

長崎市

風致地区内における建築等の規制に関する条例  
手引き

令和6年4月  
長崎市まちづくり部都市計画課



## 目次

I	風致地区について	1
1	風致地区とは	1
2	本市の風致地区	1
II	風致地区内の行為の規制について	3
1	許可申請について	5
ア	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	5
イ	宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）	12
ウ	木竹の伐採	16
エ	土石の類の採取	17
オ	水面の埋立て又は干拓	17
カ	建築物等の色彩の変更	17
キ	屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	18
2	協議申請について	19
3	通知申請について	19
4	行為地が風致地区の内外等にまたがる場合	20
ア	風致地区の内外にまたがる場合	20
イ	建築物の敷地が2つの種別にまたがる場合	20
III	申請方法	21
	【行為の区分に応じた設計書（第3号様式）】	21
	【行為の区分に応じた図書】	21
IV	申請から許可までの流れ	22
V	各種様式	23

# I 風致地区について

## 1 風致地区とは

- 風致地区とは、“都市における風致”を維持するために定められる地区のことで、大正8(1919)年の旧都市計画法の制定に伴い創設されたわが国初めての都市における緑地保全に関する制度です。
- 都市の風致とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観のことであり、風致地区は、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を定めています。

## 2 本市の風致地区

- 本市では、下表のとおり、14の風致地区を定めています。

《表 本市の風致地区一覧》

風致地区	当初決定年月日	種別	面積
茂木風致地区	昭和10年3月13日	2種	2.6 ha
潮見崎風致地区	昭和10年3月13日	2種	30.3 ha
唐八景風致地区	昭和10年3月13日	2種	583.2 ha
滝の観音風致地区	昭和12年4月22日	2種	108.0 ha
普賢岳風致地区	昭和13年4月8日	2種	290.6 ha
高銚風致地区	昭和38年8月16日	2種	4.9 ha
南山手風致地区	昭和38年8月16日	2種、3種	29.8 ha
魚見風致地区	昭和38年8月16日	2種	88.3 ha
金比羅風致地区	昭和38年8月16日	2種	221.4 ha
東山手風致地区	昭和49年9月3日	3種	7.4 ha
風頭・寺町風致地区	昭和49年9月3日	2種	36.2 ha
彦山風致地区	昭和49年9月3日	2種	97.8 ha
城山風致地区	昭和49年9月3日	2種	179.3 ha
岩屋山風致地区	昭和49年9月3日	2種	399.5 ha

### 《風致地区の種別》

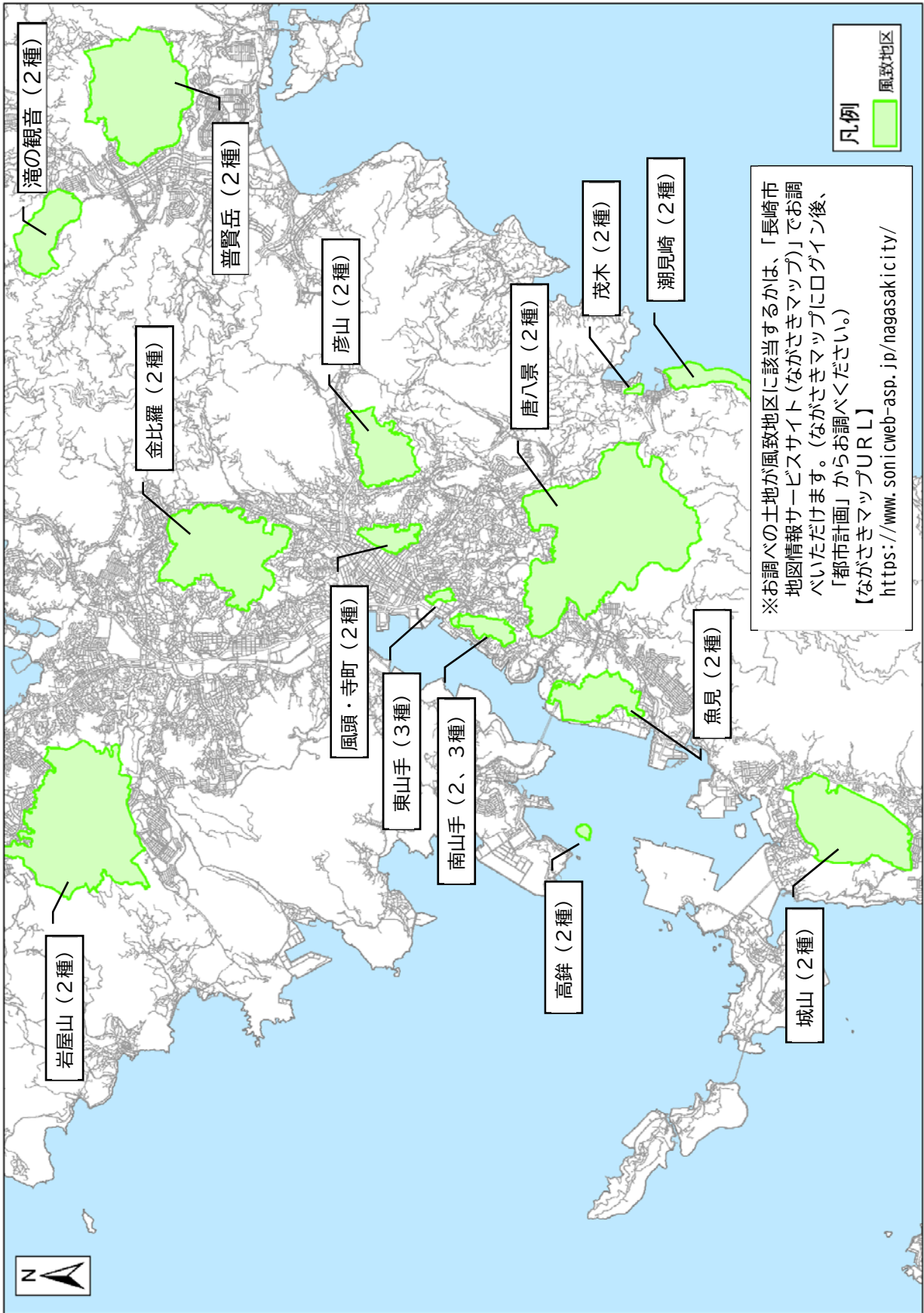
第1種：市街化調整区域の都市公園などの基幹的な緑地で、積極的に風致を維持すべき地区。

