

# 風致地区内行為の許可申請マニュアル

## 1 風致地区内における建築等の規制に関する許可申請について

### (1) 許可が必要な風致地区内行為

次に掲げる風致地区内行為は、市長の許可が必要となります。(観音寺市風致地区内における建築等の規制に関する条例(以下「条例」という)第2条第1項抜粋)

- ① 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
- ② 建築物等の色彩の変更
- ③ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(以下「宅地の造成等」という。)
- ④ 木竹の伐採
- ⑤ 土石の類の採取
- ⑥ 水面の埋立て又は干拓
- ⑦ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源(以下「屋外における土石類」という。)の堆積

ただし、非常災害応急措置として行うものや、一定の規模以下の軽微な行為などについては、許可を要しません。(条例第3条)

### (2) 許可の代わりに協議を必要とする行為

国の機関、都道府県、市町村又は観音寺市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則(以下「施行規則」という)で定める独立行政法人その他の法人が行う行為については、許可を要しませんが、あらかじめ市長に協議をしなければなりません。(条例第2条第2項)

### (3) 許可・協議の代わりに通知を必要とする行為

道路法、河川法、砂防法、森林法など各種法律に基づき、公物の管理、公共・公益的な工事として行われる行為については、許可や協議を必要としませんが、あらかじめ市長に通知をしなければなりません。(条例第2条第3項)

### (4) 申請書類

行為の許可申請等を行う際は、(8)に記載する資料を添付してください。なお、提出する各書類は、正本1通及び写し1通が必要です。(施行規則第10条)

### (5) 申請窓口

(8)の各申請書等は、次の窓口へ提出してください。都市整備課にて審査を行い、許可(あるいは不許可)の通知書を提出窓口にて申請者に交付します。

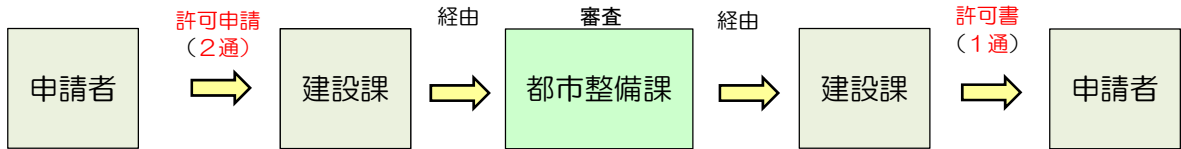
窓 口 (課名)	電話番号
建設部建設課 建築係	23-3942

### (6) 許可基準などに関するお問い合わせ先

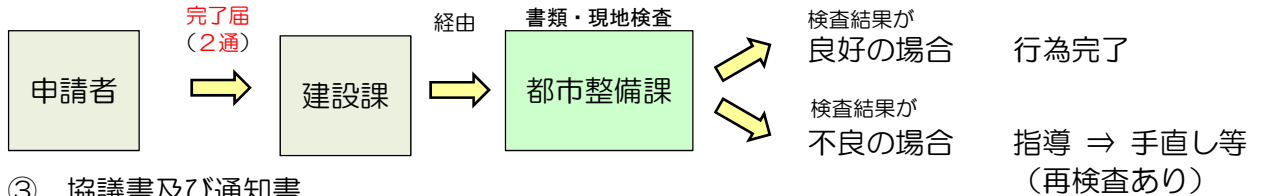
課 名	電話番号
建設部都市整備課 都市計画係	23-3918

## (7) 申請手続きの流れ

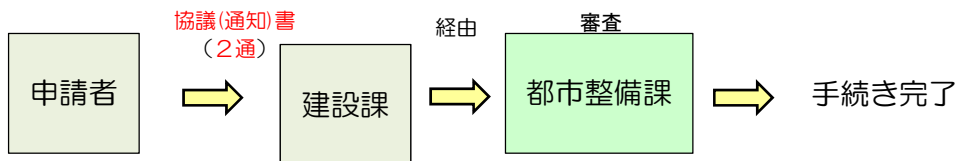
### ① 許可申請書



### ② 行為完了届



### ③ 協議書及び通知書



- 各審査には、通常 10 日間程度の期間を要します。
- 建築確認申請書を提出する前に、風致地区内行為許可申請書を提出してください。
- 工事期間中は、工事現場の見やすい場所に風致地区内行為許可標識（第3号様式）を掲示してください。

