

豊かな緑、都市環境

# 小田原市風致地区条例



小田原市

# 風致地区とは

風致地区は、都市計画法に基づき定めることができる地域地区の1つで、都市における樹林地や水辺地、郷土意識の高い土地など、良好な自然的景観の維持が必要な区域に定めるもので、小田原市では昭和14年から指定しています。

風致地区に指定された区域では、建築行為や木竹の伐採等の際に、制限がかかり、また、市に手続きをしていただく必要があります。

## 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、建築物の建築など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あり、その環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築など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など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などを規制する必要がある土地の区域であって、他の風致地区以外の区域

# 許可の基準

許可対象行為	主な基準	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"> <li>○建築物の高さ、建ぺい率、壁面後退距離及び緑地率は表1の基準を満たすこと</li> <li>○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</li> <li>○建築物の外観の色彩は表2の基準を満たすこと</li> </ul>	新築、増築又は改築部分の床面積の合計が10㎡以下かつ、新築、増築又は改築後の高さ及び建ぺい率及び壁面後退距離が表1の基準を満たすもの
2. 工作物の新築、増築、改築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「1. 建築物の新築、増築、改築又は移転」を準用する。</li> <li>○擁壁は、自然石風の化粧型枠等により仕上げをし、又は前面に植栽すること等により過半を直接露出しないようにすること</li> </ul>	地下に設けるもの、祭礼に用いるもの、屋外広告物、高さが5m以下のもの等
3. 建築物・工作物の色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の外観及び工作物の色彩は表2の基準を満たすこと</li> </ul>	地下に設けるもの、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

# 小田原市の風致地区



小田原市では、「小田原城址」という名称で城内を、「城山」という名称で城山、十字、板橋を、「海岸風致地区」という名称で江之浦、根府川、米神、石橋、早川、南町、本町、浜町、東町、酒匂、小八幡、国府津、前川を風致地区に指定しています。

区域は小田原市ホームページ「Navi-O」でも確認できます。  
 (URL)  
<http://www2.wagamachi-guide.com/navi-odawara/top/index.asp>



## 行為の許可申請

風致地区内で次の行為をする時には、風致の維持を図るため、条例により、事前に市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・工作物の色彩の変更           | 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堆積 |

許可対象行為	主な基準	主な許可不要行為
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、表3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	○「4. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更」の植栽の基準を準用する ○その他、埋立て等を計画している水面が担っている役割について、評価し、判断する	面積が60㎡以下の水面の埋立て又は干拓
6. 木竹の伐採	○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を目的とし、既存樹木をできる限り保存又は相応の補植をするなど、風致を損なわないこと	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

表1 建築物の最高高さ、建ぺい率、壁面の後退距離及び緑地率に関する基準

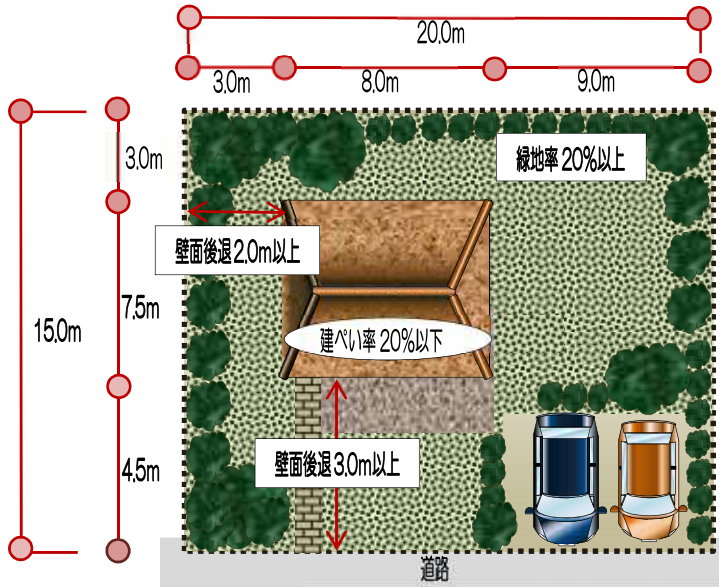
種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離		緑地率
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分	
第1種風致地区	8m以下	20%以下	3m以上	2m以上	20%以上
第2種風致地区	8m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	20%以上
第3種風致地区	10m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	20%以上
第4種風致地区	15m以下	40%以下	1.5m以上	1m以上	20%以上

