

別府市風致地区の運用方針

平成 2 5 年 4 月

目 次

1章 許可の基準

- 1 周辺の木竹の影響
- 2 建築物の新築・改築・増築又は移転
- 3 建築物以外の工作物
- 4 建築物等の色彩の変更
- 5 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更
- 6 水面の埋立て又は干拓
- 7 木竹の伐採
- 8 土石の類の採取
- 9 屋外における土石、堆積物又は再生資源の堆積

2章 許可の取り扱いについて

- 1 風致許可の変更に関する手続きについて

1章 許可の基準

1 周辺の木竹への影響

●許可基準

条例第6条第1項第1号

条例第4条第1項各号に掲げる行為の行われ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。

●解説・方針

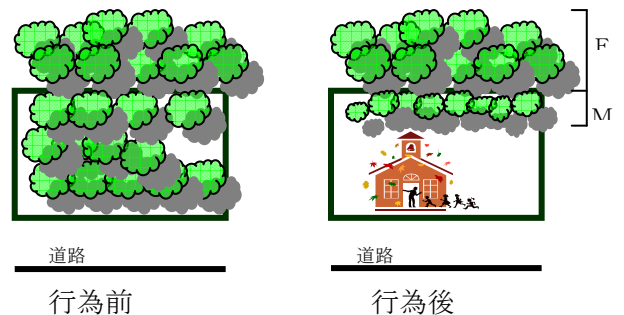
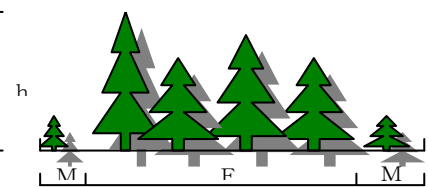
土地の改変に伴う環境の変化から木竹の生育を守るため、必要と思われる場所について次のような対応を行う。

- ・土地の造成地から雨水等の流入が生じる可能性のある木竹の生育地では、その周囲に適切な排水処理を施す。
- ・造成地から土砂の流入のおそれがあるのり尻の木竹の生育地については、境界部に擁壁又は石積みを設ける。
- ・環境の変化に影響を受けやすい木竹（杉・檜等）の場合は、その林縁部に保護植栽を施す。

M：マント・ソデ群落

$M \geq 1/2 h$ h：高さ

F：環境の変化に影響を受けやすい樹林



2 建築物の新築・改築・増築又は移転

ア. 建築物の高さ

●許可基準

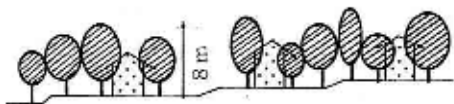
条例第6条第1項第2号ア

種別	高さ
第1種	8m以下
第2種	10m以下
第3種	12m以下
第4種	15m以下

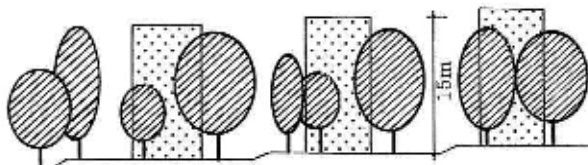
ただし、建築物の新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。

①基準の考え方

風致地区での建築物等の高さの基準は、樹木が建築物等を覆い隠す又は樹木間に建築物等が見え隠れし、全体として緑に富んだ景観が保たれている状態を考えたもので、8m以下は中高木に覆われる2階建ての建築物等を、15m以下は充分生育した高木の上に垣間見える4～5階建ての建築物等を想定している。



8 m 以下：樹林に覆われた 2 階建ての建築物等



15m 以下：十分生育した高木の間垣間見える 4～5 階建ての建築物等

②ただし書き適用の取扱い方針

ア．地域住民の生活に必要な公益的建築物（公民館等）であり、必要に応じて都市計画審議会の議を経て、その機能面からやむを得ないと認められるものについては、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。

- ・周辺地域からの山地丘陵地の山頂やスカイラインへの眺望が確保される場所に位置すること。
- ・建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保つこと。
- ・基準を上回る緑地率が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確認される場所から、植栽により壁面がおおむね遮蔽されることが確実であること。

イ．風致地区内に現に存在する建築物の部分で、用途や敷地の状況等からやむを得ないと認められるものについては、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。

- ・位置的に見て背後の自然景観との関わりが低いこと。
- ・周囲の風致と違和感のない形態及び意匠をもつこと。
- ・当該建築物の道路に接する区間の 1 / 2 以上について植栽が設けられ、生垣又は中木・高木による植栽がなされることが確実であること。

③建築物の敷地が異なる種別や地域にまたがる場合の取扱い

建築物の敷地が 2 つ以上の風致種別や風致地区内外にまたがる場合には、それぞれの敷地ごとにそれぞれの種別ごとの高さの基準値以下とする。また、風致地区内外にまたがる場合には、風致地区内の区域について、その種別の基準値以下とする。

