

風致地区のしおり

「吹田市風致地区内における建築等の規制に関する条例」及び
「大阪府風致地区内における建築等の規制に関する条例」による
風致地区内行為許可申請等の手続について

吹田市 都市計画部 都市計画室

平成30年4月

目 次

1. 風致地区とは	1
2. 吹田市の風致地区	1
3. 許可が必要な行為	3
4. 許可基準のあらまし	4
5. 許可申請手続等の流れ	6
6. 許可申請等に必要な添付図書	6
7. 植栽について	7
8. その他について	9
9. お問い合わせ、申請の窓口について	12

1. 風致地区とは

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、各種開発によって著しく都市の自然が失われつつありますが、「風致地区制度」は、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等を「風致地区」として指定し、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。

2. 吹田市の風致地区

吹田市の風致地区は、昭和8年（1933年）4月に大阪都市計画として千里山及び糸田川の2地区が指定され、昭和44年（1969年）5月に糸田川地区が廃止されました。また、昭和45年（1970年）都市計画法の改正に伴う見直しをし、千里山西、千里山東、服部の3地区が指定されています。その後、一部変更を行い、現在に至っています。

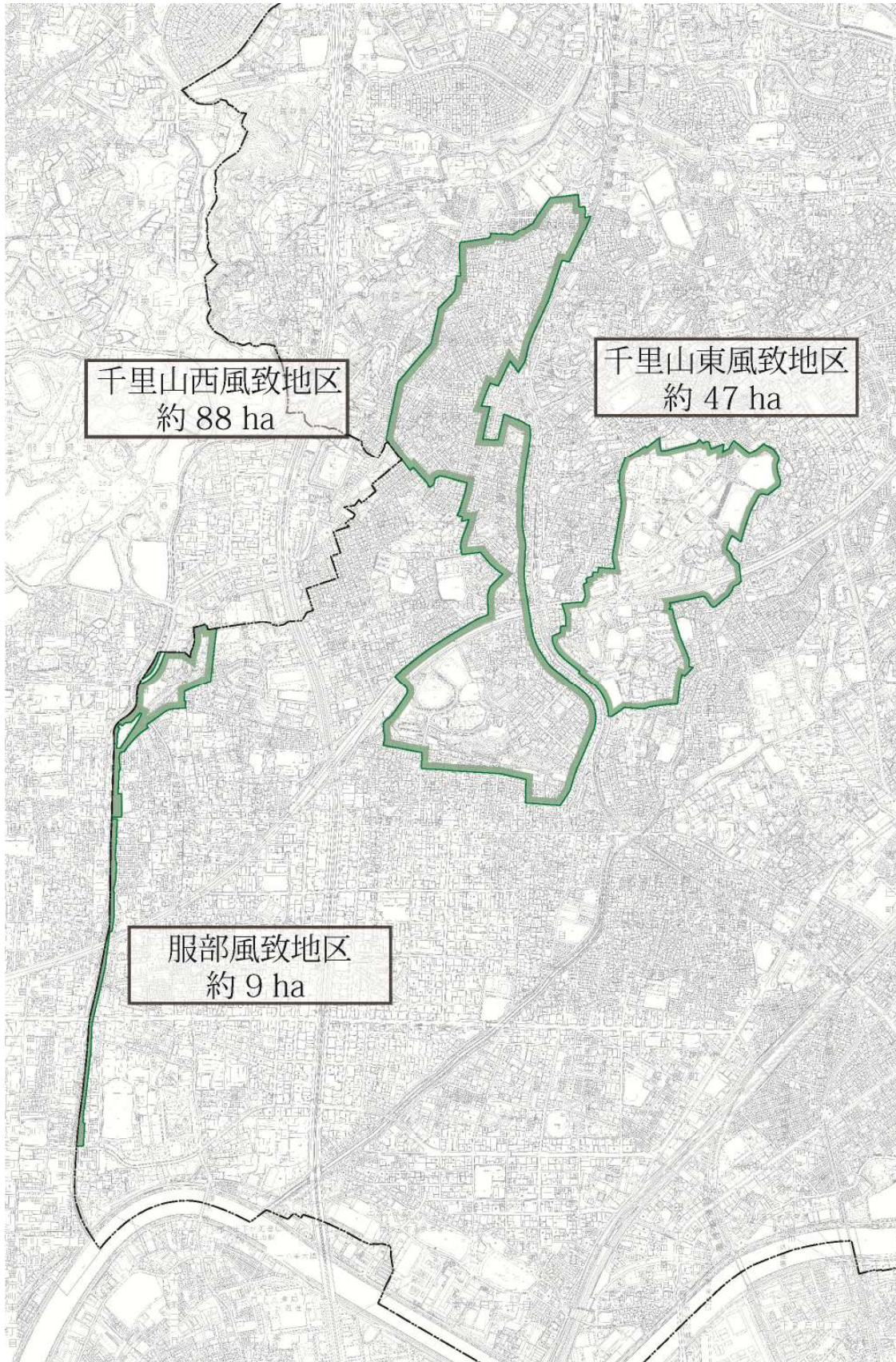
<吹田市風致地区一覧>

風致地区名	面積	区 域	決 定
服 部 <u>(府条例)</u>	約 9 ha	江坂町2丁目、豊津町 江坂町3丁目、芳野町 江坂町4丁目	昭8.4.10認可 昭8.4.17告示 昭45.6.12 府告第785号 (平16.12.28 府告第2403号 名称変更) 平24.3.1 府告第379号 平27.8.7 府告第1152号
千里山東 <u>(市条例)</u>	約 47 ha	上山手町、千里山東1丁目、 千里山東2丁目、千里山東3丁目、 千里山東4丁目、山手町3丁目、 山手町4丁目	昭8.4.10認可 昭8.4.17告示 昭45.6.12 府告第785号 (平16.12.28 府告第2403号 名称変更) 平30.3.30 市告第54号
千里山西 <u>(市条例)</u>	約 88 ha	千里山西1丁目、千里山西3丁目 千里山西4丁目、千里山西5丁目 千里山西6丁目、円山町 垂水町1丁目	昭8.4.10認可 昭8.4.17告示 昭45.6.12 府告第785号 昭62.1.19 府告第81号 (平16.12.28 府告第2403号 名称変更)

平成16年5月18日より、「大阪府風致地区内における建築等の規制に関する条例」が改正され、許可権限が吹田市に委譲されました。

