

風致地区のしおり

1 風致地区とは

都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市における自然環境を維持し、樹林地等の緑の保全を図るための地区です。

伊勢市では、樹林地、水面、丘陵地、その他の自然的景観を主とした地域や、自然と調和した住宅地等の市街地形成を誘導する地域を「風致地区」として指定しています。

風致地区では、地区内における建築物の建築や宅地の造成等の一定の行為を行おうとする場合、市長の許可が必要となります。

2 伊勢市の風致地区

伊勢市では、昭和 11 年に 4,173.05ha が指定され、現在 9 地区、3,001.4ha（都市計画区域の 25%、市全域の 14%）が指定されています。

地区名	面積
宮川	84.2ha
蓮随山	269.2 ha
鼓ヶ岳	419.2 ha
世義寺山	3.5 ha
倉田山	335.6 ha
朝熊山	1793.9 ha
二見西海岸	28.6 ha
二見海岸	4.2 ha
二見東海岸	63.0 ha



風致地区概略図

3 許可が必要な行為

風致地区内において、次の行為を行う場合には、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

- (1) 建築物その他工作物の新築、改築、増築又は移転
- (2) 建築物その他工作物の色彩の変更
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

※ 床面積の合計が 10 m²以下で高さが 15m 以下の建築物の新築等、高さが 1.5メートル以下の工作物（建築物に附属する門もしくは塀を含みます。）の新築等、面積が 10 m²以下かつ高さが 1.5m 以下の土地の形質の変更、枯損・危険な木竹の伐採等、許可が不要場合があります。詳細については、窓口までお問合せください。

※ 敷地が風致地区の内外にわたる場合で過半が風致地区に属するときは、その敷地の全部について、風致地区の規定を適用します。

4 許可の基準（概略）

(1) 建築物の新築等の場合

項目	許可基準	
高さ	15m 以下	
建ぺい率	40%以下	
外壁の後退距離	道路境界線から	2m 以上
	隣地境界線から	1m 以上
位置、形態及び意匠	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。	
植栽	敷地内に木竹が存在しないときは、風致の維持に必要な植栽を行うこと。	

※ 仮設の建築物や地下に設ける建築物については別の取扱いになるため、窓口にご確認ください。

<注意事項>

◎ 高さ

建築基準法による高さをいいます。

◎ 建ぺい率

建築基準法第 53 条第 3 項の規定による角地緩和は適用できません。

県条例施行日（昭和 45 年）以前の建築物で敷地面積が 100 m²未満で既存建築物を建て替える場合においては、建ぺい率の緩和の規定がありますので窓口にご相談ください。

◎ 外壁の後退距離

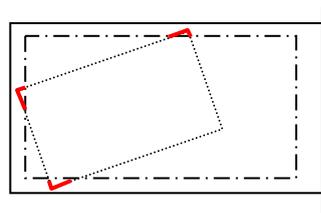
建築基準法第 43 条ただし書き許可を受ける場合においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から空地の境界線までの距離を 2 m 以上とすることが必要です。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面には、外壁のほか、ポーチ柱、片持屋根の支柱、外壁材を使用したバルコニー・ベランダ・開放廊下・外階段、建築面積に算入される出窓を含みません。

外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合には、外壁の後退距離についての緩和の規定がありますので窓口にご相談く

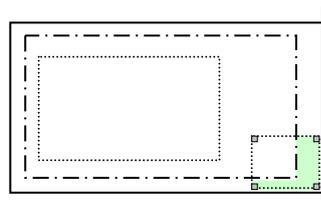
ださい。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの



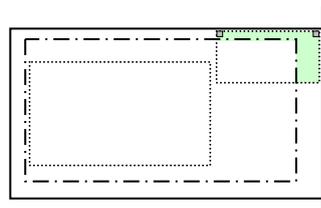
.....外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計 $\leq 3\text{m}$

- ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ後退距離の基準を満たしていない部分の床面積の合計が5平方メートル以内であるもの



