

1. 趣旨

都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条の規定により定められた風致地区内において一定の行為を行なおうとする者は、滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年条例第24号。以下「条例」という。)に定めるところにより市長の許可を受けなければならないが、同条例の運用面における技術的基準を定め、もって風致地区行政の円滑化と統一をはかるため、本要綱を定めるものとする。

2. 行為許可等の要否

(1) 許可を要する行為(条例第2条第1項)

風致地区内において行なう行為のうち許可を要する行為は都市の風致の維持に影響を及ぼす恐れのある行為として、

- ① 建築物その他の工作物の建設
- ② 宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 土石の類の採取
- ⑤ 水面の埋立または干拓
- ⑥ 建築物等の色彩変更
- ⑦ 屋外における土石、廃棄物または再生資源の堆積

があり、規制の対象としなければ風致の維持を図ることができないと考えられるもののみを許可対象としている。

(2) 許可を要しない行為(条例第2条第2項)

都市計画事業の施行として行なう行為は、都市計画決定の段階において調整がなされているため、また非常災害等の応急措置として行なう行為は、その性格上許可を必要としない行為としている。

その他、通常の管理行為、軽易な行為(第2条第2項第4号以下の各号)については許可不要行為としている。

(3) 協議を要する行為(条例第2条第3項)

国または県の機関等が行う行為については許可を要せず、協議で足りることとなっている。これは、これらの機関が許可権者と同等またはこれ以上の行政主体であり、これらの者に対して罰則または監督処分を行なうことが不適当なためである。

協議にあたっては、許可基準に則り行うものとする。

3. 条例取扱い上の技術基準

(1) 第2条関係(許可を要する行為)

① 許可申請等の区分について

ア 建築物または工作物の新築、改築、増築または移転の際、許可申請対象となる土地形質の変更が必要なときはあらかじめ土地形質の変更にかかる行為許可を得ること。この土地形質の変更により木竹の伐採が伴うときは申請書に木竹伐採明細書(様式第5号)を添付させるものとする。

イ 第2項第1号に規定する「都市計画事業の施行として行なう行為」とは当該事業を実際に行う土地について適用するものとする。したがって、これら事業のために風致地区内の他の土地の形質変更（土石採取等）が必要な場合、この土地形質の変更等は許可申請または協議対象として扱うものとする。

同項第2号における「当該都市施設または市街地開発事業に関する都市計画に適合して行なう行為」に関しても同様に扱うものとする。

ウ 第2項第3号にいう「非常災害のため必要な応急措置として行なう行為」とは狭義に解し緊急性を要すものに適用し、道路、河川等の一般の公共災害復旧事業等については第3条（通知）を適用するものとする。

② 許可申請上の取扱について（条例第2条第2項第12号）

次に掲げる一時的な堆積については土石等の堆積とは見なさない。

- I) 当条例による許可を受けた行為および協議または通知がなされた行為に伴う工事に必要な土石等の一時的な堆積（工事期間に限る）
- II) 建築物等の解体に伴う廃棄物の一時的な堆積で、その建築物等の存する敷地内で行うもの（解体工事期間に限る）

③ 定義

ア この条例にいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号および第2号に規定する建築物または特殊建築物をいう。