平成25年4月1日より、「吹田市風致地区内における建築等の規制に関する条例」が施行され、千里山東風致地区、千里山西風致地区については、この条例の適用を受けます。申請等の手続きや様式が異なりますので、手続きの際にご留意ください。

吹田市内の風致地区



3. 許可が必要な行為

(用語の定義は、都市計画法、建築基準法等に基づく)

(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㎡以下のもの（高さ15mを超えるものを除く。）、工作物で高さが1.5m以下のものは許可がおりません。

(2) **建築物等の色彩の変更**

ただし、建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外の色彩の変更については、許可がおりません。

(3) **宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更**

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がおりません。

(4) **水面の埋立て又は干拓**

ただし、面積が10㎡以下のものは許可がおりません。

(5) **木竹の伐採**

ただし、間伐、枝打ち等の通常管理行為、枯損した木材や危険な木竹の伐採等は許可がおりません。

(6) **土石の類の採取**

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がおりません。

(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、高さが1.5m以下のものは許可がおりません。

4. 許可基準のあらまし

(1) 建築物の新築、改築、増築又は移転

- ・絶対高さが15m以下であること。(建築物が周囲の土地と接する高低差が6mを超える場合は、最下点から高低差3mまでの建築物の部分については、その部分の平均地盤面から起算し、最下点から高低差3mを越える建築物の部分については、3mを超え6mまでの部分の平均地盤面から起算する。)(第1種低層住居専用地域の絶対高さ制限に留意ください。)
- ・建ぺい率は40%以下であること(角地の緩和等 建築基準法と同等の緩和はありません)。
- ・外壁、柱等の面からの後退距離は、道路から1.8m以上(地階及び地下部分において、平均地盤面より上に1m以下となる建築物の外壁、柱等の面からの後退距離については、道路から1m以上)とし、その他の境界から1m以上であること。
- ・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。
- ・新築については、条例で定める緑化率((9)参照)を確保すること。

