

風致地区内行為の許可申請 (協議)の手続き要領 「建築物」

1 建築物の許可基準等

| | | | | |
|---|--------|--|-----------|--------|
| 1 | 最高高さ | 15m 以内 | | |
| 2 | 建ぺい率 | 40% 以下 | | |
| 3 | 壁面後退 | 道路から | 有効で 2m 以上 | |
| | | 隣地から | 有効で 1m 以上 | |
| 4 | 植栽計画 | 周辺の風致に十分配慮された 緑地 が設けられていること ・道路面を重点的に緑化されていることが望ましい ・緑地面積に占める高木の割合は30%以上が望ましい | | |
| | | 緑地率 (新築の場合のみ) | 用途地域内 | 20% 以上 |
| | | | 上記外の地域 | 30% 以上 |
| 5 | 形状・色彩等 | 屋根・外壁の形状・色彩は、周辺の風致と十分に 調和 していること (屋根形状は、寄せ棟や切妻及び入母屋等であること) | | |
| 6 | 完了時 | 許可を受けた建築行為が完了した場合は、 完了届 の提出が必要 (完成写真の添付を要する) | | |

2 連絡先

- (1) 〒520-8575 大津市御陵町3-1 大津市役所 都市計画部都市計画課
- (2) Tel 077-528-2770・077-528-2956 / Fax 077-527-1028

3 注意事項

- (1) 大津市内の申請(協議)窓口はすべて都市計画課(市役所本館3階)で行っています。
(郵送等での申請は事前にご相談ください。)
- (2) 審査期間は特別な申請を除いて約1週間です。訂正が速やかに行われた場合、許可書交付まで**約2週間**となります。書類の流れは「受付→審査→訂正→許可/決裁→交付」です。
- (3) 申請図書は正副あわせて**2部**必要です。
- (4) 申請料は必要ありません。また、建築確認申請と同時申請でも構いません。
- (5) 申請書類は、すべてAサイズでお願いします。
- (6) 建築物の図面は建築士法に基づいた**設計者の表示**をしてください。
- (7) また、建築物の建築と同時期に行われる**工作物**(門・門柱・塀・フェンス・擁壁等)で高さ1.5mを超えるものの建築行為や、**切土・盛土**で10㎡(又は高さ1.5m)を超える行為等(アプローチやガレージ部分の土の掘込み等)も許可を要しますので、窓口担当者と協議をしてください。(様式第3～9号のうち該当するもの及びその図面の添付が必要となります。)

4 許可申請(協議)の添付図書

- (1) **申請用紙** (様式第1号)
 - ア 申請(協議)者及び代理人の欄は、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を記入してください。

イ 行為の種類及び区域については、該当するものの記号を○で囲んでください。(建築物や工作物の場合は(ア)を、切土・盛土のある場合は(イ)を○で囲んでください。)

ウ 「(イ)土地形質の変更」にあつては、()内に具体的な行為の種類を記入してください。(例：宅地の造成、住宅の外構工事)

エ 行為の所在地は、住居表示でなく**地名地番**を記入してください。

オ 行為期間については、**建築及び植栽が完了**するまでの期間を記入してください。

(2) **建築物設計明細書** (様式第2号)

ア 最高高さは、建築基準法上の建物の最高高さを記入してください。

イ 壁面後退寸法は**有効寸法の最短**を記入してください。

(3) **委任状**

ア 設計者等の代理人が申請書類を訂正する場合には必ず必要です。

イ **風致の許可申請(協議)の委任**がされている必要があります。

(4) **位置図**

ア 建築物の敷地の位置を表す図面は**大津市市域図**(1/2500)に限ります。

(都市計画課(本館3階)にて写し(A3サイズ)を購入できます。)

イ できるかぎり北を上にして作成し、**縮尺、方位**を記入してください。

ウ 申請位置を用紙のおおよそ中心とし、「**申請地**」と明記してください。

(5) **配置図**

ア できるかぎり北を上にして作成してください。

イ 縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁及びし尿浄化槽の位置、**土地の高低**(現況と計画)、敷地に接する道路の位置、種別、幅員及び高低を記入してください。

