

風致地区のしおり

1. 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。

そこで、岸和田市では大阪府の「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、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。

2. 許可が必要な行為

- (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平方メートル以下であるもの（高さが1.5メートルを超えるものを除く）、工作物の高さが1.5メートル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平方メートル以下で、高さが1.5メートル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平方メートル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平方メートル以下で、その高さが1.5メートル以下であるものは許可はいりません。

3. 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 (%)
500 平方メートル未満	20
500 平方メートル以上 1,000 平方メートル未満	25
1,000 平方メートル以上	30

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1.5メートル以下であること。
 - (ロ) 当該建築物の建ぺい率が40パーセント以下であること。
 - (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に接する部分にあつては1.8メートル以上、その他の部分にあつては1.0メートル以上。

- (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1.5メートル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、植栽空間を設けていること。
- (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1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、高さが5メートル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1ヘクタール以下に限る）。
- (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。

4. 許可申請に必要な書類

風致地区内における行為の許可申請は、許可申請書に説明書（建築物説明書、土地の形質の変更説明書など行為によって区分）及び次表の行為区分別図書を添えて、建設部水とみどり課に提出してください。

なお、許可申請用紙は、市ホームページ または 建設部水とみどり課窓口で配布しています。

区 分	図面の種類	縮尺	明示すべき事項
① 建築物等の 新築、改築、増 築又は移転 (様式2号その1) (様式2号その2)	付近見取図	1/2,500 以上	縮尺、方位、施工箇所、道路、目標となる地物及び交通機関
	敷地求積図		求積を行う上で必要となる距離及び求積計算表
	配置図	1/600 以上	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地に接する道路の位置及び幅員並びに敷地内における建築等の位置、用途及び敷地の境界線(道路に面する部分にあつては1.8メートル、その他にあつては1.0メートルを赤書き)からの外壁後退距離
	各階平面図	1/200 以上	縮尺、方位、間取、各室の用途、ひさし及びベランダの寸法並びに建築面積及び延床面積の計算書
	立面図	1/200 以上	縮尺、建築物の高さ、屋根及び外壁の着色及び仕上げの仕様、設計地盤面並びに平均地盤面 (2面以上のものに限る)
	構造図	1/200 以上	縮尺、工作物の断面、現況地盤面、設計地盤面、平均地盤面、申請に係る工作物と他の工作物との区分及び工作物の展開図 (工作物に限る)
	敷地断面図	1/600 以上	縮尺及び敷地に接する道路、土地等との境界部分の形態 (直交する2面以上のものに限る)
	植栽計画図	1/600 以上	縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分(新植は緑色、既存樹は橙色、移植樹木は青色、伐採木材は赤色で着色)並びに緑化率計算書
② 建築物等の 色彩の変更 (様式2号その3)	付近見取図	1/2,500 以上	①とおなじ
	配置図	1/600 以上	①とおなじ
	立面図	1/200 以上	縮尺、建築物の最高の高さ、並びに屋根及び外壁の着色及び仕上げの仕様 (2面以上のものに限る)
③ 宅地の造成、 土地の開墾そ 他の土地の 形質の変更 (様式2号その4)	付近見取図	1/2,500 以上	①とおなじ
	敷地求積図		①とおなじ
	現況図	1/600 以上	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地に接する道路の位置及び幅員、敷地の等高線並びに木竹の位置(既存木竹は橙色で着色)、種類、本数、高さ及び枝張り
	平面計画図	1/600 以上	縮尺、土地利用計画、切土(黄色表示)及び盛土(赤色表示)の区分、切土及び盛土を行う敷地の面積並びに切盛土量計算書

