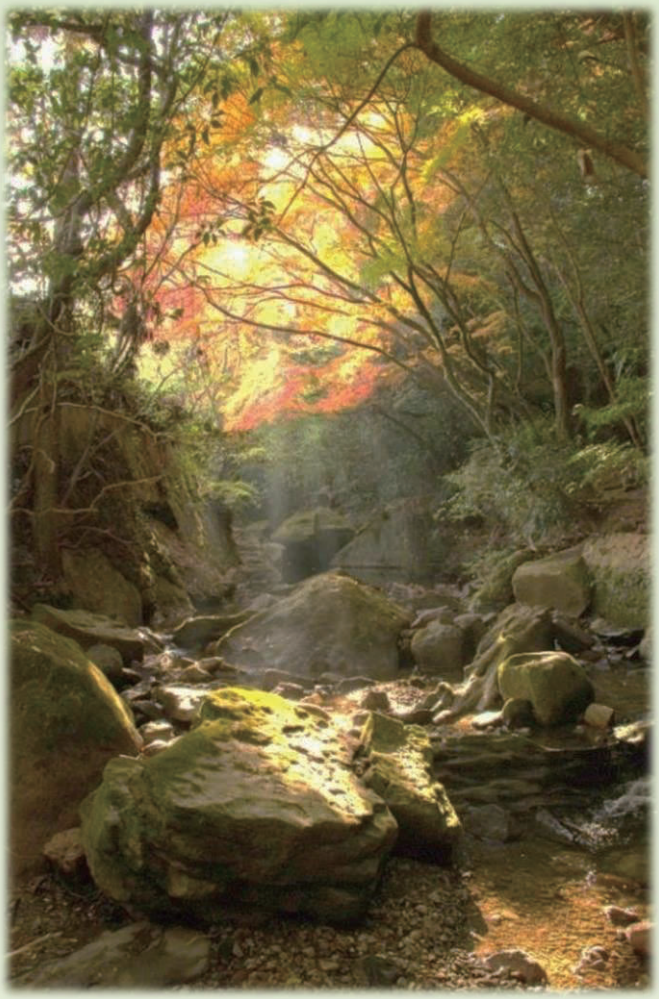
鹿児島市の風致地区

～自然豊かなうるおいのあるまちづくり～



鹿 児 島 市

■　風致地区とは？

風致地区は、都市計画法に基づいて定められる地域地区の１つで、都市における樹林地や水面など良好な自然的景観の維持が必要な区域に定めるものです。

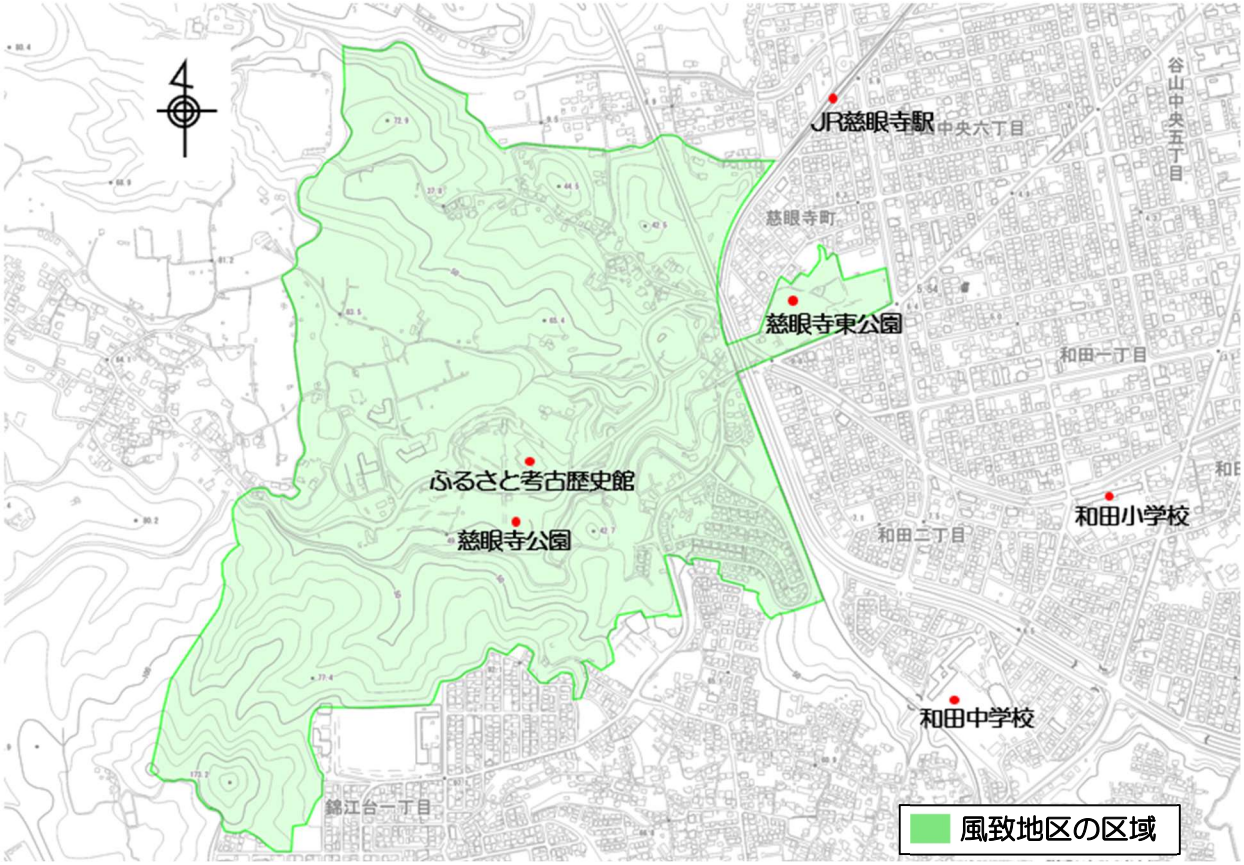
鹿児島市では、昭和３７年に「慈眼寺風致地区」、３８年に「寺山風致地区」が指定されており、その後、風致地区内や周辺の土地利用状況の変化があったことなどから、平成２７年に区域の見直しを行いました。さらに「慈眼寺風致地区」は、令和７年に区域の見直しを行いました。

