

風致地区内行為許可
に係るガイドライン

鳥羽市建設課

令和3年7月

目 次

本ガイドラインの目的	1
本ガイドラインの位置づけ	1
本ガイドラインの構成	1
1. 風致地区とは	2
2. 鳥羽市の風致地区	2
3. 許可が必要な行為	3
4. 許可の基準（概略）	3
(1) 建築物等の新築等の場合	3
(2) 工作物の新築等の場合	5
(3) 建築物及び工作物の色彩の変更の場合	5
(4) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の区画形質の変更の場合	5
(5) 水面の埋め立て又は干拓の場合	7
(6) 木竹の伐採の場合	7
(7) 土石の類の採取の場合	7
(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積の場合	7
5. 許可申請に必要な図書	8
6. 許可申請の手続き	9
【別添】太陽光発電設備等における取扱い	10
【参考】鳥羽市景観計画（抜粋）	11

本ガイドラインの目的

鳥羽市において、都市計画法第 8 条の規定により定められた風致地区内で一定の行為を行おうとする者は、「鳥羽市風致地区内における建築等の規制に関する条例」の定めるところにより、市長の許可を得なければならない。

本ガイドラインは、条例を分かりやすく解説するとともに、観光地である鳥羽にふさわしい風致地区形成のための風致地区内における行為の望ましいあり方について示したものである。

本ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、風致地区内での行為に関し、条例や各種の関連法規、関連計画、指針等と照らし合わせ、許可基準を解説したものであり、条例に基づく行為許可の運用にあたって活用するものである。

本ガイドラインの構成

本ガイドラインは、風致地区内行為の許可基準の解釈と運用に関する解説等によって構成される。

1. 風致地区とは

風致地区は、都市計画区域内の都市景観を維持するために、特に必要とされる区域を対象に指定され、市街地に残されている自然的景観との調和により風致の維持が期待できる地域などです。

この風致地区は、その区域内における自然的景観を出来るだけ保護し、維持することが目的であり、地方公共団体がその土地を取得することなしに、ほとんどが民有地のまま制限を加えることで自然的景観の保全を図るものですが、宅地開発などの都市化により生活環境の保護保全や都市景観対策としても重要です。

2. 鳥羽市の風致地区

(1) 沿革

計画決定（変更）年月日		告示番号	理由
当初	昭和48年8月3日	三重県告示第472号	
変更	平成11年11月16日	三重県告示第544号	縮小変更

(2) 風致地区の内容

名称	面積 (ha)	面積比 (%)	緑地率 (%)	区域
小浜風致地区	43.7	11.6	20.0	小浜町、鳥羽一丁目の一部
堅神風致地区	106.1	28.0	30.0	堅神町の一部
堅神飛ヶ谷風致地区	11.1	2.9	30.0	堅神町の一部
堅神長尾風致地区	30.4	8.0	30.0	堅神町の一部
堅神崎山風致地区	14.8	3.9	30.0	堅神町の一部
船津風致地区	72.1	19.1	30.0	船津町の一部
安楽島風致地区	100.2	26.5	20.0	安楽島町の一部
合計	約378.4	100.0	—	

3. 許可が必要な行為

風致地区内において、次の行為を行う場合には、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。

- (1) 建築物その他工作物の新築、改築、増築又は移転
- (2) 建築物その他工作物の色彩の変更
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (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

※床面積の合計が 10 m²以下で高さが 15m以下の建築物の新築等、高さ 1.5m以下の工作物（建築物に附属する門もしくは塀を含みます。）の新築等、面積が 10 m²以下かつ高さが 1.5m以下の土地の形質の変更、枯渇・危険な木竹の伐採等、許可が不要な場合があります。詳細については、窓口までお問合せ下さい。

4. 許可の基準（概略）

(1) 建築物等の新築等の場合

項 目	許 可 基 準	
高さ	15m以下	
建ぺい率	40%以下	
外壁の後退距離	道路境界線から	2m 以上
	隣地境界線から	1m 以上
位置、形態及び意匠	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。	
植栽	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を行うこと。	

