

風致地区内における行為の許可申請について

市川市の風致地区について

■はじめに

都市化の進展により私たちの生活は便利になった反面、街から次第に緑地が失われ、街の景観は落ち着きを失い乱雑化しました。

木々の緑は、豊かな人間生活を築くうえで、私たちの心に安らぎを与える、街に潤いとゆとりをもたらすなど限りない恩恵を与えてくれます。

調和のとれた街の景観を維持していくために、特定の地域を指定し、土地の利用を制限する「風致地区」という制度があります。これは都市の良好な自然的環境に富んでいる地域を、都市計画の中で風致地区に指定し、別に定める「風致地区条例」によって地区内での建築物の高さや規模を抑えるなど、各種の開発行為に対して一定の規制をすることによって緑にあふれた秩序ある街並みを維持しようとするものです。

■市川市の風致地区

市川市の風致地区は大正8年に制定された旧都市計画法により、昭和13年に江戸川沿いの水辺地と斜面林による自然的景観が形成されている「国府台風致地区」、葛飾八幡宮を中心とした閑静な住宅地が形成されている「八幡風致地区」、法華経寺を中心とした低層住宅地と斜面林が形成されている「法華経寺風致地区」の3地区が指定されました。

その後、昭和48年に既定の風致地区の区域を見直すとともに、市川市靈園と周辺の斜面林により良好な景観が形成されている。「大町風致地区」、斜面林に囲まれ閑静な住宅地が形成されている「梨風苑風致地区」の2地区を追加指定し、現在5地区約769haが指定されています。

風致地区名	面 積 (ha)	区 域
国 府 台	約 596.0	北国分、堀之内、中国分、国分、国府台、市川、真間、須和田、菅野、東菅野（2丁目）、宮久保（1丁目）、江戸川河川敷
八 普	約 54.0	八幡、鬼越、北方、本北方、東菅野（3,4丁目）、宮久保（3丁目）
法 華 経 寺	約 60.0	中山、若宮、高石神
大 町	約 52.0	大町、大野町（4丁目）
梨 風 苑	約 7.0	大野町（1丁目）
計	約 769.0	

*上記の表に記載された区域の町名であっても、風致地区でない地域もあります。

風致地区に該当するかの確認は、「いち案内（地域地区）」をご確認ください。

■ 風致地区内で許可を要する行為

- (1) 建築物の建築（新築、改築、増築、移転）
- (2) 工作物の設置（新設、改設、増設、移設）
- (3) 建築物その他の工作物の色彩の変更
- (4) 宅地の造成又は土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (5) 水面の埋立又は干拓
- (6) 木竹の伐採
- (7) 土石類の採取
- (8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

■ 風致地区内の行為の制限の内容

(1) 建築物の建築

- (イ) 最高の高さが10mを超えないこと。
- (ロ) 建ぺい率は40%以下とすること。
- (ハ) 外壁又はこれに代わる柱の面を、道路から2m以上、その他の境界から1m以上離すこと。
ただし、建築面積に算入されないバルコニー、出窓等で、部分的かつ小規模なものと判断されるもの（少なくとも、各境界から基準の壁面後退距離の1/2以上は離されている状態）については、外壁の後退距離の対象としないものとする。
- (二) 屋根や外壁の色彩を周囲の景観（街並み）と調和させること。
＊堀之内地区地区計画区域内においては、最高の高さ及び建ぺい率の取り扱いが異なります。

(2) 工作物の設置

- (イ) 色彩を周囲の景観（街並み）と調和させること。

(3) 色彩の変更

(4) 宅地の造成または土地の開墾その他の土地の形質の変更

（宅地以外の土地から宅地を造成する行為、高さ30cm程度以上の切土又は盛土を伴う土地の物理的形状を変更させる行為が該当します。）

- (イ) 宅地造成地等の敷地内に一定の緑地を確保すること。（緑地率は下表のとおり）

宅地造成等の面積	500 m ² 以上	500 m ² 未満	戸建の宅地分譲の場合
市街化区域	20%	10%	10%／一宅地
市街化調整区域	30%	15%	15%／一宅地

※緑化率の計算についてはHP上の「風致地区 緑化率及び緑地面積の算定について」を参照し

てください。

- (ロ) 切土、盛土により、高さ3mを超えるのが生じないこと。
- (ハ) 1ha以上の場合は、一団の森林を保全すること。

(5) 水面の埋立または干拓

(6) 木竹の伐採

- (イ) 伐採区域の面積が1haを超えないこと。

(7) 土石の採取

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

※ 上記の行為に係る審査基準については、公園緑地課窓口に備え付けの「市川市風致地区条例の運用等に関する審査基準」を閲覧してください。

■ 許可を要しない軽易な行為

- (1) 建築物の建築及び色彩の変更
 - (イ) 床面積の合計が 10 m²以下のもの。
- (2) 工作物の設置及び色彩の変更
 - (イ) 地表面からの高さが 1.5 m以下のもの。
 - (ロ) 建築物に付属する門、柵、塀
- (3) 宅地の造成等、土地の開墾、その他土地の形質の変更
 - (イ) 面積が 30 m²以下のもの。
(高さが 1.5 m を超えるのりを生ずる切土、盛土を伴うものを除く。)
- (4) 木竹の伐採
 - (イ) 枯損した木竹、危険な木竹
 - (ロ) 建築物の敷地内で行う高さ 5 m 以下の木竹

