

風致地区内における建築等の 規制に関する条例について



(高鍋町 舞鶴風致地区)

宮崎県 土木部 都市計画課

風致地区とは…

1. 風致とは

『自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観』のことです。

2. 風致地区とは

風致地区は、都市計画法に基づき定められる地域地区の一つであり、都市内における①樹林地や丘陵地などの自然の景勝地、②公園・水辺等の良好な空間、③史跡や神社・仏閣等がある区域、④良好な住環境を維持している区域のことです。

3. 風致条例とは

風致地区において、建築物や工作物の新築、宅地の造成などの行為が風致の維持に影響を及ぼすことが考えられるため、『風致地区内における建築等の規制に関する条例（以下「風致条例」といいます。）』により、各種行為に対する許可基準を定めています。

10ha以上の風致地区において、建築等の行為をしようとするときは、風致条例に基づき、知事（都城市・日向市では各市長、高城町・高原町・高鍋町では各土木事務所長）又は宮崎市長の許可を受けて行う必要があります。※都城市の鷹尾風致地区では、都城市長の許可が必要です。

4. 風致条例のこれまでの主な経緯

昭和45年4月1日 宮崎県風致条例制定

平成4年3月30日 一部改正（罰金額の改正）

平成10年3月30日 一部改正（許可に基づく地位の承継に関する条項追加、
宮崎市の中核市移行等に伴う改正）

平成16年5月1日 一部改正（許可必要行為、許可基準の追加）

5. 今回の主な改正点（平成16年5月1日）

(1) 知事が所管する風致地区の規模を10ha以上としました。

※都城市の「鷹尾風致地区」、延岡市の「城山風致地区」は、両市に移管されます。

(2) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積を許可必要行為に追加しました。

※平成16年5月1日以前に、土石等の堆積を行っている方は、所定の書類を添えて届出を行うことにより、許可されたものとみなします。

(3) 風致地区内において、1,000㎡以上の宅地の造成等を行う際は、行為面積に対して一定割合の緑化を義務付けました。

風致条例で許可が必要な行為と許可基準

【条例第4条及び第7条関係】

1. 建築物の新築、改築、増築又は移転

【許可基準】

- 建築物の位置、形態、意匠などが周辺の風致と著しく不調和でないこと。
- 建築物の高さ、建ぺい率、壁面後退距離が次の基準を満たすこと。

種別	高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する側	その他の部分
第1種地区	10m以下	10分の3以下	2m以上	1m以上
第2種地区	15m以下	10分の4以下	1m以上	1m以上

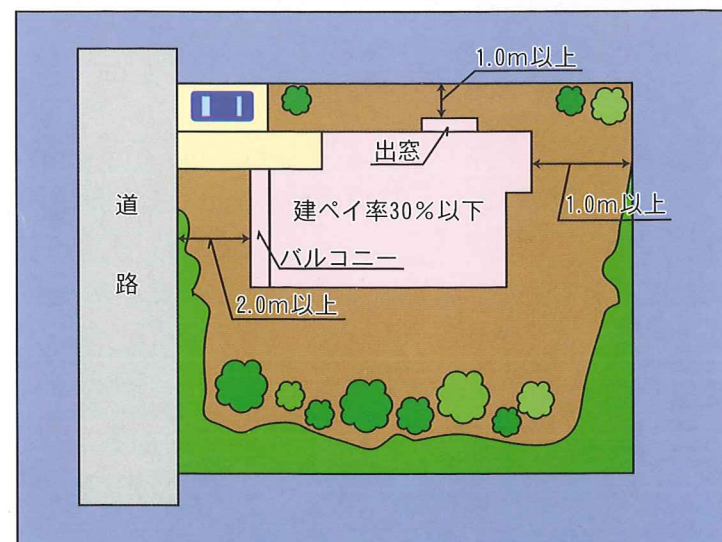
※建ぺい率：建築面積の敷地面積に対する割合

※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線までの距離

【許可不要行為】

- 新築、改築、増築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以下のもの。
ただし、建築物の高さが風致地区の種別ごとに、条例で定める高さを超えるものを除く。

【風致地区(第1種地区)における敷地利用の例】



- 第1種風致地区
高さ：10m以下
建ぺい率：30%以下
壁面後退距離
(道路側)：2m以上
(その他)：1m以上
- 第2種風致地区
高さ：15m以下
建ぺい率：40%以下
壁面後退距離
(道路側)：1m以上
(その他)：1m以上

2. その他の工作物(門・塀・井戸等)の新築、改築、増築又は移転

【許可基準】

- 工作物の位置、形態、意匠などが周辺の風致と著しく不調和でないこと。

【許可不要行為】

- 水道管、下水道管、井戸など地下に設けるもの。
- 新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5m以下のもの

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「宅地造成等」といいます。)

