

## 建築等許可申請の手引き

風致地区は、良好な自然の景観を維持し、かつ、名勝・史跡の環境を保護し、都市内における自然美が破壊されることを防ぐため指定するものであり、建築物のみならず、その他の工作物や木竹の伐採、土地の形質の変更等について規制を行うものです。

### 【対象となる区域】

- 景勝地上野池を中心とした丘陵地一帯の区域（72.71ha）を、上野池風致地区に指定（昭和 16 年 1 月 30 日 内務省告示第 48 号）

### 【許可、協議及び通知を要する行為】

風致地区内において次の行為を行うときには、庄原市長の許可等が必要です

- 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 水面の埋立又は干拓
- 木竹の伐採
- 土石の類の採取
- 建築物等の色彩の変更
- 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

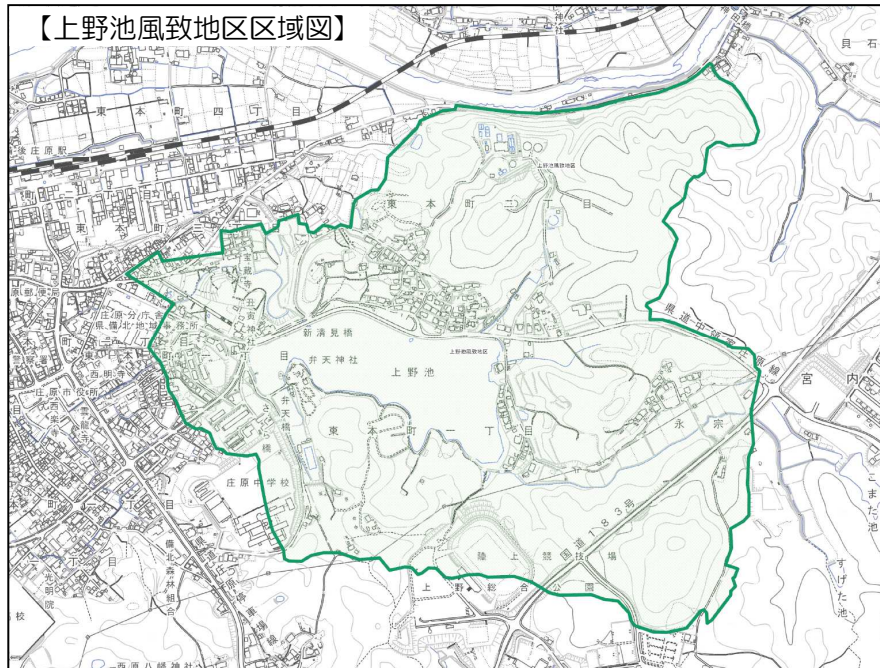
※ なお、床面積が 10 m<sup>2</sup>以下かつ高さが 15m以下の建築物の新築、高さが 1.5m以下の工作物の新築、面積が 10 m<sup>2</sup>以下かつ高さが 1.5m以下の土地の形質の変更、枯損・危険な木材の伐採等、許可が不要な場合があります

手引き中 条例：庄原市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成 26 年条例第 1 号）

施行規則：庄原市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則（平成 26 年規則第 3 号）

目次

- 許可を要する行為 ..... P3~4
- 建築等許可申請のフロー ..... P5
- 許可の基準の概要 ..... P6~7
- 許可申請書の様式及び記入要領
  - 1 申請に必要な書類（施行規則第2条1項） ..... P8
  - 2 申請書の記入要領（様式第1号） ..... P8
  - 3 施行方法書の記入要領（様式第2号） ..... P8
  - 4 申請に添付する書類（施行規則 別表） ..... P9~10
  - 5 その他 ..... P11
- 標識の掲出及び各種届出について
  - 1 標識の掲出（施行規則第4条） ..... P11
  - 2 計画の変更等があった場合 ..... P11
  - 3 行為を中止するとき（施行規則第5条1項2号） ..... P11
- 【記入例】
  - 風致地区内建築等許可申請書（様式第1号） ..... P12
  - 施工方法書（様式第2号） ..... P13~15
  - 風致地区内建築等変更許可申請書（様式第4号） ..... P16
  - 風致地区内建築等許可標識（様式第6号） ..... P17
  - 建築主氏名等変更届出書（様式第7号） ..... P18
  - 風致地区内建築等中止届出書（様式第8号） ..... P19