※仮設の建築物や地下に設ける建築物については別の取扱いになるため、窓口に確認して下さい。

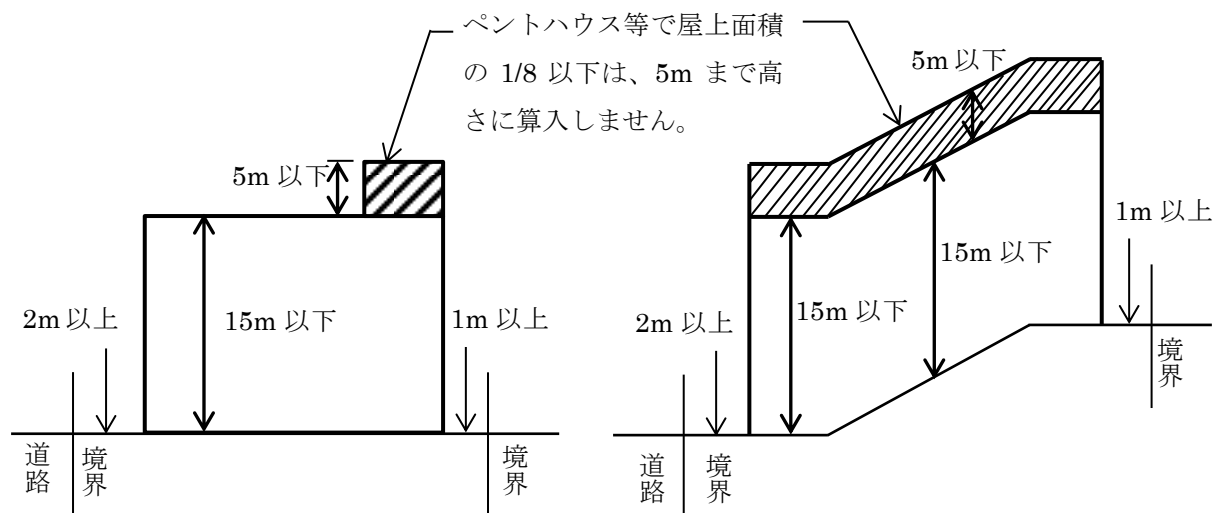
〈注意事項〉

◎高さ

- a 建築基準法に適合していること。
- b 条例別表第 3 許可基準第 3 項第 1 号に規定する高さについては、階段室、昇降機塔、装飾塔、屋窓その他これらに類する建築物で屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の 1/8 以内の場合でその部分の高さが 5mまでは、算入しません。
- c 傾斜地等においては、各地盤面における高さとなります。

※建築物等の高さ規制の指導基準

各箇所における地盤面からの高さとなります。



◎建ぺい率

建築基準法第53条第3項の規定による角地緩和は適用できません。

◎外壁の後退距離

- a 道路境界線は現況道路の境界線となります。ただし、現状道路が4m未満の場合（通路等を除く）は、建築基準法42条第2項を準用します。
- b 後退距離は、外壁又はこれに代わる柱の面までの最短距離となります。
※外壁のほか、ポーチ柱、片持屋根の支柱、外壁材を使用したバルコニー・ベランダ・開放廊下・外階段、建築面積に算入される出窓を含みます。
- c 異形の敷地内において、定められた距離を確保する事が困難な場合には、平均距離をもって取扱うこととなります。

◎意匠

意匠のうち色彩について、その土地及びその周囲の土地の区域における風致と著しく不調和でないとは、当該地において、屋根及び外壁の色彩のマンセル値が「三重県景観色彩ガイドライン」の景観色彩の技術指針における「4-1 自然的景観」の「(1) 山地・農地・河川景観」、「(2) 海岸景観」及び「4-3 社会・経済的景観」の「(1) 住宅地景観」の推奨範囲内の色彩の場合をいうものとします。ただし、着色していない木材、土壁、無彩色のガラスなどの材料によって仕上げられる部分の色彩はこの限りではありません。アクセント色として推奨範囲外の色彩を着色する場合は、窓口に相談して下さい。

なお、色彩については、(2) 工作物の新築等の場合、(3) 建築物及び工作物の色彩の変更の場合にも準用します。

(2) 工作物の新築等の場合

項 目	許 可 基 準
位置、規模、 形態及び意匠	工作物の位置、規模、形態及び意匠が、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。

〈注意事項〉

◎太陽光発電設備等については、別添「太陽光発電設備等における取扱い」によります。

(3) 建築物及び工作物の色彩の変更の場合

項 目	許 可 基 準
位置、規模、 形態及び意匠	変更後の色彩が、土地及びその他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。

(4) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の区画形質の変更の場合

項 目	許 可 基 準	
緑地率	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(緑地率)が、小浜、安楽島地区については、20%以上とし、その他の風致地区については、30%以上とすること。	
木竹の育成	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育成に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
切土又は盛土	1ha を超える場合	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。
	1ha 以下の場合	高さが 5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う場合は、生ず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ものであること。

〈注意事項〉

◎緑地率

条例別表第3 宅地の造成等の項第1 項に規定する木竹が保全され、又は植栽が行われる土地の面積（以下「植栽面積」という。）の算定方法は、次のとおりとします。

既存樹木については、独立している樹木の場合は樹冠の投影面積を植栽面積とし、複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積を植栽面積とすることができる。

緑地率は、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、植栽基盤が永続的でないものを含むことは望ましくない。