【許可基準】

- 植栽等を行うことにより、周辺の風致と著しく不調和とならず、また、周辺の樹木の生育に支障を及ぼす恐れが少ないこと。
- 1haを超える宅地の造成等にあつては、高さが3mを超える“のり”を生じないこと。
- 1,000㎡以上の宅地の造成等にあつては、緑地率*が1種地区で30%以上、2種地区で20%以上であること。

※緑地率：宅地の造成等を行う面積に対して、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割合。

【許可不要行為】

- 面積が10㎡以下の宅地の造成等で、高さが1.5mを超える“のり”(切土や盛土の斜面状の部分)が生じないもの。

4. 水面の埋立又は干拓

【許可基準】

- 植栽等を行うことにより周辺の風致と著しく不調和とならず、また、周辺の樹木の生育に支障を及ぼす恐れが少ないこと。

【許可不要行為】

- 面積が10㎡以下の水面の埋立又は干拓
※ただし、埋立又は干拓を実施する際は、水面の管理者の許可が別途必要です。

5. 木竹の伐採

【許可基準】

- 周辺の風致を損なう恐れが少なく、かつ次のいずれかに該当すること。
 - ・ 建築物等の新築、改築、増築又は移転、宅地の造成等を行うために必要な最小限度の伐採
 - ・ 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(1ha以下に限る)
 - ・ 森林である土地の区域外における伐採

【許可不要行為】

- 間伐、枝打ち、整枝など通常行われる管理行為
- 枯損した木竹や危険な木竹の伐採など

6. 土石の類の採取

【許可基準】

- 採取の方法が露天掘りでなく、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

【許可不要行為】

- 高さが1.5mを超える"のり"(切土や盛土の斜面状の部分)が生じないもの。

7. 建築物等の色彩の変更

【許可基準】

- 変更後の色彩が、当該地及び周辺の風致と調和すること。

【許可不要行為】

- 屋根の色彩の黒色系若しくは緑色系への変更。
- 壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔等の白色系若しくは茶色系の色彩への変更。

8. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

(以下「土石等の堆積」といいます。)

【許可基準】

- 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(景観や環境)の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

【許可不要行為】

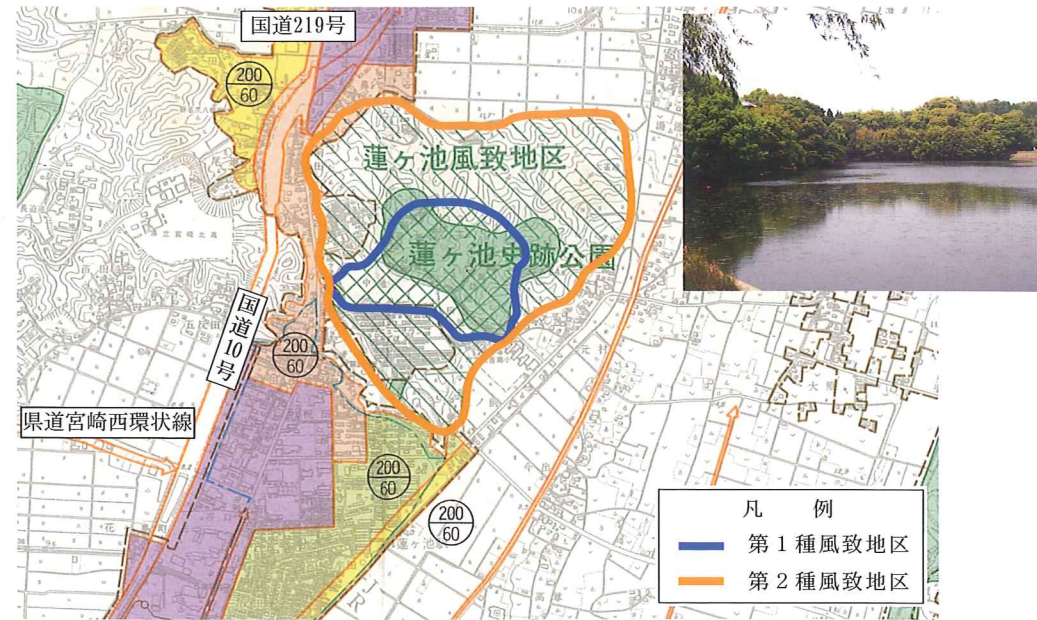
- 土石等の堆積を行う土地の面積が10㎡以下で、かつ、堆積物の高さが1.5mを超えないもの。

