

風致地区内における建築等許可申請の手引き

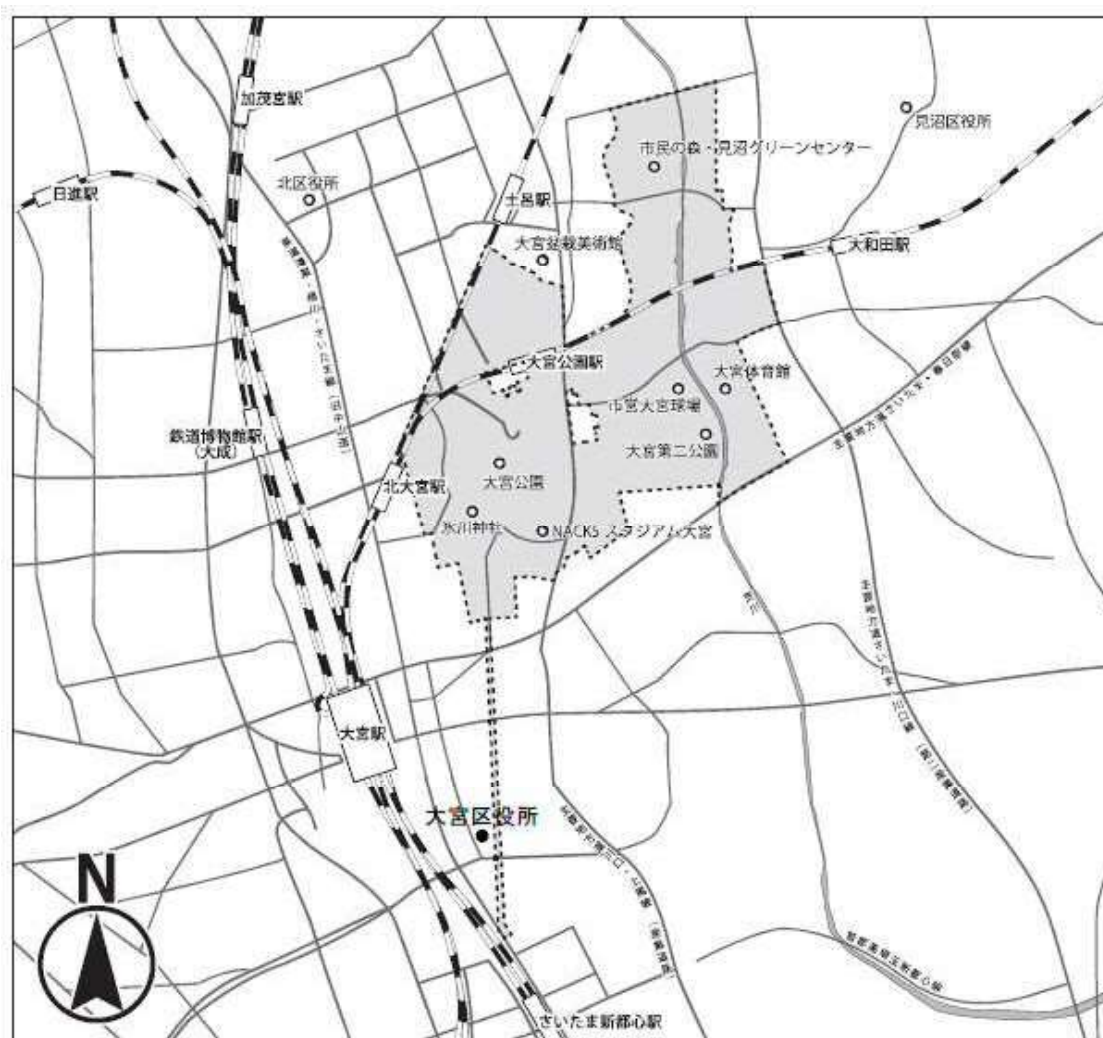
風致地区とは

風致地区制度は都市における良好な自然的景観を保全し、緑豊かなまちづくりを目的としたものです。ここでは市民の皆さんのご協力により良好な環境が維持されています。

風致地区内で造成や建築などを行うときには、「さいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例」（平成14年さいたま市条例第111号）による行為の許可が必要となり、さまざまな制限を受けます。

風致地区の範囲について

さいたま市における風致地区は大宮公園及び見沼田圃地域の一部の約284ヘクタールが都市計画により定められています。



(注意) 風致地区の区域は北部公園整備課に確認してください。
この図面では確認できません。

許可の必要な行為について

風致地区内で次の行為を行うときには、あらかじめ市長の許可が必要となります。

- 1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転
- 2 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 3 木竹の伐採（高さが5 mを超えるもの）
枝打ち、間伐等で許可が不要な場合もありますのでご相談ください。
- 4 土石の類の採取
- 5 水面の埋立て又は干拓
- 6 建築物等の意匠の変更
- 7 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積