第2種：市街化区域や市街化調整区域で、まとまりのある良好な樹林または景観上優れた海岸線を有しており、風致を維持すべき区域。または、市街化区域の低層の住宅地で文化財、史跡等の指定を受けた建造物等を含み、歴史的景観の維持・保全を図る区域。

第3種：市街化区域で、文化財、史跡等の指定を受けた建造物等があり、伝統的建造物群に指定され、風致地区の規制と整合を図る必要がある区域。

第4種：第1種から第3種に隣接し、各地区の緩衝等のため、風致の維持を必要とする区域。または、既成市街地にあっては、都市の構成または地形等から見て緑地の充実、保全が必要と認められる区域。

《 図 風致地区の位置 》



## II 風致地区内の行為の規制について

- 本市では、都市の風致を維持するため、都市計画法第58条第1項の規定に基づき、“長崎市風致地区内における建築等の規制に関する条例（以下「条例」という。）”を定め、風致地区内の行為の規制を行っています。
- このため、条例で規定されている行為を行う場合は、各種申請（許可・協議・通知）を行い、許可等を受けていただく必要があります。

### 《都市計画法（抜粋）》

（建築等の規制）

第58条 風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

《許可・協議・通知判断フロー図》

Q1. 次の行為に該当しますか？

- ア 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転
- イ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- ウ 木竹の伐採
- エ 土石の類の採取
- オ 水面の埋立、干拓
- カ 建築物等の色彩の変更
- キ 屋外における土石、廃棄物の堆積

いいえ

申請不要

はい

Q2. 条例第3条各号に該当する行為ですか？

【条例第3条（概要）】 ※詳しくは、[条例第3条](#)をご参照ください。

- ・道路の改築（小規模なものに限る）、維持、修繕、災害復旧に係る行為
- ・砂防工事の施行、砂防設備の管理に係る行為
- ・地すべり防止工事、急傾斜地崩壊防止工事の施行に係る行為
- ・認定電気通信事業の用に供する線路、空中線系およびこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置または管理に係る行為
- ・電気事業の用に供する電気工作物の設置または管理に係る行為
- ・ガス工作物の設置または管理に係る行為
- ・水道事業、水道用水供給事業、工業用水道事業の用に供する施設または下水道の排水管もしくはこれを補完するため設けられるポンプ施設の設置または管理に係る行為 など

はい

通知申請  
(18 ページへ)

いいえ

Q3. 国、地方公共団体または市長が別に定める者（規則第5条）が行う行為ですか？

【規則第5条（概要）】 ※詳しくは、[規則第5条](#)をご参照ください。

- ・独立行政法人都市再生機構、独立行政法人森林総合研究所、独立行政法人労働者健康福祉機構、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構 など

はい

協議申請  
(18 ページへ)

いいえ

許可申請（5 ページへ）

※ア～キに該当する行為であっても、行為の内容や規模等によっては、各種申請が不要な場合があります。詳しくは、都市計画課（095-829-1169）にお問い合わせください。

## 1 許可申請について

- 許可申請に該当する場合、“風致地区内行為許可申請書（第1号様式）”を提出し、市長の許可を受けていただく必要があります。
- 行為種類ごとの「許可基準」や「運用の考え方」は、次のとおりです。

### ア 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

風致に調和した建築物や工作物の設置を図るため、建築物の高さや建ぺい率、敷地境界線からの後退距離などの制限を設けています。

#### （ア）許可の基準

建築物等の「新築」	
<b>■仮設の建築物等</b>	
1 当該建築物等の構造が、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。	
2 当該建築物等の規模及び形態が、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いこと。	
<b>■地下に設ける建築物等</b>	
当該建築物等の位置及び規模が、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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
<b>■その他の建築物等</b>	
1 建築物にあっては、当該建築物の高さが別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(い)欄に掲げる高さを超えないこと。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においては、この限りでない。	
(別表第2)	
(あ)	(い)
種別	高さ
第2種	10.0メートル
第3種	13.0メートル
2 建築物にあっては、当該建築物の建ぺい率が別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(う)欄に掲げる割合を超えないこと。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。	
(別表第2)	
(あ)	(う)
種別	建ぺい率
第2種	10分の3
第3種	10分の3



## 建築物等の「新築」

### ■その他の建築物等

- 3 建築物にあっては、当該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、道路に接する部分にあっては別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(え)欄に掲げる距離、その他の部分にあっては別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(お)欄に掲げる距離以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(別表第2)

(あ)	(え)	(お)
種別	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の道路に接する部分の境界線までの距離	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地のその他の部分の境界線までの距離
第2種	2.0メートル	1.0メートル
第3種	2.0メートル	1.0メートル