指定状況

都市計画 区域名	市町村名	地区名	指定年月日	面積 (ha)		
				第1種	第2種	合計
宮崎広域	宮崎市	蓮ヶ池	S44.5.20	27.8	41.5	69.3
		生目古墳	S44.5.20	51.5	9.7	61.2
		下北方	S9.8.29	105.2	60.0	165.2
		宮崎神宮	S9.8.29	26.2	-	26.2
		天神山	S10.8.23	12.1	12.3	24.4
		大淀川	S10.8.23	-	86.8	86.8
日向延岡 新産業	日向市	伊勢ヶ浜	S11.2.4	9.5	10.7	20.2
都城広域	都城市	城山	S12.12.15	-	31.7	31.7
		鷹尾	H10.4.1	-	4.9	4.9
		都島	H10.4.1	-	11.2	11.2
	高城町	観音池	S12.10.22	-	44.9	44.9
高鍋	高鍋町	舞鶴	S14.6.3	17.1	10.8	27.9
高原	高原町	狭野	S10.8.23	-	63.7	63.7
合計		13地区		249.4	388.2	637.6

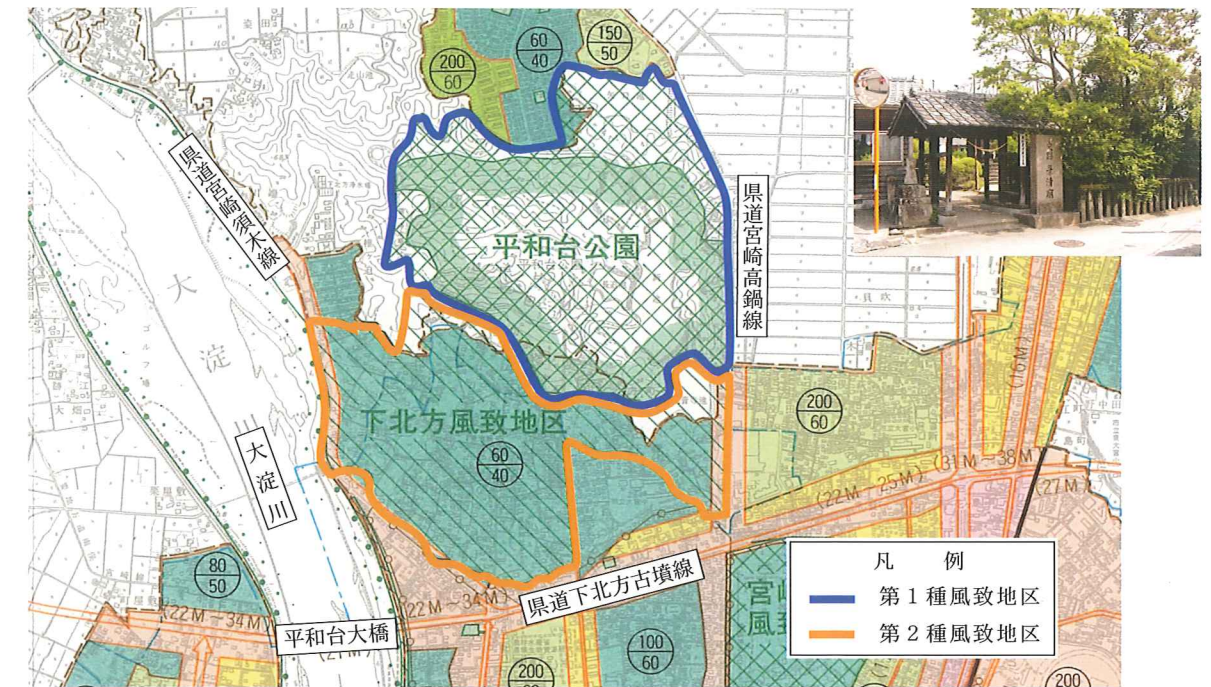
※区域の詳細については、各市町村の窓口にお問い合わせください。

(宮崎市) 蓮ヶ池地区



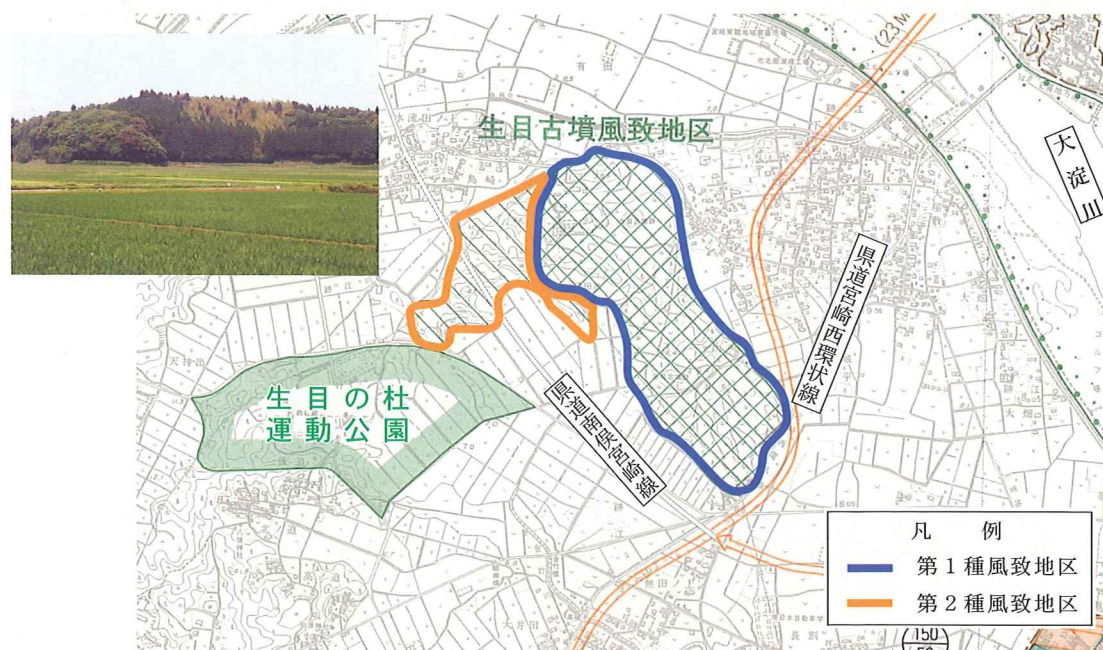
指定年月日 : 昭和44年5月20日
 指定面積 : 69.3ha (第1種: 27.8ha、第2種: 41.5ha)
 指定理由 : 地区内に大小8つの池があり、季節に応じた風景が楽しめる風光明媚な地域です。また、国指定の史跡「蓮ヶ池横穴群」があり、歴史的にも重要な地域です。

