

風致地区内行為の申請について



【事務担当】

〒238-8550 横須賀市小川町 11 番地

横須賀市経営企画部

自然環境課 みどり政策班

TEL : 046-822-9553 FAX : 046-827-7870

E-mail : ne-ep@city.yokosuka.kanagawa.jp

○風致地区とは

風致地区は、都市の風致を維持するため、優れた景勝地、樹林地、水辺地などの自然環境やこれら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を目的に、都市計画により定められた地区です。

三浦半島地域の中核を占める横須賀市では、県内では最も早く、昭和 6 年に塚山、衣笠・大楠山、浦賀半島の 3 地区が指定され、現在では 5 地区が指定されています。

○横須賀市の風致地区の指定状況（5 地区、合計面積約 1,355.7ha）

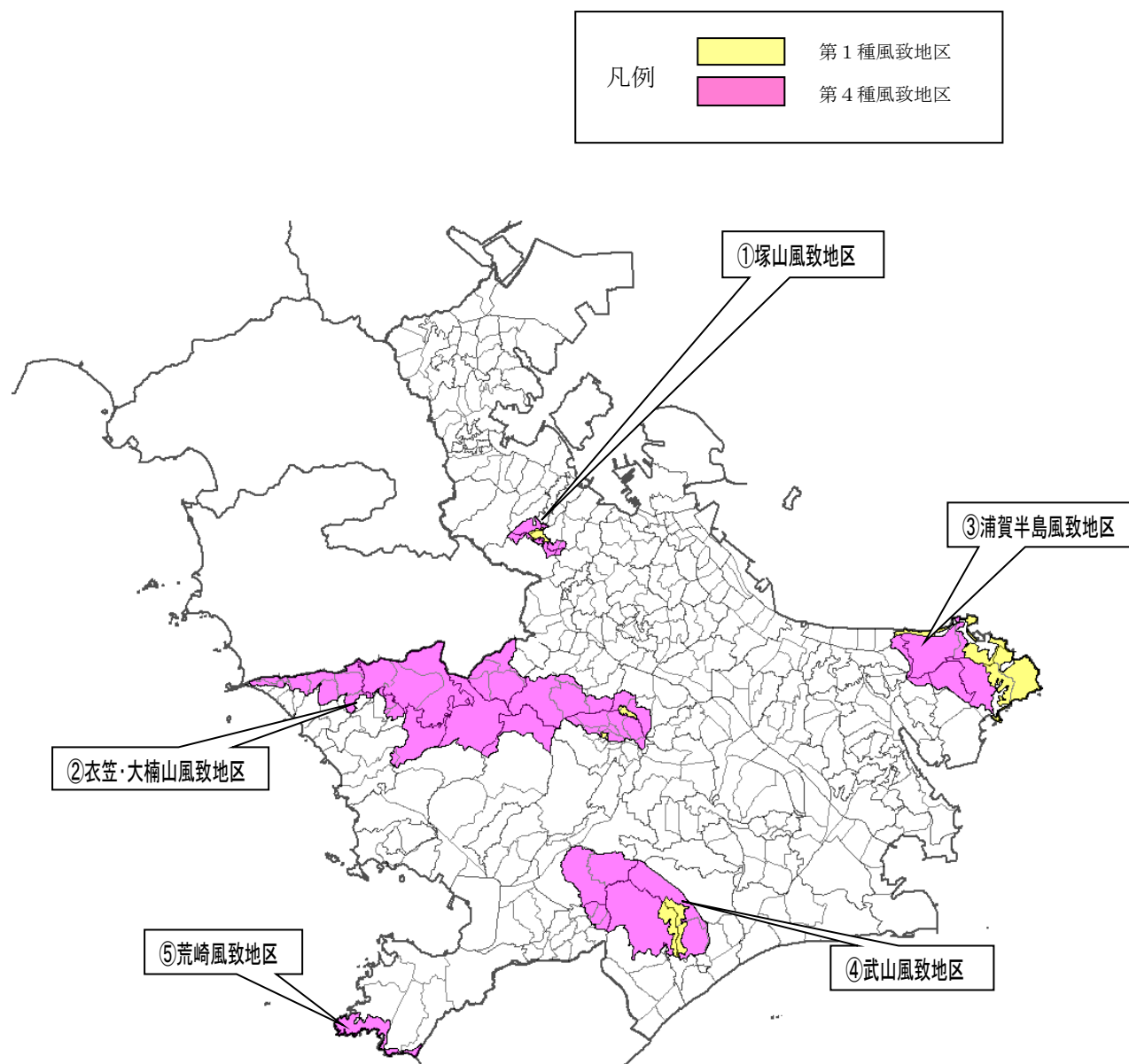
- ①塚山風致地区：面積約 26.8 ha（第 1 種風致地区 5.6 ha、第 4 種風致地区 21.2 ha）
- ②衣笠・大楠山風致地区：面積約 682 ha（第 1 種風致地区 3.4 ha、第 4 種風致地区 678.6 ha）
- ③浦賀半島風致地区：面積約 284 ha（第 1 種風致地区 103.6 ha、第 4 種風致地区 180.4 ha）
- ④武山風致地区：面積約 326.7 ha（第 1 種風致地区 34.5 ha、第 4 種風致地区 292.2 ha）
- ⑤荒崎風致地区：面積約 36.2 ha（第 4 種風致地区のみ）

