

3 | 用語の説明

高さ	建蔽率	容積率の規制
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。	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	境界からの離れ
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。	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**

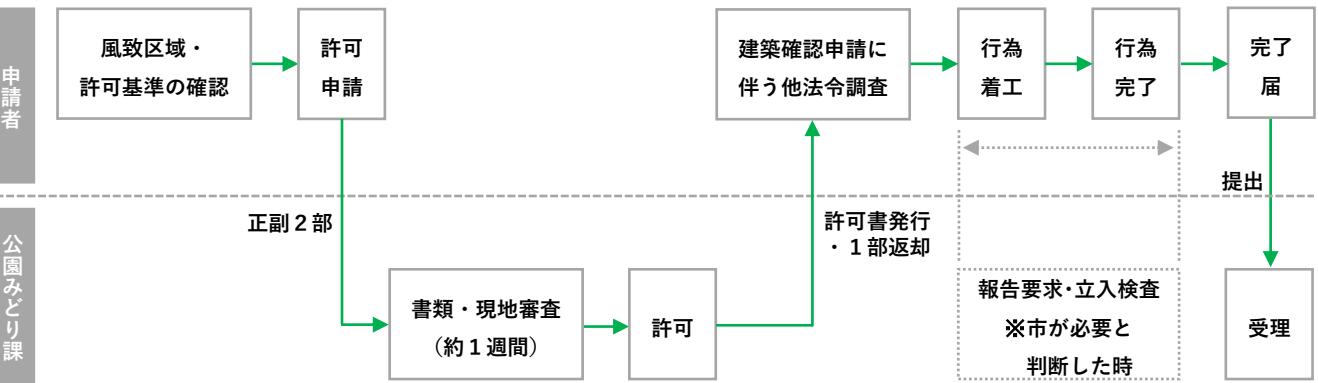
表4 樹木の高さ	面積
1 m 以下の場合	0.5m ²
1 m 超 ~ 2 m 以下の場合	1.5m ²
2 m 超 ~ 3 m 以下の場合	3.5m ²
3 m 超 ~ 4 m 以下の場合	6.0m ²
4 m 超 ~ 5 m 以下の場合	10.0m ²
5 m 超 ~ 6 m 以下の場合	14.0m ²
6 m 超の場合	19.0m ²

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、建蔽率に乗じて算出します。

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： $80 \div (80+120) = 0.4$
第3種： $120 \div (80+120) = 0.6$ となることから、
建蔽率は $20\% \times 0.4 + 30\% \times 0.6 = 26\%$ が上限となる。

4 | 許可申請の手続き



盛岡市風致地区内の建築等の規制について



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。

皆様のご理解、ご協力を何卒よろしくお願い申し上げます。

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・7272）

1 | 風致地区内における行為の制限

風致地区内において、建築物の建築や、工作物の建設、建築物の色彩の変更等を行う場合は、許可を受ける必要があります。なお、盛岡市内の風致地区は第1種、第3種、第4種に分類され、それぞれ規制の内容が異なります。

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、**表1** に示す技術基準を遵守すること
- ◇ 建築物や工作物の色彩は、**表2** に示す色彩基準を遵守すること
- ◇ 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以下の工作物については許可不要（※注）

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	8m	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	3m		2m	
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		1m	

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）



建築物その他の工作物の色彩の変更

- ◇ 建築物や工作物の色彩は、**表2** に示す色彩基準を遵守すること
- ※ 外部から見通すことができないもの、変更合計面積が10m²以下のものは許可不要（※注）

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く、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、**表3** に示すような一定以上の切土又は盛土等を伴わないこと
- ◇ 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる面積の割合は、**表3** で示す技術基準を遵守すること
- ※ 土地の面積が10m²以下で高さが1.5m以下の“のり”を生ずる切盛土は許可不要（※注）

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			5m	
緑地率の最低限度	30%	20%		10%

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

その他、「水面の埋立てまたは干拓」、「土石の類の採取」、「屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積」についても、許可が必要となります。詳しくは担当までお問い合わせください。

（※注）行為に伴う許可申請は不要ですが、各技術基準は遵守する必要があります。

2 | 風致地区の範囲