	断面図	1/600 以上	縮尺、現況と行為後の断面の比較、切土及び盛土の区分並びにこのりの高さ、こう配及び保護の方法
	植栽計画図	1/600 以上	①とおなじ
④ 水面の埋立て又は干拓 (様式2号その5)	付近見取図	1/2,500 以上	①とおなじ
	現況図	1/600 以上	③とおなじ
	平面計画図	1/600 以上	縮尺、行為途中及び行為後の土地利用計画、現況と行為後の断面比較、切土(黄色表示)及び盛土(赤色表示)の区分、切土及び盛土を行う敷地の面積及び切盛土量計算書
	植栽計画図	1/600 以上	①とおなじ
⑤ 木竹の伐採 (様式2号その6)	付近見取図	1/2,500 以上	①とおなじ
	現況図	1/600 以上	③とおなじ
	植栽計画図	1/600 以上	①とおなじ
⑥ 土石の類の採取 (様式2号その7)	付近見取図	1/2,500 以上	①とおなじ
	現況図	1/600 以上	③とおなじ
	断面図	1/600 以上	③とおなじ
	植栽計画図	1/600 以上	①とおなじ
⑦ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 (様式2号その8)	付近見取図	1/2,500 以上	①とおなじ
	敷地求積図		①とおなじ
	現況図	1/600 以上	③とおなじ
	平面計画図	1/600 以上	縮尺、行為途中及び行為後の土地利用計画、現況と行為後の断面比較、堆積物の種類、堆積を行う敷地の面積並びに堆積量計算書
	断面図	1/600 以上	③とおなじ
	植栽計画図	1/600 以上	①とおなじ

備考 1. 申請手続を代理人が行う場合は、申請者の委任状が必要。

5. 緑化率算定基準等

- ① 敷地等の面積……建築物の新築等においては、建築物の存する敷地面積を、又、宅地の造成等に係る土地の全面積をいう。
- ② 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……樹木の緑被面積、地被類(ササやツル性の植物等で地面を被うもの)や芝・草花類で被われた土地の面積及びその他の部分の合計とする。
- 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を算定する際の基準となる植栽の密度……敷地面積に条例で定める割合を乗じた面積を基準として、10㎡につき高木1本(中木2本で高木1本に換算する。)以上の植栽を必須事項とする。
(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)

- ④ 樹木の緑被面積……樹木の樹冠投影面積(下表参照)の合計とする。

表	樹冠投影面積	規 格
高木	7 m ² (9 m ²)	植栽時の高さが3m以上
中木	3 m ² (4 m ²)	植栽時の高さが1m以上～3m未満
低木	0.25 m ² (0.3 m ²)	植栽時の高さが1m未満
生垣	1.5 m ² /m (2 m ² /m)	1本以上/1m当たり

() 内は、道路と接する部分から3m以内に植栽した場合。

(ブロックや不可視のフェンス等で接道側を囲んだ場合は認めない。)

(割増値を適用する場合は、囲んでいない事を証明する外構図面が必要)

※既存樹木については、実投影面積を加えることも可能とする。(但し、状況を示す写真を提出が必要)

- ⑤ 地被類や芝・草花類で被われた土地の面積……実面積の5割を計上する。
- ⑥ その他の部分……壁面の緑化面積， 棚ものの緑化面積， 可動式植栽基盤面積の合計とする。
- 壁面の緑化面積……緑化しようとする部分の水平延長に緑化しようとする垂直の高さを乗じたものとする。但し、垂直の高さが1mを超える場合は1mとする。
 - 棚ものの緑化面積……ツル植物の成長時において、棚を被覆しようとする水平投影面積とする。但し、周囲から視認される地上等に設置される棚やアーチ等に限る。
 - 可動式植栽基盤面積……プランター等の可動式植栽基盤（土壌の容量がおおむね100リットル以上で容易に移動できないもの）の水平投影面積とする。

【緑化率の計算例】

敷地面積210m²で、高木2本(1本)，中木5本(3本)，低木16本(10本)，生垣3m(1m)の植栽を計画

※()内は道路と接する部分から3m以内に植栽する本数で内数

●基準緑被面積の算出

敷地等の面積が500m²未満より20%⇒ 210m²×20%=42m²

●基準植栽密度の算出

高木換算で42m²÷10m²=4.2本分 ∴4.5本分(中木では9本分)

