

風致地区のあらまし

芦屋市風致地区条例の概要と解説



風致地区は、都市における風致を維持するために、都市計画によって定められる地域地区をいいます。「都市の風致」とは、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観をいい、本制度の対象となる地区は、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものです。芦屋市には2つの風致地区が定められており、風致地区内において建築物の新築等の行為を行う場合は芦屋市長の許可が必要です。

このあらまきは、風致地区内において建築物の新築等の行為を行う場合の主な許可基準や添付図書等について記載したものです。よくお読みいただき、風致地区の趣旨をご理解の上、手続きをお願いします。

芦屋市都市計画課まちづくり係

目 次

番号	内 容	ページ
1	風致地区の種別	1
(1)	風致地区	1
(2)	芦屋市の指定状況	1
2	許可が必要な行為	1
3	許可基準	2
(1)	建築物等の新築に関する基準	2
(2)	建築物等の改築，増築又は移転に関する基準	2
(3)	建築物等の色彩の変更に関する基準	2
(4)	宅地の造成，土地の開墾その他の土地の形質の変更に関する基準	2
(5)	水面の埋立て又は干拓に関する基準	3
(6)	木竹の伐採に関する基準	3
(7)	土石類の採取に関する基準	3
(8)	野外における土石，廃棄物又は再生資源の堆積に関する基準	3
4	各基準の解説	4
(1)	建築物の高さ	4
(2)	建ぺい率	4
(3)	外壁の後退距離	4
(4)	建築物の接する地盤面の高低差	4
(5)	緑地率	5
(6)	緑地の算定方法	5
5	許可申請等の手続き	6
6	手続きのフロー	7
7	建築物建築届における添付図面の併用について	8
8	許可申請等に必要の図書	9
9	芦屋市の風致地区 全体位置図	10

1 風致地区の種別（条例第4条）

(1) 風致地区

ア 第1種風致地区

自然的景観の特に優れた樹林地，水辺地等の地区で，現存の風致を維持することが必要なもの

イ 第2種風致地区

自然的景観の優れた樹林地，水辺地等の地区又はこれらと一体となった良好な住宅地等の地区で，現存の風致を維持することが必要なもの

ウ 第3種風致地区

自然的景観を保持している樹林地，水辺地，住宅地等の地区で，現存の風致を維持することが必要なもの

(2) 芦屋市の指定状況（表—1）

風致地区名	種別	面積	位置
六甲山風致地区	1種	約 734.7ha	奥山，奥池南町，三条町，城山及び劔谷
	2種	約 170.1ha	奥池町，奥池南町，六麓荘町及び岩園町
	3種	約 149.9ha	奥山，劔谷，三条町，山芦屋町，山手町，東芦屋町，朝日ヶ丘町，六麓荘町及び岩園町
芦屋川風致地区	1種	約 3.4ha	浜芦屋町及び松浜町
	3種	約 29.9ha	平田町，西山町，東芦屋町，月若町，松ノ内町，前田町，業平町，川西町，公光町，平田北町，浜芦屋町，精道町及び緑町

※全体位置図は10ページにあります

2 許可が必要な行為（条例第2条第1項及び第2項・別表第1関係）

風致地区内において次の行為をするときは，あらかじめ，芦屋市長の許可が必要です。

(1) 建築物の新築，改築，増築又は移転

ただし，床面積の合計が10㎡以下のもの（建築物の高さが風致地区の種別ごとに定める高さの限度を超えるものを除く）は許可はいりません。

(2) 工作物の新築，改築，増築又は移転

ただし，工事に必要な仮設の工作物，水道管，下水道管，井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの及び高さが1.5m以下であるもの等は許可はいりません。

(3) 建築物等の色彩の変更

ただし，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は許可はいりません。

(4) 宅地の造成，土地の開墾その他の土地の形質の変更

ただし，面積が10㎡以下で，高さが1.5mを超える“のり”を生じないものは許可はいりません。

(5) 水面の埋立て又は干拓

ただし，面積が10㎡以下のものは許可はいりません。

(6) 木竹の伐採

ただし，間伐，枝打ち，通常の管理行為，枯損した木竹や危険な木竹などの伐採は許可はいりません。

(7) 土石類の採取

ただし，(4)のただし書と同程度のものは許可はいりません。

(8) 屋外における土石，廃棄物又は再生資源の堆積

ただし，面積が10㎡以下であり，かつ，高さが1.5m以下のものは許可はいりません。

3 許可基準（条例第5条及び別表第3関係）

(1) 建築物等の新築に関する基準

ア 仮設の建築物等

- (7) 建築物等の構造が容易に移転し、又は除去することができるものであること。
- (4) 建築物等の規模及び形態が新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こと。