(2) 工作物の新築、改築、増築又は移転

- ・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。
- ・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、植栽空間を設けていること。

(3) 建築物等の色彩の変更

- ・周辺の風致と著しく不調和でないこと。

(4) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

- ・面積が1haを超える宅地の造成等にあつては、5mを超えるのりを生ずる切土、または盛土を伴わないこと。
- ・条例で定める緑化率((9)参照)を確保すること。
- ・当該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。
- ・面積が1ha以下の宅地の造成等で、高さが5mを超えるのりを生ずる切土、または盛土を伴う場合は、適切な植栽その他風致の維持上必要な措置を行なうこと。

(5) 水面の埋め立てまたは干拓

- ・植栽等を行うことにより、周辺の風致と著しく不調和でないこと。
- ・当該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。

(6) 木竹の伐採

- ・伐採の行われる土地及びその周辺の風致をそこなうおそれが少ないものであること。
- ・次の①から④までのいずれかに該当すること。
 - ① 建築物、工作物の新築等や宅地の造成等を行うために必要な、最少限度の木竹の伐採。
 - 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。(ただし伐採区域の面積が1ha以下に限る)
 - ④ 森林である土地の区域外における木竹の伐採。

(7) 土石の類の採取

- ・採取の方法が露天掘りでないこと。
- ・周辺の風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(8) 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。

(9) 建築物の新築、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	緑化率(%)
500㎡未満	20
500㎡以上1,000㎡未満	25
1,000㎡以上	30

※「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。

(10) 緑化率算定基準等

(施行要領P15をご覧ください。)

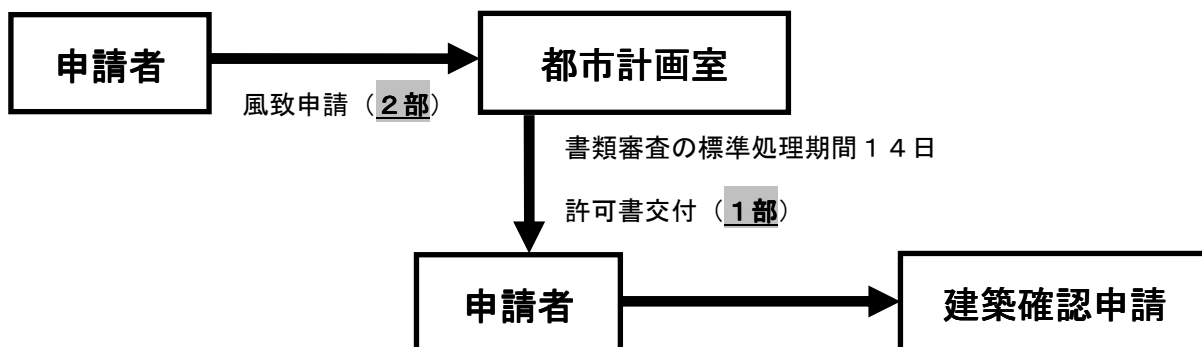
(11) 「既存狭小住宅の建替え」の許可基準の適用(適用を受ける場合は、事前に協議願います。)

- ・昭和45年6月14日前に新築された建築物(地下に設ける建築物を除く。)の建替えのために行う建築物の新築のうち、次の①から④までのいずれにも該当するものであって、建ぺい率、外壁の後退距離、及び緑化率が、条例の新築における許可基準に適合することが困難であると市長が認めるものについては、建ぺい率、外壁の後退距離、及び緑化率の基準は適用しない。
 - ① 敷地の面積が100㎡以下であること。
 - ② 建替え前の建築物及び建替え後の建築物が住宅の用途に供するものであること。
 - ③ 建替え後の建築物の建ぺい率が、建替え前の建築物の建ぺい率を超えないものであること。
 - ④ 建替え前の建築物に居住する者が建替え後の建築物に引き続き居住するために行うものであること。