※第 1 種風致地区は、特に優れた景勝地、公園、樹林地等を保全する必要がある地区に指定されています。
※第 4 種風致地区は、第 1 種から第 3 種風致地区以外で、緑豊かなまちづくりを進める地区などに指定されています。

○風致地区の確認

- ・市のホームページ「よこすかわが街ガイド」で確認できます。
URL： <https://www2.wagmap.jp/yokosuka/Portal>
- ・ホームページをご覧になれない方は、都市計画課の都市情報システム、都市計画課の窓口にある都市計画縦覧図で確認することができます。

○横須賀市内の風致地区全体図

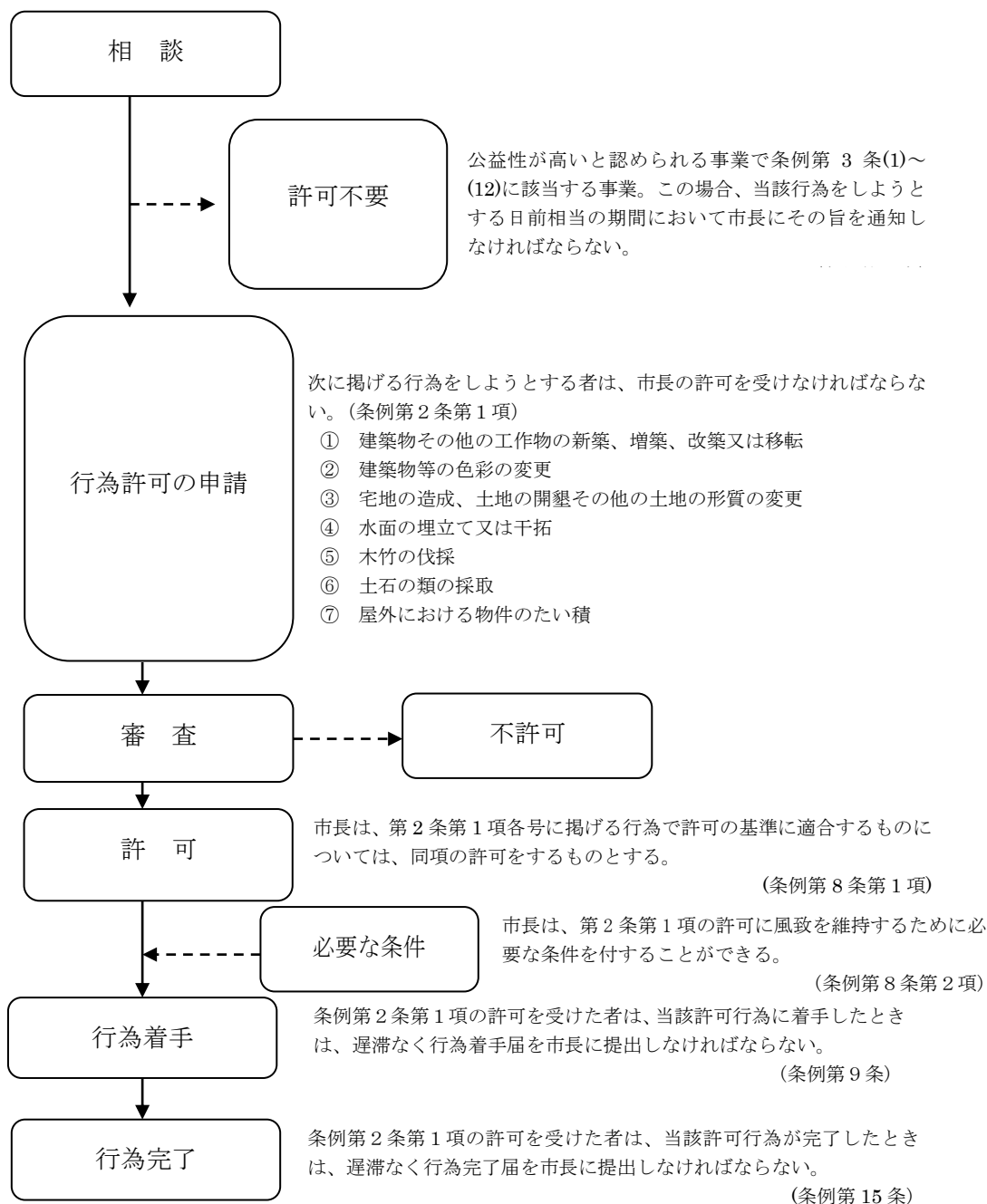


- ①塚山風致地区：面積約 26.8 ha（第1種風致地区 5.6 ha、第4種風致地区 21.2 ha）
- ②衣笠・大楠山風致地区：面積約 682 ha（第1種風致地区 3.4 ha、第4種風致地区 678.6 ha）
- ③浦賀半島風致地区：面積約 284 ha（第1種風致地区 103.6 ha、第4種風致地区 180.4 ha）
- ④武山風致地区：面積約 326.7 ha（第1種風致地区 34.5 ha、第4種風致地区 292.2 ha）
- ⑤荒崎風致地区：面積約 36.2 ha（第4種風致地区のみ）

○風致地区内で許可が必要な行為

風致地区内では、建築物や工作物の新築、宅地の造成など風致の維持に影響を及ぼす行為をしようとする場合は、都市の風致を維持し、また自然と調和したみどり豊かなまちづくりを進めるため、市風致地区条例により横須賀市長の許可を受ける必要があります。事務手続きの全体のフロー及び許可対象行為ごとの許可の基準は以下のとおりです。

事務手続きのフロー



罰 則	○監督処分命令違反	: 50 万円以下の罰金	(条例第 19 条第 1 項)
	○行為許可違反	: 30 万円以下の罰金	(条例第 19 条第 2 項)
	○報告違反・立入調査拒否	: 20 万円以下の罰金	(条例第 19 条第 3 項)
	○行為着手届等違反	: 5 万円以下の過料	(条例第 19 条第 4 項)
	○両罰規定	: 各本条の罰金刑	(条例第 20 条)

○主な許可基準

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	○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、建蔽率及び壁面後退距離が別表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 ○別表2を満たす緑化が必要	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、建蔽率及び壁面後退距離がそれぞれの種類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	○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、工作物の色彩の変更	○変更後の色彩が、周辺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	○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、別表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り土を生じないこと	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	○適切な植栽を行うこと等により、埋立後の地ぼう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	○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 ・森林の伐採 ・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. 土石類の採取	○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	○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