建築物等の新築等に対する主な規制について

- 1 建築物の高さ
12 m以下（第1種低層住居専用地域にあっては10 m以下）にしてください。
- 2 建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）
40%以下（10分の4以下）にしてください。
※既存の敷地が100㎡未満又は2方向道路の場合、緩和措置がありますのでご相談ください。
- 3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界までの距離
道路境界から有効距離を2 m以上、その他（敷地境界等）からの有効距離を1 m以上確保してください。
※建築面積に算入されない、バルコニーや出窓、屋根の軒は付け根の外壁からの距離です。
※既存の敷地が100㎡未満又は三角形等の不整形地などで許可基準への適合が困難な場合、緩和措置がありますのでご相談ください。
（注意）有効距離の測定は外壁の表面からです。壁や柱の芯からではありません。
- 4 建築物等の位置、形態及び意匠
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でないこと。
外壁、屋根の色は、原色系の派手な色（赤・青・黄など）を避けてください。なお、外壁、屋根の色については「さいたま市景観条例」の基準に適合するものにしてください。

計画にあたり、ご不明な点がございましたらご相談ください。

風致の維持に必要な植栽について

風致地区の緑豊かな住環境を維持するためには、市民の皆さんのご協力による緑の保全が必要となります。そのためには建築計画に係る樹木の伐採は必要最小限の範囲にとどめていただくとともに、適切な植栽による地域緑化にご協力をお願いいたします。

風致の維持に必要な植栽の計算方法は以下の通りとなります。

- (1) 緑地の割合は、敷地面積の10%以上を確保してください。

緑地とは樹木の樹冠等により被覆された土地の面積とし、芝などの地被植物に覆われた部分も含むことができますが、プランター等は含まれません。

樹木と樹木又は地被植物が重なる部分を重複して計上はできません。また、敷地内に

ある樹木であっても、隣地又は道路等にはみ出た部分の緑地面積は計上できません。
 (2) 敷地内に高木と低木を一定の割合以上配置してください。

既存樹木も本数に含めることができますので、なるべく残すようご検討ください。

高木（植栽時の樹高が3m以上の樹木）：敷地面積の30平方メートル当たり1本以上

低木（植栽時の樹高が3m未満の樹木）：敷地面積の30平方メートル当たり3本以上

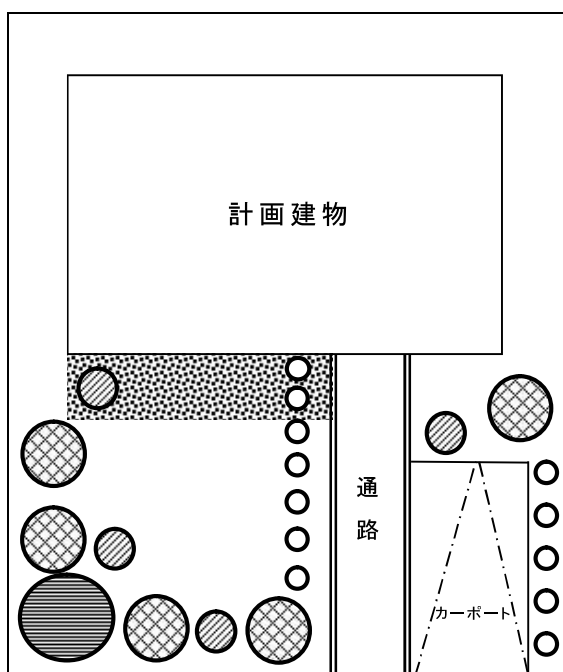
※低木を減らし、高木を増やすことは可ですが、逆は不可です。

（低木3本に対して高木1本の計算）

竹林を含む敷地については、事前にご相談ください。

なお、樹種については、なるべく赤松林や武蔵野の雑木林のイメージに合うものとしてください。また、ビャクシン、ハイビャクシン、シンパク、カイツカイブキ、タマイブキなどは、ナシ赤星病の中間寄主となるため避けてください。

植栽計画図（参考）



敷地面積 160 平方メートル

植栽計画 高木 6 本、低木 16 本

樹種		樹高	枝張	本数
● サルスベリ	保存	3.5m	2.0m	1本
⊗ シラカシ	植栽	3.0m	0.8m	5本
⊗ ハナミズキ	植栽	2.0m	0.6m	4本
○ ツツジ	植栽	0.5m	0.4m	12本
■ 芝				

