

風致地区内の 行為許可申請 届出のてびき



貝塚市

届出についてのお問い合わせ

貝塚市都市整備部道路公園課

T e l 0 7 2 - 4 3 3 - 7 0 4 8

[はじめに]

風致地区は、都市の風致を維持するために、都市計画法によって定められた地区です。近年、都市の自然が失われつつありますが、樹林地、丘陵地、水辺地等の良好な自然的景観に富んでいる区域や、良好な住環境を維持している区域、古墳等の歴史的意義のある区域などを風致地区としています。これにより、生活にうるおいを与え、緑に富んだ快適な都市環境を維持しようとするものです。

貝塚市では、大阪府の「風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年3月12日公布）」の規定に基づき、風致に影響を及ぼすような行為を行う場合は、平成24年4月1日より貝塚市長の許可を受ける必要があります。緑豊かな住み良い街づくりに、市民の皆さんの積極的なご協力をお願いします。

[許可が必要な行為について]

- (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
ただし、建築物で床面積の合計が10㎡以下であるもの（高さが15mを超えるものを除く。）、または工作物で高さが1.5m以下であるものは許可はいりません。
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
ただし、面積が10㎡以下で、高さが1.5mを超えるのりを生じないものは許可はいりません。
- (4) 水面の埋立て又は干拓
ただし、面積が10㎡以下のものは許可はいりません。
- (5) 木竹の伐採
ただし、間伐、枝打ちなどの通常の管理行為、枯損した木材や危険な木竹の伐採などは許可はいりません。
- (6) 土石の類の採取
ただし、地形の変更が（3）のただし書と同程度のものは許可はいりません。
- (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積。
ただし、面積が10㎡以下で、その高さが1.5m以下であるものは許可はいりません。

[許可基準のあらまし]

- (1) 建築物等の新築、宅地の造成等による敷地等の面積に応じた緑化率
敷地等の面積 植栽等が行われる土地の面積の割合 (%)
 - ・ 敷地等の面積が500㎡未満は20%の緑化が必要となります。
 - ・ 敷地等の面積が500㎡以上1,000㎡未満は25%の緑化が必要となります。
 - ・ 敷地等の面積が1,000㎡以上は30%の緑化が必要となります。備考 「敷地等の面積」とは、建築物の敷地の面積又は宅地の造成等に係る土地の面積をいうものとする。
- (2) 建築物等の建築
 - (イ) 当該建築物の高さが15m以下であること。
 - (ロ) 当該建築物の建ぺい率が40%以下であること。
 - (ハ) 当該建築物の外壁面から敷地の境界線までの距離は道路(歩行者専用通路等も含む)に接する部分にあつては1.8m以上、その他の部分にあつては1.0m以上。
 - (ニ) 位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と不調和でないこと。
 - (ホ) 植栽については緑化率(1)を参照)を確保すること。
- (3) 工作物の設置
 - (イ) 位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と不調和でないこと。
 - (ロ) 道路に接する部分の敷地境界沿いに高さが1.5m以上の擁壁を設けようとする場合は、当該擁壁と道路に接する部分の敷地境界線との間に、高さの2分の1以上の幅(後退)とする。ただし、最大1.8m以上の幅(後退)とする。
- (4) 建築物等の色彩の変更
周辺の風致と不調和でないこと。
- (5) 宅地の造成等の土地の形質の変更
 - (イ) 面積が1haを超える宅地の造成等にあつては、高さが5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。
 - (ロ) 植栽については緑化率(1)を参照)を確保すること。
 - (ハ) 木竹の育成に支障がないこと。
- (6) 水面の埋立て又は干拓
 - (イ) 植栽等行うことにより、周辺の風致と不調和でないこと。
 - (ロ) 木竹の生育に支障がないこと。
- (7) 木竹の伐採
周辺の風致を損なう恐れが少なく、かつ次のいずれかに該当すること。
 - (イ) 建築物、工作物の新築などや宅地の造成等を行うために必要最小限度の伐採。
 - (ロ) 森林の択伐。
 - (ハ) 伐採後の成林が確実な森林の伐採(ただし1ha以下に限る)。
- (8) 土石の類の採取
採取の方法が露天掘りでなく、かつ、周辺の風致の維持に支障がないこと。
- (9) 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風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