.....後退距離の基準を満たしていない部分 $\leq 5\text{ m}^2$

- ③ 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ後退距離の基準を満たしていない部分の床面積の合計が20平方メートル以内であり、かつ、柱と屋根のみで建築されているもの



.....後退距離の基準を満たしていない部分の面積 $\leq 20\text{ m}^2$

- ④ 既存建築物であり、その敷地及び増築する建築物が許可基準に適合しているもの。

◎ 意匠

意匠のうちの色彩について、その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とは、屋根及び外壁の色彩のマンセル値が次の表の範囲内の場合をいうものとします。

ただし、着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上られる部分の色彩はこの限りではありません。アクセント色として次の表の範囲外の色彩を着色する場合は、窓口にご相談ください。

	色相	明度	彩度
屋根	10R～5Y	7以下	6以下
	R、5.1Y～10Y	7以下	4以下
	その他(無彩色を含む)	7以下	2以下
外壁	10R～5Y	—	6以下
	R、5.1Y～10Y	—	4以下
	その他(無彩色を含む)	—	2以下

◎ 植栽

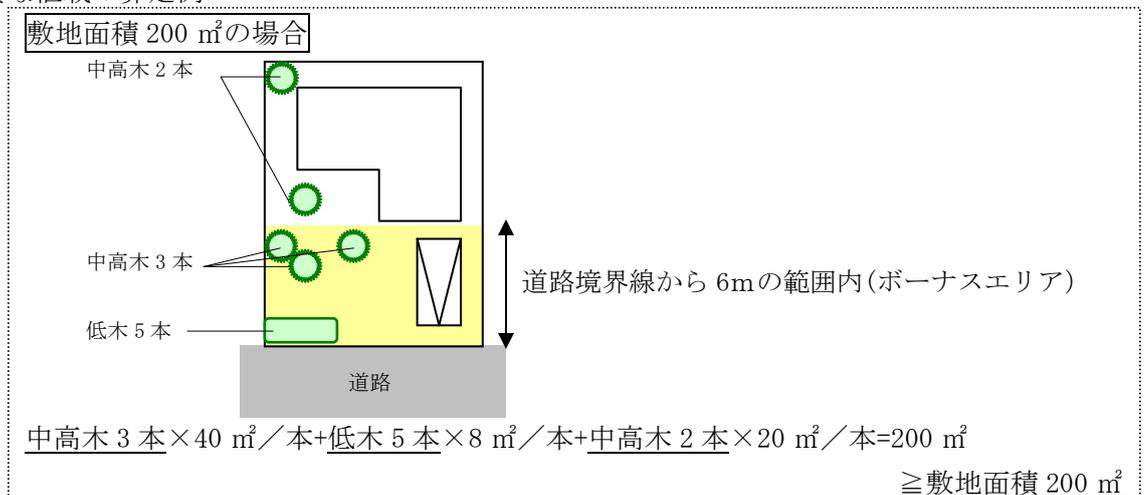
敷地面積が300 m²以下の場合、風致の維持に必要な植栽について、次の各号に該当するものとしてください。敷地面積が300 m²を超える場合は、(4) 宅地の造成等の換算率によりその

土地の区域の緑地率を満たしてください。

- ① 生育後の高さが2m以上の樹木を1本につき20㎡、生育後の高さが2m未満の樹木を1本につき4㎡で算定し、その合計が敷地面積を満たすこととし、既存樹木もその本数に含めることができる。
- ② できる限り道路境界線から6メートルの範囲内に植栽することとし、その範囲内の植栽については、生育後の高さが2m以上の樹木を1本につき40㎡、生育後の高さが2m未満の樹木を1本につき8㎡で算定することができる。
- ③ 計画する植栽は、将来にわたって良好な自然環境を形成するようなものであること。

	生育後の高さ	換算率	
		一般	道路境界線から6メートルの範囲内
中高木	2m以上	20.0㎡/本	40.0㎡/本
低木	2m未満	4.0㎡/本	8.0㎡/本

<必要な植栽の算定例>



(2) 工作物の新築等の場合

項目	許可基準
位置、規模、形態及び意匠	工作物の位置、規模、形態及び意匠が、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。