- 4 建築物にあっては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては当該工作物の位置、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いこと。
- 5 建築物にあっては、敷地が造成された宅地又は水面の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最小限度の植栽その他の措置を行うものであること。

## 建築物等の「改築」

- 1 建築物にあっては、改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。
- 2 建築物にあっては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては改築後の工作物の規模、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。

## 建築物等の「増築」

### ■仮設の建築物等

- 1 当該増築部分の構造が、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。
- 2 増築後の建築物等の規模及び形態が、増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。

### ■地下に設ける建築物等

増築後の建築物等の位置及び規模が、増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。

### ■その他の建築物等

- 1 建築物にあっては、当該増築部分の建築物の高さが別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(い)欄に掲げる高さを超えないこと。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、増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においては、この限りでない。

(別表第2)

(あ)	(い)
種別	高さ
第2種	10.0 メートル
第3種	13.0 メートル

- 2 建築物にあっては、増築後の建築物の建ぺい率が別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(う)欄に掲げる割合を超えないこと。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(別表第2)

(あ)	(う)
種別	建ぺい率
第2種	10分の3
第3種	10分の3

- 3 建築物にあっては、当該増築部分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、道路に接する部分にあっては別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(え)欄に掲げる距離、その他の部分にあっては別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(お)欄に掲げる距離以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(別表第2)

(あ)	(え)	(お)
種別	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の道路に接する部分の境界線までの距離	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地のその他の部分の境界線までの距離
第2種	2.0 メートル	1.0 メートル
第3種	2.0 メートル	1.0 メートル

## 建築物等の「増築」

### ■その他の建築物等

- 4 建築物にあっては増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては増築後の工作物の規模、形態及び意匠が、増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。

## 建築物等の「移転」

- 1 建築物にあっては、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、道路に接する部分にあっては別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(え)欄に掲げる距離、その他の部分にあっては別表第2の(あ)欄に掲げる種別ごとに同表の(お)欄に掲げる距離以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(別表第2)

	(あ)	(え)	(お)
種別		外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の道路に接する部分の境界線までの距離	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地のその他の部分の境界線までの距離
第2種		2.0メートル	1.0メートル
第3種		2.0メートル	1.0メートル

- 2 建築物にあっては移転後の建築物の位置が、工作物にあっては移転後の工作物の位置が、移転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。

(イ) 用語の定義 (※建築基準法と同定義)

用語	定義
建築物	土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。
新築	建築物の存しない土地の部分(更地)に建築物を造ることなど増築、改築及び移転のいずれにも該当しないものをいう。
増築	1の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること(床面積を追加すること)をいう。別棟で造る場合は、単体規定に関しては新築、集団規定に関しては増築として扱われる。
改築	建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異なるものを造ることをいい、増築、大規模の修繕等に該当しないものをいう。
建築物の高さ	地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。 イ～ロ 略 ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。
地盤面	建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

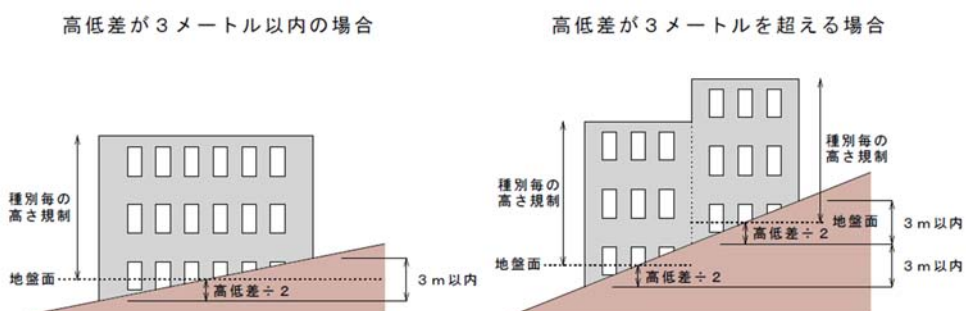
(ウ) カーポートの取扱いについて

カーポート(住宅敷地内に設置され、壁面がなく、屋根と柱だけの構造であるもの)は、建築基準法上、建築物として取り扱われますが、構造上、風致への影響が少ないと判断されることから、建築物としての制限を行わないこととします。

(エ) 建築物の高さの基準面

建築基準法と同様に、地盤面を基準とし建築物の高さを算出しますが、斜面地における場合で、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以内のときは平均地盤面を基準とし、3メートルを超えるときは3メートルごとに区切ってそれぞれの平均地盤面を基準とします。

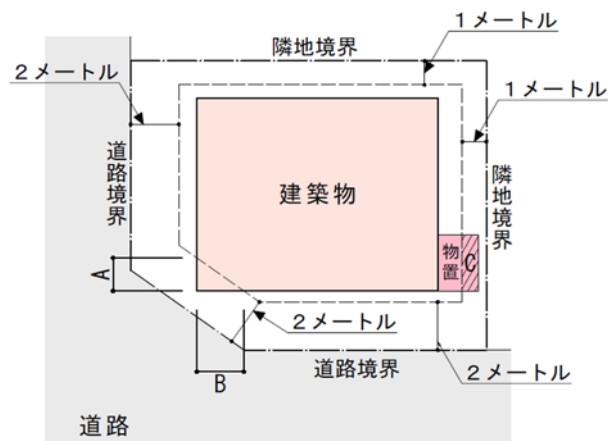
◀図 建築物の高さの基準面のイメージ▶



### (オ) 壁面後退の考え方について

- 道路の隅切り部に当たる箇所において、道路に接する部分から所定の後退距離をとった線で区切られた外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計（A + B）が3メートル以下である場合は、壁面後退距離の基準を満たしているものとします。
- 次に掲げるものについては、風致への影響が少ないと判断されることから壁面後退の規制の対象としません。
  - 外壁（構造壁）のないバルコニーで柱等の支えがないもので、建築面積に含まれず屋内用途が発生しないもの。
  - 床面積に算入されない出窓で、外壁に占める割合が小さいもの。
  - 屋内用途が発生しないテラスで、床面積に算入されないもの。
  - 外壁（構造壁）のない屋外階段で柱等の支えがないもの。
  - 物置等で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合（C）。

