。（配置図と植栽計画図を兼ねることは可）

* 立面図は4面とし、着色してください。

表－2

委任状	許可申請について代理人を置いている場合
姿図	特に景観上の審査を必要とする場合
土量計算書	60㎡をこえる又は高さが1.5mをこえる切土又は盛土を行なう場合
土地使用承諾書	敷地が他人の所有にかかわる場合
計画変更理由書	行為変更許可申請である場合
公図、その他	審査にあたり添付が必要と思われる場合

5. 技術指導

全般的に、周辺地域における風致と調和することを基本として計画して下さい。特に、建築物及び工作物の色彩は、風致と著しく不調和とならないよう目立たない色彩を用いて計画して下さい。

(1) 屋根・外壁

屋根及び外壁資材については、光る素材を避け、塗料はつや消しものを使用するものとし、外観は、周囲の景観から突出したものでないようしてください。

(2) 色彩

建築物及び工作物は、できるだけ、色相、明度及び彩度の数値を下げ周辺環境と調和した落ち着いたものにして下さい。マンセル値で表すと、原則として以下の値を標準とします。

色相 R及びYRの場合	・・・	彩度6以下
色相 Yの場合	・・・	彩度4以下
色相 GY,G,BG,B,PB,P,RPの場合	・・・	彩度2以下

(3) 擁壁

工法はできるかぎり石積（張）工を使用するものとし、他の工法を使用する場合は、自然石風の型枠を用いる等、色彩を含めてより周辺の風致と調和するようしてください。

資材はできるかぎり石材（自然石）とし、前面はできるかぎりつる性植物等で緑化を施すようしてください。

(4) のり面

土地形質の変更によって生じたのり面の保護は、周辺の風致と調和したものとし、できるかぎり植生工を実施してください。

(5) 木竹の伐採

必要最小限度のものとし、また、既存樹木はできるかぎり保存または移植等の措置を講ずるようしてください。

6. 風致地区内行為における建築物の制限緩和措置について

周辺の風致と著しく不調和とならないように配慮がなされており、また風致の維持に支障がないと認められる場合には緩和措置を適用することができます。

1. 建築物の高さに算入しない場合

(ア) 屋上に突出した階段室、昇降機塔、物見塔、屋窓、その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、建築面積の $1/8$ 以内で、かつ、高さが5mまでは、建築物の高さに算入しません。

(イ) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これに類する屋上突出物は、建築物の高さに算入しません。

2. 壁面後退の緩和 (図1、2参照)