イ 地下に設ける建築物等

- (7) 建築物等の位置及び規模が新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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ウ ア及びイ以外の建築物

内容 種別	高さ	建ぺい率	外壁の後退距離		建築物が 接する地盤 面の高低差	緑地率
			道路側	隣地側		
第1種 風致地区	10m 以下	20%以下	3.0m以上	1.5m以上	6.0m以下	50%以上
第2種 風致地区		30%以下	2.0m以上	1.0m以上		40%以上
第3種 風致地区	40%以下	30%以上				

エ ア及びイ以外の工作物（表-3）

種別	高さ
第1種風致地区	10m以下
第2種風致地区	
第3種風致地区	15m以下

(2) 建築物等の改築，増築又は移転に関する基準

高さ，建ぺい率，外壁の後退距離等について，(1)と同様の基準を適用するものとします。改築については，改築前の建築物等の高さを超えないようにしてください。

(3) 建築物等の色彩の変更に関する基準

変更後の色彩が変更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調和すること。

(4) 宅地の造成，土地の開墾その他の土地の形質の変更に関する基準

ア 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が植栽その他の適切な措置が行われることにより当該土地の周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく，かつ，変更を行う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。

イ 形質の変更を行う土地の区域の面積が1haを超えるものにあつては，高さが4mを超えるのりを生ずる切り土又は盛り土を伴わないこと。

ウ 区域の面積が1ha以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして，あらかじめ，市長が指定したものの伐採を伴わないこと。

エ 緑地率（表－４）

種別	内容	緑地率
第1種風致地区		50%以上
第2種風致地区		40%以上
第3種風致地区		30%以上

オ 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(5) 水面の埋立て又は干拓に関する基準

ア 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う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こと。

イ 当該埋立て又は干拓を行う土地及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。

(6) 木竹の伐採に関する基準

次のいずれかに該当し、かつ、伐採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を損なうおそれが少ないこと。

ア 建築物等の新築等や土地の形質の変更等を行うために必要な最小限度の木竹の伐採

イ 森林の択伐

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐で伐採区域の面積が1ha以下のもの

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

※その他

既存の樹木はできる限り保存するものとし、計画上、やむを得ず、伐採する場合は復元又は移植するように努めて下さい。

(7) 土石類の採取に関する基準

土石類の採取の方法が露天掘りでなく、かつ、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。

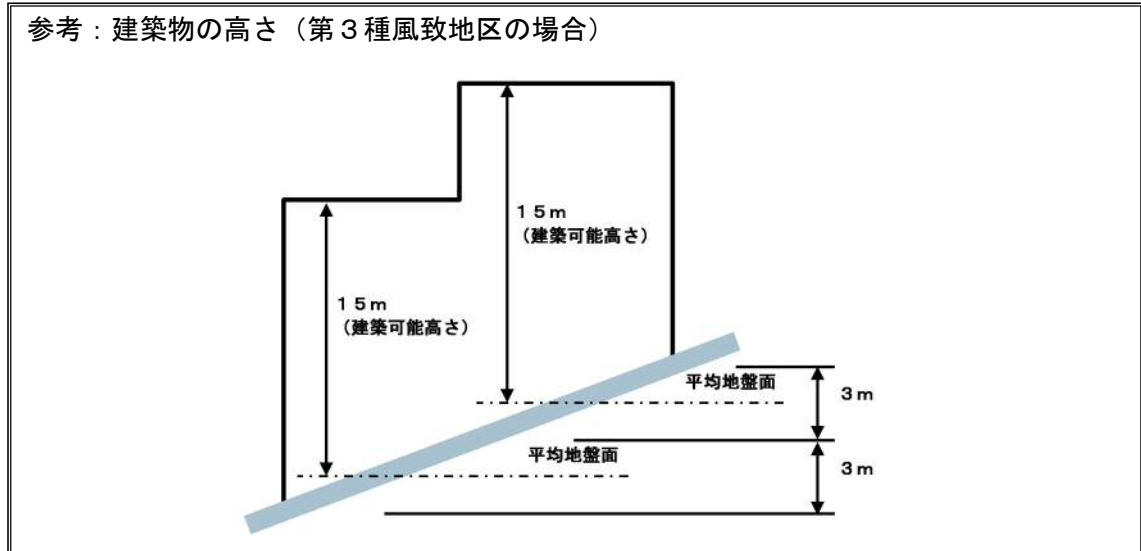
(8) 野外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する基準