ウ 道路及び隣地からの**配置有効寸法**を記入してください。施工誤差を考慮し、できるかぎり余裕をもった計画としてください。(有効寸法は壁芯ではなく外壁面(外壁のない場合は、建築面積算入部分)と道路境界及び隣地境界までの距離です。)

エ 敷地面積の根拠がわかるようにしておいてください。

(6) **平面図**

ア 縮尺はできるかぎり100分の1又は50分の1としてください。

イ 各階とも縮尺、方位、間取り及び各室の用途を記入してください。

ウ 建築面積の根拠がわかるようにしておいてください。

(7) **立面図**

ア 2面以上必要です。(全体の形状がわかりにくい場合は4面共添付してください。)

イ 縮尺、開口部の部分の位置を記入してください。

ウ 建築物の**最高高さ***¹(最高棟高)を記入してください。

エ 外壁の色を色鉛筆等で**着色**してください。着色が不明瞭な場合は、色見本を貼り付けてください。(状況により、カタログやサンプルの提示を求める場合もあります。)

オ 増築工事において申請建物が同一棟の場合、既存建物も着色しておいてください。

(8) **植栽計画図** (外構計画図)

ア 敷地内の植栽計画を記入してください。(配置図に記入しても結構です。)

イ 新築の場合、**樹種、樹高及び植栽範囲寸法**等、緑地面積の根拠がわかるようにしておいてください。**※高木は植樹時樹高が2メートル以上である旨を明記**してください。

ウ 外構計画図では、工作物の新・既及び高さ、並びに土地の高低、切土・盛土の範囲、寸法及びその面積を記入してください。

エ 緑地面積の算出を容易にするために、別紙の**緑地面積算出明細書**を添付しても結構です。

(9) **その他**

状況により他の資料が必要な場合がありますので、窓口担当者と協議をお願いします。

5 特殊な場合

(1) 敷地が風致地区内外に分割される場合

ア 事前に都市計画課にて風致地区の明示を受けてください。又、その回答通知書及び区域界を明示した図面の写しを申請書に添付してください。

イ 風致地区内に入っている部分のみ上記制限がかかり、建ぺい率・壁面後退・最高高さ等は風致地区内に入っている部分のみ規制されます。よって建築面積及び敷地面積は、風致地区内に入っている部分の算定が必要です。

(2) *1 平均地盤面が生じる場合

ア 最高高さは建築基準法に基づく平均地盤面から算定してください。

イ 平均地盤面の計算式を明確に記入しておいてください。

6 完了時の届出

(1) 許可を受けた行為が完了した場合は、速やかに完了届（様式第11号）の提出が必要です。提出部数は、**1部**です。

(2) 建築物の建築の場合は、**植栽とも完了した時点**が行為の完了となります。

(3) 完了届には、**完成写真**の添付が必要です。（デジタルカメラの使用可）A4サイズの写真台帳等を使用、又はA4サイズの台紙にのりで貼り付けてください。

(4) 完成写真は、できるかぎり日中に行為全体の概要がわかるよう方向を変えて複数枚撮影し、添付してください。（敷地が大規模の場合は、撮影方向がわかる位置図を添付し、番号を記入してください。一戸建ての住宅の場合、**3枚以上**を目安とし、植栽も写真に含めてください。）