周囲の境界線から水平距離50cmを超えないもので、次のいずれにも該当する場合、緩和措置があります。

(ア) 壁面後退距離は、許可基準に満たさない外壁又はこれに代わる柱の面の長さの合計が3m以下であるもの。

(イ) 出窓、戸袋等で基準を超える部分の見附面積が同方向からの建築部全体の見附面積の $1/8$ 以下であるもの。

(ウ) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5m^2 以下であるもの。

図1

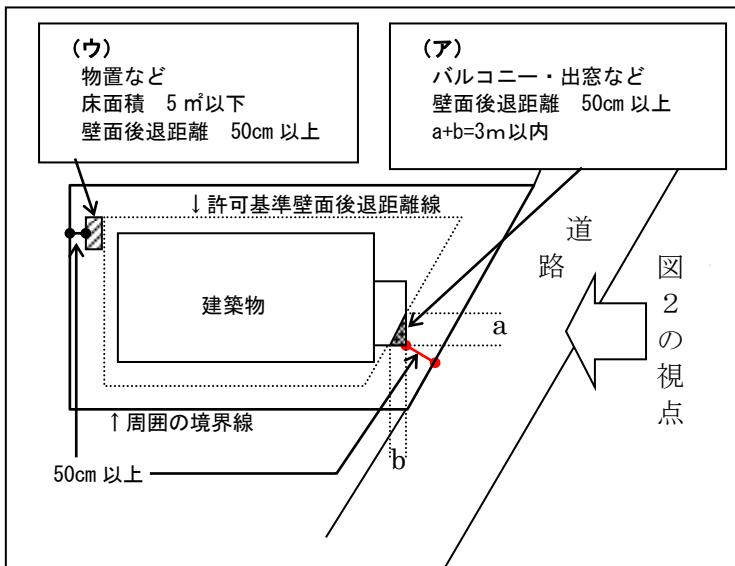
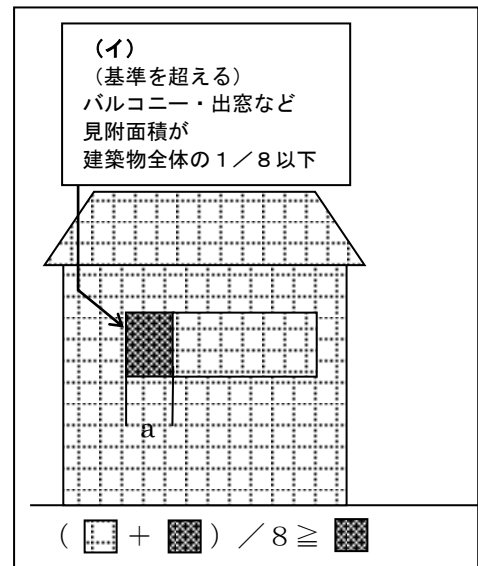
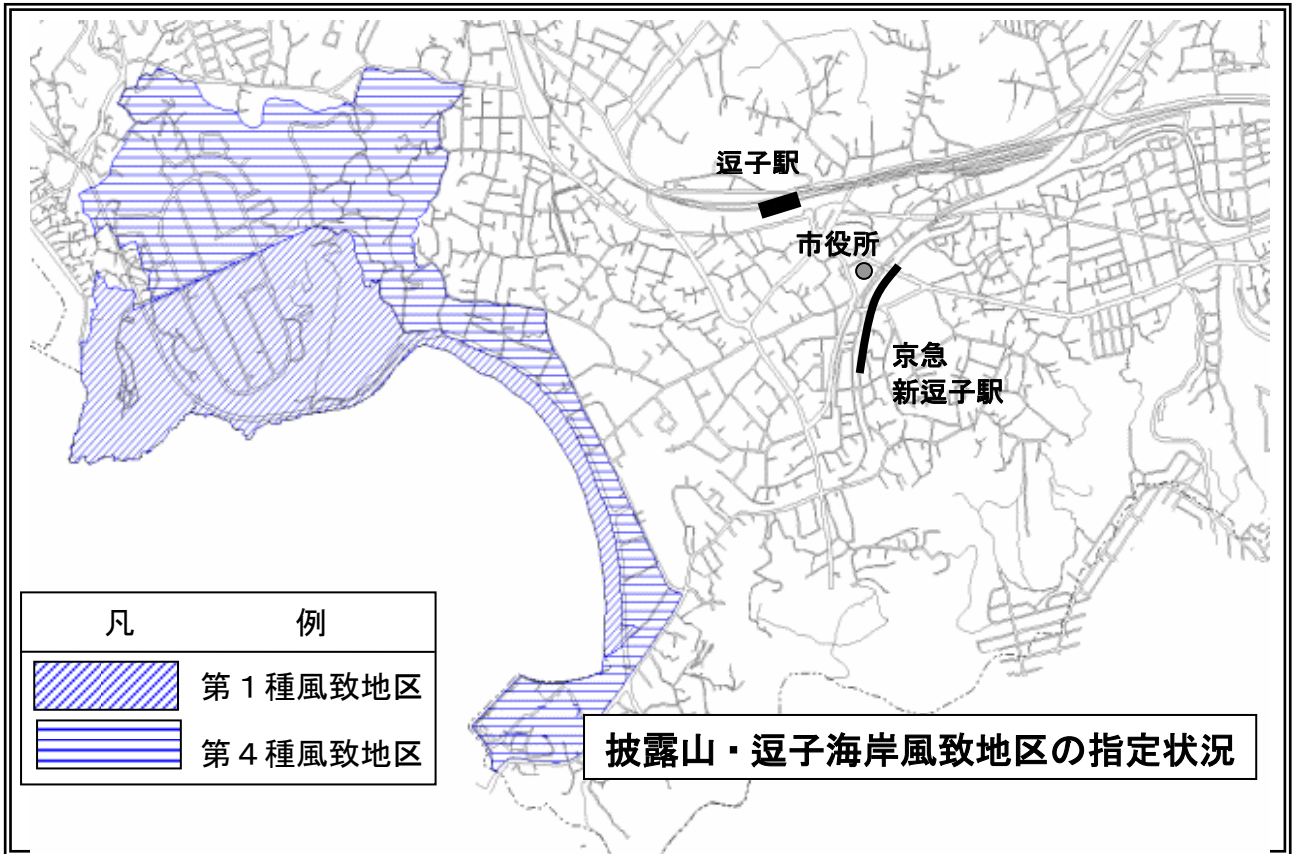
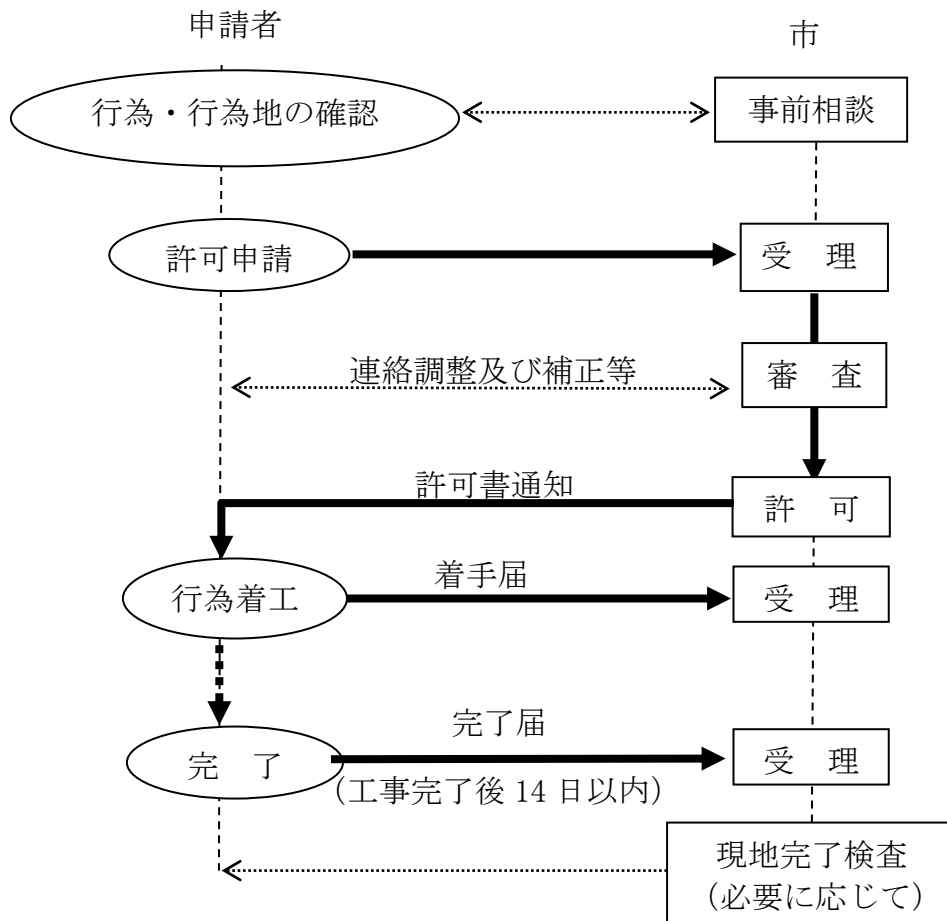