イ．建ぺい率

●許可基準

条例第 6 条第 1 項第 2 号イ

種別	建ぺい率
第 1 種	2/10 以下
第 2 種	3/10 以下
第 3 種	3/10 以下
第 4 種	4/10 以下

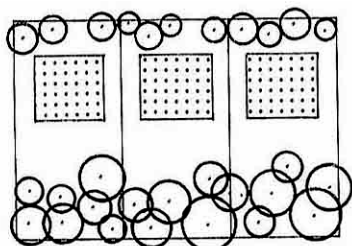
ただし、建築物の新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。

●解説・方針

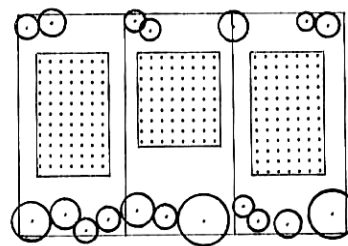
①基準の考え方

風致地区での建ぺい率の基準3/10は、非建ぺい地を70%以上確保することにより、樹木に富んだ緑地面積を持つ敷地空間を想定したものである。また、4/10は、非建ぺい地を60%以上確保することにより、樹木に富んだ緑地面積を持つ敷地空間を想定している。

建ぺい率
3/10 以下



建ぺい率
4/10 以下



②ただし書き適用の取扱い方針

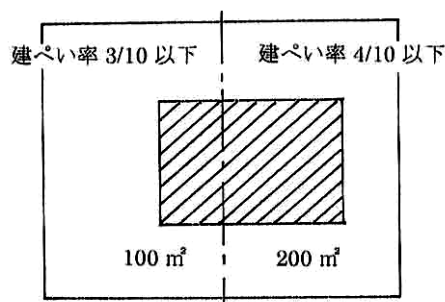
ア. 地域住民の生活に必要な公益的建築物（公民館等）であり、必要に応じて都市計画審議会の議を経て、その機能面からやむを得ないと認められるものについては次の各号への適合を条件に基準を緩和する。

- ・敷地内において周囲の風致への影響に配慮した位置設定がなされていること。
- ・建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保つこと。
- ・基準を上回る緑地率が確保されること。

イ. 風致地区内に現に存在する建築物で、建築面積が増加しないものについては、上記各号への適合を条件に基準を緩和する。

③建築物の敷地が異なる種別や地域にまたがる場合の取扱い

建築物の敷地が2つ以上の風致種別や風致地区内外にまたがる場合には、それぞれの種別による建ぺい率や風致地区内外の建ぺい率を、その敷地に属する面積の割合で按分して得られる加重平均値以下に抑えることとする。



$$3/10 \times 100/300 + 4/10 \times 200/300 = 0.37 \text{ 以下}$$

ウ. 建築物の壁面後退距離

●許可基準

条例第6条第1項第2号ウ

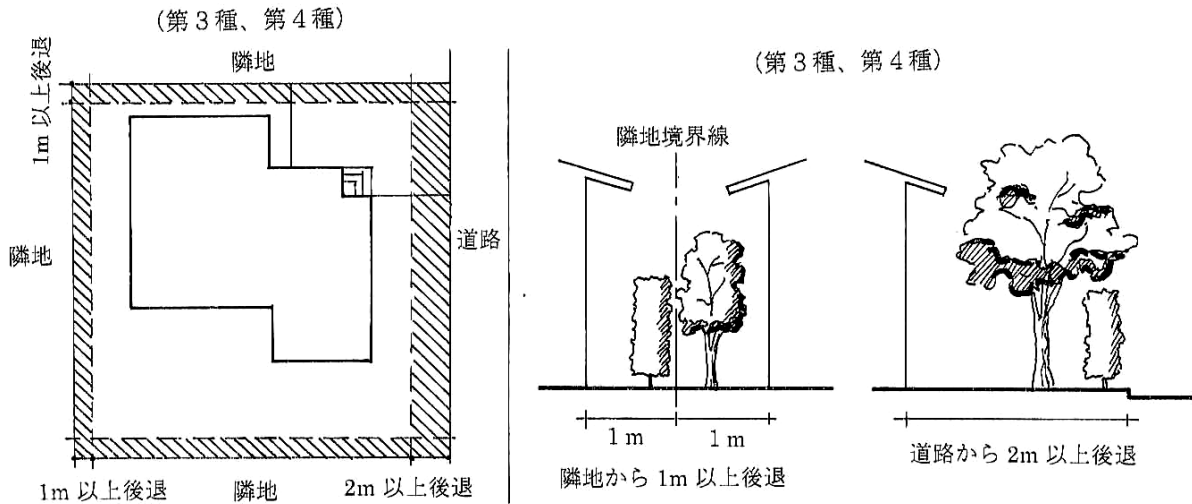
種別	壁面後退距離	
	道路から	隣接地から
第1種	3m以上	2m以上
第2種	2	1.5
第3種	2	1
第4種	2	1

ただし、建築物の新築等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の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。