(5) 完了届受付後、状況によってはさらにその行為に対し、行政指導を行う場合があります。

緑地面積の算定基準について

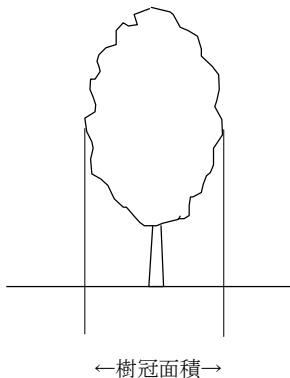
- ① 緑地面積（※）は、次に掲げるものの面積の合計とする。ただしそれぞれの面積が重複する場合は、どちらか一方の面積を緑地面積とする。
 - ア 樹木が生育する10平方メートル以上の区画された土地であって、次の基準の一の基準に適合するもの、および樹冠の面積の大きさから見て同等と認められるもの。
 - I) 10平方メートルあたり高木（成木に達したときの高さが4メートル以上で植栽時2メートル以上の樹木をいう。以下同じ。）が1本以上あること。
 - II) 20平方メートルあたり高木が1本以上、および低木（高木以外の樹木をいう。以下同じ。）が20本以上あること。
 - イ 高木または低木が単独で植栽された土地で、高木にあつては1本当たり10平方メートル、低木にあつては0.5平方メートルを植栽された土地の面積とする。ただし、樹冠面積がそれぞれの土地の面積を超えるものにあつては樹冠面積を緑地面積とすることができる。
 - ウ 低木または芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされる見込みのものに限る。）で覆われている土地。ただし、生け垣であつて公道に接する部分については、立面積を緑地面積とする。
 - エ 花壇であつて、維持管理が十分なされる見込みのもの。
 - オ のり面の保護のために造成された雑草地で、維持管理が十分なされる見込みのもの。
 - カ 噴水、水流、池、滝、築山、彫像、灯籠、石組、飛石、日陰棚等の修景施設。
 - キ 緑地率が30%以上の開発行為等に伴う提供公園。（緑地率が30%に満たない場合は植栽された面積のみを緑地面積とする。）
- ② 緑地面積は、公道に接する場合の生垣をのぞき、水平投影面積とする。
- ③ 緑地面積に占める高木の割合は30%以上を標準とするが、敷地条件等によりやむを得ない場合はこの限りではない。
- ④ バルコニー、出窓等の下部（水平投影部分）の植栽については、緑地面積に算入しない。
- ⑤ その他植栽地に関する取扱について
 - ア つるものは低木として扱う。
 - イ 樹種が高木でも、低く刈り込んで使用する場合は低木として、また、生け垣として使用する場合は生け垣として扱う。
 - ウ 調整池で護岸を植栽等により修景を行わない場合は池とは見なさない。また、調整池で常時は水が無く芝生地等とする場合で維持管理が十分なされる見込みのものにあつては緑地として扱う。
 - エ 苗木床、野菜畑、温室・ビニールハウス等は植栽された土地とは見なさない。
- ⑥ 植栽は道路に面した部分に重点的に配置すること。
- ⑦ 緑地面積の算定例（緑地面積算出明細書参考）

（※ 滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例第4条第1項第1号ウ（オ）および第5号アに規定される土地の面積、または、大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条第1項第1号ウ（オ）および第5号アに規定される土地の面積をいう。）

緑地面積算出明細書（記入例）

| | | | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|
| 敷地面積 A 150.00 m ² | | 必要緑地率 B 30 %以上 | | 必要植栽面積 A×B = 45.00 m ² | |
| ア-I 10m ² 当たり高木が1本以上ある土地 | | | | m ² | |
| ア-II 20m ² 当たり高木が1本以上および低木が20本以上ある土地 | | | | m ² | |
| イ 高木または低木が 単独で植栽された土地 | 高木本数 5 本×10m ² | | 50 m ² | | |
| | 樹冠面積が10m ² を超えるもの | | m ² | | |
| | 低木本数 8 本×0.5m ² | | 4 m ² | | |
| | 樹冠面積が0.5m ² を超えるもの | | m ² | | |
| ウ-1 低木または芝その他の地被植物で 覆われている土地 | | 芝 | | m ² | |
| | | 地被植物 () | | m ² | |
| ウ-2 生け垣 | 公道に接するもの | 延長 4 m × 高さ 1.5 m | 6 m ² | | |
| | 公道に接しないもの（水平投影面積） | | | | m ² |
| エ 花壇 | | | | m ² | |
| オ のり面保護のための雑草地 | | | | m ² | |
| カ 修景施設 | 修景施設の種類 | 池 | | m ² | |
| | | | | m ² | |
| | | | | m ² | |
| キ 提供公園（緑地率が30%を超えるもの） | | | | m ² | |
| 小 計 C | | | | 60 m ² | |
| 重複面積 D | 重複項目 (対象項目) | | | m ² | |
| | | | | m ² | |
| 合 計 (C-D) | | | | 60 m ² | |
| 高木面積 50 m ² | | 緑地面積に占める高木の割合 (30%以上が望ましい) | | 83.3 % | |