イ 木竹の伐採について

- I) 第2項第8号アにいう「間伐」とは下表に示す標準伐期齢に満たない森林の樹木を森林保育のために抜き切りすることをいう。

標準伐期齢

樹種	伐期齢
スギ・マツ	40年
ヒノキ	45年
その他 針葉樹	50年
クスギ	15年
その他 広葉樹	20年

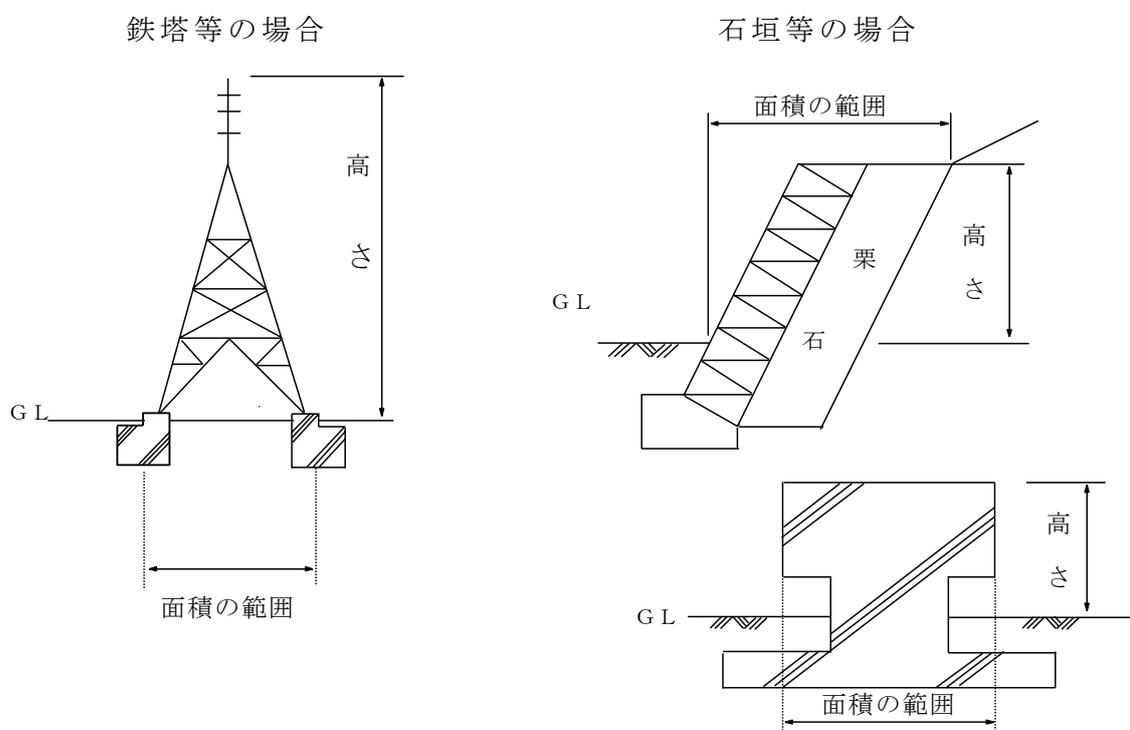
- II) 第2項第8号ウにいう「自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採」とは林地所有者が伐採木を自家の燃料、用材等として使用する場合であって、販売目的の林業経営上の木竹の伐採については同項第13号エ（エ）の除外規定を適用するものとするが、いずれも許可申請対象とはならない。

許可申請対象となるのは上記以外のものである。

- III) 第2項第13号エ（エ）にいう「択伐」とは標準伐期齢に達した森林の樹木を森林の構成を著しく変化させることなく抜き切りすることをいう。

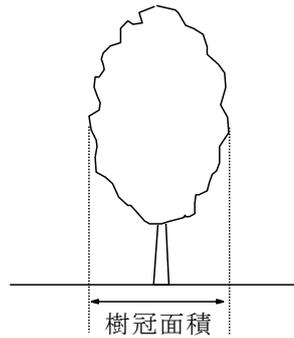
④ 面積、高さ等の算出方法について

- ア 建築物の軒、ひさし、これに類するものの壁面からの張り出し部分については、建築面積に含めないものとする。ただし、1.0mを超えるものは1.0mを控除した部分を建築面積とする。
- イ 建築物等に付属する避雷針、アンテナ、煙突等は建築物の高さに含めないものとする。
- ウ 建築物の建ぺい率、建築面積の算出については建築基準法に準ずるものとする。
- エ 壁面後退距離は敷地境界から壁または柱の外壁面（バルコニー、出窓等の外壁面を含む）までの距離とする。ただし、建築基準法施行令第135条の21第1項第一号の緩和規定は適用可能とする。
- オ 工作物の建築面積等については下図のように取り扱うものとする。



