

津市風致地区内における建築等の規制に関する条例のご案内

「都市の風致」とは、都市における自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観で、この良好な景観を形成している区域のうち、都市における土地利用計画上、また都市環境の保全を図るため、風致の維持が必要と考えられる地区を「風致地区」として指定しています。

津市では、**偕楽公園、贅崎浦、結城、阿漕浦**の4地区を指定しています。風致地区内で、以下の行為をしようとする場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

○許可を要する行為

行為の種類	要件
建築物の新築、改築、増築又は移転	仮設の建築物 ・建築物の構造が、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。
	地下に設ける建築物 ・建築物の位置、規模、形態及び意匠が、当該土地及びその周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
	その他の建築物 ・建築物の高さが、地上から15m以下であること。 ・建築物の建ぺい率が40%以下であること。 ・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は、道路に接する部分は、2m、その他の部分は1m以上であること。 ・建築物の位置、形態及び意匠が、当該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。 ・建築物の敷地内に風致の維持に必要な木竹が存在しないときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うものであること。 (植栽等が行われる面積の敷地面積に対する割合(緑化率)が20%以上)
工作物の新築、改築、増築又は移転	仮設の工作物 ・工作物の構造が、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。
	地下に設ける工作物 ・工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該土地及びその周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
	その他の工作物 ・工作物の位置、形態及び意匠が、当該土地及びその周辺の風致と著しく不調和でないこと。
建築物等の色彩の変更	・変更後の色彩が、当該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。
宅地の造成等	・宅地の造成に当たっては、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(緑化率)が10%以上であること。 ・当該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。 ・1haを超える宅地の造成等については、上記の要件に加え、次に掲げる要件に該当すること。 ①高さが5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。 ②面積が1ha以上の森林で、風致の維持上特に必要があるものとして、あらかじめ、市長が指定したものの伐採を伴わないこと。 ・1ha以下の宅地の造成等で高さが5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴うものについては、適切な植栽を行う等、当該のりが当該土地及び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ものであること。
水面の埋立て又は干拓	・適切な植栽を行う等、当該土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。 ・当該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。
木竹の伐採	・伐採の行われる土地及びその周辺の風致を損なうおそれ少なく、かつ、当該行為が次のいずれかに該当すること。 ①建築物その他工作物の新築、改築、増築若しくは移転又は土地の形質の変更に係る行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採 ②森林の択伐 ③伐採の成林が確実であると認められる森林の皆伐(面積が1ha以上の森林で、風致の維持上特に必要があるものとして、あらかじめ、市長が指定したものに係るものを除く。)で、伐採区域の面積が1ha以下のもの ④森林である土地の区域外における木竹の伐採

土石の類の採集	- 採取を行う土地及びその周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。 - 採取の方法が露天掘りでないこと。
土石、廃棄物又は再生資源の堆積	植栽等による必要な修景措置が行われることにより、堆積等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。

○「建築物の新築、改築、増築又は移転」または「宅地の造成等」における緑化率について

木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積が、宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合

$$\text{緑化率（％）} = \frac{\text{木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積}}{\text{宅地の造成等に係る土地の面積}} \times 100$$

緑化率は、樹木の樹冠により被覆された土地の面積で算定することが望ましく、また、この場合、一体となって良好な風致を形成していると認められる地被や草本等も含めることが考えられます。ただし、建築物の敷地にあつては、高木が保全又は植栽されることが望ましく、植栽基盤が永続的でないものを算定面積に含むことは望ましくないと考えられます。緑化率算定は、水平投影面積での算定を基本としますが、これが困難な場合には、下記により算定することも可能です。

緑化方法（植栽時）	単 位	緑地面積	備 考
高木（3mを超えるもの）	1 本	5.0 m ²	
中木（1.5mを超え 3m以下のもの）		3.5 m ²	
低木（1.5m以下のもの）		1.5 m ²	
生け垣	1.0 m ²	1.0 m ²	水平投影面積

※1 緑化は樹木による植栽を基本とし、地被植物等による植栽はこれを補完する役割として、緑地面積の10％を限度として、水平投影面積を緑地面積に加算することも可能とする。ただし、芝生は認めないものとする。

※2 樹木と樹木又は樹木と地被植物が重なる場合は、重複して計上することはできないものとする。

※3 良好な風致を維持するための植栽であるため、敷地周囲への植栽を基本とすること。

○「木竹の伐採」における松の伐採に係る補植面積について

松の伐採に係る補植は、松にて補植を行うこととする。

補植面積については、樹冠により被覆された土地の面積で算定することとし、また、この場合、一体となって良好な風致を形成していると認められる地被や草本等も含めることが考えられる。ただし、高木が保全又は植栽されることが望ましく、植栽基盤が永続的でないものを算定面積に含むことは望ましくない。

松の伐採に係る補植面積は、水平投影面積での算定を基本とするが、これが困難な場合には、みなし面積として下記により算定することも可とする。

松の樹高（伐採時）	単 位	松の補植面積	備 考
高木（3mを超えるもの）	1 本	5.0 m ²	
中木（1.5mを超え 3m以下のもの）		3.5 m ²	
低木（1.5m以下のもの）		1.5 m ²	

※1 樹木と樹木又は樹木と地被植物が重なる場合は、重複して計上することはできないものとする。

※2 例）高さ5mを超える松の伐採に伴う補植面積は5m²とみなすことができるため、高さ1m程度の苗木を補植する場合、1本あたり1.5m²の補植となるため、3～4本程度の植栽により補植を求めることとする。

○許可申請等について

行為の内容によっては許可を要しないものもあるため、詳しくは都市政策課までお問い合わせください。

お問い合わせ先

津市都市計画部

都市政策課 都市計画・景観担当

電話 059-229-3290

FAX 059-229-3336

E-mail 229-3177@city.tsu.lg.jp

各種申請書等の様式については津市ホームページからダウンロードいただけます。

津市ホームページ URL :

<http://.info.city.tsu.mie.jp/>