

多摩陵風致地区の手引き

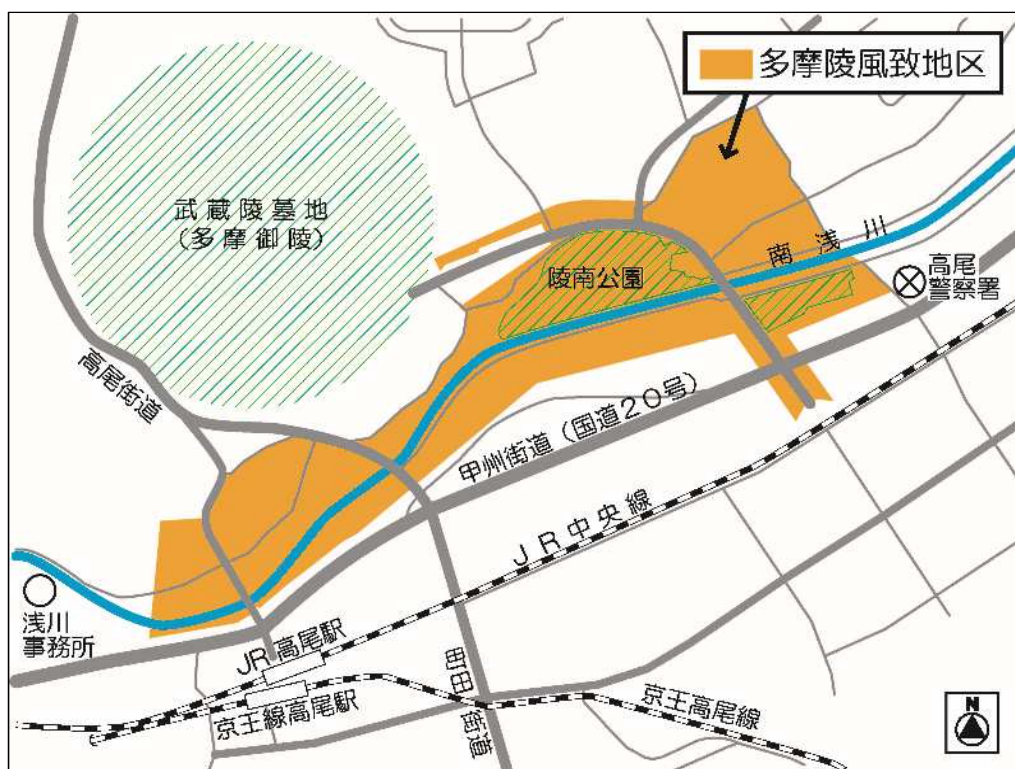
～ 八王子市風致地区条例に基づく行為制限について ～

風致地区とは、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維持するため、都市計画法に基づいて指定された地区です。風致地区の区域内では「八王子市風致地区条例」により建築等の行為が制限されており、事前に市長の許可が必要となります。八王子市においては、「多摩陵風致地区」が武蔵陵墓地の周辺に指定されています。

【 多摩陵風致地区の概要 】

名 称	種 別	面 積	位 置	都市計画決定
多摩陵風致地区	第2種 (A地域及びB地域)	36.1 ha	長房町 東浅川町 廿里町 高尾町 の各一部	当初 昭和5年4月1日 変更 昭和51年1月14日

