

湯河原町風致地区のしおり

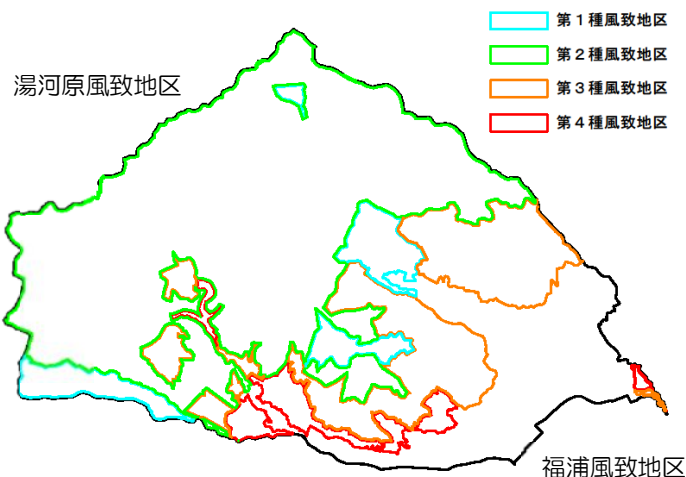
—緑豊かな住みよいまちづくり—



風致地区の指定状況

湯河原町の風致地区は、昭和15年から指定されており、現在では、湯河原風致地区、福浦風致地区という名称で、合計3,448ヘクタールの区域が定められています。

風致地区名	風致地区の種別	面積 (ha)
湯河原風致地区	第1種風致地区	266
	第2種風致地区	2,620
	第3種風致地区	439
	第4種風致地区	111
福浦風致地区	第3種風致地区	5
	第4種風致地区	7



風致地区について

風致地区とは、都市の良好な自然的景観を維持するため、都市計画法第8条に基づき都市計画に定めることができる「地域地区」の一つです。

本町では、良好な景観、樹林地、水辺地などの自然環境や、これらの自然環境と調和した良好な住環境が形成されている地区の維持・保全を目的として、風致地区が定められています。

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の成立に伴い、「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令」が一部改正され、風致地区条例を制定する権限が市町村に移譲されたことから、平成26年10月2日に湯河原町風致地区条例を制定し、平成27年4月1日に施行しました。

風致地区内で許可が必要な行為

風致地区内で次の行為をするときは、町長の許可を受ける必要があります。

1. 建築物の新築、増築、改築又は移転

5. 水面の埋立て又は干拓

2. 工作物の新築、増築、改築又は移転

6. 木竹の伐採

3. 建築物等の色彩の変更

7. 土石の類の採取

4. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

8. 屋外における物件のたい積

許可の基準

許可対象行為	主な許可基準	主な許可不要行為
1. 建築物の新築、増築、改築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と調和すること ○建築物の高さ、建ぺい率及び壁面後退距離が表1の基準を満たすこと ○建築物が周囲の地面と接する位置の高低差を原則として6m以下とすること 	床面積の合計が10㎡以下の建築物であり、かつ、行為後の建築物全体について、高さ、建ぺい率及び壁面後退距離がそれぞれ種別の許可条件を満たす場合
2. 工作物の新築、増築、改築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ○工作物の位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と調和すること 	水道管等地下に設けるもの、高さが5m以下のもの等
3. 建築物等の色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> ○変更後の色彩が周囲の風致と調和すること 	床面積の合計が10㎡以下の建築物及び高さ5m以下の工作物の色彩の変更等
4. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ○木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地を設けることとし、表2の基準を満たすこと ○5m以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を生じないこと 	面積が60㎡以下で高さが1.5mを超えるのり（盛土や切土の斜面状の部分）を生じないもの
5. 水面の埋立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> ○適切な植栽を行うこと等により、埋立後の地ぼう（表面のようす）が周辺の風致と調和すること 	面積が60㎡以下の水面の埋立て又は干拓
6. 木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺の風致を損なうおそれが少なく、かつ、次のいずれかに該当すること ・建築物等の新築、宅地の造成など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木竹の伐採 	間伐、枝打ちなどの通常行われる管理行為、枯損した樹木や危険な樹木の伐採等
7. 土石の類の採取	<ul style="list-style-type: none"> ○採取の方法が露天掘りではなく、かつ、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと 	採取による地形の変更が上記4の許可不要行為と同程度のもの
8. 屋外における物件のたい積	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと 	たい積を行う面積が60㎡以下で、かつ高さが1.5m以下であるもの、建築物の敷地内で行われるたい積で高さが3m以下であるもの、工事の施工期間中における工事に必要な物件のたい積

