

「大阪府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6年4月1日

大阪府都市整備部公園課

目 次

1. 趣 旨	P- 1
2. 許可が必要な行為等 (表-1)	P- 1
3. 許可の基準及び用語の定義 (表-2 (その1~11))	P- 2
(1) 建築物の新築等	P- 2
(2) 工作物の新築等	P- 8
(3) 建築物等の色彩の変更	P- 9
(4) 宅地の造成等	P-10
(5) 水面の埋立て等	P-11
(6) 木竹の伐採等	P-11
(7) 土石の類の採取	P-12
(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	P-12
4. 関係資料等	P-13
(1) 土地の高低差がある場合の建築物の高さの算定 (図-1)	P-13
(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)	P-13
(3) 当該への形態・構造等が、高さ1.5mのへいと同等の開放性を有すると認められるもの (図-3)	P-14
(4) 緑化率算定基準等—建築物の新築 (表-3-1)	P-15
緑化率算定基準等—宅地の造成等 (表-3-2)	P-16
緑化率計算例 (表-3-3)	P-17
(5) 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 (様式1)	P-18
(6) 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 (様式2)	P-19
5. 許可申請等の手続き	P-20
(1) 許可申請の手続き (図-4)	P-20
(2) 工事の終了等 (終了・廃止・中止) 届出書の提出手続き	
① 終了届出書の提出手続き (図-5)	P-20
② 廃止・中止届出書の提出手続き (図-6)	P-21
(3) 住所等の変更、許可に基づく地位の承継の提出手続き (図-7)	P-21
6. 許可申請時に必要な添付書類	P-22
(1) 風致地区内行為における種別毎の必要図書一覧表 (表-4)	P-22
(2) 「既存狭小住宅の建替え」の許可申請時における必要図書 (表-5)	P-23
7. 風致地区内行為許可申請書の記載要領	P-24
(1) 申請用紙に添付する各種書式等	P-24
(2) 記載例	
① 風致地区内行為許可申請書 (様式第1号)	P-26
② 建築物説明書 (様式第2号その1)	P-27
③ 工作物説明書 (様式第2号その2)	P-28
④ 建築物の色彩変更説明書 (様式第2号その3)	P-29
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2号その4)	P-30

⑥	水面の埋立て又は干拓説明書（様式第2号その5）	_____	P-31
⑦	木竹の伐採説明書（様式第2号その6）	_____	P-32
⑧	土石類の採取説明書（様式第2号その7）	_____	P-33
⑨	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2号その8）	_____	P-34
⑩	風致地区内行為（終了・廃止・中止）届出書（様式第3号）	_____	P-35
⑪	住所等変更届出書（様式第4号）	_____	P-36
⑫	風致地区内行為地位承継届出書（様式第5号）	_____	P-37
⑬	風致地区内行為許可標識（様式第6号）	_____	P-38

[凡例]	・建基法	建築基準法（平成18年6月7日改正）
	・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（社団法人大阪建築士会・社団法人大阪建築士事務所協会）
	・都計法	都市計画法
	・盛土規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法
	・盛土規制令	宅地造成及び特定盛土等規制法施行令

- 平成16年5月26日 制定
- 平成19年9月25日 改正・公表
- 平成24年4月2日 改正・公表
- 令和3年4月1日 改正・公表
- 令和6年4月1日 改正・公表

「大阪府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、「大阪府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「大阪府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。）の施行に關し必要な事項を定めるものとする。

2. 許可が必要な行為等

表-1

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	
行為の種別	根拠				
(1) 建築物の新築、改築、増築又は移転（以下「新築等」という。）	条例第二条第1項第一号	条例第二条第三項／規則第三条一～十二号	条例第三条一～三号／規則第四条一～三十六号	条例第二条第2項四号 →新築、改築、増築に係る部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの（高さ1.5mを超えるものを除く。） 条例第二条第2項五号 →移転に係る部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの 条例第二条第2項一～三号	条例第二条第1項第十三号イ～ニ
(2) 工作物の新築等	条例第二条第1項一号	〃	〃	条例第二条第2項六号イ～ホ 条例第二条第2項六号へ →新築等に係る部分の高さが1.5m以下であるもの 条例第二条第2項一～三号	
(3) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の色彩の変更	条例第二条第1項二号	〃	〃	条例第二条第2項七号 →建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、へい、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外 条例第二条第2項一～三号	
(4) 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。）	条例第二条第1項三号	〃	〃	条例第二条第2項八号 →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 条例第二条第2項一～三号	
(5) 水面の埋立て又は干拓	条例第二条第1項四号	〃	〃	条例第二条第2項九号 →面積が10㎡以下のもの 条例第二条第2項一～三号	
(6) 木竹の伐採	条例第二条第1項五号	〃	〃	条例第二条第2項十号イ～ホ 条例第二条第2項一～三号	
(7) 土石の類の採取	条例第二条第1項六号	〃	〃	条例第二条第2項十一号 →第二条第2項八号と同程度のもの 条例第二条第2項一～三号	
(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	条例第二条第1項七号	〃	〃	条例第二条第2項十二号 →面積が10㎡以下で、高さが1.5m以下であるもの 条例第二条第2項一～三号	

3. 許可の基準及び用語の定義

表-2 (その1)