(宮崎市) 下北方地区



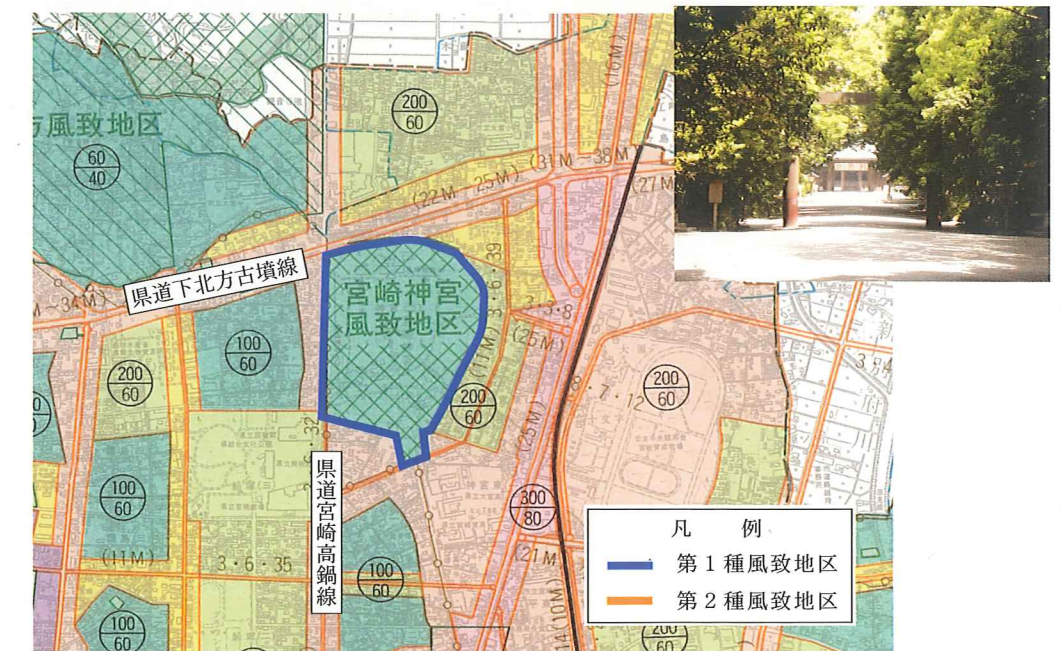
指定年月日 : 昭和9年8月29日
 指定面積 : 165.2ha (第1種: 105.2ha、第2種: 60.0ha)
 指定理由 : 神武天皇の御宮居跡と伝えられる「皇宮屋」をはじめ、「影清廊」や「帝釈寺」など、歴史を今に伝える史跡が存在しています。また、大小7つの池を有し、平和台からの眺望も優れています。

(宮崎市) 生目古墳地区



指定年月日 : 昭和44年5月20日
 指定面積 : 61.2ha (第1種: 51.5ha、第2種: 9.7ha)
 指定理由 : 国指定の史跡「生目古墳群」や県指定の史跡「生目村古墳」があり、歴史的価値の高い地域です。現在、宮崎市において「史跡公園」として環境整備が進められております。