緑地率は、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とします。

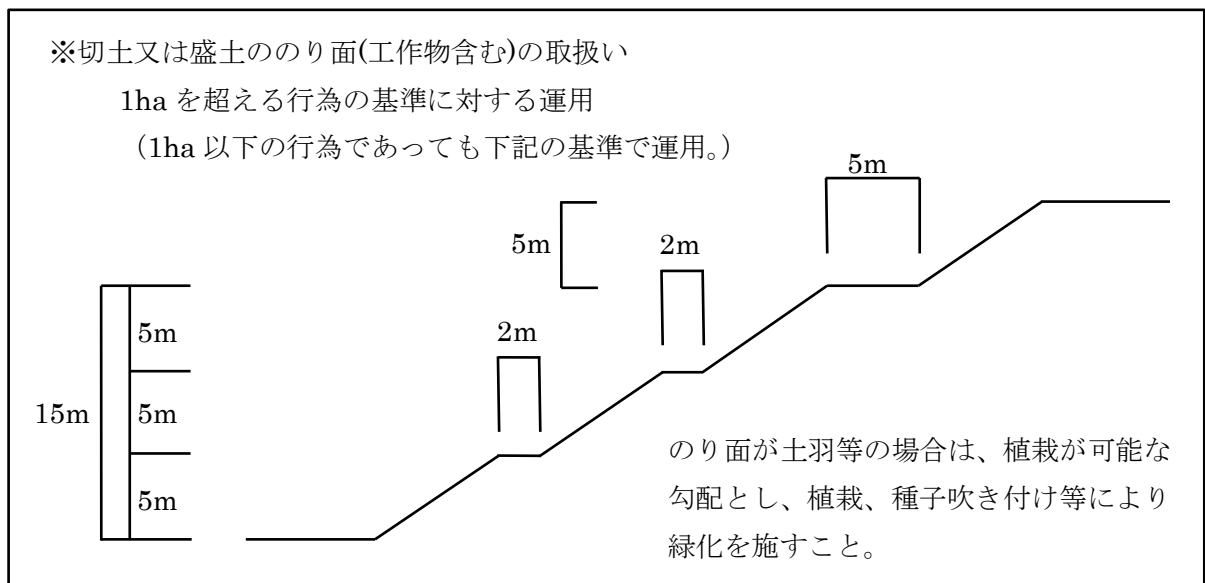
緑化方法(植栽時)	単位	緑地面積	備考
高木 (3mを超えるもの)	1本	5.0 m ²	
中木 (1.5m を超え 3m 以下のもの)		3.5 m ²	
低木 (1.5m以下のもの)		1.5 m ²	
生け垣	1.0 m ²	1.0 m ²	水平投影面積

- ※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、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、芝生等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と重なる場合は、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。

◎切土又は盛土

のりの高さについて、小段幅が 2m 以上ある場合においては、別々ののりとして扱うものとする。ただし、小段が 3 段以上ある場合は、3 段毎に小段幅を 5m 以上確保するものとする。

のり面の処理については、擁壁又は土羽等によることとし、土羽等により仕上げる場合は、適切な植栽が可能な勾配とし、種子吹付け（周辺の植生に配慮した樹木類の植栽も含む）をその他の部分については、周辺の植生に配慮した樹種の植栽により緑化を施すこと。ただし、のり面の土質等により植栽に適さない場合、のり面に植生シートを施工し、緑化を施すこと。



(5) 水面の埋め立て又は干拓の場合

項 目	許 可 基 準
地貌	適切な植栽を行うものであること等により行為後の地貌が当該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ものであること。
木竹の育成	当該行為に係る土地及びその周辺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。

(6) 木竹の伐採の場合

項 目	許 可 基 準
伐採の内容	伐採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を損なうおそれが少なく、かつ、当該行為が次のいずれかに該当すること。 <ul style="list-style-type: none">・ 行為をするために必要な最小限の木竹の伐採・ 森林の沢採・ 伐採の成林が確実である森林の皆採で、伐採区域の面積が 1ha 以下のもの・ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

(7) 土石の類の採取の場合

項 目	許 可 基 準
採取の方法	採取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。また、採取の方法が露天掘りでないこと。

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積の場合

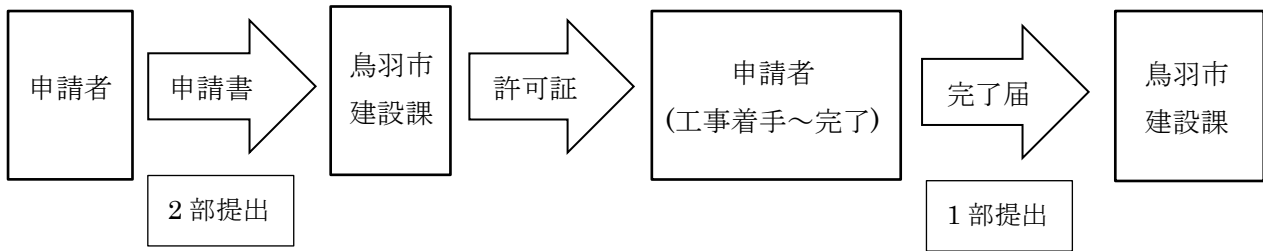
項 目	許 可 基 準
修景措置	植栽等による必要な修景措置が行われることにより、堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

