

風致地区のしおり

— 緑豊かな住みよいまちづくり —



風致地区とは

都市の中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等を対象に、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

- 大磯町では、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、条例により第1種から第4種までの4種類の風致地区を定めています。種別ごとの指定の対象と方針については「4. 風致地区の種別と指定方針」をご覧ください。

2. 風致地区内の緑化の推進

- 風致地区内では、風致の維持のために必要な緑化に努めなければなりません。
- 宅地の造成等を行う場合には、一定の割合の緑を確保しなければなりません。種別ごとの割合については「5. 許可の基準」の「表2 宅地の造成等における緑地の割合(緑化率)」をご覧ください。

3. 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、都市の風致を維持し、また自然と調和した緑豊かなまちづくりを進めるため、条例により町長の許可を受ける必要があります。

風致地区内で許可が必要な行為

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. 建築物の新築、増築、改築又は移転 | 5. 水面の埋め立て又は干拓 |
| 2. 工作物の新築、増築、改築又は移転 | 6. 木竹の伐採 |
| 3. 建築物等の色彩の変更 | 7. 土石類の採取 |
| 4. 宅地の造成 | 8. 屋外における物件の堆積 |

お問い合わせ先

大磯町役場 都市建設部 都市計画課

〒255-8555 神奈川県中郡大磯町東小磯183
電話:0463-61-4100 / FAX:0463-61-1991
Email:toshi-kei@town.oiso.kanagawa.jp

大磯町 風致地区

検索 

4. 風致地区の種別と指定方針



●第1種風致地区は●●●●●●●●●●

- ▶ 特に優れた景勝地、史跡、公園・オープンスペース等の緑を主体として、その保全を図る必要がある地区を対象として、周辺から建築物等が緑にとけ込んで眺望される景観を維持します。
(高さ制限8m以下 建蔽率20%以下)



●第2種風致地区は●●●●●●●●●●

- ▶ 優れた自然景観や歴史的環境等を主体とした地区ですが、建築物等の土地利用も調和する地区を対象として、周辺から建築物等が樹林や敷地内の樹木と一体となって眺望される景観を維持します。
(高さ制限8m以下 建蔽率40%以下)



●第3種風致地区は●●●●●●●●●●

- ▶ 既存の緑やオープンスペースを生かし、特に緑豊かなまちづくりを進める地区を対象として、建築物等が既存樹木や植栽樹木・生垣・壁面緑化等の緑と調和した街なみの景観を維持します。
(高さ制限10m以下 建蔽率40%以下)



●第4種風致地区は●●●●●●●●●●

- ▶ 第1種から第3種風致地区以外で、緑豊かなまちづくりを進める(または風致復元の見込みがある)地区を対象として、建築物等が敷地内の生垣や周辺の緑・オープンスペースと調和し、周辺の緑・オープンスペースと調和し、地区全体で緑に配慮した景観を維持します。
(高さ制限10m以下 建蔽率40%以下)

※写真は実際の指定地区ではなくイメージ写真です。

5. 許可の基準

許可対象行為	主な許可基準	主な許可不要行為
1. 建築物の新築、増築、改築又は移転	○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、建蔽率、壁面後退距離及び緑化率が表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	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	○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	水道管等地下に設けるもの、高さが5m以下で築造面積が60㎡以下のもの等
3. 建築物等の色彩の変更	○変更後の色彩が、周辺の風致と調和すること	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
4. 宅地の造成等	○周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少なく、かつ次の要件に該当すること ・緑化率が表2の基準を満たすこと ・周辺の木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと ・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㎡以下で高さが1.5mを超えるのり(盛土や切土の斜面上の部分)を生じないもの
5. 水面の埋立て又は干拓	○適切な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㎡以下の水面の埋立て又は干拓
6. 木竹の伐採	○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 ・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 ・森林択伐 ・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	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	○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	○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㎡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

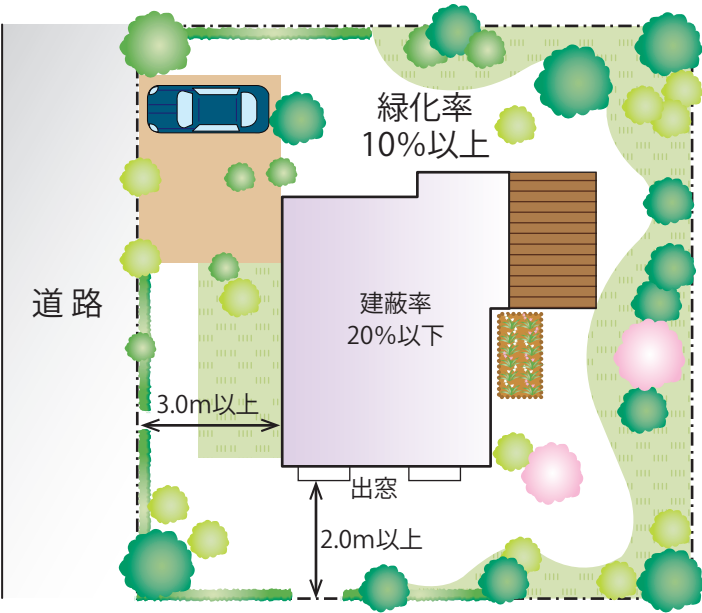
表 1 建築物の高さ、建蔽率、壁面の後退距離及び緑化率に関する許可基準

種 別	高 さ	建蔽率	壁面後退距離		緑化率
			道路側	道路以外	
第 1 種風致地区	8m以下	20%以下	3m以上	2m以上	10%以上
第 2 種風致地区	8m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	10%以上
第 3 種風致地区	10m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	10%以上
第 4 種風致地区	15m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	10%以上