●解説・方針

①基準の考え方

風致地区での壁面後退距離 3 m 以上は生垣＋中木＋高木が十分植栽できる空間、2 m 以上は生垣と低木又は高木が植栽できる空間、1.5m 以上は生垣と低木又は中木が植栽できる空間、1m 以上は最低でも生垣が植栽できる空間を想定して設けられている。



- | | |
|-------|------------------|
| 1. 0m | 生垣が設置できる。 |
| 1. 5m | 生垣＋低木又は中木が植栽できる。 |
| 2. 0m | 生垣＋低木又は高木が植栽できる。 |
| 3. 0m | 生垣＋中木＋高木が植栽できる。 |

・ただし書き適用の取扱い方針

・ . . 突出構造物の取扱い

- ・ 建築基準法施行令第 1 3 5 条の 2 1 に定める緩和規定を準用する。
- ・ 建築面積に算入されない 1 m 未満の出窓・バルコニー・ベランダ等の突出構造物については、壁面後退の対象にしない。

・ . . 角地などに対する基準の緩和

建築物の敷地が 2 以上の道路に接するものについては、市長が選択したひとつの道路に接する敷地境界線以外の敷地境界線に係る壁面後退距離を 50cm 緩和する。(市長が選択した道路とは、原則として幅員が大きい、歩道がある又は高低差が少ない道路をいう。ただし周囲の状況により判断する場合はこの限りでない。)

ウ. カーポートの取扱い

カーポートは風致に与える影響が大きいため、原則として屋根の支柱も後退の対象とする。ただし、全面開放型については壁面後退の対象にしない。



エ. 敷地と道路の間に水路等がある場合の取扱い

敷地と道路の間に水路等がある場合は、官民境界線から 1 m、道路境界線から 2 m を比較して壁面後退距離が長くなる方とする。

オ. 風致地区内に現に存在する建築物の部分で、基準を上回る緑地率が確保される場合は、壁面後退の対象にしない。

③建築物の敷地が異なる種別や地域にまたがる場合の取扱い

建築物の敷地が2つ以上の風致種別や風致地区内外にまたがる場合には、それぞれの種別ごとの後退距離の基準値以上を確保するものとする。また、風致地区内外にまたがる場合には、風致地区内の区域について、その種別の基準値以上を確保するものとする。

エ. 建築物の敷地内の緑地率

●許可基準

条例第6条第1項第2号エ

種別	緑地率
第1種	4/10以上
第2種	3/10以上
第3種	2/10以上
第4種	2/10以上

〔ただし書きの適用無し〕

●解説・方針

①緑地率

ここでいう緑地率とは、木竹が保全され、又は適切な植栽の行われる土地の面積を建築物の敷地面積で除して得た数値とする。

自然的要素	換算面積
樹木	高さが2.5m以上のもの1本につき7m ²
	高さが1m以上2.5m未満のもの1本につき3m ²
	高さが0.5m以上1m未満のもの1本につき1m ²
生垣	延長距離1mにつき0.7m ²
つた類	延長距離1mにつき0.5m ²
芝生	面積1m ² につき0.2m ²
池その他これに類するもの	面積1m ² につき0.2m ²
壁面緑化（つる植物で成長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したもの）	水平方向の延長距離1mにつき0.3m ²
花	面積1m ² につき0.5m ²
庭石類	面積1m ² につき0.2m ²