○建築物の高さ、建蔽率及び壁面の後退距離に関する許可基準

種 別	高 さ	建蔽率	壁面後退距離	
			道路側	道路以外
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

○敷地内緑化の許可基準

1 市街化調整区域

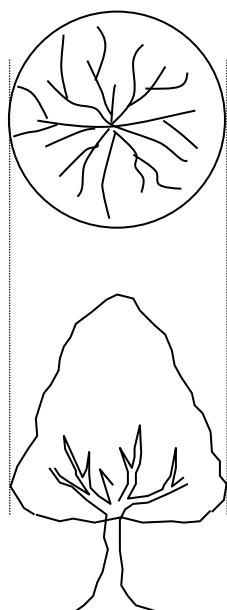
敷地面積 種別	建築物系の新築等		宅地の造成等	
	150 m ² 以上	150 m ² 未満	500 m ² 以上	500 m ² 未満
第1種地区	50%以上	25%以上	50%以上	25%以上
第2種地区	40%以上	20%以上	40%以上	20%以上
第3種地区	30%以上	15%以上	30%以上	15%以上
第4種地区	20%以上	10%以上	20%以上	10%以上

2 市街化区域

敷地面積 種別	建築物系の新築等		宅地の造成等	
	150 m ² 以上	150 m ² 未満	500 m ² 以上	500 m ² 未満
第1種地区	20%以上	10%以上	20%以上	10%以上
第2種地区	20%以上	10%以上	20%以上	10%以上
第3種地区	20%以上	10%以上	20%以上	10%以上
第4種地区	20%以上	10%以上	20%以上	10%以上

○〈参考図〉 樹林地の面積算定の図解

(1) 独立樹または点在して植栽する場合について



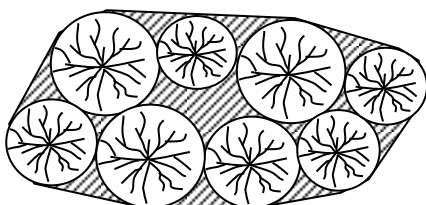
植栽地の面積：植栽する樹木の投影面積をいう。点在して植栽する場合は、植栽する樹木の投影面積の和をいう。

植栽計画図への表記は建設物価等の寸法規格を参考とし、生長を考慮した配置とすること。

※ 10 m²以上の樹冠により被覆する当該面積はその面積とする。

区分	植栽時の規格	面積
高木	樹高 3m 以上	10 m ²
中木	樹高 1.5m 以上 3m 未満	5 m ²
低木	樹高 0.3m 以上 1.5m 未満	0.25 m ²

