

風致地区の種別と市の基本方針



第1種風致地区は、
主に市街化調整区域の中で、景勝地、公園、樹林地、平塚海岸などを主体とした、特に良好な自然環境を保全する地区で、建築物の建築等を規制することにより風致の維持を図ります。



第2種風致地区は、
主に市街化調整区域の中で、既存樹木と建築物等が一体となった良好な自然環境を有する地区で、建築物の建築等を規制することにより風致の維持を図ります。



第3種風致地区は、
主に住居系用途地域の中で、周辺の自然環境と建築物等が調和する良好な居住環境を有する地区で、建築物の建築等を規制することにより風致の維持を図ります。



第4種風致地区は、
第1種から第3種風致地区以外の区域(主に住居系用途地域)の中で、緑豊かなまちづくりを進めるため、建築物の建築等を規制することにより植栽樹木と建築物等が調和した風致の維持を図ります。

問い合わせ先：平塚市 まちづくり政策部まちづくり政策課
〒254-8686 平塚市浅間町9-1 電話0463-21-8781

風致地区のしおり

ー緑豊かな住みよいまちづくりー

風致地区について

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。

平塚市では、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(平成23年法律第105号)の施行に伴い、平塚市風致地区条例(平成26年10月1日施行)を制定しました。

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木竹の保全に努める必要があります。

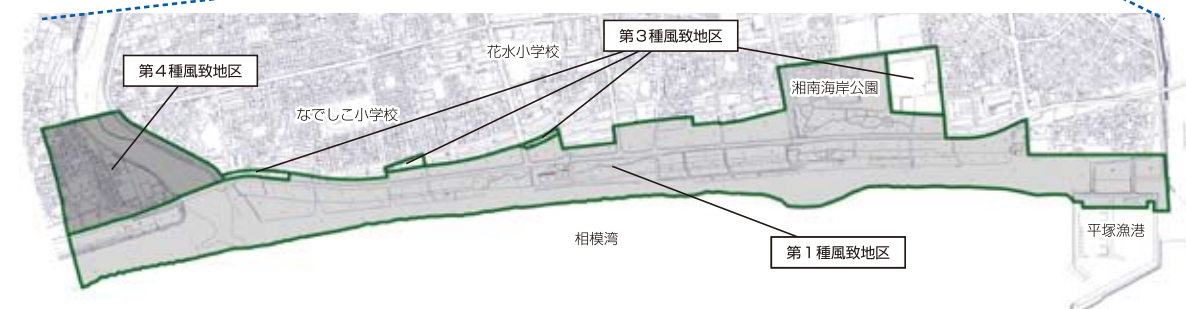
また、建築物の新築、増築、改築又は移転、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更を行う場合には、一定の割合の緑地を確保することが必要です。

風致地区の指定状況

平塚市では、昭和31年に袖ヶ浜の全部、平塚、龍城ヶ丘、須賀の各一部を指定しました。現在では、条例により第1種から第4種までのうち3種類の風致地区(約96.2ha)を指定しています。(平成26年4月1日現在)



種 別	面 積
第1種風致地区	約79.7ha
第3種風致地区	約3.9ha
第4種風致地区	約12.6ha
合 計	約96.2ha



風致地区内で許可が必要な行為

風致地区内では、建築物や工作物の建築、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、条例により市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

