

【建築物】

■風致地区とは？

風致地区とは都市の自然的景観を維持していくことによって、都市全体の美観を保全するとともに、快適な居住環境を形成するために定めています。地区内における建築等について規制を行うもので、対象となる行為が該当すれば**あらかじめ許可が必要です**。

■対象となる行為

建築物の新築、改築、増築又は移転で、その部分の床面積が10㎡を超えるもの

■許可の基準

主な許可基準は次のとおりですが、詳しくは都市計画課までお尋ねください。


※種別ごとの基準※

種別	高さ	建ぺい率	外壁から道路までの距離	外壁から隣地等までの距離	緑地率
第3種	12m以下	30%以下	2m以上	1m以上	20%以上
第4種	15m以下	40%以下	2m以上	1m以上	20%以上

※種別に関係ない共通の基準※

- 申請建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が6m以下であることが必要です。
- 申請建築物の位置、形態及び意匠が周辺との風致と調和することが必要です。
- 建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔等の色彩の変更の際には申請が必要が必要です。

■緩和措置等（！詳しくは都市計画課へ！）

- ・敷地が2以上の道路に接している場合の壁面後退距離
 1つの道路境界以外の後退距離を1.5m以上とすることができます。
- ・敷地面積が150㎡以下の場合の緑地率
- ・4面開放型カーポートの壁面後退の対象としない
- ・建築基準法施行令第135条の22「第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和」（外壁の突出長の合計3m以下及び対象としない物置等(軒高2.3m以下かつ床面積5㎡以内)）

■完了届等・許可標識

緩和措置の適用に関係なく全ての許可行為で必要となります。
 許可申請による許可の通知を行う際に、許可条件として別紙詳細をお渡します。
 その許可条件に沿って、完了届をおこなってください。

■許可申請について（正副2部）

※行為をしようとする方は、あらかじめ許可を受けて行為を行ってください。

- ・申請書(地名地番を記入のこと) ※市ホームページから入手可能、押印不要
- ・付近見取り図(方位記入のこと)
- ・配置図(緑地計画・壁面後退距離(有効距離)を記入のこと)
- ・緑地計画図・緑地率算定表(裏面確認)
- ・敷地面積求積図・建築面積求積図・建ぺい率計算式
- ・平面図・立面図(主要部分の材料の種類、色彩(裏面確認)を記入のこと。)
- ・断面図又は矩計図(最高高さを記入のこと。立面図に高さを表示している場合必要ありません。)

問合先：別府市建設部都市計画課都市開発係

TEL(0977)21-1471

風致地区の緑地率算出表

自然的要素の種類	単 位	係数	数 量	計 (㎡)
		係数 (× 1.5)		
樹 木	高さが2.5m以上のもの1本につき	7		
		10.5		
	高さが1.0m以上、2.5m未満のもの1本につき	3		
		4.5		
	高さが0.5m以上、1.0m未満のもの1本につき	1		
		1.5		
生 垣	延長距離 1mにつき	0.7		
		1.05		
ツ タ 類	延長距離 1mにつき	0.5		
		0.75		
芝 生	面積 1㎡につき	0.2		
		0.3		
池その他これらに類するもの	面積 1㎡につき	0.2		
		0.3		
壁面緑化	高さを1mと換算し、延長距離1mにつき	0.3		
		0.45		
花	面積 1㎡につき	0.5		
		0.75		
庭石類	面積 1㎡につき	0.2		
		0.3		
合 計				
			敷地面積 (㎡)	緑地率 (%)

※ 道路境界線から2m以内にある自然的要素については、換算面積に1.5を乗じて得た数値を自然的要素の換算面積として算出する。(係数下段欄とする)

※ 自然的要素のうち、地域特性に適合するものとして以下に定めるものにかかる換算面積については、1.2を乗じるものとする。

- ・ キンモクセイ
- ・ クスノキ
- ・ オオムラサキ

マンセル体系による色彩の基準 「色相 明度/彩度」

「別府市風致地区の運用方針」から運用 (別府市HPに掲載あり)

色の属性	適当と思われる範囲
色相 (色合い)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒、灰色の無彩色又はこれに近いもの ・ 茶系、緑系
彩度 (鮮やかさ)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低彩度 (3以下) を基本とし、純色は避ける。
明度 (明るさ)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根は3以下、外壁は3以上6以下を基本とする。