

風致地区条例のあらまし



西 宮 市

令和6年7月 改正

はじめに

風致地区は、都市における風致を維持するために、都市計画によって定められる地域地区をいいます。「都市の風致」とは、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観をいい、本制度の対象となる地区は、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものです。

西宮市には6つの風致地区が定められており、「西宮市風致地区内における建築等の規制に関する条例」、「西宮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」等で規制の内容が定められています。

このあらまは、風致地区内において建築物の新築等の行為を行う場合の許可基準や添付図書等について明記したものです。よくお読みいただいて、風致地区の趣旨をご理解の上、手続きをお願いします。

ろくたんじ
〒662-8567 兵庫県西宮市六湛寺町8-28
電話 0798(35)3491
ホームページ <http://www.nishi.or.jp/>

西宮市 開発審査課
風致担当

目 次

1. 風 致 地 区 の 種 別	・ ・ ・ ・ ・	P. 2
2. 許 可 を 要 す る 行 為	・ ・ ・ ・ ・	P. 2
3. 許 可 基 準	・ ・ ・ ・ ・	P. 3
4. 許 可 申 請 等 の 手 続 き	・ ・ ・ ・ ・	P. 8
5. 許 可 申 請 等 に 必 要 な 図 書	・ ・ ・ ・ ・	P. 9
6. ホ ー ム ペ ー ジ に つ い て	・ ・ ・ ・ ・	P. 11

1. 風致地区の種類別

(1) 風致地区

□ 第1種風致地区

自然的景観の特にすぐれた樹林地、水辺地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なものをいいます。

□ 第2種風致地区

自然的景観のすぐれた樹林地、水辺地等の地区又はこれらと一体となった良好な住宅地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なものをいいます。

□ 第3種風致地区

自然的景観を保持している樹林地、水辺地、住宅地等の地区等で、現存の風致を維持することが必要なものをいいます。

(2) 西宮市内の指定状況

風致地区名	面積	種別	備考
東六甲山風致地区	約 1 8 1 3 h a	1種、2種、3種	
愛宕山風致地区	約 4 0 h a	3種	
夙川風致地区	約 3 6 h a	1種、3種	
満池谷風致地区	約 6 2 h a	1種、2種、3種	
武庫川風致地区	約 1 1 4 h a	1種、3種	
広田山風致地区	約 6 h a	1種、3種	

2. 許可を要する行為

風致地区内において次の行為をするときは、西宮市長の許可が必要です。

- (1) 建築物その他の工作物（以下、「建築物等」という。）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
- (4) 土石類の採取
- (5) 水面の埋立て又は干拓
- (6) 建築物等の色彩の変更
- (7) 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㎡以下の建築物の新築等、高さが1.5m以下の工作物の新築等、面積が10㎡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。

3. 許可基準

(1) 「建築物等」に関する基準

① 仮設の建築物等

- 構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。
- 規模及び形態がその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。

② 地下に設ける建築物等

- 位置及び規模がその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。(詳しくは、風致地区条例審査基準「地下車庫、地下出入口等の取り扱い」等も参考の上、計画して下さい)

③ ①及び②以外の建築物

内容 種別	高さ	建ぺい率	道路からの 後退距離	隣地からの 後退距離	建築物の 接する地盤 面の高低差	緑地率
第1種 風致地区	10m以下	10分の2 以下	3m以上	1.5m以上	6m以下	10分の5 以上
第2種 風致地区		10分の3 以下	2m以上	1m以上		10分の4 以上
第3種 風致地区	15m以下	10分の4 以下				10分の3 以上