行為の種別	許 可 の 基 準		備 考
	項 目	基 準	
	要領総則	<p>ア. 当該行為地が2以上の市にまたがる場合 その内で最大の敷地が属する行政庁が許可申請手続きを取り扱う。但し、他の市の合議等（裏書き等を含む。）も必要とする。</p> <p>イ. 当該行為地が風致地区の内外にまたがる場合 風致地区内の部分のみ対象として取り扱う。</p> <p>ウ. 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>	<p>建築確認申請手続き準拠。</p> <p>条例第四条第2項</p>
(1) 建築物の新築等	<p>条例・規則の基準</p> <p>(※文言については原文を簡略化して表記しています。以下、同様。)</p>	<p>ア. 建築物の新築（仮設、地下は除く。） （ア）高さ15m以下であること。 （イ）建ぺい率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）条例「別表」の緑化率を確保すること。</p> <p>イ. 建築物の改築 （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）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>ウ. 建築物の増築（仮設、地下は除く。） （ア）当該増築部分の高さが15m以下であること。 （イ）増築後の建ぺい率は40%以下であること。 （ウ）当該増築部分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。 （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。</p> <p>エ. 建築物の移転 （ア）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。 （イ）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>オ. 仮設の建築物（新築、増築の場合） （ア）移転、除却が容易である構造であること。 （イ）規模、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>カ. 地下に設ける建築物（新築、増築の場合） （ア）位置、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>条例第四条第1項第一号イ</p> <p>条例第四条第1項第二号</p> <p>条例第四条第1項第三号イ</p> <p>条例第四条第1項第四号</p> <p>条例第四条第1項第一号ハ、第三号ハ</p> <p>条例第四条第1項第一号ニ、第三号ニ</p>

表—2 (その2)

行為の種別	許可の基準		備考
	項目	基準	
(1) 建築物の新築等	条例・規則の基準	<p>キ. 昭和45年6月14日前に新築された建築物の特例 下記の要件のいずれにも該当する場合は、ア. (イ)、(ウ)、 (オ)[2P]は不適用とすることができる。 (ア)敷地面積100㎡以下。 (イ)住宅用途。 (ウ)建替え前の建ぺい率以下。 (エ)建替え前の居住者の継続居住。</p>	条例第四条第3項
	用語等の定義	<p>ア. 建築物 土地に定着する工作物の内、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へい。 (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> <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、市町村等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、市町村等が周辺の風致を特徴付けるものとして、判断するもの。</p> <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敷地ということになる。)</p>	<p>建基法第2条第1項第1号、第3号準用</p> <p>建基法第42条準用</p> <p>建基令第1条第1項第1号準用</p>

表-2 (その3)

行為の種別	許可の基準		備考
	項目	基準	
(1) 建築物の新築等	用語等の定義	<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項又は第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> <p>オ. 新築、改築、増築、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)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、構造の著しく異なる建築物を建築すること。 (ウ)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。) (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> <p>キ. 建築物の高さ 地盤面からの高さ。</p> <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>建基令第2条第1項第一号準用</p> <p>建基法運用解釈準拠</p> <p>建基令第2条第1項第二号準用</p> <p>建基令第2条第1項第六号準用 建基令第2条第2項前段準用</p> <p>建基令第1条第1項第二号準用</p>
	要領による詳細基準	<p>ア. 建築物の高さ (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>※ 規則4条25～27号によるアンテナ等は、工作物であり、建築物の高さには算入されない。</p>	<p>建基令第2条第1項第六号準用。 但し、ただし書きは準用しない。</p>

表-2 (その4)

行為の種別	許 可 の 基 準		備 考
	項 目	基 準	
		<p>(イ)土地の高低差がある場合</p> <p>a. 高低差が6 m以下の場合 3 m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6 mを超える場合</p> <p>(a)最下点から3 m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3 mを超える部分 3 mを超え6 mまでの部分の地盤面から起算する。</p> <p>。</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30 cm以上であること。</p> <p>。</p> <p>(b)周囲の外壁面からの水平距離が50 cm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1 m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1 m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>建基令第2条第2項準用。</p> <p>但し、高低差については6 mまでに限る (図-1)</p> <p>建基法第53条第3項は準用しない 建基法取扱い準拠</p>

表-2 (その5)

行為の種別	許可の基準		備考
	項目	基準	
(1) 建築物の新築等	要領による 詳細基準	<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) 外壁後退の対象とする。</p> <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) 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扱いに準じる (工作物説明書添付要)。 →(2)ア. (エ) a. 及びb. [9P]</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 (ベランダ類を含む)、屋外階段等については、支持する柱の面を壁面とみなす。</p> <p>b. 出窓、戸袋、腰壁等については、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 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。 (a) 片持ち形式であること。 (b) 立ち上がり見高が30cm以下であること。 (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、へい、柵 原則として、外壁後退の対象としない。 (但し、エ. (イ) [7P])</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 →対象1 (次表)</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 →対象2 (次表)</p> <p>c. 地盤面下に埋設する建築物等の部分 →対象外</p>	<p>建基法取扱い 準拠</p> <p>(図-2)</p>

表-2 (その7)

