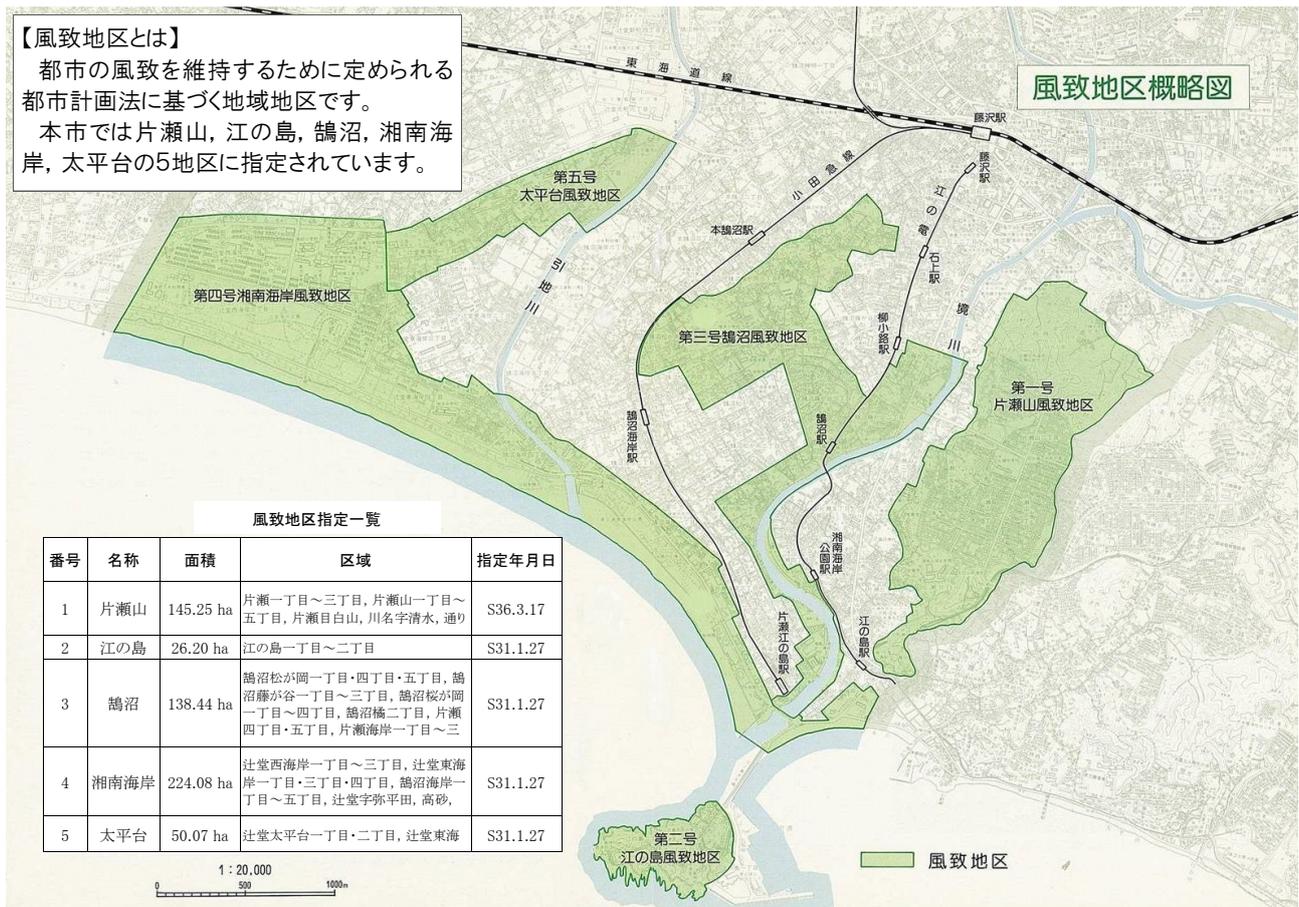


～緑豊かな街なみの保全を目指して～

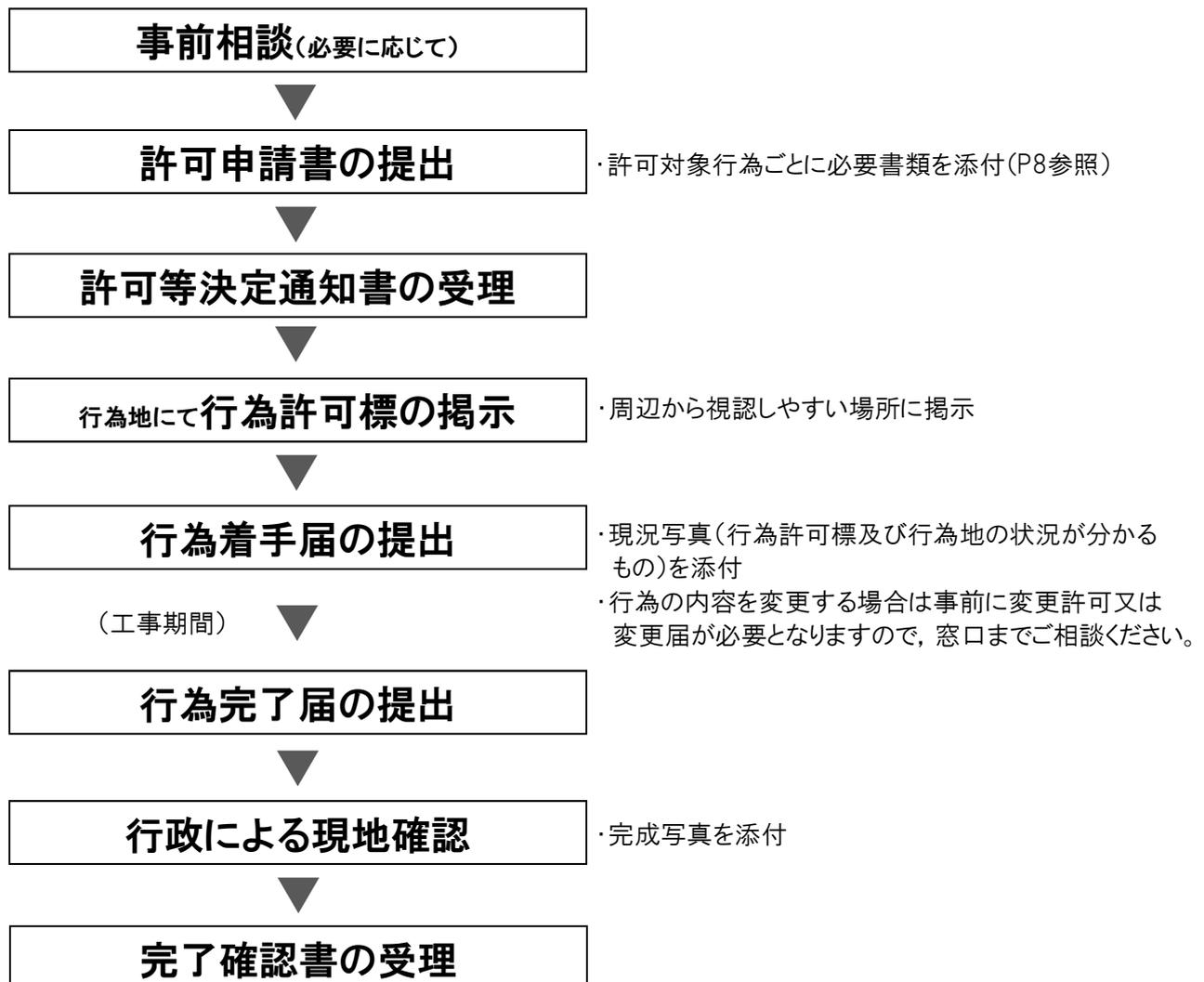
風致地区のしおり

風致地区とは、都市の風致を維持するために定められる都市計画法に基づく地域地区です。わたくしたちのまち藤沢には、史跡・名勝の江の島、湘南海岸及び閑静な住宅地の鶴沼、片瀬山、辻堂太平台等の良好な自然環境や景観のすぐれた地区がまだ多く残っています。藤沢市では都市計画法に基づき風致地区を5箇所指定し、これらの快適な都市環境を維持する努力を行っています。



