

堺市風致地区のしおり

— 自然的景観を守りみどり豊かな街づくりのために —



1. はじめに

風致地区は、都市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す。

近年、各種開発によって著しく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、良好な住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、これにより生活にうるおいを与え、みどりに富んだ快適な都市環境を維持しようとするものです。

みどり豊かな住み良い街づくりのために、市民の皆さんの積極的なご協力をお願いいたします。

2. 堺市の風致地区

堺市の風致地区は、大正 8 年に制定された旧都市計画法により、昭和 7 年に堺風致地区が指定されたことに始まります。

現在、世界遺産である仁徳天皇陵古墳、履中天皇陵古墳を中心とした「大仙風致地区」と、風光明媚な浜寺公園を含んだ「浜寺風致地区」の 2 地区、144.9 ヘクタールが風致地区として指定されています。堺市においては、「堺市風致地区内における建築等の規制に関する条例」(平成 17 年 12 月 22 日公布) を定めています。風致地区内において風致に影響を及ぼすような行為を行う場合は、市長の許可を受ける必要があります。

表 1. 風致地区一覧

風致地区名	面積 (ha)	区 域 (一部のみ指定の町丁名もあります。)	沿 革
大 仙	106.9	堺区 <u>中永山園</u> 、 <u>東永山園</u> 、 <u>北丸保園</u> 、 <u>南丸保園</u> 、 <u>陵西通</u> 、 <u>大仙町</u> 、 <u>向陵西町 4 丁</u> 、 <u>大仙中町</u> 、 <u>百舌鳥夕雲町 1 丁</u> 、 <u>同 2 丁</u> 、 <u>同 3 丁</u> 、 <u>旭ヶ丘北町 4 丁</u> 、 <u>同 5 丁</u> 、 <u>旭ヶ丘中町 4 丁</u> 、 <u>旭ヶ丘南町 4 丁</u> 、 <u>緑ヶ丘北町 4 丁</u> 、 <u>緑ヶ丘中町 4 丁</u> 、 <u>緑ヶ丘南町 4 丁</u> 、 <u>東上野芝町 1 丁</u> 西区 <u>石津ヶ丘</u> 、 <u>上野芝町 1 丁</u> 、 <u>同 4 丁</u> 各地内	大仙風致地区 昭 15. 8. 26 認可 昭 15. 8. 31 内告第 486 号 昭 45. 6. 12 府告第 783 号
浜 寺	38.0	西区 <u>浜寺諏訪森町西 3 丁</u> 、 <u>同 4 丁</u> 、 <u>浜寺公園町 1 丁</u> 、 <u>同 2 丁</u> 、 <u>同 3 丁</u> 各地内	堺風致地区 昭 7. 11. 18 認可 昭 7. 12. 12 告示 昭 45. 6. 12 府告第 783 号 昭 45. 6. 12 名称変更

3. 許可が必要な行為

風致地区内で、いずれかの行為を行う場合は、許可が必要になります。

- (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、増築及び移転

・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おりません。

・建築物に付属する設備の内、高さが 1.5 メートルを超えるものについては工作物申請が必要です。

(2) 建築物の色彩の変更

・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は許可がおりません。

(3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

・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おりません。

(4) 水面の埋立て又は干拓

・面積が 10 平方メートル以下のものは許可がおりません。

(5) 木竹の伐採

・間伐、枝打ち、整枝等木竹の管理行為、枯損した木竹又は危険な木竹の伐採などは許可がおりません。

(6) 土石の類の採取

・地形の変更が (3) と同程度の土石の類の採取は許可がおりません。

(7) 屋外における土石、廃棄物、又は再生資源のたい積

・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、高さ 1.5 メートル以下であるものは許可がおりません。

4. 建築物等の新築、改築、増築又は移転行為の許可基準のあらまし

※その他の基準等、詳しい許可基準についてはお問い合わせください。

(1) 建築物の新築、改築、増築又は移転行為

① 高さが 15 メートル以下であること。

② 建ぺい率が 40 パーセント以下であること。

(防火地域内、街区の角地等 建築基準法と同等の緩和はありません。)

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \text{建築面積 (m}^2\text{)} \div \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times 100$$

③ 外壁、柱等の面から後退距離は道路境界から 1.8 メートル以上、その他の境界から 1 メートル以上であること。

※ **出窓**及び一般的な屋外廊下、**バルコニー**は外壁後退の対象になります。

※ **道路とは**建築基準法上の道路（所謂、2 項道路を含む。）だけではなく、以下の場合についても道路側の外壁後退として 1.8 メートルを確保すること。

ア. 建築基準法第 43 条ただし書きにより、公開空地（公園敷地等を含む。）等に接道させている場合
イ. 専用歩道、緑道に類する道路形態をもつ敷地に接する場合

ウ. 通常時において、人等の通行がある道、里道水路等に接する場合

エ. 第三者の建築物の敷地に対して接道義務を満たしている道路（公道・私道）に接する場合

※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。

ア. 片持ち形式であること。

イ. 立ち上がり見高が 30 センチメートル以下であること。

ウ. 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 パーセント以上であること。

④ 位置、規模、形態、意匠及び色彩が周辺の風致と著しく不調和でないこと。

⑤ 緑化率及び、基準植栽密度を確保すること。

$$\text{必要緑化面積 (m}^2\text{)} = \text{敷地面積 (m}^2\text{)} \times \text{緑化率}$$

- ・ 「必要緑化面積」とは、「敷地面積」に「緑化率」を乗じたものをいいます。(表2参照)
- ・ 緑化面積とは、次の算定方法により算出した樹木の樹冠投影面積(表3参照)、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。
- ・ **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本に換算することができる。)以上の植栽密度の事をいう。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。**