※ その他

建築物等の位置、形態及び意匠がその土地及び周辺の区域における風致と著しく不調和でないものとし、色彩は原色、金銀色、蛍光色等は使用しないで下さい。

④ ①及び②以外の工作物

内容 種別	高さ
第1種風致地区	10m以下
第2種風致地区	
第3種風致地区	15m以下

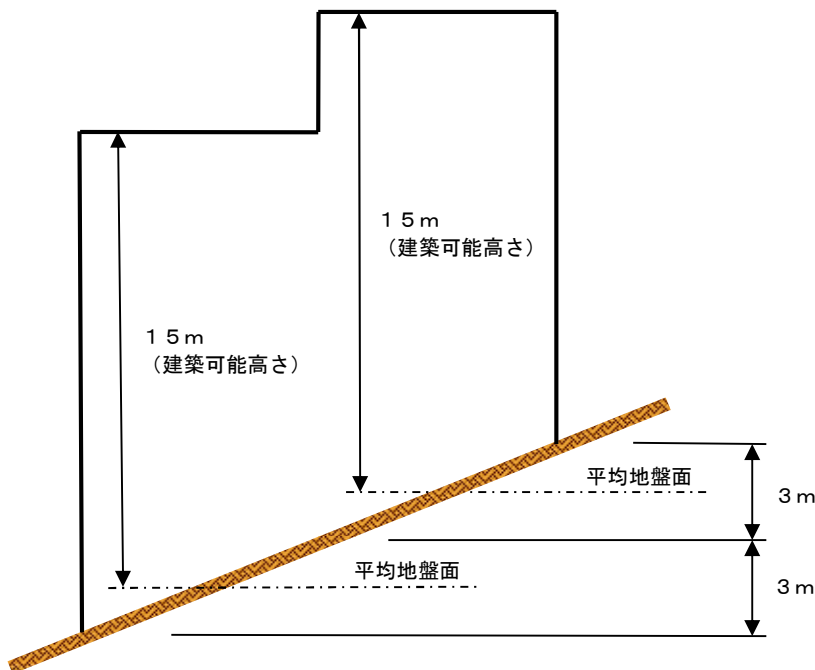
※ その他

工作物の位置、規模、形態及び意匠がその土地及び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とし、色彩は原色、金銀色、蛍光色等は使用しないで下さい。また、道路に面するものは既存擁壁等の前面より内側に控えて計画して下さい。

□ 建築物の高さ

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）からの高さをいいます。なお、階段室、昇降機塔等の屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の8分の1以内で、その部分の高さが5mまでは高さに算入されません。ただし、風致上の影響が大きいため、その位置や形態には配慮して下さい。

建築物の高さ 模式図
(例: 第3種風致地区の場合)



□ 建ぺい率

建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。なお、建築基準法上の建ぺい率緩和（角地等）の適用はありません。

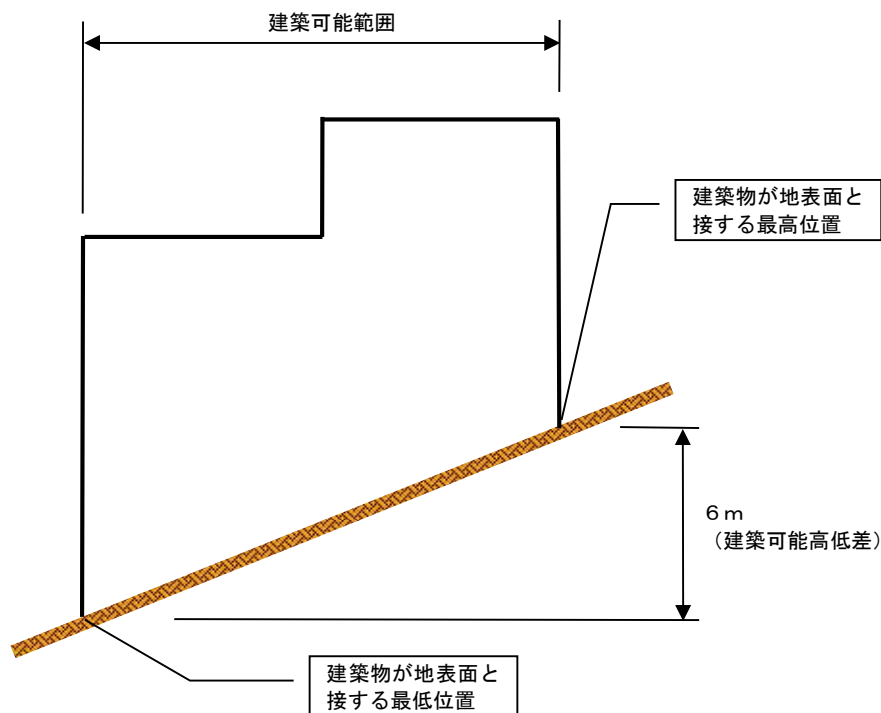
□ 後退距離

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有効距離をいいます。「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」には建築物に設置されるバルコニー、出窓、これらに類する手すり、建築面積に算入される庇・玄関ポーチ・掘込み式駐車場・門構え等及び架台のある室外機置場等が対象となります。その他、判断が困難な施設は事前に担当者と協議して下さい。なお、建築基準法上の外壁の後退距離に対する制限の緩和の適用はありません。