① 緑地のチェック

$$\text{基準面積} = \text{敷地面積} \times 10\% = 160 \times 10\% = 16 \text{ m}^2$$

緑地面積計算

※ ハナミズキとツツジは一部芝と重複しているため、重複分の緑地面積は計上できません。

$$\text{サルスベリ} \quad 1.0 \times 1.0 \times 3.14 \times 1(\text{本}) = 3.14(\text{m}^2)$$

$$\text{シラカシ} \quad 0.4 \times 0.4 \times 3.14 \times 5(\text{本}) = 2.51(\text{m}^2)$$

$$\text{ハナミズキ} \quad 0.3 \times 0.3 \times 3.14 \times 3(\text{本}) = 0.84(\text{m}^2) \text{ ※1本重複しているので3本で計算}$$

$$\text{ツツジ} \quad 0.2 \times 0.2 \times 3.14 \times 10(\text{本}) = 1.25(\text{m}^2) \text{ ※2本重複しているので10本で計算}$$

$$\text{芝地} \quad 1.5 \times 8.0 = 12.00(\text{m}^2)$$

$$\text{計画面積} \quad 19.74(\text{m}^2) \geq 16(\text{m}^2) \quad \therefore \text{OK}$$

② 樹木本数のチェック

$$\text{高木の基準本数} = \text{敷地面積} \div 30 \text{ m}^2 = 160 \div 30 = 5.3 \leq$$

$$\text{低木の基準本数} = \text{敷地面積} \div 30 \text{ m}^2 \times 3 \text{ 本} = 160 \div 30 \times 3 = 16 \leq$$

計画面数

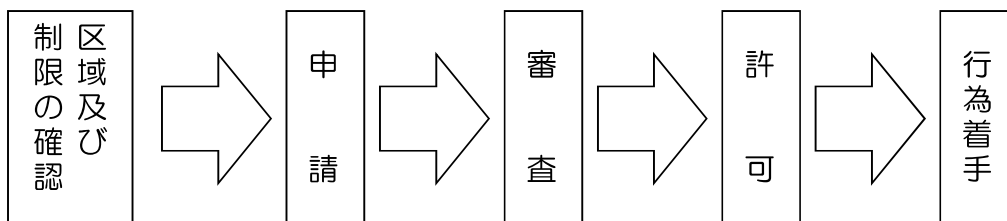
6(本) ∴ OK

16(本) ∴ OK

※必要本数の計算では小数点以下切り上げとなります。

許可申請を行うときは

1 手続きの流れ



2 必要書類（書類のサイズは図面類を除き、A4判としてください。）

- (1) 風致地区内行為許可申請書
 - (2) 建築物計画書
 - (3) 樹木計画表
 - (4) 委任状（代理人による申請の場合必要となります。）
 - (5) 添付図面（別表のとおり）
- } 様式は北部公園整備課に請求してください。
※さいたま市役所ホームページからダウンロードできます。

※ 敷地の造成・樹木の伐採等の行為では提出書類が異なる場合があるので、ご確認下さい。

3 申請書提出部数

申請書は正副2部提出してください。

風致地区についての許可申請、お問い合わせ先

都市局 みどり公園推進部 北部公園整備課（大宮区役所6階）

さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番1

電話 048-646-3179

別表

行為の種類	図面の種類	図面に明示しなければならない事項	図面の縮尺
建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転	付近見取図	方位、行為箇所、河川、水路、道路その他の公共施設及び目標となる建物	随意
	配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内の既存の建物その他の主要工作物及び木竹等の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員（当該工作物からの距離を明示すること。）	1/600以上
	平面図	縮尺及び方位	1/200以上
	立面図	縮尺、主要部分の材料の種類、仕上方法及び意匠（色彩を含む。）	1/200以上
	断面図	縮尺	1/200以上
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更、土石の類の採取、水面の埋立て又は干拓及び屋外における土石、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）第2条第1項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）第2条第4項に規定する再生資源をいう。）のたい積	付近見取図	方位、行為箇所、河川、水路、道路その他の公共施設及び目標となる建物	随意
	平面図	縮尺、方位、行為地の位置及び境界線	1/600以上
	縦横断面図	縮尺、現況及び行為後の状況	1/600以上
	地形図	縮尺、方位、行為地の境界線及び等高線	1/600以上
木竹の伐採	付近見取図	方位、行為箇所、河川、水路、道路その他の公共施設及び目標となる建物	随意
	平面図	縮尺、方位、行為地の位置及び境界線	1/600以上
	地形図	縮尺、方位、行為地の境界線、森林の状況及び等高線	1/600以上
建築物その他の工作物の意匠の変更	付近見取図	方位、行為箇所、河川、水路、道路その他の公共施設及び目標となる建物	随意
	平面図	縮尺及び方位	1/200以上
	立面図	縮尺及び意匠（色彩を含む。）	1/200以上
	断面図	縮尺	1/200以上