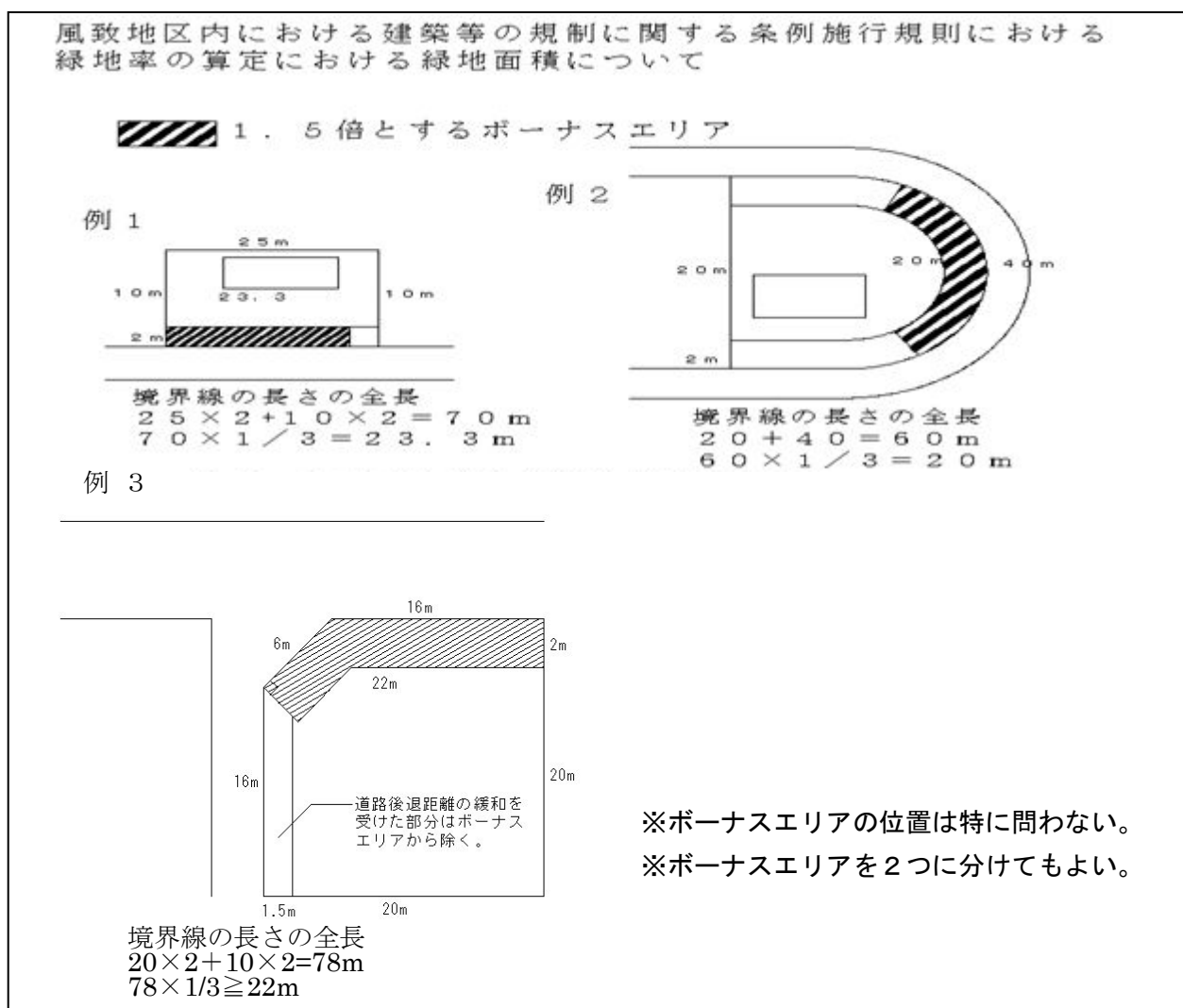
②運用方針

- ・緑化にあたっては、できるだけ高中木の植栽を心掛ける。
- ・緑の街並み景観は接道部の緑の豊かさが大きく影響することから、接道部への生垣化や高中木の植栽を積極的に行う。
- ・緑化の推進にあたっては、個別敷地ごとの対応だけでなく、街区全体で同一樹種を植栽するなど、街並み景観を意識した緑化を行う。

③ボーナスエリアの取扱い

建築物の敷地が2以上の道路に接する場合、道路境界線（市長が選択したものに限る）に接する部分から2m以内（原則的に樹の幹が存する場合）にある部分については換算面積を1.5倍とすることができる。ただし建築物の新築等の行われる敷地の全ての境界線の長さの1/3を超える部分についてはこの限りではない。（市長が選択した道路とは、原則として幅員が大きい、歩道がある又は高低差が少ない道路をいう。ただし周囲の状況により判断する場合はこの限りでない。）

また建築物の敷地が1の道路に接する場合において、その境界線長さが建築物の新築等の行われる敷地の全ての境界線の長さの1/3を超える場合にあっては、1/3を限度とする。



④地域特性に適合する自然的要素の取扱い

地域特性に適合するものとして風致保全方針に定めたものについては換算面積を1.2倍とすることができる。

⑤建築物の敷地が異なる種別や地域にまたがる場合の取扱い

建築物の敷地が2つ以上の風致種別や風致地区内外にまたがる場合には、それぞれの敷地に対してそれぞれの種別ごとの緑地率を適用し、原則的にそれぞれの敷地に対して植栽等を行うものとする。ただし、周辺の風致の維持や景観に違和感の無いように配慮した場合にはこの限りでない。

⑥高さ0.5m未満の樹木については、原則として水平投影面積を換算面積とする。

つた類の間隔は50cm未満とする。

オ. 地盤面の高さについて

●許可基準

条例第6条第1項第2号オ

当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。

ただし、建築物の新築等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の維持に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。