□ 建築物の接する地盤面の高低差

建築物の柱又は壁及び地表に露出した基礎部分が地表面と接する位置の最低位置と最高位置との高低の差をいいます。

建築物が接する地盤面の高低差 模式図



□ 緑地率

既存の良好な樹木(※1)等が保存されている面積又は風致の維持に有効な植栽(※2)その他の措置が行われた面積の敷地面積に対する割合をいいます。

(※1) 既存の良好な樹木

その位置、規模及び植生状態が、当該土地及びその周辺における風致の維持上有効であるものをいいます。

(※2) 風致の維持に有効な植栽

風致の維持上有効な位置に、10㎡につき植栽時の高さが3.5m以上の高木1本以上及び植栽時の高さが1.5m以上の中木2本以上が行われたものをいいます。

※ その他

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をいいます。なお、高木・中木以外は低木・芝生等を植栽する配慮をして下さい。また、緑地として、舗装部分、バルコニー・出窓・庇等の下部で高さが2m以上の空間を確保できない部分や植栽の生育に適さない部分は面積に算入できません。その他駐車スペース等は原則、算入できません。

【緑地の算定方法】

敷地面積に各種別に規定されている緑地率を乗じ、必要面積を算定します。この緑地部分ではできる限り、道路側に面した部分に計画して下さい。次に、この部分が既存の良好な樹木以外の場合、植栽基準に従って高木（植栽時の高さが3.5m以上）及び中木（植栽時の高さが1.5m以上）の必要本数を算定して下さい。その後、これらの樹木を中心に他の低木や芝等で緑化して下さい。

また、計算式の端数処理については、緑地率の面積算定においては小数点以下第3位を切捨て第2位止めで、高木及び中木の必要本数の算定では小数点以下第1位を四捨五入して下さい。なお、竹を高中木の必要本数に算入する場合は竹3本につき、1本として換算して下さい。

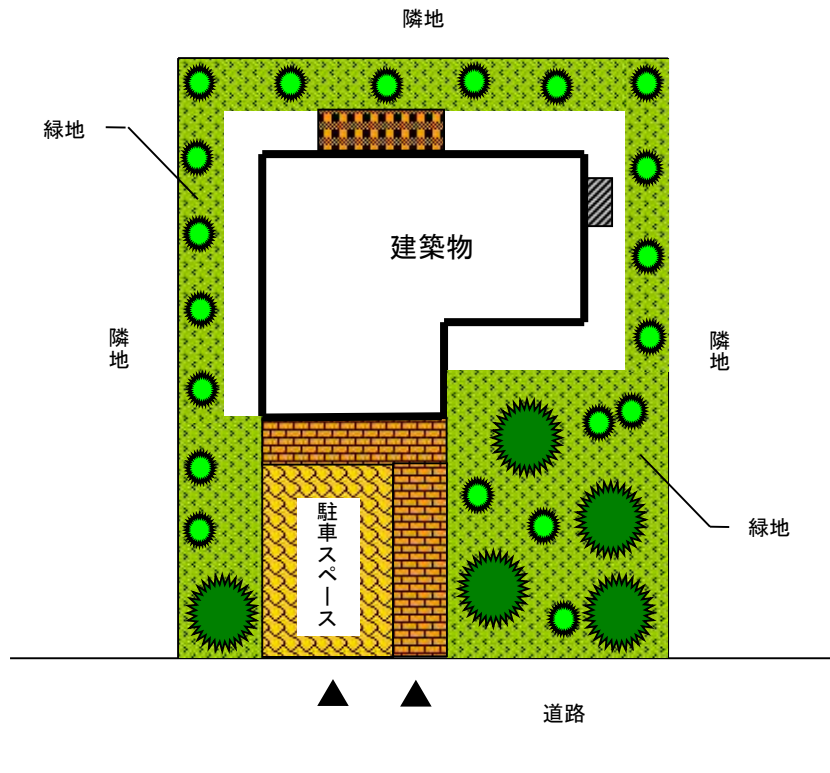
例：第3種風致地区内、敷地面積 250 m² において建築物を建築する場合

必要緑地面積 250 m² × 30% = 75.00 m² (以上)

必要高木本数 250 m² × 30% × 1本/10 m² = 7.5本 → 8本 (以上)