種類	名称	種別	面積	計画決定年月日	摘要
地域 地区	上野池風致地区	第4種	72.71ha	昭和16年1月30日 内務省告示第48号	景勝地上野池を中心とした 丘陵地一帯の区域

## ■許可を要する行為

### ● 許可を要する行為（条例第2条第1項）

風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければなりません。

- 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 水面の埋立て又は干拓
- 木竹の伐採
- 土石の類の採取
- 建築物等の色彩の変更
- 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物をいう。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）に規定する再生資源をいう。）の堆積

### ● 許可を要しない行為（条例第2条第2項）

上記に該当する行為で次に掲げるものについては、許可を受ける必要はありません。

許可を必要としない行為	
建築物の新築、改築、増築	床面積の合計 10㎡以下、かつ建築物の高さ 15m以下のもの
建築物の存する敷地内で行う行為	建築物に附属する物干場、受信用の空中線系その他これらに類する工作物の新築、改築、増築、又は移転
	高さ 1.5mを超えるのりを生じる切土・盛土を伴わない宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
	高さ 5m以下の木竹の伐採
	土石の類の採取で高さ 1.5mを超えるのりを生じる切土・盛土を伴わないもの
	高さ 1.5m以下の屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積
建築物の移転	移転に係る床面積が 10㎡以下のもの
工作物の新築、改築、増築又は移転	風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
	祭典、催物等のための仮設の工作物
	社寺境内地の鳥居、灯ろう等、及び墓地内の墓碑、墓石等
	上下水道管、井戸等の工作物で地下に設けるもの
	消防、水防の用に供する望楼及び警鐘台
	上記以外の工作物で、高さ 1.5m以下のもの
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	面積 10㎡以下、かつ高さ 1.5mを超えるのりを生じる切土・盛土を伴わないもの
水面の埋立て又は干拓	面積 10㎡以下のもの
木竹の伐採	間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われるもの
	枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

	自家の日常生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
	仮植した木竹の伐採
	許可を要しない行為及び通知を要する行為のため必要な測量、 実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
土石の類の採取	面積 10 m <sup>2</sup> 以下、かつ高さ 1.5mを超えるのりを生じる切土・ 盛土を伴わないもの
色彩の変更	屋根、壁面その他これらに類する建築物の部分以外
	煙突、門、へい、橋、鉄塔その他これらに類する工作物以外の 工作物
屋外における土石、廃棄物又は再生 資源の堆積	面積 10 m <sup>2</sup> 以下、かつ高さ 1.5m以下のもの
	工事現場で行う屋外における堆積
都市計画事業の施行として行う行為	
国、県、市又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する 都市計画に適合して行う行為	
非常災害のため必要な応急措置として行う行為	
法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為	
電気通信事業又は、一般放送業務の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む）のうち、高 さ 15m以下であるものの新築、改築、増築又は移転	
農林業を営むために行う行為で 右記以外のもの	建築物の新築、改築、増築又は移転
	幅員 2mを超える用排水施設、農道、林道の設置
	宅地の造成又は土地の開墾
	水面の埋立て又は干拓
	森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く）