2. 工作物の新築、増築、改築又は移転

3. 建築物・工作物の色彩の変更

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）

5. 水面の埋め立て又は干拓

6. 木竹の伐採

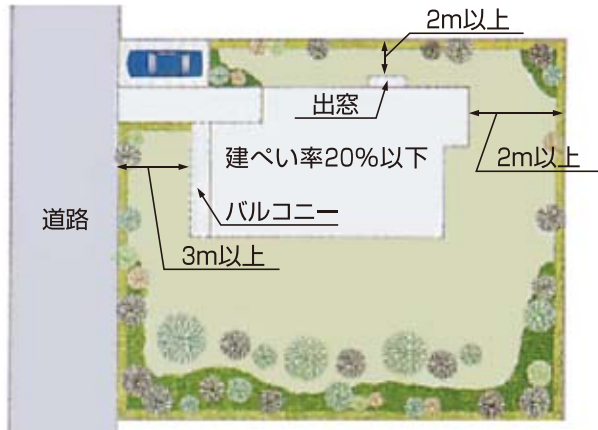
7. 土石の類の採取

8. 屋外における物件の堆積

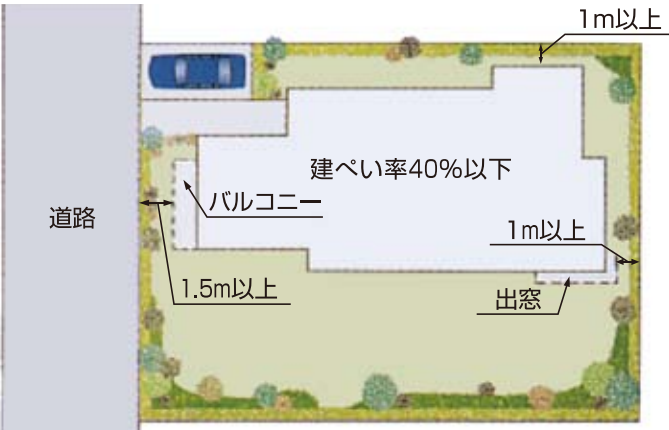
許可の基準

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、建ぺい率、壁面後退距離及び緑化率が下表の基準を満たすこと。 表1 建築物の最高高さ、建ぺい率及び壁面の後退距離に関する許可基準 <table><tr><th rowspan="2">種 別</th><th rowspan="2">高 さ</th><th rowspan="2">建ぺい率</th><th colspan="2">壁面後退距離</th><th rowspan="2">緑化率</th></tr><tr><th>道路側</th><th>道路側以外</th></tr><tr><td>第1種風致地区</td><td>8m以下</td><td>20%以下</td><td>3m以上</td><td>2m以上</td><td rowspan="4">20%以上</td></tr><tr><td>第2種風致地区</td><td>8m以下</td><td>40%以下</td><td>1.5m以上</td><td>1m以上</td></tr><tr><td>第3種風致地区</td><td>10m以下</td><td>40%以下</td><td>1.5m以上</td><td>1m以上</td></tr><tr><td>第4種風致地区</td><td>15m以下</td><td>40%以下</td><td>1.5m以上</td><td>1m以上</td></tr></table> ※建ぺい率 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境界線までの距離 ○建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が6m以下であること。	種 別	高 さ	建ぺい率	壁面後退距離		緑化率	道路側	道路側以外	第1種風致地区	8m以下	20%以下	3m以上	2m以上	20%以上	第2種風致地区	8m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	第3種風致地区	10m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	第4種風致地区	15m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	行為に係る部分の床面積の合計が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
種 別	高 さ				建ぺい率	壁面後退距離		緑化率																							
		道路側	道路側以外																												
第1種風致地区	8m以下	20%以下	3m以上	2m以上	20%以上																										
第2種風致地区	8m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上																											
第3種風致地区	10m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上																											
第4種風致地区	15m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上																											
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。	地下に設けるもの、高さが5m以下のもの等																													
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、土地の開墾その他の土地の形質の変更（宅地の造成等）	○周辺の風致と調和し、緑化率が、下表の基準を満たすこと。 表2 宅地の造成等における緑地の割合（緑化率） <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">市街化調整区域</th><th rowspan="2">市街化区域</th></tr><tr><th>行為面積500㎡以上</th><th>行為面積500㎡未満</th></tr><tr><td>第1種風致地区</td><td>50%以上</td><td>25%以上</td><td rowspan="4">20%以上</td></tr><tr><td>第2種風致地区</td><td>40%以上</td><td>20%以上</td></tr><tr><td>第3種風致地区</td><td>30%以上</td><td>20%以上</td></tr><tr><td>第4種風致地区</td><td>20%以上</td><td>20%以上</td></tr></table> ○5m以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。		市街化調整区域		市街化区域	行為面積500㎡以上	行為面積500㎡未満	第1種風致地区	50%以上	25%以上	20%以上	第2種風致地区	40%以上	20%以上	第3種風致地区	30%以上	20%以上	第4種風致地区	20%以上	20%以上	面積が60㎡以下で高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと										
	市街化調整区域		市街化区域																												
	行為面積500㎡以上	行為面積500㎡未満																													
第1種風致地区	50%以上	25%以上	20%以上																												
第2種風致地区	40%以上	20%以上																													
第3種風致地区	30%以上	20%以上																													
第4種風致地区	20%以上	20%以上																													
5. 水面の埋立て又は干拓	○植栽を行うこと等により、埋立て後の地貌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	○周辺の風致と調和し、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木竹の伐採 ・森林の択伐 ・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木竹の伐採等																													
7. 土石の類の採取	○採取の方法が露天掘りではなく、かつ、周辺の風致と調和すること。	採取の面積が60㎡以下で高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと																													
8. 屋外における物件の堆積	○周辺の風致と調和すること。	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、工事の施工期間中における工事に必要な物件の堆積																													