必要中木本数 250 m² × 30% × 2本/10 m² = 15.0本 → 15本 (以上)

植栽モデル図



(参考) 植栽用樹木一覧表

常緑	高木 針葉樹	イヌマキ、カイヅカイブキ、ヒバ、マキ、モミ
	高木 広葉樹	アラカシ、クロガネモチ、シラカシ、マテバシイ、ヤマモモ、モッコク、マサキ
	中木 広葉樹	ウバメガシ、オトメツバキ、カナメモチ、サザンカ、ソヨゴ、ネズミモチ、ヒサカキ、ヤブツバキ
落葉	高木 広葉樹	アキニレ、イロハモミジ、エノキ、カツラ、コナラ、コブシ、トウカエデ、ブナ
	中木 広葉樹	シモクレン、ハナカイドウ、マンサク、ムクゲ

※ 樹種の選定は地域の植生並びに樹木の形状及び特性等を考慮したうえで決定して下さい。

(2) 「宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更」に関する基準

- 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が、植栽その他の適切な措置を行われることにより、その土地の周辺の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、変更を行う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。
- 形質の変更を行う土地の区域の面積が 1ha を超えるものにあつては、高さが 4m を超えるのり（擁壁も含む。）を生じないこと。なお、1ha 以下の場合も同様に指導しています。（詳しくは、風致地区条例審査基準「のりの高さの取り扱い」等も参考の上、計画して下さい）
- 緑地率

種 別	内 容	緑 地 率
第 1 種風致地区		10分の5以上
第 2 種風致地区		10分の4以上
第 3 種風致地区		10分の3以上

- 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(3) 「木竹の伐採」に関する基準

次のいずれかに該当し、かつ、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いこと。

- 建築物等の新築等や土地の形質の変更等を行うために必要な最小限度の木竹の伐採
- 森林の択伐
- 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐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
- ※ その他

既存の樹木はできる限り保存するものとし、計画上、やむを得ず、伐採する場合は復元又は移植するように努めて下さい。

(4) 「土石類の採取」に関する基準

- 土石類の採取の方法が露天掘りでなく、かつ、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。

(5) 「水面の埋立て又は干拓」に関する基準

- 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う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。
- 当該埋立て又は干拓を行う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。

(6) 「建築物等の色彩の変更」に関する基準

- 変更後の色彩が変更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調和すること。

(7) 「屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積」に関する基準

- 当該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。

4. 許可申請等の手続き

(1) 事前相談

行為地の規制内容、留意点や申請書の記入の方法等を確認して下さい。なお、一定規模以上の行為を行う場合は、別途、都市計画法に基づく開発許可や宅地造成等規制法に基づく許可等が必要なことがあります。(7)欄参照) また、建築物等を建築する際、建築確認申請が必要となる場合は、建築確認申請を提出する前に風致申請の手続きを行って下さい。

(2) 許可申請

申請書及び添付図書を整えた上、申請書(正・副)を提出して下さい。午後からは検査や調査に出ることが多いため、出来る限り、開庁日の午前中に提出、訂正するようにお願いします。

申請書は内容を審査して、許可できると認めた場合、申請者へ許可書(副)を交付します。なお、風致の維持上、建築物等や植栽計画の変更を指導させていただくことがあります。風致地区の趣旨をご理解の上、ご協力をお願いします。また、許可後に行為の内容等を変更する場合は事前に担当者と打合せの上、変更して下さい。

(3) 行為の着手

工事着手時には「風致地区内行為許可票」を現地の見やすい場所に設置した上、着手届を提出して下さい。

(4) 行為の完了

行為が完了すれば、完了届出書(正・副)に緑地面積算定図、出来高図(植栽、擁壁、造成等)、完了写真、建築確認の検査済証の写し(建築物、工作物の場合)、委任状(代理人により届出する場合)を添付した上、提出して下さい。当届出書が提出された後、後日、現地にて検査を実施し、許可内容に適合していれば完了届出書(副)を交付します。