「A地域」は陵南公園、南浅川等の公共用地のみです。民有地はすべて「B地域」に含まれます。



【 多摩陵風致地区の位置 】

許可の基準等

許可を要する行為 (条例第 3 条)	許 可 基 準										
	(条 例 第 5 条)	(審 査 基 準)									
建築物の建築	<p>次に該当するものであること。</p> <table border="1"> <tr> <td>ア 建ぺい率</td> <td>40 % 以下</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">イ 壁面後退</td> <td>道路側</td> <td>2.0 m 以上</td> </tr> <tr> <td>上記以外</td> <td>1.5 m 以上</td> </tr> <tr> <td>ウ 高さ</td> <td>15 m 以下</td> </tr> </table> <p>エ 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建築物の敷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。 一定の要件を満たす場合は、緑化を条件として緩和を受けることができます。</p>	ア 建ぺい率	40 % 以下	イ 壁面後退	道路側	2.0 m 以上	上記以外	1.5 m 以上	ウ 高さ	15 m 以下	<p>色彩は意匠に含まれるものであること。</p> <p>建築物等の色彩は、原色及び蛍光色は避けること。</p> <p>周囲の風貌に配慮し、地区内の色彩の階調を破らない調和的な色彩にするよう努めること。</p> <p>広告物又は看板等特殊な用途を有するものにおいて及びによりがたい場合でも、できるだけその面積を少なくするなど風致の維持に努めること。</p>
ア 建ぺい率	40 % 以下										
イ 壁面後退	道路側	2.0 m 以上									
	上記以外	1.5 m 以上									
ウ 高さ	15 m 以下										
工作物の建築 (仮設の工作物、地下に設ける工作物を除く)	位置、規模、形態及び意匠が、当該建築の行われる敷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。										
建築物等の色彩の変更	変更後の色彩が、当該変更に係る建築物等の敷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。										
宅地の造成等	<p>ア 植栽その他必要な措置を行うこと等により変更後の地貌が、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とならないこと。</p> <p>イ 変更を行う土地及びその周辺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。</p> <p>ウ 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が、10 % 以上であること。</p> <p>エ 面積 1 ha を超える造成等にあつては、高さ 3 m を超えるのりを生ずる切土・盛土、又は市長があらかじめ指定した森林の伐採を伴わないこと。</p>	<p>切土・盛土は必要最小限に止め、できるだけ建築部分に限定するものであること。</p> <p>できるだけ地形に順応した造成等を行うものであること。</p> <p>支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。</p> <p>擁壁については表面処理（自然石風等）又は植栽により覆い隠すよう努めること。</p> <p>地表の舗装面積は必要最小限に止めること。</p> <p>施工面積 1 ha 以下のものは、高さ 5 m を超えるのりを生ずる切土・盛土をおこなわないこと。</p>									

許可を要する行為 (条例第 3 条)	許 可 基 準	
	(条 例 第 5 条)	(審 査 基 準)
木竹の伐採	森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものであり、かつ伐採区域の面積が 1 ha を超えないこと。	支障木の伐採は必要最小限に止め、現存する植生はできるだけ残存させるものであること。特に、生垣若しくは高木・低木の密植等列状又は面的に風致を形成しているものは、極力残存させるものであること。 保存樹木等、周辺風致の維持に有効と認められる大径の高木については、極力残存させるものであること。 伐採したあとは、積極的に修景植栽を行うこと。 面積が 1 ha を超えない場合でも、1,000 m ² を超える皆伐は、A 地域においては認めないものとする。 A 地域では緑地率 30 %、B 地域では 20 % をそれぞれ満たすこと。
土石の類の採取	採取の方法が、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。	採取方法は、できるだけ坑道掘りによること。 地表の崩壊又は陥落の防止策及び汚濁水等の処理の対策を施すこと。
水面の埋立て又は干拓	埋立て又は干拓後の地貌が、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とならないこと。	湖沼景観への影響を最小限度とし、当該風致地区の風致景観の中核をなす水面については原則認めない。 残存する水面の水位、水量の変更を伴わないものであること。
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周辺風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	できるだけ堆積を行う面積を少なくするなど風致の維持に努めること。 高さが 3 m を超えないこと。 A 地域では認めないものとする。 B 地域では緑地率 30 % を満たすこと。

