

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

令和2年12月1日
高 槻 市

目 次

1 趣 旨	P-1
2 許可が必要な行為等	P-1
3 許可の基準及び用語の定義	
許可の基準	P-2
(1) 建築物その他の工作物の新築、増築、改築又は移転	
(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	
(4) 水面の埋立て又は干拓	
(5) 木竹の伐採	
(6) 土石類の採取	
(7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	
用語の定義	P-9
4 関係資料等	P-12
(1) 土地の高低差がある場合の建築物の高さの算定 (図-1)	
(2) 外壁後退の壁面とみなさないことができるバルコニーの形態 (図-2)	
(3) 当該塀の形態・構造等が、高さ1.5mの塀と同等の開放性を有すると認められるもの (図-3)	
(4) 緑化率算定基準等 (建築物の新築等) (表-3-1)	
(5) 緑化率算定基準等 (宅地の造成等) (表-3-2)	
(6) 緑化率計算例 (表3-3)	
(7) 将来的に建築物となる箱型構造物 (地下ガレージ) を設置する場合の誓約書 (参考例-1)	
(8) 宅地の造成等において、植栽工事を実施できない場合の誓約書 (参考例-2)	
5 許可申請等の手続き	P-19
(1) 許可申請の手続き	
(2) その他の手続き	
(3) 許可申請等に必要な添付書類	
(4) 「既存狭小住宅の建替え」の許可申請時に必要な添付図書	
6 申請書等の記載要領	P-22
[記載例]	
(1) 風致地区内行為許可申請書 (様式第1号)	
(2) 風致地区内行為変更許可申請書 (様式第2号)	
(3) 行為の種類毎の説明書	
① 建築物説明書 (様式第3号)	
② 工作物説明書 (様式第4号)	
③ 建築物等の色彩変更説明書 (様式第5号)	
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 (様式第6号)	
⑤ 水面の埋立て又は干拓説明書 (様式第7号)	
⑥ 木竹の伐採説明書 (様式第8号)	
⑦ 土石の類の採取説明書 (第9号)	

- ⑧屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積説明書(様式第10号)
- (4) 風致地区内行為(終了・廃止・中止)届出書(様式第11号)
 - (5) 住所等変更届出書(様式第12号)
 - (6) 風致地区内行為地位承継届出書(様式第13号)
 - (7) 風致地区内行為許可標識(様式第14号)

—— 凡例 ——

- ・建基法 建築基準法(平成18年6月改正)
- ・建基令 建築基準法施行令
- ・建基取扱い 建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集 改訂5版
- ・都計法 都市計画法
- ・宅造法 宅地造成等規制法
- ・宅造令 宅地造成等規制法施行令

平成26年4月1日制定
令和 2年4月1日改正
令和 2年11月 日改正

「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

1 趣 旨

この施行要領は、「高槻市風致地区内における建築等の規制に関する条例」（以下「条例」という。）及び「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規則」（以下「規則」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとします。

2 許可が必要な行為等

許可を要する行為		協議を要する行為	通知を要する行為	許可を要しない行為	
行為の種類	根 拠				
(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（以下「新築等」という。）又は移転	建築物	条例第2条第1項第1号	条例第2条第3項 規則第3条第1～11号	条例第3条第1～3号 規則第4条第1～30号	条例第2条第2項第4号 新築、増築、改築に係る部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの（高さ15mを超えるものを除く。） 条例第2条第2項第5号 移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの 条例第2条第2項第1～3号
	工作物	条例第2条第1項第1号	同上	同上	条例第2条第2項第6号ア～オ 条例第2条第2項第6号カ 新築等に係る部分の高さが1.5m以下であるもの 条例第2条第2項第1～3号
(2) 建築物等の色彩の変更		条例第2条第1項第2号	同上	同上	条例第2条第2項第7号 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 条例第2条第2項第1～3号
(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。）		条例第2条第1項第3号	同上	同上	条例第2条第2項第8号 面積が10㎡以下で、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの 条例第2条第2項第1～3号
(4) 水面の埋立て又は干拓		条例第2条第1項第4号	同上	同上	条例第2条第2項第9号 面積が10㎡以下のもの 条例第2条第2項第1～3号
(5) 木竹の伐採		条例第2条第1項第5号	同上	同上	条例第2条第2項第10号ア～オ 条例第2条第2項第1～3号
(6) 土石の類の採取		条例第2条第1項第6号	同上	同上	条例第2条第2項第11号 条例第2条第2項第8号と同程度のもの 条例第2条第2項第1～3号
(7) 屋外における土石、廃棄物、又は再生資源の堆積		条例第2条第1項第7号	同上	同上	条例第2条第2項第12号 面積が10㎡以下で、高さが1.5m以下であるもの 条例第2条第2項第1～3号

条例第2条第2項第13号ア～エ

3 許可の基準及び用語の定義

(許可基準等については、原文を省略や簡略化して主要内容を表記していますので、条例等も併せてご覧ください。)

許可の基準

行為の種類	許 可 の 基 準		備 考
	項 目	基 準	
	要領総則	<p>ア 当該行為地が風致地区の内外にまたがる場合は、風致地区内の部分のみ対象として取り扱う。</p> <p>イ 許可に際して必要かつ相当な条件を付することができる。</p>	条例第4条第2項
(1) 建築物等の 新築等又は 移転	条例、規則の 基準	<p>1 建築物等の新築、増築</p> <p>ア 建築物（仮設、地下建築物は除く。） （ア）高さが15m以下であること。 （イ）建ぺい率が40%以下であること （ウ）外壁面又は柱面の後退距離は、道路境界線から1.8m、その他の境界線から1m以上であること。 （エ）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）新築にあつては条例「別表」の緑化率を確保すること。</p> <p>イ 工作物（仮設、地下工作物を除く。） 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。</p> <p>ウ 仮設の建築物等 （ア）移転、除却が容易である構造であること （イ）規模及び形態が、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。</p> <p>エ 地下建築物等 位置及び規模が、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。</p> <p>2 建築物等の改築</p> <p>ア 建築物 （ア）改築後の高さが15m（改築前の高さが15mを超えている場合は、その高さ）以下であること。 （イ）改築後の位置、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。</p> <p>イ 工作物 改築後の規模、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。</p> <p>3 建築物等の移転</p> <p>ア 建築物にあつては、移転後の外壁面又は柱面の後退距離は、道路境界線から1.8m、その他の境界線から1m以上であること。</p> <p>イ 移転後の建築物等の位置が、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。</p>	<p>条例第4条第1項 第1号ア</p> <p>条例第4条第1項 第1号イ</p> <p>条例第4条第1項 第1号ウ</p> <p>条例第4条第1項 第1号エ</p> <p>条例第4条第1項 第2号ア</p> <p>条例第4条第1項 第2号イ</p> <p>条例第4条第1項 第3号ア</p> <p>条例第4条第1項 第3号イ</p>