(「既存狭小住宅の建替え」の許可申請時における必要図書は「施行要領P22をご覧ください。)

5. 許可申請手続等の流れ

(1) 許可申請は、次のような流れで行ってください。



(2) 許可を受けた行為の許可後の各種手続き等について

(施行要領P19をご覧ください。)

(3) 監督処分

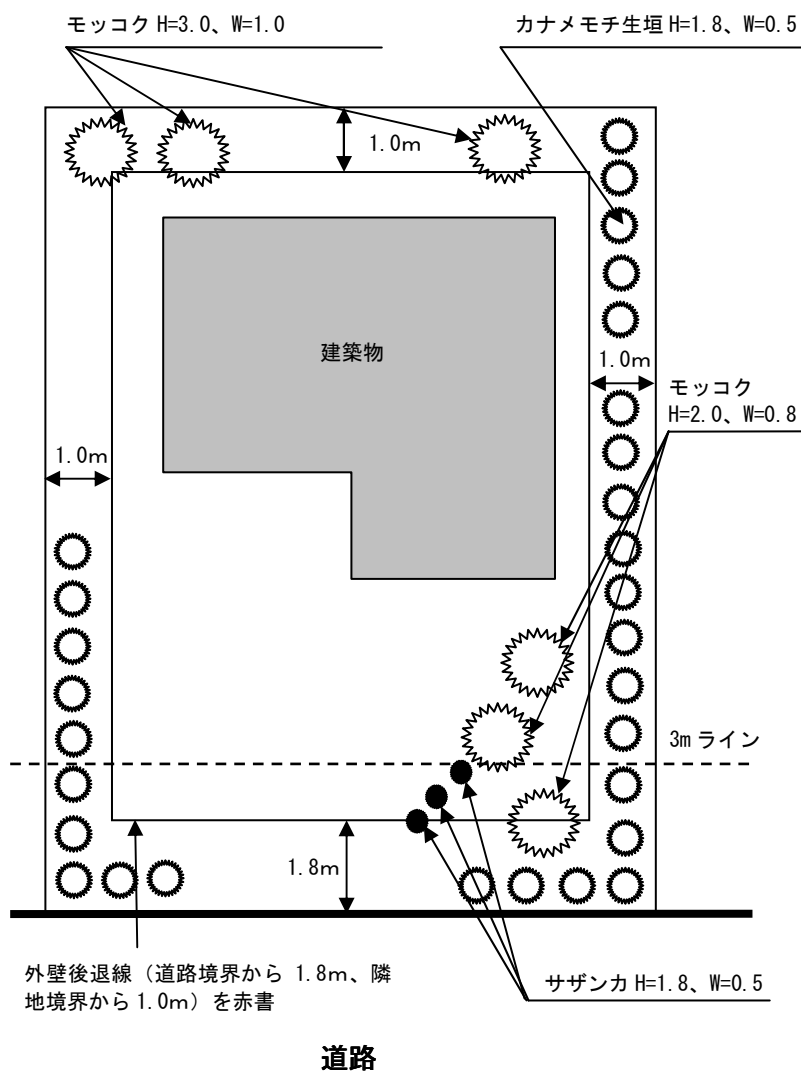
許可条件に違反したときは、許可の取り消しや工事の停止、又は、違反是正のために必要な措置をとるほか、罰金に処せられることがあります。

6. 許可申請等に必要な添付書類

(施行要領P21をご覧ください。)

7. 植栽について

(1) 植栽計画図の記入例



植栽について 植栽は、敷地の周辺を生垣等で被い、道路側を中心に高木・中木・株物等を有効に配置してください。

新植樹木一覧

樹種	本数	規格	備考
モッコク	3本	H 3.0 W 1.0	
モッコク	3本	H 2.0 W 0.8	
サザンカ	3本	H 1.8 W 0.5	
カナメモチ生垣	29本	H 1.8 W 0.5	3本/m

