



風致地区のしおり



1 はじめに

風致地区とは、都市の自然的景観や歴史的意義を持つ区域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、建築や宅地の造成、樹木の伐採等を行う際に一定の規制をすることにより、風致に富んだ良好な都市景観の形成を図るものです。

豊中市には、服部風致地区・東豊中風致地区・稻荷山風致地区・大石塚風致地区の4つの風致地区があり、地区内で建築物の建築・工作物の設置・宅地の造成など風致の維持に影響を及ぼす行為をしようとする場合は、条例により豊中市長の許可を受ける必要があります。(※1)

みどり豊かなうるおいのあるまちづくりのため、皆様のご理解と積極的なご協力をお願い致します。

2 豊中市の風致地区

豊中市においては、大阪都市計画により、1933年(昭和8年)に千里山風致地区と猪名川風致地区を、1936年(昭和11年)に大石塚風致地区と稻荷山風致地区、山ノ上風致地区を指定し、1950年(昭和25年)には東豊中風致地区を指定しました。

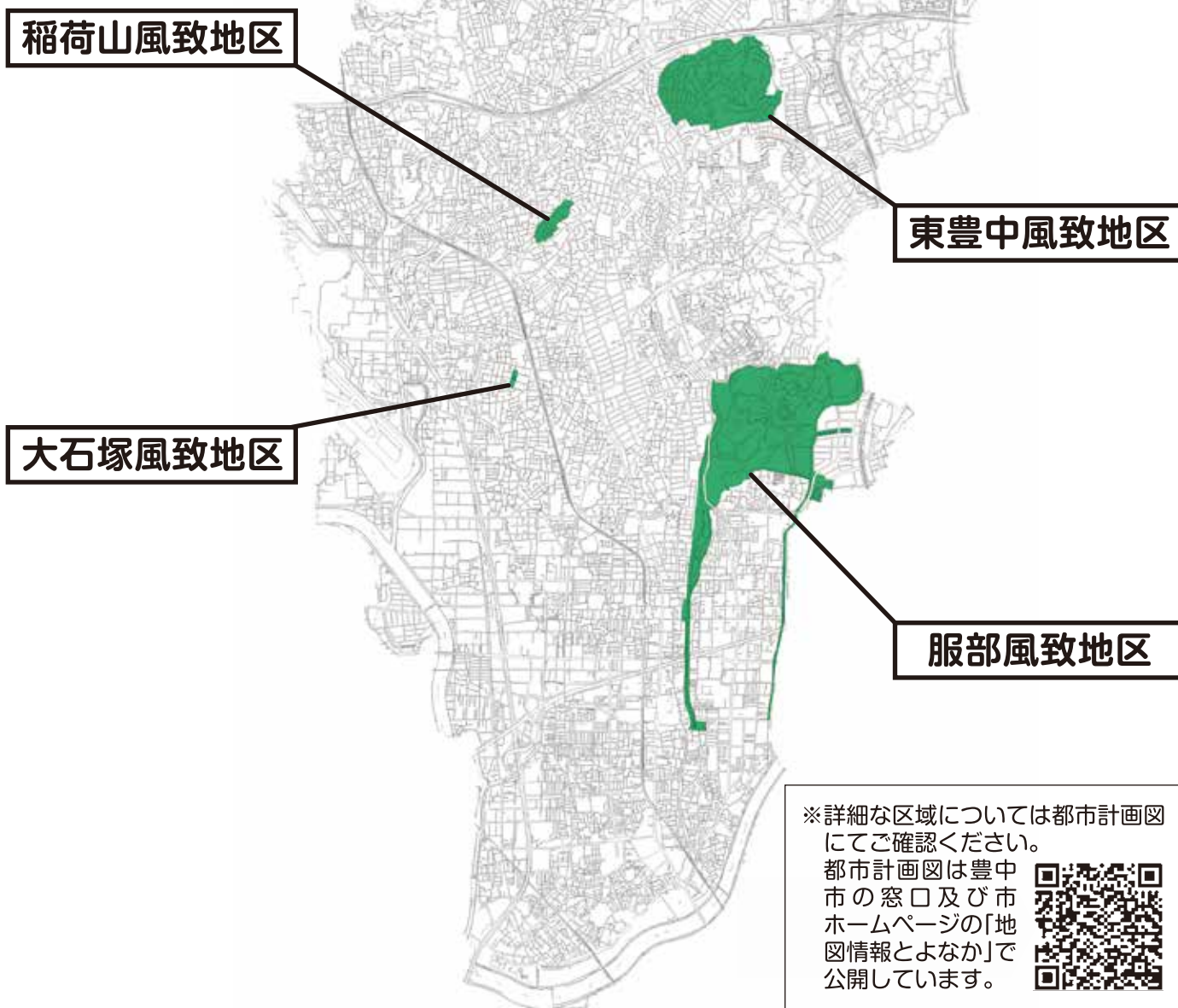
1970年(昭和45年)には都市計画法の改正に伴う市全域の再検討を行い、山ノ上風致地区、猪名川風致地区を廃止し、稻荷山風致地区、東豊中風致地区の区域の変更、千里山風致地区を服部風致地区に名称を改め、区域の変更を行いました。また、2004年(平成16年)には都市計画区域の広域化に伴う名称変更を行い、現在の4つの風致地区となりました。