## (8) 申請書添付書類等

### ① 風致地区内行為許可申請書（第1号様式）（施行規則第2条及び別表第1）

【説明用】	【添付図面等】
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築物説明書</li> <li>• 工作物説明書</li> <li>• 宅地の造成等説明書</li> <li>• 土石の類の採取説明書</li> <li>• 水面の埋立又は干拓説明書</li> <li>• 屋外における土石類の堆積説明書</li> <li>• 木竹の伐採説明書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 付近見取図</li> <li>• 配置図（道路境界線、道路幅員）</li> <li>• 平面図</li> <li>• 立面図（2面以上、建物の高さ、色彩）</li> <li>• 断面図</li> <li>• 植栽計画図（配置、樹高、緑地率算出結果）</li> <li>• 現況写真</li> <li>• その他市長が必要と認める書類</li> </ul>

※ 説明書は、各種行為に応じ添付してください。また、添付図面の詳細は、施行規則第2条別表第1でご確認ください。

※ 植栽計画図は、緑化対象地域のみ添付となります。

### ② 風致地区内行為中止、廃止、完了届（第4号様式）

中止、廃止届添付資料

• 中止又は廃止に至った経緯を記載した理由書を添付してください

完了届添付資料

• 完了後の図面（平面図、立面図等）及び写真を添付してください

※ 写真は、標識の設置状況、行為後の状況、色彩の状況、植栽状況（対象地のみ）、その他必要な写真の添付とします。

### ③ 条例第2条第2項及び第3項に係る協議、通知

協議や通知をしようとする場合は、事前にご相談ください。

### ④ その他

許可行為に変更が生じた場合は、速やかにご相談ください。

## 2 風致地区内における各種行為の許可基準と申請書添付図面

### (1) 建築物等の新築、増築、改築、移転

#### ① 対象となる行為

- 1) 建築物の新築、増築又は改築にあつては、建築物又はその部分の床面積の合計が 10㎡を超えるもの
- 2) 建築物の移転にあつては、移転に係る建築物の床面積が 10㎡を超えるもの
- 3) その他の工作物にあつては、高さが 1.5m以上であるもの新築、増築、改築又は移転

#### ② 許可の基準

##### 1) 建築物の新築等の場合

建築物の高さ		13m以下 ※1
建ぺい率		40%以下
外壁の後退距離 ※2	道路に接する部分	3m以上（柱芯でなく最外壁面）
	その他の部分	1m以上（同上）
建築物の位置、規模、形態及び意匠		・新築（増築）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不調和でないこと
建築物の色彩		
宅地の造成等を伴う場合		・緑地率が 20%以上 ※3 ・1ha 以上の造成では、生じる法面が 5m以下

※1 第1種低層住居専用地域では、建築物の高さが 10m以下になります。詳細は2-(4) その他で記載しています。

※2 壁面後退の対象物は、出窓、戸袋、バルコニー、ベランダ、玄関庇の柱、テラス屋根の柱、屋外階段などが対象となります。

※3 緑地率とは、敷地面積に対する緑地面積の割合で、緑地面積は施行規則第9条及び別表第2に基づき算定します。

- 2) 当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、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不調和とならないようにしてください。

#### ③ 建築物等の色彩（色彩の変更を含む）

敷地及び周辺の土地の区域における風致と不調和にならないように計画してください。

#### ④ 条例の運用上における解説

ア 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号及び建築基準法施行細則（平成 20 年香川県規則第 47 号）第 28 条により、建築確認においては角地について建ぺい率が緩和されますが、同様の緩和措置は行いません。

イ 外壁等の後退において、「道路に接する部分は 3m」との記載がありますが、敷地に接する道路が 2 以上ある場合は、主たる道路に接する部分が 3m 以上の後退があれば他の道路に接する部分は 1m 以上の後退とすることができます。この場合の主たる道路とは、敷地周辺の状況をふまえて個別に判断していますので、事前にご相談ください。