行為の種別	許可の基準		備考
	項目	基準	
(1) 建築物の新築等	要領による詳細基準	<p>キ. 増築の取扱い</p> <p>(ア) 条例及び本要領の「建築物の高さ及び外壁後退に係る規定」は、当該増築部分についてのみ適用する。</p> <p>(イ) 全部の敷地について、条例及び本要領の「緑化(植栽)に係る規定」に適合するものとする。</p> <p>(ウ) 増築部分が10㎡以下で申請が不要であっても、条例及び本要領の「建ぺい率に係る規定」に抵触する場合は増築は認められない。</p>	<p>条例第四条第1項第三号イ(1)、(3)</p> <p>建基法第3条第2項趣旨準用</p>
		<p>ク. 移転の取扱い</p> <p>(ア) 全部の敷地について、条例及び本要領の「緑化(植栽)に係る規定」に適合するものとする。</p>	
		<p>ケ. 昭和45年6月14日前に新築された建築物の特例</p> <p>(ア) 条例及び本要領の「外壁後退及び緑化(植栽)に係る規定」に配慮するものとする。</p> <p>(イ) 当該規定中の「前に新築された」とは、条例施行日において、現存していた場合に加え、条例の適用を受けずに工事中であった場合も含むものとする。</p>	
(2) 工作物の新築等	条例、規則の基準	<p>ア. 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>条例第四条第1項一、三、四号ロ</p>
	用語等の定義	<p>ア. 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>イ. 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>盛土規制令第一条4項</p>
	要領による詳細基準	<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、5m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ない。</p> <p>(a) 面積が1ha以下となる宅地の造成等によるものであること。</p> <p>(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。</p>	

表-2 (その8)

行為の種類別	許可の基準		備考
	項目	基準	
(2) 工作物の 新築等	要領による 詳細基準	<p>(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及び特定盛土等規制法の許可を受けている場合を含む。)</p> <p>(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為されていること。</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1.5m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。ただし、最大1.8m以上の幅(後退)とする。 ※後退距離については、風致地区によっては別途定めている場合がありますので、各市担当課へ確認してください。 ※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となる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」のことをいうものとする。</p> <p>(イ)単体で設置される門、へい、柵 門、へい、柵等が単体で設置される場合は、工作物として取り扱うこととする(工作物申請要)。 →(1)ウ.(オ) [6P]、(1)エ.(イ) [7P]</p> <p>(ウ)将来的に建築物(地下ガレージ)となる箱形構造物 下記のとおり取扱うこととした上で、誓約書(別紙様式1)の提出を要することとする。</p> <p>a. 建築計画に基づいて地盤面を設定した上で、(1)ウ.(カ) [6P]の基準を適用する。</p> <p>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。</p> <p>(a)当該位置、場所への設置が必要不可欠であること。</p> <p>(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4条25~27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。</p> <p>(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>	(様式1)
(3) 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。	条例第四条第1項五号
	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階調を破らない、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。	

表-2 (その9)

行為の種別	許 可 の 基 準		備 考
	項 目	基 準	
(4) 宅地の造成等	条例、規則の基準	<p>ア. 条例「別表」の緑化率を確保すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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なうこと等により、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。</p>	<p>条例第四条第1項六号イ</p> <p>条例第四条第1項六号ロ</p> <p>条例第四条第1項六号ハ</p> <p>条例第四条第1項六号ニ</p>
	用語等の定義	<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等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)盛土であつて、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。 (イ)切土であつて、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。 (ウ)上に該当しない切土又は盛土であつて、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 都計法及び盛土規制法上の「がけ」と同義のものとして取扱う。 ※「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みなす。</p>	<p>盛土規制法第二条二号、三号・盛土規制令第三条各号準用</p> <p>盛土規制令第一条1項準用</p> <p>盛土規制令第一条3項準用</p>

表-2 (その10)

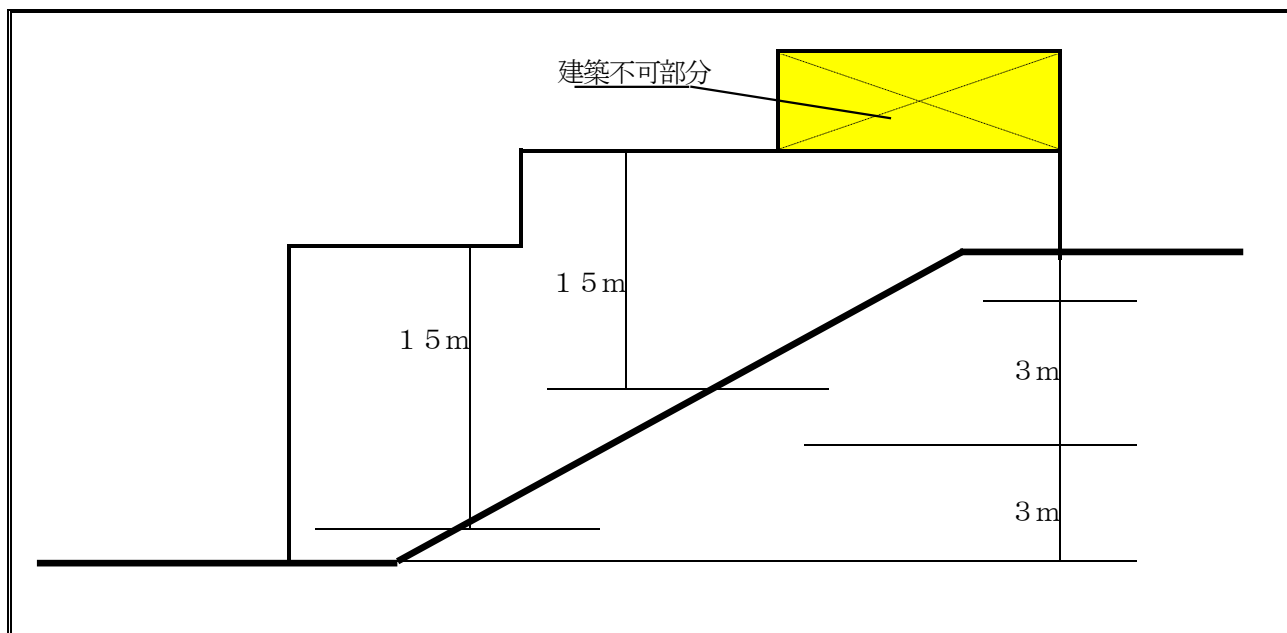
行為の種別	許可の基準		備考
	項目	基準	
(4) 宅地の造成等	要領による 詳細基準	<p>ア. 緑化率（植栽計画） （ア）植栽計画は、別途定める「緑化率算定基準」に適合するものとする。 （イ）植栽は、できるだけ道路側に行うこととする。</p> <p>イ. 植栽工事を実施できない場合は、誓約書（別紙様式2）の提出を要する。</p> <p>ウ. 当該土地及びその周辺の土地の木竹の保全のために有効な措置が行われていること。</p> <p>エ. 面積が1ha以下となる宅地の造成等であつてのりの高さが5mを超える場合 当該土地及びその周辺の土地の区域における風致との調和の観点から、下記の要件に該当すること。 （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。</p> <p>（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。</p>	(表-3-1・表-3-3)
	条例、規則の基準	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>条例第四条第1項七号イ</p> <p>条例第四条第1項七号ロ</p>
(5) 水面の埋立て等	要領による 詳細基準	<p>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。</p>	
	条例、規則の基準	<p>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いものであること。</p> <p>イ. 下記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）森林の択伐 （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。</p>	条例第四条第1項八号
	用語等の定義	<p>ア. 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>イ. 森林の択伐・皆伐 択伐とは、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1項
(6) 木竹の伐採等	要領による詳細基準	<p>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（条例、規則の基準 イ.（ア））には、早期に当該工事に着手するものとする。</p>	

