

風致地区内で建築物等の建設前に先行造成等を行う際の注意事項

開発等により、建築物等の建設前に先立って行う造成工事等は、貝塚市風致地区内における建築等の規制に関する条例第2条に該当いたしますので許可申請が必要となります。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。主な許可基準につきましては、下記の通りになっております。

i) 工作物の設置（擁壁等も含む）

(イ) 位置、規模、形態及び意匠が周辺の風致と著しく不調和でないこと。

(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。

ii) 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を確保すること。

(ハ) 木竹の育成に支障がないこと。

提出物（各2部 正・副）

- ・風致地区内行為通知書
- ・様式2号の2 工作物説明書（擁壁等の工作物を設置する場合）
- ・様式2号の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
- ・付近見取り図・配置図・面積求積図、擁壁等の工作物がある場合はそれらの図面等
- ・代理人が手続きを行う際は委任状
- ・誓約書等（申請行為後に直ちに緑化できない場合に必要）

記載の注意点等

●「工作物説明書」（様式2号その2）

(ア) 土地の形質の変更の有無が有の場合は、「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」（様式2号その3）の数値を記入する。

(イ) 用途は、擁壁や地下ガレージ等簡潔に明記する。

(ウ) 敷地面積は、敷地面積又は行為の範囲面積を記入する。また、敷地面積は全敷地面積とし、道路や角地等の持ち出し敷地面積を控除しないものとする。

(エ) その他の構造の概要は、長さ、幅員、容積等を明記する。また、擁壁については重量式等の形状や延長等を明記する。

(オ) 色彩については、赤・黄・青等原色や日差しを反射するような材質とならないようにする。また、白ならばベージュ等とすること。

(カ) 敷地内の木竹の有無が有の場合は、主な木竹の種類や高さ及び本数等を明記する。

●「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」（様式2号その4）

(ア) 面積は、行為の範囲面積を記入する。

(イ) 風致の維持のために行う措置は、「風致の維持のために十分に植栽を行う」等を明記するようにする。

また、宅地造成工事だけを先行して施行し、後日施工としての建築工事等で植栽を行う場合は、必ず建築工事等で植栽を行う旨の「誓約書」等を添付すること。

誓約書

令和 年 月 日

貝塚市長様

(申請者)

住所

氏名

印

今回、下記場所において風致地区内行為である「宅地の造成等」及び「工作物の新築」を計画しております。

「工作物の新築」の許可条件の内、貝塚市風致地区内における建築等の規制に関する条例第4条第1項第1号イで規定されている「工作物(仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。）」については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該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。」については十分承知しており、今回計画では、完成後速やかに宅地分譲を行い、その後別途で「建築物等の新築」の許可を受ける予定であります。

つきましては、今回、「工作物の新築」として箱型構造物を施工しますが、その後の「建築物等の新築」の施工時において当該擁壁が建築物の地下ガレージとなる予定でありますので、こちらについては後日申請となります「建築物等の新築」時に再度審査いただくことでの御了解をお願いいたします。

また、今回の許可時においては、条例第4条第1項第1号ア(ウ)で規定されている「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については、その境界線が道路に接する部分である場合にあつては1.8メートル、その他の部分である場合にあつては1メートル以上であること。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。」について十分承知した上で工作物を施工し、今回許可における風致計画を基にした上での建築行為が必要であり、建築計画確定により箱型構造物の位置に支障がある場合は廃止・再申請を行う旨、買主との売買契約の際、重要事項説明書等に記載して売買する事を誓約致します。

なお、建築物の新築完了予定時期につきましては、今回許可による工事完了後、建築物等の新設時に行います。

記

1. 申請場所
2. 開発者
3. 今回申請（宅地の造成等）時において行う箱型構造物の計画の概要
別紙：今回の壁面後退距離の根拠となる箱型構造物の地盤面算定根拠
4. 分譲宅地予定戸数及び1宅地当たりの面積（最小宅地面積・最大宅地面積）
5. 次期申請（建築物等の新築）の想定申請時期
6. 上記の建築予定時期を超えたにも係わらず、未整備部分がある場合の処置方法

誓約書

令和 年 月 日

貝塚市長様

(申請者)

住所

氏名

印

今回、下記場所において風致地区内行為である「宅地の造成等」を計画しております。

「宅地の造成等」の許可条件の内、貝塚市風致地区内における建築等の規制に関する条例第4条第1項第6号アで規定されている「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当該宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が別表に掲げる割合以上であること。」については十分承知しておりますが、今回計画では宅地分譲のみを計画しており、完成後速やかに分譲を行い、その後別途「建築物等の新築」の許可を受ける予定であります。

つきましては、「宅地の造成等」の施工時点において植栽工事を行いますと、その後の「建築物等の新築」の施工時に樹木等に損傷を与えてしまう為、後日申請となります「建築物等の新築」の施工時点で植栽工事を行うことでの御了解をお願いいたします。

また、今回の許可時においては、下記事項及び今回許可における風致計画を基にした上での建築行為が必要であることを、買主との売買契約の際、重要事項説明書等に記載して売買する事を誓約致します。

なお、植栽整備の完了予定時期につきましては、今回許可による工事完了後、建築物等の新設時に行います。

記

1. 申請場所
2. 開発者
3. 今回申請（宅地の造成等）時において行う植栽計画の概要
4. 分譲宅地予定戸数及び1宅地当たりの面積（最小宅地面積・最大宅地面積）
5. 次期申請（建築物等の新築）の想定申請時期
6. 上記の植栽整備予定時期を超えたにも係わらず、未整備部分がある場合の植栽整備の処置方法