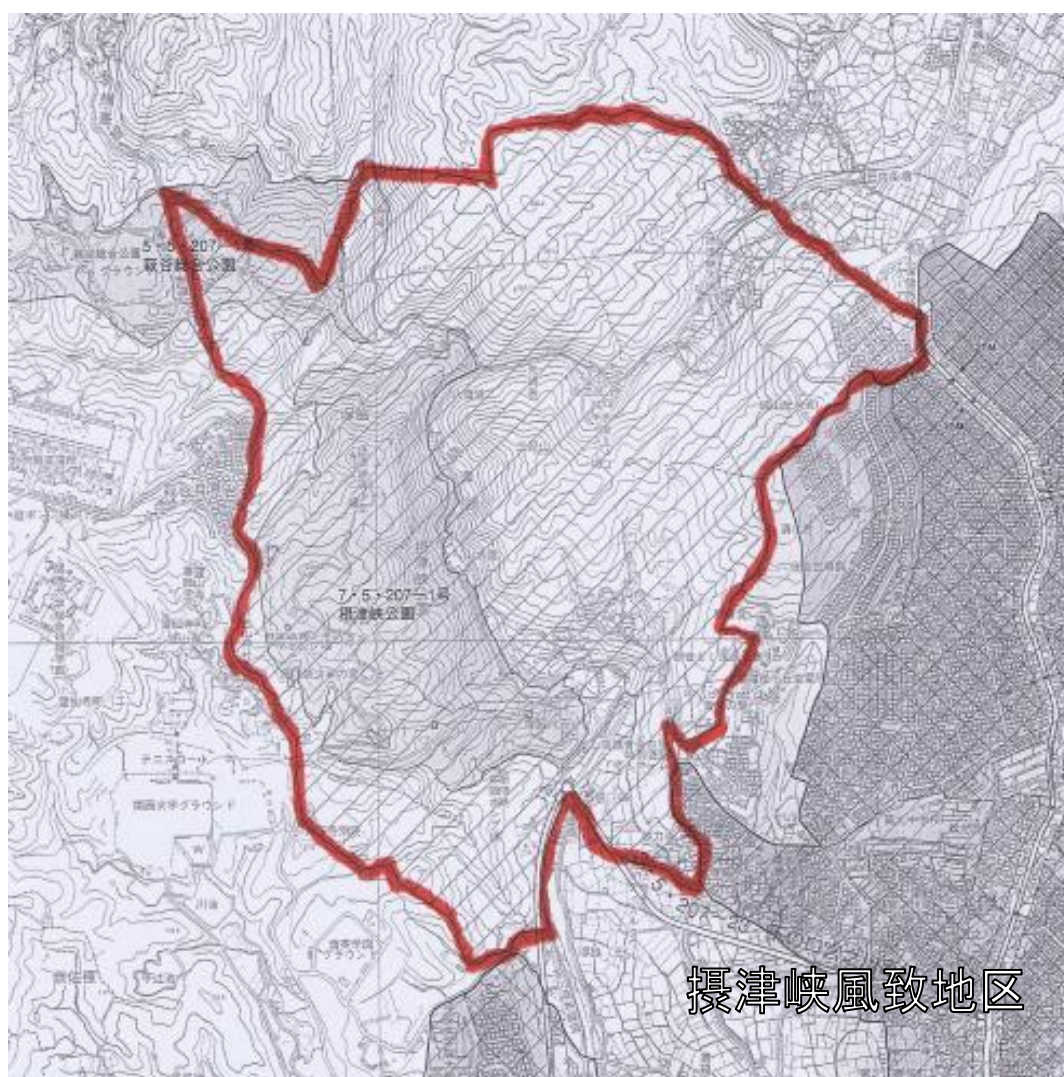


風致地区内行為許可の手引

— 風致地区内における建築等の規制について —



令和2年4月

高槻市

1 風致地区とは

都市の風致（自然の趣）を維持・保全するために都市計画法により定められた地区です。

近年、開発などにより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等を「風致地区」として指定し、これにより生活に潤いを与え、緑に富んだ快適な都市環境を維持・保全しようとするものです。