※建ぺい率・・・建築面積の敷地面積に対する割合

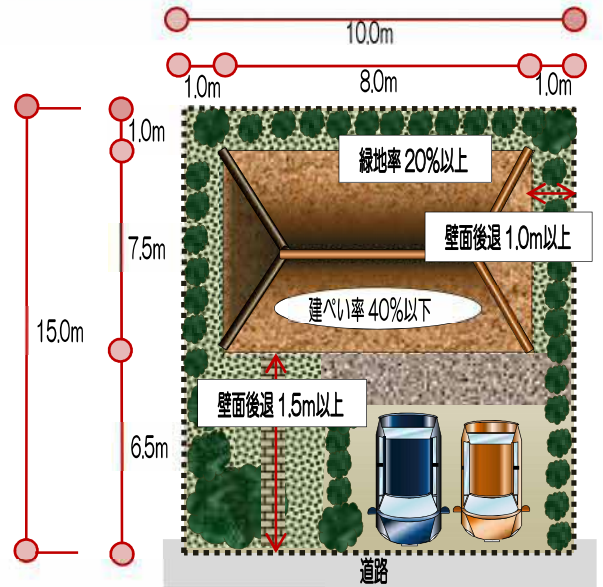
※壁面後退距離・・・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線、までの距離

※緑地率・・・緑地面積の敷地面積に対する割合

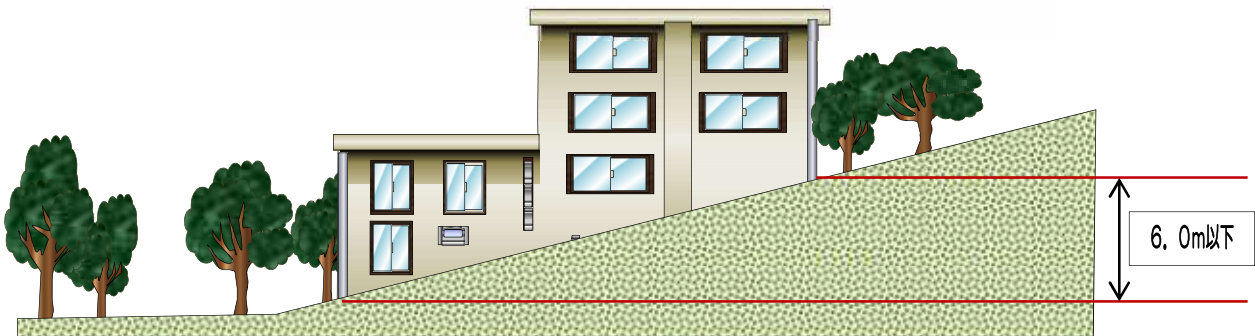
第1種風致地区内の建築イメージ



第2、3、4種風致地区内の建築イメージ



斜面地の建築物における地面の高低差のイメージ



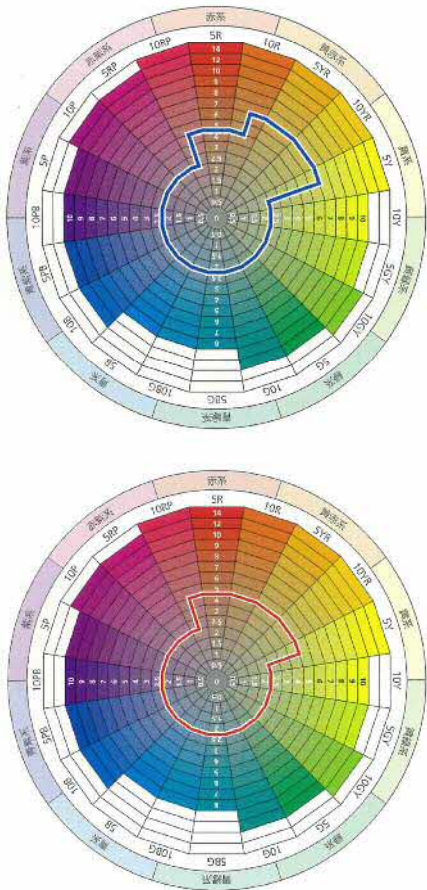
許可対象行為	主な基準	主な許可不要行為
7. 土石類の採取	○採取の方法が露天掘りではなく、かつ、周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと	採取による地形の変更が「4. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更」の許可不要行為と同程度のもの
8. 屋外における物件の堆積	○堆積物の高さは5m以下、敷地は概ね500㎡未満とし、堆積物から敷地の境界線までの距離は、表1における壁面後退距離の基準を満たすこと また、風致の維持に特に配慮が必要な場合等においては、敷地の外周に沿って、堆積物を遮蔽するのに十分な塀又は植栽帯を設けること	工事の施工期間中における工事に必要な物件の堆積、堆積を行う面積が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堆積で高さが3m以下であるもの