表-2 (その11)

行為の種別	許可の基準		備考
	項目	基準	
(7) 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。	
	用語等の定 義	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。	
	要領による 詳細基準	ア. 通常の作業期間の場合 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。 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。	
(8) 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。	条例第四条 第1項十号
	用語等の定 義	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。 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。	条例第二条 第1項七号 条例第二条 第1項七号
	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。	

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 (ペランダの類を含む) の形態)

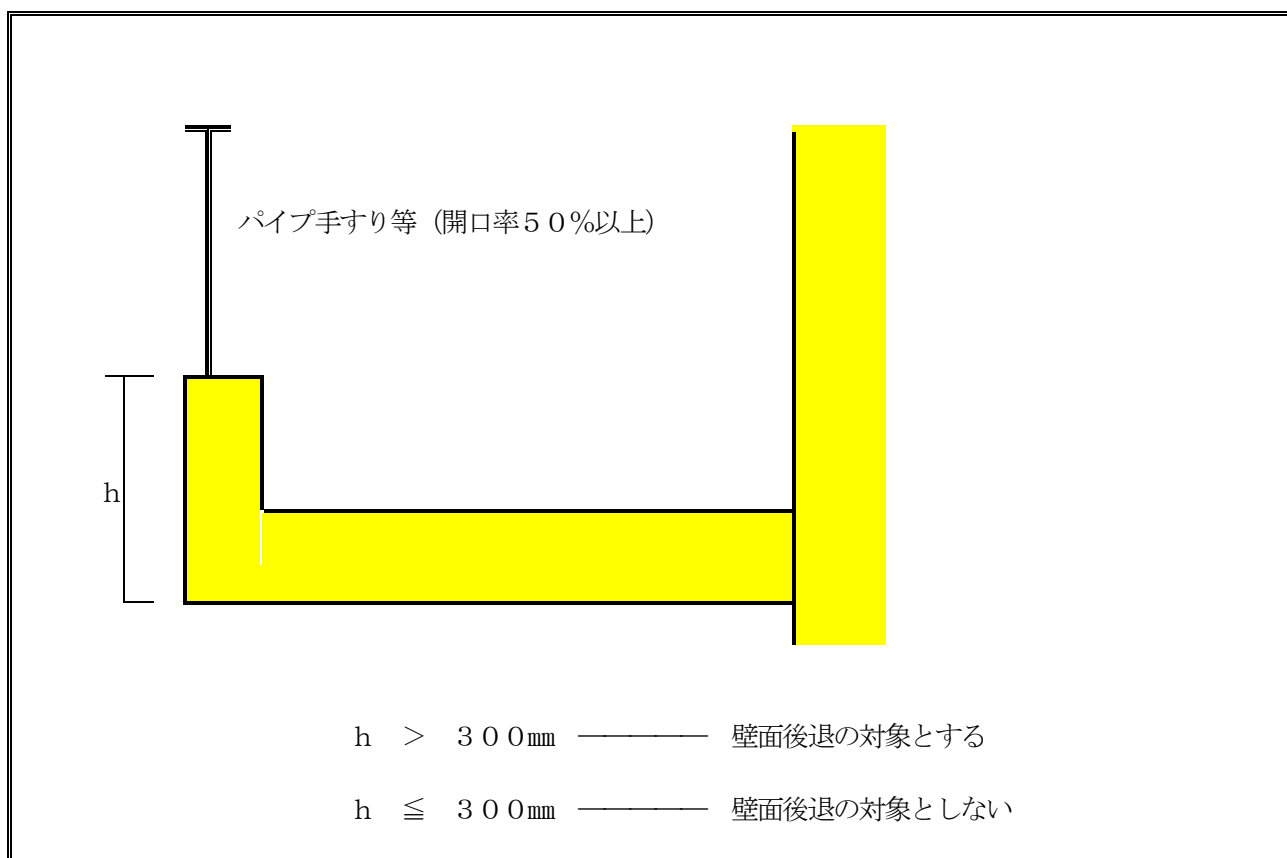


表-3-1 (緑化率算定基準等-建築物の新築等)