2 制度の概要

風致地区においては、建築物の高さや建ぺい率を制限し、敷地境界からの壁面後退距離等を定めることなどにより、低密度の土地利用を誘導し、これにより緑化やゆとりの空間を確保し、風致の維持・保全をめざすものです。

本市においては、昭和26年3月に摂津峡風致地区が指定されており、風致地区内で建築物等の建設など、風致の維持に影響を及ぼす行為を行う場合には、「高槻市風致地区内における建築等の規制に関する条例」（平成26年4月1日施行）により、事前に市長の許可が必要となっています。

みどり豊かな住み良い街づくりのため、市民の皆さんのご協力をお願いします。

風致地区名	面積 (ha)	区 域
摂津峡	227.5	高槻市大字原、大字奈佐原、大字萩谷、松ヶ丘4丁目、清水台1丁目、黄金の里1丁目、塚脇1丁目、塚脇4丁目、塚脇5丁目、霊仙寺町1丁目

3 許可が必要な行為

風致地区内で次の行為を行う場合には、工事等を行う前に必ず風致地区内行為許可申請手続きを行ってください。

また、許可を受けた事項を変更しようとする場合も手続きが必要です。

(1) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築又は移転

ただし、建築物で床面積の合計が10平方メートル以下のもの（高さが15メートルを超えるものを除く。）、工作物で高さが1.5メートル以下のものは、許可がいりません。

(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、許可がいりません。

(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ずる切土又は盛土を伴わないものは、許可がいりません。

(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、許可がいきりません。

(5) 木竹の伐採

ただし、間伐、枝打ち等の通常の管理行為、枯損木や危険な木竹の伐採等は、許可がいきりません。

(6) 土石の類の採取

ただし、採取による地形の変更が(3)のただし書きと同程度のものは、許可がいきりません。

(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、高さが1.5メートル以下のものは、許可がいきりません。

4 許可基準のあらまし

行為の許可を受けるには、許可基準に適合している必要があります。詳しい許可基準については、「高槻市風致地区内における建築等の規制に関する条例」、「同条例施行規則」、「同条例施行要領」をご覧ください（市ホームページ参照）のうえ、許可申請手続きを行ってください。

(1) 建築物等の新築、増築、改築又は移転

ア 建築物

(ア) 建築物の高さが15メートル以下であること。

(イ) 建ぺい率が40パーセント以下であること。

(ウ) 外壁、柱等から敷地境界までの距離が

①道路に接する部分・・・1.8メートル以上であること。

②その他の部分・・・・・・1.0メートル以上であること。

(エ) 建築物の位置、形態及び意匠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でないこと。

(オ) 新築については、敷地等の面積（※1）に応じ条例で定める下表の緑化率を確保すること。

別表	敷地等の面積	緑化率
	500平方メートル未満	20パーセント以上
	500平方メートル以上 1,000平方メートル未満	25パーセント以上
	1,000平方メートル以上	30パーセント以上

※1 「敷地等の面積」とは、建築物の敷地面積又は宅地の造成等に係る土地の面積をいう。

イ 工作物

(ア) 工作物の位置、規模、形態及び意匠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でないこと。

(イ) 道路に接する部分の敷地境界沿いに高さが1.5メートルを超える擁壁を設置しようとする場合は、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。

(2) 建築物等の色彩の変更

- ア 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でないこと。
- イ 原色を避けて自然との調和を図った落ち着いた色彩とすること。

(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

- ア 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。
- イ 条例で定める緑化率(上記 別表参照)を確保すること。
- ウ 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。
- 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、又は盛土を伴う場合は、イ及びウのほか、適切な植栽その他風致の維持上必要な措置を行うこと。
- オ 道路に接する部分の敷地境界沿いに高さが1.5メートルを超える擁壁を設置しようとする場合は、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) 水面の埋立て又は干拓

- ア 植栽等を行うことにより、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ものであること。
- イ 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。

