

風致地区内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、都市における風致を維持するため定められた地域地区です。

風致地区内においては、政令で定める基準に従い、市の条例で、都市の風致を維持するために必要な規制がされています。

(1) 許可を必要とする行為

風致地区内での以下の行為は市長の許可が必要となります。

- ① 建築物その他の工作物の新築、増築、改築または移転
- 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 屋外における土砂、廃棄物、又は再生資源の堆積

(2) 許可を必要としない行為

以下の行為は許可が不要です。

- ① 都市計画事業の行為
- ② 非常災害のために必要な応急措置としての行為
- ③ 建築物の新築、改築、増築または移転で、その部分の床面積が10㎡以下のもので、高さが各種別ごとの基準以下であるもの
- ④ 仮設の工作物、水道管等地下に設ける工作物、消防または水防用の工作物、高さ1.5m以下の工作物
- ⑤ 面積10㎡以下で、のりの高さ1.5m以下の土地の形質の変更及び土砂の採取
- ⑥ 間伐、枝打ち及び整姿等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採、枯損木及び危険木の伐採、自家の生活の用に必要な木竹の伐採、仮植した木竹の伐採
- ⑦ 屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔等以外の色彩の変更
- ⑧ 面積が10㎡以下の水面の埋立て又は干拓
- ⑨ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行としての行為
- ⑩ 敷地内の軽易な行為(テレビアンテナの設置、物干場及び庭園の造作)
- ⑪ 認定電気通信事業等の用に供する15m以下の線路又は空中線系(支持物を含む)
- ⑫ 通常の農林漁業を営むための行為

(3) 許可の基準

各行為に対して概略以下のとおりとなっています。

① 建築物の新築等について

建築物に対する数値上の規制は以下のとおり

種別	高さ制限	建蔽率	道路との距離	隣地との距離	地盤の高低差
第1種	8m以下	2/10以下	3m以上	1.5m以上	6m以下
第2種	15m以下	4/10以下	2m以上	1m以上	9m以下

また、当該建築物の位置、形態及び意匠が建築物が新築等される土地及び周辺の区域における風致と著しく不調和でないこと。

敷地が造成された宅地等であれば、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

② 工作物の新築等について

当該工作物の位置、形態及び意匠が建築物が新築等される土地及び周辺の区域における風致と著しく不調和でないこと。

③ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更について

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以下のとおり。

種別	割合
第1種	50%以上
第2種	30%以上

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。

1haを超える宅地の造成等にあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。

ア 高さ5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土

イ 区域の面積が1ha以上である森林で、風致維持上特に重要であるものとして、あらかじめ市長が指定したものの伐採

1ha以下の宅地の造成等で高さ5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う場合、適切な植栽を行う等により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

④ 木竹の伐採

以下のいずれかの要件を満たすこと

ア 建築行為等をするのに必要な最小限度の伐採

イ 森林の択伐、又は皆伐で伐採後の成林が確実であるとみとめられたものであり、かつその面積が1ha以下のもの

⑤ 土砂の類の採取

採取の方法が露天掘りでなく(必要な埋戻し又は植栽等を行い風致に著しい影響を及ぼさない場合は除く)、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

⑥ 建築物等の色彩の変更

変更後の色彩が、変更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調和すること

⑦ 水面の埋立て又は干拓

埋立て又は干拓後の地貌が埋立て又は干拓を行う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

水面の埋立て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。

⑧ 屋外における土砂、廃棄物又は再生資源の堆積

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ないこと

※その他、行為地が0.1haを超える場合等においては別に基準があります。
詳しくは「沼津市風致地区条例許可等審査基準」または窓口にてご確認ください。

2. 風致地区内の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お願いします。

(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お願いします。

(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(第1号様式)に当該行為の種類及び区分に応じ以下の書類を添えて、提出して下さい。

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の新築、改築、増築又は移転	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
水面の埋立又は干拓	第6号
建築物等の色彩の変更	第2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

(4) 許可表示板の掲出について

許可を受けた後、当該許可に係る行為を行う際、その場所の見えやすい箇所に許可掲示板(第9号様式)を掲げて下さい。

(5) 行為の完了又は中止の届出等

当該許可に係る行為を完了し又は中止した時は風致地区内行為完了届(第11号様式)又は中止届(第12号様式)に以下の書類を添え、速やかに提出して下さい。

ア 位置図(許可申請に使用したものと同様なもの)

イ 行為完了後の出来形図(許可を受けた計画図に建築物等の出来形寸法等を記入したもの)

ウ 行為完了後の植栽図(樹木の位置、大きさ、樹種等を記入したもの)

エ 完成写真

不明な点はお問い合わせ下さい。

沼津市役所 緑地公園課

電話 055-934-4796