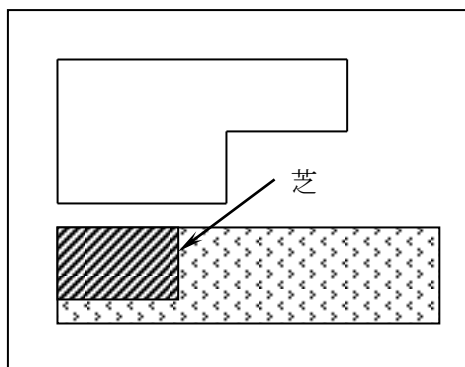
(2) 樹冠を接しての植栽



植栽地の面積：植栽する各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積をいう。

混植については原則、独立樹ではなく樹冠を接した植栽とみなす。また、4 本/m²を超える低木の密植は緑地として投影変換面積で算定すること。

(3) 芝等について



植栽地の面積：芝等で表面が覆われている面積をいう。

※ 換算面積＝芝等の面積×換算率 20%で算出

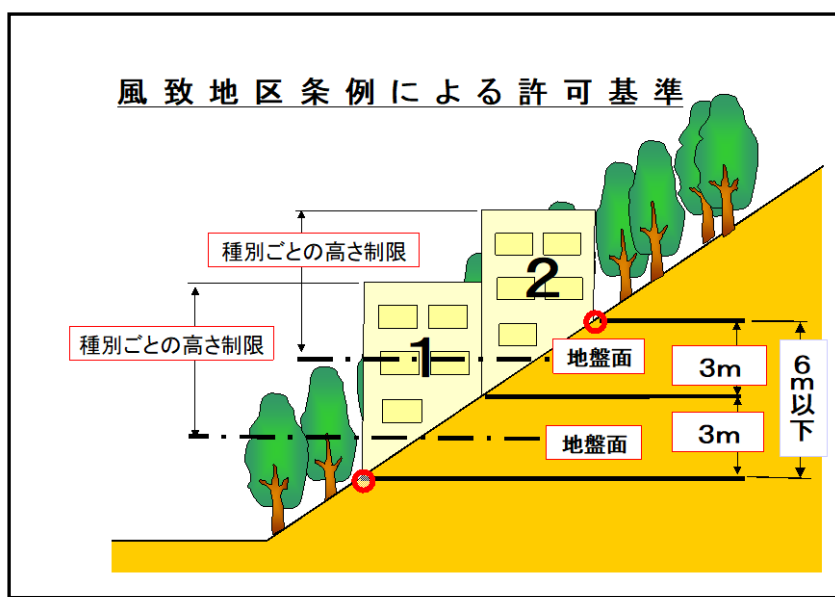
○その他の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差

1) 条例による許可基準

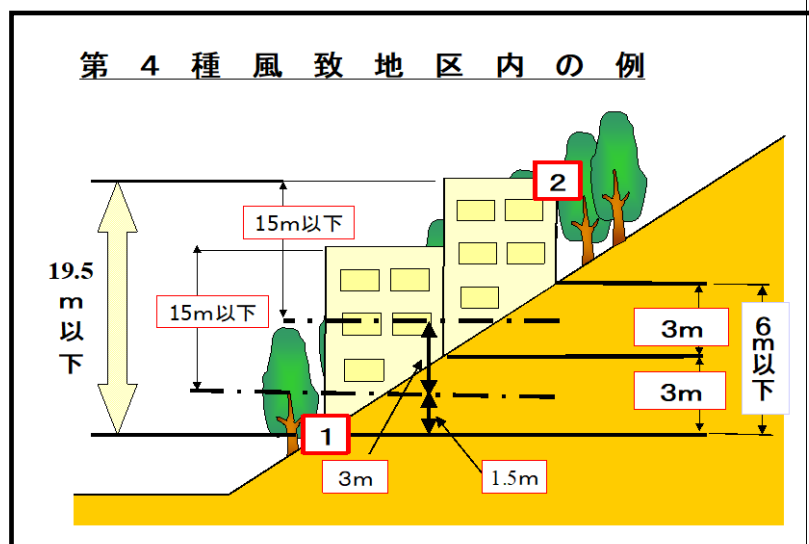
条例第8条第1項第1号ウ（エ）〔仮設、地下に設ける建築物以外の建築物の新築等〕

当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。
ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築等の行われる土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