●解説・方針

①基準の考え方

建築基準法では、地盤面について「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。」と定められている。

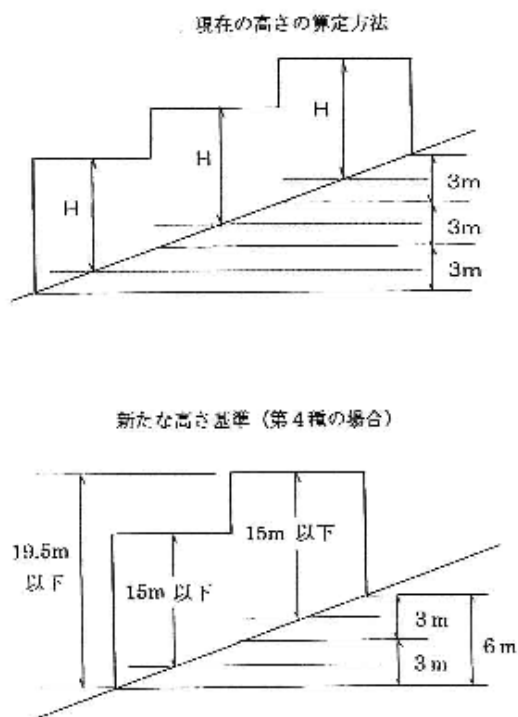
しかしながら、この考え方に準拠すると、斜面地では建築物の高さをその地盤ごとに計測すれば階段状の大規模な建築物の建築が可能となることから、丘陵地を多く持つ風致地区指定地では、風致の維持を図るため地盤面の高低差についての基準を設けることが必要である。

この地盤面の高低差の基準については、他都市の事例等を踏まえて高低差を6m（平均地盤面を2カ所まで）とする。

これにより、見附の高さを第3種では16.5m以下、第4種では19.5m以下に制限し、成長した高木によって建築物が見え隠れする状態を維持・創出する。

②ただし書き適用の取扱い方針

ア. 地域住民の生活に必要不可欠な公益的建築物（公民館等）であり、必要に応じて都市計画審議会の議を経て、



その機能面からやむを得ないと認められるものについては、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。

- ・周辺地域からの山地丘陵地の山頂やスカイラインへの眺望が確保される場所に位置すること。
 - ・建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保つこと。
 - ・基準を上回る緑地率が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確認される場所から、植栽により壁面がおおむね遮蔽されることが確実にすること。
- イ. 風致地区内に現に存在する建築物の部分で、用途や敷地の状況等からやむを得ないと認められるものについては、次の各号への適合を条件に基準を緩和する。
- ・位置的に見て背後の自然景観との関わりが低いこと。
 - ・周囲の風致と違和感のない形態及び意匠をもつこと。
 - ・当該建築物の道路に接する区間の1/2以上について植栽が設けられ、生垣又は中木・高木による植栽がなされることが確実にすること。
- ウ. 見附高さが第3種では、16.5m以下、第4種では19.5m以下の場合においては、次の各号への適合を条件に高低差を9m以下とすることができる。
- ・周辺地域からの山地丘陵地の山頂やスカイラインへの眺望が確保される場所に位置すること。
 - ・建築面が長大でなく、周囲の風致と違和感のない形態及び意匠を保つこと。
 - ・基準を上回る緑地率が確保され、かつ、当該建築物の外観形態が確認される場所から、植栽により壁面がおおむね遮蔽されることが確実にすること。

カ. 建築物等の位置・形態・意匠

●許可基準

条例第6条第1項第2号カ

当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築物の新築等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著しく不調和でないこと。

●解説・方針

〔ただし書きの適用無し〕

①基準の考え方

建築物等の位置・形態・意匠が「風致と著しく不調和でない」とは、当該建築物が周囲の自然景観やまち並みの風致に溶け込み、周囲の風致に対して違和感を与えたり、目立たない状態である。

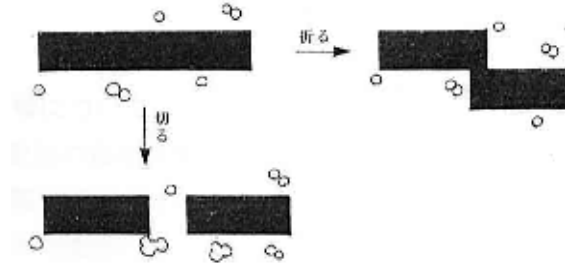
②運用方針

(位置)

山地丘陵地の山頂部やスカイラインの自然景観を保全するため、尾根線上など目立つ場所への建築を避け、市街地内の斜面地山林等に対しては、周辺市街地から目立つ中腹部から上位面への建築を避ける。

(形態)

- ・背景をなす自然景観や周囲の街並みとの対応において、違和感を与えるような異型と見られる形態（円盤や塔状等）を避ける。
- ・建築物等が主景をなすような壁面の目立つ形態を避ける。
- ・その用途から長大な壁面が生じざるを得ない建築物等については、建築物を分割する又は屈曲するなどの、壁面の見え掛かりを小さくするよう工夫する。



(意匠)

- ・材質について、ハーフミラーなど風致になじまないものを避ける。

【仮設の建築物等】

●解説・方針

①仮設建築物とは

建築基準法第85条第2項又は第5項で規定する仮設建築物をいう。

②設置期間

建築基準法第85条第2項の規定による仮設建築物においては2年以内、第5項の規定による仮設建築物においては1年以内とする。

③運用方針

原則として以下の基準に適合するものとする。

- ・交差点等の角地やT字路の突きあたりなどの周囲から目立つ場所への配置を避ける。
- ・一般建築物と同様に、種別ごとの壁面後退距離を確保する。
- ・壁面後退部の空間に対し、鉢植えやポット等による緑化を行う。
- ・円盤や塔状などの異型と見られる形態を避ける。
- ・外壁については、ステンレス・ガラス等の光に反射する素材のものを避ける。また、その色彩については、灰色系・茶系などの目立ちにくい中間色を基本とし、原色や金属性の光沢の強いものは避ける。
- ・規模については、周囲の状況を考慮して個別に対応する。
- ・家庭用の物置については接道部を避け、外部から目立たない場所に設置する。