(5) 木竹の伐採

- ア 当該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。
- イ 下記のいずれかに該当するものであること。
 - 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伐採区域の面積が1ヘクタール以下で、伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐
 - ④森林である土地の区域外における木竹の伐採

(6) 土石の類の採取

- ア 採取の方法が露天掘りでないこと。
- イ 当該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。

(7) 屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積

- ア 当該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。
- イ 行為地の周囲の植栽、仮囲いの設置等、風致の保全の観点から適正に計画されていること。

5 緑化率算定基準等（建築物の新築・宅地の造成等）

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敷地等の面積に対する割合の算定は、次によること。

- (1) 敷地等の面積とは、建築物の新築においては建築物の存する敷地の面積、宅地の造成等においては、宅地の造成等に係る土地の面積をいう。
- (2) 樹木の植栽に当たっては、条例別表で定める緑化率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）を植栽すること。
- 注1 高木とは、植栽時の高さが3m以上のものをいう。
- 注2 中木とは、植栽時の高さが1m以上3m未満のものをいう。
- (3) 木竹が保全され、又は適切な植栽が行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する。

ア 樹木の樹冠の投影面積は、次のとおりとする。

区 分	樹 冠 の 投 影 面 積
植栽時の高さが3m以上の高木	7㎡ (9㎡)
植栽時の高さが1m以上3m未満の中木	3㎡ (4㎡)
植栽時の高さが1m未満の低木	0.25㎡ (0.3㎡)
生 垣	長さ1mにつき1.5㎡ (長さ1m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3m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。)のものとする。

備考2 生垣については、1m当たり1本以上の木竹を植栽すること。

- 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る。
- 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を乗じて得た面積とする。
- 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とする。
- ①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メートルを超える場合にあっては、1メートル）を乗じて得た面積とする。
- ②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。）の水平投影面積とする。

- ③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。）の水平投影面積とする。
- 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3m以内に植栽する場合の樹幹投影面積は適用しない。

●緑化率計算例（建築物の新築の場合）

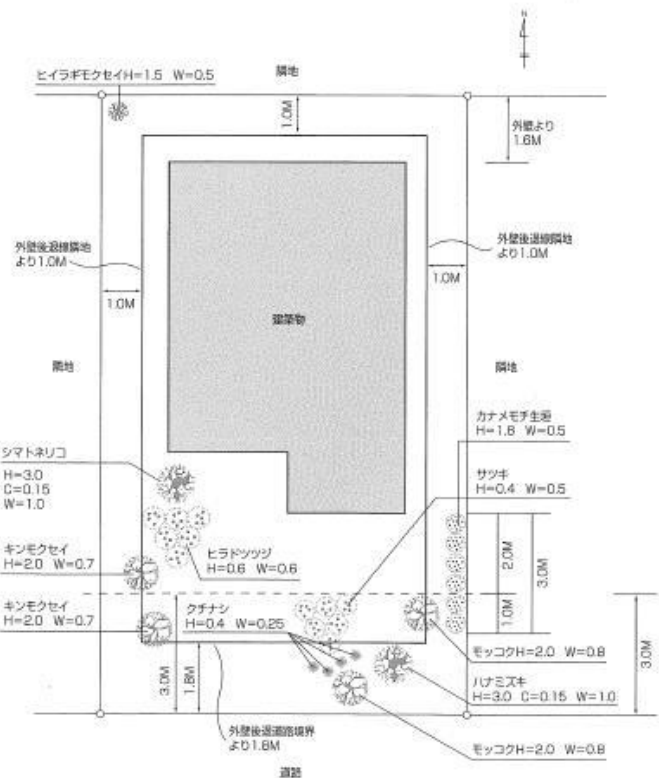
建築物の敷地面積210㎡の場合 高木2本（1本）、中木6本（3本）、生垣3m（1.0m）、低木20本（10本）の植栽を計画（ ）内は、道路境界から3m以内に植栽する本数で内数

