

銚子市の風致地区

風致地区内における行為の許可申請について

■はじめに

昭和30年代後半からの高度成長により、私たちの生活は経済的豊かさを得た反面、私たちが住んでいる街から急速に自然が損なわれ、緑を失った街の景観は落ち着きを失い乱雑化しました。

木々の緑は、豊かな人間生活を築くうえで、私たちの心に安らぎを与え、街に潤いとゆとりをもたらすなど限りない恩恵を与えてくれます。

このような貴重な緑を開発から守り、調和のとれた街の景観を創り出すために、特定の地域を指定し、土地の利用を制限する「風致地区」という制度があります。これは都市の良好な自然的環境に富んでいる地域を、都市計画の中で風致地区に指定し、別に定める「風致地区条例」によって地区内での建築物の高さや規模を抑えるなど、各種の開発行為に対して一定の規制をすることによって緑にあふれた秩序ある街並みを維持しようとするものです。

■千葉県風致地区

千葉県の風致地区は大正8年に制定された旧都市計画法により昭和11年に銚子市に御前鬼山風致地区などの6地区が指定されたことに始まります。銚子市ではその後1地区が廃止され、現在5地区の風致地区が指定されています。

他市では、佐原、船橋、市川市に指定されており、計16地区約2,300haの風致地区が指定されています。

風致地区として指定された地域は、市街地として開発されつつある地域で、周囲の景観と調和する静かな住宅地として維持すべきものから、良好な自然的環境を形成している水辺地、樹林地あるいは神社、仏閣となった社寺林などで現在の風致をそのまま保全したい地域まで、その範囲は極めて広いものがあります。

■銚子市内の風致地区

風致地区名	面積 (ha)	区 域	風 致 の 特 徴	指 定 年 月 日 (昭 和)
御前鬼山	10.8	東小川町、西小川町、南小川町、北小川町 前宿町、愛宕町	樹林内に神社、仏閣がある 風致景観	11.12.28 (変更)49.1.29
川 口	13.2	後飯町、清水町、植松町 川口町、明神町	帯状の松林と市街地の眺望地	11.12.28 (変更)49.1.29
海 鹿 島	42.0	黒生町、笠上町、海鹿島 町	海岸後背の松林の中に開かれた 静かな住宅地	11.12.28 (変更)49.1.29
犬 吠 埼	204.3	君ヶ浜、犬吠埼、小畑新 町、海鹿島町、高神東町 天王台、外川町、長崎町	海岸風景と松林の風致景観	11.12.28 (変更)49.1.29
七 ツ 池	154.1	春日町、今宮町、上野町 本城町、長塚町、柴崎町 松本町、春日台町 松岸町、松岸見晴台 高野町	市街地の眺望に優れた台地と 樹木に囲まれた池の自然景観	11.12.28 (変更)49.1.29

■風致地区内での行為の制限

(1) 建築物の建築

- (ア) 高さが10mを超えないこと。
- (イ) 建ぺい率は40%以下とすること。(地区の内外にわたる場合は地区にかかる部分が40%以下であること。ただし、敷地の全部が40%以下であれば、この限りではない。)
- (ウ) 外壁又はこれに代わる柱の面を、道路から2m以上、その他の境界から1m以上離すこと。ただし、建築面積に算入されないバルコニー、出窓等で、部分的かつ小規模なものと判断されるものについては、外壁の後退距離の対象としないものとする。
- (エ) 周囲の景観(街並み)と調和させること。

(2) 工作物の設置

- (ア) 高さが10mを超えないこと。
- (イ) 周囲の景観(街並み)と調和させること。(大規模施設については慎重な審査を行います)

(3) 建築物その他の工作物の色彩の変更(建築物等の色彩変更)

- (ア) 周囲の景観(街並み)と調和させること。

(4) 宅地造成等の土地の形質変更

- (ア) 高さ3mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
- (イ) 1ha以上の場合、一団の森林を保全すること。
- (ウ) 緑地率を用途地域内は20%以上、その他を30%以上とする。

(5) 水面の埋立、干拓

- (ア) 適切な植栽等により周囲の景観と調和させる。

(6) 木竹の伐採

- (ア) 森林の伐採する面積は1ha以内で、伐採後の成林が確実であること。

(7) 土石の採取 (ア) 周囲の景観(街並み)と調和させること。

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積 (ア) 周囲の景観(街並み)と調和させる

■行為の許可とその手続きについて

風致地区内で下記の行為をしようとする場合は、市長の許可が必要です。

許可申請書のほか申請図書一式を正副各1部提出してください。

市で審査の結果問題がなければ申請書類一式(副)を添付して許可書を市から交付します。

*建築行為の場合は、建築確認申請書の提出の際、風致地区内行為許可書の添付が必要です。

(1) 建築物の建築(新築、改築、増築又は移転)又は建築物の色彩の変更

*床面積の合計が10㎡以下の建築物(ただし、高さが10mを超えないもの)の建築を除く。

(2) 工作物の設置(新設、改設、増設又は移設)又は工作物の色彩の変更

*工作物の設置については、設置に係る部分の地表面からの高さが1.5m以下のものを除く。

(3) 宅地の造成等の土地の形質変更、水面の埋立・干拓、土石の類の採取

*行為面積が30㎡以下の場合(ただし、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土若しくは盛土を伴わないもの)を除く。

(4) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積

*1.5m以下の高さで、且つ30㎡以下の面積で行う場合、3m以下の高さで、且つ建築物の存する敷地内で行う場合、及び施工期間が1年以内の工事現場内で行う場合を除く。