5. 許可申請に必要な図書

許可申請に必要な図書は次のとおりです。

添付図書		行為の種類							
		建築物	工作物	色変更	造成	埋立て	伐採	採取	堆積
様式その1	建築物の新築等	○							
様式その2	工作物(擁壁)の新築等		○						
様式その3	建築物等の色彩の変更			○					
様式その4	宅地造成、土地の形質の変更				○				
様式その5	水面の埋立て、又は干拓					○			
様式その6	木竹の伐採						○		
様式その7	土石類の採取							○	
様式その8	廃棄物又は再生資源等の堆積								○
委任状	申請者本人が提出、受取、問合せ対応する場合は不要	○	○	○	○	○	○	○	○
付近見取図	縮尺 1/2,500 の都市計画基本図に当該敷地の位置を明示したもの	○	○	○	○	○	○	○	○
配置図	縮尺 1/50 から 1/500 までの範囲内のもので、方位、周辺の状況、写真の撮影方向及び壁面後退距離を明示したもの	○	○	○					○
各階平面図	縮尺 1/50 から 1/300 までの範囲のもの	○							
各面立面図	縮尺 1/50 から 1/300 までの範囲のもので、2面以上の最高の高さ、色彩（マンセル値）等を記入し着色したもの	○	○	○					○
計画平面図	縮尺 1/50 から 1/300 までの範囲のもので、方位、周辺の状況及び写真の撮影方向のわかるもの				○	○	○	○	
縦横断面図	縮尺 1/50 から 1/300 までの範囲のもので、生ずるのり面の最高の高さを明示したもの				○	○		○	
求積図	敷地面積、建築面積、床面積の求積に必要な寸法及び計算を明記したもの	○			○	○	○	○	○
植栽計画図	植栽の位置を明示し、樹種、本数、高さ、植栽量、緑地率の計算を明記したもの	○			○	○		○	○
現況写真	行為地及びその周辺の状況がよくわかるもので、2方向以上から撮影し、申請地を赤枠で囲んだもの（プリンタによる印刷物も可）	○	○	○	○	○	○	○	○

6. 許可申請の手続き



(1) 許可申請

風致地区内行為許可申請書（様式第1号）を2部（正副）を提出して下さい。内容審査のうえ、基準に適合していることが確認できれば、副本とともに許可証を交付します。

(2) 標識の掲示

許可を受けた者は、工事現場の見やすい場所に次の様式（縦25 cm以上横35 cm以上）による許可の提示をして下さい。

風致地区内行為許可標識	
許 可 年 月 日	年 月 日
許 可 番 号	鳥羽市指令 第 号
行 為 の 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日
行 為 の 種 類	
許可を受けた者の住所（所在地） 及び氏名（名称及び代表者氏名）	
工事施行者住所（所在地）及び氏名 （名称及び代表者氏名）	電話

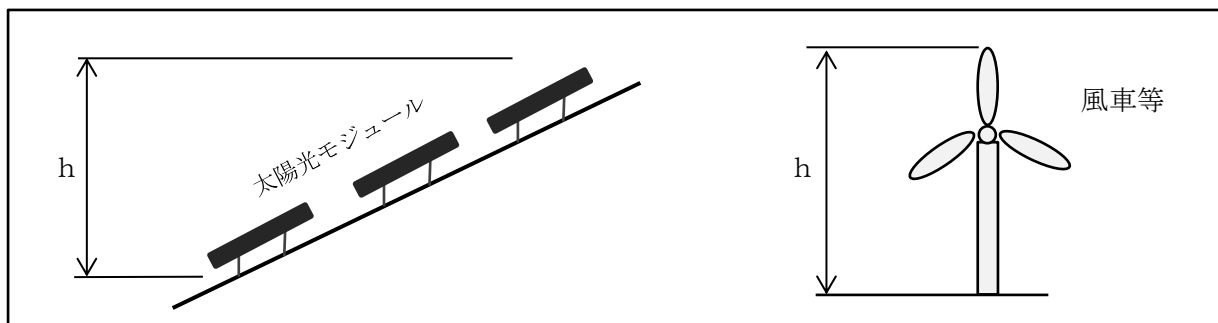
(3) 完了届

行為を完了したときは、完了した日から起算して14日以内に、完了写真（壁面後退距離、建築物の色彩、植栽の状況がわかるもの）を添付の上、行為完了届（様式第5号）を市長に提出して下さい。

【別添】太陽光発電設備等における取扱い

◎太陽光発電設備等（地上へ設置する場合）

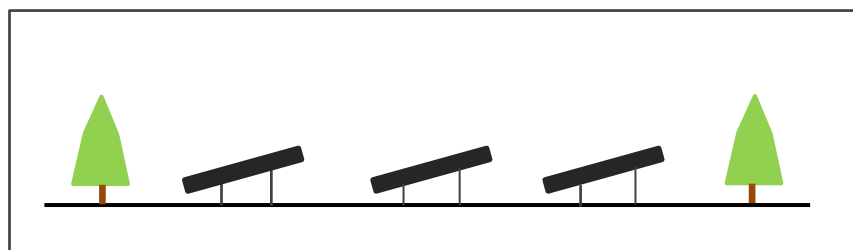
a 原則として、太陽光発電設備等の全体の高さが15mを超えないこと。ただし、付属設備は除く。



b 太陽光発電モジュールの後退距離が、道路から2.0m以上、その他の境界から1.0m以上であること。

c 周辺の景観と調和させること。

- ・太陽光発電モジュールの色彩は、黒色又は濃紺色、また低明度の目立たない物であること。
- ・太陽光発電モジュールは低反射で、できるだけ模様が目立たない物であること。
- ・太陽光発電モジュールのフレームや架台、付属施設の色彩は、モジュール部分と同等のもの若しくは灰黒系又はこげ茶系とし、素材は低反射の物であること。
- ・フェンス、塀などの色彩は灰黒系又はこげ茶系とし、素材は低反射の物であること。
- ・太陽光発電モジュールを地上に設置する場合は、公共用空地（道路、公園、広場、その他公共の用に供する空地）等からモジュールや架台が見えにくくなるように、必要に応じて周囲に植栽等を施し、周辺のまちなみとの調和に配慮すること。



