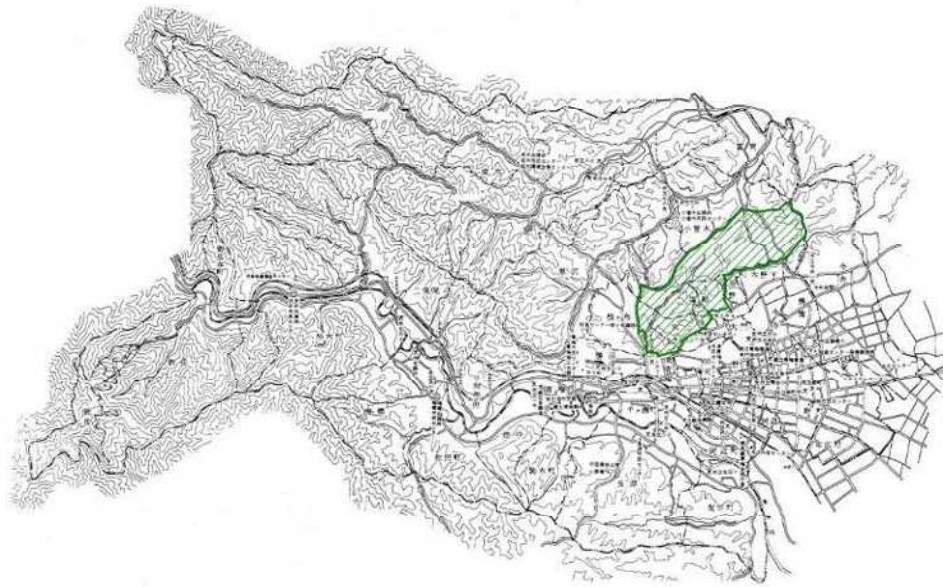


青梅市風致地区の手引き

「風致」とは、樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観のことをいい、「風致地区」とは、都市の風致を維持するため、都市計画法により定められる地域地区の一つです。

現在、霞丘陵風致地区を第1種風致地区として指定しており、都市の風致を維持するため、風致地区内で一定の行為を行う場合はあらかじめ市長の許可が必要となります。

また、市では、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。



青梅市風致地区の概要

名 称	種 別	面 積	位 置
霞丘陵 風致地区	第一種 風致地区	383.14ha	東青梅6丁目の一部
			根ヶ布1丁目の一部
			吹上の一部
			大門1丁目の一部
			塩船の一部
			谷野の一部
			木野下1丁目の一部
			師岡町1丁目の一部
			小曾木1・2・3丁目の一部
			黒沢1丁目の一部

許可を要する行為 〈風致地区条例第3条〉	許可の基準等 〈風致地区条例第5条（許可の基準）および同条例にもとづく許可の審査基準〉
(1) 宅地の造成、 土地の開墾 その他の土地 の形質の変更	ア 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およ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。 イ 変更を行う土地およ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こと。 ウ 木竹が保全され、または適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等にかかる土地の面積に対する割合が10パーセント以上であること。 エ 面積が1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、高さが3メートルを超えるのりを生ずる切土もしくは盛土また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〕 ・ 切土および盛土は、必要最小限に止め、できるだけ建築部分に限定してください。 ・ できるだけ地形に順応した造成等を行ってください。 ・ 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。 ・ 擁壁については、表面処理（自然石風等）または植生により覆い隠すよう努めてください。 ・ 地表の舗装面積は、必要最小限に止めてください。 ・ 施行面積が1ヘクタール以下のものにあつては、高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないようにしてください。
(2) 木竹の伐採	木竹の伐採のうち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1ヘクタールを超えないこと。 〔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。特に生垣もしくは高木・低木の密植等列状または面的に風致を形成しているものは極力残存させてください。 ・ 保存樹木等周辺風致の維持に有効と認められる大径の高木については、極力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行ってください。 ・ 伐採区域の面積が1ヘクタールを超えない場合でも、1,000平方メートルを超える皆伐は、認めません。 ・ 緑地率30パーセントを満たしてください。
(3) 土石の類の 採取	土石の類の採取については、採取の方法が採取を行う土地およ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または陥落の防止策および汚濁水等の処理の対策を施してください。
(4) 水面の埋立て または干拓	水面の埋立てまたは干拓については、埋立てまたは干拓後の地貌が当該土地およ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〕 ・ 湖沼景観への影響を最小限度とし、当該風致地区の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。 ・ 残存する水面の水位および水量が変わらないようにしてください。