工作物の面積は一体の構造物の地上部にあらわれるものの外側の線を結んだ線で囲まれる区域の水平投影面積とする。

- カ 色彩の変更面積の算出については軒裏および窓等の開口部は含めないものとする。
- キ 木竹の伐採については以下のとおりの面積を算出する。
 - i) 単木伐採の場合
伐採する樹木のおおむね樹冠水平面積とする。



ii) 皆伐、択伐、間伐の場合

伐採率の如何を問わず伐採区域森林の面積とする。

(2) 第3条関係（適用除外）

第3条各号に掲げる行為については通知をもって足りるとされているが、風致維持上の措置（のり面緑化等）については可能な限り指導するものとする。

通知については各号の行為が実際に行われる土地について適用し、これら行為のために風致地区内の他の土地において土地形質の変更等（土石の採取等）が必要な場合、これの土地形質の変更等は許可申請または協議対象として扱うものとする。

(3) 第4条関係（許可の基準）

① 仮設建築物の許可期限

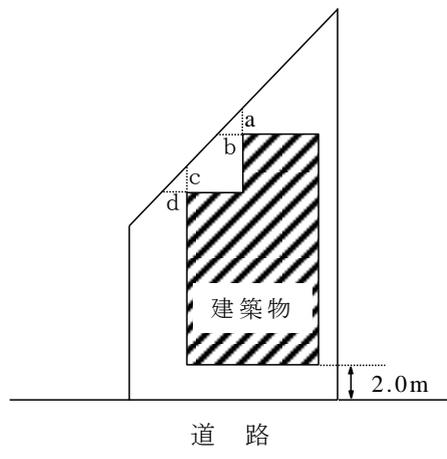
第1項第1号アに掲げる仮設の建築物等の許可期限は、おおむね6ヶ月以内とする。ただし長期的施行に関するものについては、それに要する期間を勘案のうえ許可（協議）するものとする。

② 三角地、異形地の場合の壁面後退距離の緩和

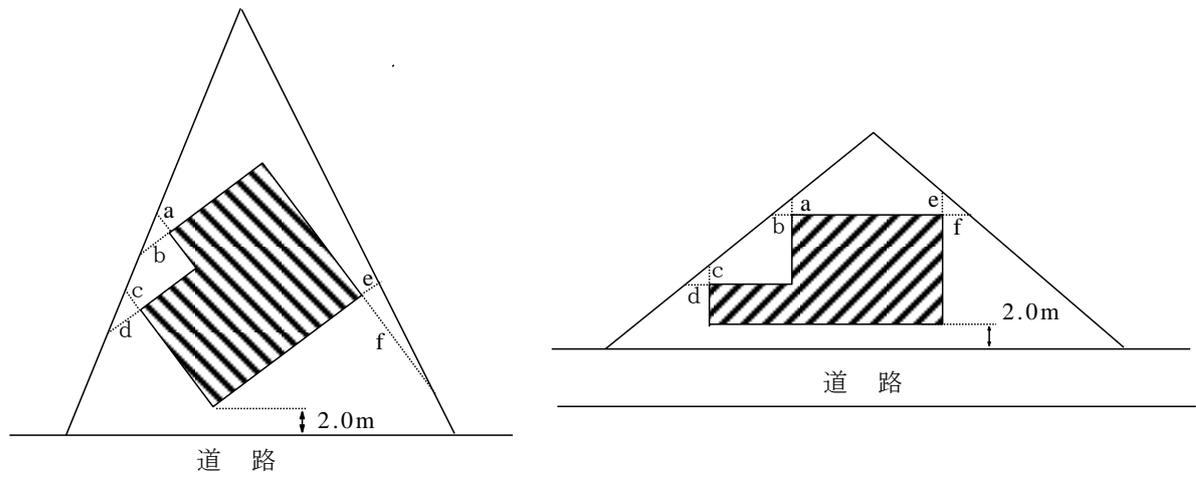
第1項第1号ウ（ウ）に掲げる建築物から敷地の境界線までの距離は、建築物の敷地が三角地、異形地（となり合う敷地境界線の狭角がおおむね60度以下）の場合は下図のように壁面後退距離を緩和できるものとする。

ただし道路からの距離は条例の基準（以下「条例値」という）によるものとする。

下図の場合、a. b. c. dとも1.0m以上あればよい。



下図の場合、a. b. c. d. e. fとも1.0m以上あればよい。



③ 第1項第2号建築物の改築について

建ぺい率については建築基準法の範囲内であれば従前の建ぺい率まで条例値を緩和することができるものとする。ただし壁面後退距離については可能な限り条例値によるものとする。