《図 壁面後退のイメージ》



- 建築物の屋上や地下を駐車場とする場合など、建築物を道路から後退させて設置することが不合理と認められる部分は、壁面後退の規制の対象としません。

《図 屋上や地下を駐車場とした場合のイメージ》

【屋上を駐車場とする場合】

【地下を駐車場とする場合】



#### (カ) ただし書きの取扱い

- 建築物の建ぺい率など、許可基準の一部にはただし書きの規定を設けており、要件を満たす場合には、許可基準を超える規模の建築物であっても、ただし書きを適用し許可が可能な場合があります。
- ただし書きの適用可否については、別途、都市計画課（095-829-1169）にご相談ください。

## イ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）

宅地の造成等は、面的に地形の改変が行われる行為であり、既存の樹木の保全に配慮するとともに、風致への影響を軽減するため、宅地の造成等により生じるのり面の規模の制限や緑地率の確保などを義務付けています。

### （ア）許可の基準

次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

- (1) 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(以下「緑地率」という。)が、別表第3の左欄に掲げる区分ごとに同表の右欄に掲げる割合(当該宅地の造成等に係る土地の面積が1,000平方メートル未満の場合にあっては、当該割合に2分の1を乗じて得た割合)以上であること。

#### （別表第3）

区分	緑地率	
都市計画法上の市街化区域又は用途地域が定められていない土地の区域	第1種	10分の4
	第2種	10分の3
	第3種	10分の2
	第4種	10分の2
都市計画法上の市街化区域又は用途地域が定められている土地の区域	10分の2	

- (2) 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。
- (3) 宅地の造成等に係る土地の面積が1ヘクタールを超えるものにあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。  
 ア 5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。  
 イ 都市の風致の維持上特に枢要な森林で、市長があらかじめ指定したものの伐採
- (4) 宅地の造成等に係る土地の面積が1ヘクタール以下の場合における(3)アに規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、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。

### （イ）用語の定義

用語	定義
形質の変更	切土、盛土または整地をいう。ただし、建設行為と密接不可分と認められる基礎打ちや一時的な土地の掘削等、既に宅地の形状と認められる土地に対し若干の整地程度で建築を行う場合は宅地の造成等に該当しないと判断する。

### （ウ）宅地等の整地

既に宅地の形状と認められる土地に対し、若干の整地程度で建築を行う場合は、宅地の造成等に該当しないこととします。この「若干の整地程度」の範囲は、面積が10平方メートル以下の土地の形質の変更で、1.5メートルを超える法面の発生を伴わないものとしします。

## (工) 緑地率の算定方法

- 緑地率は、次の式により算出します。なお、緑地率の確保は、宅地の造成等を伴う場合に対象となり、建築物の新築等のみの場合は適用しません。

緑地率＝	$\frac{\text{既存の植栽が保全される土地の面積} + \text{新たに植栽が行われる土地の面積}}{\text{宅地の造成等に係る土地の面積}}$
------	----------------------------------------------------------------------------------

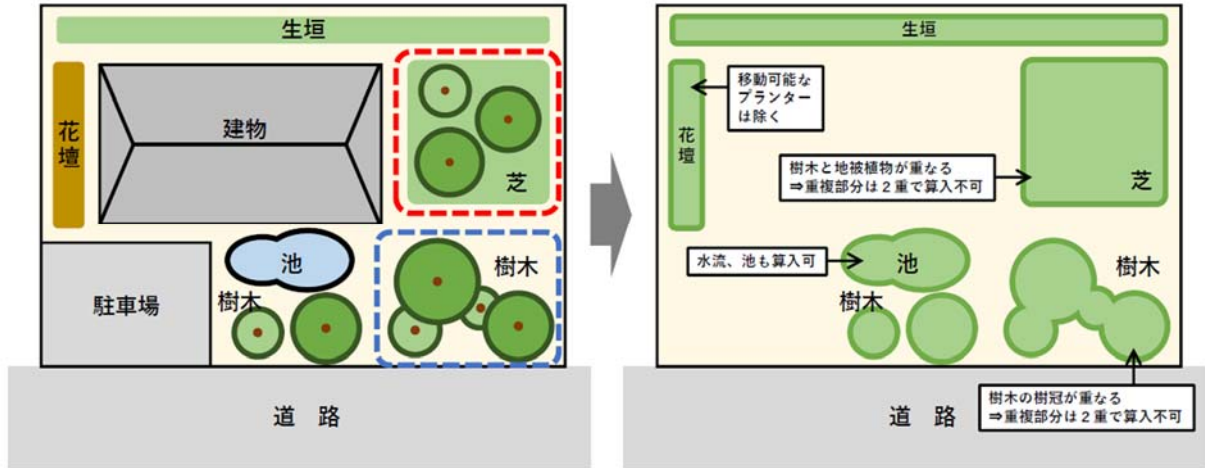
- 既存植栽が保全される土地の面積または新たに植栽が行われる土地の面積（以下「緑地面積」という。）は、緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計とします。なお、投影面が重複する場合、緑地面積を2重で計上することはできません。