藤沢市

申請手続きの流れ



1. 許可を要する行為

風致地区内で次に掲げる行為を行う場合は、事前に市長の許可が必要となります。

- 建築物その他の工作物(建築物等)の新築・増築・改築・移転
建築物一床面積の合計が10㎡を超えるもの
(床面積が10㎡以下であっても許可基準には適合する必要があります。)
工作物一擁壁で高さが2mを超えるもの、その他の工作物で高さ5mを超えるもの
- 建築物等の色彩の変更
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(宅地の造成等)
高さ1.5mを超えるのりを生ずる切土盛土
面積60㎡を超えるもので、高さが30cmを超える盛土切土
- 木竹の伐採
建築物の敷地内の場合は高さが5mを超えるもの
- 水面の埋立て又は干拓
- 土石の類の採取
- 屋外における物件の堆積

詳細につきましては、窓口にお問い合わせください。

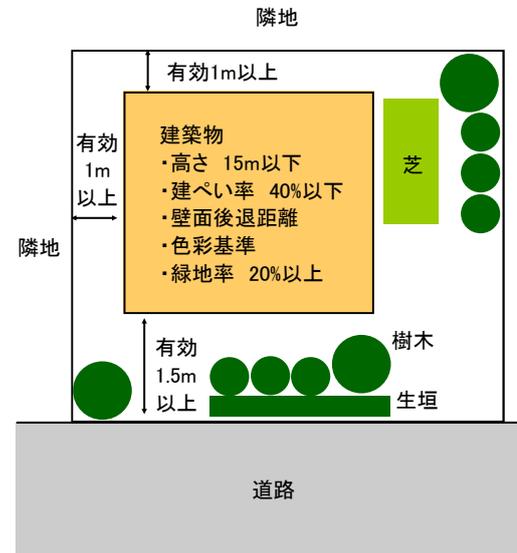
2. 主な許可基準

許可対象行為ごとの主な許可基準(第4種風致地区)は次のとおりです。

□ 建築物の新築・増築・改築・移転

項目	許可基準
高さ ※1	15m以下
建ぺい率 ※2	40%以下
壁面後退距離 ※3	道路側1.5m以上
	隣地側1.0m以上
地面と接する位置の高低差	建築物の周囲の地面と接する位置の高低差を6m以下とする。(斜面地に建築する場合)
形態・意匠 ※4	・当該地及び周辺の風致との調和に配慮すること。 ・ <u>色彩基準</u> を満たすこと。(P5参照)
緑地率	・20%以上 ・ <u>緑化基準</u> を満たすこと。(P6参照)

建築物の建築計画イメージ



- ※1 高さの定義は建築基準法に準じますが、階段室等の取り扱いについては、当該建築物の建築面積の1/8以内、かつ、その部分の高さが5mまでとします。
- ※2 建ぺい率の定義は建築基準法に準じますが、建ぺい率の緩和の規定は適用できません。
- ※3 壁面後退距離の定義は次に掲げるものから敷地の境界線までの距離を言います。
- ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面
 - ・バルコニー、ベランダ、開放廊下、階段、出窓、戸袋その他これらに類するものの手すりまたはその面
 - ・ポーチ、片持屋根等の支柱
- ※4 建築物に付属する垣又は柵の材質や仕上げは、周囲の風致に配慮し、できる限り木製、竹製、しっくい等、素材感のあるものとするよう努めてください。また、フェンスを設置する場合は、原則として低明度、低彩度の色彩としてください。