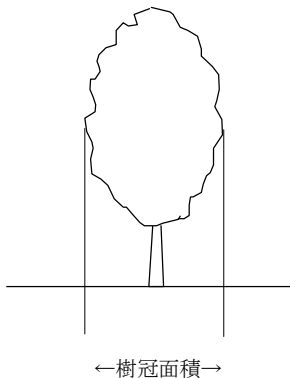
- 注 1 アでは主として既存樹林を想定しており、その場合は状況がわかる写真を添付してください。
 2 イで既存樹の樹冠面積が高木で10m²、低木で0.5m²を超えるものについては高さ、幅等が確認できる（ポール等を当てた）写真を添付してください。



緑地面積算出明細書

| 敷地面積 A | | 必要緑地率 B | 必要植栽面積 | |
|---|--------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| m ² | | %以上 | A × B = | |
| | | | m ² | |
| ア-I 10m ² 当たり高木が1本以上ある土地 | | | m ² | |
| ア-II 20m ² 当たり高木が1本以上および低木が20本以上ある土地 | | | m ² | |
| イ 高木または低木が 単独で植栽された土地 | 高木本数 | | 本 × 10m ² | m ² |
| | | | 樹冠面積が10m ² を超えるもの | m ² |
| | 低木本数 | | 本 × 0.5m ² | m ² |
| | | | 樹冠面積が0.5m ² を超えるもの | m ² |
| ウ-1 低木または芝その他の地被植物で 覆われている土地 | 芝 | | m ² | |
| | 地被植物 () | | m ² | |
| ウ-2 生け垣 | 公道に接するもの | 延長 | m × 高さ | m |
| | 公道に接しないもの (水平投影面積) | | m ² | |
| エ 花壇 | | | m ² | |
| オ のり面保護のための雑草地 | | | m ² | |
| カ 修景施設 | 修景施設の種類 | 池 | | m ² |
| | | | | m ² |
| | | | | m ² |
| キ 提供公園 (緑地率が30%を超えるもの) | | | m ² | |
| 小 計 C | | | m ² | |
| 重複面積 D | 重複項目 (対象項目) | | | m ² |
| | | | | m ² |
| 合 計 (C - D) | | | m ² | |
| 高木面積 | | m ² | 緑地面積に占める高木の割合 (30%以上が望ましい) | |
| | | | % | |

- 注 1 アでは主として既存樹林を想定しており、その場合は状況がわかる写真を添付してください。
 2 イで既存樹の樹冠面積が高木で10m²、低木で0.5m²を超えるものについては高さ、幅等が確認できる (ポール等を当てた) 写真を添付してください。



風致地区内行為 許可申請書
協議

| | | | | |
|--|---|-----------------|-------|-------|
| (あて先) 大津市長 | | 年 月 日 | | |
| 申請者 協議者 住所 氏名 | | 住所 氏名 電話 | | |
| 代理人 住所 氏名 | | 住所 氏名 電話 | | |
| 風致地区内で行為をしようとするので、次のとおり | | 許可申請 協議 します。 | | |
| 1 行為の種類 | (ア) 建築物等の新築、改築、増築、移転 (イ) 土地形質の変更() (ウ) 木竹の伐採 (エ) 土石の類の採取 (オ) 水面の埋立、干拓 (カ) 建築物等の色彩変更 (キ) 屋外における土石等の堆積 <small>たいせき</small> | | | |
| 2 行為の所在地 | ()風致地区 | | | |
| 3 地目 | 5 区 域 | (ア) 市街化区域 | | |
| 4 面積 | | (イ) 市街化調整区域 | | |
| 6 行為の目的及び理由 | | | | |
| 7 行為期間 | 年 月 日 から 年 月 日まで | | | |
| 8 他法令の許認可状況 | 法 令 | 申請年月日 | 許可年月日 | 許認可番号 |
| | 都市計画法 第29条 第43条 | | | |
| | 自然公園法 第 条 | | | |
| | 建築基準法 第 条 | | | |
| | | | | |
| <p>※ 大津市指令 第 号</p> <p>本件風致地区内行為は、大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例の規定に基づき次の条件を付して許可します。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: right;">大津市長</p> <p>許可条件</p> | | | | |