(5) 行為の中止・廃止

許可後、行為の中止(着工後、途中でやめる)又は廃止(着工前、とりやめる)する際は、中止又は廃止届出書(正・副)と共に許可書(副)を提出して下さい。

(6) 住所氏名等の変更、異動

建築主、工事施行者等に関する変更が生じる場合、住所氏名変更/異動届(正・副)を提出して下さい。なお、建築主の変更の場合、届出者は変更前の方が届出して下さい。

(7) 他法令等に係る手続き

風致地区では、他法令による規制が行われていることが多く、別途、手続きが必要な場合がありますので、留意して下さい。

(例) 建築基準法	建築確認
都市計画法	開発行為の許可等
宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域内の許可
砂防法	砂防指定地内制限行為の許可
自然公園法	国立公園特別地域内行為の許可、普通地域内行為の届出
森林法	保安林に係る行為の許可
河川法	河川保全区域内行為の許可
近畿圏の保全区域の整備に関する法律	近郊緑地保全区域内行為の届出

5. 許可申請等に必要な図書

- 許可申請書には、設計説明書、土地の権利関係を証する図書（登記簿謄本の写し等）及び関係図書を添付して下さい。
- 行為が複数となる場合、重複する図書は省略することができます。
- 代理人により申請する場合は、委任状を添付して下さい。（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の今回の行為に対する承諾書を添付して下さい。
- 行為の規模、内容によっては周辺の区域の風致との調和の可否を判断するため、参考となる資料を添付していただくことがあります。

行為の区分	添付図書		
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	留意点
1 建築物の新築、改築、増築又は移転	付近見取図 S=1/2500 程度	方位、道路及び目標となる地物	行為地を着色等で明示
	現況図（地形図） S=1/100 程度	方位、敷地の境界、敷地内及びその近辺に存する既存の建築物、工作物、木竹、敷地の地盤レベル等	敷地の境界を朱書き
	敷地面積等算定図 S=1/100 程度	建築物の敷地面積、建築面積の求積図及び求積表	三斜求積、小数第3位切捨の上、第2位止め
	配置図 S=1/100 程度	方位、敷地の境界、敷地内における建築物、工作物、木竹等の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別並びに敷地に接する道路の位置及び幅員	敷地の境界を朱書き
	平面図 S=1/100 程度	方位、間取り及び各室の用途	建築面積等算定図との対比ができるように寸法明記
	立面図 S=1/100 程度	主要部分の材料の選別、仕上げ、方向及び色彩（マンセル値）	4面添付のうえ、着色
	断面図 S=1/100 程度	建築物の断面、現況地盤面、設計地盤面及び平均地盤面の状況、敷地の境界、敷地内における建築物、工作物、木竹等の位置及び高さ並びに申請に係る建築物と他の建築物との別	2面以上添付のうえ、建築物の最高高さを明記
	地盤算定図 S=1/100 程度	建築物が接する設計地盤面及び平均地盤面の状況	
	緑地面積算定図 S=1/100 程度	植栽によって覆われる土地の面積の求積図及び求積表	三斜求積、小数第3位切捨の上、第2位止め
	植栽計画図 S=1/100 程度	植栽によって覆われる土地の区域並びに保存し、伐採し、若しくは移植する木竹又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称、位置、高さ、葉張り及び本数等	残置、移植、新植が区別できるように着色
	状況カラー写真	敷地又は工作物及びその周辺の状況	現況図に撮影方向を明記

行為の区分	添 付 図 書		
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	留 意 点
2 工作物の 新築、改 築、増築又 は移転	付近見取図 S=1/2500 程度	方位、道路及び目標となる地物	行為地を着色等で明示
	現況図（地形図） S=1/100 程度	方位、敷地の境界、敷地内及びその近辺に 存する既存の建築物、工作物、木竹、敷地 の地盤レベル等	敷地の境界を朱書き
	敷地面積等算定図 S=1/100 程度	工作物の敷地面積、水平投影面積の求積図 及び求積表	三斜求積、小数第3位切 捨の上、第2位止め
	外構図 S=1/100 程度	方位、敷地の境界又は工作物の地上投影部 分及び申請に係る工作物と他の工作物と の別	敷地の境界を朱書き
	平面図 S=1/100 程度		
	立面図 S=1/100 程度	主要部分の材料の選別、仕上げ、方向及び 色彩（マンセル値）	4面添付のうえ、着色
	断面図 S=1/100 程度	工作物の断面、現況地盤面、設計地盤面及 び平均地盤面の状況、敷地の境界又は地上 投影部分並びに申請に係る工作物と他の 工作物との別	工作物の最高高さを明 記
	状況カラー写真	敷地又は工作物及びその周辺の状況	現況図に撮影方向を明 記