許可を要する行為 〈風致地区条例第3条〉		許可の基準等 〈風致地区条例第5条（許可の基準）および同条例にもとづく許可の審査基準〉			
(5) 建築物（仮設の建築物および地下に設ける建築物を除く。）の建築	第一種風致地区		緩和なし	緩和あり	緩和要件（緑化基準）
	ア 建蔽率		20％以下	30％以下	緑地率30％かつ 接道緑化率60％ を満たすこと。
	イ 壁面後退距離	道路側	3.0m以上	2.0m以上	
		上記以外	1.5m以上	1.0m以上	
	ウ 最高の高さ		10m以下	必要な範囲まで	文化財等
		30m以下		公共的な施設	
*壁面後退距離＝敷地境界線から建築面積に算入される柱または外壁等までの最短距離の有効寸法 *最高の高さ＝平均地盤面から計測する建築基準法の最高高さ エ 当該建築物の位置、形態および意匠が当該建築物の敷地およ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〕 色彩は、原色および蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩にしてください。					
(6) 工作物の建築		工作物の建築については、当該工作物の位置、規模、形態および意匠が当該建築の行われる敷地およ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〕 - 色彩は、原色および蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩にしてください。 - 広告物または看板等特殊な用途を有するもので、前記によりよりがたい場合でも、できるだけ面積を少なくするなど風致の維持に努めてください。			
(7) 建築物等の色彩の変更		建築物等の色彩の変更については、変更後の色彩が当該変更にかかる建築物等の敷地およ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、原色および蛍光色は避け、周囲の風貌に配慮して調和的な色彩にしてください。			
(8) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積		屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積については、堆積を行う土地およ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〕 - できるだけ堆積を行う面積を少なくするなど風致の維持に努めてください。 - 高さは3メートル以内としてください。 - 緑地率30パーセントを満たしてください。			

※風致地区条例第3条第2項の規定により、小規模の場合等で許可が不要な場合もあります。
（面積が10㎡以下の宅地の造成等で高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土または盛土を伴わないもの等）

《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。
- ◇ (5)ーアの建蔽率は、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はありません。

《区域等の確認》

住宅地図等で該当する箇所を明確に示して、下記の担当にご確認ください。

事前相談・許可申請等：公園緑地課みどり推進係

風致地区の境界線：都市計画課開発指導係

許可申請の手続き

事前相談・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、案内図・現況図・現地写真などをお持ちになって、計画を立てる際の留意事項をご確認ください。

事前相談等場合には電話で予約をしてください

計画の立案

計画案の提示

計画内容が許可基準等に合致

申請図書の作成

- ・ 事前に現地調査が必要な場合もあります。
- ・ 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

風致地区条例第5条（許可の基準）および同条例にもとづく許可の審査基準により審査等を行う。
（処理期間は書類が完備した日から土日祝日を除き約14日）

許可書等の交付

許可後に変更が生じる場合は、事前に市担当者と協議し、必要に応じて次の手続きを行っていただくことになります。

- ①既許可の基準を超えて変更する場合は、風致地区内行為取消届を提出したうえで変更後の新たな許可申請書を提出する。
- 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を提出する。

完了届の提出

行為完了後（植栽も含む）1か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。



事前相談・許可申請窓口

青梅市環境部
公園緑地課 みどり推進係（市庁舎6階）

〒198-8701

東京都青梅市東青梅1-11-1

電話 0428-22-1111

FAX 0428-24-3679

市HP > くらしの情報 > 自然・環境・公園 > 自然・環境

令和6年4月発行