【地下に設ける建築物等】

●許可基準

当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築物の新築等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著しく不調和でないこと。

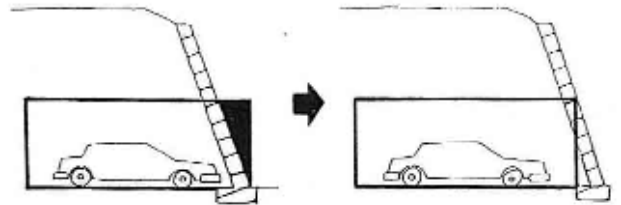
●解説・方針

①地下に設ける建築物等とは

地下に設ける建築物等は、地下に埋まっているもの又は建築物の地階（建築基準法施行令第1条第2号に定めるものをいう。）にある部分をいう。この基準は、地下に設ける建築物等の位置や規模によっては、地上部に出た壁面等が風致の維持や地上部・接道部の緑化に支障を及ぼすことがあり、それを防ぐために設けられているものである。

②運用方針

- ・地下に設ける建築物等にあっても、地盤から1m以上地上に出る部分については、一般建築物と同様に壁面後退（道路境界2.0m、隣地境界1.0m）を行い、かつ、道路境界側や隣地境界側に生垣・鉢植え・つる性植物などによる緑化を行う。
- ・地下車庫については、ボックスを擁壁の内側に収めるものとし、壁面後退距離の適用除外とする。



3 建築物以外の工作物

●許可基準

条例第6条第1項第3号

工作物については、位置、規模、形態及び意匠が、新築等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著しく不調和でないこと。

〔ただし、地下に設ける工作物については、この限りでない。〕

●解説・方針

①基準の考え方

建築物以外の工作物については、周囲の風致に与える影響が大きいため周辺の風致から突出した印象を与えない状態を想定している。

②運用方針

（擁壁）

高さは原則として3m以下とし、前面に植栽を設ける又はつる植物で覆う等の措置をとること。ただし、擁壁の前面を植栽で覆い隠す場合は5m以下とすることができる。

- ・直擁壁は原則として避け、石積擁壁又は景観上配慮されたコンクリート擁壁（特殊化粧型枠

- 等) を用いること。
- ・ 色彩が薄茶色又は灰色の系統であること。
(門、塀及びフェンス等)
- ・ 色彩は灰色、黒色、茶色、緑色等落ち着いた色を基調とし、原色や光沢の強いものは避ける。
(コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔)
- ・ 原則として樹林により遮られる、又は地形的な条件により周辺市街地から容易に見えない位置に設置すること。
- ・ 色彩は原色や光沢の強いものは避ける。

4 建築物等の色彩の変更

●許可基準

条例第6条第1項第4号

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。

●解説・方針

ただし書きの適用無し

①基準の考え方

色彩の変更に関する基準は、当該建築物の屋根や建築壁面が周囲の自然景観や街並み景観に溶け込んだ状態を想定している。

②運用方針

- ・ 建築物の屋根については、黒や茶系、灰色系、緑系等を基本とし、青系や赤系を用いる場合は明度を下げる。
- ・ 建築壁面については、灰色系、薄茶系、茶系等の目立ちにくい中間色のものを基本とし、原色や光沢の強いものは避ける。
- ・ 街並み景観に統一感と連続性を与えるため、各建築物の屋根と壁面や建築物相互の色差(色の要素である色相、彩度、明度の合計の差)が大きくなるよう組み合わせに配慮する。

マンセル体系による色彩の基準

色の属性	適当と思われる範囲
色相(色合い)	・ 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)	・ 低彩度(3以下)を基本とし、純色は避ける。
明度(明るさ)	・ 屋根は3以下、外壁は3以上6以下を基本とする。

5 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更

●許可基準

条例第6条第1項第5号

宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 宅地の造成等に係る緑地率（木竹が保全され、又は適切な植栽の行われる土地の面積の宅地の造成等の行われる土地の面積に対する割合をいう。）が、別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の緑地率の欄に定める割合以上であること。ただし、当該宅地の造成等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の維持に特に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。

イ 土地の形質の変更後の土地について植栽その他必要な措置を行うこと等により、変更後の地貌が、変更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。

ウ 高さが3メートル（植栽をすることにより、変更後の地貌が形質の変更を行う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場合にあっては、5メートル）を超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないこと。

エ 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の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を伴わないこと。