(宮崎市) 宮崎神宮地区



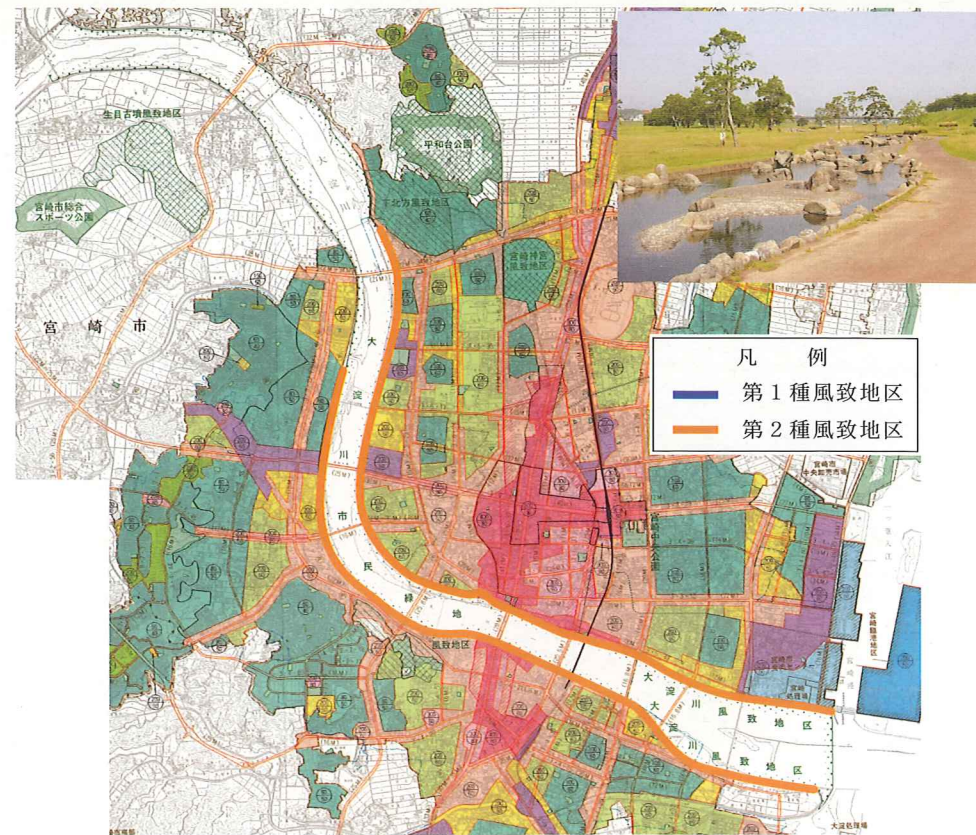
指定年月日 : 昭和9年8月29日
 指定面積 : 26.2ha (第1種地区)
 指定理由 : 神武天皇を御祭神とする宮崎神宮境内の樹林は、都市における貴重な緑地であり、住民の憩いの場としても大切に保存する必要があります。

(宮崎市) 天神山地区



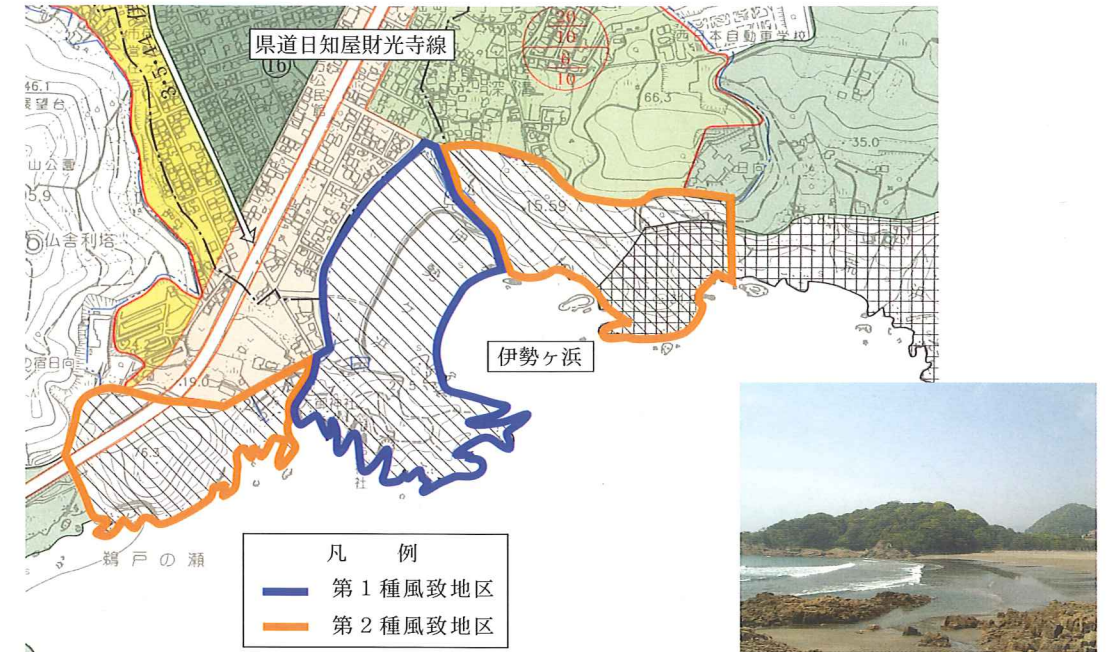
指定年月日：昭和10年8月23日
 指定面積：24.4ha (第1種：12.1ha、第2種：12.3ha)
 指定理由：宮崎市街地を一望する展望地として、また、市民が自然とふれあう行楽地として重要な地域です。