当該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。

4 各基準の解説

(1) 建築物の高さ

建築基準法施行令第2条第2項に規定される地盤面(平均地盤面)からの高さをいいます。なお、階段室、昇降機塔等の屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の8分の1以内で、その部分の高さが5mまでは高さに算入されません。ただし、風致上の影響が大きいため、その位置や形態には配慮して下さい。



(2) 建ぺい率

建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。なお、建築基準法上の建ぺい率緩和（角地等）の適用はありません。

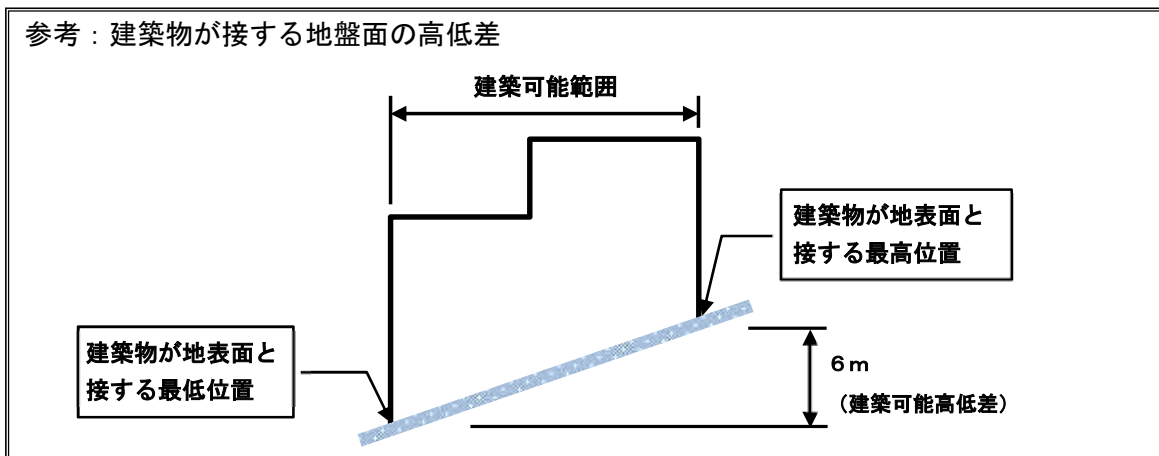
(3) 外壁の後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの有効距離をいいます。「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」には建築物に設置されるバルコニー、出窓、これらに類する手すり、建築面積に算入される庇・玄関ポーチ・掘り込み式駐車場・門構え等及び花置台、架台のある室外機置場等が含まれます。その他、判断が困難な施設は事前に担当者と協議して下さい。

なお、建築基準法上の外壁の後退距離に対する制限の緩和の適用はありません。

(4) 建築物の接する地盤面の高低差

建築物の柱又は壁及び地表に露出した基礎部分が地表面と接する位置の最低位置と最高位置との高低の差をいいます。



(5) 緑地率

既存の良好な樹木（※1）等が保存されている面積又は風致の維持に有効な植栽（※2）その他の措置（※3）が行われた面積の当該地の敷地面積に対する割合をいいます。

（※1）既存の良好な樹木（規則第10条）

その位置、規模及び植生状態が、当該土地及びその周辺における風致の維持上有効であるものをいいます。

（※2）風致の維持に有効な植栽（規則第11条及び技術基準）

当該土地において風致の維持上有効な位置に、10㎡につき6本とし、うち植栽時の高さが3.5メートル以上の高木1本以上及び植栽時の高さが1.5メートル以上の中木2本以上とします。なお、既存の幹周1メートル以上の樹木並びに新植で高さ5メートルを超える樹木については、上記算定において高木1本を2本とみなすことができます。