高木2本×1+中木5本×0.5=4.5本分≥4.5本分……OK

●緑化面積の算出

高木：1本×7m²+1本×9m²=16m²

中木：2本×3m²+3本×4m²=18m²

低木：6本×0.25m²+10本×0.3m²=4.5m²

生垣：2m×1.5m²+1m×2m²=5m²

合計：43.5m²≥42m²……OK

●緑化率の算出

43.5m²÷210m²×100=20.71%≥20%……OK

以上の計算結果より、基準植栽密度，緑化面積，緑化率のすべてがOKです。

6. しおり・申請図書

岸和田市ホームページ<http://www.city.kishiwada.osaka.jp/>より水とみどり課のページをご覧ください。

7. 記載要領・施行要領

大阪府ホームページ(公園課) <http://www.pref.osaka.jp/koen/index.html>をご覧ください。

8. 申請手続きの流れ

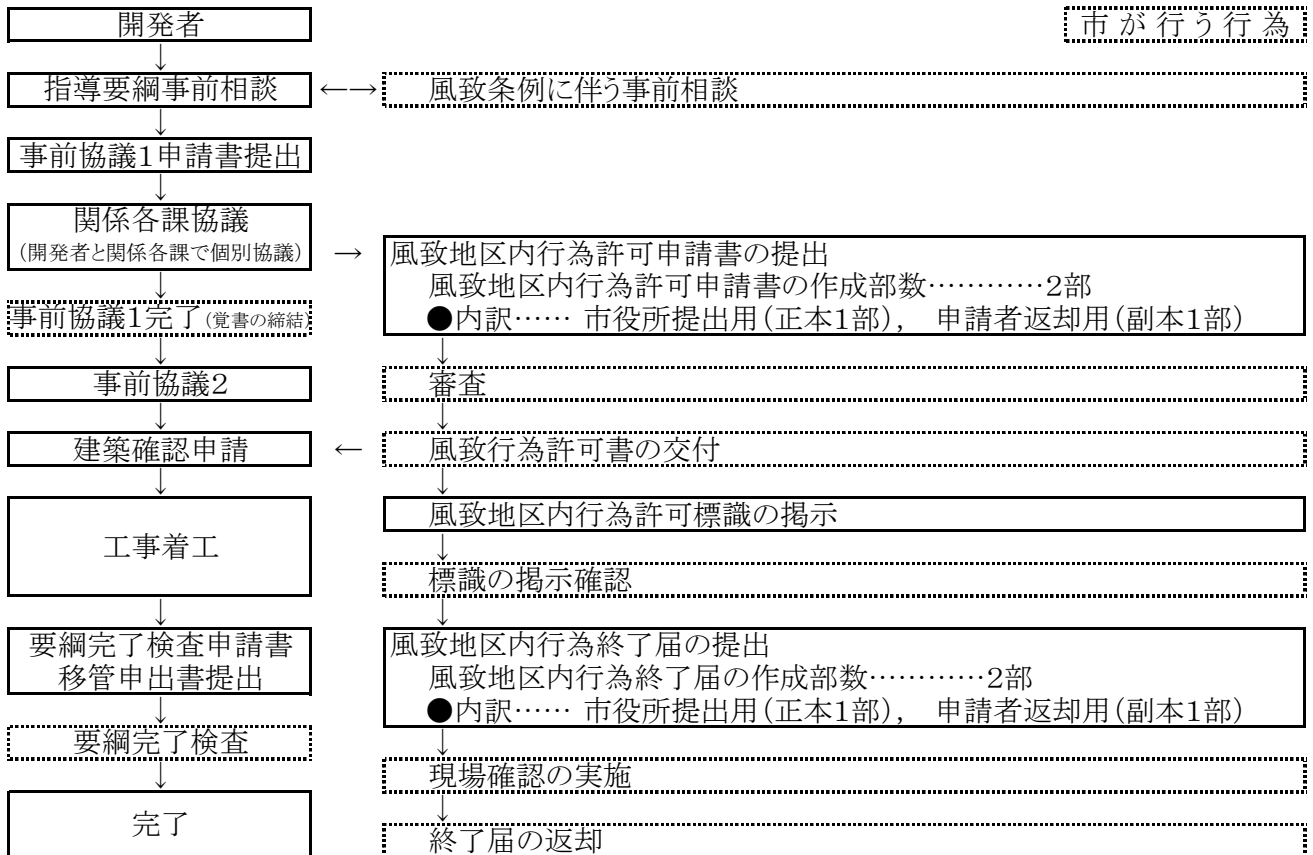
《建設指導課担当分》

【事前協議1フロー】

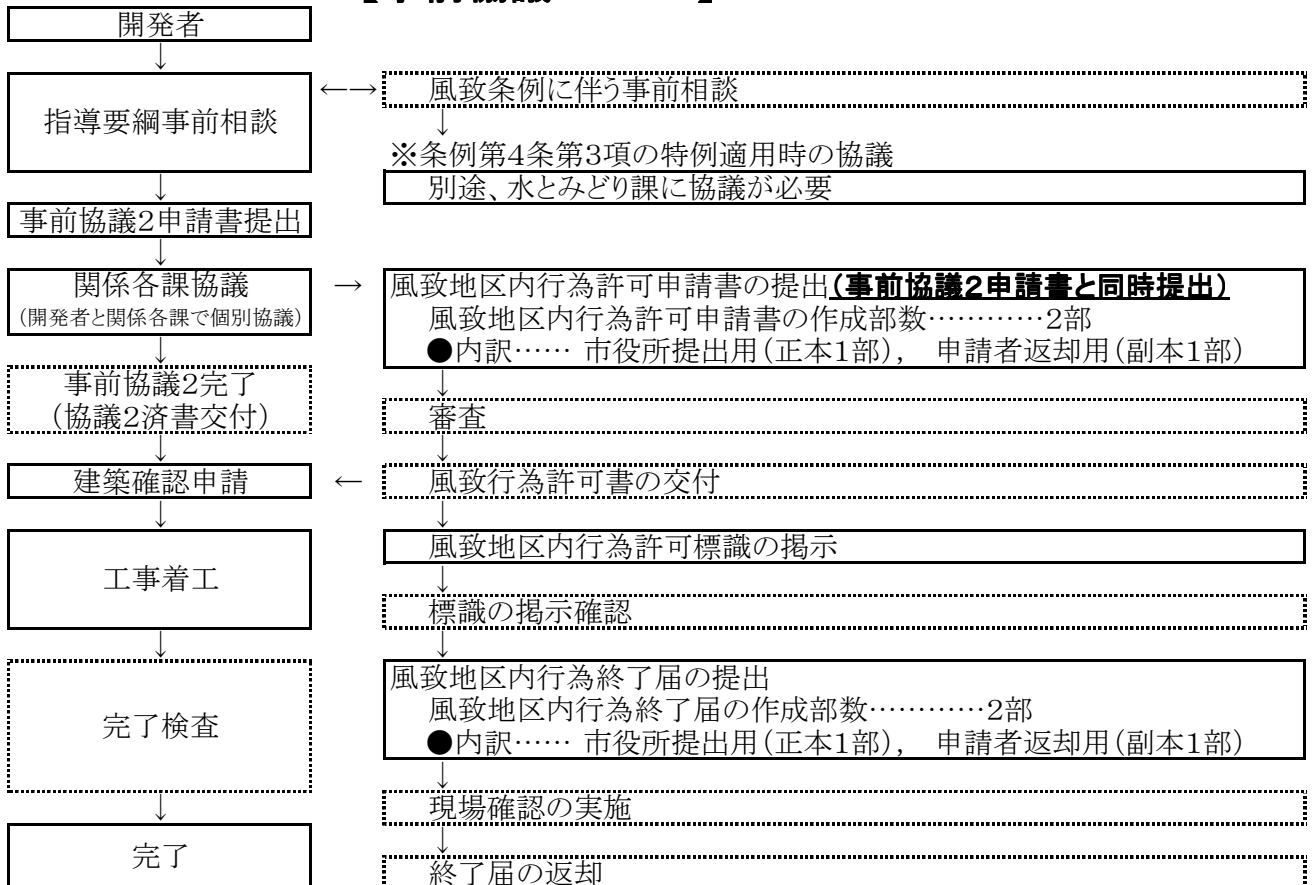
《水とみどり課担当分》

開発者が行う行為

市が行う行為

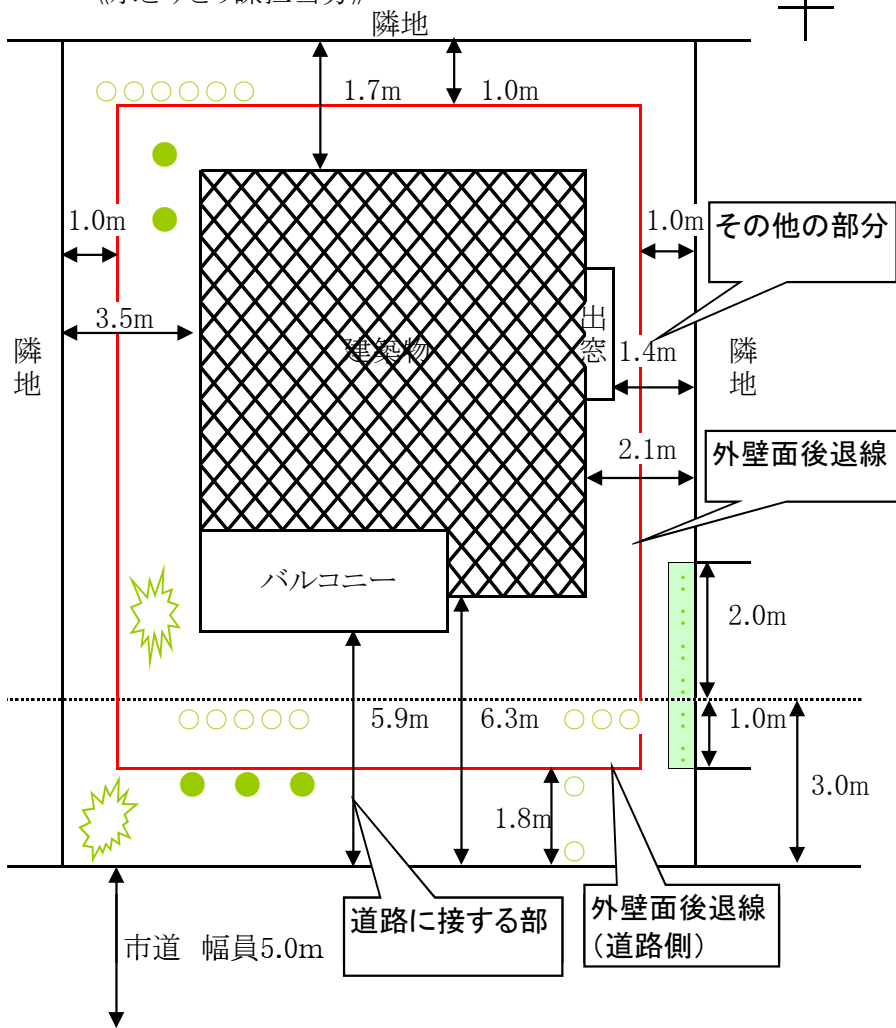
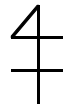


【事前協議2フロー】



※:その他のフローについてはお問合せ下さい。

【参考資料】 植栽計画図
《水とみどり課担当》



樹木一覧表

記号	樹種	規格			本数	区分	備考
		H	C	W			
	ハナミズキ	3.0	0.15	1.0	2	高木 新植	
	キンモクセイ	2.0		0.7	5	中木 新植	
	サツキ	0.4		0.5	16	低木 新植	
	カナメモチ	1.8		0.5	9	生垣 新植	3本/m当たり

問合せ先 岸和田市建設部水とみどり課
〒596-8510 大阪府岸和田市岸城町7番1号
電話 072-423-2121 内線3051、3052
072-423-9503 (直通)
FAX 072-423-7239