緑化施設の区分	算出方法								
法面等に整備された緑化施設	緑化施設が整備された部分の「鉛直投影面積」								
樹木	<p>次のいずれかの方法により算出した面積の合計</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 樹木ごとの樹冠の「水平投影面積」</li> <li>・ 樹木（高さ1メートル以上に限る）ごとの樹冠の水平投影面積について、次の表の左欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の右欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円の「水平投影面積」</li> </ul> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">樹木の高さ</th> <th style="width: 30%;">半径</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1メートル以上2.5メートル未満</td> <td>1.1メートル</td> </tr> <tr> <td>2.5メートル以上4メートル未満</td> <td>1.6メートル</td> </tr> <tr> <td>4メートル以上</td> <td>2.1メートル</td> </tr> </tbody> </table>	樹木の高さ	半径	1メートル以上2.5メートル未満	1.1メートル	2.5メートル以上4メートル未満	1.6メートル	4メートル以上	2.1メートル
樹木の高さ	半径								
1メートル以上2.5メートル未満	1.1メートル								
2.5メートル以上4メートル未満	1.6メートル								
4メートル以上	2.1メートル								
芝その他の地被植物	敷地内の土地またはその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分の「水平投影面積」								
花壇その他これらに類するもの（移動可能なプランターは除く）	敷地内の土地またはその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分の「水平投影面積」								
水流、池その他これらに類するもの	敷地内の土地またはその土地に存する建築物その他の工作物のうち水流、池その他これらに類するものの存する部分の「水平投影面積」								

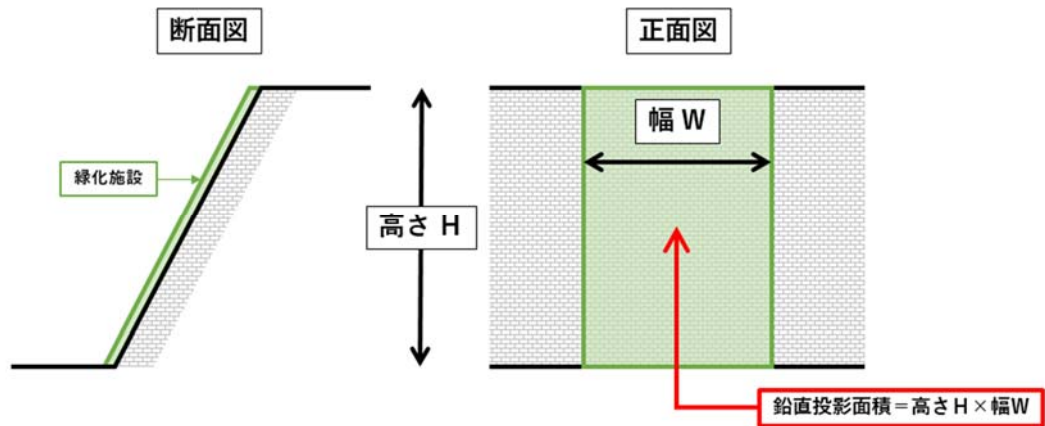


◀図 緑地面積の算出イメージ▶

[投影面積が重複する場合]



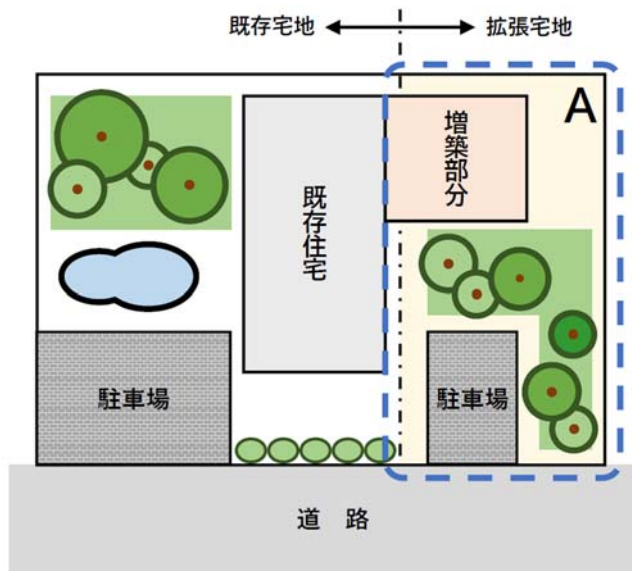
[法面等に整備された緑化施設]



### (オ) 既存宅地を宅地の造成等により拡張する場合

既存宅地を宅地の造成等により拡張する場合、拡張される部分が宅地の造成等に該当するため、原則として、緑地率の確保は拡張部分で行うこととします。なお、拡張部分での確保が何らかの理由で困難であり、かつ、隣接して自己所有地がある場合は、既存部分を含んだ緑地率の算定も可能とします。

[既存宅地を宅地の造成等により拡張する場合]



- ・緑地率の算定は、原則、新たに宅地の造成等した拡張部分（A部分）で行います。
- ・拡張部分での確保が困難な場合は、既存部分を含む、全体での算定も可能とします。

## ウ 木竹の伐採

木竹は、都市の風致を構成する重要な要素です。このため、建築物の建築などを行う場合は、伐採の規模を必要最小限に留めることなどの制限を設けています。

### (ア) 許可の基準

木竹の伐採が、次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われた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。

(1) 第2条第1項第1号又は第2号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採

第2条第1項第1号：建築物等の新築、改築、増築又は移転

第2条第1項第2号：宅地の造成等

(2) 森林の択伐

(3) 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐(前項(3)イの森林に係るものを除く。)で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