※竹は有効な植栽の本数にカウントできません。

※計算した本数に端数が生じた場合は、小数点以下第1位を切上げ、整数としてください。

（※3）その他の措置（規則第11条）

緑地として算入できる部分は風致の維持上有効な位置に植栽された部分をいいます。

なお、風致の維持に有効な植栽は、常緑樹となるよう努めて下さい。また、バルコニー、出窓及び庇等の下部や植栽の生育に適さない部分は緑地面積に算入できません。

(6) 緑地の算定方法（技術基準）

敷地面積に各種別に規定されている緑地率を乗じ、必要面積を算定します。この緑地部分ではできる限り、道路側に面した部分に計画して下さい。

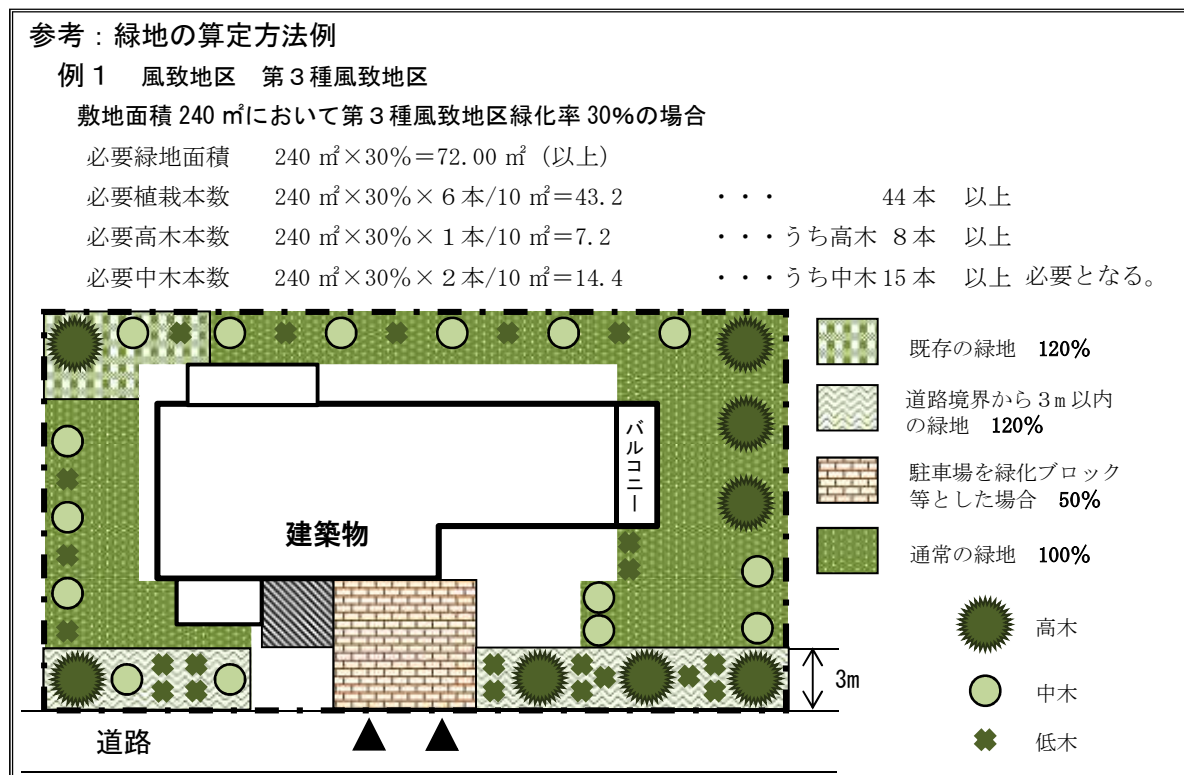
緑地面積の算定は、次の取扱いにより行うものとします。

ア 既存の緑地等は、その面積の120%を緑地面積とみなします。（イに該当するものを含む）

イ 道路境界線からの水平距離が3m以内の緑地は、その面積の120%を緑地積とみなします。

ウ 駐輪場又は駐車場等で緑化ブロック等により緑地とする場合は、その面積の50%を緑地面積とみなします。（ア及びイに該当するものを含む）

※緑化ブロック等は緑地率が50%以上のものを使用して下さい。



(参考) 植栽用樹木一覧 (表-5)