(※1) 東豊中風致地区、稻荷山風致地区、大石塚風致地区については「豊中市風致地区内における建築等の規制に関する条例」、服部風致地区については「大阪府風致地区内における建築等の規制に関する条例」を適用します。申請書の様式が異なりますので、ご注意ください。許可申請については、どちらも豊中市において行います。



豊中市

豊中市の風致地区区域図



■豊中市の風致地区一覧

名称 (適用する条例)	区 域
大石塚 (市条例)	岡町北1丁目地内
稲荷山 (市条例)	本町7丁目、本町8丁目地内
東豊中 (市条例)	東豊中町1～4丁目地内、新千里南町1丁目地内
服部 (府条例)	服部緑地、寺内1～2丁目、若竹町1～2丁目、北条町1丁目、北条町4丁目、浜1～3丁目、豊南町東2丁目、豊南町西1丁目、城山町4丁目、服部本町1～3丁目、服部本町5丁目、服部南町2丁目、服部南町5丁目、稲津町2～3丁目、庄内東町3丁目、長興寺北3丁目、長興寺南4丁目、小曾根2～3丁目、小曾根5丁目 各地内

3 許可が必要な行為

風致地区内において、以下に掲げる行為をしようとする場合は、あらかじめ市長の許可を受けなければなりません。(用語の定義は、都市計画法、建築基準法等に基づきます。)

(1) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、または移転

ただし、建築物で床面積の合計が10㎡以下のもの(高さが15mを超えるものは除く)、工作物で高さが1.5m以下のものは許可がいりません。

また、建築物に付属する設備等のうち、高さが1.5mを超えるものについては、工作物として許可申請が必要です。

(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㎡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は、許可がいりません。

(4) 水面の埋立てまたは干拓

ただし、面積が10㎡以下のものは許可がいりません。

(5) 木竹の伐採

ただし、間伐、枝打ちなどの通常の管理行為、枯損した木材や危険な木竹の伐採などは許可がいりません。

(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”を生ずる切土又は盛土を伴わないものは、許可がいりません。

(7) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積

ただし、面積が10㎡以下で、高さが1.5m以下のものは許可がいりません。

4 許可基準のあらまし

許可が必要な行為を行う場合は、以下に掲げる基準に適合させる必要があります。

なお、用語等の定義や詳細基準については、「豊中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」施行要領をご覧ください。

(1) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転（施行要領2P～8P）

(ア) 絶対高さが15mを超えないこと。

(イ) 建ぺい率は40%以下とすること。

※街区の角地等による緩和は使用できません。

(ウ) 外壁面又は柱面の後退距離は道路境界線から1.8m以上、その他の境界線から1m以上とすること。

(エ) 当該建築物の位置・形態・意匠が、周辺の風致と著しく不調和でないこと。

○外壁・門・塀等の色彩

(あ) 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。

(い) 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。

○門については閉鎖的とならないよう配慮すること。

○塀について

生垣・柵等とすること。但し、道路側に設置する塀については風致の保全の観点からの配慮が為されており、下記のいずれかに該当する場合はこの限りではありません。

① 高さ1.5m以下であること。

② 敷地内の植栽が視覚的に外部から開放されているような配慮が為されているもの。

(施行要領14ページ参照)

