

高松市風致地区内における建築等の規制に関する条例に基づく 許可申請等について（平成25年4月1日施行）

(3) 許可の代わりに協議が必要な行為(条例第2条第2項)

国、地方公共団体等が行う行為については、許可は必要ありませんが、あらかじめ、市長に協議しなければなりません。

(4) 許可・協議の代わりに通知が必要な行為(条例第2条第3項及び施行規則第4条)

河川法、砂防法、森林法、電気通信事業法等各種の法律に基づき、公物の管理や公共・公益的な工事等として行われる行為については、許可・協議は必要ありませんが、あらかじめ、市長に通知しなければなりません。

(5) 許可の基準(条例第4条)

許可基準の例：「建築物の新築(又は増築)の場合(仮設及び地下に設ける場合を除く。)」

建築物の高さ	13m以下	
建ぺい率	40%以下	
外壁の後退距離	道路に接する部分	3m以上
	その他の部分	1m以上
建築物の位置、形態及び意匠	新築(増築)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。	
建築物の色彩		
宅地の造成等を伴う場合	緑地率が20%以上 1ha以上の造成では、生じる法面が5m以下	

※ 用語の定義・緑地率の算定方法等については、内側ページを御確認ください。

(6) 添付図書(施行規則第2条)

許可申請を行う際には、「風致地区内行為許可申請書(様式第1号)」及び「行為の説明書(様式第2号～第6号)」に次に掲げる図書を添付して、正副2部提出してください。

図書の種類	行為の種類								
	建築物の建築等	工作物の建築等	建築物の色彩の変更	宅地の造成等	水面の埋立て・干拓	木竹の伐採	土石の類の採取	土石等の堆積	
行為の説明書(様式)	2号	3号	4号	5号	5号	6号	5号	5号	
付近見取図	○	○	○	○	○	○	○	○	
配置図(道路境界線、道路幅員、壁面後退距離)	○	○	○						
平面図(庇、ベランダ等の寸法)	○	○		○	○	○	○	○	
立面図(2面以上、建物の高さ)	○	○	○						
断面図	○	○		○	○		○	○	
植栽計画図(配置、樹高、緑地率の算出結果)	○			○	○	○	○	○	
現況写真(カラー)	○	○	○	○	○	○	○	○	