- 注 1 代理人のある場合は、委任状を添付してください。
- 2 住所及び行為の所在地については、番地まで記入してください。
- 3 行為の種類及び区域については、該当するものの記号を○印で囲んでください。
- 4 ※欄は記入しないでください。

建築物設計明細書

| | | | | |
|----------|---|----------------|-----------------------|-------|
| 1 構造 | (仮設 永久) (地上 地下) (新築 増築 改築 移転) 造 階建 | | | |
| 2 用途 | | | | |
| 3 建ぺい率 | 敷地面積 (A) | m ² | 4 最高棟高 | m |
| | 申請建築面積 (B) | m ² | 5 最短距離 | 道路界 m |
| | 既存建築面積 (C) | m ² | | 隣地界 m |
| | 建ぺい率 $\frac{(B)+(C)}{(A)}$ | % | | |
| 6 緑地率 | 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積 (D) | m ² | 緑地率 $\frac{(D)}{(A)}$ | % |
| 7 色彩及び材料 | 色 材料 屋根 (明るい・普通・暗い) | | | |
| | 色 材料 外壁面 (明るい・普通・暗い) | | | |
| 8 設計者 | 住所 氏名 電話 | | | |

- 注 1 構造については、建築基準法によるとともに、該当するものを○印で囲んでください。
 2 緑地率については、新築の場合に記入してください。
 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の算出の明細書及び植栽計画図を添付してください。
 4 色彩については、明度を○印で囲むとともに、色彩を記載してください。
 5 材料については、塗料材料及び使用材料を記載してください。
 6 改築又は移転の場合は、改築又は移転前の設計明細書を添付してください。

風致地区内行為完了・廃止届出書

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| 年 月 日 | |
| (あて先) 大津市長 | |
| 届出者 住所 氏名 電話 | |
| 風致地区内行為を完了(廃止)したので、次のとおり届け出ます。 | |
| 1 許 可 年 月 日 許 可 番 号 | 大津市指令 年 月 日 第 号 |
| 2 許可を受けた行為 | |
| 3 行 為 地 | |
| 4 行為着手・廃止 年 月 日 | 着 手 年 月 日 完 了 年 月 日 廃 止 年 月 日 |
| 5 備 考 | |

注 廃止の場合は、備考欄にその理由を記載してください。

風致地区内行為実施状況等報告書

年 月 日

(あて先)
大津市長

報告者

大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例第 8 条第 1 項の規定に基づき次のとおり報告いたします。

なお、この報告書の記載事項は事実と相違ありません。

| | | | | |
|--------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|
| 1 | 行為の場所 | | | |
| 2 | 建築主(行為者)の住所・氏名 | 電話 | | |
| 3 | 代理人の住所・氏名 | 電話 | | |
| 4 | 工事監理者の住所・氏名 事務所登録 | 電話 ()建築士事務所 ()知事登録 第 号 | | |
| 5 | 施工者の住所・氏名 建設業登録 | 電話 建設業の許可 大臣・()知事 第 号 | | |
| 6 | 風致許可証番号 その他の許可番号 | ・ 年 月 日 大津市指令 第 号 ・ 号 | | |
| 7 | 用途地域 | 8 高度地区 | 第 種高度地区 | |
| 9 | その他の区域 | | | |
| 10 | 敷地面積との比 | 建ぺい率 % | 容積率 % | |
| 11 現況調査結果 | 建築等行為 | | 造成等行為 | |
| | 構造 | 造 | 目的(用途) | |
| | 階数 | 地上 階、地下 階 | | |
| | 高さ | m | 進捗状況 | |
| | 用途 | | 土地所有者 ・自己 ・() | |
| | 敷地面積 | m ² | 面積 | m ² |
| | 建築面積 | m ² | 地目 | |
| 外壁後退 | 道路 m、隣地 m | | | |

注 県条例第7条第1項の規定により報告を求める場合は、この様式中「大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例第8条第1項」とあるのは、「滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例第7条第1項」とする。