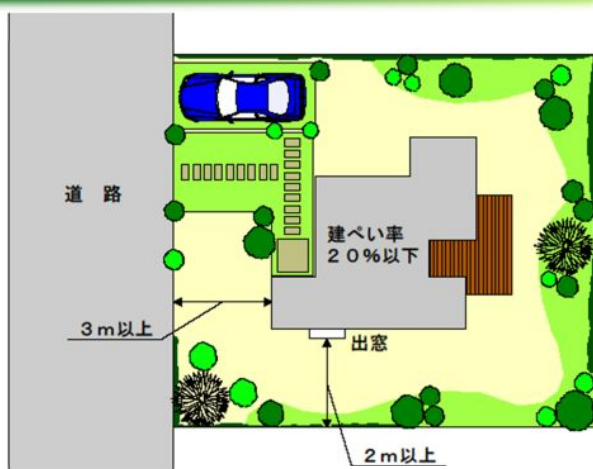
表1 建築物の高さ、建ぺい率及び壁面の後退距離に関する許可基準

種別	高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路側	道路側以外
第1種風致地区	8m以下	20%以下	3m以上	2m以上
第2種風致地区	8m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上
第3種風致地区	10m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上
第4種風致地区	15m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上

※建ぺい率
建築面積の敷地面積に対する割合

※壁面後退距離
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の線までの距離

第1種風致地区内の建築物の許可基準例



第2・3・4種風致地区内の建築物の許可基準例



斜面地の建築物の高さの許可基準例

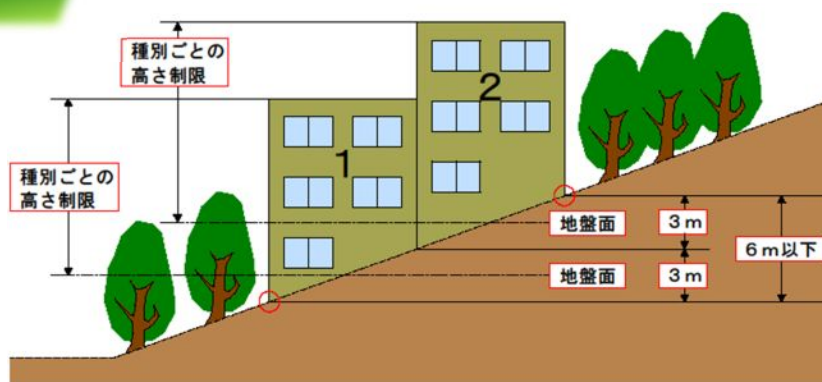


表2 宅地の造成等における緑地の割合（緑地率）

種別	区域 面積	用途地域が定められていない土地の区域		用途地域が定められている土地の区域	
		500㎡以上	500㎡未満	500㎡以上	500㎡未満
第1種風致地区		50%以上	25%以上	20%以上	10%以上
第2種風致地区		40%以上	20%以上	20%以上	10%以上
第3種風致地区		30%以上	15%以上	20%以上	10%以上
第4種風致地区		20%以上	10%以上	20%以上	10%以上

許可申請の提出書類

風致地区内における行為の許可申請は、許可申請書、計画書（建築物計画書、土地の形質変更計画書などの行為によって選択）、計画書の備考に示された図書及び次表の行為の区分に応じた図書を添えて、**正副2部を町に提出してください。**

行為の区分	図面の種類	図面に明示しなければならない事項
全ての行為に対して	付近見取図	方位、施工箇所、道路及び目標となる土地、建築等（駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等）
	その他	現況写真（全体が分かる写真で行為地を赤枠で囲む）、公図の写し、委任状（代理人申請のみ）
建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転	配置図	縮尺（600分の1以上）、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並びに植樹木の位置、樹種及び大きさ、各境界線から建物の外壁（外面）までの距離、敷地・建築面積求積
	平面図	縮尺（200分の1以上）（許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。）
	立面図	縮尺（200分の1以上）、主要部材の材料の種類、仕上方法及び色彩、屋根及び外壁の着色（4面を原則とする）、各境界線から建物の外壁（外面）までの距離
	構造図	縮尺（50分の1以上）（矩計図等）
	植栽計画図	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地の境界線並びに既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ、緑地及び樹木の着色、当該敷地に対しての緑地率
土地の形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	地形図	縮尺（600分の1以上）、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（600分の1以上）、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。）
	緑地計画図	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地の境界線、既存樹木及び植樹木の位置、樹種及び大きさ（緑地として位置付けられている箇所の面積がわかるようにする。）
	縦横断面図	縮尺（600分の1以上）（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（600分の1以上）、方位、行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺（600分の1以上）、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、残存樹木等がある場合は、木の位置、樹種及び大きさ、緑地及び樹木の着色、当該敷地に対しての緑地率
色彩の変更	立面図	縮尺（200分の1以上）仕上方法及び色彩、屋根及び外壁の着色（4面を原則とする）
屋外における物件のたい積	現況平面図	縮尺（600分の1以上）、方位、行為地の境界線及び等高線
	計画平面図	縮尺（600分の1以上）、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（600分の1以上）（現況及び行為後を対比できるようにする。）

風致地区の種別

第1種風致地区



特に良好な自然環境を有し、その保全を図るため、建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域

第2種風致地区



良好な自然環境を有し、又は周辺に特に良好な自然環境が存し、これらの自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域

第3種風致地区



周辺に良好な自然環境を有し、現に存する自然環境又は周辺の良好な自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域

第4種風致地区



自然環境の維持若しくは復元が図られ、又は周辺の自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域であって、第1種風致地区、第2種風致地区及び第3種風致地区以外の区域