[緑化率算定基準等について]

木竹が保全され、又は適切な植栽が行なわれる土地の面積の建築物の敷地面積に対する割合の算定は、次によること。

- (1) 建築物の敷地面積とは、建築物の存する敷地の全面積をいいます。
- (2) 樹木の植栽に当たっては、建築物の敷地面積に条例別表に定める割合を乗じて得た面積について、10㎡につき高木1本(中木にあっては、2本を高木1本に換算すること。)を植栽して下さい。(小数点第2位以下切り捨て。第1位を0.5刻みで切り上げる。)
- (3) 木竹が保全され、又は適切な植栽が行なわれる土地の面積は、次の算定方法により算定した樹木の樹冠の投影面積、芝その他の地被植物で表面が覆われている部分の面積及びその他の部分の緑化面積の合計となります。
ア 樹木の樹冠の投影面積は、次のとおりとします。

区 分	樹冠の投影面積
植栽時の高さが3 m以上の高木	7 ㎡ (9 ㎡)
植栽時の高さが1 m以上3 m未満の中木	3 ㎡ (4 ㎡)
植栽時の高さが1 m未満の低木	0. 2 5 ㎡ (0. 3 ㎡)
生垣長さ1 mにつき	1. 5 ㎡ (長さ1 mにつき2 ㎡)

備考

1. () 内は、建築物の敷地が道路と接する部分から3 m以内に植栽する場合(当該敷地と道路の境界沿いにブロック、透けて見えないフェンス等を設置して植栽する場合を除く。)のものとしてします。
 2. 生垣については、1 m当たり1本以上の木竹を植栽して下さい。
 3. 植栽計画は、樹冠形状等を考慮した適切な植え込み計画として下さい。(植栽計画図に、縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分を明示すること。)
イ 既に植栽が行われている樹木は、状況を示す写真を提出する場合に限り、アにかかわらず、実投影面積とすることができます。
ウ 芝その他の地被植物で表面が覆われている部分の面積は、芝等で地面を覆うこととする面積に0.5を乗じて得た面積になります。
エ その他の部分の緑化面積は、次の算定方法により算定した壁面の緑化面積、棚ものの緑化面積及び可動式植栽基盤の緑化面積の合計になります。
(ア) 壁面の緑化面積は、壁面を利用して緑化する場合において、緑化しようとする部分の水平延長に緑化しようとする部分の垂直の高さ(1 mを超える場合にあっては、1 m)を乗じて得た面積になります。
(イ) 棚ものの緑化面積は、棚状に植物を仕立てて緑化する場合において、つる植物で覆うこととする棚、アーチ等(周囲から見える地上に設置されるものに限る。)の水平投影面積になります。
(ウ) 可動式植栽基盤の緑化面積は、プランター等の可動式植栽基盤を用いて緑化する場合において、プランター等(容量がおおむね100リットル以上の容易に移動できないものに限る。)の水平投影面積になります。
- (4) 屋上及び中庭形状の敷地において(3)の行為を行う場合は、その敷地における緑化の合計面積は必要緑化面積の1/2までしか算入できないものとするとともに、道路境界から3 m以内に植栽する場合の樹冠投影面積は適用しません。

[許可申請について]

- | | |
|------------------------|--------|
| 1. 風致地区内行為許可申請書（様式第1号） | 正・副各1部 |
| 2. 委任状（代理人による届出の場合） | 正・副各1部 |
| 3. その他、下記に挙げる書類等 | 正・副各1部 |

名 称	備 考
様式2号その1 建築物説明書	建築物の新築等に必要
様式2号その2 工作物説明書	工作物の設置等に必要
様式2号その3 建築物等の色彩変更説明書	建築物、工作物等の色彩変更時に必要
様式2号その4 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更説明書	造成工事等を行う場合に必要
様式2号その5 水面の埋立て又は干拓説明書	水面の埋め立て等を行う場合に必要
様式2号その6 木竹の伐採説明書	木竹の伐採等を行う場合に必要
様式2号その7 土石類の採取説明書	土石等の採取を行う場合に必要
様式2号その8 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積説明書	屋外に堆積物が生じる場合に必要
付近見取り図・配置図・各階平面図・面積求積図 各方位立面図・緑化計画図・緑化計算書 その他参考になるとと思われる図面	図面縮尺は、付近見取り図は1/2500程度、 配置図・各階平面図・各方位立面図・緑化計画図 は1/50～1/300程度。

