

1. 風致地区とは？

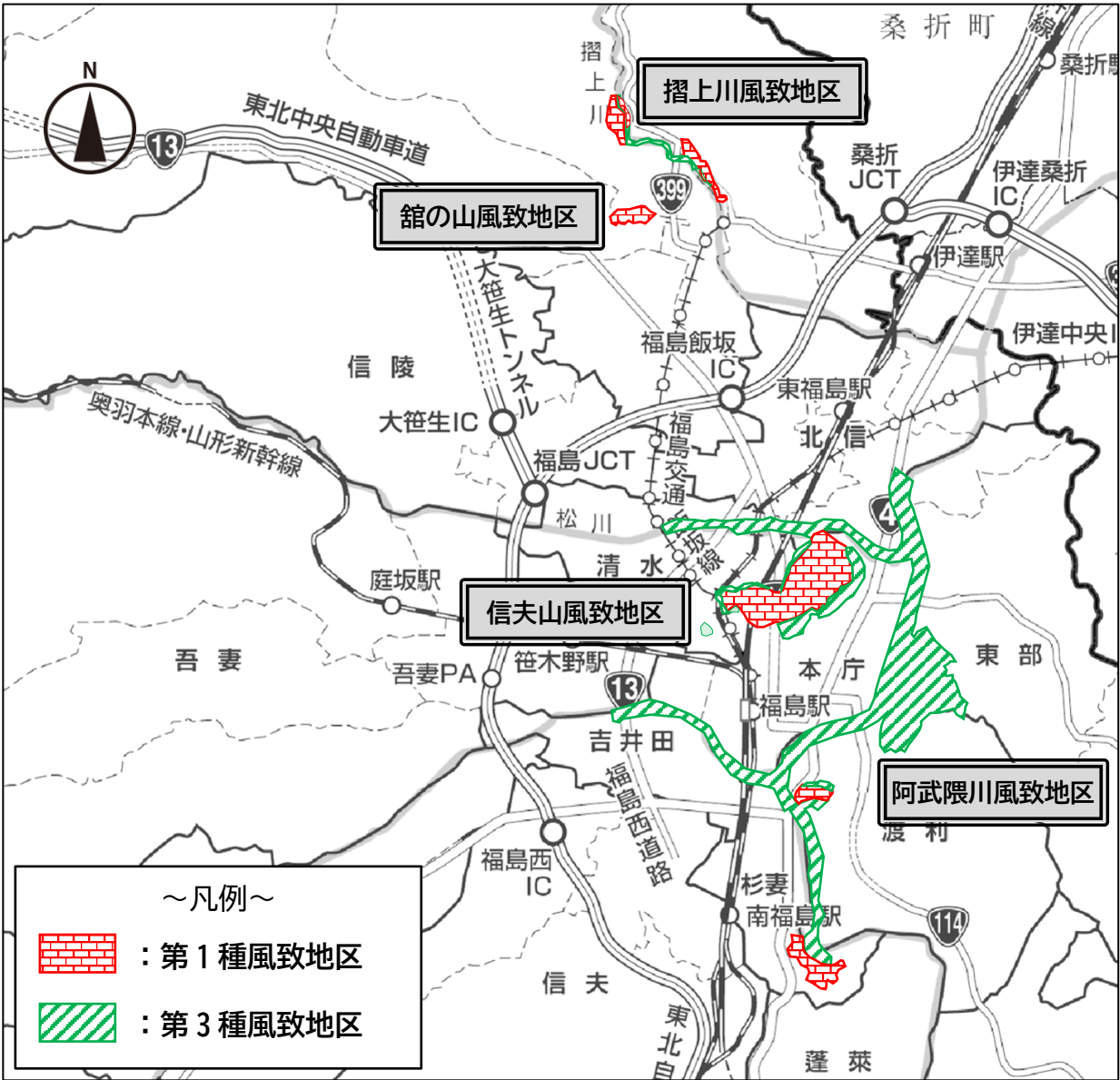
風致地区とは、都市の自然景観や歴史景観を維持し、緑豊かな生活環境や文化的環境を形成することを目的とした地区です。