● 協議を要する行為（条例第3条第1項）

国、県、市が行う行為については、許可を受ける代わりに、あらかじめ市長に協議しなければなりません。

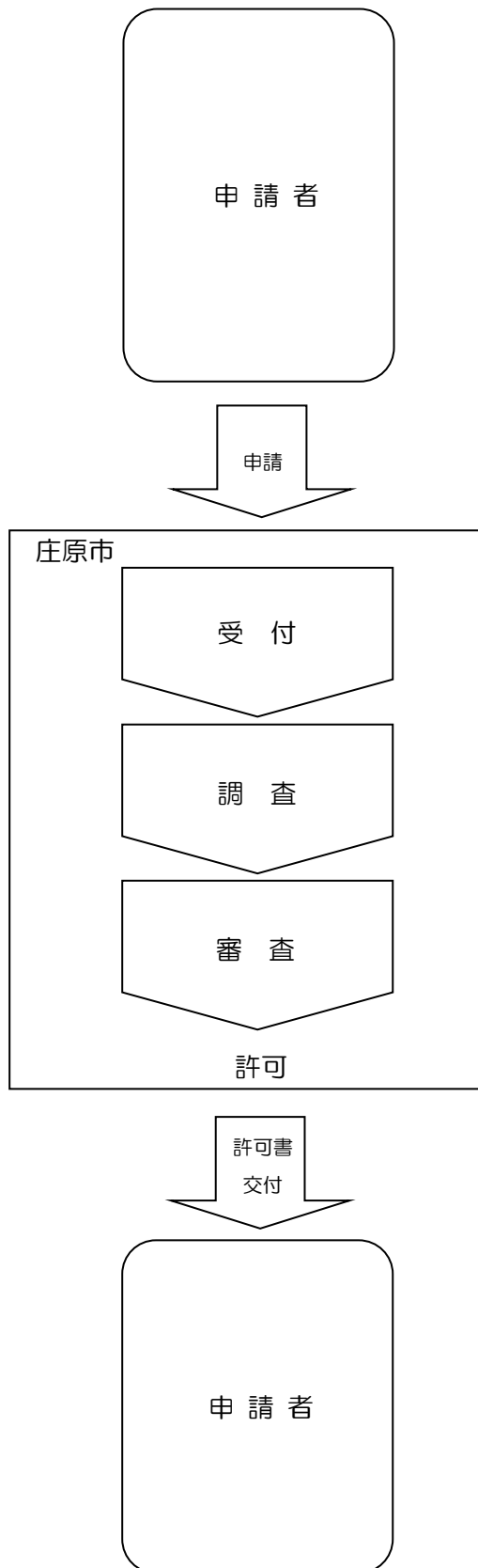
なお、国等の機関には、施行規則第6条に掲げる独立行政法人等を含むものとします。

● 通知を要する行為（条例第3条第2項）

条例第3条第2項に掲げる行為については、許可を受け、又は協議をする代わりに、あらかじめ市長に通知しなければなりません。

\* 協議・通知の場合、許可申請書に代わり、協議書又は通知書を提出してください。（参考様式参照）

## ■ 建築等許可申請のフロー



### ● 申請時の手続き

許可申請窓口は、都市整備課建築係です。

#### ○ 提出書類（正本、副本1部ずつ提出）

- ・ 許可申請書（様式第1号）
- ・ 施行方法書（様式第2号）
- ・ 添付書類（P9～11 参照）

\* 協議・通知の場合、許可申請書に代わり、協議書又は通知書を提出してください。（参考様式参照）

建築確認申請が必要となる場合、建築確認申請を提出する前に許可申請の手続きを行ってください。

### ● 申請書受付後の手続き

○ 申請地の現地実態調査を行います。

○ 許可基準(条例第4条)に従い審査を行います。

《 書類審査の標準処理期間 7日 》

### ● 許可後の手続き

○ 申請地への標識の掲示（様式第6号）

○ 行為の内容を変更するときは、風致地区内建築等変更許可申請書（様式第4号）の提出をお願いします。

○ 建築主等又は工事施工者の住所、氏名に変更があったときは、建築主氏名等変更届出書（様式第7号）の提出を、行為を中止するときは、風致地区内建築等中止届出書（様式第8号）の提出をお願いします。