※ 仮設の工作物については別の取扱いになるため、窓口にご確認ください。

<注意事項>

◎ 意匠

意匠のうちの色彩について、その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とは、工作物の色彩のマンセル値が次の表の範囲内の場合をいうものとします。

ただし、着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上られる部分の色彩はこの限りではありません。アクセント色として次の表の範囲外の色彩を着色する場合は、窓口にご相談ください。

	色相	明度	彩度
屋根	10R～5Y	7以下	6以下
	R、5.1Y～10Y	7以下	4以下
	その他(無彩色を含む)	7以下	2以下

外壁	10R～5Y	—	6 以下
	R、5.1Y～10Y	—	4 以下
	その他(無彩色を含む)	—	2 以下

(3) 建築物及び工作物の色彩の変更の場合

項目	許可基準
位置、規模、形態及び意匠	変更後の色彩が、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。

<注意事項>

◎ 意匠

意匠のうちの色彩について、その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とは、変更後の色彩のマンセル値が次の表の範囲内の場合をいうものとします。

ただし、着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上られる部分の色彩はこの限りではありません。アクセント色として次の表の範囲外の色彩を着色する場合は、窓口にご相談ください。

	色相	明度	彩度
屋根	10R～5Y	7 以下	6 以下
	R、5.1Y～10Y	7 以下	4 以下
	その他(無彩色を含む)	7 以下	2 以下
外壁	10R～5Y	—	6 以下
	R、5.1Y～10Y	—	4 以下
	その他(無彩色を含む)	—	2 以下

(4) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更の場合

項目	許可基準	
緑地率	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割合(緑地率)を、二見東海岸、二見海岸、二見西海岸については、60%以上とし、その他の風致地区については、10%以上とすること。	
木竹の生育	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。	
切土又は盛土	1 ha を超える場合	高さが 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こと
	1 ha 以下の場合	高さが 5 メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う場合は、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。

<注意事項>

◎ 緑地率

条例別表第3宅地の造成等の項第1項に規定する木竹が保全され、又は植栽が行われる土地の面積(以下「植栽面積」という。)の算定方法は、次のとおりとします。

- ① 既存樹木については、独立している樹木の場合は樹冠の投影面積を植栽面積とし、複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合は、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面積を植栽面積とすることができる。

- ② 緑化を新たな植栽で行う場合は、3メートルを超える樹木を1本につき5.0平方メートル、3メートル未満1.5メートル以上の樹木を1本につき3.5平方メートル、1.5メートル未満の樹木を1本につき1.5平方メートルで算定するものとする。
- ③ 計画する植栽は、将来にわたって良好な自然環境を形成するようなものであること。

	生育後の高さ	換算率
高木	3m以上	5.0 m ²
中木	3m未満1.5m以上	3.5 m ²
低木	1.5m未満	1.5 m ²

- ④ 条例別表第3宅地の造成等の項第3項第1号及び第4項に規定するのりの高さについては、小段等によって上下に分離された『のり』がある場合、下層ののり面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の『のり』の下端があるとき、その上下の『のり』を一体のものとする。(1段目が擁壁である場合も同様とする。)

高さが5メートルを超えて『のり』を生ずる切土又は盛土を伴う場合については、のり面の面積1㎡あたり3本以上の低木を植え、かつ、種子吹付等を施工してください。ただし、のり面の土質等により植栽に適さない場合、のり面に植生シートを施工し、のり面の保護を行なってください。

(5) 水面の埋立て又は干拓の場合

項目	許可基準
地貌	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。
木竹の生育	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。

(6) 木竹の伐採の場合

項目	許可基準
伐採の内容	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そこなうおそれが少なく、かつ、当該行為が次のいずれかに該当すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採 ・森林の択伐 ・伐採の成林が確実である森林の皆伐で、伐採区域の面積が1ha以下のもの ・森林である土地の区域外における木竹の伐採