(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㎡(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、柵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つては、1メートル)を乗じて得た面積とする。

(イ) 柵ものの緑化面積は、柵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柵、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、柵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) 柵ものの緑化面積は、柵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柵、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 210m²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 210m²×20%=42m² (高木換算で42m²/10m²=4.2⇒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×1+中木5本×0.5=高木換算で4.5本>4.5本以上 OK

○緑化面積の算出

高木	1本×7.0 m ² = 7.0 m ²
	1本×9.0 m ² = 9.0 m ² (道路沿い)
中木	2本×3.0 m ² = 6.0 m ²
	3本×4.0 m ² = 12.0 m ² (道路沿い)
低木	6本×0.25 m ² = 1.5 m ²
	10本×0.30 m ² = 3.0 m ² (道路沿い)
生垣	2.0m×1.5 m ² /m = 3.0 m ²
	1.0m×2.0 m ² /m = 2.0 m ²
合計	43.5 m ² > 42.0 m ² OK

○緑化率の算出

43.5 m² ÷ 210 m² = 20.73% > 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 830m²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 830m²×25%=207.5m² (高木換算で207.5m²/10m²=20.7⇒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×1+中木20本×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×7.0 m ² = 42.0 m ²
	3本×9.0 m ² = 27.0 m ² (道路沿い)
中木	14本×3.0 m ² = 42.0 m ²
	6本×4.0 m ² = 24.0 m ² (道路沿い)
生垣	35.0m×1.5 m ² /m = 52.5 m ²
	15.0m×2.0 m ² /m = 30.0 m ²
低木	30本×0.25 m ² = 7.5 m ²
	20本×0.30 m ² = 6.0 m ² (道路沿い)
合計	231.0 m ² > 207.5 m ² OK

○緑化率の算出

231 m² ÷ 830 m² = 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。

(様式1)

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)

誓 約 書

平成 年 月 日

大阪府知事 様

(申 請 者)

住 所

氏 名

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」及び「工作物の新築」を計画しております。
。「工作物の新築」の許可条件の内、条例第4条第1項第1号ロで規定されている「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号イ(3)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つては一・八メートル、その他の部分である場合にあつては一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廃止・再申請を行う旨、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事を誓約致します。

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

誓 約 書

平成 年 月 日

大阪府知事 様

(申請者)

住 所

氏 名

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6号イで規定されている「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いたしますと、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為、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事を誓約致します。