④ 第1項第3号建築物の増築について

建築物の増築については建ぺい率、壁面後退とも条例値によるものとする。既存建築物の嵩上げによる増築は原則として認めるものとするが、その場合にも嵩上げ部分の壁面後退距離および高さは条例値によるものとする。

⑤ 建築物の色彩

建築物の色彩については風致地区が良好な自然景観を維持する目的で指定されているため、周辺の土地における風致景観となじみやすい色彩、または中間色を使用するものとする。

⑥ 第1項第5号宅地の造成等の土地形質の変更

ア 1ヘクタールを超える宅地の造成等によって生じるのり面および1ヘクタール以下の宅地の造成等によって生じる5メートル以上ののり面については、種子吹付けまたは樹木の植栽等により緑化をはかるものとする。また、1ヘクタール未満の宅地の造成等によって生じる5メートル未満ののり面についても、可能な限り同様の緑化を図るものとする。

イ 種子吹付けおよび植栽樹木については気候、土質、周囲の植生に応じた樹種等を選定するものとするが、種子吹付けについては一般の洋芝のほかにヨモギ、ハギ、ススキ等の郷土種を混播するものとする。

ウ 1ヘクタールを超える宅地の造成等で、やむを得ずのり高が5メートルを超える場合はアの他、のり高5メートルごと（もしくはそれ以下）に幅1.5メートル以上の小段を設け、成木に達したときの高さがのり高以上となる高木の苗木等植栽するものとする。その場合、個々ののり高の合計を条例に規定するのりの高さとは見なさない。

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等で高さが5mを超えるのり面が生じる場合はアの他、のり面の前面に成木に達したときの高さがのり高以上となる高木（植栽時2m以上）を植栽するなどの修景上の措置を行うものとする。

⑦ 第1項第10号土石等の堆積

ア 申請に係る場所以外においてはその目的が達成することができないと認められるものであること。

イ 堆積に係る規模および期間が当該行為をするために必要な最小限度であること。

ウ 植栽等により堆積物を敷地外から容易に視認できないようにするものとする。

エ 堆積する高さは10メートルを超えないものとする。

オ 堆積する土地の外周線が敷地境界線から5メートル以上離れているものとする。

カ 堆積するものが崩壊、飛散および流出するおそれがないこと。

キ 支障木の伐採が僅少であること。

ク 堆積に係る跡地の整理に関する計画が定められており、跡地の整理を計画どおり行うものとする。

(4) 第4条関係の2（緑地面積の算定基準）

① 条例第4条第1項第1号ウ（オ）および第5号アに規定する土地の面積（以下単に緑地面積という。）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っ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)

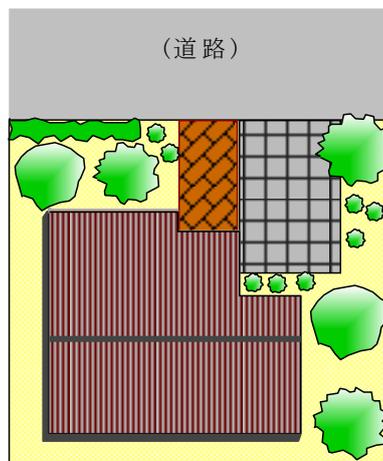
(別紙)

緑地面積算出明細書 (例)

敷地面積A	150 m ²	植栽面積比B	3 / 10	必用植栽面積A×B	= 45 m ²
ア-I 10m ² 当たり高木が1本以上ある土地					
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					
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	
	樹冠面積が10m ² を超えるもの				
	低木本数		8本×0.5m ²	4	
	樹冠面積が0.5m ² を超えるもの				
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				
	地被植物 ()				
ウ-2 生け垣	公道に接するもの	延長	4m × 高さ 1.5m	6	
	公道に接しないもの (水平投影面積)				
エ 花壇					
オ のり面保護のための雑草地					
カ 修景施設	修景施設の種類	池			
キ 提供公園 (緑地率が30%を超えるもの)					
小計 C					60
重複面積D	重複項目 (対象項目)				
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		83%	

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

注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) 写真添付



植栽例 (建ぺい率40%、緑地率30%)