植栽計画図には、**植栽一覧表**、**緑化率**、**基準植栽密度**の計算過程を必ず記載してください。

(2) 緑化率等の計算例

(施行要領P16をご覧ください。)

(3) 樹木の種類

<生け垣等としてよく使われる樹木>

・よく使われる高中木

カナメモチ、ネズミモチ、サンゴジュ、アラカシ、シラカシ、ウバメガシ、カイツカイブキ、カンツバキ、ツバキ、サザンカ、プリペット

・よく使われる株物

キンマサキ、ギンマサキ等

<庭木としてよく使われる木>

	日向を好む樹木	日陰でも使える樹木
落葉高木	サルスベリ、ケヤキ、サクラ類、エノキ、ユリノキ、シモクレン、ハナミズキ	カエデ類、ナツツバキ、トチノキ、エゴノキ
常緑高木	カヤ、イチイ、マツ類、ヒバ、クス、ヤマモモ、マテバシイ、キンモクセイ	マキ、モッコク、シイノキ、ユズリハ
落葉中木	ムクゲ、マンサク、トサミズキ、ハナズオウ	リョウブ
常緑中木	カナメモチ、カイツカイブキ、ゲッケイジュ	ネズミモチ、ツゲ類、サザンカ、ツバキ、ヒイラギモクセイ
落葉低木	ユキヤナギ、レンギョウ、フヨウ、ヤマブキ、シモツケ、コデマリ、ボケ	アジサイ、ムラサキシキブ、ウツギ、ニシキギ
常緑低木	ツツジ類、サツキ、ナンテン、ナワシログミ、ビョウヤナギ	ヒイラギナンテン、アオキ、アセビ、ヤツデ、クチナシ、ジンチョウゲ

<花をつける樹木>

季節	樹種
春	ロウバイ、シモクレン、ハクモクレン、サクラ類、ホオノキ、コブシ、ハナミズキ、カイドウ、ハナズオウ、ライラック、ツツジ類、サツキ、レンギョウ、コデマリ、ユキヤナギ、エニシダ、ジンチョウゲ
夏	サルスベリ、タイサンボク、ネムノキ、ムクゲ、クチナシ、アベリア、ビョウヤナギ、アジサイ
秋	キンモクセイ、サザンカ、ハギ
冬	カンツバキ、ヤブツバキ、マンサク、ウメ

<香気のある花木>

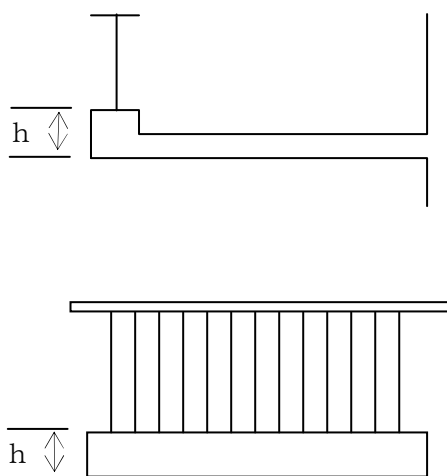
カナメモチ、ロウバイ、ウメ、ライラック、モッコク、キンモクセイ、ホオノキ、コブシ、クチナシ、ジンチョウゲ