(宮崎市) 大淀川地区



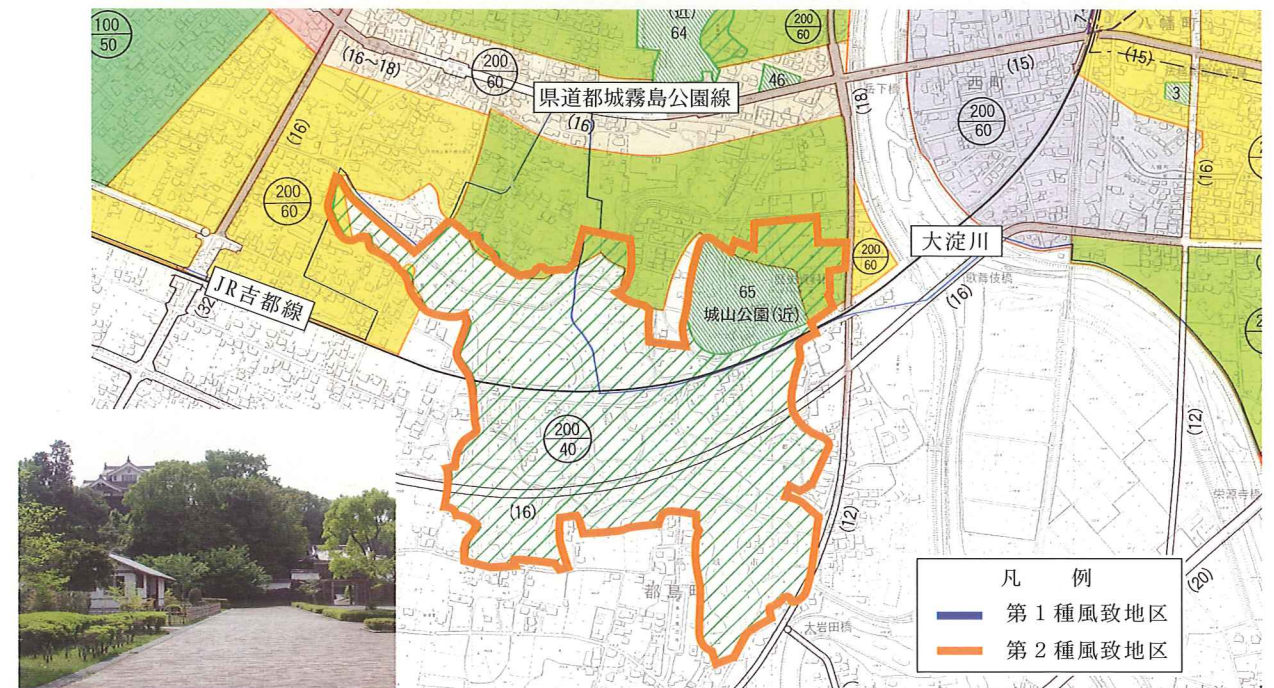
指定年月日：昭和10年8月23日
 指定面積：86.8ha (第2種地区)
 指定理由：宮崎市を東西に流れる大淀川は、都市住民が自然とふれあう憩いの場として重要な地域です。

(日向市) 伊勢ヶ浜地区



指定年月日：昭和11年2月4日
 指定面積：20.2ha (第1種：9.5ha、第2種：10.7ha)
 指定理由：日豊海岸国定公園に隣接する美しいリアス式海岸と砂浜が織りなす景勝地であり、市民の憩いの場として重要な地域です。