針葉樹	常緑	高木	カイヅカイブキ, クロマツ, ヒバ, ヒマラヤスギ, マキ
	落葉	高木	メタセコイヤ, ラクウショウ
広葉樹	常緑	高木	アラカシ, クスノキ, クロガネモチ, シラカシ, マテバシイ, ヤマモモ, モッコク
		中木	ウバメガシ, オトメツバキ, キンモクセイ, サザンカ, ネズミモチ, ヤブツバキ, カナメモチ, ツゲ
	広葉	高木	アキノレ, アメリカフウ, イチョウ, イロハモミジ, エノキ, カツラ, カリン, ケヤキ, コブシ, サルスベリ, ソメイヨシノ, トウカエデ, ナンキンハゼ, ハクモクレン, ハナミズキ, ヤマザクラ, ユリノキ
		中木	シモクレン, ハナカイドウ, マンサク, ムクゲ

※樹種の選定は地域の植生並びに樹木の形状及び特性等を考慮したうえで決定して下さい。

5 許可申請等の手続き

(1) 事前相談

行為地の規制内容, 留意点や申請書の記入の方法等を確認して下さい。

(2) 許可申請 (条例第2条, 規則第2条, 別表)

申請書及び添付図書を整えた上, 申請書 (正・副) を提出して下さい。

申請書は内容を審査して, 許可できると認めた場合, 申請者へ許可書を交付します。

なお, 風致の維持上, 建築物等や植栽計画の変更を指導させていただくことがあります, 風致地区の趣旨をご理解の上, ご協力をお願いします。

また, 許可後に行為の内容等を変更する場合は事前に担当者と打ち合わせの上, 変更して下さい。

(3) 行為の着手

工事着手時には「風致地区内行為許可票」を現地の見やすい場所に設置した上, 着手届を提出して下さい。

(4) 行為の完了 (規則第6条)

行為が完了すれば, 完了届出書に出来高図 (植栽, 擁壁, 造成等), 完了写真を添付した上, 提出して下さい。

(5) 行為の中止・廃止 (規則第6条)

許可を受けた後に行為の中止 (着工後, 途中でやめる) 又は廃止 (着工前, とりやめる) する際は, 中止又は廃止届出書 (正・副) と共に許可書 (副) を提出して下さい。

(6) 住所氏名等の変更, 異動 (規則第6条)

建築主, 工事施行者等に関する変更が生じる場合, 住所氏名変更・異動届 (正・副) を提出して下さい。なお, 建築主の変更の場合, 届出者は変更前の方が届出して下さい。

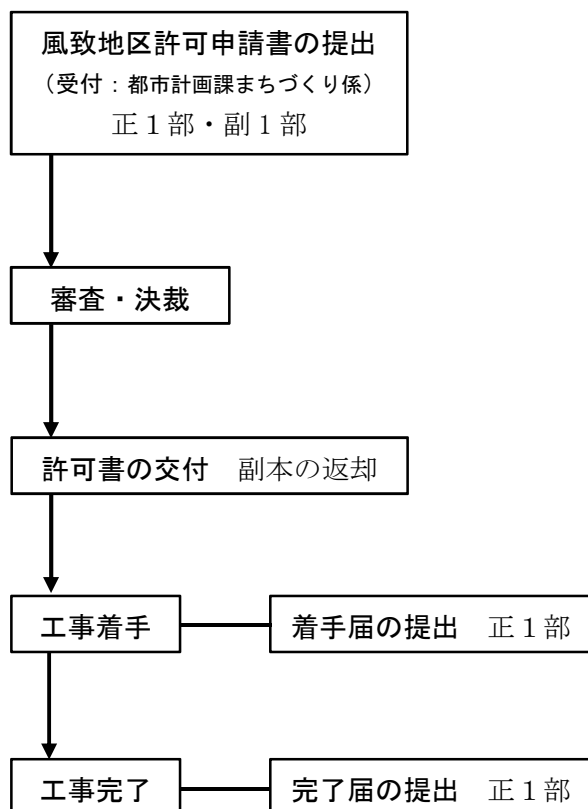
(7) 他法令等に係る手続き

一定規模以上の行為を行う場合は, 別途, 都市計画法に基づく開発許可や宅地造成等規制法に基づく許可等が必要なことがあります。

また, 建築物等を建築する際, 建築確認申請が必要となる場合は, 建築確認申請を提出する前に風致地区の許可申請の手続きを行って下さい。なお, 風致地区の許可申請については, 原則として確認申請の前に行って下さい。

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| (例) 建築基準法 | 建築物、工作物等の確認申請等 |
| 都市計画法 | 開発行為の許可等 |
| 宅地造成等規制法 | 宅地造成工事規制区域内の許可 |
| 砂防法 | 砂防指定地域内制限行為の許可 |
| 自然公園法 | 国立公園特別地域内行為の許可、普通地域内行為の届出 |
| 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 近郊緑地保全区域内行為の届出 |