表2 建築物・工作物の色彩に関する基準

建築物の屋根の色彩			建築物の外壁・工作物の色彩	
色相	明度	彩度	色相	彩度
0, 1R~5Y	5以下	4以下	0, 1R~10R	4以下
その他	5以下	2以下	0, 1YR~5Y	6以下
			その他	2以下

見付面積の5分の1未満の範囲内で使用するアクセント色や歴史的建造物その他、適用除外になるものもあります。  
 ※色彩の基準は、日本工業規格のZ8721に定める三属性による色の表示方法によります。

色彩の使用可能範囲



制限範囲内の色彩例（外壁等）（記号はマンセル値、[ ]内は日本塗料工業会標準色見本帳番号を表しています。）



制限範囲内の色彩例（屋根）（記号はマンセル値、[ ]内は日本塗料工業会標準色見本帳番号を表しています。）



※色彩は印刷の加減により多少異なる場合があります

風致地区内の望ましい色彩の例



- 凡例
- 建築物の外壁等の基調色の使用可能範囲
  - 建築物の屋根の基調色の使用可能範囲

表3 宅地の造成等における緑地率

	用途地域が定められていない地域		用途地域が定められている地域	
	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

# 許可申請手続き

風致地区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）及び次表の行為の区分に応じて図書を添えて、**正副2部を市に提出してください。**

行為の区分	図面等の種類	図面等に明示しなければならない事項
建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築又は移転	付近見取図	方位、施行箇所、道路並びに目標となる土地及び建物（駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等）
	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、木竹等の位置、予定建築物等の位置、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
	建築物等平面図	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。）
	建築物等立面図	縮尺（200分の1以上）、仕上方法及び色彩（4面を原則とする。）
	植栽計画図	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、樹種及び大きさ並びに緑地として位置づけられている箇所の面積
	現況写真	敷地及び敷地周辺の状況
建築物等の色彩の変更	付近見取図	方位、施行箇所、道路並びに目標となる土地及び建物（駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等）
	配置図	縮尺（600分の1以上）、方位、敷地の境界線及び敷地内の既存の建築物その他の主要工作物
	建築物等立面図	縮尺（200分の1以上）、仕上方法及び色彩（4面を原則とする。）
	現況写真	敷地及び敷地周辺の状況
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	付近見取図	方位、施行箇所、道路並びに目標となる土地及び建物（駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等）
	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）並びに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。）
	植栽計画図	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、樹種及び大きさ並びに緑地として位置づけられている箇所の面積
	縦横断面図	縮尺（600分の1以上）並びに現況及び行為後の断面
	現況写真	行為地及び行為地周辺の状況
木竹の伐採	付近見取図	方位、施行箇所、道路並びに目標となる土地及び建物（駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等）
	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、伐採木又は伐採林の位置又は区域並びに植樹木の位置、樹種及び大きさ
	現況写真	行為地及び行為地周辺の状況
屋外における物件の堆積	付近見取図	方位、施行箇所、道路並びに目標となる土地及び建物（駅、停車場、公共建物、河川、湖沼等）
	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）並びに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）並びに現況及び行為後の断面
	現況写真	行為地及び行為地周辺の状況

**お問い合わせ先**

担当部署：都市部 まちづくり交通課 景観係

電話：0465-33-1573（直通）

ホームページ：<http://www.city.odawara.kanagawa.jp/>

条例施行日：平成26年7月1日