\* 協議・通知の場合も、許可申請と同様の手続きとなります。

## ■許可の基準の概要

行為の種類	審査・許可基準	
建築物その他の 工作物の新築、増 築	仮設の建築物	容易に移転し、又は除却できる構造であること
		規模・形態が周辺の風致と著しく不調和でないこと
	地下に設ける建築 物等	位置・規模が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
	建ぺい率が40%以下 <sup>2)</sup> 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 までの距離が、道路に接する部分は2m以上、その他の 部分にあっては1m以上であること*	
	建築物の位置・形態・意匠が周辺の風致と著しく不調和 でないこと	
その他の工作物	建築物の敷地が造成地の場合は、風致の維持に必要な植 栽等の措置が行われていること（新築の場合のみ）	
	造成された宅地等での建築物の新築については、20%以 上の緑地率 <sup>3)</sup> を確保すること*（新築の場合のみ）	
その他の工作物	工作物の位置・規模・形態・意匠が周辺の風致と著しく 不調和でないこと	
建築物の改築	改築後の位置、規模、形態及び意匠が、改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	
工作物の改築	改築後の規模、形態及び意匠が、改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	
建築物その他の 工作物の移転	移転後の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 が、道路に接する部分は2m以上、その他の部分にあっては1m以上であるこ と*（建築物の場合のみ）	
	移転後の位置、形態及び意匠が、改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	
宅地の造成、土地 の開墾その他の 土地の形質の変 更	宅地の造成	10%以上の緑地率を確保すること*
	土地の開墾その他の土地の形質 の変更	20%以上の緑地率を確保すること*
	宅地の造成等に係る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	
	面積が1haを超える土地の形 質の変更の場合	高さが5mを超えるのりを生じる切土また は盛土を伴わないこと
		風致の維持上特に枢要である木竹の伐採を 伴わないこと
宅地の造成等を行う土地の区域 の面積が1ha以下で、高さが5 メートルを超えるのりを生じる 切土又は盛土を伴う場合	適切な植栽を行うものであること等により 当該切土又は盛土により生じるのりが当該 土地及びその周辺の土地の区域における風 致と著しく不調和とならないこと	
水面の埋め立て 又は干拓	水面の埋め立て又は干拓後の地貌が、周辺の土地と著しく不調和でないこと	

木竹の伐採	次のいずれかに該当し、かつ周辺の風致を損なうおそれが少ないこと <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物その他の工作物の新築、及び宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更を行うための必要最小限度の伐採</li> <li>森林の択伐</li> <li>伐採後の成林が確実と認められる皆伐で、その面積が1 ha 以下のもの</li> <li>森林である土地の区域外における伐採</li> </ul>	
土石の類の採取	露天掘りの場合	必要な埋め戻し又は植栽すること等により周辺の風致の維持に著しく支障を及ぼさないこと
	露天掘り以外の場合	当該土地及び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
建築物その他の工作物の色彩の変更	変更後の色彩が、当該建築物の存す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	
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	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	

※ ただし、当該建築物の位置、規模、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く、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合はこの限りではありません。

\* ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合はこの限りではありません。

1) 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）からの高さとします。

2) 建築基準法上の建ぺい率緩和（角地等）の適用はないものとします。

3) 敷地面積に対する緑地面積の割合のことで、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とします。

● 許可条件の付与（条例第4条第2項）

風致地区内における許可を要する行為の許可には、都市の風致の維持上必要な条件を付することがあります。

● 監督処分（条例第5条）

条例の規定に違反する行為をした者には、風致を維持するため必要な限度において、許可の取り消し等、違反を是正するため必要な措置を命じることがあります。

● 立入検査（条例第6条）

違反を是正するため、当該土地に立ち入り、行われている工事の状況を検査することがあります。

● 罰則（条例第8条～11条）

条例の規定に違反した場合には、罰則があります。

- 違反行為の是正命令違反 …………… 50万円以下の罰金
- 無許可での行為・許可条件違反 …… 30万円以下の罰金
- 立入検査の拒否等 …………… 5万円以下の罰金

## ■許可申請書の様式及び記入要領

### 1 申請に必要な書類（施行規則第2条1項）

- 風致地区内建築物等許可申請書（様式第1号）正本・副本1部ずつ 【記入例P12】  
\* 協議・通知の場合、協議書又は通知書
- 施行方法書（様式第2号） 【記入例P13～15】
- 添付書類（P9～11 参照）