風致地区内において建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などを行う場合には、**「鹿児島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。）に基づき、あらかじめ市長の許可が必要となります。

■　鹿児島市の風致地区

慈眼寺風致地区

面　積	（当初指定年月日） 変更年月日	地 区 概 要
約１０１ha	（昭 37.8.1） 令 7.12.26	慈眼寺公園をはじめ、自然的景観が多く残されており、市民の散策の場として、また、自然と触れ合い、憩うことのできる貴重な都市空間を有する地区です。



寺山風致地区

面　積	（当初指定年月日） 変更年月日	地 区 概 要
約 946ha	（昭 38.3.7） 平 27.8.26	寺山公園、吉野公園、市立少年自然の家が立地するなど、市民の憩いの場や体験学習の場であるとともに、緑豊かで良好な都市の風致が保全された地区です。

■　許可が必要な行為

○　風致地区内において、次に掲げる行為をしようとする場合は、あらかじめ、条例で定めるところにより、市長の許可を受けなければなりません。許可を受けた事項を変更しようとする場合も同様です。

（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

床面積が１０㎡以下で、高さ８m以下の建築物は、許可不要です。

（２）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。）

１０㎡以下で、高さ 1.5mを超えるのり面を生じる切土・盛土を伴わない行為は許可不要です。

（３）木竹の伐採

間伐、枝打ち、整枝等の木竹の保育のため通常行われる行為等は、許可不要です。

（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

風致地区については、鹿児島市のホームページにも掲載しております。
本市トップページの検索欄から下記のとおり検索ください。

風致地区　　検　索

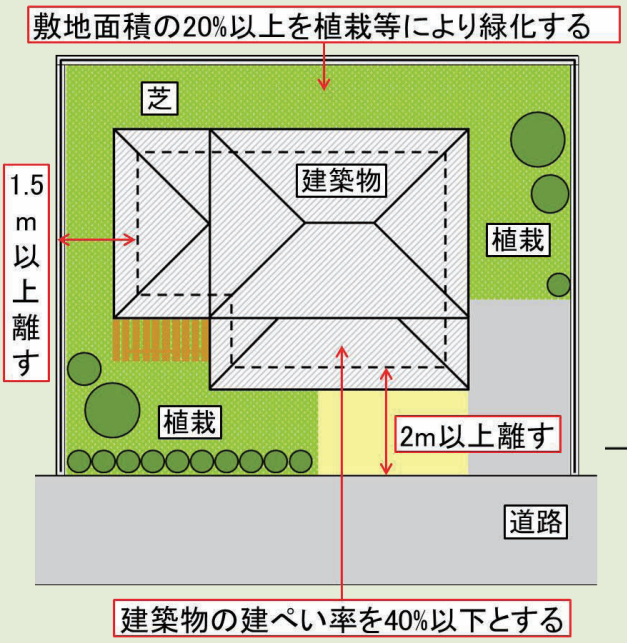
■　許可の基準

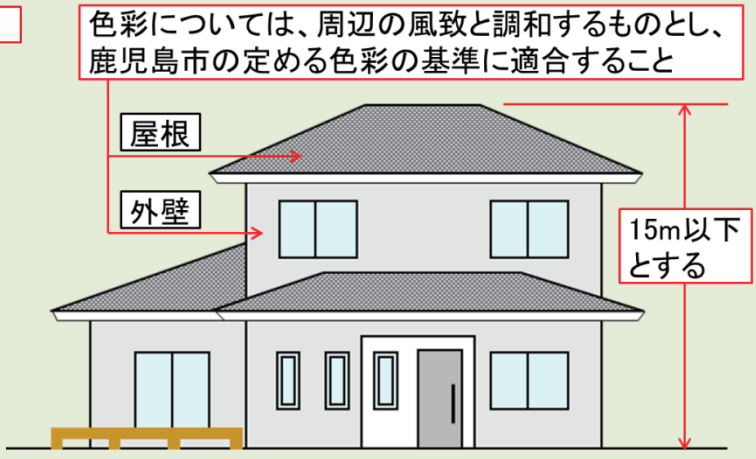
○　条例において、許可基準を定めております。また、許可にあたっては、風致の維持に必要な条件を付することがあります。

1　建築物等の新築などを行う場合

主 な 許 可 基 準	
1. 建 ぺ い 率 敷地面積に対する建築面積の割合のことで、角地の割り増しはありません。	40%以下
2. 高　　さ 当該建築物の接する最低地盤から最高の高さまでで、建築設備なども含みます。（避雷針、手すりなどを除く）	15m 以下