行為の種類	許可の基準		備考
	項目	基準	
(1) 建築物等の 新築等又は 移転	条例、規則の 基準	<p>4 昭和45年6月14日前に新築された建築物の建替えの特例</p> <p>下記の要件のいずれにも該当する場合は、1のア(イ)、(ウ)、(オ)は不適用とすることができる。</p> <p>(ア) 敷地面積が100㎡以下であること。</p> <p>(イ) 住宅用途であること。</p> <p>(ウ) 建替え前の建ぺい率以下であること。</p> <p>(エ) 建替え前の居住者が継続して居住すること。</p>	条例第4条第3項
	要領による 詳細基準	<p>1 建築物</p> <p>ア 建築物の高さ</p> <p>(ア) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分及び棟飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は高さに算入する。</p> <p>(イ) 土地の高低差がある場合の地盤面の取扱い</p> <p>a 高低差が6m以下の場合 3m以内毎に地盤面を設定し、高さを算定する。</p> <p>b 高低差が6mを超える場合</p> <p>(a) 最下点から3mまでの部分 その部分の地盤面から起算する。</p> <p>(b) 最下点から3mを超える部分 3mを超え6mまでの部分の地盤面から起算する。</p> <p>イ 建ぺい率</p> <p>(ア) 建ぺい率の緩和は行わない。 (防火地域内、街区の角地等)</p> <p>(イ) 建築面積</p> <p>a 出窓 原則として、下記の要件のいずれにも該当するもの以外は、建築面積に算入する。</p> <p>(a) 下端の床面からの高さが30cm以上であること。</p> <p>(b) 周囲の外壁面からの水平距離が50cm以上突き出していないこと。</p> <p>(c) 見付け面積の1/2以上が窓であること。</p> <p>b 屋外廊下、バルコニー 片持ち形式(柱のない形式、両端に壁がない形式)のものは、その先端から水平距離1m後退した線で囲まれた部分を算入する。</p> <p>c 階段(外部に持ち出している形式)</p> <p>(a) 壁からの持ち出しタイプ 先端から1m後退した線で囲まれた部分を算入する。</p> <p>(b) 柱で支持されたタイプ 柱で囲まれた全体面積を算入する。</p> <p>ウ 外壁後退</p> <p>(ア) 建築物の外壁又はこれに代わる柱面とは、最外端面をいうものとする。</p> <p>(イ) 建築物に付属して設置される柱、梁(屋根がなく建築面積に算入されなくても)は外壁後退の対象とする。</p>	<p>建基令第2条第1項第6号準用 但し、ただし書きは準用しない。</p> <p>建基令第2条第2項準用 但し、高低差については6mまでに限る。(図-1)</p> <p>建基法第53条第3項は準用しない。</p> <p>建基取扱い準拠</p> <p>建基取扱い準拠</p>

行為の種類	許可の基準		備考									
	項目	基準										
(1) 建築物等の 新築等又は 移転	要領による 詳細基準	<p>(ウ) 建築物とは独立して設置される設備（エアコンの室外機壁掛け型・据置き型給湯器等）</p> <p>風致の維持上支障がないと判断される場合は、外壁後退の対象としない。但し、高さ1.5mを超える大型のものは、その他の工作物の取り扱いに準じる（工作物説明書添付要）。</p> <p>(エ) 屋外階段、屋外廊下、バルコニー（ベランダの類を含む）、出窓、出床、戸袋（壁等がある場合）、腰壁、側壁等、及びこれらに類するものは、原則として外壁後退の対象とする。</p> <p>a 柱によって支持されたバルコニー（ベランダの類を含む）、屋外階段などについては、支持する柱の面を壁面とみなす。</p> <p>b 出窓、戸袋、腰壁などについては、最外端を壁面とみなす。</p> <p>c バルコニー（ベランダの類を含む）に関する特例</p> <p>下記の要件のいずれにも該当するものは、手すり面を壁面とみなさないことができる。</p> <p>(a)片持ち形式であること。</p> <p>(b)手すり面の床面からの立ち上がり高さが30cm以下であること。</p> <p>(c)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。</p> <p>(オ) 門、塀、柵</p> <p>原則として、外壁後退の対象としない。</p> <p>但し、エ（イ）に適合していること。</p> <p>(カ) 地階及び地下部分</p> <p>a 地階及び地下部分において、地盤面より上に1mを超える建築物等の部分（次表の対象1）</p> <p>b 地階及び地下部分において、地盤面より上に1mを超える部分を有しない建築物等の部分（次表の対象2）</p> <p>c 地盤面下に埋設する建築物等の部分（対象外）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>対象建築物の部分</th> <th>道路に面する部分</th> <th>その他の部分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象1</td> <td>1.8m</td> <td>1.0m</td> </tr> <tr> <td>対象2</td> <td>1.0m</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(キ) 道路角きりがある場合</p> <p>角きり線を道路境界線とみなした上で、外壁後退規定を適用する。</p> <p>(ク) 建基令上の外壁後退規定の緩和は行わない。 (外壁延長3m以下の場合、物置等の場合)</p> <p>エ 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。</p> <p>(ア) 外壁等の色彩</p> <p>建築物等の色彩の変更に準ずる。</p> <p>(イ) 門、塀、柵</p> <p>a 色彩については、(ア)を適用する。</p> <p>b 門については、閉鎖的とならないように配慮すること。</p> <p>但し、風致の保全・増進に資するものと認められる規模・形態・意匠・構造等であるものについては、この限りではない。</p>	対象建築物の部分	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	—	(図-2)
		対象建築物の部分	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	—										
			建基令第135条の20は準用しない。									

行為の種類	許可の種類		備考
	項目	基準	
(1) 建築物等の 新築等又は 移転	要領による 詳細基準	<p>2 工作物</p> <p>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。</p> <p>(ア) 擁壁</p> <p>a 高さ 擁壁の高さは、5 m以下とすること。 但し、下記の要件のいずれにも該当する場合はこの限りではない。 (a) 面積が1 ha 以下となる宅地の造成等によるものであること。 (b) 土地利用計画上及び構造上、やむをえない場合であること。 (c) 他の法令等により安全性が確認されていること（建築基準法の確認又は宅地造成等規制法の許可を受けている場合を含む。） (d) 中高木を密に植栽する等、周囲に対する威圧感を低減する配慮がなされていること。</p> <p>b 構造 当該土地及び周辺の土地の風致と調和する構造・形態、色彩であること。</p> <p>c 壁面の後退（植栽空間の確保） 道路に接して高さ1.5 mを超える擁壁を築造する場合には、下記により植栽空間を設けること。 高さの2分の1以上の幅（後退）とする。但し、最大1.8 m以上の幅（後退）とする。 ※植栽空間とは、擁壁の威圧感等を低減し風致の維持に必要な植栽等の生育上必要とされる「道路境界線からの擁壁面の後退幅」のことをいう。</p> <p>(イ) 単体で設置される門、塀、柵 門、塀、柵等が単体で設置される場合は、工作物として取り扱う（工作物申請要）。</p> <p>(ウ) 将来的に建築物（地下ガレージ）となる箱型構造物 下記のとおり取り扱うこととした上で誓約書（参考例-1）の提出を要することとする。 a 建築計画に基づいて地盤面を設定した上で、1ウ（カ）の基準を適用する。 b 建築計画が未定等の理由で地盤面の設定ができない場合は、同基準の「対象1」とする。</p> <p>(エ) その他の工作物</p> <p>a 下記の要件のいずれにも該当すること。 (a) 当該位置、場所への設置が必要不可欠であること。 (b) 高さ、規模が当該工作物の機能を充足する範囲で、最小限であること。 ※建築物等に設置されるアンテナ等（規則第4条第17、18号等）の高さについては、建築物等の地盤面から当該アンテナ等の頂部までの高さとする。 (c) 形態、意匠、色彩等について、当該土地及びその周辺の土地の風致と調和するように配慮されていること。</p> <p>b aの判断に際しては、当該工作物の公共性、公益性を加味して判断する。</p>	