■ 申請図書（正副各一部）

- (1) 風致地区内行為許可申請書（押印省略可）
- (2) 概要書（建築物、工作物、土地形質変更等、木竹伐採の各概要書のうち該当するもの）
- (3) 委任状（代理人をたてる場合、押印省略可）
- (4) 公図の写し（法務局所管のもの）（建築物等の色彩変更の場合は不要）
- (5) 土地に係る全部事項証明書（正副写しで可、発行日より 3 ヶ月以内のもの）
(建築物等の色彩変更の場合は不要)
- (6) 案内図（都市計画図 S=1/2,500 又はこれに準ずるもの）
- (7) その他以下の図面

(イ) 建築物の建築または建築物の色彩の変更の場合（※印は「色彩の変更」の場合不要）

図面の種類	縮 尺	明 示 事 項
配 置 図	1/200～1/100	建築物の位置を表示、方位、道路名称、道路の幅員 <u>風致の壁面後退規制区域を黄色で着色</u> 道路及び隣地境界線から壁面までの有効距離を記入 敷地求積図（三斜求積、面積計算式）
※ 各階平面図	1/200～1/50	方位、出窓の出幅・FL、バルコニーの出幅等を記入 建築面積及び床面積の計算式
立 面 図 (4面)	1/200～1/50	<u>屋根と外壁の色の着色</u> 軒・庇の出幅、バルコニーの開放値、最高高さ等記入
※ 断 面 図 (2面)	1/200～1/100	建築物の断面、現況地盤及び設計地盤、 平均 GL の計算式
※ 植 栽 図	1/600～1/50	既存樹木及び植樹木の位置、樹種、大きさ等 植栽面積の計算式

(注) 上記植栽図の提出が必要なのは、平成 16 年 5 月 1 日以降に宅地造成等の行為を申請し、許可を受けて造成された宅地内で建築物の建築を行う場合（宅地分譲など）です。

(ロ) 工作物の設置又は工作物の色彩の変更の場合（※印は「色彩の変更」の場合不要）

図面の種類	縮 尺	明 示 事 項
配 置 図	1/200～1/100	方位、工作物の地上投影部分、申請に係る工作物と他の工作物との別

※ 平面図	1/200～1/50	工作物の水平投影面積の計算式
立面図	1/200～1/50	仕上げの方法、色彩を着色
※ 断面図	1/200～1/100	工作物の断面

(ハ) 土地の形質変更、水面の埋立・干拓、土石の採取、土石・廃棄物・再生資源のたい積の場合

図面の種類	縮 尺	明 示 事 項
地形図 (現況図)	1/1,000 以上	方位及び行為位置の境界
平面図 (造成計画平面)	1/600～1/50	方位、行為地の境界、排水施設、切土又は盛土をする部分、のり面、擁壁、現状地盤高、設計地盤高、行為面積の計算式及び土量計算式、敷地求積図
断面図	1/600～1/50	のり面の高低差の最大、擁壁部分は工作物の構造図
植栽図※	1/600～1/50	既存樹木及び植樹木の位置、樹種、大きさ等 植栽面積の計算式

※ 宅地分譲の場合、詳細な植栽図は建築行為申請時に提出いただくため、平面図上におよその植栽位置と緑地率（10%もしくは15%）を宅地ごとに明示した内容で構いません。

(ニ) 木竹の伐採の場合

図面の種類	縮 尺	明 示 事 項
地形図 (現況図)	1/2,500 以上	方位、周辺地域の土地の利用状況 伐採区域又は伐採樹木の位置、樹種、大きさ等
現況カラー写真		伐採本数が複数ある場合は、地形図上のどの樹木の写真なのかを明示すること

《注意事項》

- ・風致地区内行為許可申請の標準処理期間は、開庁日15日間です。なお、申請図書の不足や不備があった場合はこの標準処理期間に含みません。
- ・許可を受けた行為の内容を変更しようとする場合は、原則として風致地区内行為変更許可申請が必要です。なお変更内容につき予めご連絡いただければ、変更許可申請に必要な書類等につき案内いたします。
- ・申請者と土地の全部事項証明書（土地登記簿謄本）に記載された所有者が異なる場合（共有の場合を含む）は、所有者の土地使用承諾書又は賃貸（使用）借契約書、売買契約書の写し等の添付が必要です。
- ・地番（筆）の一部を使用する場合は、残りの敷地の現況図を添付してください。
また、残りの部分に建築物があるものについては、その部分が風致地区条例の規制（建ぺい率、壁面後退距離）を満たしているかどうかの確認が併せて必要となるため、当該関係図書も提出いただきます。
- ・都市計画法（以下「法」という。）第37条の規定により、法第29条の規定に基づく開発許可を受けた開発区域内の土地においては、開発行為の工事完了の検査を受け、完了公告がなされるまでは、原則として建築物等の建築が禁止されています。
このため、法29条の開発許可を受けた土地においては、「建築物の建築」申請による行為の際は法第36条第2項に基づくの交付（写し）の添付が必要となります。

- ・代理人による申請の場合は、申請書等の申請者住所氏名の下の空白欄に代理人氏名、事務所名、連絡先等を記入してください。
- ・堀之内地区地区計画区域内における申請については、添付図書として地区計画区域内の行為届出結果の通知書（写し）が必要となります。
- ・申請の内容によっては、本書に記載されていない図書の提出が必要となる場合があります。
- ・市川市風致地区条例第4条（許可の基準）各号ただし書きの適用の有無については、風致許可地区許可申請の2週間前までに、「風致地区事前相談書」によりご相談ください。

■ 風致地区に関する問い合わせ先

（申請受付・審査担当）

□市川市 街づくり部 公園緑地課

〒272-8501 市川市南八幡2丁目20番2号 第2庁舎2階

TEL 047-712-6366 FAX 047-712-6365

Mail koenryokuchi@city.ichikawa.lg.jp