

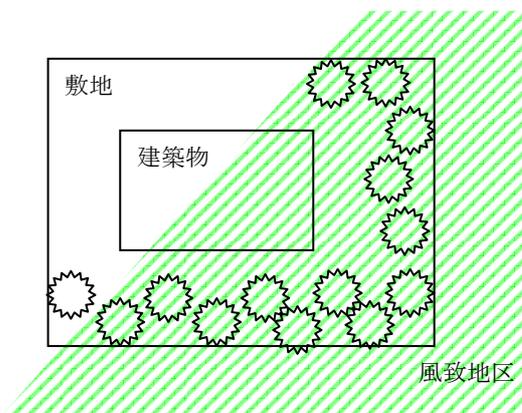
風致地区の概要

風致地区は、都市内外の自然美を維持・保存するために都市計画によって定められます。湖西市では、「湖西市風致地区条例」をもとに、建物の建築等の際に一定の基準を定めることで、緑豊かな生活環境の維持を目指しています。皆様のご理解・ご協力をお願いいたします。

許可の必要な行為と許可基準

1. 建築物の新築等

- ・ (表 1)の基準を遵守すること。
- ・ 現況の地形、樹木等をできるだけ保全するよう計画されたものであること。
- ・ 樹木の配置及び樹種については、建築物を囲うように配置すること。
- ・ 将来、第 1 種風致地区においては建築物等が概ね覆い隠される程度、第 2 種においては建築物等が樹木間に見え隠れする程度の計画であること。
- ・ 行為地の道路境(出入口等を除く)及び隣地境は、原則として生垣とすること。
- ・ 緑地とは、原則として 10 m²あたり植栽時の高さが 3.5m 以上の高木 1 本以上、もしくは 1.0m 以上の低木 2 本以上の植栽が施されている区域をいう。ただし、建築物の周辺に高木を配置する等により、当該建築物の遮へいに有効な緑化が行われると認められる場合に限り、芝生、種子吹付け、花壇の草花又は庭園内の庭石、水面等の区域(植栽基盤が永続的でないものを除く)の面積も含むことができる。



上図のように、敷地の一部のみ風致地区にかかる場合は、風致地区内部分のみ基準を満たすものとする。

(表 1)

種別	高さ	建ぺい率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	建築物の接 する高低差	緑地率
第1種	8m 以下	20%以下	3m 以上	1.5m 以上	6m 以下	50%以上
第2種	15m 以下	40%以下	2m 以上	1.0m 以上	9m 以下	30%以上

- ・ 敷地面積 0.1ha 以上のものにあつては、(表 2)の基準を併せて遵守すること。

(表 2)

種別	建築物の幅	建築物間の距離	形 変 更 質 率	緑地帯の幅		
第1種	50m 以内	高いほうの建築物の高さ以上	60%以下	4m 以上	7m 以上	10m 以上
第2種	80m 以内	高いほうの建築物の高さの 3/4 以上	80%以下	2.5m 以上	4m 以上	5m 以上
敷地面積	0.1ha 以上		0.5ha 以上	0.1ha 以上 0.3ha 未満	0.3ha 以上 0.5ha 未満	0.5ha 以上

2. 工作物の新築等

- ・ 高さが 1.5m を超える場合には許可申請が必要です。
- ・ 高さは必要最小限にし、かつ(表 1)の限度を超えないものであること。
- ・ 色彩は、明度・彩度の高い目立つ色を避け、周囲と調和した落ち着いた色調であること。
- ・ 風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われること。(コンクリート擁壁等についても、前面に植樹帯を設け樹木を配置したり、つた類を植栽したりすることにより、壁面を覆い隠すための措置がなされること)

3. 宅地の造成等

- ・ 緑地率は、(表1)の数値以上であること。
- ・ 現況の地形、樹木等をできるだけ保全すること。
- ・ のり面は、張芝、種子吹付、つた等により緑化が行われること。
- ・ 分譲型造成にあつては、1区画あたり第1種では230㎡以上、第2種では200㎡以上とすること。
- ・ 面積0.1ha以上のものにあつては、(表3)の基準を遵守すること。

(表3)

種別	緑地帯の幅 (敷地の境界から)			形質変更率
第1種	4m以上	7m以上	10m以上	60%以下
第2種	2.5m以上	4m以上	5m以上	80%以下
敷地面積	0.1ha以上 0.3ha未満	0.3ha以上 0.5ha未満	0.5ha以上	

4. 木竹の伐採

- ・ 当該土地及び周辺の土地の風致と調和すること。
- ・ 必要最小限の伐採であること。

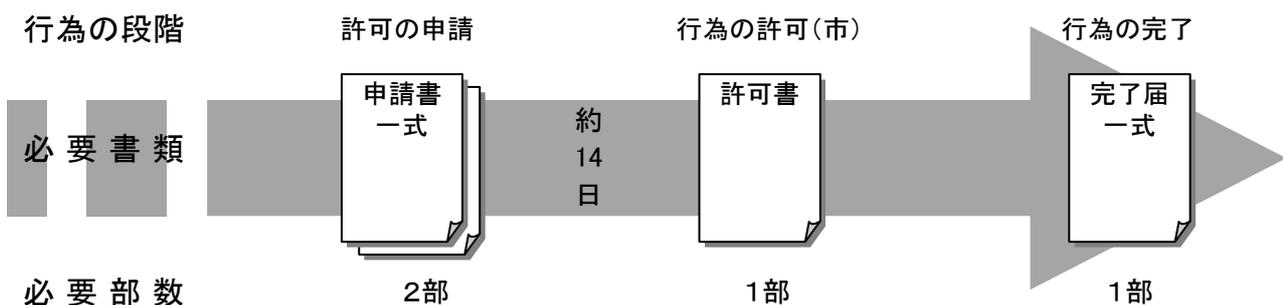
5. 建築物等の色彩の変更

- ・ 変更後の屋根や外壁の色彩が、明度及び彩度の高い目立つ色でなく、周辺に溶け込む落ち着いたものであること。

6. 屋外における土石、産廃物又は再生資源の堆積

- ・ 必要最小限の規模及び堆積であること。
- ・ 堆積物を覆い隠す措置が行われること。

申請の流れと必要書類



※ 計画や工期の変更が生じた場合には、変更許可申請が必要になります。

ここに掲載されているものが規制の全てではありません。必ず湖西市風致地区条例、同施行規則、及び同許可等審査基準を確認してください。条例は、湖西市例規集でご覧いただけます。

<http://reiki.city.kosai.shizuoka.jp/>

問合せ窓口
〒431-0492
静岡県湖西市吉美 3268
湖西市役所 都市計画課
TEL: (053)576-3117
FAX: (053)576-1897