

3 許可申請の手続き

風致地区内で、前項の「許可の必要な行為」を行おうとする場合は、予め行為の内容を示した申請書に、行為の種類に応じて定められた書面及び図面等を添えて、市役所公園緑地課の窓口にて提出してください。必要書類一式が揃ってから許可までに、おおむね2～3週間ほど時間を要します。

申請手続きに必要な書類

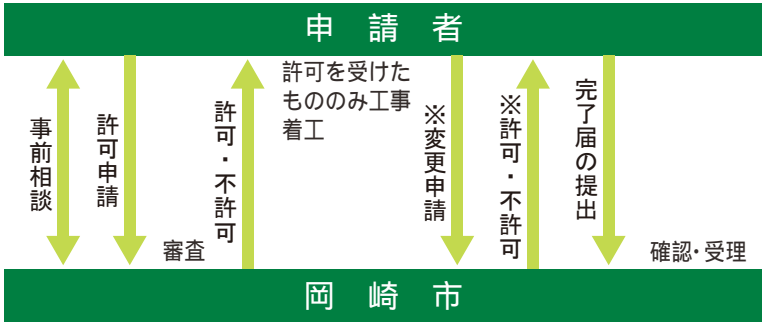
変更申請の際には変更に関わる概要書と変更内容を確認できる図面、それまでの許可書のコピーが必要です。

行為の種類	図面等の種類	縮尺又は大きさ	図面等に明示しなければならない事項
建築物の建築 その他の工作物の建設	位置図	2,500分の1以上	方位及び行為箇所
	配置図	500分の1以上	方位、壁面線からの距離、敷地の境界線、風致地区の区分に係る区域の境界線、植栽(樹木の位置及び高さを明記し着色すること。)、建築物等の位置及び縮尺
	平面図	100分の1以上	方位、間取り及び縮尺
	二面以上の立面図	100分の1以上	外部仕上材料、外部仕上色彩及び縮尺(要着色)
	断面図(矩計図)	100分の1以上	主要部分の材料及び縮尺
	現況写真	名刺判(55mm×91mm)以上	行為地及びその周辺
土地の形質の変更 水面の埋立又は干拓 土石の類の採取	位置図	2,500分の1以上	方位及び行為箇所
	平面図 (現況及び計画)	500分の1以上	方位、行為地の境界線、風致地区の区分に係る区域の境界線、植栽(樹木の位置及び高さを明記し着色すること。)、断面の位置、土石の類の採取区域(土石の類の採取の場合に限る。)、排水の現況又は処理計画及び縮尺
	縦横断面図 (現況及び計画)	縦100分の1以上 横1,000分の1以上	現況と行為後の対比及び縮尺
	現況写真	名刺判以上	行為地及びその周辺
木竹の伐採	位置図	2,500分の1以上	方位、行為箇所及び縮尺
	平面図	500分の1以上	方位、植栽(樹木の位置及び高さを明記すること。)、伐採区域又は位置及び縮尺
	現況写真	名刺判以上	行為地及びその周辺
建築物等の色彩の変更	位置図	2,500分の1以上	方位及び行為箇所
	配置図	500分の1以上	立面図の箇所及び縮尺
	二面以上の立面図	100分の1以上	変更箇所、外部仕上色彩及び縮尺(要着色)
	現況写真	名刺判以上	行為地及びその周辺
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	位置図	2,500分の1以上	方位、行為箇所及び縮尺
	平面図 (現況及び計画)	500分の1以上	方位、行為地の境界線、堆積物の種類、堆積の区域及び高さ、建築物等の位置、植栽(樹木の位置及び高さを明記し着色すること。)、断面の位置、排水の現況又は処理計画並びに縮尺
	縦横断面図 (現況及び計画)	縦100分の1以上 横1,000分の1以上	現況と行為後の対比及び縮尺
	現況写真	名刺判以上	行為地及びその周辺

その他の書類が審査のために必要な場合があります。

申請に関する問合せ先

岡崎市 都市基盤部 公園緑地課 電話 0564-23-6717
〒444-8601 岡崎市十王町2丁目9番地



工事期間の延期、配置計画・植栽本数の変更、建築物等の色彩の変更などは変更許可が必要です。(植栽配置の変更等、一定の行為は変更許可が不要な場合もあります。)



風致地区の規制の手引き

豊かな自然環境による快適な暮らしを維持していくために...