(7) 土石の類の採取の場合

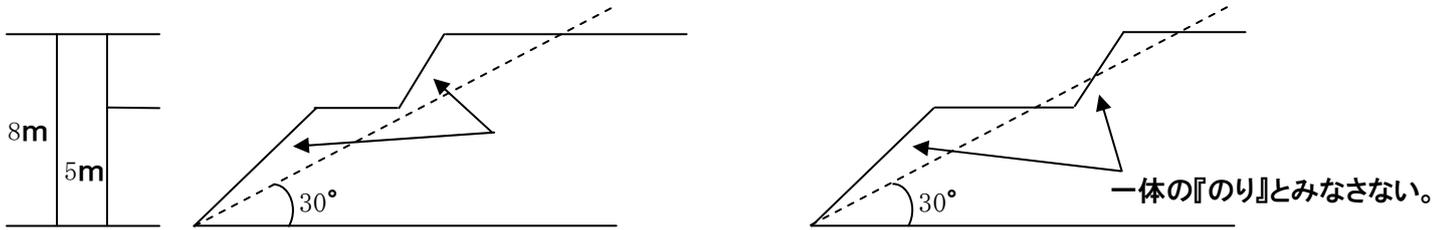
項目	許可基準
採取の方法	採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。また、採取の方法が露天掘りでないこと。

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積の場合

項目	許可基準
修景措置	植栽等による必要な修景措置が行われることにより、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。