〔ただし書きの適用無し〕

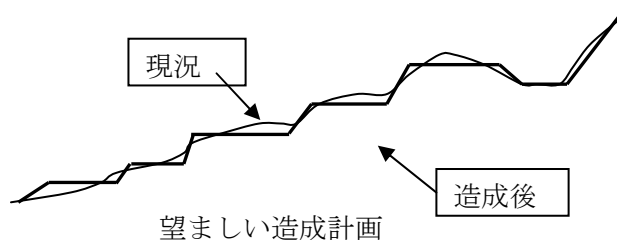
●解説・方針

①基準の考え方

土地の形質の変更に関する基準は、変更前と変更後で風致地区の地貌が大きく変化することを防ぐために設けられているものであり、部分的な変化は生じても大局的には変更前の風致が維持されている状態を想定している。その為、連続した法を生ずる切り盛りを避けること。

②緑地率

緑地率については、建築物の建築と同様の取扱いとする。



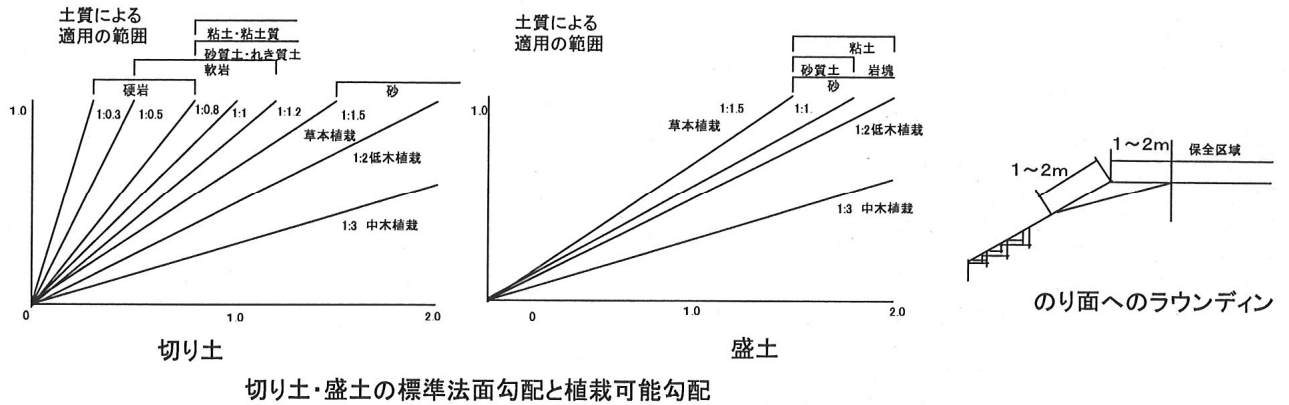
③重要な森林の保全についての方針

風致地区内では、次のような森林を重要な森林として位置づけ、その伐採を禁止する。

- ・緑地保全地区や自然環境保全地域等の指定を受ける森林又はこれに準ずる機能を持つ森林
- ・県及び市の条例に基づく緑の保全に係る制度の指定を受ける森林又はこれに準ずる機能を持つ森林
- ・学術上価値のある森林
- ・歴史的遺産を包含する森林
- ・自然植生度の高い森林
- ・重要性の高い動植物や稀少性の高い動植物の生息生育地である森林等

④のり面処理についての方針

- ・のり面は原則として緑化するものとし、できるだけ緩やかな勾配や犬走りの幅を広くとって樹木等を植栽する。
- ・植栽においては、郷土樹種を主体に植栽する。
- ・周辺の風致との調和に配慮して、必要に応じ、のり肩・のり尻に丸みをつける（ラウンディング）などの修景処理を行う。



6 水面の埋立て又は干拓

●許可基準

条例第6条第1項第6号

水面の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。

●解説・方針

〔ただし書きの適用無し〕

①基準の考え方

水面の埋立て又は干拓に関する基準は、その行為が行われた土地の区域の景観が、周囲の風致と概ね調和している状態を想定している。

②運用方針

- ・一般に、水面は一度埋め立てられると回復することが極めて困難であることから、当該水面の果たす風致の役割や歴史的経緯等も含めて評価し、当該行為を行うために最小限必要な埋め立て区域を定める。
- ・水面の埋め立て又は干拓後は、植栽等を行うことにより、風致の損傷を極力少ないものとする。

7 木竹の伐採

●許可基準

条例第6条第1項第7号

木竹の伐採については、木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、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損なうおそれが少ないこと。

- ア 第4条第1項第1号又は第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採
- イ 森林の択伐
- ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（第5号エの森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの
- エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

●解説・方針

〔ただし書きの適用無し〕

①基準の考え方

木竹の伐採に関する基準は、日常生活を営む上で通風や日照の確保をするための伐採や林業を営むための伐採を認めているものであり、基本的にはこれら以外の伐採はできるだけ制限するという姿勢に立っている。