行為の種類	許可の種類		備考
	項目	基準	
(2) 建築物等の 色彩の変更	条例、規則の 基準	ア 変更後の色彩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。	条例第4条第1項 第4号
	要領による 詳細基準	ア 原則として、下記の要件に該当すること。 (ア) 当該建築物等の色彩の諧調を破らない、調和的な色彩とすること。 (イ) 原色を避けて、周辺の環境、自然と調和を図った落ち着いた色彩とすること。 (ウ) 高槻市景観計画の景観形成基準における色彩基準を基本とする。	
(3) 宅地の造成 等	条例、規則の 基準	ア 条例「別表」の緑化率を確保すること。 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。 ウ 面積が1haを超える宅地の造成等にあつては、ア、イの他、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。 エ 面積が1ha以下の宅地の造成等で高さが5mを超えるのりを生じる場合は、ア、イの他、適切な植栽その他風致の維持上必要な措置を行うこと等により、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こと。	条例第4条第1項 第5号ア 条例第4条第1項 第5号イ 条例第4条第1項 第5号ウ 条例第4条第1項 第5号エ
	要領による 詳細基準	ア 緑化率（植栽計画） (ア) 植栽計画は、別途定める「緑化率算定基準」に適合するものとする。 (イ) 植栽は、できる限り道路側に行うものとする。 イ 宅地の造成等時において植栽工事を実施できない場合は、誓約書(参考例-2)の提出を要する。 ウ 当該土地及びその周辺の土地の木竹の保全のために有効な措置が行われていること。 エ 面積が1ha以下となる宅地の造成等であつて、のりの高さが5mを超える場合、当該土地及びその周辺の土地の区域における風致との調和の観点から、下記の要件に該当すること。 (ア) 土地利用計画上、やむを得ない場合であること。 (イ) のりの崩壊を防止するための特段の措置が行われていること。 (ウ) のり面及びその周辺に中高木を密に植栽する等により、周辺に対する威圧感を低減する等風致の維持に有効な措置が行われていること。	(表-3-2、 表-3-3)

行為の種類	許可の種類		備考
	項目	基準	
(4) 水面の埋立て等	条例、規則の基準	ア 適切な植栽等により当該水面の埋立て等後の地貌が、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。	条例第4条第1項第6号ア
		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。	条例第4条第1項第6号イ
	要領による詳細基準	ア 適切な植栽の判断には、条例及び本要領の「緑化（植栽）に係る規定」を基準に判断する。	
(5) 木竹の伐採	条例、規則の基準	ア 当該木竹の伐採が、当該土地及びその周辺の土地の区域における風致をそこなうおそれが少なく、次のいずれかの要件に該当すること。 (ア) 建築物等の新築等又は宅地の造成等を行うために必要な最小限度の伐採 (イ) 森林の拓伐 (ウ) 伐採後の成林が確実な森林の皆伐で伐採区域の面積が1ha以下のもの (エ) 森林である土地の区域外における木竹の伐採	条例第4条第1項第7号
	要領による詳細基準	ア 建築物等の新築等又は宅地の造成等を行うための伐採の場合は、早期に当該工事に着手するものとする。	
(6) 土石の類の採取	条例、規則の基準	ア 原則として、採取の方法が露天掘りでないこと。 イ 当該採取を行う土地及び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。	条例第4条第1項第8号
	要領による詳細基準	ア 通常の作業期間の場合 (ア) 採取作業完了時点における植栽、原状回復等に関する計画が風致の維持の観点から、適切に計画されていること。 (イ) 適切な植栽の判断には、条例及び本要領の「緑化(植栽)に係る規定」を基準に判断する。 イ 採取作業が長期にわたる場合（工事が複数期にわたる場合を含む。） アの他、採取作業中の仮設計画等が風致の維持の観点から、適正に計画されていること。	
(7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	条例、規則の基準	ア 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。	条例第4条第1項第9号
	要領による詳細基準	ア 木竹の生育に支障がないものとする。 イ 行為地の周囲の植栽、仮囲いの設置等の作業実施計画が、風致の保全の観点から、適正に計画されていること。 ウ 行為の完了時点において、下記の要件に該当すること。 (ア) 堆積物の崩壊を防止するための措置が講じられていること。 (イ) 堆積物の周囲に中高木を密に植栽する等により、風致の保全に有効な措置が講じられていること。	

用語の定義

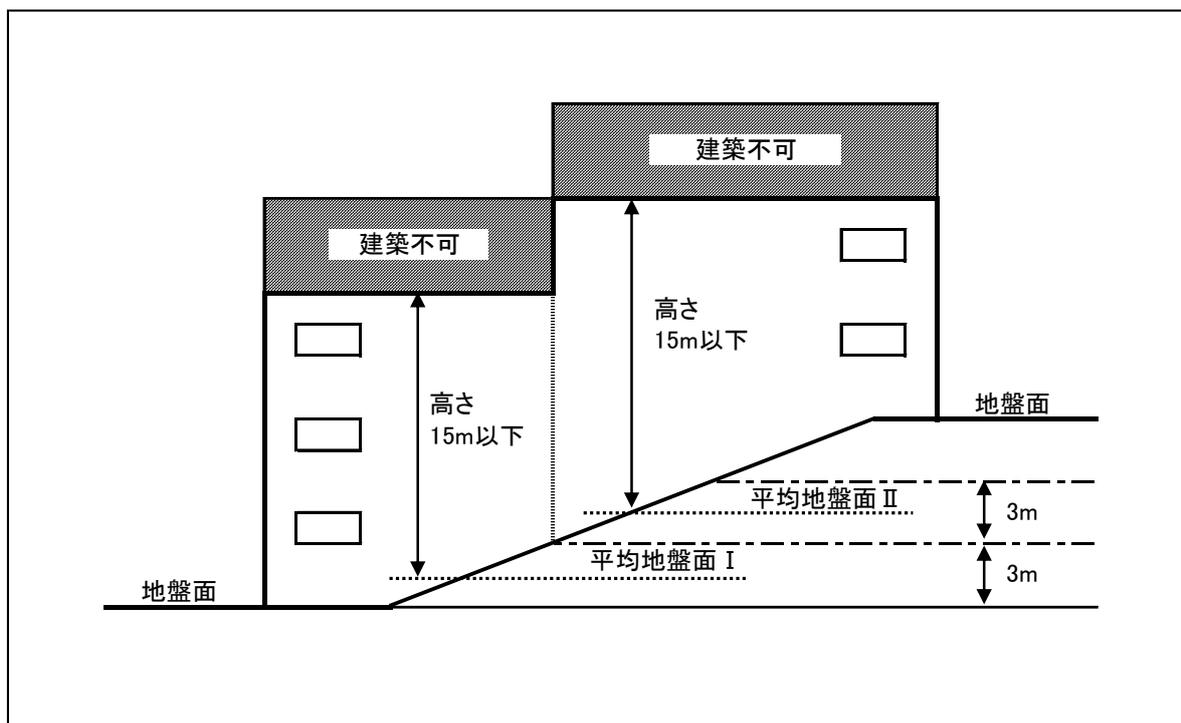
行為の種類	用語等の定義	備考
(1) 建築物等の 新築等又は 移転	<p>ア 建築物 土地に定着する工作物のうち、下記に該当するものをいう。 (ア) 屋根があり、かつ柱若しくは壁があるもの (イ) (ア) に付属する門若しくは塀 (ウ) 観覧のための工作物 (エ) 地下又は高架の工作物内に設ける事務所等の施設 (オ) (ア) ～ (エ) に設けられる建築設備</p>	建基法第2条第1 項第1号、第3号 準用
	<p>イ 道路 (ア) 建築基準法上の道路 (イ) (ア) のほか、下記の要件のいずれかに該当するものも道路として取り扱う。 a 建築基準法第43条但し書きの空地 b 専用歩道、緑道に類する道路形態をもつもので、市が周辺の風致を特徴付けるものとして、判断するもの c 里道・水路等で、市が周辺の風致を特徴付けるものとして、判断するもの</p>	建基法第42条準 用
	<p>ウ 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地 (2以上の建築物が用途上可分である場合は、当該敷地は2敷地となる。)</p>	建基令第1条第1 項第1号準用
	<p>エ 敷地面積 敷地の水平投影面積 (但し、建基法第42条第2項、第3項又は5項により道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の土地は、算入しない。)</p>	建基令第2条第1 項第1号準用
	<p>オ 新築、増築、改築、移転 (ア) 新築 建築物の存しない土地、又は既存建築物の全部を除却した土地における建築物の建築 (イ) 増築 既存建築物が存する敷地内における建築物の建築 別棟(但し、用途上不可分の建築物)の建築も含む。 (ウ) 改築 既存建築物の全部若しくは一部を除却した後、引き続いてこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建築すること。 (エ) 移転 同一敷地内で建築物を移動する行為</p>	
	<p>カ 建築面積 建築物(地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。)の外壁又はこれに代わる柱の中心線(軒、ひさし、はね出し縁、その他これらに類するもので、当該中心線から1m以上突き出たものがある場合は、その端から水平距離1m後退した線)で囲まれた部分の水平投影面積</p>	建基令第2条第1 項第2号準用
	<p>キ 建築物の高さ 地盤面からの高さ</p>	建基令第2条第1 項第6号準用