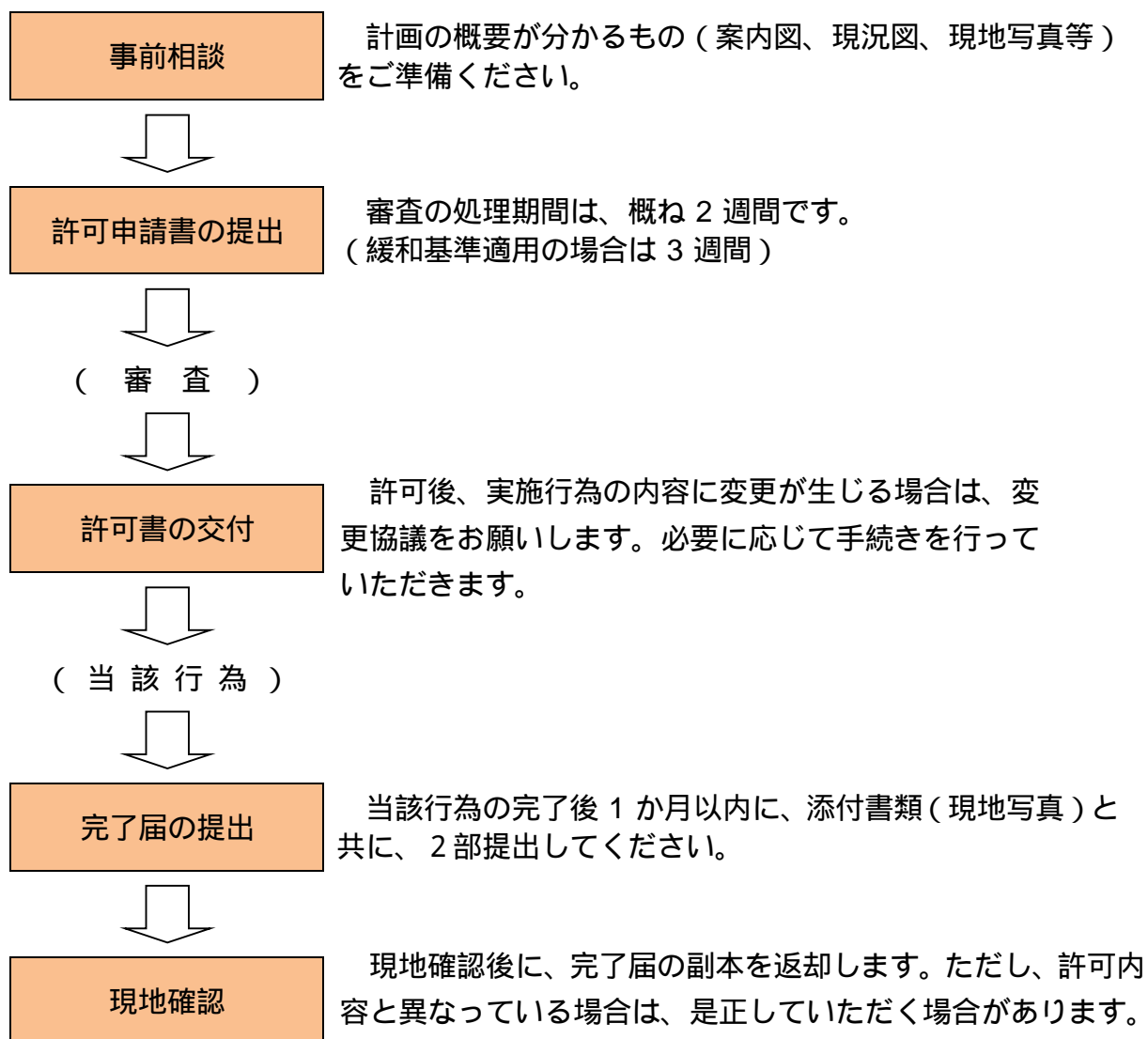
総床面積 10 m² 以下の建築で高さ 8 m 以下のものなど、当該行為の規模等によって許可が不要となる場合があります。(条例第 3 条第 2 項)

敷地が風致地区の内外にわたる場合

- ・風致地区内が風致地区条例の対象となります。敷地の一部が風致地区内であっても、当該行為を風致地区外で行う場合は許可を受ける必要はありません。
- ・建ぺい率は、風致地区内の敷地面積に対する風致地区内の建築面積の割合に適用されます。

許可申請の手続き

風致地区内で当該行為を行う場合には、申請書を提出する前に窓口での事前相談が必要です。事前相談の際には、電話で予約をお願いします。



申請書等の様式は、八王子市ホームページ（<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/>）からダウンロードできます。トップページのサイト内検索で「風致地区」と検索、「多摩陵風致地区について」をご覧ください。

境界線の位置の確認

敷地が風致地区の内外にわたる場合には、許可申請手続きの前に、境界線の詳細な位置の確認が必要となります。この手続きには概ね 2 週間程度かかりますので、早めにご準備をお願いします。

【 お問合せ先 】

八王子市 環境部 環境保全課 自然環境・庶務担当

住所 八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号 八王子市役所本庁舎 B 階

電話 042-620-7268 FAX 042-626-4416