□ 工作物の新築・増築・改築・移転

- 当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該新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。
- 高さは必要最小限とし、原則として当該区域の建築物の高さの基準を満たしていること。
- 色彩については、原則として色彩基準を満たすこと(P5参照)。
- 擁壁については、次のいずれかに該当していること。
 - ・工法はできる限り石積工法又は石張工法を使用するものとし、他の工法を使用する場合には、化粧型枠や素材感のある仕上げとする等、その外観及び色彩が、より風致と調和したものであること。
 - ・擁壁の前面は、できる限り緑化が施されたものであること。

□ 建築物等の色彩の変更

- 当該変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等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。
- 色彩の変更は、色彩基準を満たすこと(P5参照)。

□ 宅地の造成等

- 次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

項目	基準の内容
緑地率	・面積500㎡以上は20%以上、面積500㎡未満は10%以上 ・緑化基準を満たすこと(P6参照)。
のりの高さ	5m以上の高さののりを生ずる切土、盛土を伴わないこと。

- 現存する自然度の高い植生や風致景観上の斜面、尾根等は、できる限り保全又は移植することとし、特に、市街地における風致景観を構成する主要な屋敷林等の保存に配慮すること。
- 造成等を行う場合は、できる限り既存樹木(特に松等の5mを超える高木)を保存し、又は敷地内に移植すること。
- 行為終了後も緑地を適切に管理すること。

□ 木竹の伐採

- 既存樹木をできる限り保存、移植などの措置を講じるものであること。
- 樹林地を伐採する場合は、林縁部の樹林を保護するものであること。また、現存する斜面緑地をできる限り保全するものであること。
- 良好な自然環境を形成している稜線などを特に保全するものであること。
- 建築物等の建築又は宅地の造成等の場合は、木竹の伐採が当該行為に支障となる木竹の伐採に限られるものであるとともに、各々の緑地率及び緑化基準を満たす植栽が確実に行われる見込みがあること。
- その他の場合は、原則として建築物の新築における緑化率及び緑化基準を満たすこと。

□ 水面の埋立て又は干拓

- 適切な植栽を行うことにより行為後の地貌が当該埋立て又は干拓が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とならないこと。
- 当該埋立て又は干拓が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。

□ 土石の類の採取

- 当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該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。

□ 屋外における物件の堆積

- 当該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。
- 堆積物の高さは、概ね5メートル以下とする。
- 堆積に係る敷地面積は、概ね500平方メートル未満とする。
- 敷地の外周に沿って、堆積物を遮断するに十分な塀又は植栽帯を設けるものとする。

3. 色彩基準

建築物の屋根及び外壁に使用できる色彩は次のとおりです。

別表1 建築物等の色彩基準

区域区分		色彩の基準	
第一号片瀬山風致地区	第一種低層住居専用地域	屋根	別表1-1
第三号鵜沼風致地区		外壁	別表1-2
第四号湘南海岸風致地区 (すばな通り地区景観形成地区を除く)	その他の地域	屋根	別表1-3
第五号太平台風致地区		外壁	別表1-4
第二号江の島風致地区	屋根	別表1-1	
	外壁	別表1-5	
第四号湘南海岸風致地区のうち、すばな通り地区景観形成地区内に存する地区	屋根	別表1-1	
	2階以下の外壁	別表1-6	
	3階以上の外壁	別表1-7	

※ 色彩基準は、マンセル表色系による具体的な色彩範囲(マンセル値)によって定めています。

※ 「すばな通り地区景観形成地区」は、景観法に基づく景観計画が策定されている地区です。

別表1-1, 1-3 (屋根の色彩)

別表	明度範囲	各色相における彩度の範囲		
		YR(黄赤)	R(赤)・Y(黄)	左記以外の色相
別表1-1	6.0未満	3.0以下	2.0以下	1.0以下
別表1-3	9.0未満			