【許可基準図解】



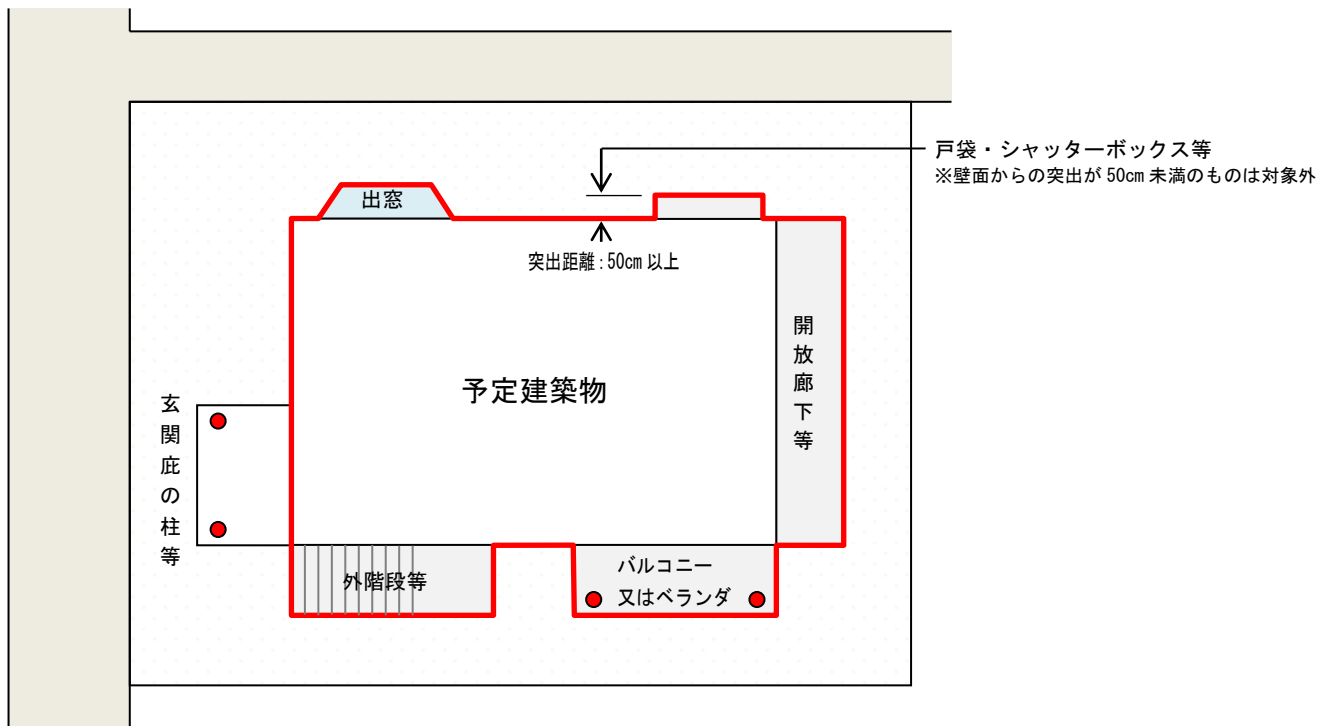
この基準を第4種風致地区内の例で示すと、第4種風致地区の高さの基準は15m以下であるが、建築物が地面と接する高低差を6m以下とすることにより、建築物の最下部 **1** から最高部 **2** までの高さは19.5m以下となる。