行為の種類	用語等の定義	備考
(1) 建築物等の 新築等又は 移転	<p>ク 地盤面 建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面（高低差が3mを超える場合は、その高低差の3m以内毎の平均の高さにおける水平面）</p> <p>ケ 地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のもの</p> <p>コ 工作物の高さ 各部の見付けの高さのうち、最大の高さ（絶対高さ）</p> <p>サ 擁壁の高さ （ア）擁壁の前面の上端と下端（前面の下部が地盤面と接する部分）との垂直距離 （イ）擁壁の平均高さは、見付け面積を距離で除した数値とし、宅地造成に伴う場合は、将来の宅地ごと、道路の交差点から交差点又は擁壁の高さの変化点ごとに算定する。 ※道路境界線からの後退幅算定の基礎となる擁壁の高さは、道路からの平均の高さとすることができる。</p>	<p>建基令第2条第2項前段準用</p> <p>建基令第1条第1項第2号準用</p> <p>宅造令第1条第5号</p>
(3) 宅地の造成 等	<p>ア 宅地の造成 宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行う土地の形質の変更で、下記のいずれかに該当するもの （ア）切土であって、その切土部分に高さ1.5mを超えるがけを生ずることとなるもの （イ）盛土であって、その盛土部分に高さ1.5mを超えるがけを生ずることとなるもの （ウ）上記に該当しない切土又は盛土であって、その切土又は盛土の面積が10㎡を超えるもの</p> <p>イ 土地の形質の変更 （ア）土地の形の変更 切土、盛土又は整地による土地の形状の変更 （イ）土地の質の変更 宅地以外の土地（農地・山林等）の宅地への変更</p> <p>ウ のり 都計法及び宅造法上の「がけ」と同義のものとして取り扱う。 ※「がけ」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外のもの</p> <p>エ のりの高さ がけの上端とがけの下端の垂直距離 ※小段等によって分離されている場合、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけは一体のものとする。</p>	<p>宅造法第2条第2号・宅造令第3条各号は適用しない。</p> <p>宅造令第1条第2号準用</p> <p>宅造令第1条第4号準用</p>

行為の種類	用語等の定義	備考
(5) 木竹の伐採	<p>ア 枯損した木竹又は危険な木竹 病害虫等による枯損及び地震や台風等による自然災害により、倒木が懸念され、早急に撤去することが望ましい木竹。なお、枯損した木竹又は危険な木竹以外の周辺の立木竹については、これに含まない。</p> <p>イ 森林 木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹、その他木竹の集団的な生育に供される土地。但し、主として農地又は住宅地若しくはこれに準ずる土地として使用されるものを除く。</p> <p>ウ 森林の拓伐・皆伐 拓伐とは、森林の構成を著しく変化させることなく、逐次更新を確保することを旨として行う主伐。皆伐とは、主伐の一種で、一定範囲の樹木を一斉に全部又は大部分伐採すること。</p>	森林法第2条第1項
(6) 土石の類の採取	<p>ア 露天掘り 坑道を掘らずに地表から渦を巻くように地下めがけて掘っていく手法</p>	
(7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	<p>ア 廃棄物 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物</p> <p>イ 再生資源 資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源</p>	

4 関係資料等

図一 1 (土地の高低差がある場合の建築物の高さの算定)



図一 2 (外壁後退の壁面とみなさないことができるバルコニー (ベランダの類を含む) の形態)

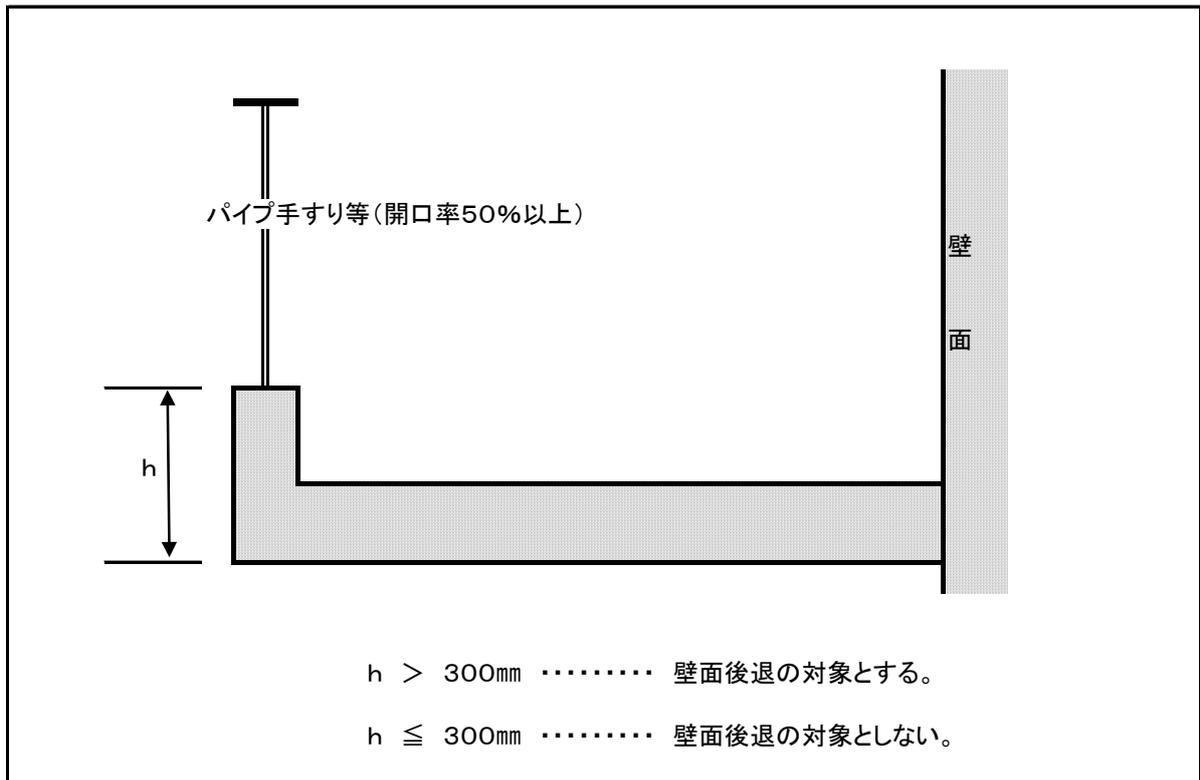


図-3

(建築物の新築等)

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建築物の敷地面積に対する割合の算定は、次によること。

- (1) 建築物の敷地面積とは、建築物の存する敷地の全面積をいう。
- (2) 樹木の植栽に当たっては、建築物の敷地面積に条例別表に定める割合を乗じて得た面積について、10平方メートルにつき高木1本（中木にあつては、2本を高木1本に換算すること。）を植栽すること。
（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。）
- (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 m ² (9 m ²)
植栽時の高さが1m以上3m未満の中木	3 m ² (4 m ²)
植栽時の高さが1m未満の低木	0.25 m ² (0.3 m ²)
生垣	長さ1mにつき1.5 m ² (長さ1mにつき2 m ²)