<実を鑑賞する樹木>

カナメモチ、ザクロ、ヤマモモ、ピラカンサ、ミカン、ガミズミ、サンゴジュ、ウメモドキ、ナンテン、アオキ、ベニシタン

8. その他について

(1) バルコニー等の外壁後退

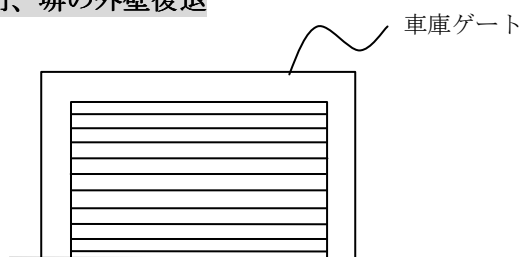


片持ち形式のバルコニーの外壁後退についてのみ、その先端の立ち上がりの見付け高さにより判断する。

$h > 300 \text{ mm}$ 壁面後退の対象とする
$h \leq 300 \text{ mm}$ 壁面後退の対象としない

ただし、バルコニーの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。

(2) 門、塀の外壁後退

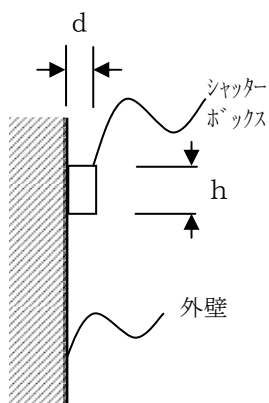


原則として、外壁後退は不要

(シャッターケース等の有無にかかわらず)

ただし、風致の主旨からシャッターは透過性のあるものに限る。

(3) 窓まわりの外壁後退

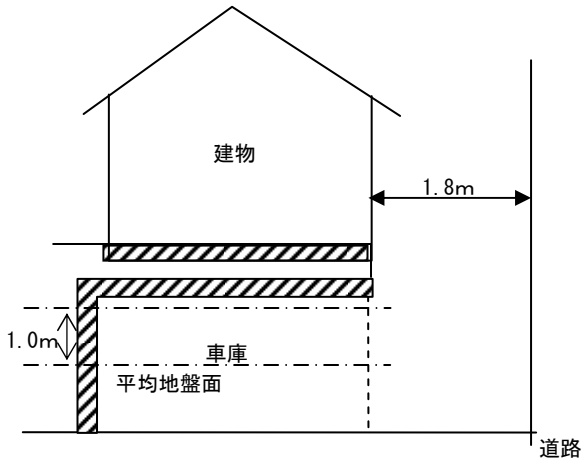


シャッターボックスは d, h ともに 300 mm 未満であれば、対象となりません。

雨戸の戸袋、出窓は外壁後退の対象となります。

(4) 地階及び地下部分における外壁後退

1. 平均地盤面より上に1mを超える部分を有する場合

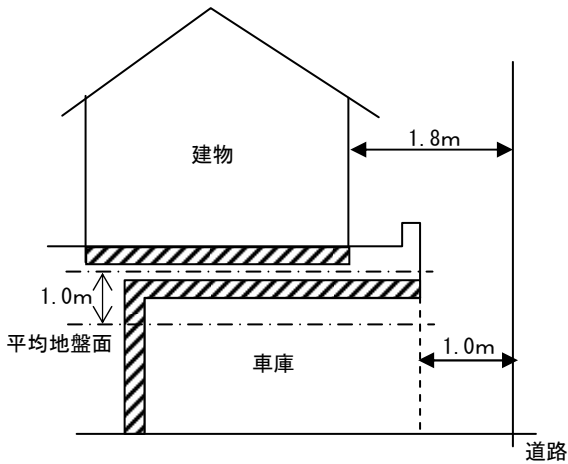


地下部分の壁面後退

- ①平均地盤面より上に1mを超える部分を有する場合・・・対象1
- ②平均地盤面より上に1m以下となる建築物等の部分を有する場合・・・対象2
- ③地盤面下に埋没する場合・・・対象外

	道路に面する部分	その他の部分
対象1	1.8m	1.0m
対象2	1.0m	

2. 平均地盤面より上に1m以下となる建築物等の部分を有する場合



車庫にシャッターボックスがあるものは、シャッターボックスも外壁後退の適用を受けます。

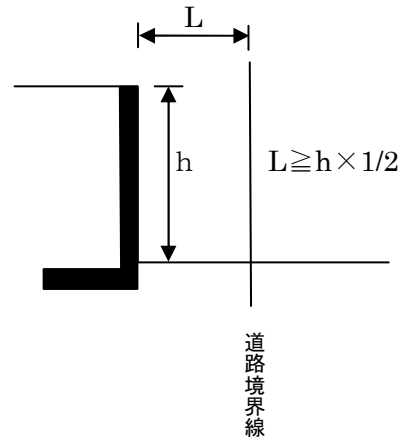
(5) 塀について

道路に接する部分の敷地境界沿いに設けようとする場合は、生垣又は、1.5m以下のフェンス（ブロック塀は避けること）を標準とし、風致上の十分な配慮をしてください。

(6) 擁壁等の築造について

道路に接する部分の敷地境界沿いに高さが1.5mを超える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、その高さの1/2以上の植栽空間を設け、植栽その他の処置を行ってください。