③ 当該塀と道路境界線との間に適切な植栽空間が確保されているもの。

(オ) 緑化率(植栽計画)について

○植栽計画は、施行要領で定める緑化率算定基準(施行要領15Pを参照)に基づき、条例で定める緑化率を満たすこと。表1参照

○植栽は、できるだけ道路側に行うこと。

表1 条例で定める緑化率

敷地等の面積	割合
500㎡未満	20パーセント
500㎡以上1000㎡未満	25パーセント
1,000㎡以上	30パーセント

(2) 工作物の新築等（施行要領2P～8P）

○当該工作物の位置、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。

○擁壁の高さは5m以下とすること。

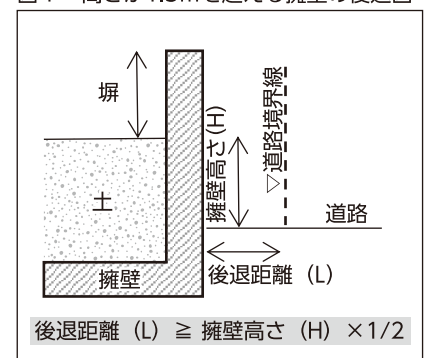
○道路に接する部分の敷地境界沿い(道路境界線より1.8m以内)に高さが1.5mを超える擁壁を設けようとする場合は、擁壁の高さの2分の1以上の植栽空間を設けること。

(ただし、最大1.8mの後退とする。) 図1参照

○単体で設置される門、塀、柵について

(1)の(エ)参照

図1 高さが1.5mを超える擁壁の後退図



(3) 建築物等の色彩の変更 (施行要領9P)

- 変更後の色彩が、周辺の風致と著しく不調和でないこと。
(1)の(工)参照

(4) 宅地の造成等 (施行要領10P～11P)

- 施行要領で定める緑化率算定基準(施行要領16Pを参照)に基づき、条例で定める緑化率(表1)を満たすこと。
- 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を超える宅地の造成等にあつては、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。
- 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、適切な植栽その他風致の維持上必要な措置を行う等により、周辺の風致と著しく不調和とならないこと。

(5) 水面の埋立て、干拓 (施行要領11P)

- 適切な植栽その他風致の維持上必要な措置を行うものであること等により当該水面の埋立て又は干拓後の地貌が、周囲の風致と著しく不調和とならないこと。
- 当該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。

(6) 木竹の伐採 (施行要領11P)

- 周辺の風致をそこなうおそれが少なく、かつ、次のいずれかに該当すること。
 - 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。
 - 森林の拓伐。
 - 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。
 - 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 (施行要領12P)

- 採取の方法が、露天掘りでなく(必要な埋めもど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場合を除く。)、かつ当該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こと。

(8) 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積 (施行要領12P)

- 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。

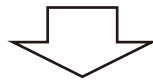
緑化率の計算例（施行要領15P～17P）

右記の植栽計画図(例)を基にした緑化率の計算例を以下に示します。まずは基準植栽密度※を計算し、その後必要緑化率を満たしていることを確認してください。

Step 1 基準植栽密度(※2)の算出

敷地面積	120 m ²				
必要緑化率	500m ² 未満 … 20%	500～1000m ² 未満 … 25%	1000m ² 以上 … 30%		
植栽の密度	敷地面積(120)m ² × 必要緑化率(20 %) ÷ 10 = 2.4 必要高木本数 2.5 本…(α)				
計画本数	高木	2 本	中木	2 本	合計 3 本(β) (α) ≤ (β)

(※2)基準植栽密度とは、必要緑化面積の10平方メートルあたり高木1本(中木2本で高木1本に換算可)以上の植栽密度のことをいいます。小数点第2位以下切り捨て、第1位を0.5刻みで切り上げて計算します。



Step 2 緑化面積の算出(次ページの「例」参照)

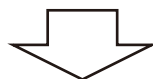
高さ	換算面積	本数など	面積	計
高木 (3m以上)	9m ² (道路沿い※3)	1 本	9 m ²	16 m ²
	7m ²	1 本	7 m ²	
中木 (1m以上～3m未満)	4m ² (道路沿い※3)	1 本	4 m ²	7 m ²
	3m ²	1 本	3 m ²	
低木 (1m未満)	0.3m ² (道路沿い※3)	2 本	0.6 m ²	1.1 m ²
	0.25m ²	2 本	0.5 m ²	
生垣 (1本以上/1m)	2m ² /m(道路沿い※3)	5 m	10 m ²	10 m ²
	1.5m ² /m		m ²	
地被類・芝・草花	面積×0.5 ※4		m ²	m ²
壁面緑化(垂直高さ1m限度)	垂直高さ×水平延長		m ²	m ²
棚もの	水平投影面積		m ²	m ²
プランター(100L以上)	水平投影面積		m ²	m ²
				34.1 m ²

(※3)道路沿いとは、敷地が道路から接する部分から3m以内に植栽する場合

(ただし、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)

(※4)樹木(中木・高木)と地被類等が重複している場合は、重複している樹木の換算面積を除外した上で、地被類等を換算する必要があります。

$$\text{地被類等の面積(m}^2\text{)} - \text{重複している中高木の換算面積} \times 0.5 = \text{地被類等換算面積}$$