(都城市) 城山地区



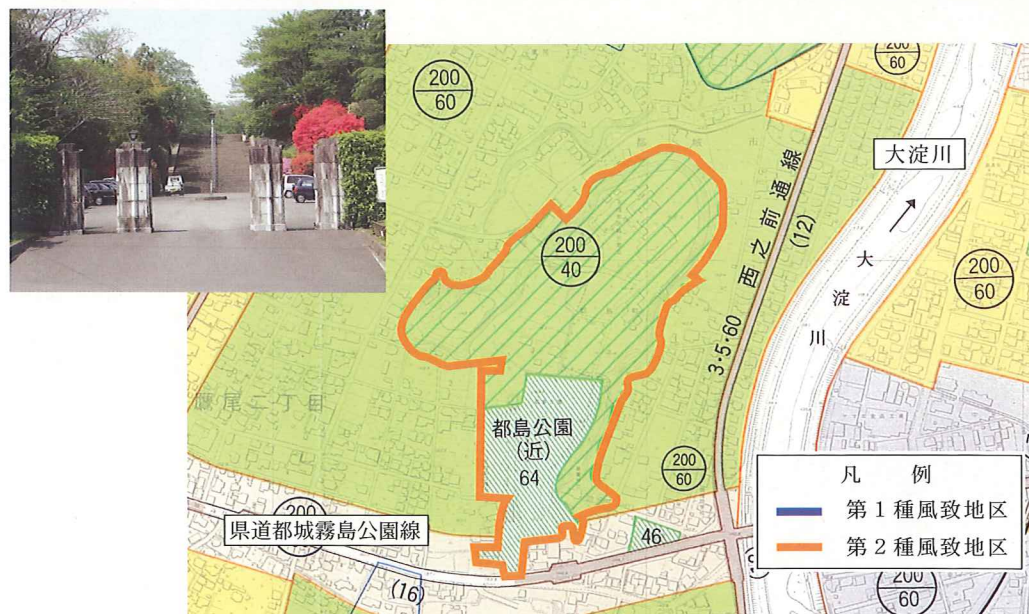
指定年月日：昭和12年12月15日
 指定面積：31.7ha (第2種地区)
 指定理由：神武天皇の皇居跡と伝えられる「都島」や「都城趾」が点在しており、歴史的意義の高い地域です。また、市街地からの風景を彩る樹林が広がっており、市民の憩いの場としても利用されています。

(都城市) 鷹尾地区



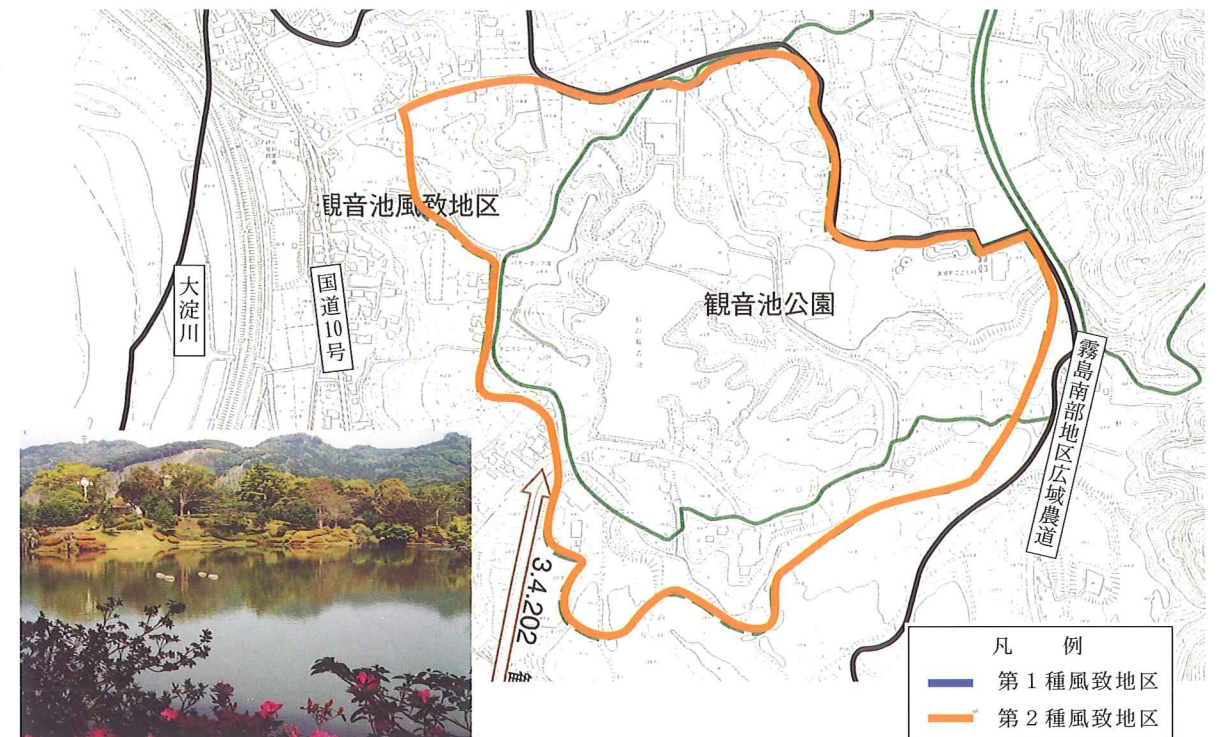
指定年月日 : 平成10年4月1日
 指定面積 : 4.9ha (第2種地区)
 指定理由 : 本地区は元々「城山風致地区」として指定されていたものですが、近年の市街化の進行や土地利用形態の変化等から、平成9年に「城山風致地区」の区域見直しが行われ、歴史的意義のある地域や都市内の貴重な樹林地を「鷹尾風致地区」として指定されました。