様式については、<http://www.city.takamatsu.kagawa.jp/22508.html> からダウンロードできます。

(7) お問い合わせ先

〒760-8571 高松市番町一丁目8番15号
高松市役所 都市整備局 都市計画課 景観係
TEL 087-839-2455 FAX 087-839-2452

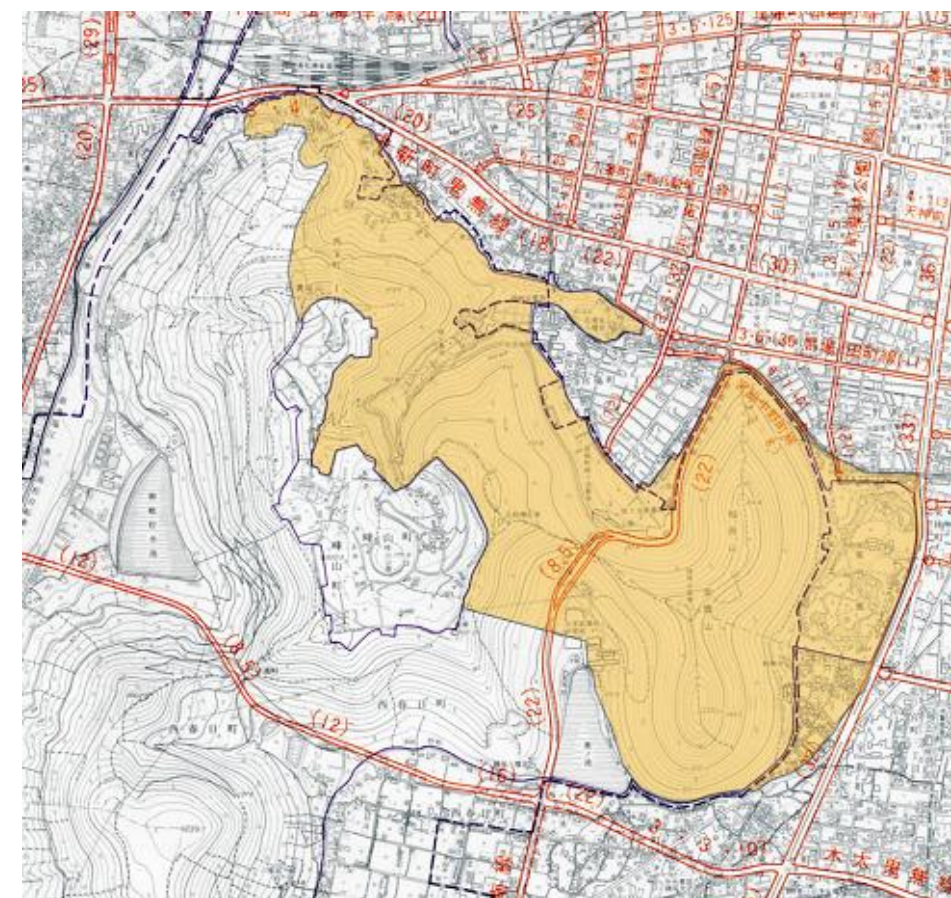


(1) 風致地区とは

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都市計画法上の地域地区であり、本市では、高松風致地区(230ha)を指定しています。

「都市の風致」とは、都市において水や緑などの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、風致地区では、風致の維持のため、政令で定める基準に従った地方公共団体の条例で建築等の行為を規制しています。

風致地区内で建築物の新築等を行うには許可申請等の手続きが必要になります。



(2) 許可が必要な風致地区内行為(条例第2条第1項)

- ① 建築物その他の工作物(以下「建築物等」という。)の新築、増築、改築又は移転
- ② 建築物等の色彩の変更
- ③ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(以下「宅地の造成等」という。)
- ④ 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ 木竹の伐採
- ⑥ 土石の類の採取
- ⑦ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

※ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為や一定の規模以下の軽微な行為などについては、許可申請は不要です(条例第3条)。

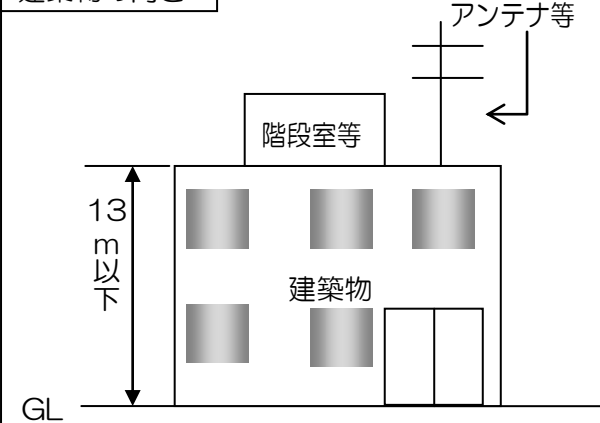
用語の定義等

許可基準の例：「建築物の新築(又は増築)の場合(仮設及び地下に設ける場合を除く。)」

次に掲げる許可基準に適合してください。ただし、(3)については、風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りではありません。

- (1) 当該建築物の高さが、13メートル以下であること。
- (2) 当該建築物の建ぺい率が、10分の4以下であること。
- (3) 当該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距離が、道路に接する部分にあっては3メートル以上、その他の部分にあっては1メートル以上であること。
- (4) 当該建築物の位置、形態及び意匠が、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。
- (5) 敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、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。

建築物の高さ



【建築物の高さの定義】

地盤面からの高さをいいます。ただし、次に掲げるものについては建築物の高さに算入されません。

- 1 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物のうち、屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の1/8以内で、かつ、その部分の高さが5m以内のもの
- 2 避雷針、アンテナ等の屋上突出部

緑地率の算定方法

緑地率とは、緑地面積の敷地面積に対する割合です。緑地面積は以下の方法により算定してください。なお、主たる道路から5mの範囲は緑地面積を1.2倍とします。

【算定方法】

- 1 樹木：植樹時の樹木ごとの樹高にあわせた、次表に示す面積の合計

樹木の高さ	面積
1m未満	樹冠の水平投影面積
1m以上2.5m未満	3.80㎡
2.5m以上4m未満	8.04㎡
4m以上	13.85㎡

- 2 壁面緑化：緑化された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計に1mを乗じて得た面積（常時緑化されたものに限る。）