\* 代理人により申請する場合は、委任状を添付してください。（担当者・連絡先記入）

\* 申請者が当該土地を所有していない場合は、当該土地の所有者から今回の行為に対する承諾書を添付してください。

### 2 申請書の記入要領（様式第1号）

許可申請書は、次の要領に従い記入してください。

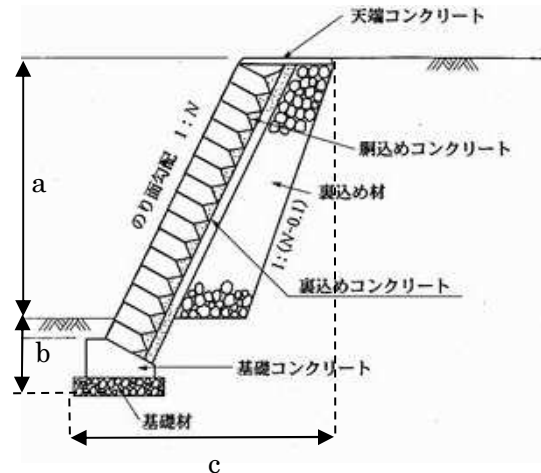
(1) 申請年月日	庄原市に提出する日付を記入してください
(2) 申請者住所氏名	申請者の現住所・氏名を記入のうえ押印してください。又、申請者が法人の場合は事業所の所在地・法人名・代表者の役職及び氏名を記入の上押印してください
(3) 行為地	町名、字名、地番は、登記簿上の地名・地番を記入してください。
(4) 行為の種類	該当する口にし印を記入してください
(5) 目的	行為の目的を簡潔に記入してください
(6) 完了予定期日	行為を完了する予定日を記入してください

### 3 施行方法書の記入要領（様式第2号）

施行方法書は、次の要領に従い記入してください。

土地所有者住所氏名	土地登記簿上の所有者を記入してください		
行為の種類・構造	該当する口にし印を記入してください		
建築物の新築、改築、増築又は移転の場合	用途	具体的に記入してください	
	高さ（深さ）	立面図等で明示された計画高さ（深さ）を記入してください	
	面積	敷地面積は実測とし、丈量図等から算出してください。また、建築面積は、平面図から算出してください	
	外壁から境界線までの距離	配置図にも記入してください	
	色彩	計画色彩とし、建物立面図に着色してください	
	緑地面積	下記の表によりその合計で算出してください	
		種類	算定方法
木竹		高さ（m）の2乗	
生け垣		延長距離（m）	
	芝生等	水平投影面積（㎡）	
（例）高さ2mの木竹2本と延長距離10mの生け垣 $\rightarrow (2m \times 2m \times 2本) + 10 = 18 \text{ m}^2$			



	種目及び構造	具体的に記入してください
工作物の新築、改築、増築又は移転の場合	規模	(例) ブロック擁壁の場合  a : 地上高さ b : 地下深さ 面積 : c × 長さ (擁壁施工距離)
	色彩	計画色彩とし、立面図に着色してください
木竹の伐採	行為の種類	間伐、皆伐等の種別を選択してください
	伐採する面積	伐採箇所の面積とし、林班図等で事業範囲を朱色で囲んでください
	伐採する樹種	主な伐採樹種を記入してください
	伐採後の措置	具体的に記入してください
建築物等の色彩の変更	変更する部分	建築物、工作物の色彩を変更する部位を記入してください
	変更する面積	壁面積、屋根面積等、色彩の変更対象部分の面積を記入してください
	変更後の色彩	計画色彩とし、立面図に着色してください

敷地面積、及び行為に係る面積については、実測とし、丈量図等から算出してください。  
 その他、各記入項目に従い、具体的かつ明瞭簡素に記入してください。

#### 4 申請に添付する書類（施行規則 別表）

##### ● 建築物の新築、改築、増築、又は移転

- 付近見取図 …… 方位、行政区画、道路、水路及びその他地形の概略
- 配置図 …… 縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、申請に係る建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
- 公図の写し …… 地番、地目及び土地の所有者を記入【行為地を朱色で囲むこと】
- 各階平面図 …… 縮尺及び方位
- 建物立面図 …… 2面以上、縮尺、建物高さ【計画色彩の着色】
- 植栽計画図 …… 縮尺、木竹の位置、種類、高さ及び本数、生け垣の位置、種類、高さ及び延長距離、芝生等の位置、種類及び面積並びに緑地面積の算定式

- 工作物の新築、改築、増築、又は移転
  - 付近見取図 …… 方位、行政区画、道路、水路及びその他地形の概略
  - 配置図 …… 縮尺、方位、敷地の境界線、申請に係る工作物の位置
  - 公図の写し …… 地番、地目及び土地の所有者を記入【行為地を朱色で囲むこと】
  - 平面図 …… 縮尺及び主要部分の寸法
  - 側面図 …… 縮尺、工作物の高さ及び主要部分の寸法
  