行為の区分	添 付 図 書		
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	留 意 点
3 宅地の造 成、土地の 開墾その 他の土地 の形質の 変更 土石類の 採取 水面の埋 立て又は 干拓	付近見取図 S=1/2500 程度	方位、道路及び目標となる地物	行為地を着色等で明示
	現況図（地形図） S=1/100 程度	方位、敷地の境界、敷地内及びその近辺に 存する既存の建築物、工作物、木竹、敷地 の地盤レベル等	敷地の境界を朱書き
	平面図 S=1/100 程度	方位、行為地の境界、排水施設、切土又は 盛土をする土地の部分、法面（切土又は盛 土をする土地の部分に生ずる法に設置す るものに限る。）及び擁壁（切土又は盛土 をする土地の部分に生ずる法に設置す るものに限る。）	切土は黄色、盛土は緑色 で着色。法勾配、現況・ 計画地盤高を明記
	断面図 S=1/100 程度	現況地盤面及び設計地盤面	
	法面断面図 S=1/50 程度	法の高さ、勾配及び保護の方法	
	行為地面積等算定図 S=1/100 程度	行為地の面積の求積図及び求積表	三斜求積、小数第3位切 捨の上、第2位止め
	緑地面積算定図 S=1/100 程度	植栽によって覆われる土地の面積の求積 図及び求積表	三斜求積、小数第3位切 捨の上、第2位止め
	植栽計画図 S=1/100 程度	行為地において、植栽によって覆われる土 地の区域並びに保存し、伐採し、若しくは 移植する木竹又は新たに植栽する木竹（そ れぞれ色分けすること。）の名称、位置、 高さ、葉張り及び本数等	残置、移植、新植が区別 できるように着色
	状況カラー写真	行為地及びその周辺の状況	現況図に撮影方向を明 記

行為の区分	添 付 図 書		
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	留 意 点
4 木竹の伐採	位置図又は付近見取図 S=1/2500 程度	方位、道路及び目標となる地物	行為地を着色等で明示
	伐採計画図（地形図を兼ねるもの） S=1/100 程度	保存し、伐採し、若しくは移植する木竹又は新たに植栽する木竹（それぞれ色分けすること。）の名称、位置、高さ、本数等及び伐採後の土地利用の状況、敷地の地盤レベル	残置、移植、伐採が区別できるように着色
	状況カラー写真	行為地及びその周辺の状況	伐採計画図に撮影方向を明記

行為の区分	添 付 図 書		
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	留 意 点
5 建築物等の色彩の変更	付近見取図 S=1/2500 程度	方位、道路及び目標となる地物	行為地を着色等で明示
	立面図 S=1/100 程度	主要部分の材料の選別、仕上げ、方向及び色彩（マンセル値）	4面添付のうえ、着色
	状況カラー写真	行為地及びその周辺の状況	撮影方向を明記

行為の区分	添 付 図 書		
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	留 意 点
6 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	付近見取図 S=1/2500 程度	方位、道路及び目標となる地物	行為地を着色等で明示
	現況図（地形図） S=1/100 程度	方位、敷地の境界、敷地内及びその近辺に存する既存の建築物、工作物、木竹、敷地の地盤レベル等	敷地の境界を朱書き
	平面図 S=1/100 程度	方位、行為に係る土地の境界、排水施設、堆積を行う土地の部分及び擁壁	法勾配、現況・計画地盤高を明記
	断面図 S=1/100 程度	現況地盤面及び設計上の堆積物の断面	
	状況カラー写真	行為地及びその周辺の状況	現況図に撮影方向を明記

6. ホームページについて

ホームページには、風致地区条例に関する様々な情報を掲載しております。

検索方法は、西宮市ホームページトップ → 事業者向け情報 → 開発事業 → 風致地区 → 風致地区ダウンロード（申請書等）です。

- 規制内容について詳しく知りたい場合は「風致地区条例審査基準・行政指導指針」をご覧ください。
- 申請書の記入方法について知りたい場合は「許可申請書等 記入例集」をご覧ください。
- 申請書等の書式が必要な場合は「申請書等ダウンロード」をご利用下さい。
- 風致地区の区域が知りたい場合は、西宮市ホームページトップ → にしのみやWebGIS → 都市計画情報 → 住所検索 → その他の地域・地区等 で確認できます。

西宮市ホームページ <http://www.nishi.or.jp/>