6 手続きのフロー

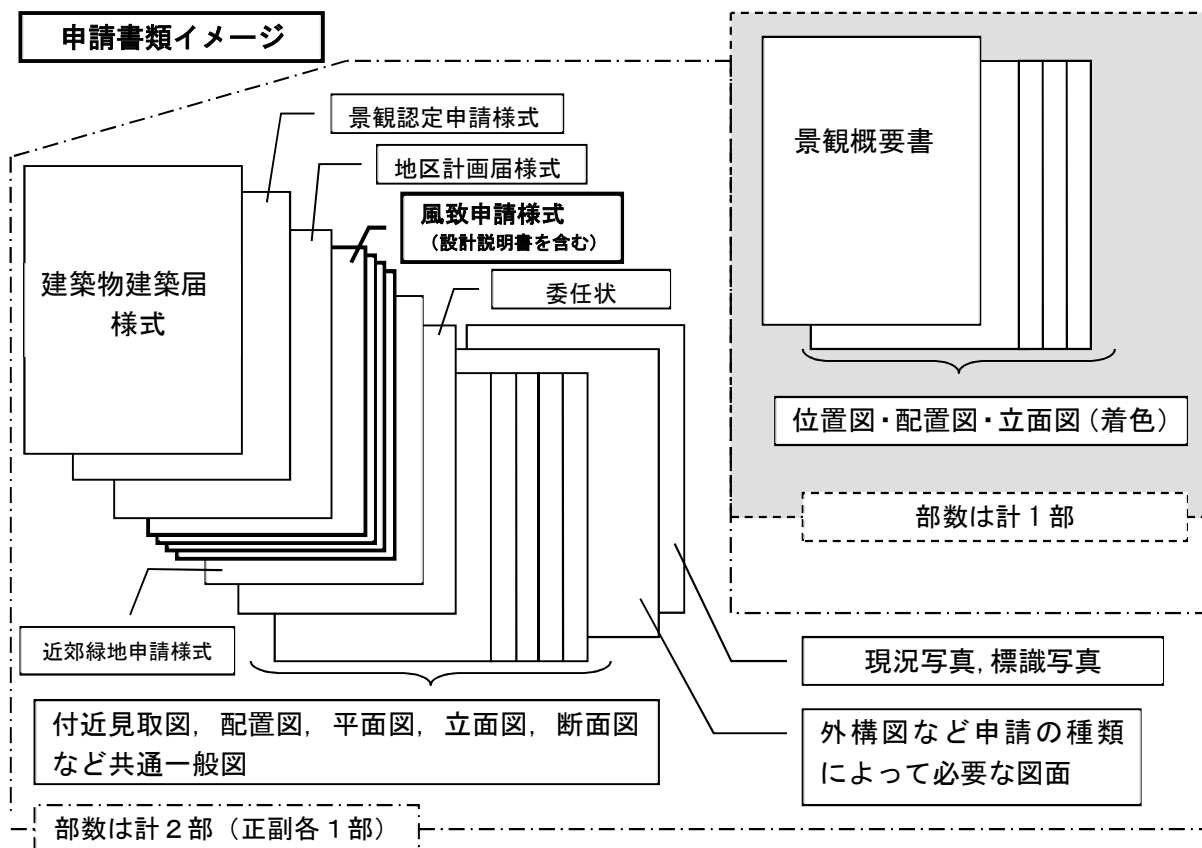


- 計画の変更等があるときの手続きのフローは、許可申請に準じます。なお、許可申請、設計説明書に変更前後が対比できるよう2段書き（変更前のものは上段朱書、変更後のものは下段黒書でそれぞれ記入）し、変更が分かる図面を添付し提出してください。（正1部・副1部）
- 申請用紙の入手方法 市役所窓口又はHP上で配布しています。
（芦屋市HP <トップページ>→<まちづくり>→<景観・まちづくり>→<風致地区条例>→<芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例と様式一覧>にて配布）
- 風致地区内行為許可申請書の提出を建築物建築届等と同時に提出する場合、添付図面を併用することができます（※参照 7 建築物建築届における添付図面の併用について）
- 建築主等又は工事施工者などに変更があったときは変更・異動届を提出。
（正1部・副1部）