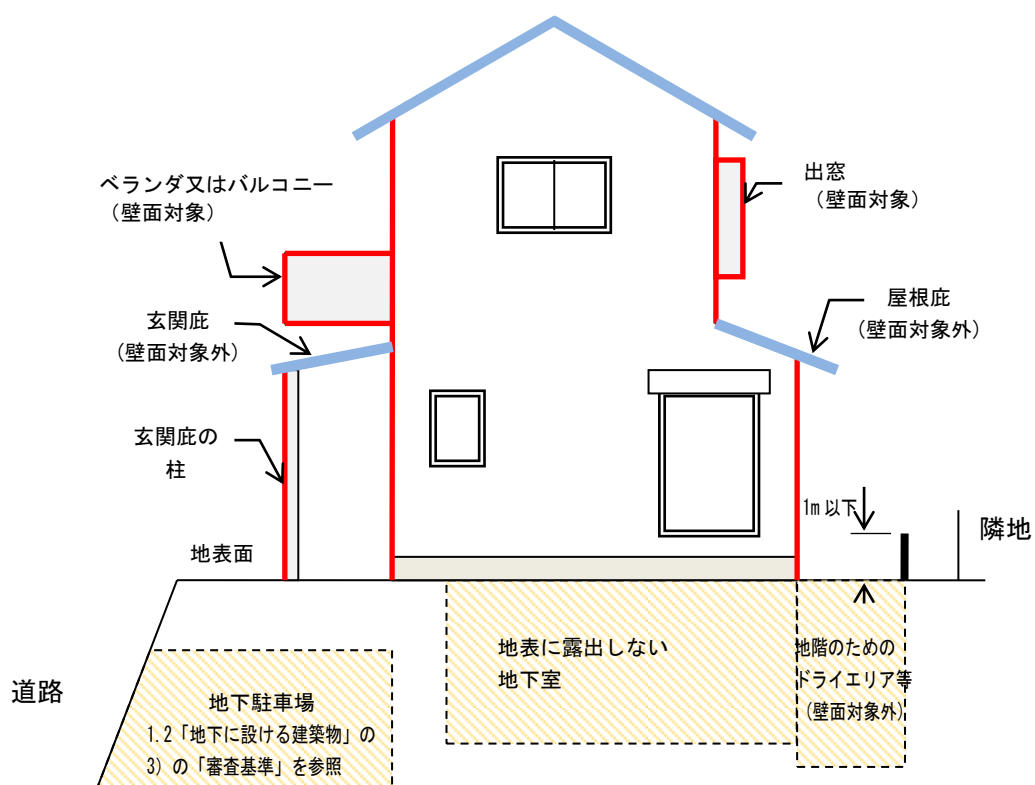
○〈参考図〉 壁面後退の対象となる外壁等の事例

凡 例： ——— ・ ● 壁面後退の対象となる外壁等

〈図 1〉 平面図例



〈図 2〉 立面図例



※パラペットは壁面に含みます。

○建築物の色彩の具体の基準

条例第8条第1項第1号ウ(オ)のうち、「意匠」に含まれる「色彩」が、本市の風致地区内において、「風致と著しく不調和でない」色彩をマンセル値で表すと、以下の値を標準とする。

色相	彩度
R(赤)・YR(黄赤)	彩度 6以下
Y(黄)	彩度 4以下
GY(黄緑)・G(緑)・BG(青緑)・B(青) PB(青紫)・P(紫)・RP(赤紫)	彩度 2以下

○風致地区内行為許可申請書類について

風致地区内で行為を行う場合は、下記の書類を横須賀市 経営企画部自然環境課へご提出ください。行為区域に特別緑地保全地区または近郊緑地保全区域が重複している場合には、**特別緑地保全地区内行為許可申請書**※

¹・近郊緑地保全区域内行為届出書^{※1}を添付してご提出ください。

1. 提出部数 2 部

2. 共通書類
- ・風致地区内行為許可申請書(第1号様式)^{※1}
 - ・各種行為計画書(第5号様式～第12号様式)^{※1}
 - ・位置図 (縮尺 1/1000 以上, 方位, 施行箇所, 道路及び目標物等を明示したもの)
 - ・公図の写し ・委任状 ・【別表1】に掲げる行為の区分による図面等