3. 建築物の道路からの外壁後退距離※1	2.0m 以上
4. 建築物の隣地からの外壁後退距離※1	1.5m 以上
5. 建築物、工作物などの色彩は、周辺の風致と調和するものとし、鹿児島市景観計画における景観形成基準の色彩の基準に適合するものとする。 マンセル値により色相 OR～5Y は彩度 4 以下、その他の色相は彩度 2 以下とします。	
6. 周辺の風致の維持に必要な植栽などを行うものとし、植栽等が行われる土地の面積の敷地面積に対する割合が20%以上であること。	

※1　建築物の壁面、柱、屋外階段、バルコニー、ベランダ、玄関庇の柱、出窓、戸袋、袖壁などの外面から道路、隣地境界線までの距離のことです。（軒、庇については外壁に含まない）





※建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のこと

2　宅地の造成等を行う場合

主 な 許 可 基 準	
1. 宅地開発区域内の緑被率（区域面積に対する緑被地面積の割合） 緑被地面積とは、公園、広場、植樹帯及び造成緑地（敷地内緑地及び自然林を除く。）の面積のことで、のり面は利用度を考慮し１／２だけ算入すること。 区域面積外ののり面緑地などについては、緑被地面積に算入しないこと。	20%以上
2. 宅地の造成等に係る土地及び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。	

宅 地 開 発 行 為 に 対 す る 基 本 方 針	
1. 敷地内の緑化率（敷地面積に対する緑化面積の割合） 緑化は、植樹、張り芝などによります。	20%以上
2. 道路との境界沿いはできるだけ生け垣で修景するようにし、ブロック塀などは極力避け、透視性のある格子棚やフェンスなどで行うこと。	
3. 土地の形質変更により生じたのり面は、できる限り緑化を図り、また、擁壁などの構造物はツタなどで緑化すること。	
4. 周囲から望見し得る自然林などを主体として、現況の木竹林区域面積を 5%以上確保すること。 自然林については、一団の樹林地の場合について、木竹林区域面積に算入すること。	
5. 宅地開発区域で 3,000 ㎡以上のもの（住宅地の開発を目的とするものに限る）については、都市計画法による地区計画決定を行う。 地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じ道路、公園などの地区施設と建築物の形態、敷地などを一体的な計画として定め、これに基づき、開発行為、建築行為などを規制、誘導する制度です。	
6. 宅地開発区域が風致地区内外にわたる場合は、すべての区域が風致地区内にあるものとみなす。	