ウ 主たる道路と、敷地の間に道路以外の土地（水路等を含み、幅員が 3m 未満のものに限ります。）が挟まれている場合には、道路境界線から 3m、敷地境界線から 1m を比較して、外壁等の後退距離がいずれか長い方以上の確保を要します。

エ 屋根、外壁その他建築物等に用いる色彩については、原色や蛍光色などの色相、明度及び彩度が高いものを避け、周辺の風致に対して違和感を与えない色とします。

オ その他の工作物のうち、建築物とは別に設置されるエアコンの室外機などは基本的に対象外としますが、高さ 1.5m を超えるものは工作物として扱いますので、敷地境界からの後退が必要となります。特に給湯器の設置にはご注意ください。また、塀や石灯籠なども、高さ 1.5m を超えるものは同様に、敷地境界からの後退が必要です。

⑤ 申請書の添付図面

行為の種別	図面等		
	図面等の種類	縮尺	図面等に明示しなければならない事項
建築物等の新築、増築、改築又は移転	付近見取図	随意	方位、行為地及び道路、建物その他の目標となる地物
	配置図	500分の1以上	方位、縮尺、敷地の境界線、敷地内における建築物等及び木竹の位置、申請に係る建築物等と他の建築物等との別及び敷地に接する道路の位置及び幅員
	平面図	200分の1以上	方位及び縮尺
	2面以上の立面図	200分の1以上	方向、縮尺及び主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩
	断面図	200分の1以上	縮尺、敷地の現況地盤及び設計地盤、敷地の境界、敷地内における建築物等及び木竹の位置及び高さ並びに申請に係る建築物等と他の建築物等との別
	植栽計画図	200分の1以上	方位、縮尺及び植栽する樹木並びに既存の樹木の位置及び名称
	現況写真	名刺判以上	行為地及びその周辺並びに行為部分の境界線
建築物等の色彩の変更	付近見取図	随意	方位、行為地及び道路、建物その他の目標となる地物
	配置図	500分の1以上	方位、縮尺、敷地の境界線、敷地内における建築物等及び木竹の位置、色彩の変更箇所並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
	立面図	200分の1以上	方向、縮尺、主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩並びに色彩の変更箇所
	現況写真	名刺判以上	行為地及びその周辺並びに行為部分の境界線

(2) 宅地の造成等

① 対象となる行為

- 1) 面積が10㎡以下の宅地の造成等で、かつ高さが1.5mを超える<sup>のり</sup>法を生ずる切土又は盛土を伴うもの
- 2) 面積が10㎡を超える宅地の造成等で、かつ高さが1.5mを超える<sup>のり</sup>法を生ずる切土又は盛土を伴わないもの（ただし、建築物の存する敷地内で行われるものを除く。）
- 3) 面積が10㎡を超える宅地の造成等で、かつ高さが1.5mを超える<sup>のり</sup>法を生ずる切土又は盛土を伴うもの

② 許可の基準

- 1) 緑地面積の算定表により算定した面積が、宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が20%以上としてください。
- 2) 宅地の造成等に係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ようにしてください。
- 3) 宅地の造成等に係る土地の区域の面積が1haを超えるもの<sup>のり</sup>にあつては、5mを超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないようにしてください。

### ③ 緑化面積の算定表

区域	緑化種別	基準面積	換算係数
主たる道路との境界線からの水平距離が5mまでの敷地の区域	高木（樹高が3mを超える樹木をいう。以下同じ。）	通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積	1.44
	生け垣	延長に生け垣高を乗じて得た面積	1.2
	壁面緑化	水平延長に1mを乗じて得た面積	1.2
	芝又は屋上緑化	水平投影面積	0.6
	樹木（高木を除く。以下同じ。）	通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積	1.2
	草本※（芝を除く。以下同じ。）又は庭園内の池、庭石若しくはこれらに類するもの	水平投影面積	1.2
その他の敷地の区域	高木	通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積	1.2
	生け垣	延長に生け垣高を乗じて得た面積	1
	壁面緑化	水平延長に1mを乗じて得た面積	1
	芝又は屋上緑化	水平投影面積	0.5
	樹木	通常の生育をした時の樹冠の水平投影面積	1
	草本又は庭園内の池、庭石若しくはこれらに類するもの	水平投影面積	1