[完了申請について]

- | | |
|------------------------|--------|
| 1. 風致地区内行為完了届出書（様式第3号） | 正・副各1部 |
| 2. 委任状（代理人による届出の場合） | 正・副各1部 |
| 3. その他、下記に挙げる書類等 | 正・副各1部 |

名 称	備 考
付近見取り図・配置図・各階平面図・面積求積図 各方位立面図・緑化計画図・緑化計算書 その他必要と思われる図面	図面縮尺は、付近見取り図は1/2500程度、 配置図・各階平面図・各方位立面図は1/50～ 1/300程度。
緑化完了写真	配置図に撮影位置を記載すること
申請時の鏡と許可書の写し	

よくある質問

Q 1 : 計画敷地の隣地が歩行者専用通路や緑道となっている場合、これらと接している境界は、道路境界線として1.8mの後退でよいのでしょうか？

A 1 : 風致条例について定義されている道路は、建築基準法の道路の他に、建築基準法43条但し書き空地、歩行者専用通路や緑道等の人が通行できる道路・空地等と定められております。

この質問の場合、歩行者専用通路もしくは緑道については、風致条例で道路として扱われ、人が歩行出来る形態が整っている端（道路・空地端）より1.8mの後退が必要となります。

Q 2 : 後退部分に湯沸かし器などの設備機器を設置することができますか？

A 2 : 風致の維持上支障がないと判断される場合は外壁後退の対象としません。

但し、高さ1.5mを超える大型のものは、その他の工作物として取扱うため後退が必要となります。

Q 3 : 後退部分に庇や下屋等を設置することができますか？

A 3 : 建築物及び建築物の部分で壁面、柱、屋外階段、バルコニー、ベランダ、玄関庇の柱、袖壁、出窓、戸袋などが後退の対象となります。

なお、壁面の考え方は下記のとおりとなります。

a. 柱によって支持されたバルコニー（ベランダ類を含む）、屋外階段等については、支持する柱の面を壁面とみなします。

b. 出窓、戸袋、腰壁等については、最外端を壁面とみなします。

c. バルコニー（ベランダの類を含む）に関する特例として、下記の要件のいずれにも該当するものは、手すり面を壁面とみなさないことができます。

(a) 片持ち形式であること。

(b) 手すり面の床面からの立ち上がり高さが30cm以下であること。

(c) 手すりの形状が手すり子形式であって、見付面積の開放率が50%以上であること。

Q 4 : 許可までにどの程度の期間がかかりますか？

A 4 : 約1週間位かかります。

Q 5 : 許可申請を行う時期はいつごろですか？

A 5 : 建築確認申請を市の担当窓口へ提出する前に許可申請を出してください。

Q 6 : 完了検査はいつ行うのですか？

A 6 : 完了検査は完了申請が提出されてから、完了図面等の内容及び現地の確認を行います。現地確認は敷地の外から行うため立会いは不要としております。なお、完了申請の返却までに約1週間位のお時間を頂きますので予めご了承ください。

Q 7 : 開発行為にかかる場合の敷地設定はどの様に設定すればよいのですか？

A 7 : 開発行為における敷地設定でなく、許可行為を受ける建築物等の建築確認申請等の敷地設定となります。

Q 8 : 2011年までの大阪府が許可を行っていた時の許可基準との変更点を教えてください。
 A 8 : 許可基準の大きな変更は特にございません。審査基準につきましては、大阪府都市整備部公園課発行の「風致地区のしおり」や「風致条例施行要領」に準じて審査を行っております。