風致地区において、建築物の建築や木竹の伐採など、風致の維持に影響のある行為をしようとする場合は、条例に基づき市長の許可等が必要です(行為の面積が10ha 以上で2以上の市町村の区域にわたるものを除く)。

2. 福島市の風致地区

福島市では4地区、約 954haを風致地区に指定しています。地区ごとに景観特性が異なることから、地区を2種類(第1・3種)に区分し、多様な風致に対してきめ細かく規制しています。

地区	第 1 種風致地区	第 3 種風致地区	合計
信夫山風致地区	164ha	46 ha	210 ha
阿武隈川風致地区	62 ha	611 ha	673 ha
摺上川風致地区	49 ha	6 ha	55 ha
館の山風致地区	16 ha	0 ha	16 ha



3. 許可手続きが必要な行為

風致地区内において、以下に掲げる行為をしようとする場合は、あらかじめ市長の許可を受ける必要があります。また、許可を受けた事項を変更する場合も同様です。

市長の許可が必要な行為	解説
(1) 建築物その他の工作物の新築・改築・増築・移転	【建築物】 ・風致地区の種別毎に「建築物の高さ」、「建築面積の敷地面積に対する割合」、「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」及び「緑地率」を定めている 【工作物】 ・高さ 1.5mを超える工作物の設置においては、工作物の「位置」、「規模」、「形態」及び「意匠」が、当該建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著しく不調和でないものと定めている
(2) 建築物その他の工作物の色彩の変更	・建築物等の色彩は、良好な自然的景観に影響することから、建築行為を伴わない色彩の変更についても、規制の対象としている
(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	・既存の樹木の保全に配慮するとともに、風致への影響を軽減するため、宅地の造成等により生じるのり面の規模の制限や緑地率の確保などを義務付けている
(4) 水面の埋立て又は干拓	・自然的地貌に変化を与える行為であり、既存の樹木の保全に配慮するとともに、風致への影響を軽減するため、植栽を行うことなどを義務付けている
(5) 木竹の伐採	・建築物の建築などを行う場合は、伐採の規模を必要最小限に留めることなどの制限を設けている
(6) 土石の類の採取	・土石類の採取は、風致に与える影響の大きい行為であり、一度実施されると修復が困難な場合も考えられることから、行為の方法などについて制限を設けている
(7) 屋外における土石、廃棄物の堆積	・屋外において土石等の堆積が行われることは、自然的景観を阻害することが想定されることから、これらの行為を規制の対象としている

4. 風致地区内における行為の許可・協議・通知

風致地区内で国、県若しくは本市の機関又は市規則第3条で定める独立行政法人等が行う行為については、許可ではなく協議になります。

河川法による河川工事など、市条例第3条第3項に該当する場合は、許可や協議ではなく通知になります。

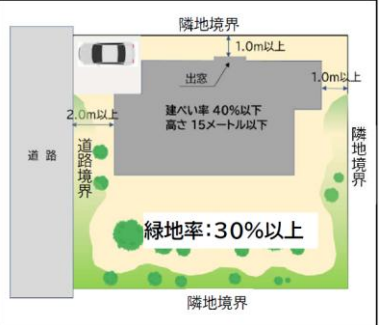
5. 許可等の手続きが不要な行為(適用除外)

以下に掲げる行為をしようとする場合は、許可、協議及び通知を要しません。なお、以下に掲げる行為の他にも許可等の手続きが不要な行為があるため、別途『福島市風致地区 許可制度の手引き』を参照してください。

- ・非常災害のため必要な応急処置として行う行為
- ・建築物の建築で、当該建築に係る建築物の床面積が 10 m²以下であるもの(次頁「6. 許可基準」に適合しないものを除く)
- ・建築物その他の工作物のうち屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更
- ・間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
- ・枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