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。

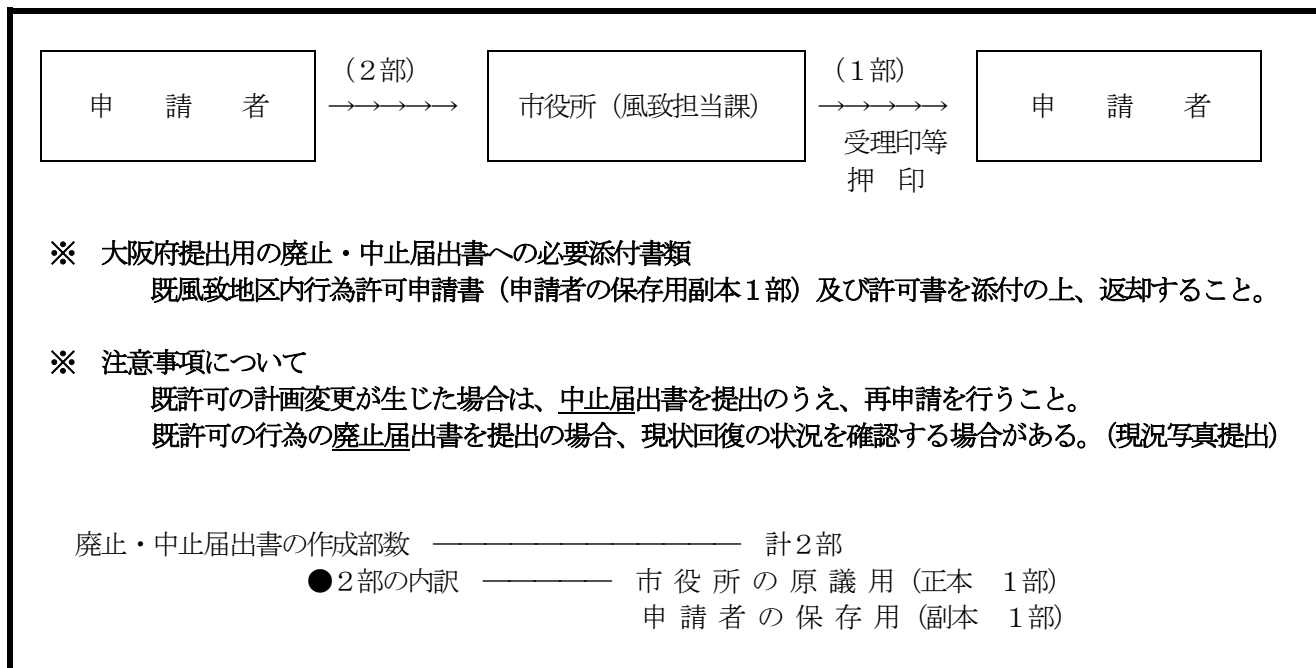
記

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係わらず、未整備部分がある場合の植栽整備の処置方法

②廃止・中止届出書の提出手続き（規則5条）

図-6のとおり。

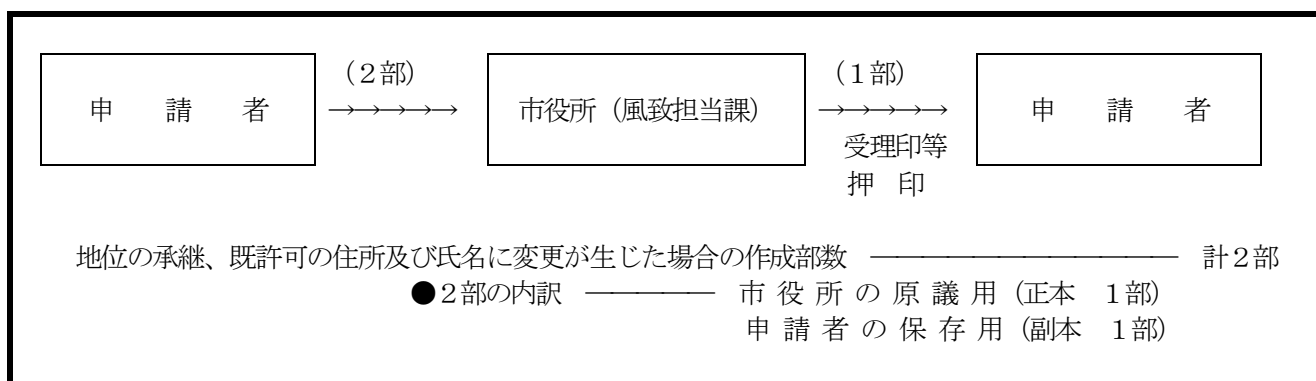
図-6（廃止・中止届出書の提出手続き（規則5条））



(3) 住所等の変更、許可に基づく地位の承継の提出手続き（規則6条、7条）

図-7のとおり。

図-7（住所等の変更、許可に基づく地位の承継の提出手続き（規則6条、7条））



6. 許可申請等に必要添付書類

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号による。）に説明書（様式の各号による。建築物や土地の形質の変更等の行為によって区分している。）と次表に掲げる図書を添えて、行為地を管轄する市町村の風致地区担当課に提出して下さい。

(1) 風致地区内行為における種別毎の必要図書一覧表
表—4 (備考：添付する図面については、併用出来るものは併用を認めます。)

行為の種別	説明書の種類	図面の種類	図面の縮尺	明示事項及び表示方法
1 建築物の新築、 改築、増築又は 移転	「建築物説明書」 様式第2号その1	付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行箇所、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	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
		立面図（2面以上）	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 （工作物のみ に適用）	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
		敷地断面図 （直交する2面 以上）	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
2 その他の工作物 の新築、改築、 増築又は移転	「工作物説明書」 様式第2号その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）
		付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行箇所、道路、目標となる地物及び交通機関
		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
3 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2号その3	立面図（2面以上）	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
		付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行箇所、道路、目標となる地物及び交通機関
		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
4 宅地の造成、 土地の開墾そ の他の土地の 形質の変更	「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2号その4	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）
		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、こう配及び保護の方法（※2）
		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）
		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）
		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
		付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行箇所、道路、目標となる地物及び交通機関
5 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2号その5	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）
		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（※2）
		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）
		付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行箇所、道路、目標となる地物及び交通機関

6 木竹の伐採	「木竹の伐採説明書」 様式第2号その6	付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行個所、道路、目標となる地物及び交通機関
		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）
7 土石の類の採取	「土石の類の採取説明書」 様式第2号その7	付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行個所、道路、目標となる地物及び交通機関
		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、こう配及び保護の方法（※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）
8 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2号その8	付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施行個所、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
		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の比較、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	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及びのりの高さ、こう配及び保護の方法（※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、代採樹は赤色で着色

※2 切土は黄色、盛土は赤色

※3 既存樹は橙色で着色

(2) 「既存狭小住宅の建替え」の許可申請時における必要図書

（備考：風致地区内行為における新築行為の必要図書一覧表に掲げる図書に加えて、下記の図書が必要になります。添付する図面については、併用出来るものは併用を認めます。）

表-5

行為の種類	説明書の種類	図面の種類	図面の縮尺	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2号その1	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
		現況立面図（2面以上）	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		周囲の状況の写真含む（カラー写真とする。）
		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平方メートル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

7. 風致地区内行為許可申請書の記載要領

(1) 申請用紙に添付する各種書式等

① 「風致地区内行為許可申請書」及び下記に該当する各行為の種別による「説明書」を、該当する行為毎に添付すること。

ア、建築物の新築、増築、改築、又は移転の場合は、「建築物説明書」(様式2号その1)を添付すること。

イ、その他の工作物の新築、増築、改築、又は移転の場合は、「工作物説明書」(様式2号その2)を添付すること。

ウ、建築物等の色彩変更の場合は、「建築物等の色彩変更説明書」(様式2号その3)を添付すること。

エ、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更の場合は、「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2号その4)を添付すること。

オ、水面の埋立て又は干拓の場合は、「水面の埋立て又は干拓説明書」(様式2号その5)を添付すること。

カ、木竹の伐採の場合は、「木竹の伐採説明書」(様式2号その6)を添付すること。

キ、土石の類の採取の場合は、「土石の類の採取説明書」(様式2号その7)を添付すること。

ク、屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積の場合は、「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2号その8)を添付すること。