Q 9 : 緑化計画図・緑化計算書とはどのようなものですか？

A 9 : 下記に大阪府都市整備部公園課発行「風致地区のしおり」から抜粋した緑化計画図・緑化計算書の参考例を転載しておりますので、ご覧下さい。

●緑化率計算例（建築物の新築の場合）

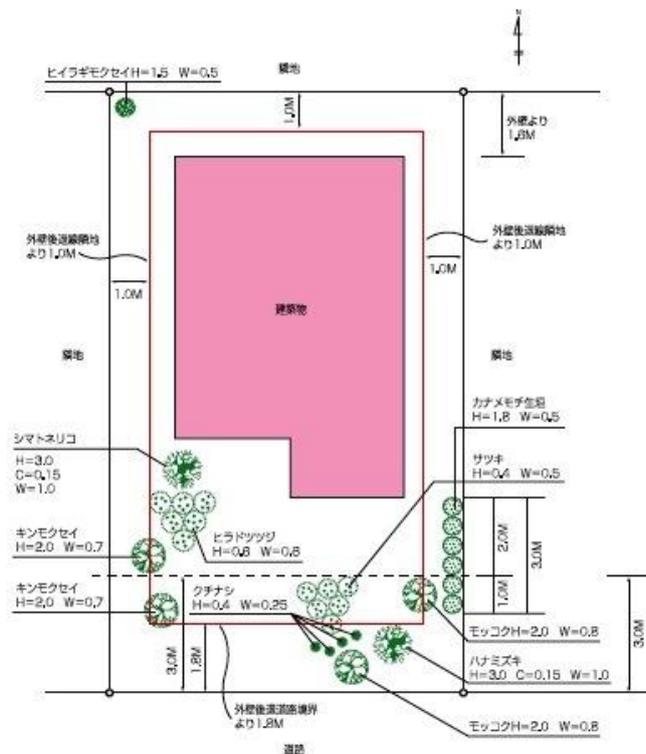
建築物の敷地面積210㎡の場合 高木2本(1本)、中木6本(3本)、生垣3m(1.0m)、低木20本(10本)の植栽を計画()内は、道路境界から3m以内に植栽する本数で内数

基準緑被面積の算出 $210\text{m}^2 \times 20\% = 42\text{m}^2$ (高木換算で $42\text{m}^2 / 10\text{m}^2 = 4.2 \rightarrow 4.5$ 本以上必要)

○基準植栽密度として、高木4.5本以上
 又は中木なら9本以上が条件
 $\text{高木} 2\text{本} \times 1 + \text{中木} 5\text{本} \times 0.5 =$
 $\text{高木換算で} 4.5\text{本} \geq 4.5\text{本以上} \dots \text{OK}$

○緑化面積の算出
 高木 $1\text{本} \times 7\text{m}^2 = 7\text{m}^2$
 $1\text{本} \times 9\text{m}^2 = 9\text{m}^2$ (道路沿い)
 中木 $2\text{本} \times 3\text{m}^2 = 6\text{m}^2$
 $3\text{本} \times 4\text{m}^2 = 12\text{m}^2$ (道路沿い)
 生垣 $2\text{m} \times 1.5\text{m}^2 = 3\text{m}^2$
 $1\text{m} \times 2\text{m}^2 = 2\text{m}^2$ (道路沿い)
 低木 $6\text{本} \times 0.25\text{m}^2 = 1.5\text{m}^2$
 $10\text{本} \times 0.3\text{m}^2 = 3\text{m}^2$ (道路沿い)
 合計 $43.5\text{m}^2 > 42\text{m}^2 \dots \text{OK}$

○緑化率の算出
 $42.5\text{m}^2 \div 210\text{m}^2 = 20.23\% > 20\% \text{ OK}$
 上記計算結果により、基準植栽密度
 及び緑化率ともクリアー



△緑化率の計算例（大阪府都市整備部公園課発行「風致地区のしおり」）より

Q 10 : 造成行為のみや電波塔などを建設する場合はどのような手続きをすればいいのでしょうか？

A 10 : 造成行為のみの場合は、申請書、様式2号の2と4、関係図面と造成工事直後に緑化出来ない場合は誓約書等を市窓口へ提出して頂き、許可を得る必要があります。電波塔などの建設には条例第3条第2項の規定により、通知書、様式2号の2、関係図面等を添えて市長へ通知する必要があります。