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）

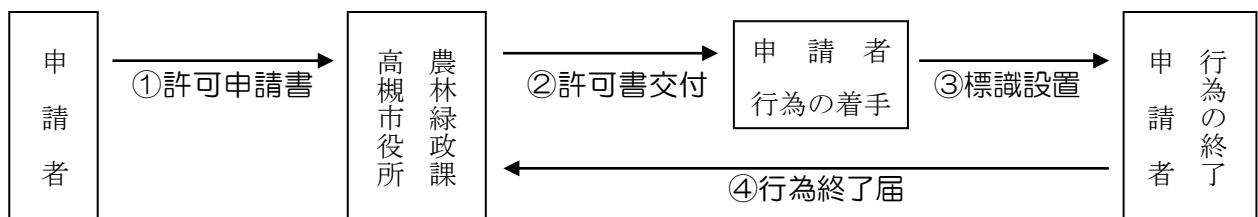
- 基準植栽密度として、高木4.5本以上
又は中木なら9本以上が条件
高木2本 \times 1+中木5本 \times 0.5=
高木換算で4.5本 \geq 4.5本以上…OK

- 緑化面積の算出
高木 1本 \times 7㎡=7㎡
1本 \times 9㎡=9㎡（道路沿い）
中木 2本 \times 3㎡=6㎡
3本 \times 4㎡=12㎡（道路沿い）
生垣 2m \times 1.5㎡=3㎡
1m \times 2㎡=2㎡（道路沿い）
低木 6本 \times 0.25㎡=1.5㎡
10本 \times 0.3㎡=3㎡（道路沿い）
合計 43.5㎡ $>$ 42㎡…OK

- 緑化率の算出
 $43.5\text{m}^2 \div 210\text{m}^2 = 20.71\% > 20\%$ 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



6 許可申請の手続き



※1 申請書の提出部数 2部（正本1部 副本1部）

※2 申請には、申請書のほか行為の種類ごとの説明書や図面等の添付が必要です。各種様式については、高槻市のホームページからダウンロードしてください。

7 許可申請に必要な書類等

申請書に次の行為の種類ごとに必要な書類・図面等を添付して、正本・副本各1部を提出してください。

●行為の種類と必要な書類・図面等

行為の種類 必要図書	建築物 の建築	工作物 の建設	色彩の 変 更	宅地の造成 土地の開墾	水面の埋立 又は干拓	木竹の 伐 採	土石類 の採取	土石等 の堆積
付近見取図	○	○	○	○	○	○	○	○
現況図	△	△	—	○	○	○	○	○
敷地(行為地)求積図	○	○	—	○	△	—	△	○
配置図(計画平面図)	○	○	○	○	○	—	—	○
各階平面図	○	—	—	—	—	—	—	—
立面図(矩計図等)	○	○	○	—	—	—	—	—
敷地断面図	○	○	—	○	—	—	○	○
構造図(工作物)	—	○	—	—	—	—	—	—
植栽計画図	○	○	—	○	○	○	○	○
その他(現況写真等)	△	△	△	△	△	△	△	△

※ △印については、必要に応じて添付を求めています。

《注意事項》

- 1 複数の行為の許可申請を行う場合、それぞれの行為ごとの説明書を添付してください。ただし、重複する図面等については省略することができます。
- 2 代理人が申請する場合は、委任状が必要となります。様式は自由ですが、申請者の押印は申請書に使用しているものと同じものを使用してください。
- 3 申請手続きにあたり土地等の登記簿など、上記以外の図書の添付を求めています。
- 4 詳細については、「高槻市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行要領」をご覧ください。

《申請書等のダウンロードについて》

下記のホームページにおいて、行為許可申請書や高槻市風致地区内における建築等の規制に関する条例、同施行規則、同施行要領がダウンロードできます

[市HPトップページ](#) → [申請書ダウンロード](#) → [公園・緑化・農林業](#) → [風致地区内における行為の許可申請書](#)

《問合先》

高槻市 街にぎわい部 農林緑政課 電 話：072-674-7402
FAX：072-675-3133