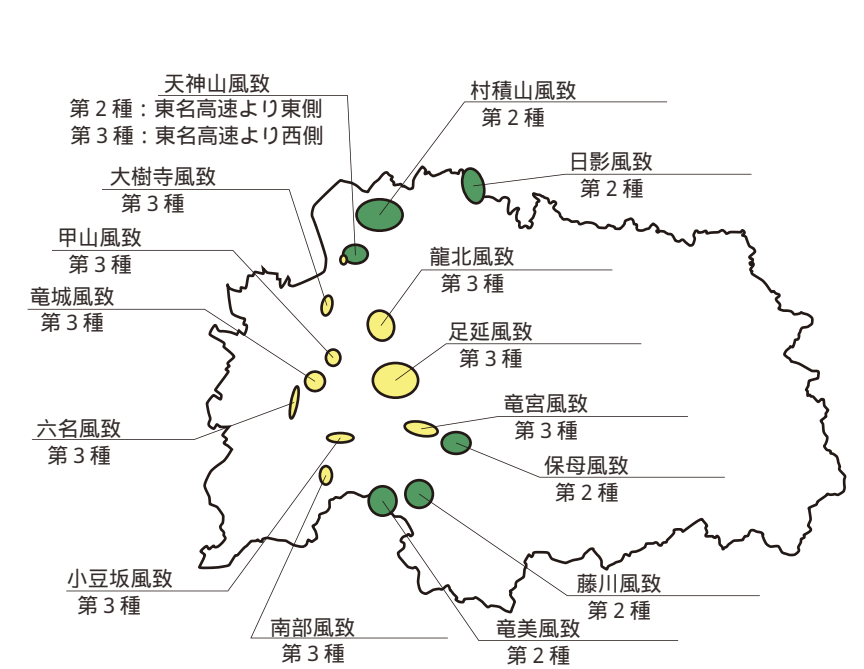


1 岡崎市の風致地区

風致地区とは、都市における風致を維持するため、樹林地・丘陵地・水辺地などの良好な自然的環境を保持している区域や、史跡・神社仏閣などのある区域、良好な住環境を維持している区域などを対象に、都市計画法により都市計画で定められた地区です。

風致地区内では風致の維持を図るために、建物の建築等の一定の行為を行うとする場合、建物の建ぺい率や高さ、敷地面積に対しての緑地の割合等の規制が、条例等により定められています。

現在、岡崎市内の風致地区は、15地区が指定されています。



また、一部の風致地区では地区計画や緑地協定などにより、風致条例以外にも基準が定められている場所があります。その場合はより厳しい基準に適合した計画を行ってください。

2 許可が必要な行為と許可基準

風致地区内で以下のような行為を行う場合には、許可が必要になります。小規模の工事や日常管理の程度のもなど、一定の行為は許可が不要な場合もありますので、必ず行為前に事前確認を行ってください。なお、許可が不要な行為であっても、それぞれの基準を必ず満たしてください。

1 建築物の建築、その他の工作物の建設

- 建築物等の位置、形態、意匠などが周辺の風致と調和すること
- 建築物が周辺の地面と接する位置の高低差が、6m以下であること
- 建築物の高さ、建ぺい率、外壁の後退距離、緑地率は次の基準を満たすこと
見た目高さが1.5m以上の工作物（C B 積み0.7m + フェンス1.0mなど）は許可が必要です。

区分	建物高さ(m)	建ぺい率(%)	外壁の後退距離(m)		緑地率(%)
			接道部	その他	
第1種	8以下	20以下	3以上	1.5以上	50以上
第2種	10以下	30以下	2以上	1以上	40以上
第3種	15以下	40以下	2以上	1以上	30以上

建ぺい率：建築面積の敷地面積に対する割合
外壁の後退距離：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（有効寸法）
緑地率：「木竹が良好に保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積」の敷地面積に対する割合

- 許可が不要な行為の例
- ・10㎡以下の建築物の建築
 - ・見た目高さが1.5m以下の工作物の建設
 - ・風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の建設
 - ・地下に設けられる工作物の建設