② 「風致地区内行為許可申請書」及び各行為の種別による「説明書」の記載項目については下記の各項目による。

ア、「風致地区内行為許可申請書」(様式1号)

(ア) 申請年月日については、受理する各市町村の受付日とする。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 行為の種類は、該当する全てを明記する。

(オ) 行為の目的は、「専用住宅の新築」や「宅地の造成」等簡潔に明記する。

(カ) 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、「許可後～6ヵ月」等で明記してもよいものとする。

イ、「建築物説明書」(様式2号その1)

- (ア) 土地の形質の変更の有無が有の場合は、「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2号その3)の数値を記入する。
- (イ) 敷地面積は、「風致地区内行為許可申請書」(様式1号)で記入した数値ではなく、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。また、敷地内に風致地区とその他の地区がまたがる場合は、全体敷地面積と風致地区内面積を二段書きで記入する。
- (ウ) 建築面積中で申請以外の部分は、増築の場合における既存部分の面積を記入する。
- (エ) 外壁等については、赤・黄・青など原色や日差しを反射するような材質とならないようにする。また、白ならばベージュ等とすること。

ウ、「工作物説明書」(様式2号その2)

- (ア) 土地の形質の変更の有無が有の場合は、「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2号その3)の数値を記入する。
- (イ) 用途は、擁壁や地下ガレージ等簡潔に明記する。
- (ウ) 敷地面積は、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。
- (エ) その他の構造の概要は、長さ、幅員、容積等を明記する。また、擁壁については重量式等の形状や延長等を明記する。
- (オ) 色彩については、赤・黄・青等原色や日差しを反射するような材質とならないようにする。また、白ならばベージュ等とすること。
- (カ) 敷地内の木竹の有無が有の場合は、主な木竹の種類や高さ及び本数等を明記する。

エ、「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2号その4)

- (ア) 面積は、行為の範囲面積を記入する。
 - (イ) 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」等を明記するようにする。また、宅地造成工事だけを先行して施行し、後日施工としての建築工事等で植栽を行う場合は、予定している「植栽計画図」と、必ず建築工事等で植栽を行う旨の「誓約書」等を添付すること。

③ 「委任状」がある場合の記載項目については下記による。

ア、書式は自由とするが、申請者や受任者及び委任内容が明記されていること。

イ、受任者は、住所や氏名及び電話番号を必ず明記する。

様式第2号その1 (第2条関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)

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 改 築 3 増 築 4 移 転		
常 設 又 は 仮 設 の 別	① 常 設 2 仮 設 (平成 年 月 日～平成 年 月 日)		
用 途	専 用 住 宅		
棟 数	〇 棟		
敷 地 面 積	(A) ※ (持出し道路及び隅切り部分等を控除した実敷地面積を記入) 〇〇〇.〇〇 m ²		
建 築 面 積	申 請 部 分	申 請 以 外 の 部 分	合 計
	※ (建築基準法上の面積を記入) 〇〇〇.〇〇m ²	※ (増築時等の既設建築面積を記入) m ²	(B) 〇〇〇.〇〇m ²
延 べ 面 積	※ (建築基準法上の面積を記入) 〇〇〇.〇〇m ²	※ (増築時等の既設延床面積を記入) 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を記入) 〇〇.〇〇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	※ (道路境界線から最少となる部分の実有効距離を記入) 〇.〇〇m	
	そ の 他 の 部 分	※ (隣地境界線から最少となる部分の実有効距離を記入) 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	※ (簡潔に記入) 淡いベージュ 色		
屋 根 の 色 彩	※ (簡潔に記入) 黒 色		
敷地内の木竹の有無	無 ※ (申請時点において現に木竹がある場合は有としその概要も記入のうえ、木竹の伐採説明書を添付)	緑 化 率	※ (緑化率計算書による数値を記入) 〇〇.〇〇%
植 栽 計 画	〇〇〇〇 (H=〇m W=〇m 〇本)※ (植栽計画図にリストが記載されていれば「別添植栽計画図による」でも可) 〇〇〇〇 (H=〇m W=〇m 〇本)		
工 事 施 工 者 の 住 所 及 び 氏 名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設株式会社 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 土地の形質の変更、水面の埋立て若しくは干拓、木竹の伐採又は屋外における土石、廃棄物若しくは再生資源の堆積を伴う場合は、様式第2号その4、様式第2号その5、様式第2号その6又は様式第2号その8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（ 外壁 屋根） 2 工作物（ ）
現在の色彩	外壁 淡いベージュ色 ※（簡潔に記入） 屋根 黒色
変更後の色彩	外壁 淡いグレー色 ※（簡潔に記入） 屋根 黒色
変更理由	※（簡潔に記入） 経年変化による塗装替え
行為地付近の現況	※（簡潔に記入） 平坦な住宅地であり、行為地周辺の住宅は、生垣等（高さ 1.5 m）により囲まれた緑豊かな地域である。
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	※（行為を行う範囲の面積を記入） 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） ○.○m
切 土	※（切土の合計量を記入） ○○.○○m ³
盛 土	※（盛土の合計量を記入） ○○.○○m ³
行 為 地 の 現 況	※（簡潔に記入） なだらかな丘陵地で、雑木（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	※（簡潔に記入） 風致の維持のために必要な植栽を行う。
緑 化 率	※（緑化率計算書による数値を記入） ○○.○%
工 事 施 工 者 の 住 所 及 び 氏 名	○○市○○町○丁目○○番地○○ ○○建設株式会社 代表者 ○○○○ 担当者 ○○○○ 電話○○-○○○○-○○○○
<p>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。</p> <p>2 木竹の伐採又は屋外における土石、廃棄物若しくは再生資源の堆積を伴う場合は、様式第2号その6又は様式第2号その8を添付すること。</p>	