別表1-2, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7 (外壁の色彩)

別表	明度範囲	各色相における彩度の範囲		
		YR(黄赤)	R(赤)・Y(黄)	左記以外の色相
別表1-2	3.0以上9.0未満	3.0以下	2.0以下	1.0以下
別表1-4	9.0以上10.0以下	2.0以下	2.0以下	1.0以下
	6.0以上9.0未満	3.0以下		2.0以下
	3.0以上6.0未満			1.0以下
別表1-5	6.0以上9.0未満	3.0以下	2.0以下	1.0以下
別表1-6	9.0以上10.0以下	2.0以下	2.0以下	1.0以下
	6.0以上9.0未満	5.0以下	3.0以下	
	3.0以上6.0未満	6.0以下	4.0以下	
別表1-7	9.0以上10.0以下	2.0以下	2.0以下	0.5以下
	6.0以上9.0未満	3.0以下		

※ N(無彩色)については明度範囲のみを参照してください(彩度は0となります)。

※ 外壁の色彩基準には、外壁・柱の他、ベランダやバルコニーも対象となります。

4. 緑化基準

緑地率

建築物の新築 及び増築	宅地の造成等	
	面積500㎡以上	面積500㎡未満
20%以上	20%以上	10%以上

高木, 中木, 低木, 生垣とは

高木・植栽時の高さが2.5m以上の樹木
 中木・植栽時の高さが1.5m以上の樹木
 低木・植栽時の高さが1.5m未満の樹木
 生垣・高さ0.9m以上の樹木を概ね
 3本/m程度列植したもの

緑化基準

必要な植栽本数		
建築物の新築・増築	敷地面積が 500㎡以上	緑地10㎡あたり, 高木2本, 中木4本以上の植栽を行う
	敷地面積が 500㎡未満	緑地10㎡あたり高木1本, 中木2本以上の植栽を行う
宅地の造成等		上記によるほか, 生垣や低木による植栽とすることができる

- ・規定の緑地面積に満たない部分は低木, 生垣等で補うものとする。
- ・高木及び中木のそれぞれの必要本数の10分の2を上限に, 高木1本を中木3本又は低木10本に, 中木1本を低木4本に換算することができる。

緑地面積の算定	
・高木は1本につき3㎡, 中木は1本につき1㎡, 低木は1本につき0.3㎡として緑地面積を算定する。	
・生垣は, 生垣の延長に1mを乗じて得たものとして算定する。	
・当該樹木の樹冠により被覆される投影面積が上記に掲げる面積以上となる場合は, 当該面積とすることができる。	
・市の木である「クロマツ」を植栽する場合(高木又は中木である場合に限る)又は高さ5m以上の樹木を保存する場合は, 上記に掲げる面積に1.5を乗ずることができ, かつ, 各々の2本分とみなすことができる。	
・道路から視認できる樹木で, 道路境界線から1.5m以内に樹幹が入る樹木は, 当該緑地面積に1.5を乗ずることができる(芝等を除く)。	
・地表面が芝等(草本類, ササ類等を含む)で覆われている場合は, 対象緑地面積の10分の2までを算入することができる。ただし, 条例別表第2に定める緑地率が10分の1の場合は算入することができない。	
・置石, 柵, 縁石等により区画され, 密に樹木が育成しているものについてはその区画された面積を, 樹木が密に集団となっているものはその外側の樹冠を結んだ線に囲まれた面積を, それぞれの緑地面積とすることができる。	
・植栽は, 土地に定着する樹林及び芝等を対象とし, 屋上緑化, 壁面緑化及び容易に移動が可能なプランター・鉢類は緑地率の算出の対象としない。	