6.許可基準

市条例第7条では、同第3条等により許可する場合の許可の基準を定めています。各基準の詳細については以下に記載しています。

項目		許可基準	
		第1種風致地区	第3種風致地区
(1) 建築物その他の工作物の新築・改築・増築・移転※1	I 建築物の建築	第1種風致地区の建築物の許可基準例  第3種風致地区の建築物の許可基準例 	
	II 工作物の建築	・「位置」、「規模」、「形態」及び「意匠」が、行為地及びその周辺の風致と著しく不調和でないもの	
	III 仮設の建築物その他の工作物の建築※1	・移転や除却が容易にできる構造 ・規模及び形態が行為地及びその周辺の風致と著しく不調和でないもの	
	IV 地下に設ける建築物その他の工作物の建築	・建築位置及びその規模が、行為地及びその周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないもの	
(2) 建築物その他の工作物の色彩の変更※1		・変更後の色彩が行為地及びその周辺の風致と著しく不調和でないもの	
(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更		以下のいずれかに該当し、かつ、工事後の地貌が行為地及びその周辺の風致と著しく不調和とならないもの ・行為地及び周辺地の木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないもの ・高さが5m を超える法を生じる切土又は盛土を伴わないもの※2 ・都市の風致の維持上特に枢要な森林で、あらかじめ知事が指定したものの伐採を伴わないもの※2	
		緑地率	50%以上 30%以上
(4) 水面の埋立て又は干拓		・適切な植栽とその他の措置により、行為地及びその周辺の風致と著しく不調和でないもの	
(5) 木竹の伐採		以下のいずれかに該当し、かつ、行為地及びその周辺の風致と著しく不調和とならないもの ・建築等の行為のための必要な最小限度の木竹の伐採 ・森林の択伐 ・伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐※3 で、伐採区域の面積が1ha 以下のもの ・森林である土地の区域外における木竹の伐採	
(6) 土石の類の採取		・採取方法は露天掘りではないもの※4 ・行為地及びその周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないもの	
(7) 屋外における土石、廃棄物の堆積		・堆積物の高さが5m 以下であるもの ・行為地及びその周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないもの	

※1 都市計画課景観係と協議が必要となる場合がある
※2 宅地の造成等に係る土地の区域が 1ha を超える場合のみに適用
※3 都市の風致の維持上特に枢要な森林で、あらかじめ市長が指定したものに係るものを除く
※4 適切な埋戻しや植栽をすることで風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く

7.許可申請時の提出書類

No	提出書類及び記載内容等	
①	☐ 申請書(正、副)	
②	☐ 位置図	・縮尺:1/25,000 のもの
③	☐ 区域図	・縮尺:1/2,500 のもの
④	☐ 敷地の求積図	
⑤	☐ 現地写真及び撮影箇所図	・撮影方向を記入すること
⑥	☐ 土地利用計画平面図(配置図)	・木竹の伐採等がある場合は、位置や伐採本数を土地利用計画図に記載すること ・建築物を建築する場合は、緑地の配置及び面積(緑地率)を記載すること
⑦	☐ 土地利用計画断面図(横断面図)	
⑧	☐ 建築平面図	
⑨	☐ 立面図又は構造図	・建築物・工作物の高さがわかるもの
⑩	☐ 建築面積、延床面積の求積図	
⑪	☐ 色見本	・パース又はカタログ等を添付すること
⑫	☐ 公図	・正本は原本添付、申請地を朱書きすること
⑬	☐ 開発許可を受けた時は、その許可書又は検査済書の写しを添付すること	

行為の区分	該当する提出書類
(1)建築物等の建築 (2)工作物の建築 (3)仮設の建築物その他の工作物の建築 (4)地下に設ける建築物その他の工作物の建築 (6)宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩ ⑪⑫⑬
(5)色彩の変更	①②③⑤⑧⑨⑪⑫⑬
(7)木竹の伐採 (8)土石の類の採取 (9)水面の埋立て又は干拓 (10)屋外における土石等の堆積	①②③④⑤⑥⑦⑫⑬

8.申請の流れ