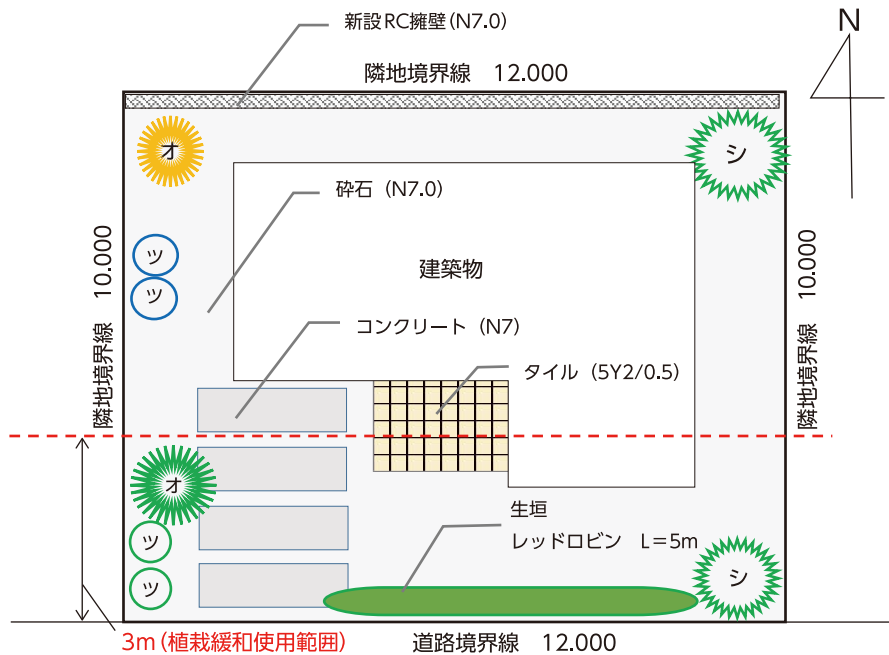


Step 3 緑化率の計算

$$\text{緑化面積 } 34.1 \text{ m}^2 \div \text{敷地面積 } 120 \text{ m}^2 \times 100 = 28.41 \% > \text{必要緑化率}$$

上記計算方法により基準植栽密度及び必要緑化率を両方とも満たしているか確認してください。

植栽計画図及び配置図の例



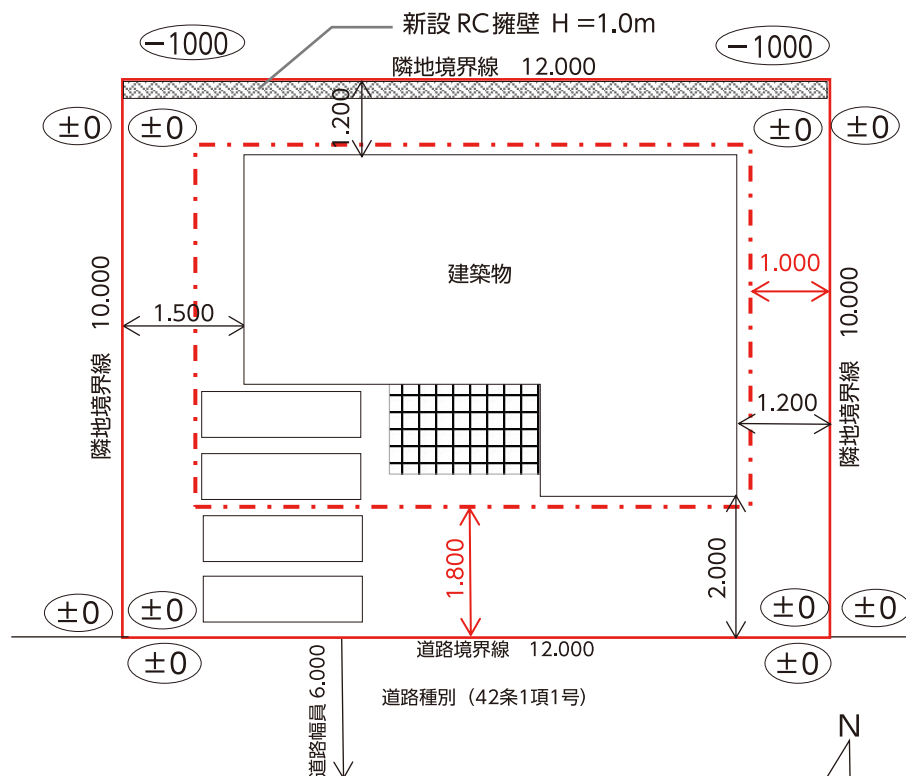
植栽計画図における記入事項

- 縮尺、方位を記入する。
- 着色し、敷地内の舗装等は仕上げ・材料・色彩(マンセル値)を記入する。
- 新植樹は緑色、既存樹は橙色、移植樹は青色で記入する。
- 植栽の樹種・高さ(H)・枝張り(W)を記入する。
- 樹木を道路から3m以内に植栽し、緑化面積の緩和を使用している場合は当該緩和ラインも赤色で表記する。
- 図面内に基準植栽密度、緑化面積、緑化率の算定式(左ページ参照)を記入する。