様式第2号その5 (第2条関係) (用紙 日本工業規格A4縦型)

水面の埋立て又は干拓説明書	
工事の種類	① 埋立て 2 干拓
面積	※ (行為を行う範囲の面積を記入) 〇〇.〇〇 m ²
行為地付近の現況	※ (簡潔に記入) 農業用水用の溜池であり、周囲は竹林 (高さ 約15m) である。
風致の維持のために行う措置	※ (簡潔に記入) 風致の維持のために必要な植栽を行う。
緑化率	※ (緑化率計算書による数値を記入) 〇〇.〇%
工事施工者の住所及び氏名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設株式会社 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
<p>注：1 行為地付近の現況の欄には、水の汚濁状況並びに主な木竹の種類及び高さを記入すること。</p> <p>2 木竹の伐採又は屋外における土石、廃棄物若しくは再生資源の堆積を伴う場合は、様式第2号その6又は様式第2号その8を添付すること。</p>	

様式第2号その7（第2条関係）（用紙 日本工業規格A4縦型）

土 石 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 ※（簡潔に記入）
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簡潔に記入） 採取時にあたっては周囲に、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なう。
緑 化 率	※（緑化率計算書による数値を記入） 〇〇.〇 %
工 事 施 工 者 の 住 所 及 び 氏 名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設株式会社 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： 木竹の伐採又は屋外における土石、廃棄物若しくは再生資源の堆積を伴う場合は、様式第2号その6又は様式第2号その8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 ^{たい} 堆積説明書	
たい 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
たい 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 m
たい 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数多く生育する緑豊かな山林 ※（簡潔に記入）
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簡潔に記入） 堆積時にあたっては周囲に、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なう。
緑 化 率	※（緑化率計算書による数値を記入） 〇〇.〇 %
工 事 施 工 者 の 住 所 及 び 氏 名	〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 〇〇建設株式会社 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
<p>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。</p> <p>2 木竹の伐採を伴う場合は、様式第2号その6を添付すること。</p>	

風致地区内行為 (終了・廃止・中止) 届出書

※ (受理する市の受付年月日を記入)

〇〇年〇〇月〇〇日

様

※ (住居表示のとおりに正確に省略なく記入)

住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇

届出者

氏名 〇 〇 〇 〇 〇

電話 (〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇)

(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

大阪府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5条の規定により、次のとおり届け出ます。

許可年月日 許可番号	※ (既許可の許可年月日を記入) 平成〇〇年〇〇月〇〇日	※ (既許可の許可番号を記入) 大阪府指令公園第〇〇—〇〇号
許可を受けた行為	※ (既許可の行為の種類を記入) 建築物の新築	
行為地の所在	※ (許可を受けた所在地番のとおりに正確に省略なく記入) 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇	
行為着手・終了 (廃止・中止)年月日	※ (着手年月日を記入) 〇〇年〇〇月〇〇日	※ (終了年月日を記入) ～ 〇〇年〇〇月〇〇日
理由 (廃止・中止の場合)	※ (廃止・中止の場合) 計画変更のため 計画中止のため	

住所等変更届出書

※ (受理する市の受付年月日を記入)
 ○○年○月○日

様

※ (住居表示のとおりに正確に省略なく記入)

住所 ○○市○○町○丁目○○番地○○

届出者

氏名 ○ ○ ○ ○ ○

電話 (○○-○○○○-○○○)

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名 〕

氏名 (名称、代表者の氏名、主たる事務所の所在地) 次のおり 住所 に変更がありましたので、大阪府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条の規定により関係書類を添えて届け出ます。

変 更 事 項	新	※ (住居表示のとおりに正確に省略なく記入) ○○市○○町○丁目○○番地○○
	旧	※ (住居表示のとおりに正確に省略なく記入) □□市□□町□丁目□□番地□□
風 致 地 区 の 名 称	○○○○ 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に正確に省略なく記入) ○○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	※ (既許可の許可番号を記入) 第 ○○-○○ 号	
許 可 年 月 日	※ (既許可の許可年月日を記入) 平成○○年○月○日	
理 由	※ (簡潔に記入) ○○市へ転居のため	

風致地区内行為地位承継届出書

※（受理する市の受付年月日を記入）

〇〇年〇〇月〇〇日

様

※（住居表示のとおりに正確に省略なく記入）

住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇

届出者

氏名 〇 〇 〇 〇 〇

電話（〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇）

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名 〕

第7条第

次のとおり地位を承継したので、大阪府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8条第

2項

の規定により関係書類を添えて届け出ます。

2項において準用する同規則第7条第2項

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 〇
風 致 地 区 の 名 称	〇〇〇〇 風致地区	
行為地の所在及び地番	※（所在地番のとおりに正確に省略なく記入） 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） 第 〇〇—〇〇 号	
許 可 年 月 日	※（既許可の許可年月日を記入） 平成〇〇年〇〇月〇〇日	
理 由	※（簡潔に記入） 相続のため	

様式第6号 (第9条関係)

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) 第 〇〇 - 〇〇 号
許 可 年 月 日	※ (許可年月日を記入) 平成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) 平成〇〇年〇〇月〇〇日から平成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 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	

60センチメートル