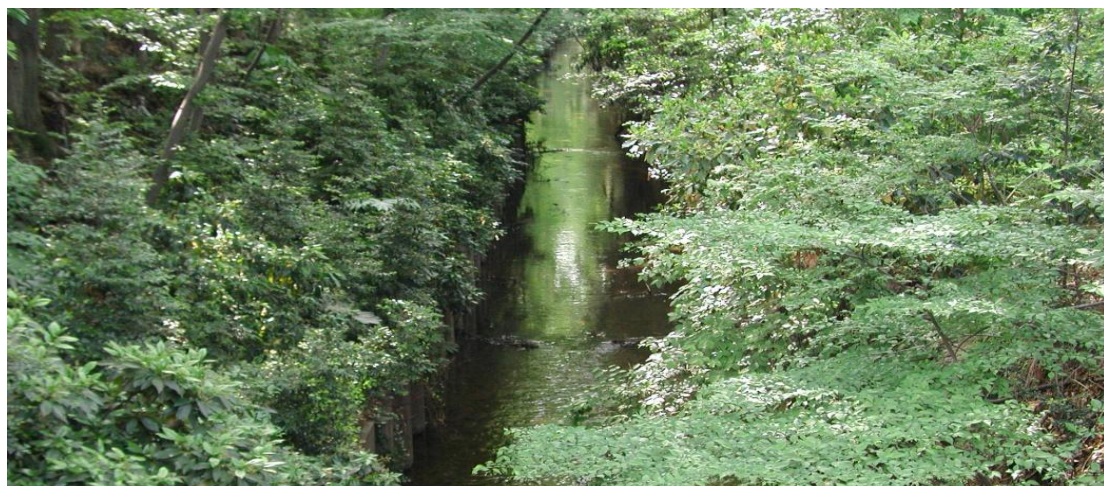


小平市風致地区の手引き

風致地区は都市の自然的景観を維持するため、都市計画法で定められた地域です。

許可を受けなければならない行為や許可の基準等は、「小平市風致地区条例」に定めています。

また、許可基準を適正かつ公平に運用するため「審査基準」を設けています。



審査基準では、風致地区内を地域特性により、AからD地域に区分しています。

- | | |
|---|-------------|
| ●東京道（美園町、大沼町、花小金井） | ……B、C地域 |
| ●青梅街道（小川町、仲町、天神町、花小金井） | ……A、B、C、D地域 |
| ●鈴木道（鈴木町、花小金井南町） | ……B、C、D地域 |
| ●玉川上水（中島町、小川町、上水新町、たかの台、津田町、上水本町、学園西町、喜平町、回田町、上水南町、御幸町） | ……A、B、C、D地域 |

○該当地の具体的な地域区分は、こだいら地図情報システムまたはスマート窓口にてご確認ください。

※東京道風致地区及び玉川上水風致地区の一部（御幸町及び回田町の一部）は「東京都風致地区条例」に基づく規制となります（申請様式のみ異なります（様式2））。

《 市長の許可を要する行為 》

1. 建築物の建築その他の工作物の建設
2. 建築物その他の工作物の色彩の変更
3. 宅地造成、土地開墾その他の土地の形質の変更（盛土、切土等）
4. 水面の埋立て
5. 木竹の伐採
6. 土石の類の採取
7. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積



許可の基準等 (条例第5条の許可基準及び審査基準)

1. 建築物の建築その他工作物の建設 (新築、改築、増築又は移転)

建ぺい率	40 % 以下	
壁面後退距離 ※	道路側	2.0 m 以上
	上記以外	1.5 m 以上
最高の高さ ※	15 m 以下	

※壁面後退距離

敷地境界線から建築面積に算入される柱又は外壁等までの最短距離の有効寸法です。

※ 最高の高さ

平均地盤面から計測する建築基準法上の最高高さです。

- ・当該建築物(工作物)等の位置、規模、形態及び意匠(色を含む)が、当該建築の行われる敷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こと。

[審査基準]

- ・建築物(工作物)等の色彩は、原色及び蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩にしてください。
- ・広告物、看板等の特殊な用途を有するもので、前記によりがたい場合でも、面積を少なくするなど、できるだけ風致の維持に努めてください。
- ・ゴルフフェンス、塔等の高さは30m以内にしてください。

※一定の要件を充たしている場合は、緑化を条件に若干の緩和が認められます。

(地域区分(A～D地域)により緩和基準が異なります。主な緩和基準は市ホームページにてご確認ください。)

2. 建築物その他の工作物の色彩の変更

- ・変更後の色彩が、当該変更に係る建築物等の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と調和すること。

[審査基準]

- ・色彩は、原色及び蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩にしてください。

3. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(盛土、切土等)