(都城市) 都島地区



指定年月日 : 平成10年4月1日
 指定面積 : 11.2ha (第2種地区)
 指定理由 : 本地区は元々「城山風致地区」として指定されていたものですが、近年の市街化の進行や土地利用形態の変化等から、平成9年に「城山風致地区」の区域見直しが行われ、歴史的意義のある地域や都市内の貴重な樹林地を「都島風致地区」として指定しました。

(高城町) 観音池地区



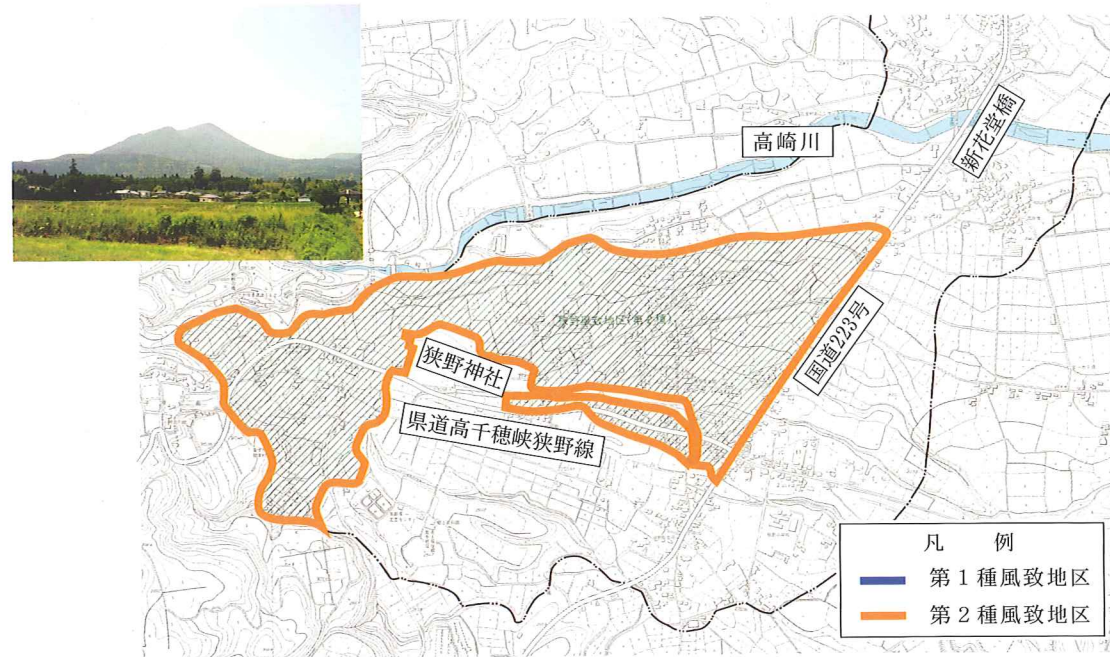
指定年月日 : 昭和12年10月22日
 指定面積 : 44.9ha (第2種地区)
 指定理由 : 観音池を中心とする風光明媚な地域であり、住民の憩いの場として親しまれており、将来に亘り大切に保全することが必要な地域です。

(高鍋町) 舞鶴地区



指定年月日 : 昭和14年6月3日
 指定面積 : 27.9ha (第1種: 17.1ha、第2種10.8ha)
 指定理由 : 「舞鶴城跡」を中心とした歴史的に意義深い地域であるとともに、住民の憩いの場として親しまれています。

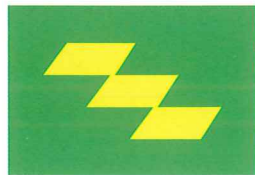
(高原町) 狭野地区



指定年月日：昭和10年8月23日
 指定面積：63.7ha(第2種地区)
 指定理由：古来から歴史上の伝説ある地として知られており、史跡も多い地域です。また、国指定の天然記念物「狭野スギ並木」や「ブッポウソウ繁殖地」としても知られております。

申請窓口

都市計画 区域名	市町村名	地区名	申請窓口
宮崎広域	宮崎市	蓮ヶ池	宮崎市 公園緑地課 花と緑の係 TEL 0985-21-1814(直通)
		生目古墳	
		下北方	
		宮崎神宮	
		天神山	
		大淀川	
日向延岡 新産業	日向市	伊勢ヶ浜	日向市 都市計画課 計画係 TEL 0982-52-2111 (内線 2613)
都城広域	都城市	城山	都城市 まちづくり政策課 開発指導担当 TEL 0986-23-2762 (直通)
		鷹尾	
		都島	
	高城町	観音池	高城町 建設課 都市計画係 TEL 0986-58-2311 (内線 271)
高鍋	高鍋町	舞鶴	高鍋町 都市建設課 建築係 TEL 0983-22-1311 (内線 252)
高原	高原町	狭野	高原町 建設課 都市計画係 TEL 0984-42-2111 (内線 242)



宮崎県 土木部 都市計画課
T E L 0985-26-7192