②運用方針

- ア. 第4条第1項第1号又は第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採
 - ・巨木、銘木・古木、学術上重要な木竹、地域固有の歴史文化と結びついた木竹、周囲の風致への影響が大きい木竹の伐採は行わないこととし、やむを得ない場合は移植等を行う。
 - ・伐採林縁辺部に対する樹木の保護植栽を行う。
- イ. 森林の択伐
 - ・伐採樹種が伐採の時期を迎えている場合や、下層木の生長を促すために必要な伐採である場合について、伐採を認める。
 - ・伐採跡地に対する速やかな植林を行う。
- ウ. 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（第5号エの森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの
 - ・伐採する森林の面積は1ha以下とし、皆伐後の土地の形質の変更は行わない。
 - ・伐採跡地に対して、原則として伐採木竹と同じ樹種による速やかな植林を行う。
- エ. 森林である土地の区域外における木竹の伐採
 - ・巨木、銘木・古木、学術上重要な木竹、地域固有の歴史文化と結びついた木竹、周囲の風致への影響が大きい木竹の伐採は原則として避ける。
 - ・伐採は、周辺の土地における風致を損なわない、必要最小限の本数に制限する。

8 土石の類の採取

●許可基準

条例第6条第1項第8号

土石の類の採取については、採取の方法が、露天掘りでなく（必要な埋め戻し又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。）、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。

●解説・方針

〔ただし書きの適用無し〕

①基準の考え方

土石類の採取に関する基準は、採取前と採取後で風致の地貌が大きく変化することを防ぐために設けられているものであり、採取に際して景観面への配慮がなされ、また、採取後の時間の推移の中で、風致地区にふさわしい環境の回復に向けた措置が講じられている状態を想定している。

②運用方針

- ・期間が長期にわたる場合には、全体計画を定め、緑化の推進（長期的な緑地計画）を図ることを前提として2年ごとに新たな許可を取り直すものとする。
- ・未着手区域の表土を適切に確保し、採取終了後の緑化に有効に役立てる。
- ・緑化にあたっては、地域に生育する郷土樹種を基本とした植栽を行う。
- ・採取事業区域のうち、周辺部から特に目立つ場所などを緑地として保全・育成する。

9 屋外における土石、堆積物又は再生資源の堆積

●許可基準

条例第6条第1項第9号

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、堆積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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

●解説・方針

〔ただし書きの適用無し〕

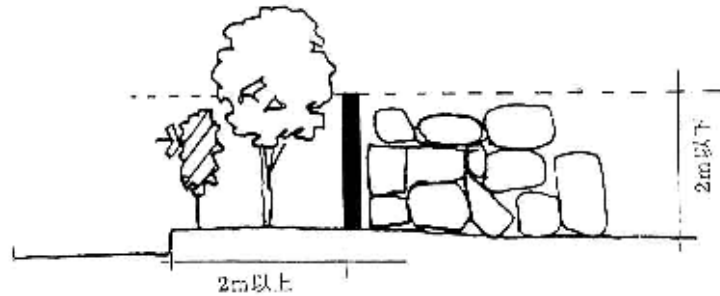
①基準の考え方

土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する基準は、堆積物の存在が周囲から目立たない高さに収まっており、かつ、崩壊の危険性がなく、環境にマイナスの影響を与えない状態を想定している。

②運用方針

- ・期間が長期にわたる場合には、全体計画を定め、緑化の推進（長期的な緑地計画）を図ることを前提として2年ごとに新たな許可を取り直すものとする。
- ・堆積する物件の高さは原則2m以下（人間が圧迫感を増大させる最低高さ）とする。ただし、周囲の風致の維持や環境に特段の配慮をした場合は最高4mまでできるものとする。

- ・堆積の行われる土地の敷地境界線と堆積物との間に2 m（堆積物の高さが2 mを超える場合は堆積物の高さと同じ距離）以上の空間を確保し、堆積物の周囲に遮蔽のための塀等を設置するとともに、道路などから堆積物が直接見えないよう、その前面に高中木を列植する。
- ・また、風致の維持に支障を及ぼすおそれのある物件の堆積の場合は、シート等で堆積物を覆う。



2章 許可の取り扱いについて

1 風致許可の変更に関する手続きについて

1) 許可の取り直し

次のいずれかに該当するときは、許可を取り直すものとする。

- ア・行為の位置が変わる場合
- イ・行為の種別が変わる場合
- ウ・建築確認申請を取り直す場合

2) 軽微な変更（ア～エについては建築物の新築等の場合に限る。）

次のいずれかに該当するときは、変更許可を要しない軽微な変更として取り扱うこととし、風致地区内行為変更届を提出する。（軽微な変更の取扱いについては窓口にお問い合わせください。）

- ア・建築面積が減る場合
- イ・床面積が変わる場合
- ウ・最高高さが低くなる場合
- エ・平面プランの変更
- オ・緑化計画が変わる場合であって、緑地率が増加する場合

3) 変更許可申請

上記1)、2)に該当しない場合においては、変更許可申請をするものとする。