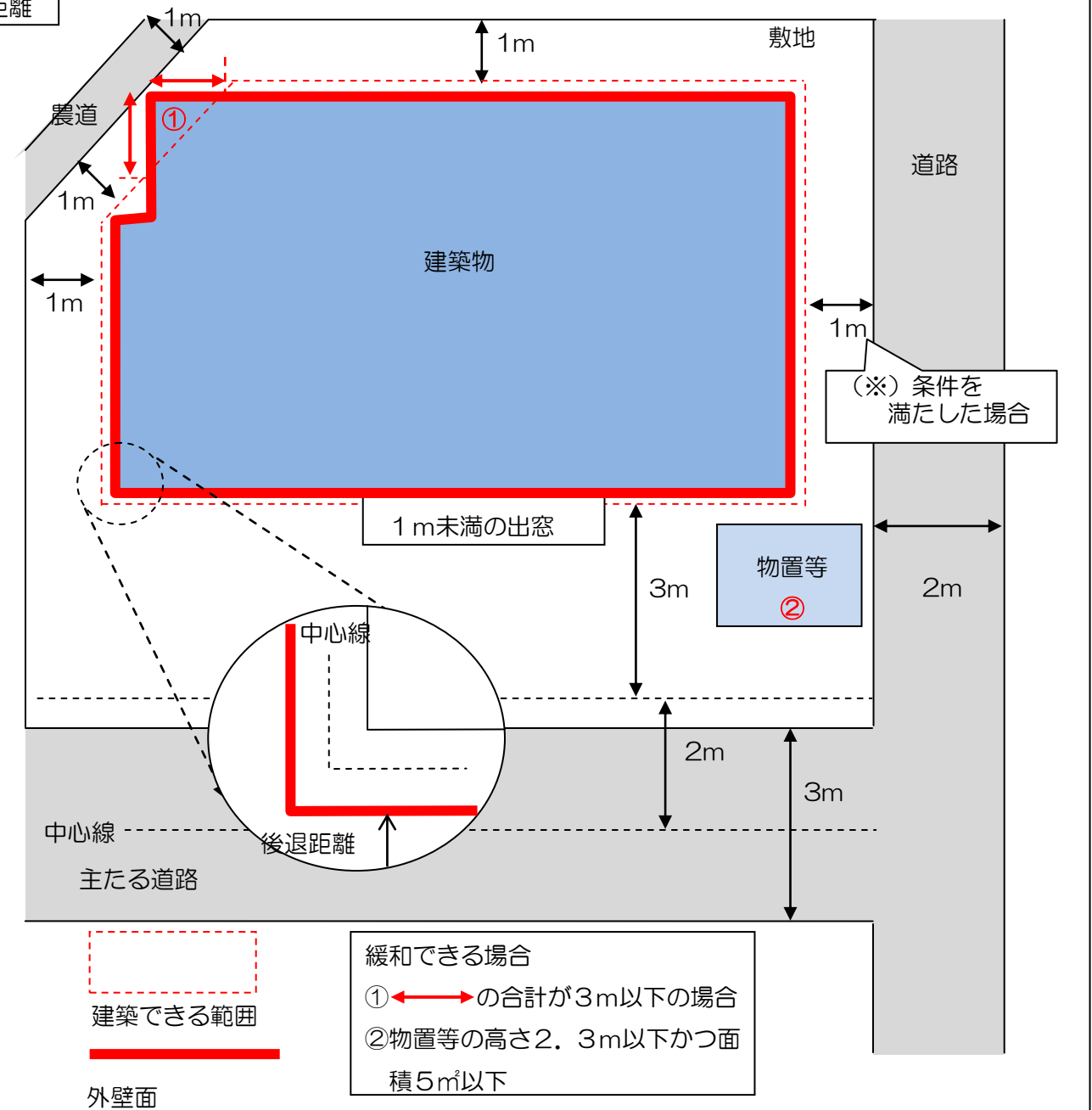
- 3 芝等：水平投影面積

- 4 花壇等：水平投影面積

- 5 水流、池等：水平投影面積（樹木、植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものに限る。）

※緑化種別の異なるものが同一部分に重複する場合は、面積を重複して計上することはできません。

外壁後退距離



【用語の定義】

道路：建築基準法第42条の道路、同法第43条第1項ただし書許可にかかる空地並びに一般交通の用に供する道及びその他の一般交通の用に供する場所

外壁面：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面。ただし、建築面積に算入されない1m未満の出窓・バルコニー・ベランダ等の突出構造物は壁面後退の対象とされません。

【壁面後退距離を緩和できる場合】

- ① 外壁の後退距離が局部的に基準に適合できない建築物について、基準に満たない部分の外壁面の長さが3m以下の場合
- ② 物置、車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下の建築物

【ただし書の適用】(※)

敷地が2方向以上の道路に接する場合は、次のいずれかの条件を満たせば、原則、主たる道路からの後退距離を3m以上、他の道路からの後退距離を1m以上とすることができます。

- (1) 緑地率が20%以上であること
- (2) 緑地率が10%以上、かつ、道路との境界に生垣又は緑化を図った塀・フェンス等を設けること