備考

- 1 ()内は、建築物の敷地が道路と接する部分から3メートル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。
 - 2 生垣については、1メートル当たり1本以上の木竹を植栽すること。
 - 3 植栽計画は、樹冠形状等を考慮した適切な植え込み計画（植栽計画図に縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分を明示すること。）とすること。
- 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。
- (ア) 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。
 - (イ) 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。
 - (ウ) 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3メートル以内に植栽する場合の樹冠投影面積は適用しない。

表-3-2 (緑化率算定基準等-宅地の造成等)

(宅地の造成等)

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宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合の算定は、次によること。

- (1) 樹木の植栽に当たっては、建築物の敷地面積に条例別表に定める割合を乗じて得た面積について、10平方メートルにつき高木1本（中木にあつては、2本を高木1本に換算すること。）を植栽すること。（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。）
- (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3メートル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。
- 2 生垣については、1メートル当たり1本以上の木竹を植栽すること。
- 3 植栽計画は、樹冠形状等を考慮した適切な植え込み計画とする。（植栽計画図に、縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分を明示すること。）

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。

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。

- (3) 屋上及び中庭形状の敷地において(2)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3メートル以内に植栽する場合の樹冠投影面積は適用しない。

表-3-3 (緑化率計算例)

●計算例 1

敷地面積 210㎡の場合 高木2本(1本)、中木5本(3本)、低木16本(10本)、生垣3m(1.0m)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：以下共通

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 7.0 $\text{ m}^2 = 7.0\text{ m}^2$

1本 \times 9.0 $\text{ m}^2 = 9.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

中木 2本 \times 3.0 $\text{ m}^2 = 6.0\text{ m}^2$

3本 \times 4.0 $\text{ m}^2 = 12.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

低木 6本 \times 0.25 $\text{ m}^2 = 1.5\text{ m}^2$

10本 \times 0.30 $\text{ m}^2 = 3.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

生垣 2.0m \times 1.5 $\text{ m}^2/\text{m} = 3.0\text{ m}^2$

1.0m \times 2.0 $\text{ m}^2/\text{m} = 2.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

合計 43.5 $\text{ m}^2 > 42.0\text{ m}^2$ OK

○緑化率の算出

$43.5\text{ m}^2 \div 210\text{ m}^2 = 20.71\% > 20.00\%$ 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

●計算例 2

敷地面積 830㎡の場合 高木9本(3本) 中木20本(6本) 生垣50m(15m)
低木50本(20本)の植栽を計画

基準緑被面積の算出 $830\text{ m}^2 \times 25\% = 207.5\text{ m}^2$ (高木換算で $207.5\text{ m}^2 / 10\text{ m}^2 = 20.7 \Rightarrow 21$ 本以上必要)

○基準植栽密度として、高木21本以上又は中木なら42本以上が条件

高木9本 \times 1+中木20本 \times 0.5=高木換算で19本 $<$ 21本以上 NO

※ 高木2本又は中木4本不足

○緑化面積の算出

高木 6本 \times 7.0 $\text{ m}^2 = 42.0\text{ m}^2$

3本 \times 9.0 $\text{ m}^2 = 27.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

中木 14本 \times 3.0 $\text{ m}^2 = 42.0\text{ m}^2$

6本 \times 4.0 $\text{ m}^2 = 24.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

生垣 35.0m \times 1.5 $\text{ m}^2/\text{m} = 52.5\text{ m}^2$

15.0m \times 2.0 $\text{ m}^2/\text{m} = 30.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

低木 30本 \times 0.25 $\text{ m}^2 = 7.5\text{ m}^2$

20本 \times 0.30 $\text{ m}^2 = 6.0\text{ m}^2$ (道路沿い)

合計 231.0 $\text{ m}^2 > 207.5\text{ m}^2$ OK

○緑化率の算出

$231\text{ m}^2 \div 830\text{ m}^2 = 27.83\% > 25.00\%$ OK

上記計算結果により、基準植栽密度が不足(高木2本又は中木4本不足)。

緑化率については、クリアー。

将来的に建築物となる箱型構造物（地下ガレージ）を設置する場合の誓約書

(参考例)

誓 約 書

令和 年 月 日

(宛先) 高 槻 市 長

(申請者) 住 所

氏 名 印

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

「建築物等（工作物）の新築」の許可条件の内、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っては1.8m、その他の部分である場合にはあっては1m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変更許可申請等を行う旨、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ことを誓約いたします。

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、約2年以内に行います。

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

(参考例－2)

宅地の造成等において、植栽工事を実施できない場合の誓約書

(参考例)

誓 約 書

令和 年 月 日

(宛先) 高 槻 市 長

(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、条例第4条第1項第5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ため、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植栽基本計画図を添付するとともに、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ことを誓約致します。

なお、植栽整備の完了予定時期につきましては、今回許可の工事完了後、約2年以内に行います。

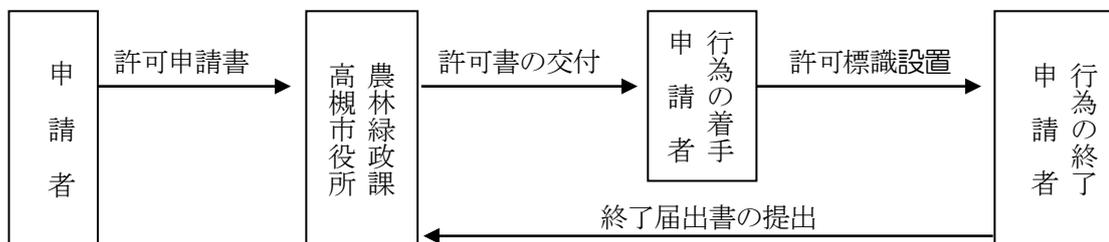
記

- 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かかわらず、未整備部分がある場合の植栽整備の処置方法

5 許可申請等の手続き

(1) 許可申請の手続き

風致地区内における行為の許可申請は、許可申請書（様式第1号）に行為の種別毎の説明書及び必要な図面等を添付して、農林緑政課に2部提出してください。また、行為が終了したときは、終了届出書を2部提出してください。



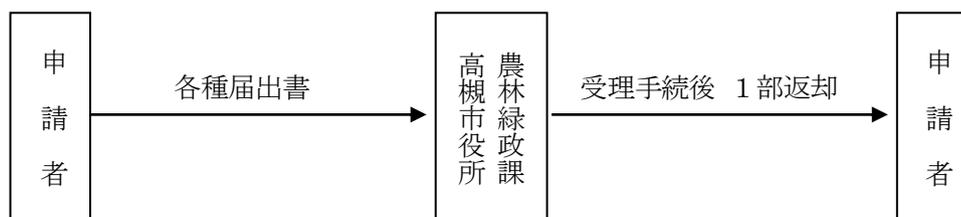
※1 許可申請書等の提出部数 2部

正本1部（市が原議用として保管） 副本1部（許可書等に添付して返却、申請者保管）

- 2 許可申請等には、申請書のほか行為種別毎の説明書や図面等の添付が必要です。
- 3 許可標識については、行為地の見やすい場所に工事等の期間中掲示してください。
- 4 終了届出書には、撮影方向を明示した配置図と写真を添付してください。