※ 竹類については, 他の樹木と成長速度や樹形が著しく異なるため, 次のとおりの取扱いとなります。

・竹類1本につき中木1本(1㎡)として算定する。また, 竹類3本を高木1本に換算できる。

・高さ5m以上の樹木の保存に対する面積と本数の緩和については, 適用しない。

※ 高さ5m以上の「クロマツ」を保存した場合, 算定方法は次のとおりとなります。

(緑化面積) $3\text{㎡} \times 1.5 = 4.5\text{㎡}$ (本数) 高木2本分

緑地率算定例

- ・道路から視認できる樹木で、道路境界線から1.5m以内に樹幹が入る場合は、当該緑地面積に1.5を乗じることができます。
- ・中木又は高木のクロマツを植栽する場合は、当該緑地面積に1.5を乗じることができ、かつ、2本分と見なすことができます。
- ・樹木が重ならないように配置してください。

モデルケース(敷地面積 130㎡)

1. 必要緑地面積

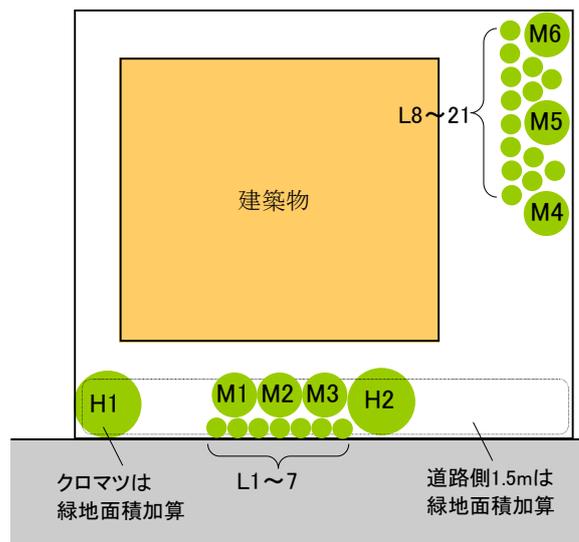
$$130\text{㎡} \times 20\% = 26\text{㎡}$$

2. 必要本数算定

$$\text{高木: } 26\text{㎡} \times 1/10 = 2.6\text{本} \rightarrow 3\text{本(切上げ)}$$

$$\text{中木: } 26\text{㎡} \times 2/10 = 5.2\text{本} \rightarrow 6\text{本(〃)}$$

注)敷地面積が500㎡以上の掛率は、高木2/10、中木4/10となります。



3. 緑地面積算定

種別	記号	樹種等	本数	面積	面積加算		合計
					沿道	樹種	
高木 樹高2.5m以上	H1	クロマツ	1本 (2本)	3.0㎡	1.5	1.5	6.75㎡
	H2	クロガネモチ	1本	3.0㎡	1.5	-	4.5㎡
中木 樹高1.5m以上	M1~3	マサキ	3本	1.0㎡	1.5	-	4.5㎡
	M4~6	カナメモチ	3本	1.0㎡	-	-	3.0㎡
低木	L1~7	シャリンハイ	7本	0.3㎡	1.5	-	3.15㎡
	L8~21	ツツジ	14本	0.3㎡	-	-	4.2㎡
高木3本、中木6本、低木21本							緑地面積26.1㎡ > 26㎡

(参考)藤沢市の郷土樹種

既存木については出来る限り保全に努めてください。原則として下記「藤沢市の郷土樹種等一覧表」に定める樹種を参考にして、生育条件、管理方法等を十分に考慮して選定してください。