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
  - 施行地区位置図 …… 縮尺、方位、行政区画、地形の概略及び施行地区の位置
  - 施行地区区域図 …… 縮尺、方位、地形、施行地区の境界並びに施行区域内及びその周辺の道路、水路その他の施設
  - 計画平面図 …… 縮尺、方位、施行地区の境界、切土・盛土をする土地の部分及び崖または擁壁の位置
  - 縦横断面図 …… 縮尺及び切土又は盛土によって生じるのりの高さ
  - 植栽計画図 …… 縮尺、木竹の位置、種類、高さ及び本数、生け垣の位置、種類、高さ及び延長距離、芝生等の位置、種類及び面積並びに緑地面積の算定式
  
- 水面の埋め立て又は干拓
  - 施行地区位置図 …… 縮尺、方位、行政区画、地形の概略及び施行地区の位置
  - 施行地区区域図 …… 縮尺、方位、地形、施行地区の境界並びに施行区域内及びその周辺の道路、堤防その他の施設
  - 計画平面図 …… 縮尺、方位、施行地区の境界、埋立て又は干拓の部分及び堤防又は護岸の位置
  - 縦横断面図 …… 縮尺並びに高水位及び低水位
  
- 木竹の伐採
  - 付近見取図 …… 方位、行政区画、道路、水路及びその他地形の概略
  - 平面図 …… 縮尺、方位及び伐採計画区域
  
- 土石の類の採取
  - 付近見取図 …… 方位、行政区画、道路、水路及びその他地形の概略
  - 平面図 …… 縮尺、方位、及び採取計画区域
  - 縦横断面図 …… 縮尺並びに採取前の地形及びその採取計画線
  
- 建築物その他の工作物の色彩の変更
  - 付近見取図 …… 方位、行政区画、道路、水路及びその他地形の概略
  - 配置図 …… 縮尺、方位、敷地の境界線、申請に係る建築物その他の工作物の位置
  - 平面図 …… 縮尺及び方位
  - 立面図・側面図 …… 縮尺、建物その他の工作物の高さ【計画色彩の着色】
  
- 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
  - 施行地区位置図 …… 縮尺、方位、行政区画、地形の概略及び施行地区の位置
  - 施行地区区域図 …… 縮尺、方位、地形、施行区域の境界並びに施行区域内及びその周辺の道路、水路その他の施設
  - 計画平面図 …… 縮尺、方位、施行地区の境界及び堆積を行う土地の部分
  - 縦横断面図 …… 縮尺及び堆積の高さ

## 5 その他

- (1) 1つの許可申請書で2種類以上の行為を同時に申請することができます。その際、重複する図面は省略できます。
- (2) その他必要に応じて書類等を添付していただく場合があります。

## ■標識の掲出及び各種届出について

### 1 標識の掲出（施行規則第4条）

許可を受けた者は、当該許可に係る行為の着手の日から完了の日までの間、行為地の見えやすい位置に必要な事項を記載した標識（様式第6号）を掲げてください。

【記入例P17】

### 2 計画の変更等があった場合

行為の許可を受けた後に、その内容に変更が生じた場合は、変更申請を行ってください。

#### (1) 行為の内容を変更するとき（施行規則第3条）

- 風致地区内建築物等変更許可申請書（様式第4号）正本・副本1部ずつ

【記入例P16】

- 施行方法書（様式第2号）
- 添付書類（P9～11参照）

#### (2) 建築主等又は工事施工者の住所、氏名に変更があったとき（施行規則第5条1項1号）

- 建築主氏名等変更届出書（様式第7号）の提出（届出部数：1部）

【記入例P18】

### 3 行為を中止するとき（施行規則第5条1項2号）

許可を受けた行為を中止する場合は、中止届出書を提出してください。

- 風致地区内建築等中止届出書（様式第8号）の提出（届出部数：1部）

【記入例P19】

#### 【申請書提出・問合せ先】

〒727-8501

広島県庄原市中本町一丁目10番1号

庄原市 都市整備課 建築係

電話：0824-73-1151

FAX：0824-73-1147