(2) その他の手続き

風致地区内行為の廃止・中止及び住所等の変更並びに地位の承継に係る手続きについては、該当する届出書に必要な書類を添付のうえ、農林緑政課に2部提出してください。



※1 届出書の提出部数 2部

正本1部（市が原議用として保管） 副本1部（受理手続き後 1部返却）

- 2 既許可の計画内容に変更が生じる場合は、事前に変更許可申請手続きを行ってください。なお、行為期間の延長については、変更許可申請手続きによるものとします。
- 3 既許可の行為そのものを廃止又は一定期間中止する場合は、廃止又は中止届出書に許可書及び既風致地区許可申請書（申請者保管）並びに現況写真を添付のうえ、届出書を提出してください。
- 4 上記3については、状況確認を行い原状回復を求めることがあります。

(3) 許可申請等に必要な添付書類

行為の種類	説明書の種類	図面の種類 及び縮尺	明示事項及び表示方法
(1) 建築物等の新築 等又は移転	「建築物説明書」 様式第3号	付近見取図 2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路および目標となる地物
		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 600分の1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物等の位置、用途及び敷地の境界線からの外壁後退距離
		各階平面図 200分の1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
	「工作物説明書」 様式第4号	2面以上の立面図 200分の1以上	縮尺、建築物の最高の高さ、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
		構造図（工作物） 200分の1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
		直交する2面以上 の敷地断面図 600分の1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
		植栽計画図 600分の1以上	縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分並びに緑化率計算書、基準植栽密度算定式（※1）
(2) 建築物等の色彩 の変更	「建築物等の色 彩変更説明書」 様式第5号	付近見取図 2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路および目標となる地物
		配 置 図 600分の1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物等の位置、用途及び敷地の境界線からの外壁後退距離
		2面以上の立面図 200分の1以上	縮尺、建築物等の高さ並びに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
(3) 宅地の造成等	「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」 様式第6号の	付近見取図 2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路および目標となる地物
		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
		現 況 図 600分の1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、種類、本数、高さ及び枝張り（※3）
		平面計画図 600分の1以上	縮尺、土地利用計画、切土及び盛土の区分、切土及び盛土を行う敷地の面積並びに切盛土量計算書（※2）
		断 面 図 600分の1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のりの高さ、勾配及び保護の方法（※2）
		植栽計画図 600分の1以上	縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分並びに緑化率計算書、基準植栽密度算定式（※1）
(4) 水面の埋立て又 は干拓	「水面の埋立て 又は干拓説明書」 様式第7号の	付近見取図 2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路および目標となる地物
		現 況 図 600分の1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、種類、本数、高さ及び枝張り（※3）
		平面計画図 600分の1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、切土及び盛土の区分、切土及び盛土を行う敷地の面積並びに切盛土量計算書（※1）
		植栽計画図 600分の1以上	縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分並びに緑化率計算書、基準植栽密度算定式（※1）

行為の種類	説明書の種類	図面の種類 及び縮尺	明示事項及び表示方法
(5) 木竹の伐採	「木竹の伐採説明書」 様式第8号	付近見取図 2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路および目標となる地物
		現況図 600分の1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、種類、本数、高さ及び枝張り(※3)
		植栽計画図 600分の1以上	縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分並びに緑化率計算書、基準植栽密度算定式(※1)
(6) 土石の類の採取	「土石の類の採取説明書」 様式第9号	付近見取図 2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路および目標となる地物
		現況図 600分の1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、種類、本数、高さ及び枝張り(※3)
		断面図 600分の1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のりの高さ、勾配及び保護の方法(※2)
(7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	「屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積説明書」 様式第10号	付近見取図 2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路および目標となる地物
		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
		現況図 600分の1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、種類、本数、高さ及び枝張り(※3)
		平面計画図 600分の1以上	縮尺、行為途中及び行為後の土地利用計画、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 600分の1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のりの高さ、勾配及び保護の方法(※2)
植栽計画図 600分の1以上	縮尺、木竹の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分並びに緑化率計算書、基準植栽密度算定式(※1)		

※1 新植樹は緑色、既存樹は橙色、移植樹は青色、伐採樹は赤色 ※2 切土は黄色、盛土は赤色 ※3 既存樹は橙色で着色

(4) 「既存狭小住宅の建替え」の許可申請時に必要な添付図書
(上記の必要図書に加えて下記の図書が必要となります。)

行為の種類	説明書の種類	図面の種類 及び縮尺	明示事項及び表示方法
既存狭小住宅の建替え	現況既存狭小住宅の「建築物説明書」 様式第3号	現況配置図 600分の1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物等の位置、用途及び敷地の境界線からの外壁後退距離
		現況各階平面図 200分の1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べ床面積の計算書
		2面以上の現況立面図 200分の1以上	縮尺、建築物の最高の高さ、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
		現況写真	周囲の状況写真を含むカラー写真
		建替え前の建築物の登記簿謄本等	昭和45年6月14日以前に新築された建築物であることを証する書類
		建築物の敷地の登記簿謄本等	敷地の面積が100㎡以下であることを証する書類
		住民票等	建替え前の建築物に従前から居住していることを証する書類
		誓約書	建替え後の建築物に引き続き居住することを誓約する書類

6 申請書等の記載要領

申請書及び行為の種類毎の説明書等の作成にあたっては、下記の事項に留意して記入してください。申請書等の用紙は、日本工業規格A4縦型とします。

なお、許可申請の手続きを代理人が行う場合は、委任状を添付してください。

- (1) 風致地区内行為許可申請書（様式第1号）
 - ①申請年月日は、市の受付日とする。
 - ②申請者の住所や氏名及び行為地の地番については正確にかつ省略しないものとする。
 - ③行為地の面積は、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。
 - ④行為の種類は、該当するすべてを記入する。
 - ⑤行為の目的は、「専用住宅の新築」や「宅地の造成」等簡潔に記入する。
 - ⑥行為の期間は、申請に要する期間を見込んだ年月日とするか、「許可日～〇ヶ月」等としてもよいものとする。
- (2) 「建築物説明書」（様式第3号）
 - ①敷地面積は、申請書（様式第1号）の行為地の面積ではなく、道路や角地等の持ち出し敷地面積を控除した数値（実敷地面積）とする。
 - ②建築面積、延べ面積欄の申請以外の部分は、増築時における既存部分の面積を記入する。
 - ③色彩については、括弧書きでマンセル値も記入する。
- (3) 「工作物説明書」（様式第4号）
 - ①土地の形質の変更が有の場合は、「宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更説明書」（様式第6号）の数値を記入する。
 - ②用途は、「擁壁や地下ガレージ」等簡潔に記入する。
 - ③敷地面積は、全敷地面積又は行為の範囲面積を記入する。
 - ④その他の構造の概要は、高さ・長さ・幅員・容積等を記入する。
 - ⑥敷地内の木竹が有の場合は、主な木竹の種類や高さ及び本数等を記入する。
- (4) 「建築物等の色彩変更説明書」（様式第5号）

変更後の色彩については、当該色のマンセル値もあわせて記入する。
- (5) 「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」（様式第6号）
 - ①面積は、行為を行う範囲面積を記入する。
 - ②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」等を記入する。
- (6) 「木竹の伐採説明書」（様式第8号）
 - ①面積は、行為を行なう範囲の面積を記入する。
 - ②風致維持のために行う措置は、「風致の維持のために必要最小限の伐採とする」等を記入する。
- (7) 「委任状」（自由様式）の記載項目
 - ①申請者や受任者及び委任内容が明記されていること。
 - ②申請者及び受任者が必ず押印していること。
 - ③申請者の押印は、風致地区内行為許可申請書（様式第1号）に使用している印鑑と同じものを使用すること。
 - ④受任者は、住所や氏名及び連絡先電話番号を必ず明記すること。

[記 載 例]

様式第1号（第2条関係）

風致地区内行為許可申請書

(市の受付日を記入)

令和〇〇年〇〇月〇〇日

(宛先) 高槻市長

(住居表示のとおり省略なく記入)