(4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採

### (イ) 用語の定義

用語	定義
択伐	主伐の一種で森林内の成熟木の一部を計画的に繰り返し伐採(抜き伐り)すること。
皆伐	一定範囲の樹木を一時に全部または大部分伐採する主伐の一種。
主伐	利用期に達した樹木を伐採し、収穫すること。間伐と異なり、伐採後、次の世代の樹木の更新を行う。

## エ 土石の類の採取

土石類の採取は、風致に与える影響の大きい行為であり、一度実施されると修復が困難な場合も考えられることから、行為の方法などについて制限を行っています。

### (ア) 許可の基準

採取の方法が、露天掘りでなく(必要な埋め戻し若しくは植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。)、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。

## オ 水面の埋立て又は干拓

自然的な地貌に変化を与える行為であり、既存の樹木の保全に配慮するとともに、風致への影響を軽減するため、植栽を行うことなどを義務付けています。

### (ア) 許可の基準

次に掲げる要件に該当するものであること。  
(1) 適切な植栽を行うこと等により行為後の地貌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。  
(2) 当該行為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。

## カ 建築物等の色彩の変更

建築物等の色彩は、良好な自然的景観に影響することから、建築行為を伴わない色彩の変更についても、規制の対象としています。

### (ア) 許可の基準

変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等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著しく不調和でないこと。

### (イ) 色彩の考え方

- 建築物等の色彩は、原則として原色や蛍光色は避け、地区内の色彩の階調を破らない調和的な色彩としてください。
- なお、景観形成重点地区に指定されている地区については、“長崎市景観計画”で定める、各景観形成重点地区の色彩の景観形成基準を原則とします。

長崎市景観計画URL：

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/667000/p004203.html>

## キ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

屋外において土石や廃棄物、再生資源の堆積が行われることは、自然的景観を阻害することが想定されることから、これらの行為を規制の対象としています。

### (ア) 許可の基準

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。

## 2 協議申請について

- 国、地方公共団体及び市長が定める者（規則第5条）が行う行為は、条例第2条第4項の規定に基づき、許可に代えて市長と協議していただく必要がありますので、“風致地区内行為協議書（第7号様式）”を提出してください。
- なお、協議を行うにあたっては、許可基準に準拠し、風致との調和を図ることとします。各種行為ごとの許可基準は、「1 許可申請」をご参照ください。

### 《条例（抜粋）》

（行為の制限）

第2条 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らない。

1～3 略

4 第1項の規定にかかわらず、国若しくは地方公共団体又は市長が別に定める者（以下この項において「国等」という。）が行う行為（前項各号に掲げる行為を除く。）については、同項の許可を受けることを要しない。この場合において、国等は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市長に協議しなければならない。

### 《条例規則（抜粋）》

（協議を要する者）

第5条 条例第2条第4項に規定する市長が別に定める者は、次に掲げるものとする。

- （1）独立行政法人都市再生機構
- （2）独立行政法人森林総合研究所
- （3）独立行政法人労働者健康福祉機構
- （4）独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
- （5）独立行政法人水資源機構
- （6）独立行政法人中小企業基盤整備機構
- （7）独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- （8）独立行政法人環境再生保全機構
- （9）独立行政法人国立病院機構
- （10）長崎県住宅供給公社
- （11）地方独立行政法人長崎市立病院機構

## 3 通知申請について

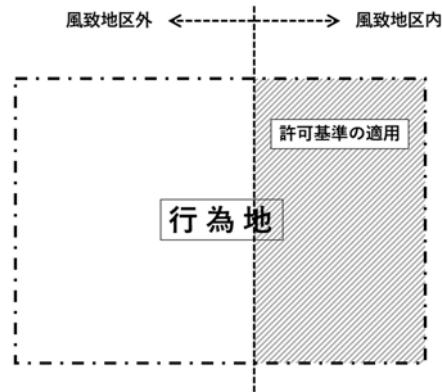
- 条例第3条各号に掲げる行為については、許可や協議は要しませんが、行為をしようとする者は、市長にその旨を通知していただく必要がありますので、“風致地区内行為通知書（第7号様式）”を提出してください。
- なお、条例第3条各号に掲げる行為については、許可基準の遵守に努めてください。

## 4 行為地が風致地区の内外等にまたがる場合

### ア 風致地区の内外にまたがる場合

行為地が風致地区の内外にまたがる場合、下図のとおり、風致地区内についてのみ許可基準が適用されます。

《風致地区内外にまたがる場合のイメージ》

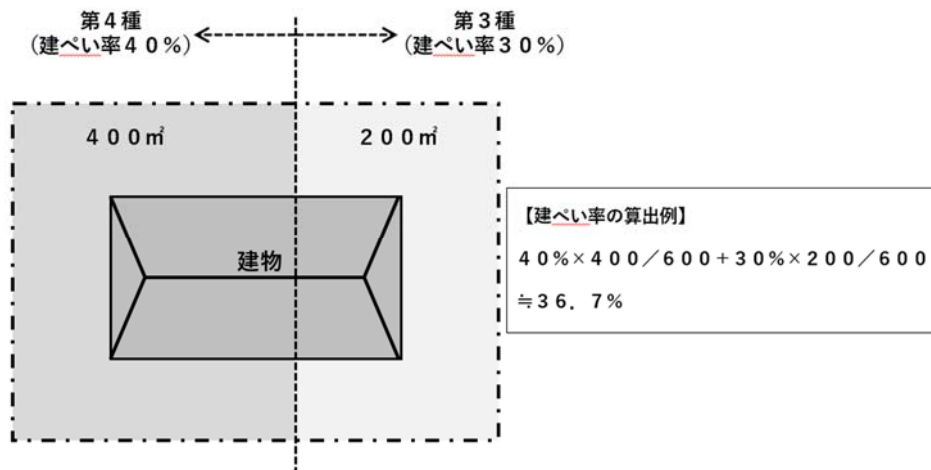


### イ 建築物の敷地が2つの種別にまたがる場合

建築物の敷地が風致地区の2つの種別にまたがる場合、許可基準は次のとおり運用します。

- 高さ : 面積の大きい方の種別の許可基準とします。
- 建ぺい率 : 建築基準法第53条第2項の規定に準じて算出します。
- 壁面後退 : 面積の大きい方の種別の許可基準とします。