7 建築物建築届における添付図面の併用について

建築物建築届を提出する際、「風致地区内における建築等の許可申請」を併用して提出することができます。

(例) 地区計画・風致地区 区域内に戸建住宅を新築する場合



※委任状を1枚にまとめる場合は、委任する法令の手続き内容がわかるよう明記してください。

8 許可申請等に必要な図書（規則第2条，別表）（正1部 副1部）

添付図書			行為の区分				
図書の種類	縮尺	明示しなければならない事項	1	2	3	4	5
設計説明書		風致様式第2号	○	○	○	○	○
付近見取図	1/10000 以上	方位，道路及び目標となる地物	○	○	○	○	○
地形図	1/1000 以上	方位及び行為地の境界				○	
	1/2500 以上	方位，付近の土地利用の現況，林況及び伐採区域					○
配置図	1/200 以上	方位，敷地の境界，敷地内における建築物，工作物，木竹等の位置，申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地に接する道路の位置及び幅員	○				
		方位，敷地の境界又は工作物の地上投影部分及び申請に係る工作物と他の工作物との別		○			
平面図	1/200 以上	方位，間取り及び各室の用途	○				
	1/600 以上	方位，行為地の境界，排水施設，切土又は盛土をする土地の部分，のり面（切土又は盛土をする土地の部分に生ずるのりに設置するものに限る。）及び擁壁（切土又は盛土をする土地の部分に生ずるのりに設置するものに限る。）		○			○
立面図	1/200 以上	主用部分の材料の種別，仕上げ，方向及び色彩	○	○	○		
断面図	1/200 以上	建築物の断面，現況地盤面，設計地盤面及び平均地盤面の状況，敷地の境界，敷地内における建築物，工作物，木竹等の位置及び高さ並びに申請に係る建築物と他の建築物との別	○				
		工作物の断面，現況地盤面，設計地盤面及び平均地盤面の状況，敷地の境界又は地上投影部分並びに申請に係る工作物と他の工作物との別		○			
	1/600 以上	現況地盤面及び設計地盤面				○	
法面断面図	1/50 以上	法の高さ，勾配及び保護の方法				○	
地盤算定図	1/200 以上	建築物又は工作物が接する設計地盤面及び平均地盤面の状況	○	○			
行為地面積等算定図	1/200 以上	行為地の面積，求積図及び求積表				○	
敷地面積等算定図	1/200 以上	建築物の敷地面積，建築面積，求積図及び求積表	○				
		工作物の敷地面積又は水平投影面積，求積図及び求積表		○			
緑地面積算定図	1/200 以上	植栽によって覆われる土地の面積，求積図及び求積表	○			○	
植栽計画図	1/200 以上	植栽によって覆われる土地の区域並びに保存し，伐採し，若しくは移植する木竹又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称，位置，高さ，葉張り及び本数等	○	○		○	
伐採計画図	1/200 以上	保存し，伐採し，若しくは移植する木竹又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称，位置，高さ，本数等及び伐採後の土地利用の状況					○
状況カラー写真		敷地及びその周辺の状況	○	○	○	○	○
その他添付図書							
委任状（※代理者により申請する場合）			○	○	○	○	○

行為の区分

- 1：建築物の新築，改築，増築又は移転 2：工作物の新築，改築，増築又は移転
 3：建築物等の色彩の変更
 4：宅地の造成，土地の開墾その他の土地の形質の変更，土石類の採取又は水面の埋立て若しくは干拓
 5：木竹の伐採

9 芦屋市の風致地区 全体位置図



芦屋庭園都市宣言

わたしたちは

- 1 今ある自然を大切に守り育て、人と緑の調和をめざします。
- 1 花と緑いっぱい美しい潤いのあるまちにします。
- 1 四季折々の花や緑に囲まれたいのちの躍動感あふれるまちにします。
- 1 花と緑が絶えないまちづくりをみんなで行きます。
- 1 一人ひとりの心の中にも花をさかせます。
- 1 花や緑を愛する子どもたちを育てます。

平成16年1月1日

芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例，同規則，同技術基準，各申請様式は，インターネットによる芦屋市のホームページからダウンロードできます。

参考URL <http://www.city.ashiya.lg.jp>

平成28年4月

芦屋市都市建設部都市計画課

まちづくり係

TEL 0797-38-2109

FAX 0797-38-2164