- ・樹木等が存する場合は、なるべく伐採しないような計画とすることにより、風致の維持に努めること。

※太陽光発電設備等の設置に伴う計画地の周辺住民などへ周知のため、地元自治会や隣接者等に対して、計画の内容を十分説明していただき了解等を得て下さい。

図 景観計画区域図

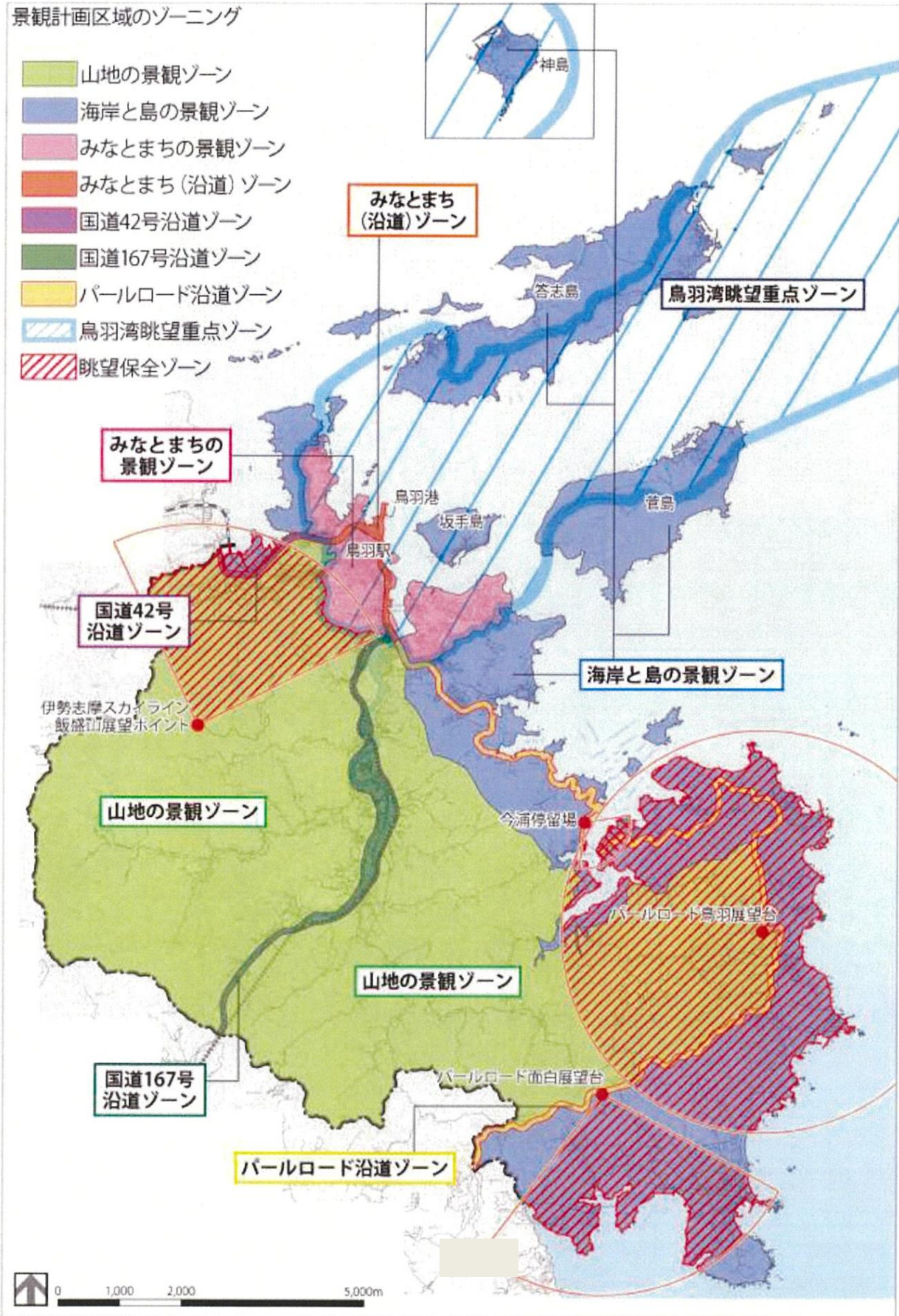
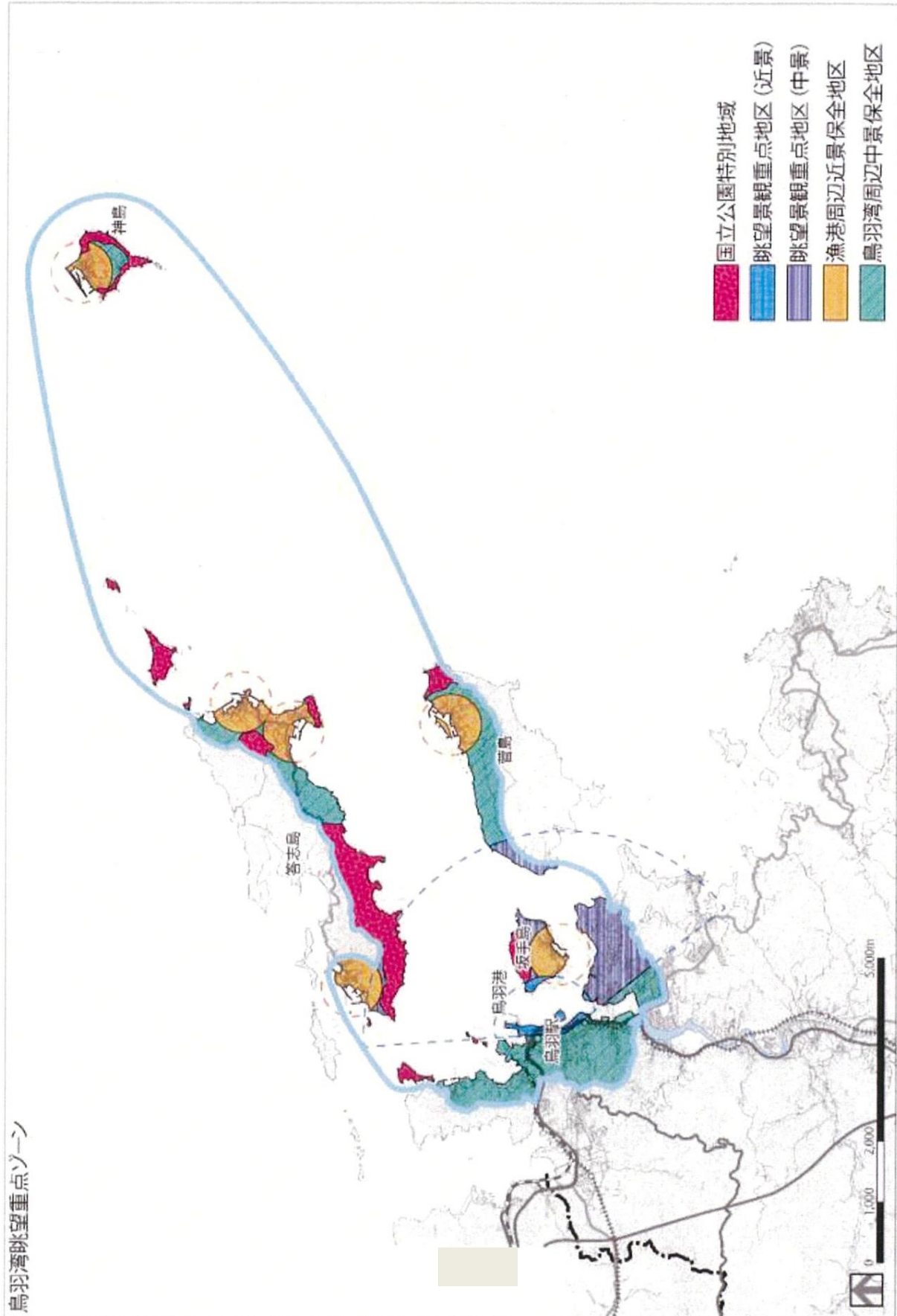


