

行為の区分	申請様式	図面等
建築物の建築 その他工作物の建設	風致地区内行為許可(変更)申請書 (様式第1号) 風致地区内行為説明書 (様式第3号)	1. 付近見取図(方位、施行箇所、道路、河川、公共建築物及び主要な道路、河川、公共建築物等からの距離を示したもの。) 2. 現況・計画配置図(縮尺50分の1から600分の1までの図面であって、縮尺、方位、地名及び地番、敷地の境界線、敷地内の建築物及び工作物、木竹等の位置、建築物の外壁又はこれに替わる柱の面及び工作物から敷地境界線までの距離並びに敷地に接する道路の位置及び幅員を示したもの) 3. 求積図(敷地面積、建築面積又は工作物の水平投影面積を示したもの) 4. 正面、側面等二面以上の立面図(縮尺、高さ、主要部分の材料の種類、仕上げ方法、色彩を示したもの。建築物色彩の変更の場合にあつては色彩を変更する箇所、面積及び変更前後を示すこと) 5. 使用予定の色彩を用いたパース図またはカタログの写し 6. 現況写真
建築物その他の 工作物の色彩の変更	風致地区内行為許可(変更)申請書 (様式第1号) 風致地区内行為説明書 (様式第4号)	1. 付近見取図 2. 現況・計画平面図(縮尺、方位、地名及び地番、宅地の造成等の範囲、土地に高低差がある場合は等高線、断面図の位置並びに石垣、がけ、木竹、石塊等がある場合はその位置を示したもの。) 3. 現況・計画断面図(縮尺と現況及び行為後の状況を示したもの。行為後のりを生ずる場合はのり高さを示すこと。) 4. 植栽平面図(保全される木竹並びに行われる植栽の種類、位置、高さ及び面積を示したもの) 5. 求積図(宅地の造成等を行う面積、木竹が保全される面積、植栽を行う面積) 6. 現況写真
宅地の造成、土の開墾 その他の土地の形質の変更	風致地区内行為許可(変更)申請書 (様式第1号) 風致地区内行為説明書 (様式第5号)	1. 付近見取図 2. 現況・計画平面図(縮尺、方位、地名及び地番、宅地の造成等の範囲、土地に高低差がある場合は等高線、断面図の位置並びに石垣、がけ、木竹、石塊等がある場合はその位置を示したもの。) 3. 現況・計画断面図(縮尺と現況及び行為後の状況を示したもの。行為後のりを生ずる場合はのり高さを示すこと。) 4. 植栽平面図(保全される木竹並びに行われる植栽の種類、位置、高さ及び面積を示したもの) 5. 求積図(宅地の造成等を行う面積、木竹が保全される面積、植栽を行う面積) 6. 現況写真
水面の埋立て又は干拓	風致地区内行為許可(変更)申請書 (様式第1号) 風致地区内行為説明書 (様式第6号)	1. 付近見取図 2. 現況・計画平面図 3. 現況・計画断面図(縮尺と現況及び行為後の状況を示したもの) 4. 求積図(現況水面の面積、埋立てまたは干拓の面積、植栽が行われる面積) 5. 現況写真
木竹の伐採	風致地区内行為許可(変更)申請書 (様式第1号) 風致地区内行為説明書 (様式第7号)	1. 付近見取図 2. 現況・跡地整理計画平面図(縮尺、方位、地名及び地番、行為地の境界線、土地に高低差がある場合は等高線並びに断面図の位置を示したもの) 3. 現況・計画断面図(縮尺と現況及び行為後の状況を示したもの) 4. 求積図(伐採面積、採取場の面積、採取区域の面積) 5. 現況写真
土石の類の採取	風致地区内行為許可(変更)申請書 (様式第1号) 風致地区内行為説明書 (様式第8号)	1. 付近見取図 2. 現況・計画断面図(縮尺と現況及び行為後の状況を示したもの) 3. 求積図(採取面積、採取場の面積、採取区域の面積) 4. 現況写真
屋外における土石、廃棄物 または再生資源の堆積	風致地区内行為許可(変更)申請書 (様式第1号) 風致地区内行為説明書 (様式第9号)	1. 付近見取図 2. 現況・計画配置図(縮尺50分の1から600分の1までの図面であって、縮尺、方位、地名及び地番、敷地の境界線、敷地内のたい積、工作物、木竹等の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員を示したもの) 3. 二面(正面、側面等)以上の立面図(縮尺及び主要部分の高さを示したもの) 4. 求積図(敷地面積、たい積面積) 5. 現況写真

盛岡市風致地区内の建築等の規制の手引き

令和3年3月 一部改訂



風致地区は、都市における風致を維持するために定められる地域地区で、盛岡市では昭和27年に高松風致地区(106.08ha)と山王風致地区(105.05ha)の2地区を指定しています。

都市計画区域内(準都市計画区域を含む)において自然的要素と一体となって良好な環境の形成が望まれる地区において自然的要素の保全・創出を図りつつ、建物や工作物の開発内容について一定の規制を行うことにより、風致に富んだ良好な都市環境の形成を図ります。

盛岡市都市整備部公園みどり課

担当：計画係

TEL：019-651-4111 (内線7266・7267)