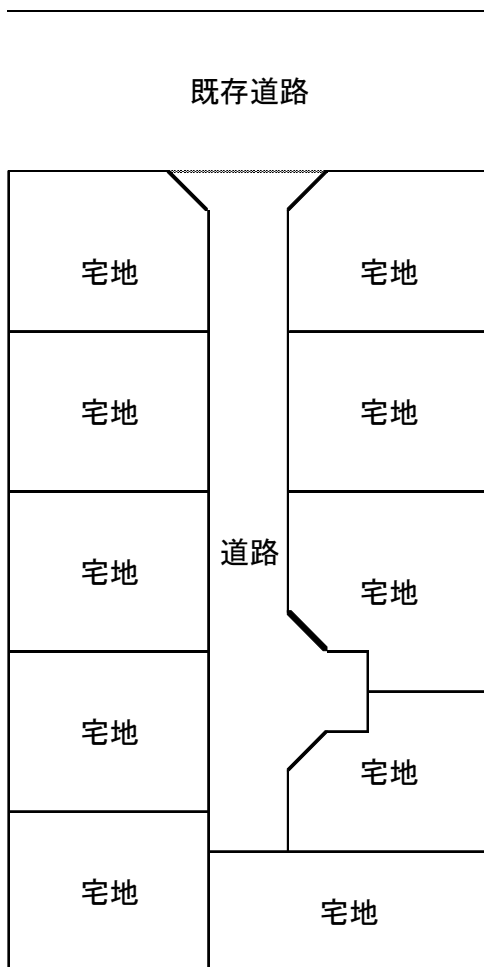
(ただし、高さ3.6m以上の擁壁については、1.8m以上の後退とします。)



(7) 色彩について

外壁等の仕上げは、できるだけ落ち着いた色彩としてください。

(8) 建築物の新築を伴わない宅地の造成について



左図のような「建築物の新築等」を伴わない「宅地の造成」の申請の場合

→まず「宅地の造成」で申請し、許可後それぞれの宅地において、別途「建築物の新築等」の申請となる。

「宅地の造成」申請の注意点

- ① 切土、盛土の算出
切盛面積、切盛土量
 切土・・・黄色
 盛土・・・赤色
「土地の形質変更説明書」
- ② 道路面における擁壁の外壁後退
 (高さ1.5m以上の擁壁については植栽空間の確保)
「工作物説明書」
- ③ 擁壁計画平面図、展開図の添付
 (高さ、延長を記載)
- ④ 植栽を行う旨の誓約書の添付

9. お問い合わせ、申請の窓口について

風致地区に関するお問合せは、都市計画室（06-6384-1947）までお願いします。

〒564-8550

大阪府吹田市泉町1丁目3番40号

吹田市都市計画部都市計画室 Tel: (06)6384-1947 (直通)

Fax: (06)6368-9901

E-mail: toshikei@city.suita.osaka.jp

吹田市都市計画室のページでは、本しおり、吹田市施行要領のほか様式や記入例を掲載しています。

吹田市風致

で

検索

また、大阪府ホームページでは、大阪府施行要領を公開しています。

URL: <http://www.pref.osaka.jp/koen/fuuchi/>

URL: <http://www.pref.osaka.jp/attach/2777/00000000/youryou.pdf>

URL: <http://www.pref.osaka.jp/attach/2777/00000000/youryou.doc>

改訂箇所：1 頁 吹田市風致地区一覧表の変更（平成 30 年 4 月）

2 頁 吹田市内の風致地区図面変更（平成 30 年 4 月）