※建蔽率
建築面積の敷地面積
に対する割合

※壁面後退距離
建築物の外壁又はこ
れに代わる柱の面か
ら敷地の線までの距
離

第 1 種風致地区内の建築物の許可基準例



第 2・3・4 種風致地区内の建築物の許可基準例

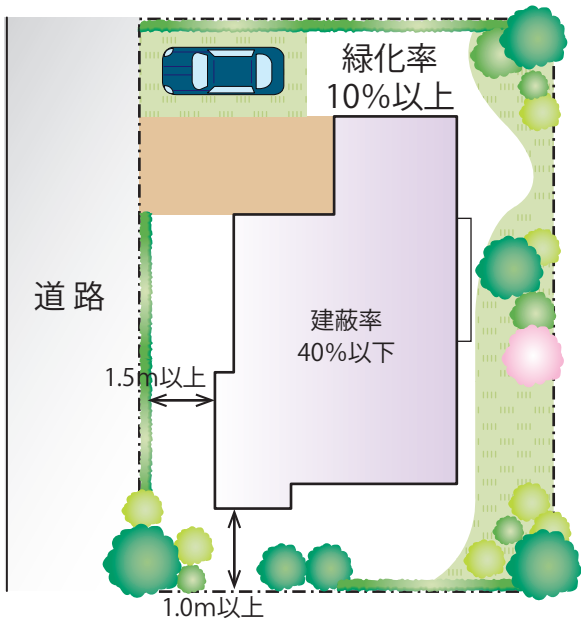


表 2 宅地の造成等における緑地の割合（緑化率）

種 別	地 域	市街化調整区域		市街化区域	
	面 積	300㎡以上	300㎡未満	300㎡以上	300㎡未満
第 1 種風致地区		50%以上	25%以上	25%以上	20%以上
第 2 種風致地区		40%以上	20%以上	25%以上	20%以上
第 3 種風致地区		30%以上	15%以上	25%以上	20%以上
第 4 種風致地区		20%以上	10%以上	25%以上	20%以上

6. 許可申請の流れと提出書類

風致地区内における行為の許可申請は、許可申請書及び計画書に表3、表4を参考に図面を添えて、2部を大磯町役場都市計画課に提出してください。

風致地区内における行為の許可に関する事務手続きの流れは次のとおりです。

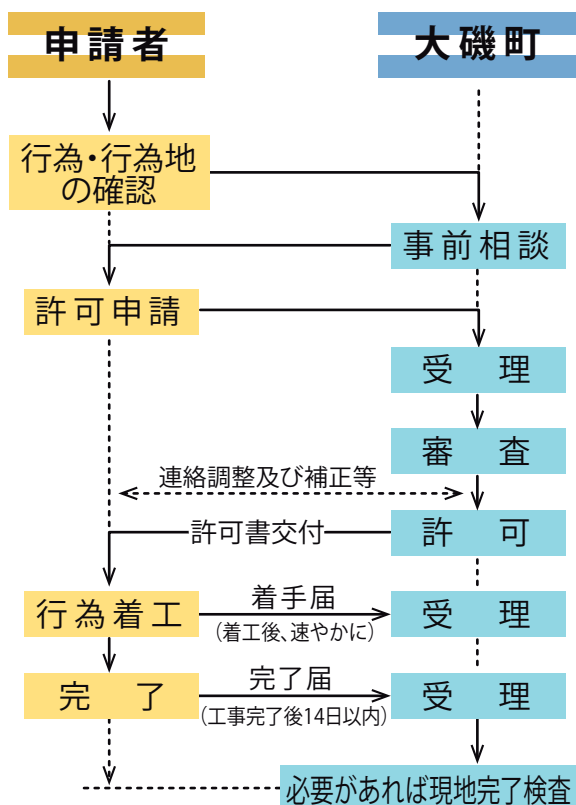


表3

図面の種類 行為の区分	図面の種類								
	案内図	配置図	平面図	立面図	構造図	植栽計画図	土地断面図	現況平面図	計画平面図
建築物の新築、増築、改築又は移転	○	○	○	○	○	○	○		
工作物の新築、増築、改築又は移転	○	○	○	○	○	○			
建築物等の色彩の変更	○			○					
宅地の造成等	○					○	○	○	○
水面の埋立て又は干拓	○					○	○	○	○
木竹の伐採	○					○		○	○
土石の類の採取	○					○	○	○	○
物件の堆積	○						○	○	○

表4

図面の種類	図面に明示しなければならない事項
案内図	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地、建物等（駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等）
配置図	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地境界線、申請建物又は工作物の位置、（増築、改築、移転の場合）敷地内の既存の建築物その他の主要工作物、建築物の壁面後退距離、敷地に接する道路の位置及び幅員、敷地の求積根拠
平面図	縮尺（200分の1以上）、各階平面図、建築面積及び床面積の求積根拠
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面を原則とし、着色すること。）
構造図	縮尺（50分の1以上）、建築物の場合は、矩計図（構造が複雑でないものは、断面図）。工作物の場合は、断面図、配筋図等
植栽計画図	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地境界線並びに既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ、木竹の伐採を行うときは、その位置、樹種、樹高等
土地断面図	縮尺（600分の1以上）（縦横2面以上）、敷地境界線、土地の形質の変更を行う場合は、盛土及び切土のり高（現況及び行為後を対比できるようにし、盛土部分を赤色、切土部分を黄色に着色すること。）、土量計算根拠
現況平面図	縮尺（600分の1以上）、方位、行為地の境界線、必要に応じ等高線、事業区域の求積根拠等
計画平面図	縮尺（600分の1以上）、方位、行為地の境界線、盛土及び切土の行為面積（現況及び行為後を対比できるようにし、盛土部分を赤色、切土部分を黄色に着色すること。）