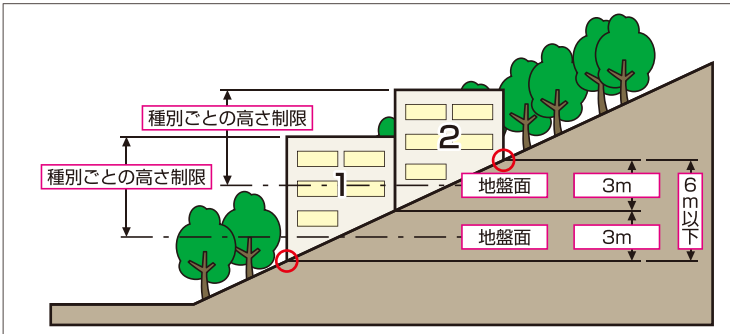
第1種風致地区内の建築物の許可基準例



第2・3・4種風致地区内の建築物の許可基準例



斜面地の建築物の高さの許可基準例



許可申請の書類

風致地区内における行為の許可申請は、許可申請書、計画書（建築物計画書、土地の形質変更計画書など行為によって区分）、行為の区分により、次の図書を添えて、正副2部を提出してください。

なお、工事が完了したときは、速やかに完了届を提出してください。

行為の区分	添付図書の種類	縮尺	図書に明示しなければならない事項
建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地建物等
	配置図	600分の1以上	方位、敷地の境界線、地盤高、壁面から境界までの距離、建築物その他の主要工作物の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員並びに既存樹木及び植樹木の位置、樹種並びに大きさ
	平面図	200分の1以上	建築面積及び建ぺい率の算出計算式
	立面図	200分の1以上	色彩
	構造図	50分の1以上	
	植栽計画図	600分の1以上	方位、敷地の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
建築物その他の工作物の色彩の変更	現況写真		色彩変更計画部位
	色彩判断資料		
宅地の造成若しくは土地の開墾その他の土地の形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地建物等
	地形図	600分の1以上	方位、行為地の境界線、地盤高及び植生の概要
	計画平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線及び地盤高
	緑地計画図	600分の1以上	方位、敷地の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
	縦横断面図	600分の1以上	現況及び行為後の対比
木竹の伐採	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地建物等
	現況平面図	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	600分の1以上	方位、行為地の境界線及び伐採木の位置又は伐採林の区域
屋外における物件の堆積	付近見取図	15,000分の1以上	方位、施行箇所、道路及び目標となる土地建物等
	現況平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線及び地盤高
	計画平面図	600分の1以上	方位、行為地の境界線、地盤高及び伐採木の位置又は伐採林の区域
	縦横断面図	600分の1以上	現況及び行為後の対比