植栽計画図 縮尺1:200

敷地面積 120㎡

凡例	樹種	高さ	枝張り
高木	シ	シマトネリコ	3m 1.5m
中木	オ	オリーブ	2m 1m
低木	ツ	ツツジ	0.8m 0.5m



配置図 縮尺1:200

配置図における記入事項

- 縮尺、方位を記入する。
- 敷地内外のレベルを記入し、擁壁や塀等の構造物がある場合は高さや仕様を記入する。
- 敷地境界線・道路境界線・外壁後退ライン(道路から1.8m、その他の境界より1m)を赤色で表記する。
- 建築物の外壁後退寸法を記入する。
- 建築基準法上の道路種別・道路幅員を記入する。(建築審査課でご確認ください。)

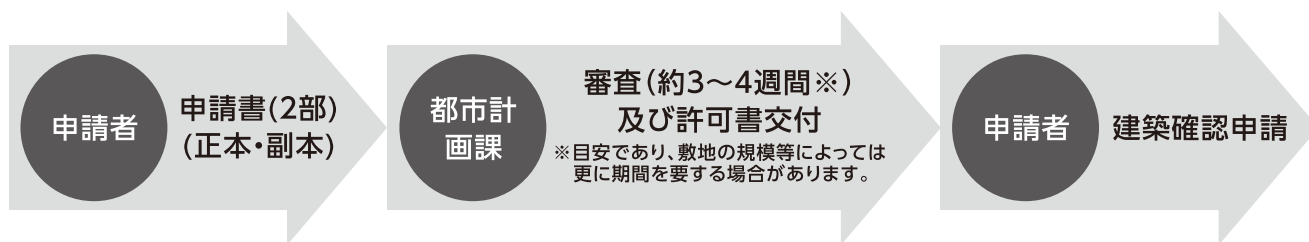
立面図における記入事項

- 縮尺を記入する
- 建築物の最高の高さ、斜線制限等の検討を記入する
- 着色し、主要部の仕上げ・色彩(マンセル値)を記入する。
- 平均地盤面がある場合はその算定根拠を記入する。

5 許可申請手続きについて

(1) 許可申請手続きは、次のような流れとなります。

許可基準の内容や申請書の書き方など、ご不明な点がある場合は、事前にご相談ください。



○建築確認申請の前に風致地区内における行為の許可申請をしてください。

○添付書類については「豊中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、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」施行要領をご覧ください。

(2) 他法令に係る手続きについて

風致地区では、他法令による規制が行われていることが多く、別途それらの手続きが必要な場合がありますので、ご注意ください。

(例) 都市計画法による開発行為の許可

宅地造成等規制法による宅地造成工事規制区域内における工事の許可

河川法による河川保全区域内における行為の許可

(3) その他必要な手続等

○許可を受けた場合は、許可に係る行為の期間中、「風致地区内行為許可標識」に必要事項を記入のうえ、行為地の見やすい場所に速やかに設置してください。

○風致地区内行為許可を受けた行為について、行為を終了、廃止、中止(計画変更も含む)したときは、「風致地区内行為(終了・廃止・中止)届出書」を速やかに提出してください。また、行為を終了した場合は、許可申請書どおりに工事が完了した事が確認できる終了後の写真、及び写真撮影位置図を併せて添付してください。

○許可を受けた者から当該許可に係る行為の承継等を受けたときは、「風致地区内行為地位承継届出書」に必要書類を添えて速やかに提出してください。

(4) 監督処分

条例の規定あるいは条例に基づく処分に違反したときに、風致の維持のために必要な限度において、市長が許可の取り消しや工事の停止を命じることがあります。

市長の命令に違反した場合などは、罰金に処せられますのでご注意ください。

●お問い合わせ先

豊中市 都市計画推進部 都市計画課 景観形成係
〒560-0851 豊中市中桜塚3丁目1番1号

TEL: 06-6858-2419 FAX: 06-6854-9534

メールアドレス: tokeikan@city.toyonaka.osaka.jp

条例・施行要領・
様式は市ホーム
ページをご覧ください。