《建築物の敷地が2つの種別にまたがる場合のイメージ》



《建築基準法（抜粋）》

(建蔽率)

第53条 略

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

### Ⅲ 申請方法

- 各種申請書（第1号様式又は第7号様式）に行為の区分に応じた「設計書」と「図書」を添付し、都市計画課に2部ご提出ください。なお、申請書は押印不要で、メールでのご提出も可能です。

長崎市まちづくり部都市計画課メールアドレス：toshimasu@city.nagasaki.lg.jp

#### 【行為の区分に応じた設計書（第3号様式）】

行為の区分		設計書（第3号様式）
ア	建築物の新築、改築、増築、移転	建築物用
	工作物の新築、改築、増築、移転	工作物（建築物を除く。）用
イ	宅地の造成等	土地形質変更用
ウ	木竹の伐採	木竹伐採用
エ	土石の類の採取	土石類採取用
オ	水面の埋立、干拓	水面埋立て（干拓）用
カ	建築物等の色彩の変更	色彩変更用
キ	屋外における土石、廃棄物の堆積	屋外堆積用

#### 【行為の区分に応じた図書】

行為の区分		図書の種類	
ア	建築物等の新築、改築、増築又は移転	付近見取図	
		配置図(縮尺 1/50～1/600)	
		敷地求積図(縮尺 1/50～1/600)	
		建築 物等	平面図(縮尺 1/50～1/200) 2面(正面、側面等)以上の立面図(縮尺 1/50～1/200)
イ	宅地の造成等	付近見取図	
		敷地求積図(縮尺 1/50～1/600)	
		現況及び計画の平面図(縮尺 1/50～1/200)	
		縦横断面図(縮尺 1/50～1/200)	
ウ	木竹の伐採	付近見取図	
		平面図(縮尺 1/50～1/200)	
エ	土石の類の採取	② 宅地の造成等と同様	
オ	水面の埋立又は干拓		
カ	建築物等の色彩の変更	付近見取図	
		配置図(縮尺 1/50～1/600)	
		2面(正面、側面等)以上の立面図(縮尺 1/50～1/200)	
キ	屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	② 宅地の造成等と同様	



## IV 申請から許可までの流れ



## V 各種様式

各様式は、長崎市ホームページからダウンロードできます。

長崎市ホームページURL（長崎市の都市計画 届出・申請書様式集）：  
<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/650000/652000/p025943.html>

### 【様式一覧】

様式	様式名
第1号	風致地区内行為許可申請書
第2号	風致地区内行為許可変更申請書
第3号	設計書（建築物用）
	設計書（工作物（建築物を除く。）用）
	設計書（土地形質変更用）
	設計書（木竹伐採用）
	設計書（土石類採取用）
	設計書（水面埋立て（干拓）用）
	設計書（色彩変更用）
	設計書（屋外堆積用）
第7号	風致地区内行為協議（通知）書
第8号	風致地区内行為完了届

○風致地区内行為許可申請書（第1号様式）

第1号様式(第2条関係)

風致地区内行為許可申請書

年 月 日

(あて先)長崎市長

申請者 住所  
氏名  
電話番号

風致地区内における次の行為について、許可を受けたいので、申請します。

風 致 地 区 名		風 致 地 区			
許可を受けようとする行為の種類		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 4 土石の類の採取 5 水面の埋立て又は干拓 6 建築物その他の工作物の色彩の変更 7 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積			
行 為 の 期 間		年 月 日から	行為の場所		
		年 月 日まで			
工事施行者	住所				
	氏名		電話番号		
工 事 概 要					
その他必要な事項					
許可又は不許可印	※	許可の理由又は不許可の理由	※	受付印	※

備考 ※印の欄は、記入しないでください。

○風致地区内行為許可変更申請書（第2号様式）

第2号様式(第2条関係)

風致地区内行為許可変更申請書

年 月 日

(あて先)長崎市長

申請者 住所  
氏名  
電話番号

許可を受けた風致地区内における行為について、内容の変更の許可を受けたいので、次のとおり申請します。

風 致 地 区 名	風 致 地 区				
許可を受けた行為の内容					
変更する事項					
変更する理由					
その他必要な事項					
許可又は不許可印	※	許可の理由又は不許可の条件	※	受付印	※

備考 ※印の欄は、記入しないでください。

○設計書（第3号様式）【建築物用】

第3号様式(第2条関係)  
(建築物用)

