

風致地区内における建築等の規制について

○風致地区とは

都市において自然的要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持するために都市計画法に基づき定める地区です。

○風致地区内における建築等の規制について

風致地区における建築等の規制については、都市計画法第58条及び「風致地区内における建築等の規制に関する条例に関する基準を定める政令」に基づく地方公共団体の条例により、風致の維持に支障がない範囲内で建築や宅地の造成、木竹の伐採等に対し、一定の規制を行うことができます。

郡山市内には4つの風致地区があり、地区内において建築や宅地の造成、木竹の伐採等の行為を行う場合は、「郡山市風致地区内における建築等の規制に関する条例」に基づき、**あらかじめ市長の許可**を受ける必要があります。

1. 規制の概要

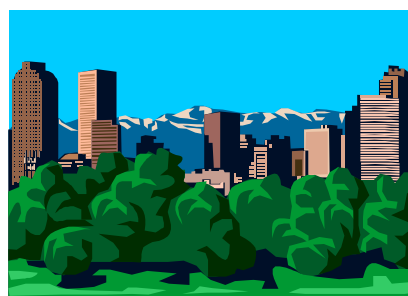
都市の風致を維持するため(建築の高さ、建ぺい率、隣地や道路からの後退距離、造成時の緑化等)の規制をすることです。

※郡山市では、建築物の建築等の際に緑化目標値(敷地面積の15%)を設けています。

2. 許可の必要な行為

風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする場合は、あらかじめ許可を受ける必要があります。

- 建築物及び工作物の新築、増築、改築又は移転
- 建築物及び工作物の色彩の変更
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 水面の埋立て又は干拓
- 木竹の伐採
- 土石類の採取
- 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積



3. 郡山市の風致地区

(単位:ヘクタール)

風致地区名	第1種	第2種	第3種	計
五百淵風致地区	15.5		11.5	27.0
開成山風致地区		35.0		35.0
荒池酒蓋風致地区			16.0	16.0
善宝池風致地区	11.0	9.2	3.3	23.5
計	26.5	44.2	30.8	101.5

4. 許可の基準[抜粋]

(1) 建築物の建築

ア 建築物の高さ、建ぺい率及び外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は、風致地区の種別ごとに、次のとおりとすること。

風致地区の種別	建築物の高さ	建ぺい率	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離	
			道路に接する部分	その他の部分
第1種風致地区	8メートル以内	10分の2以内	3メートル以上	1.5メートル以上
第2種風致地区	12メートル以内	10分の3以内	2メートル以上	1メートル以上
第3種風致地区	15メートル以内	10分の4以内	2メートル以上	1メートル以上

イ 位置、形態及び意匠が当該建築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。

ウ 敷地が造成された宅地であるときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行なうものであること。(※郡山市では、敷地の15%以上を緑化目標としています。)

(2) 工作物の建築

位置、規模、形態及び意匠が当該建築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。

(3) 仮設の建築物その他の工作物の建築

ア 容易に移転し、又は除却することができる構造のものであること。

イ 規模及び形態が当該建築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。

(4) 地下に設ける建築物その他の工作物の建築

位置及び規模が当該建築の行な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。

(5) 建築物その他の工作物の色彩の変更

変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物その他の工作物の存す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。



(6) 宅地の造成等

ア～ウに該当するものであり、かつ、適切な植栽その他の措置を行なうことにより変更後の地貌が当該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。

ア 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合(以下「緑地率」という。)は、風致地区の種別ごとに、次のとおりとすること。

風致地区の種別	緑地率
第1種風致地区	50パーセント以上
第2種風致地区	40パーセント以上
第3種風致地区	30パーセント以上



イ 宅地の造成等に係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。

ウ 宅地の造成等に係る土地の区域の面積が1ヘクタールを超えるものにあつては、イのほか、次に該当するものであること。

(ア) 高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。

(イ) 都市の風致の維持上特に重要な森林で、あらかじめ知事が指定したものの伐採を伴わないこと。

(7) 木竹の伐採

次のア～エいずれかに該当するものであり、かつ、伐採の行な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3条第1項又は第4条の2の許可を受けて第3条第一項第1号及び第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(前号ウ(イ)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

(8) 土石の類の採取

採取の方法が露天掘りでなく(適切な埋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、採取を行なう土地の区域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。

(9) 水面の埋立て又は干拓

適切な植栽その他の措置を行なうことにより当該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。

(10) 屋外における土石等の堆積

堆積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。