※ 「草本」とは、樹木でない植物のことで、家庭菜園や花壇（移動可能な鉢類、プランターは除く）などを指します。

### ④ 条例の運用上における解説

ア 土地の形質の変更については、現状地盤高を基準として高さ30cm以上の切土又は盛土を伴うものを許可対象とします。

イ 緑化面積の算定表において「主たる道路との境界線」との記載がありますが、行為地に接する道路が2以上ある場合は、外壁の後退と同様で、敷地周辺の状況をふまえて個別に判断していますので、事前にご相談ください。

ウ ウッドデッキや建物へのアプローチ（飛び石、敷石など）は「～これらに類するもの」として認めていませんので、緑化面積には換算できません。

エ 緑化種別が重複する場合の取り扱いについては、面積を重複して計上できないので、換算係数が高い方で計算してください。

### ⑤ 申請書の添付図面

行為の種類	図面等		
	図面等の種類	縮尺	図面等に明示しなければならない事項
宅地の造成等	付近見取図	随意	方位、行為地及び道路、建物その他の目標となる地物
	平面図	500分の1以上	方位、縮尺、等高線又は等深線、行為地の境界線、切土、盛土又は堆積をする土地の部分及び擁壁、排水施設その他の附帯工作物
	断面図	500分の1以上	縮尺、現況地表面、設計地表面、 <sup>の</sup> 法面保護又は堆積の方法及び擁壁、排水施設その他の附帯工作物
	植栽計画図	200分の1以上	方位、縮尺及び植栽する樹木並びに既存の樹木の位置及び名称
	現況写真	名刺判以上	行為地及びその周辺並びに行為部分の境界線

### (3) その他の行為

「木竹の伐採」、「土石の類の採取」、「水面の埋立て又は干拓」、「屋外における土石類の堆積」の場合においても、それぞれ許可基準と申請書の添付図面が条例で定めていますので、これらの行為については事前にご相談ください。

### (4) その他

#### ① 風致地区内における建築物の規制

風致の名称	琴弾風致		
用途地域の区分	第1種低層住居 専用地域	第1種住居地域	用途無指定地域
建築物等の高さ	10m以下	13m以下	
建ぺい率	40%		
容積率	60%	200%	
外壁後退	道路に接する部分		3m
	道路以外の敷地境界		1m

#### ② 電気装飾（イルミネーション等）の取扱い

##### 1) 風致地区内の国立公園区域※

装飾設置の可否については、行為者から中国四国地方環境事務所高松事務所へご確認ください。

※ 区域の確認は、都市整備課へお問い合わせください。

##### 2) 風致地区内の都市公園区域※

基本的に行為を妨げませんが、次の事項についてはご協力をお願いします。

- ・設置期間は30日以内
- ・点灯時間は日没から22時まで
- ・装飾の最高部は用途地域における制限を限度※
- ・外部（風致地区外）から見えない規模
- ・行為の際は、条例第2条第2号の規定に準じた協議を要します。ただし、個人での届出は不可とします。

※ 区域の確認は、都市整備課へお問い合わせください。

##### 3) 風致地区内

基本的に行為を妨げませんが、次の事項についてはご協力をお願いします。

- ・設置期間は30日以内
- ・点灯時間は日没から22時まで
- ・装飾の最高部は用途地域における制限を限度※
- ・外部（風致地区外）から見えない規模
- ・許可申請等は不要です。

※ 用途地域における制限は、(4)その他の「風致地区内における建築物の規制」でご確認ください。

#### ③ その他

本マニュアルに記載のない行為については、事前にご相談ください。

### 3 風致地区内の行為規制や手続きに関するお問い合わせ先

風致地区内における行為の規制内容や必要な手続きについては、次の窓口までお問い合わせください。

観音寺市 建設部 都市整備課 都市計画係 〒768-8601 観音寺市坂本町一丁目1番1号 TEL 0875-23-3918 FAX 0875-23-3967
---