- ・植栽その他必要な措置を行うこと等により変更後の地貌が当該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とならないこと。
- ・変更を行う土地及びその周辺の土地の区域における木竹の育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- ・木竹が保全され又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が10%以上であること。
- ・面積が1haを超える宅地の造成等にあつては、高さが3m(1ha未満にあつては、高さが5m)を超える法を生ずる切土若しくは盛土又は都市の風致の維持に特に必要な森林で市長があらかじめ指定したものの伐採を伴わないこと。

[審査基準]

- ・切土及び盛土は必要最小限にし、できるだけ建築部分に限定してください。
- ・地形に順応して造成してください。
- ・支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させてください。
- ・擁壁は、できるだけ表面処理(自然石風等)するか植栽により覆い隠すようにしてください。
- ・地表の舗装面積は必要最小限にしてください。
- ・施行面積が1000㎡以上の場合、樹木の残存又は植栽により20%以上の緑化をお願いします。(A地域は1000㎡未満でも20%以上の緑化をお願いします。)
- ・分譲地を造成する場合は、一区画当たりの面積が100㎡以上となるようにお願いします。

4. 水面の埋立て

- ・埋立て後の地貌が当該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とならないこと。

[審査基準]

- ・周辺景観への影響を最小限とし残存する水面の水位、水量が変わらないようにしてください。
- ・風致景観の中核をなす水面については原則として認めません。

5. 木竹の伐採

- ・森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものでありかつ、伐採区域の面積が1haを超えないこと。

[審査基準]

- ・支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させてください。特に、生垣若しくは高木、低木の密植等列状又は面的に風致を形成しているものはできるだけ残存させてください。
- ・保存樹木や大径の高木はできるだけ残存させてください。
- ・伐採したあとは、積極的に修景植栽をしてください。
- ・1000㎡を超える皆伐は、A地域では行わないでください。
- ・1000㎡以上の一団の樹林地がある場合は、50%以上の残存をお願いします。
- ・A地域は30%、B地域は20%、C地域は10%の植栽による緑化が許可条件となります。

6. 土石の類の採取

- ・採取方法が採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

[審査基準]

- ・採取方法はできるだけ坑道掘りにしてください。
- ・採取による地表の崩壊又は陥落の防止策及び汚濁水の処理の対策を施してください。

7. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

- ・堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

[審査基準]

- ・優良な風致を特に保全すべき地域(A地域)では認めません。
- ・高さは3m以内としてください。
- ・堆積面積は最小限としてください。
- ・B地域は30%、C地域は20%、D地域は10%の植栽による緑化が許可条件となります。

《敷地が風致地区の内外にわたる場合》

- ◆風致地区内が風致地区条例の対象となります。
- ◆建築物等の建ぺい率は、風致地区内の敷地面積に対する風致地区内の建築面積の割合に適用されます。
- ◆敷地の一部が風致地区内であっても許可を要する行為を風致地区外で行う場合は許可を受ける必要がありません。

《地域区分(A～D地域)の確認》

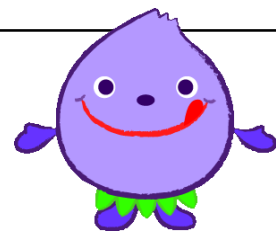
- ◆こだいら地図情報システム(市ホームページ)またはスマート窓口(市役所4階)にてご確認ください。

《許可が不要な場合》

- ◆10㎡以下の建築、10㎡以下の宅地造成で切土、盛土は法の高さが1.5m以内のもの等。

※詳細は、風致担当にご確認ください。

許可申請の手続き



事前相談及び
内容の確認

風致地区内で許可が必要な行為を行う場合は、申請予定図書一式をEメール等でご提示の上、担当による事前確認を受けてください。

- ・現地調査が必要な場合があります(木竹の伐採は申請手続きの前に必ず現地確認を行います)。
- ・風致の維持に支障となる点は、計画の変更等をお願いすることになります。

申請・審査等



処理期間は書類が完備した日から約3週間

許可書の交付等

許可後に変更が生じた場合は、次の手続きが必要です。

- ① 既許可の基準を超えて変更する場合は、既許可の風致地区内行為廃止届を提出したうえで変更後の新たな許可申請が必要です。
- ② 既許可の基準内で変更する場合は、風致地区内行為変更届の提出が必要です。

完了届の提出



行為完了後(植栽も含む)1ヶ月以内に必要図書を添えて提出してください。
現地を確認し、許可内容と異なっている場合は、是正していただくことになります。

○問い合わせ先



小平市 都市開発部 都市計画課 開発指導担当

TEL:042-346-9829

Eメール:toshikeikaku@city.kodaira.lg.jp