

風致地区の概要について

風致地区は、都市の風致を維持するために都市計画によって定められています。風致とは樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観をいいますが、これらは生活に潤いを与え、緑豊かな住環境を作り出しています。近年風致地区内の宅地化や斜面地の開発が進行しているため、都市における良好な風致の維持が困難な状況となりつつあります。そのため、美しい風致景観を守り、緑豊かな生活環境をつくるために、皆様の一層のご協力をお願いいたします。

○許可の必要な行為

風致地区内において、次の行為をしようとするときは、あらかじめ、市長の許可が必要です。

- 1 建築物の新築、改築、増築、移転又は工作物の新設、改修、増設、移転
- 2 宅地の造成等（宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更）
- 3 木竹の伐採
- 4 土石の類の採取
- 5 水面の埋立て又は干拓
- 6 建築物又は工作物の色彩の変更
- 7 屋外における土石、産廃物又は再資源の堆積

表 1 建築物等に関する基準

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 風 致 地 区	8m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	6m以下	50%以上
第 2 種 風 致 地 区	15m以下	40%以下	2m以上	1.0m以上	9m以下	30%以上

○許可の基準（一部抜粋）

- 1 建築物の新築、改築、増築、移転又は工作物の新設、改修、増設、移転
 - ・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、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種風致地区においては建築物等が樹木間に見え隠れし、全体として緑に富んだ景観を保つに足りる程度の計画であること。（建築物を囲むように植栽をすること）
 - ・行為地の道路境（出入口等を除く）及び隣地境は、生垣、植栽等を施し、周辺の景観等に留意した植栽計画とすること。
 - ・工作物の高さについては、必要最小限の高さとし、1.5mを超える場合には許可申請が必要です。
 - ・コンクリート擁壁等を設置する場合には、前面に植樹帯を設け樹木等を植栽したり、つた類を植栽したりすること等により、壁面を覆い隠すための必要な措置が行われていること。行為地面積が1,000㎡以上のものについては、緑地帯の幅等の別途基準があります。
 - 2 宅地の造成等（宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更）
 - ・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が、表1緑地率の限度以上であること。行為地面積が1,000㎡以上のものについては、緑地帯の幅等の別途基準があります。
 - 3 木竹の伐採
 - ・建築物の新築等や、宅地の造成等の行為などであり、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。
- 4～7 略

この用紙に掲載したものが、風致地区の規制の全てではありません。
行為の規模が大きくなる場合には、特に注意して下さい。
下記の風致地区条例、審査基準等について、必ず確認して下さい。

- ・熱海市風致地区条例
- ・熱海市風致地区条例施行規則
- ・熱海市風致地区条例許可等審査基準

- ・申請許可の標準審査期間は30日となっていますので余裕をもって申請して下さい。
- ・申請者に代わり申請をされる場合は、委任状が必要となります。
- ・事前の打合せを希望される際には、電話で予約をしてお越し下さい。
- ・計画の変更や工期の変更がある場合には、変更許可申請が必要になります。
- ・風致地区条例、審査基準及び許可申請書の様式は、まちづくり課窓口又は、熱海市のホームページで確認できます。

熱海市ホームページ（熱海市例規集・熱海市風致地区条例）

⇒ <http://www.city.atami.lg.jp>（熱海市トップページ）

トップページ（市民向け情報サイト 熱海市） → 市政情報 → 例規集

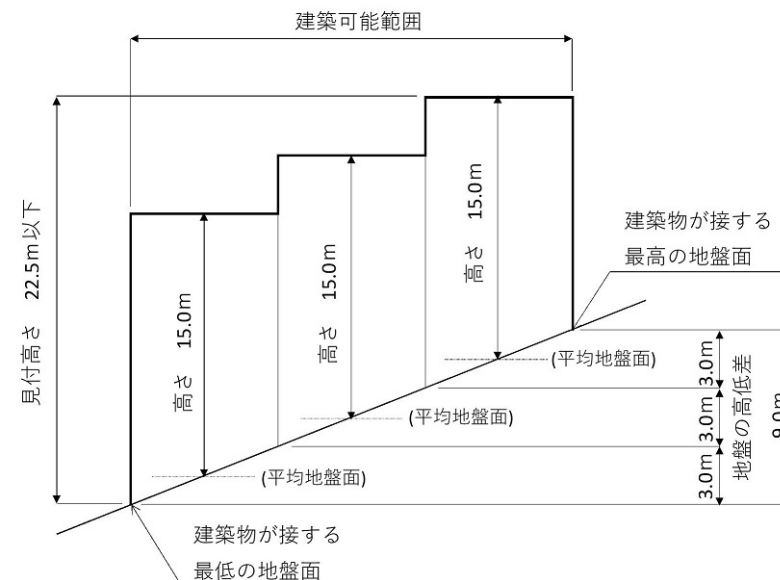
トップページ（市民向け情報サイト 熱海市） → 市政情報 → まちづくり

→ 土地利用 → 熱海市風致地区条例

許可申請に必要な書類【正・副2部】

- (1) 許可申請書(様式第1号)
- (2) 施行方法書(様式第2～8号)(行為の種類に応じたもの)
- (3) 土地所有者の承諾書
- (4) 案内図(1/2500 程度の縮尺のもの)
- (5) 現況写真(行為地及びその周辺 カラー)
- (6) 配置図や現況図等の行為の種類に応じた図面(施行規則に記載されているもの)
- (7) 委任状(申請者に代わり申請する場合)

建築物が接する地盤面の高低差模式図
 （第2種風致地区を例に図化）



	第1種風致	第2種風致
見付高さ(概ね)	12.5m	22.5m
高さ	8.0m	15.0m
地盤の高低差	6.0m	9.0m

【問合せ先】

熱海市役所 観光建設部 まちづくり課 都市計画室

TEL : 0557-86-6383 FAX : 0557-86-6416

Email : toshikeikaku@city.atami.lg.jp

〒413-8550 静岡県熱海市中央町1番1号