【参考】

のり面の高さの考え方

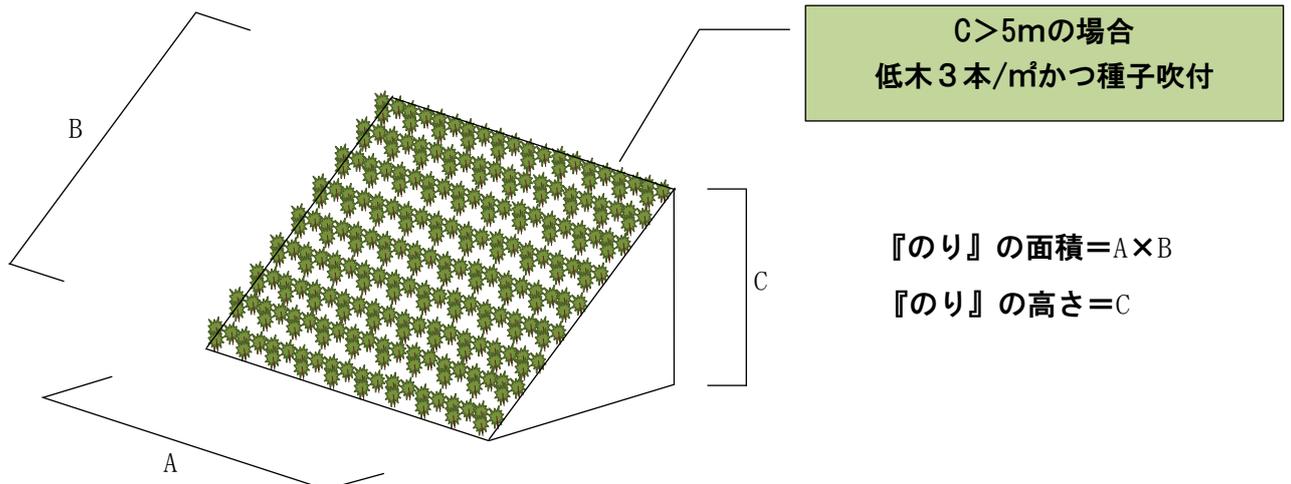


『のり』の高さが8m (>5m) であるため、植栽等の措置が必要。



『のり』の高さが8m (>5m) であるため、植栽等の措置が必要。

のり面緑化の考え方



5mを超えるのりが生じる場合の許可基準は低木を3本以上/m²かつ種子吹付とする。

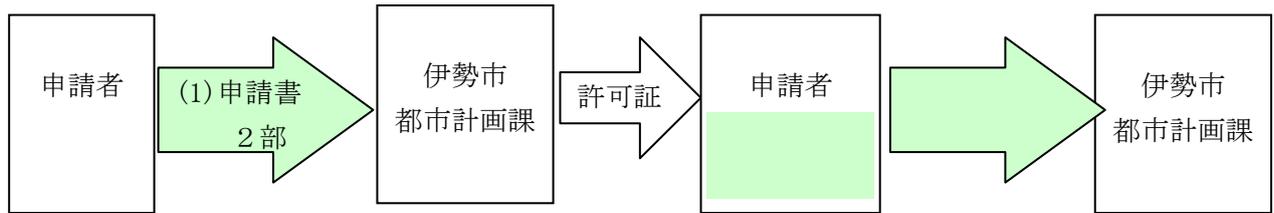
ただし、岩盤等で木を植えるのに適さない場合は植生シートを施工するものとする。

5 許可申請に必要な図書

許可申請書必要な図書は次のとおりです。

添付図書		行為の種類							
		建築物	工作物	色変更	宅造	埋立て	伐採	採取	堆積
様式その1	【建築物の新築等】	○							
様式その2	【工作物（擁壁等）の新築等】		○						
様式その3	【建築物等の色彩の変更】			○					
様式その4	【宅地造成、土地の形質の変更】				○				
様式その5	【水面の埋立て、又は干拓】					○			
様式その6	【木竹の伐採】						○		
様式その7	【土石類の採取】							○	
様式その8	【廃棄物又は再生資源等の堆積】								○
委任状	申請者本人が提出、受取、問合せ対応する場合は不要	○	○	○	○	○	○	○	○
位置図	縮尺 2,500 の 1 の都市計画基本図に当該敷地の位置を明示したもの	○	○	○	○	○	○	○	○
配置図	縮尺 50 分の 1 から 300 分の 1 までの範囲のもので、方位、周辺の状況、写真の撮影方向及び壁面後退距離のわかるもの	○	○	○					○
各階平面図	縮尺 50 分の 1 から 300 分の 1 までの範囲のもの	○							
各面立面図	縮尺 50 分の 1 から 300 分の 1 までの範囲のもので、最高の高さ、色彩（マンセル値）を記入し着色したもの	○	○	○					○
計画平面図	縮尺 50 分の 1 から 300 分の 1 までの範囲のもので、方位、周辺の状況及び写真の撮影方向のわかるもの				○	○	○	○	
縦横断面図	縮尺 50 分の 1 から 300 分の 1 までの範囲のもので、生ずるのり面の最高の高さを記入したもの				○	○		○	
求積図	敷地面積、建築面積、床面積の求積に必要な寸法及び算式を明示したもの	○			○	○	○	○	○
植栽計画図	植栽の位置を明示し、樹種、本数、高さ、植栽量の計算を明記したもの	○			○	○		○	○
現況写真	行為地及びその周辺の状況がよくわかるもので、2方向以上から撮影し、申請地を赤枠で囲んだもの（プリンタによる印刷物も可）	○	○	○	○	○	○	○	○

6 許可申請の手続き



(1) 許可申請

風致地区内行為許可申請書（様式第1号）を2部（正副）を提出してください。基準に適合していることが確認できれば、副本とともに許可証を交付します。

(2) 標識の掲示

許可を受けた者は、工事現場の見やすい場所に次の様式（縦25cm以上横35cm以上）による許可の掲示をしてください。

風致地区内行為許可標識	
許 可 年 月 日	年 月 日
許 可 番 号	伊勢市指令 第 号
行 為 の 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
行 為 の 種 類	
許可を受けた者の住所（所在地） 及び氏名（名称及び代表者氏名）	
工事施行者住所（所在地） 及び氏名（名称及び代表者氏名）	電話

(3) 完了届

行為を完了したときは、完了した日から起算して14日以内に、完了写真（壁面後退距離、建築物等の色彩、植栽の状況がわかるもの）を添付の上、行為完了届（様式第5号）を市長に提出してください。

7 申請・お問合せ窓口

ご不明な点がございましたら、窓口にお問合せください。

お問合せ先；伊勢市役所都市整備部都市計画課開発調整係（本館4階）

電話 0596-21-5592

FAX 0596-21-5585

E-mail toshikei@city.ise.mie.jp

平成28年7月作成