図2





風致地区事務手続きの流れ

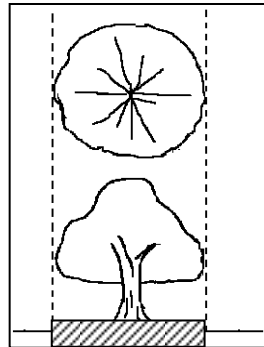


緑化面積の算定について（解説）

参考 1

1. 植栽樹木について

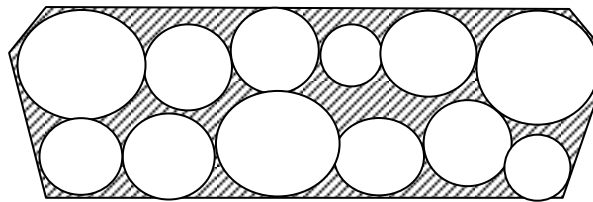
(1) 単独で植栽する場合



植栽地の面積：植栽する樹木の投影面積とします。

※10㎡以上の樹冠により被覆される当該面積はその面積とします。

(2) 樹冠を接して植栽

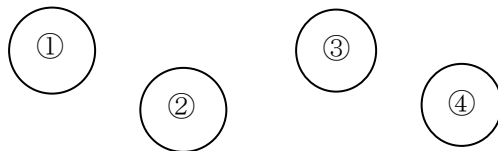


植栽地

植栽地の面積：外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積とします。

※複数の樹冠同士が重なり合う場合は、重複分の面積は緑化面積に算入しないものとします。

(3) 点在して植栽する場合



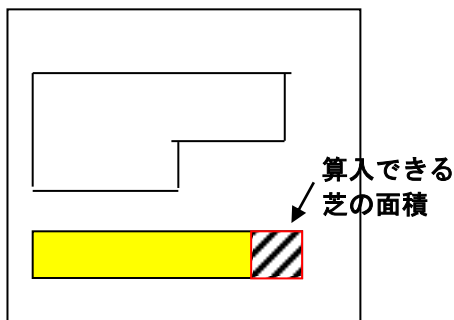
植栽地の面積：植栽する樹木の樹冠投影面積の和とします。

①+②+③+④=植栽地の面積

2. 既存樹木について

既存樹木についても樹冠の投影面積を算定します。


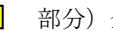
3. 芝等について



植栽地の面積：芝等で表面がおおわれている面積とします。

※芝等を植栽地の面積に算入する場合、算入できる芝等の面積は、「木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地」の20%までとします。

ただし、用途地域が定められていない第1種又は第2種風致地区等で、現に緑地が存在しない場合は、芝等で算定できる割合を2割以上とすることができます。

緑地（ 部分）全体の20%（ 部分）まで算入可能

問合せ先：逗子市環境都市部まちづくり景観課
〒246-8686 逗子市逗子5丁目2-16
電話番号：046-873-1111 内線461・462