設 計 書

申 請 建 築 物	区 分	1 常設〔地下階〕2 仮設〔年月日から〕 〔地上階〕〔年月日まで〕				
	工事種別	1 新築 2 改築 3 増築 4 移転				
	用 途	1 居住 2 店舗 3 その他( )				
	構 造	1 木造 2 鉄筋コンクリート造 3 鉄骨造 4 コンクリートブロック造 5 その他( )				
	申請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	道路に接する部分			m	
		その他に接する部分			m	
	外壁の色彩		屋根の色彩			
	建築面積		m <sup>2</sup>	建ぺい率	%	
	高 さ		m	既存の建築物	種類	
					高さ	m
面積					m <sup>2</sup>	
敷地	面 積	m <sup>2</sup>	所 有 別	1 自己所有 2 借地 3 公有地		
	敷地及びその周辺の現況					
そ の 他	敷地内の木竹の伐採の有無	1 有 2 無				
	他の法令による許可又は認可の有無	1 有( ) 2 無				

備考 「敷地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他について記入してください。

○設計書（第3号様式）【工作物（建築物を除く。）用】

(工作物(建築物を除く。)用)

設 計 書

申請 工 作 物	区 分	1 常設〔地下 m〕2 仮設〔 年 月 日から 地上 m 年 月 日まで〕		
	工事種別	1 新築 2 改築 3 増築 4 移転		
	用 途			
	構 造	1 木造 2 鉄筋コンクリート造 3 鉄骨造 4 コンクリートブロック造 5 その他( )		
	意 匠			
敷 地	面 積	m <sup>2</sup>	所 有 別	1 自己所有 2 借地 3 公有地
	敷地及びその周 辺の現況			
そ の 他	敷地内の木竹の 伐採の有無	1 有	2 無	
	他の法令による 許可又は認可の 有無	1 有( )	2 無	

備考

- 「意匠」の欄には、模様、配色その他について記入してください。
- 「敷地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他について記入してください。

○設計書（第3号様式）【土地形質変更用】

（土地形質変更用）

設 計 書

区 分	1 宅地の造成 2 土地の開墾 3 その他( )			
施行地の面積	m <sup>2</sup>	切土又は盛土	高 さ	m
緑地の面積	m <sup>2</sup>		のり面処理	
緑地率	%	施行地の状況	1 市街化区域の指定あり 2 用途地域の指定あり 3 指定なし	
施行地及びその周辺の現況				
木竹の伐採の有無	1 有		2 無	
風致維持のために行う措置				
他の法令による許可又は認可の有無	1 有( )		2 無	

備考 「施行地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他について記入してください。

○設計書（第3号様式）【木竹伐採用】

(木竹伐採用)

設 計 書

森林地内及び集団をなす木竹の伐採	面 積	m <sup>2</sup>
	伐 採 本 数	本
	伐 採 方 法	1 皆伐 2 択伐(択伐率 %)
	伐採木竹の主な種類	
	伐 採 樹 齢	
	行為地及びその周辺の現況	
	風致維持のために行う措置	
	他の法令による許可又は認可の有無	1 有( ) 2 無
独立木竹の伐採	伐 採 本 数	本
	伐採木竹の種類	
	伐採木竹の樹齢及び樹高	

備考 「行為地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他について記入してください。



○設計書（第3号様式）【土石類採取用】

設 計 書	
(土石類採取用)	
採取物件名	1 土      2 石      3 砂
採 取 量	m <sup>3</sup>
採 取 方 法	1 露天掘り                      2 その他(                      )
施行地の面積	m <sup>2</sup>
施行地及びその 周辺の現況	
木竹伐採の 有              無	1 有                              2 無
風致維持のため に行う措置	
他の法令による 許可又は認可の 有無	1 有(                              ) 2 無

備考 「施行地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他について記入してください。

○設計書（第3号様式）【水面埋立て（干拓）用】

（水面埋立て（干拓）用）

設 計 書

区 分	1 水面埋立て 2 干拓
用 途	1 宅地 2 農用地 3 その他( )
施行地の面積	m <sup>2</sup>
施行地及びその周辺の現況	
木竹伐採の有無	1 有 2 無
風致維持のために行う措置	
他の法令による許可又は認可の有無	1 有( ) 2 無

備考 「施行地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他について記入してください。

○設計書（第3号様式）【色彩変更用】

(色彩変更用)	
設 計 書	
区 分	1 建築物                      2 工作物
色 彩 変 更 の 部 分	1 屋根                      2 外壁                      3 その他(                      )
変更前の色彩	
変更後の色彩	
敷地及びその 周辺の現況	
木竹伐採の 有 無	1 有                                              2 無
風致維持のため に行う措置	
他の法令による 許可又は認可の 有 無	1 有(                                              )                      2 無
備考 「敷地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他 について記入してください。	

○設計書（第3号様式）【屋外堆積用】

(屋外堆積用)

設 計 書

区 分	1 土石	2 廃棄物	3 再生資源
土石の堆積量			m <sup>3</sup>
廃棄物の種類 及び堆積量			m <sup>3</sup>
			m <sup>3</sup>
			m <sup>3</sup>
再生資源の種類 及び堆積量			m <sup>3</sup>
			m <sup>3</sup>
			m <sup>3</sup>
行為地の面積			M <sup>2</sup>
行為地及びその 周辺の現況			
木竹伐採の有 無	1 有		2 無
風致維持のため に行う措置			
他の法令による 許可又は認可の 有 無	1 有( )		2 無

備考 「行為地及びその周辺の現況」の欄には、木竹の疎密程度、傾斜の有無、高低その他について記入してください。

《お問い合わせ先》

作成：長崎市まちづくり部都市計画課

住所：〒850-8685 長崎市魚の町4番1号

電話（直通）：(095) 829-1169

FAX : (095) 829-1168

メールアドレス：[toshimasu@city.nagasaki.lg.jp](mailto:toshimasu@city.nagasaki.lg.jp)