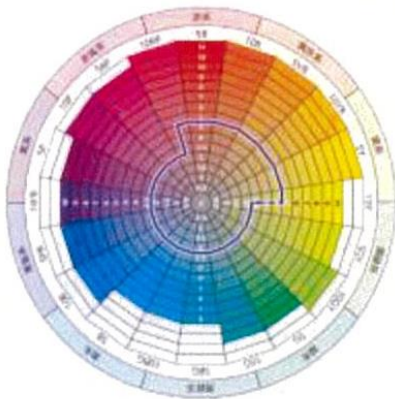
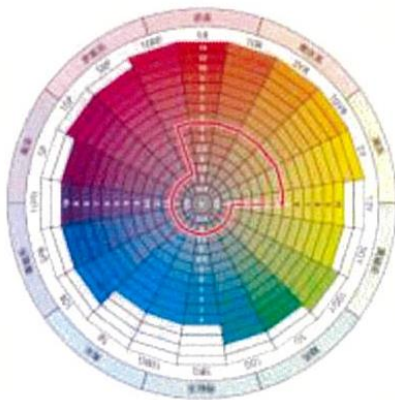
図 鳥羽湾眺望重点ゾーン区域図



【参考】鳥羽市景観計画（抜粋・③）

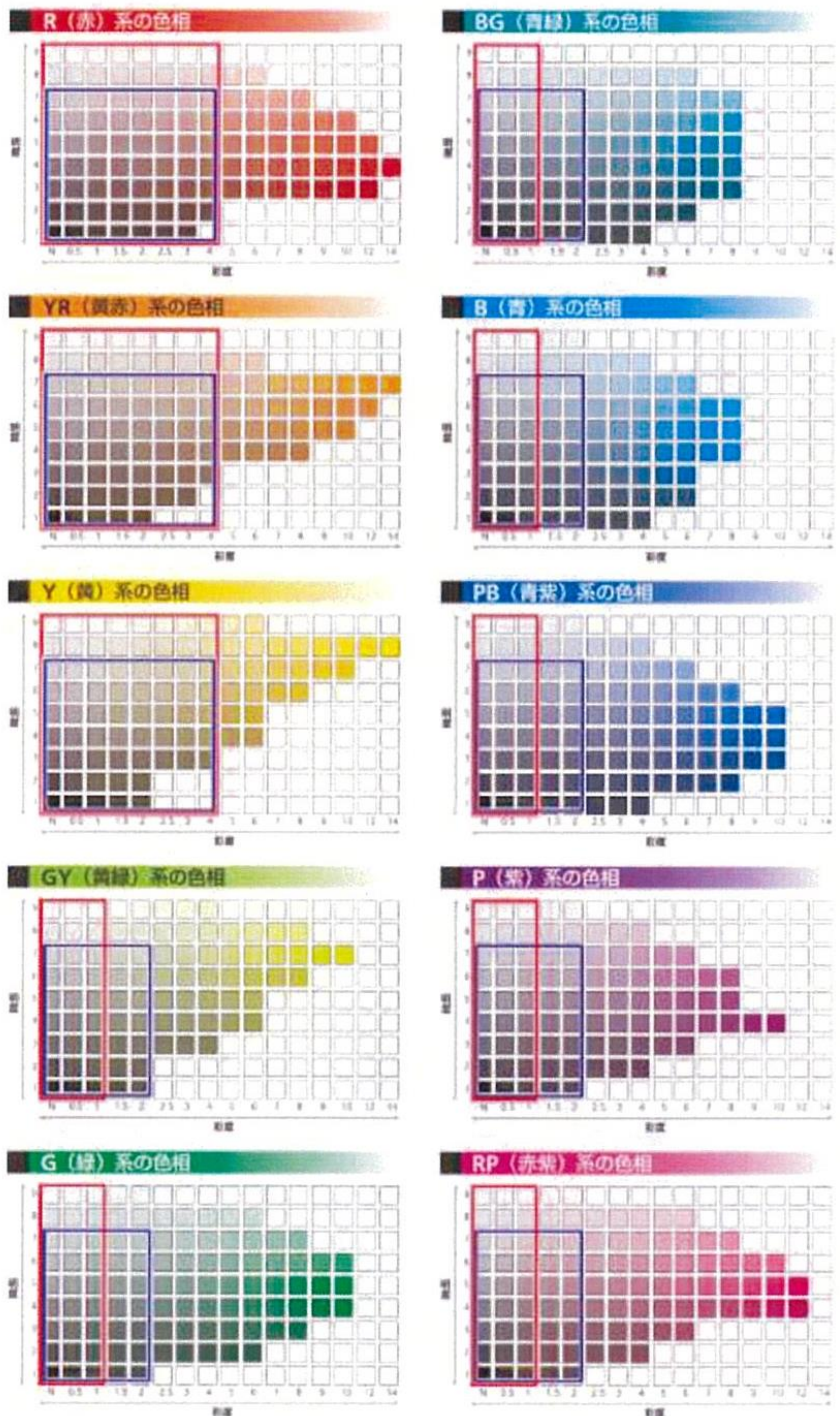
自然系（山地の景観ゾーン・海岸と島の景観ゾーン・国道167号沿道ゾーン・パールロード沿道ゾーン）の色彩基準

対象	色相	明度	彩度
外壁基調色	R,YR,Y	—	4以下
	その他		1以下（無彩色を含む）
屋根色	R,YR,Y	7以下	4以下
	その他		2以下（無彩色を含む）