1 行為の制限 一許可が必要な行為一

◆ 建築物の建築その他の工作物の建設

- ◇ 建築物の建築については技術基準に適合すること **表1**
- ◇ 周辺の土地等における風致と著しく不調和でない色彩であること **表2**
- ◇ 建築物の周囲には植栽を施し、周囲の環境と調和を取れたものにする
- ※ 床面積10m²以下の基準高さを超えない建築物、工事に必要な仮設工作物、地下埋設物の建設、高さ1.5m以下の工作物は除く

表1 技術基準	第1種	第2種	第3種	第4種
建築物の高さの上限	8 m	10m	12m	15m
建築物の建蔽率の上限	20%	30%		40%
建築物の道路境界からの離れの最低限度	3 m		2 m	
建築物の道路境界以外の境界からの離れの最低限度	1.5m		1 m	

表2 色彩基準におけるマンセル値の範囲

YR (黄赤) 系の色相	彩度が6以下であること*
R (赤)、Y (黄) 系の色相	彩度が4以下であること*
GY (黄緑)、G (緑)、BG (青緑)、B (青)、PB (青紫)、P (紫)、RP (赤紫) 系の色相	彩度が2以下であること*
N (無彩色)	明度を表記 (数値は問わない)

※明度は問わないものとする

Ex.

マンセル値は色相・明度・彩度の3属性を、無彩色(白、グレー、黒)は明度のみを表記

5 YR 6 / 3 N 6
色相 明度 彩度 明度

◆ 建築物その他の工作物の色彩の変更

- ◇ 周辺の土地等における風致と著しく不調和でない色彩であること **表2**
- ※ 外部から見通すことができないもの、変更合計面積が10m²以下のものは除く

◆ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

- ◇ 周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと
- ◇ 木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと
- ◇ 1haを超える場合は、一定以上の切土又は盛土等を伴わないこと **表3**
- ◇ 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(緑地率)が一定程度以上であること **表3**
- ※ 土地の面積が10m²以下で高さが1.5m以下のりを生ずる切盛土は除く

表3 技術基準	第1種	第2種	第3種	第4種
宅地の造成等(1ha超)におけるのりの高さ			5 m	
緑地率の最低限度	30%	20%		10%

◆ 水面の埋立てまたは干拓

- ◇ 周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと
- ◇ 木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと
- ※ 面積が10m²以下のものは除く

◆ 木竹の伐採

- ◇ 森林の皆伐については、区域が1haを超えず、伐採後に再び森林となることが確実であること
- ◇ 森林の皆伐以外については、周辺の土地等における風致を損なうおそれが少ないこと
- ※ 保育・枯損・危険・自家用・仮植・測量等調査や施設保守上支障になるものは除く

◆ 土石の類の採取

- ◇ 採取の方法が、周辺の土地等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
- ※ 土地の面積が10m²以下で高さが1.5m以下のものは除く

◆ 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積

- ◇ 周辺の土地等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
- ※ 土地の面積が10m²以下で高さが1.5m以下のものは除く

2 用語の説明

高さ

建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による建築物の高さで地盤面から建築物の最高部までの高さです。

建蔽率

建築物の建築面積の敷地面積(同一敷地に複数ある場合はその合計)に対する割合です。なお、角敷地の建蔽率の緩和措置はありません。

容積率の規制

風致地区条例では容積率の規定はありません。行為敷地の所在する土地利用規則(用途地域)が適用となります。

擁壁等の工作物の高さ

工作物の建設に係る部分の高さが1.5mを超える場合は、風致地区内行為の許可を受けなければなりません。その高さについての数値規準はありませんが、風致との調和を図るため、原則として高さを2m以下とし、工作物の前面に植栽を施すようお願いします。

境界からの離れ

建築物の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です。二面道路、公園等に接する場合等の緩和措置はありません。
※壁又は柱等の外壁面(バルコニーやこれらに類するものの手すり又はその面を含む)をいいます。

土地利用規制(用途地域)と風致地区規制が異なる場合

建蔽率や後退距離等の規制について数値基準が異なる場合は、その規制の厳しい基準が適用となります。

緑地率と算定方法

緑地率は、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のことを指します。
※樹木の樹冠その他風致を形成している物(芝生や庭石等)により被覆された土地の水平投影面積で、実測による算定が困難な場合は、樹木の高さに応じ、算出することができます。 **表4**

表4 樹木の高さ	面積
1 m 以下の場合	0.5m ²
1 m 超 ~ 2 m 以下の場合	1.5m ²
2 m 超 ~ 3 m 以下の場合	3.5m ²
3 m 超 ~ 4 m 以下の場合	6.0m ²
4 m 超 ~ 5 m 以下の場合	10.0m ²
5 m 超 ~ 6 m 以下の場合	14.0m ²
6 m 超の場合	19.0m ²

同一敷地に風致地区が複数跨る場合

高さは種別ごとの数値を適用し、建蔽率は敷地面積に対する風致地区の割合を算出し、建蔽率に掛けて算出します。

Ex.

200m²の敷地に第1種80m²、第3種120m²が跨る場合
敷地面積に対するそれぞれの割合は
第1種：80 ÷ (80+120) = 0.4
第3種：120 ÷ (80+120) = 0.6 となることから、
建蔽率は 20% × 0.4 + 30% × 0.6 = **26%** が上限となる。

3 許可申請の手続き