住 所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇

申請者

氏 名 〇 〇 〇 〇 印

電 話 ()

(法人にあっては主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名)

高槻市風致地区内における建築等の規制に関する条例第2条第1項の規定により、次のとおり許可を申請します。

風致地区の名称	摂津峡風致地区			
行為地の所在及び地番	(所在地番のとおり省略なく記入) 高槻市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇			
行為地の面積及び地目	面積	(全敷地面積を記入) 〇〇〇.〇〇m ²	地目	1 田 2 畑 ③ 宅地 4 山林 5 原野 6 その他 ()
行為の種類	① 建築物の新築、増築、改築又は移転 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 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、廃棄物又は再生資源の堆積			
行為の目的	専用住宅の新築			
行為の期間	(許可日から可) (許可日から〇ヶ月も可) 令和〇〇年〇〇月〇〇日 ~ 令和〇〇年〇〇月〇〇日			

注：許可申請手続きを代理人が行う場合は、委任状を添付すること。

風致地区内行為変更許可申請書

(市の受付日を記入)

令和 年 月 日

(宛先) 高槻市長

(住居表示のとおり省略なく記入)

住所 ○○市○○町○丁目○○番地○○

申請者

氏名 ○ ○ ○ ○ 印

電話 ()

〔法人にあつては、主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名〕

高槻市風致地区内における建築等の規制に関する条例第2条第1項の規定より、次のとおり変更許可を申請します。

変更事項	(主な変更内容を記入) 建築面積の増加	
変更内容	新	建築面積 ○○○.○○ m ²
	旧	建築面積 ○○○.○○ m ²
風致地区の名称	摂津峡風致地区	
行為地の所在地及び地番	(所在地番のとおり省略なく記入) 高槻市○○町○丁目○○番地○○	
許可を受けた行為の種類	(既許可の行為の種類を記入) 建築物の新築	
許可番号	○○○ 第 ○○○ 号	
許可年月日	令和○○年○○月○○日	
理由	屋根付のバルコニーを設置することとなったため、建築面積が増加したもの	

注：変更許可申請手続きを代理人が行う場合は、委任状を添付すること。

様式第3号（第2条、第9条において準用する第2条関係）

建築物説明書

土地の形質の変更の有無	1 有（面積 m^2 最高のり高 m ）			② 無
工事の種類	① 新築	2 増築	3 改築	4 移転
常設又は仮設の別	① 常設 2 仮設（ 年 月 日～ 年 月 日）			
用途	専用住宅			
棟数	〇〇 棟			
敷地面積	（建築確認に係る実敷地面積） 〇〇〇.〇〇 m^2 (A)			
建築面積	申請部分	申請以外の部分	合計	
	〇〇〇.〇〇 m^2	（増設時等の既設建築面積） 〇〇〇.〇〇 m^2	〇〇〇.〇〇 m^2 (B)	
延べ面積	〇〇〇.〇〇 m^2	（増築時等の既設延べ面積） 〇〇〇.〇〇 m^2	〇〇〇.〇〇 m^2	
建ぺい率	（B） / （A） × 100 = 〇〇.〇〇 %			
高さ （改築前）	平均地盤面からの最高の高さ （		〇.〇〇m 〇.〇〇m）	
申請部分から敷地の境界線までの最短距離	道路に接する部分	（外壁等面から道路境界線までの最短距離）		〇.〇〇m
	その他の部分	（外壁等面から隣地境界線までの最短距離）		〇.〇〇m
構造	① 木造 2 鉄筋コンクリート造 3 鉄骨造 4 コンクリートブロック造 5 その他（ ）			
	地上 〇 階		地下 〇 階	
外壁の色彩	淡いベージュ 色（マンセル値を記入）			
屋根の色彩	黒 色（仕上げが有りの場合マンセル値を記入）			
敷地内の木竹の有無	無（有の場合はその概要）	緑化率	（緑化率計算書の数値を記入） 〇〇.〇〇 %	
植栽計画	〇〇〇（H=〇〇 W=〇〇 〇〇本） 〇〇〇（H=〇〇 W=〇〇 〇〇本） （リストが記載されていれば別紙「植栽計画図」のとおりでも可）			
工事施行者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設(株) 代表者 〇〇〇〇 担当者 〇〇〇〇 電話（〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇）			

注：1 敷地内の木竹の有無の欄及び植栽計画の欄には、主な木竹の種類、高さ、本数及び位置を簡単に記入すること。

2 建築物の築造にあたり、土地の形質の変更や木竹の伐採等が伴う場合は、許可申請書の行為の種類欄への記入や行為ごとの説明書等の必要図書を添付すること。

様式第4号（第2条、第9条において準用する第2条関係）

工作物説明書

土地の形質の変更の有無	(有の場合の面積、最高のり高は、宅地の造成等の説明書の数値)		
	① 有 (面積〇〇.〇〇m ² 最高のり高 〇.〇〇m)	2 無	
工事の種類	① 新築	2 増築	3 改築 4 移転
常設又は仮設の別	① 常設 2 仮設 (令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日)		
用途	擁壁、コンクリートブロック塀		
敷地面積	(全敷地面積を記入) 〇〇〇.〇〇m ²		
高さ	(工作物のうち、地表面等から最大高となる部分の高さ) 〇.〇〇m		
構造	1 木造 ② 鉄筋コンクリート造 3 鉄骨造 ④ コンクリートブロック造 5 その他 ()		
その他の構造の概要	(工作物の種別毎に高さ、長さ等を記入) RC 擁壁 H=〇.〇m L=〇.〇m CB 塀 H=〇.〇m L=〇.〇m		
色彩	灰色 (仕上げがない場合は素地の色、仕上げが有りの場合は、マンセル値も記入)		
敷地内の木竹の有無	無 (有の場合はその概要)	緑化率	〇〇.〇〇%
植栽計画	〇〇〇 (H=〇〇 W=〇〇 〇〇本) 〇〇〇 (H=〇〇 W=〇〇 〇〇本) (リストが記載されていれば別紙「植栽計画図」のとおりでも可)		
工事施行者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設(株) 代表者 〇〇〇〇 担当者 〇〇〇〇 電話 (〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)		

注：1 その他の構造の概要の欄には、長さ、幅員、容積等を記入すること。

2 敷地内の木竹の有無の欄及び植栽計画の欄には、主な木竹の種類、高さ、本数及び位置を簡単に記入すること。

3 工作物の築造にあたり、土地の形質の変更や木竹の伐採等が伴う場合は、許可申請書の行為の種類欄への記入や行為ごとの説明書等の必要図書を添付すること。

建築物等の色彩変更説明書

色彩を変更する建築物等の種類	① 建築物（ <u>外壁</u> 屋根） 2 工作物（ ）
現在の色彩	外 壁 淡いベージュ 色 屋 根 黒 色
変更後の色彩	外 壁 淡いベージュ 色 (マンセル値も記入) 屋 根 グレー 色 (マンセル値も記入)
変更理由	経年変化による塗装替え
行為地付近の現況	道路沿いに高さ1.5m～3mほどの前栽樹木や生垣が多い平坦な住宅地内であり、住宅地周辺は針広混交の雑木林となっている。

注：行為地付近の現況の欄には、行為地付近の地形並びに主な木竹の種類及び高さを記入すること。

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

面積	(行為を行なう範囲の面積を記入) 〇〇.〇〇 m ²
最高のり高	(のりの内、地表面等から最大高となる部分の高さを記入) 〇.〇〇 m
切土	(切土の合計量を記入) 〇〇.〇〇 m ³
盛土	(盛土の合計量を記入) 〇〇.〇〇 m ³
行為地の現況	なだらかな丘陵地で、主に落葉雑木が(高さ約10m)が点在している未利用地である。
風致の維持のために行う措置	風致の維持のため、主として風土種による十分な植栽を行う。
緑化率	(緑化率計算書による数値を記入) 〇〇.〇〇 %
工事施行者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設(株) 代表者 〇〇〇〇 担当者 〇〇〇〇 電話(〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)