凡例

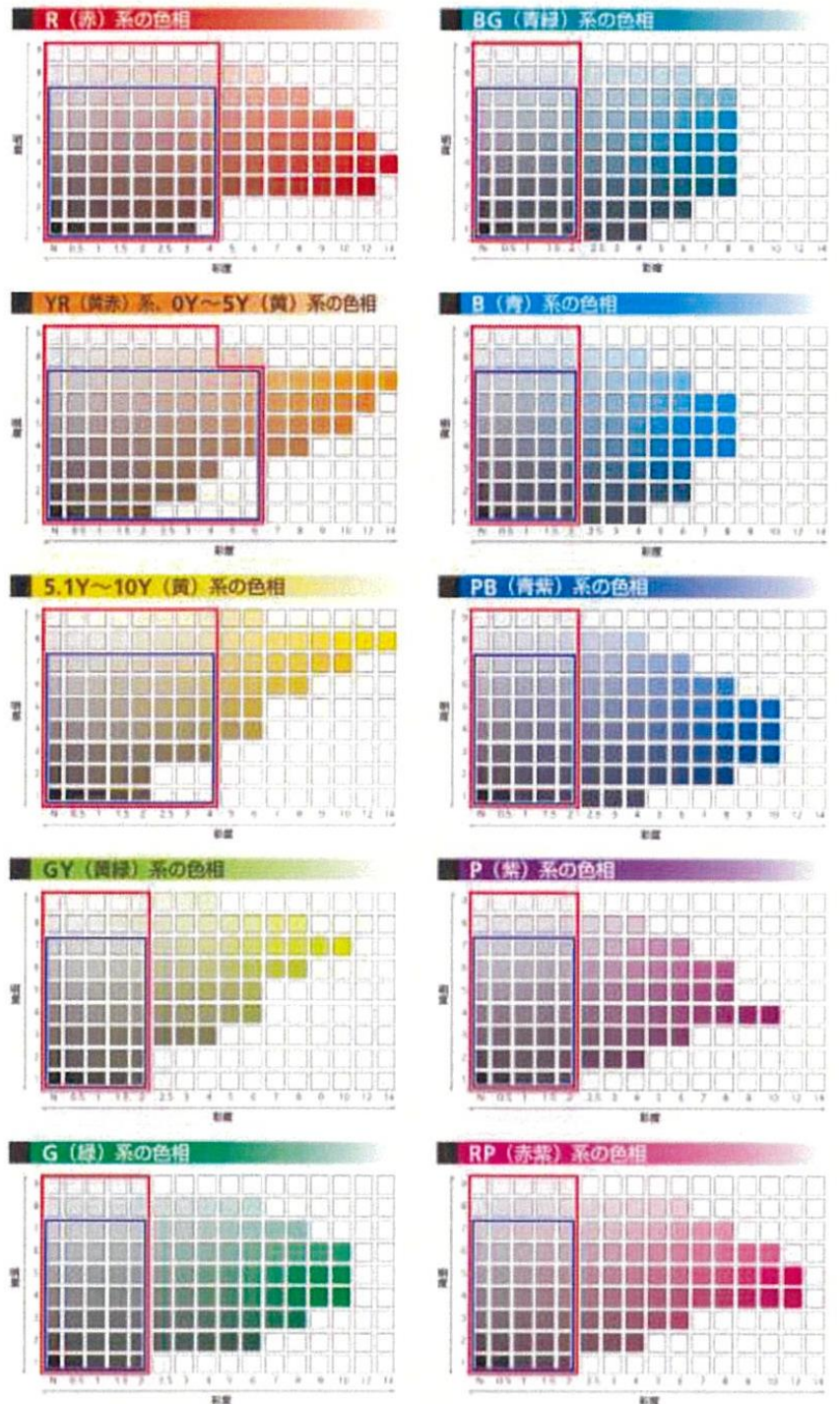
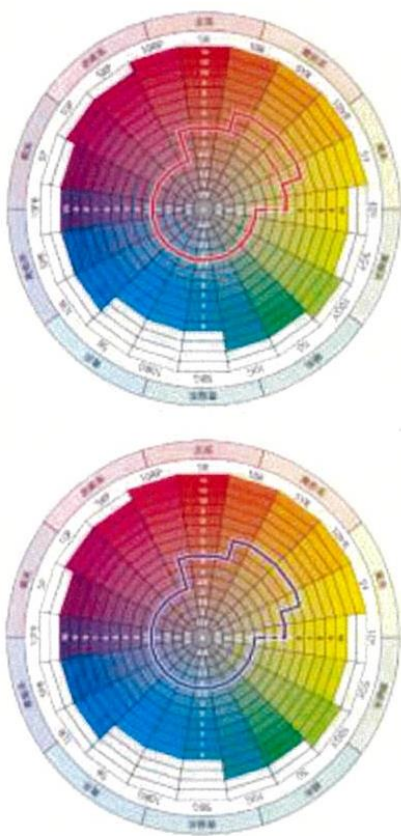
	建築物等外壁基調色として使用可能な色彩の範囲
	建築物等屋根色として使用可能な色彩の範囲



【参考】鳥羽市景観計画（抜粋・④）

市街地系（みなとまちの景観ゾーン・みなとまち（沿道）ゾーン・国道42号沿道ゾーン）の色彩基準

対象	色相	明度	彩度
外壁基調色	10R～5Y	8以上の場合	4以下
	R、5.1Y～10Y	8未満の場合	6以下
	その他	—	4以下
屋根色	10R～5Y	7以下	6以下
	R、5.1Y～10Y		4以下
	その他		2以下（無彩色を含む）



凡例

- 建築物等外壁基調色として使用可能な色彩の範囲
- 建築物等屋根色として使用可能な色彩の範囲

【参考】鳥羽市景観計画（抜粋・⑤）

眺望系（鳥羽湾眺望重点ゾーン・眺望保全ゾーン）の色彩基準

対象	色相	明度	彩度
外壁基調色	R, YR, Y	5以上 8.5未満	4以下
	その他		1以下
屋根色	R, YR, Y	7以下	4以下
	その他		2以下（無彩色を含む）