表2. 緑化率

敷地面積	緑化率
500平方メートル未満	20パーセント
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
1,000平方メートル以上	30パーセント

表3. 樹冠投影面積

区分	樹冠の投影面積	※参考(将来の樹冠直径)
高木(高さ3メートル以上)	7平方メートル(9平方メートル)	3メートル
中木(高さ1メートル以上 3メートル未満)	3平方メートル(4平方メートル)	2メートル
低木(高さ1メートル未満)	0.25平方メートル(0.3平方メートル)	0.6メートル
生垣	長さ1メートルにつき1.5平方メートル (長さ1メートルにつき2平方メートル)	1.5メートル
芝その他の地被植物	芝その他の地被植物で表面が覆われている部分の0.5を乗じた面積	

- 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、フェンス等を設置して植栽する場合を除く。)とする。(割増値を適用する場合は、ブロック等を設置していないことを証明する外構図面が必要)
 2. 生垣については1メートル当たり1本以上の樹木を植栽すること。生垣に使用する樹木は基準植栽密度に算入することはできません。
 3. 樹木は将来の樹冠直径が確保できる配植とすること。
 4. 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、樹木の樹冠投影面積と重複して計算することはできません。
 5. 既存樹木は状況を示す写真を添付することにより、実際投影面積を緑化面積に算入することができます。

(2) 工作物の新築等

- ・ 道路に接する部分の敷地境界沿いに高さ1.5メートルを超える(最大5メートル以下とする。)の擁壁を設けようとする場合は、高さの2分の1以上の植栽空間を設けること。(最大1.8メートルの後退とする。)

5. 許可申請とその手続き

- (1) 建築物の新築の場合、申請者は開発指導課へ「要否判定依頼書」を提出し、「**判定書**」の写しを添えて公園緑地整備課へ許可申請を行ってください。
- (2) 都市計画法第29条の開発許可申請が必要なものは開発許可後、堺市開発行為等の手続に関する条例の協議が必要なものは覚書締結後の許可申請になります。各々の「**検査済証**」を添付してください。
- (3) 建築確認申請は「堺市風致地区内行為許可書」交付後の申請になります。

(4) 申請書作成部数は**2部**です。(正本1部、副本1部)

6. 許可申請等に必要な添付書類

風致地区内における行為の許可申請は、**堺市風致地区内行為許可申請書**(様式第1号)に**説明書**(行為の種類によって区分する様式の各号)と行為の種類毎の必要図面、**判定書**又は**検査済証**の写し及び**委任状**を添えて公園緑地整備課に提出してください。

表4. 建築物その他の新築、改築、増築又は移転行為許可申請の必要図面

行為の種類	様式	添付図書	縮尺	明示事項及び表示方法
(1)建築物等の新築、改築、増築又は移転	①「建築物説明書」	付近見取図	2500分の1以上	縮尺、方位、施工箇所、道路、目標となる地物及び交通機関
		敷地求積図	300分の1以上	求積を行う上で必要となる距離及び求積計算表
(2)その他の工作物の新築、改築、増築又は移転	様式第2号 ②「工作物説明書」	配置図	300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 ※外壁後退線を朱書で記載
		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(工作物に限る。)	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	300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	300分の1以上	縮尺、木材の位置、種類、本数、高さ及び枝張り、植栽区分並びに緑化率計算書

7. 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、「**堺市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、以下に該当する行為等が生じた場合、速やかに届出書を2部公園緑地整備課へ届出をしてください。(正本1部、副本1部)(表5参照)

表5. 許可後に生じる届出

行為の種類	様式	添付書類
許可に係る行為の終了、廃止、中止	「堺市風致地区内行為(終了・廃止・中止)届出書」(様式第13号)	現況写真
住所等の変更	「堺市風致地区内行為住所等変更届出書」(様式第14号)	事実を証する書類(住民票等)
地位の承継	「堺市風致地区内行為地位承継届書」(様式第15号)	事実を証する書類

※堺市のホームページより各種堺市風致地区行為関係申請書をダウンロードできます。

申請書ダウンロード <http://www.city.sakai.lg.jp/sinseisyo/kensetsu.html>

堺市 公園緑地部 公園緑地整備課 緑化推進係

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

TEL 072-228-7424 FAX 072-228-1336

e-mail: koryokusei@city.sakai.lg.jp