3　木竹の伐採を行う場合

次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地およ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。

主 な 許 可 基 準
1. 建築物等の建築に必要な最小限度の木竹の伐採
2. 森林の択伐
3. 伐採後の成林が確実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
4. 森林である土地の区域外における木竹の伐採

◇　敷地内の樹木の伐採は、必要最小限にとどめ、やむをえない時はできる限り移植してください。

■　許可申請の手続き

○　許可申請の際は、風致地区内行為許可申請書に図書を添付して、市役所都市計画課へ提出してください。

許可申請書の提出（2部） → 書類審査 → 許可書の交付 → 建築確認申請※2 → 行為着手 → 行為完了 → 完了届の提出（1部） → 完了検査

☆　手続きには２週間程度を要しますので、余裕をもって申請するようお願いします。

※２　建築物等の新築などを行う場合に限ります。

☆　行為が完了したときは、速やかに提出してください。

■　その他

○　風致地区内行為許可期間中は、下記の風致地区内行為許可票を、行為を行う場所の見やすい位置に掲示してください。（縦 25cm 以上×横 35cm 以上）

風　致　地　区　内　行　為　許　可　票	
許　可　番　号	第　　号
許　可　年　月　日	年　　月　　日
許可を受けた者の住所及び氏名	住所 氏名
行為を行う土地の所在	鹿児島市
許可を受けた行為の種別	

○　行為が完了したときは、着工前及び完了後の写真（カラー）を添付して、風致地区内行為完了届を提出してください。（様式はホームページよりダウンロードできます。）

完了後の写真は、行為が完了した後の形態及び植栽等が確認できるものを提出してください。

■　許可申請に必要な添付図書

○　ホームページにて、様式等のダウンロードや許可申請に必要な添付書類の確認ができます。

行為の種別	図書の種類	図書に明示する事項
建築物等の新築、改築、増築又は移転	建築物等の建築計画書（様式第８）	
	位置図（1/25,000 以上）	風致地区の区域及び申請に係る土地
	付近見取図（1/2,500 以上）	方位、行為を行う土地及び敷地周辺の公共施設など目標となる地物
	配置図（1/500 以上）	方位、敷地面積（求積表）、敷地に接する道路の位置及び幅員、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地に接する道路及び隣地境界線までの距離
	平面図（1/200 以上）	建築面積及び延べ面積（求積表）
	立面図（２面以上）（1/200 以上）	主要部分の高さ、仕上げの種別
	意匠配色図（1/200 以上）	屋根、壁などの配色及びマンセル値（立面図に明示した場合は、省略可）
	植栽等計画図（1/500 以上）	方位、植栽等の位置、種類、高さ及び面積（求積表）（配置図に明示した場合は、省略可）
	現況写真（カラー）	行為を行う土地及びその周辺の状況
宅地の造成等	宅地の造成等計画書（様式第１０）	
	位置図（1/25,000 以上）	風致地区の区域及び申請に係る土地
	付近見取図（1/2,500 以上）	方位、行為を行う土地及び敷地周辺の公共施設など目標となる地物
	現況平面図（1/500 以上）	
	計画平面図（1/500 以上）	
	現況縦横断図	
	計画縦横断図	
	植栽等計画図（1/500 以上）	方位、植栽等の名称、位置及び高さ、植栽等面積（求積表）（配置図に明示した場合は、省略可）
	現況写真（カラー）	行為を行う土地及びその周辺の状況
木竹の伐採	木竹の伐採計画書（様式第１２）	
	位置図（1/25,000 以上）	風致地区の区域及び申請に係る土地
	付近見取図（1/2,500 以上）	方位、行為を行う土地及び敷地周辺の公共施設など目標となる地物
	現況平面図（1/500 以上）	
	計画平面図（1/500 以上）	
	現況写真（カラー）	行為を行う土地及びその周辺の状況

リーフレットに記載している内容以外にも、許可の基準等について詳細を定めておりますので、ご不明な点は市役所都市計画課へお問い合わせください。

お問い合わせ先　鹿児島市建設局都市計画部都市計画課　Tel 099-216-1378(直通)　Fax 099-216-1398
〒892-8677 鹿児島市山下町 11-1　E-mail ： toshikeikaku@city.kagoshima.lg.jp

平成 28 年 3 月発行