風致地区の区分

地区の実情や多様な風致に対して、きめ細かい維持と保全が可能となるよう、現行の風致地区を3つの区分に分類します。

第1種風致地区



特に良好な自然的景観を有する樹林地、水辺地等の地区で、現存の風致を維持することが必要な地区。（本市に指定はありません）

第2種風致地区



良好な自然的景観を有する樹林地、水辺地等の地区及びこれと一体となった良好な住宅地等の地区で、現存の風致を維持することが必要な地区。

第3種風致地区



第1種風致地区、第2種風致地区以外の地区。

（一定の行為は許可が不要な場合もあります。）

<第3種風致地区の例>



<緑地率の取り扱いについて（面積の換算）>

「木竹が良好に保全される面積」は樹林地面積が、「適切な植栽が行われる土地の面積」は
・高木（植栽時に2m以上の樹木）2本で10㎡、
・低木（植栽時に0.5m以上2m未満の樹木）6本で10㎡、
・高木1本と低木3本で10㎡
のいずれかの換算を行った面積が緑地面積となります。

植栽の計算例

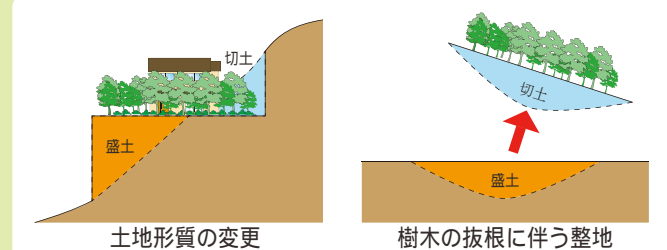
第3種風致地区（緑地率30%以上）で敷地面積が400㎡の場合
必要な緑地面積は400㎡×30% = 120㎡なので
・高木の場合、24本以上（120㎡×2/10(本/㎡) = 24本）
・低木の場合、72本以上（120㎡×6/10(本/㎡) = 72本）
・高木と低木を混合する場合、高木12本と低木36本（高木：60㎡×2/10(本/㎡) = 12本と低木：60㎡×6/10(本/㎡) = 36本 他の割合での植栽も可能です）
のいずれかの植栽が必要になります。

2 土地の形質の変更

- 周辺を含む木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと
- 緑地率、のりの高さ等は次の基準を満たすこと
（切土の総量 + 盛土の総量）÷ 行為地面積（土地の形質の変更に係る土地の面積） = 平均の高さとし、これが30cm以上になるものは許可が必要です。

- 許可が不要な行為の例
- ・平均高さ30cm未満の土地の形質の変更
 - ・整地、基礎打ちなど地形の見た目に変化が発生しない切土又は盛土
 - ・面積が10㎡以下の土地の形質の変更で、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もの

区分	緑地率(%)	切土・盛土ののりの高さ等(m)	
		1ha超	1ha以下
第1種風致地区	50以上	3以下	3mを超える場合、植栽等の措置
第2種風致地区	40以上	3以下	3mを超える場合、植栽等の措置
第3種風致地区	30以上	5以下	5mを超える場合、植栽等の措置



3 木竹の伐採

- 木竹の伐採が周辺の風致を損うおそれが少ないこと
- 次のいずれかに該当すること
・建築物の建築その他工作物の建設、土地の形質の変更を行うための最小限度の伐採
・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伐採

- 許可が不要な行為の例
- ・間伐、枝打ち、整枝等、木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
 - ・枯損した木竹または危険な木竹の伐採
 - ・自家の生活の用にあてるために必要な木竹の伐採
 - ・仮植した木竹の伐採
 - ・風致地区内で行う行為のために必要な測量、実地調査、または施設の保守の支障となる木竹の伐採

4 建築物等の色彩の変更

- 変更後の色彩が周辺の風致と調和すること

- 許可が不要な行為の例
- ・屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔等以外の物の色彩の変更

5 水面の埋立又は干拓

- 周辺を含む木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと
- 水面の埋立て又は干拓が周辺の風致と調和すること

- 許可が不要な行為の例
- ・面積が10㎡以下の水面の埋立て又は干拓

6 土石の類の採取

- 採取の方法が、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

- 許可が不要な行為の例
- ・採取による地形の変化が、平均高さ30cm以下程度のもの（土地の形質の変更と同様の基準）

7 屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積

- 堆積行為が、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと

- 許可が不要な行為の例
- ・面積が10㎡以下で、かつ高さが1.5m以下である土石、廃棄物、再生資源の堆積