

○吹田市風致地区内における建築等の規制に関する条例

平成25年3月29日条例第22号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条第1項の規定に基づき、風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について、都市の風致を維持するため必要な規制を行うことに関し必要な事項を定めるものとする。

(許可を要する行為)

第2条 風致地区（面積が10ヘクタール以上のものであって、かつ、2以上の市の区域にわたるものを除く。以下同じ。）内において、次に掲げる行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ、市長の許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

- (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
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」という。）
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (7) 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為に該当する行為で次に掲げるものについては、同項の許可を受けることを要しない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う行為
- (2) 国、大阪府若しくは本市又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (4) 建築物の新築、改築又は増築で、その新築、改築又は増築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの（当該部分の高さが15メートルを超えるものを除く。）

- (5) 建築物の移転で、その移転に係る建築物の床面積が10平方メートル以下であるもの
- (6) 次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の新築、改築、増築又は移転
 - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
 - イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
 - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - エ 社寺境内地又は墓地における鳥居、灯籠、墓石その他これらに類するもの
 - オ 祭礼、縁日等に際し、一時的に設ける観覧場、やぐら、案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの
 - カ アからオまでに掲げるもののほか、その新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5メートル以下である工作物
- (7) 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の以外のものの色彩の変更
- (8) 面積が10平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが1.5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もの
- (9) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (10) 次に掲げる木竹の伐採
 - ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
 - イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ この項各号及び次条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- (11) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第8号の宅地の造成等と同程度のもの
- (12) 面積が10平方メートル以下の屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、その高さが1.5メートル以下であるもの
- (13) 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為
 - ア 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
 - イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
 - (ア) 建築物の新築、改築、増築又は移転

(イ) 工作物のうち、当該敷地に存する建築物に附属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物以外のものの新築、改築、増築又は移転

(ウ) 建築物等の色彩の変更で第7号に該当しないもの

(エ) 高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う宅地の造成等

(オ) 高さが5メートルを超える木竹の伐採

(カ) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が(エ)の宅地の造成等と同程度のもの

(キ) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、その高さが1.5メートルを超えるものの

ウ 認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。以下同じ。）又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送（放送法（昭和25年法律第132号）第20条の3第9項に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。）の業務（共同聴取業務に限る。以下同じ。）の用に供する線路又は空中線系のうち、高さが15メートル以下であるものの新築（有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転

エ 農業又は林業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築、改築、増築又は移転

(イ) 用排水施設（幅員が2メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置

(ウ) 宅地の造成又は土地の開墾

(エ) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

(オ) 水面の埋立て又は干拓

(カ) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積（農業を営むために行うものを除く。）

3 国、大阪府若しくは本市の機関又は独立行政法人等で規則で定めるもの（以下「国等」という。）が行う行為については、第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、国等は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市長に協議しなければならない。

（適用除外）

第3条 次に掲げる行為については、前条第1項の許可を受け、又は同条第3項の規定による協議をすることを要しない。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ、市長にその旨を通知しなければならない。

- (1) 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは大阪府、本市若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造若しくは林業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為であって、都市の風致の維持上支障がないものとして規則で定めるもの
- (2) 道路、鉄道若しくは軌道、国、大阪府若しくは本市が行う通信業務、認定電気通信事業若しくは基幹放送（放送法第2条第2号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系、水道若しくは下水道、電気事業（電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業をいう。）の用に供する電気工作物又はガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫並びに発電用の電気工作物及び発電事業（同項第14号に規定する発電事業をいう。）の用に供する蓄電用の電気工作物の新設に係るものを除く。）であって、都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものとして規則で定めるもの
- (3) 前2号に掲げる行為に類する行為で都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものとして規則で定めるもの

（許可の基準）

第4条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で次に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

- (1) 建築物（仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。）の新築については、次に該当するものであること。

ア 建築物の高さが15メートル以下であること。ただし、建築物の位置、規模、形態及び意匠が、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く、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実であると市長が認める場合においては、この限りでない。

イ 建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。ただし、土地の状況により支障がないと市長が認める場合においては、この限りでない。

ウ 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っては1.8メートル以上、その他の部分である場合にあっては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市長が認める場

合においては、この限りでない。

エ 建築物の位置、形態及び意匠が、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。

オ 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の当該建築物の敷地面積に対する割合が、次に掲げる建築物の敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める割合以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと市長が認める場合においては、この限りでない。

(ア) 500平方メートル未満 100分の20

(イ) 500平方メートル以上1,000平方メートル未満 100分の25

(ウ) 1,000平方メートル以上 100分の30

(2) 工作物（仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。）の新築については、その位置、規模、形態及び意匠が、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。

(3) 仮設の建築物等の新築については、次に該当するものであること。

ア 建築物等の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

イ 建築物等の規模及び形態が、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。

(4) 地下に設ける建築物等の新築については、その位置及び規模が、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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(5) 建築物等の改築については、次に該当するものであること。

ア 建築物にあっては、改築後の建築物の高さが15メートル以下であること。ただし、改築前の建築物の高さが15メートルを超えている場合においては、改築前の建築物の高さを超えないこと。

イ 建築物にあっては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては改築後の工作物の規模、形態及び意匠が、改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。