(5) 木竹の伐採

*枯損又は危険な木竹、及び建築物の存する敷地内で行う高さ5m以下の木竹の伐採を除く。

■申請図書（正副各1部）

- (1) 風致地区内行為許可申請書
- (2) 概要書（建築物、工作物、土地形質変更等、木竹伐採の各概要書のうち該当するもの）
- (3) 委任状（代理人が申請する場合）
- (4) 土地に係る全部事項証明書（3ヶ月以内のもの、写しで可）（建築物等の色彩変更の場合は不要）
- (5) 公図の写し（法務局所管のもの）（建築物等の色彩変更の場合は不要）
- (6) 案内図（S=1/2,500）又はこれに準ずるもの
- (7) 現場写真
- (イ) その他以下の図面

（図面の種類）	縮 尺	明 示 事 項
配置図	1/200～1/100	建築物の位置を表示、方位、道路名称、道路の幅員 風致の壁面後退規制区域を黄色で着色 道路及び隣地境界線から壁面までの有効距離を記入 敷地求積図（三斜求積、面積計算式）
※平面図	1/200～1/50	出窓の出幅・FL、バルコニーの出幅等を記入 建築面積及び床面積の計算式
立面図（4面）	1/200～1/100	屋根と外壁の色の着色 軒・庇の出幅、バルコニーの開放値、最高高さ等記入
※断面図（2面）	1/200～1/100	建築物の断面、現況地盤及び設計地盤、 平均GLの計算式、小屋裏利用の場合は必ず添付
*植栽図	1/600～1/50	既存樹木及び植樹木の位置、樹種、大きさ等 植栽面積の計算式

※色彩の変更のみの場合は平面図及び断面図は不要

*印は、平成16年5月1日以降に宅地造成等の行為を申請し、許可を受けて造成された宅地内で建築物の建築を行う場合は、提出してください。

(ロ) 工作物の設置又は工作物の色彩の変更の場合（※印は色彩の変更の場合不要）

図面の種類	縮 尺	明 示 事 項
配置図	1/200～1/100	工作物の地上投影部分、申請に係る工作物と他の工作物との別
※平面図	1/200～1/50	工作物の水平投影面積の計算式
立面図	1/200～1/100	仕上げの方法、色彩を着色
※断面図	1/200～1/100	工作物の断面

(ハ) 土地の形質変更、水面の埋立・干拓、土石の採取、土石・廃棄物・再生資源のたい積の場合

図面の種類	縮 尺	明 示 事 項
地形図（現況図）	1/1,000 以上	方位及び行為位置の境界
平面図 （造成計画平面）	1/600～1/500	方位、行為地の境界、排水施設、切土又は盛土をする部分、のり面、擁壁、現状地盤高、設計地盤高、行為面積の計算式及び土量計算式、敷地求積図
断面図	1/600～1/50	のり面の高低差の最大、擁壁部分は工作物の構造図
*植栽図	1/600～1/500	既存樹木及び植樹木の位置、樹種、大きさ、本数等 植栽面積の計算式

*印は、土地の形質変更を行う場合に提出してください。

(二) 木竹の伐採の場合

図面の種類	縮 尺	明 示 事 項
地形図（現況図）	1/2,500 以上	方位、周辺地域の土地の利用状況 伐採区域又は伐採樹木の位置、樹種、大きさ等

*現況写真（伐採樹種又は伐採樹木）を添付のこと。

■他法令等に係る手続き

風致地区では、他の法令による規制が行われていることがあり、別途それらの手続きが必要な場合があります。

（例）自然公園法 都市計画法第 53 条 千葉県屋外広告物条例 宅地造成等規制法 河川法など

《注意事項》

- 平成 26 年 4 月 1 日より、風致地区内行為許可事務は千葉県から銚子市に移行されました。ただし、平成 26 年 3 月 31 日までに受けた許可案件等に関することについては、引き続き千葉県が対応することになります。
- 許可を受けた行為の内容を変更しようとする場合は、風致地区内行為変更許可申請が必要です。
- 申請者と土地に係る全部事項証明書に記載されている土地の所有者が異なる場合（共有の場合を含む）は、土地所有者の土地使用承諾書又は賃貸借契約書、売買契約書の写し等の添付が必要です。
- 地番（筆）の一部を使用する場合は、残りの敷地の現況図を添付してください。
また、残りの部分に建築物があるものについては、その部分が風致地区条例の規制（建ぺい率、壁面後退距離、最高高さ、色彩等）を満たしているかどうかの確認が必要です。
- 代理人による申請の場合は、申請書等の申請者住所氏名の下空白欄に代理人氏名、事務所名、連絡先等を記入してください。
- 申請の内容によっては、本書に記載されていない図書の提出が必要となる場合があります。
* 条例、施行規則の内容や審査基準については、窓口備え付けの「銚子市風致地区条例」「銚子市風致地区条例施行規則」及び「銚子市風致地区条例に基づく許可の審査基準」を閲覧してください。

■風致地区に関する問い合わせ先

□銚子市役所 都市環境部 都市整備課 都市計画班

〒288-8601 銚子市若宮町1番地の1

TEL 0479-24-8945

FAX 0479-22-3466

（千葉県風致地区条例に関する問い合わせ）

□千葉県県土整備部公園緑地課都市緑化推進室

〒260-8667 千葉市中央区市場町1番1号

TEL 043-223-3997

FAX 043-222-6447