注：1 行為地の現況の欄には、行為地の地形、田、畑、山林等の土地の利用現況並びに主な木竹の種類及び高さを記入すること。

2 宅地の造成等にあたり、工作物の築造や木竹の伐採等が伴う場合は、許可申請書の行為の種類欄への記入や行為ごとの説明書等の必要図書を添付すること。

木竹の伐採説明書

森林地内の木竹の伐採	面積	(行為を行なう範囲の面積を記入) 〇〇.〇〇 m ²		
	伐採量	(伐採を行う部分の伐採体積量を記入) 〇〇.〇〇 m ³		
	伐採方法	1 皆伐 ② 拓伐 (拓伐率 〇〇.〇〇%)		
	林相	1 針葉樹林 2 広葉樹林 ③ 針広混交樹林 (占領面積比 針〇:広〇) 4 竹林		
	主な木竹の種類	〇〇〇〇及び〇〇〇〇 (行為を行う森林を代表する樹種を記入)		
	林齢	〇〇年～ 〇〇年		
	行為地付近の現況	〇〇〇〇や〇〇〇〇が数多く生育する緑豊かな丘陵地		
	風致維持のために行う措置	風致の維持のために必要最小限の伐採とする。		
工事施行者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設(株) 代表者 〇〇〇〇 担当者 〇〇〇〇 電話 (〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)			
集団をなす木竹の伐採	面積	(行為を行なう範囲の面積を記入) 〇〇.〇〇 m ²		
	伐採量	(伐採を行う樹木の本数を記入) 〇〇本		
	伐採方法	① 皆伐 2 拓伐 (拓伐率 %)		
	主な木竹の種類	〇〇〇〇及び〇〇〇〇 (行為地を代表する樹種を記入)		
	林齢	〇〇年～ 〇〇年		
	行為地付近の現況	閑静な住宅地であり、〇〇〇や〇〇〇が植えられている。		
	風致の維持のために行う措置	風致の維持のために必要最小限の伐採とする。		
工事施行者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設(株) 代表者 〇〇〇〇 担当者 〇〇〇〇 電話 (〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)			
独立樹木の伐採	樹種名	樹齢	樹高	幹まわり (地上より 1.5m)
	〇〇〇〇 計〇本	約 〇〇年	〇.〇 m	〇.〇 m

注： 森林地内の木竹の伐採又は集団をなす木竹の伐採の行為地付近の現況の欄には、行為地付近の地形並びに主な木竹の種類及び高さを記入すること。

土石の類の採取説明書

面積	(行為を行う範囲の面積を記入)	〇〇.〇〇 m ²
採取量	(採取を行う部分の体積量を記入)	〇〇.〇〇 m ³
採取土石類の種類	〇〇〇〇及び〇〇〇〇	
風致の維持のために 行う措置	(採取時及び採取完了時の措置を記入) 採取時にあつては周囲に囲い等を設置し、採取完了時には風致の維持のために必要な植栽等を行う。	
緑化率	(緑化率計算書による数値を記入)	〇〇.〇 %
工事施行者の住所及 び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設(株) 代表者 〇〇〇〇 担当者 〇〇〇〇 電話 (〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)	

注： 土石類の採取にあたり、木竹の伐採や屋外における土石、廃棄物若しくは再生資源の堆積を伴う場合は、許可申請書の行為の種類欄への記入や行為ごとの説明書等の必要図書を添付すること。

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積説明書

堆積物の種類	土石 ・ 廃棄物 ・ 再生資源
面積	(行為を行う範囲の面積を記入) 〇〇.〇〇 m ²
堆積の高さ	(堆積物の地表面等から最大高となる部分の高さを記入) 〇〇.〇〇 m
堆積の量	(堆積を行う部分の体積量を記入) 〇〇.〇〇 m ³
行為地の現況	〇〇〇〇や〇〇〇〇が多く生育する緑豊かな山林
風致の維持のために 行う措置	(堆積時及び堆積完了時の措置を記入) 堆積時にあつては周囲に囲い等を設置し、堆積完了時には風致の 維持のために必要な植栽等を行う。
緑化率	(緑化率計算書による数値を記入) 〇〇.〇 〇%
工事施行者の住所及 び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設(株) 代表者 〇〇〇〇 担当者 〇〇〇〇 電話 (〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇)

注：1 行為地の現況欄には、行為地の地形、田、畑、山林等の土地の利用現況並びに主な木竹の種類及び高さを記入すること。

2 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積にあたり、木竹の伐採等を伴う場合は、許可申請書の行為の種類欄への記入や行為ごとの説明書等の必要図書を添付すること。

様式第12号（第6条、第9条において準用する第6条関係）

住所等変更届出書

(市の受付日を記入)

令和〇〇年〇〇月〇〇日

(宛先) 高槻市長

(住居表示のとおり省略なく記入)

届出者 住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇

氏名 〇 〇 〇 〇 印
電話 ()

〔 法人にあつては主たる事務所の所在地、
その名称及び代表者の氏名 〕

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規則第6条（同規則第9条において準用する場合を含む。）の規定により、次のとおり届け出ます。

変更事項	住所の変更	
変更内容	新	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇
	旧	□□市□□町□丁目□□番地□□
風致地区の名称	摂津峡風致地区	
行為地の所在及び地番	(許可を受けた所在地番のとおり省略なく記入) 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇	
許可を受けた行為の種類	(既許可の行為の種類を記入) 建築物の新築	
許可番号	(既許可の許可番号を記入) 〇〇〇 第 〇〇〇 号	
許可年月日	令和 〇〇年 〇〇月 〇〇日	
理由	本社事務所移転のため	

風致地区内行為地位承継届出書

（市の受付日を記入）

令和〇〇年〇〇月〇〇日

（宛先）高槻市長

届出者 住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇
 氏名 〇 〇 〇 〇 印
 電話 ()
 [法人にあつては、主たる事務所の所在地、
 その名称及び代表者の氏名]

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規則第7条第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

承継人の住所及び氏名	住所	(地位を承継した者の住所) 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇
	氏名	(地位を承継した者の氏名) 〇 〇 〇 〇
被承継人の住所及び氏名	住所	(既許可を受けた者の住所) 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇
	氏名	(既許可を受けた者の氏名) 〇 〇 〇 〇
風致地区の名称	摂津峡風致地区	
行為地の所在及び地番	(所在地番のとおり省略なく記入) 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇	
許可を受けた行為の種類	(既許可の行為の種類を記入) 建築物の新築	
許可番号	(既許可の許可番号を記入) 〇〇〇 第 〇〇〇 号	
許可年月日	(既許可の許可年月日を記入) 令和 〇〇年 〇〇月 〇〇日	
承継の理由	相続のため	

風致地区内行為許可標識		
許可番号	(行為の許可番号を記入) 〇〇〇 第 〇〇〇 号	
許可年月日	(行為の許可年月日を記入) 令和 〇〇年 〇〇月 〇〇日	
許可を受けた行為の種類	(許可行為の種類を記入) 建築物の新築	
許可期間	(許可を受けた期間を記入) 令和〇〇年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日まで	
行為者	住所	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇
	氏名	〇 〇 〇 〇
工事現場 管理者	住所	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇
	氏名	〇〇建設会社 代表者 〇 〇 〇 〇 担当者 〇 〇 〇 〇
	連絡先	電話 〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇
その他		

注：1 大きさは、縦 90センチメートル、横 60センチメートルとする。

2 行為地の見やすい場所に掲示すること。