【別表1】

行為の区分	図面等の種類	明示しなければならない事項
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、敷地境界線、敷地内外の地盤高、敷地内の既存建築物その他の主要工作物、計画建築物又は工作物の位置(敷地境界線からの外壁等の後退距離を含む。)、敷地に接する道路の位置及び幅員、植樹木等の位置(許可行為の変更の場合は、対照配置図とする。)
	求積図	縮尺(600分の1以上)、敷地及び緑化の面積並びにこれらの積算根拠(許可行為の変更の場合は、対照求積図とする。)
	平面図	縮尺(200分の1以上)、建築面積及び床面積(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)、最高の高さ、主要部分の材料の種類、仕上方法及び色彩(4面を原則とする。)(許可行為の変更の場合は、対照立面図とする。)
	構造図又は矩計図	縮尺(100分の1以上)、各部分の高さ、主要構造部の材質、外壁及び屋根の仕上方法
	植栽計画図 ^{※2}	縮尺(600分の1以上)、方位、敷地の境界線、緑地率並びに既存樹木の位置、樹種及び大きさ
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	現況地形図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為区域の境界線、等高線及び植生の概要
	求積図	縮尺(600分の1以上)、行為区域、緑化区域、切土、盛土又は埋立てを行う区域の面積及びこれらの積算根拠(許可行為の変更の場合は、対照求積図とする。)
	計画平面図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為区域の境界線、行為区域内外の地盤高、工作物等の位置(許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。)
	緑地計画図 ^{※2}	縮尺(600分の1以上)、方位、行為区域の境界線、既存樹木並びに植樹木等の位置及び大きさ
	縦横断面図	縮尺(600分の1以上)、主要部分及び切土、盛土又は埋立ての高さ並びに仕上方法
	土量計算書	切土、盛土又は埋立ての量及び積算根拠(土工量が90立方メートルを超える場合に添付する。)
木竹の伐採	現況平面図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為区域の境界線、等高線及び植生の概要
	求積図	縮尺(600分の1以上)、伐採面積及び積算根拠(許可行為の変更の場合は、対照求積図とする。)
	計画平面図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為区域の境界線、伐採木又は伐採林の位置、区域(許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。)
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、行為区域の境界線、等高線及び植生の概要
	縦横断面図	縮尺(600分の1以上)、物件のたい積の高さ及び仕上方法
	計画平面図	縮尺(600分の1以上)、方位、行為区域の境界線、物件のたい積の位置、区域(許可行為の変更の場合は、対照平面図とする。)

※1：書式については、横須賀市ホームページ(<http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/>)の『申請書類のダウンロード』→経営企画部 自然環境課 のコーナーでダウンロードしてご利用ください。

※2：投影面積換算を用いて、緑化面積を算出する場合は緑地求積図を添付してください。

○風致地区内行為許可後の提出書類について

風致地区内で行為の着手及び行為を完了した場合は、横須賀市 経営企画部自然環境課へ行為着手届及び行為完了届をご提出ください。また、許可に関する事項に変更が生じた場合は下記の書類をご提出ください。

※ 提出は原則1部としますが、副本が必要な場合には2部ご提出ください。

※ 書式については、横須賀市ホームページ(<http://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/>)の『申請書類のダウンロード』→ 経営企画部 自然環境課 のコーナーでダウンロードしてご利用ください。

■行為着手届（第13号様式）

許可を受けた区域の工事に着手したとき。

■地位承継届（第14号様式）

許可を受けた者の相続人その他の一般承継人が、当該許可に係る地位を承継したとき。

■地位の承継承認申請書（第15号様式）

許可を受けた者から当該許可区域内の土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得したとき。

■住所等変更届（第16号様式）

許可に係る行為の完了前に住所または氏名（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地または代表者の氏名）及び行為の内容に変更が生じたとき。

■取止（取下）届（第17号様式）

当該計画を取り止め（取り下げ）しようとするとき。

■行為完了届（第19号様式）

許可を受けた区域の工事が完了したとき。

行為完了時には行為完了届とともに①緑化竣工図面、②緑化竣工計算書、③完了写真（樹高等がわかる写真、近景・遠景など）を添付してご提出ください。

※完了写真について：

【本数換算の場合】 開発区域内の 緑化計画図上の緑地 高木 中木 写真例 規格別（高木・中木・低木）に、「高さ」「本数」がわかる写真。 <u>*高さが不明瞭の場合は、スケールの目盛が読み取れる写真もご提出ください。</u>	【投影面積の場合】 開発区域内の 緑化計画図上の緑地 写真例 計画図どおり緑地となっていることがわかる写真。
---	--

横須賀が好き!



YOKOSUKA CITY SINCE 1907