(6) 建築物（仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。）の増築については、次に該当するものであること。

ア 増築部分の高さが15メートル以下であること。第1号アただし書の規定は、この場合について準用する。

イ 増築後の建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。第1号イただし書の規定は、この

場合について準用する。

ウ 増築部分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っては1.8メートル以上、その他の部分である場合にあっては1メートル以上であること。第1号ウただし書の規定は、この場合について準用する。

エ 増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、増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。

(7) 工作物（仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。）の増築については、増築後の工作物の位置、規模、形態及び意匠が、増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。

(8) 仮設の建築物等の増築については、次に該当するものであること。

ア 増築部分の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

イ 増築後の建築物等の規模及び形態が、増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。

(9) 地下に設ける建築物等の増築については、増築後の建築物等の位置及び規模が、増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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(10) 建築物等の移転については、次に該当するものであること。

ア 建築物にあっては、移転後の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っては1.8メートル以上、その他の部分である場合にあっては1メートル以上であること。第1号ウただし書の規定は、この場合について準用する。

イ 建築物にあっては移転後の建築物の位置が、工作物にあっては移転後の工作物の位置が、移転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。

(11) 建築物等の色彩の変更については、変更後の色彩が変更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。

(12) 宅地の造成等については、次に該当するものであること。

ア 木竹が保全され、又は適切な植栽が行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、次に掲げる宅地の造成等に係る土地の面積の区分に応じ、それぞれ次に定める割合以上であること。第1号オただし書の規定は、この場合について準用する。

(ア) 500平方メートル未満 100分の20

(イ) 500平方メートル以上1,000平方メートル未満 100分の25

(ウ) 1,000平方メートル以上 100分の30

イ 宅地の造成等に係る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。

ウ 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。

エ 面積が1ヘクタール以下の宅地の造成等で高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽その他風致を維持するために必要な措置を行うこと等により当該切土又は盛土により生ずるのりが当該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とならないこと。

(13) 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

ア 適切な植栽その他風致を維持するために必要な措置を行うこと等により水面の埋立て又は干拓後の地貌が当該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とならないこと。

イ 水面の埋立て又は干拓に係る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。

(14) 木竹の伐採については、次のいずれかに該当し、かつ、伐採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を損なうおそれが少ないものであること。

ア 第2条第1項第1号及び第3号に掲げる行為をするために必要な最少限度の木竹の伐採であること。

イ 森林の択伐であること。

ウ 伐採後の成林が確実であると市長が認める森林の皆伐で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のものであること。

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採であること。

(15) 土石の類の採取については、採取の方法が、露天掘り（必要な埋戻し又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさないものを除く。）でなく、かつ、採取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ものであること。

(16) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、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。

2 市長は、第2条第1項の許可を与えるに当たっては、都市の風致を維持するために必要な条件

を付することができる。この場合において、その条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課することとなるものであってはならない。

3 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、次の各号のいずれにも該当するものであって、第1項第1号イ、ウ及びオの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、これらの基準は、適用しない。

- (1) 建築物の敷地の面積が100平方メートル以下であること。
- (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。

(監督処分)

第5条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市の風致を維持するために必要な限度において、第2条第1項の許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物等の改築、移転若しくは除却その他の違反を是正するため必要な措置を執るべきことを命ずることができる。

- (1) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者
- (2) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。以下同じ。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者
- (3) 第2条第1項の許可に付した条件に違反している者
- (4) 詐欺その他不正な手段により、第2条第1項の許可を受けた者

2 市長は、前項の規定により許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは必要な措置を執るべきことを命じようとするときは、吹田市行政手続条例（平成9年吹田市条例第3号）第13条第1項の規定による意見陳述の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。

3 市長は、第1項の規定により必要な措置を執るべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場

合においては、相当の期限を定めて当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(報告の徴収及び立入検査等)

第6条 市長は、前条第1項の規定の実施に必要な限度において、次に掲げる者に対して、第2条第1項各号に掲げる行為の実施状況その他必要な事項について報告を求めることができる。

(1) 第2条第1項の許可を受けた者

(2) 第2条第1項の許可に係る工事の注文主若しくは請負人又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

2 市長は、第2条第1項又は前条第1項の規定の実施に必要な限度において、その職員に風致地区内の土地に立ち入り、その状況を調査させ、又は第2条第1項各号に掲げる行為の実施状況を検査させることができる。

3 前項の規定により立入調査又は立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(罰則)

第8条 第5条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、500,000円以下の罰金に処する。

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

(1) 第2条第1項の規定に違反して同項各号に掲げる行為をした者

(2) 第4条第2項の規定により許可に付された条件に違反した者

第10条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

(1) 第6条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(2) 第6条第2項の規定による立入調査又は立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第11条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して前3条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際、大阪府風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年大阪府条例第7号）の規定により、現に効力を有する大阪府知事若しくは市長が行った許可等の処分その他の行為又は大阪府知事若しくは市長に対して行われている許可の申請、協議若しくは通知は、この条例の相当規定に基づいて市長が行った許可等の処分その他の行為又は市長に対して行われている許可の申請、協議若しくは通知とみなす。

附 則（令和5年12月21日条例第24号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年10月1日条例第32号）

この条例は、公布の日から施行する。