高木	常緑広葉樹	タブノキ・スタジイ・シラカシ・アラカシ・クスノキ・シロダモ・モチノキ・ヤマモモ・クロガネモチ
	落葉広葉樹	ケヤキ・エノキ・コナラ・クヌギ・エゴノキ・コブシ・オオシマザクラ・ヤマザクラ・イロハモミジ・ヤマボウシ・イヌシデ・フジ(藤沢市の花)
	針葉樹	クロマツ(藤沢市の木)・アカマツ・イヌマキ・イヌガヤ
中木	常緑広葉樹	マサキ・ヤマツバキ・カクレミノ・ヒイラギ・ウバメガシ・カナメモチ・モッコク・キンモクセイ・ナンテン・ヤツデ
	落葉広葉樹	ムラサキシキブ・マユミ・ウメモドキ・クロモジ
低木	常緑広葉樹	アオキ・トベラ・ヒサカキ・ハマヒサカキ・シャリンバイ・ジンチョウゲ・ツツジ類・アセビ・チャ・マンリョウ
	落葉広葉樹	ガマズミ・アジサイ類・ドウダンツツジ・ヤマブキ・ニシキギ・シモツケ・イボタノキ・ウツギ・ハコネウツギ

5. 必要書類

許可申請

行為の区分	図面の種類	図面又は書類に明示しなければならない事項
全行為共通	風致地区内行為(行為変更)許可申請書	第1号様式
	計画書	第2号～第9号様式(許可対象行為ごとの書式を添付)
	付近見取図	方位, 施工箇所, 道路及び目標となる土地, 建物等(駅, 停車場, 公共建物, 河川, 湖沼等)
	現況写真	行為地の様子が分かるもの
	(必要な場合のみ) 委任状	(任意書式)委任者, 委任される者, 委任日, 風致地区の手続きが委任されていることがわかる記載
建築物・工作物の 新築・増築・改築・ 移転	配置図	縮尺, 方位, 敷地の境界線, 敷地内の既存の建築物その他の主要工作物, 木竹等との関係, 敷地内の位置, 敷地に接する道路の位置及び幅員, 壁面後退距離, 敷地求積図
	平面図	縮尺(許可行為の変更の場合は, 対照平面図とする。), 方位, <u>建築面積及び床面積算出計算式</u>
	着色立面図	縮尺, 主要部分の材料の種類, 仕上げ方法及び色彩(4面を原則とする。)
	植栽計画図	縮尺, 方位, 敷地の境界線, 既存樹木及び植樹木の位置, 樹種・大きさ・本数及び <u>緑化面積算出計算式</u> , 外構計画(工作物等の位置, 高さ, 構造等明示)
建築物等の色彩 の変更	配置図	縮尺, 方位, 敷地の境界線, 敷地内の既存の建築物その他の主要工作物, 木竹等との関係, 敷地内の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
	着色立面図	縮尺, 主要部分の材料の種類, 仕上げ方法及び色彩(4面を原則とする。)
宅地の造成等 (水面の埋立・干拓, 土石の類の採取)	現況平面図	縮尺, 方位, 行為地の境界線, 等高線及び植生の概要
	計画平面図	縮尺, 方位, 施工箇所, 行為地の境界線, 切土及び盛土の位置(許可行為の変更の場合は, 対照平面図とする。)
	植栽計画図	縮尺, 方位, 敷地の境界線, 既存樹木及び植樹木の位置, 樹種・大きさ・本数及び <u>緑化面積算出計算式</u> , 外構計画(工作物等の位置, 高さ, 構造等明示)
	縦横断面図	縮尺(現況及び行為後を対比できるようにする。)
木竹の伐採	現況平面図	縮尺, 方位, 行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺, 方位, 行為地の境界線及び伐採木又は伐採林の位置又は区域(現況写真・理由書添付)
屋外における物件 の堆積	現況平面図	縮尺, 方位, 施工箇所, 行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺, 方位及び行為地の境界線(許可行為の変更の場合は, 対照平面図とする。)
	縦横断面図	縮尺(現況及び行為後を対比できるようにする。)

着手届

行為着手届	第19号様式
現況写真	風致地区内行為許可票の設置及び周辺の状況がわかるもの

完了届

行為完了届	第22号様式
完了写真	建物の全周及び植栽の状況がわかるもの

<問い合わせ先> 藤沢市 計画建築部 街なみ景観課 Tel 0466-50-3508(直通)