

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	1 5 m 以内		
2	建ぺい率	4 0 % 以下		
3	壁面後退	道 路 か ら	有効で 2 m 以上	
		隣 地 か ら	有効で 1 m 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3 0 %以上が望ましい		
		緑 地 率 (新築の場合のみ)	用途地域内	2 0 % 以上
			上記外の地域	3 0 % 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方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（別紙：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。）