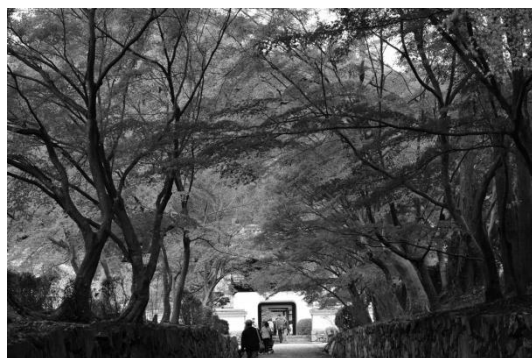


風致地区制度のしおり



宇治名所古跡之繪圖（宇治市歴史資料館所蔵）

宇治市都市整備部
歴史まちづくり推進課
平成29年5月（令和2年6月改正）

目 次

	ページ
1 第1章 風致地区の概要	2～6
2 宇治都市計画風致地区区域図（資料1）	7
3 第2章 許可の必要な行為について	8～12
4 第3章 現状変更行為の許可及び完了までの流れ	13
5 第4章 許可申請・協議・通知について	14
6 第5章 許可の基準の概要	15～23
7 第6章 許可書の受理から行為が完了するまでの手続等	24～25
8 第7章 報告の徴収等について	25
9 第8章 申請書等の様式について	25
10 第9章 許可申請に必要な書類及び図面等の作成要領	26～36

この「しおり」に使用する用語のうち、宇治市風致地区条例は「条例」、宇治市風致地区条例施行規則は「規則」と表記しています。

第1章 風致地区の概要

○宇治のまちの成り立ちについて

地域の風致を理解するには、まず、そのまちの成り立ち、特性などを見ておくことが大切です。

- ・宇治は、古来、奈良と京都とを結ぶ交通の要衝とされてきましたが、大化二年（646年）と伝えられる宇治橋の架橋にともない橋畔集落が誕生しました。
- ・そして、宇治川が京都盆地に流れ出る谷口集落を形成していきます。
- ・平安時代になると、山間の峡谷から盆地に流出する河川が織り成す山河の美を、貴族たちは、この上ないものとして愛唱し、ここ宇治に京都の嵯峨とともに、別業（貴族たちが、平安京内の住まいとは別に、自然との接触を楽しむために造営した別荘です。なお、ここでの別荘は、現代的な意味での「別荘」ではなく、家産機構が付設された施設です。）を求めるようになりました。
- ・そして、平等院造営や別業群とともに碁盤目の町割の形成が始まり、その外周としての本町通や県通が生まれていきます
- ・一方、明星山三室戸寺は、当時、西国三十三か所巡礼の最後の札所であったと伝えられています。
- ・中世には、碁盤目を斜交する宇治橋通により町割が改変されたと考えられ、近世に宇治橋通を核とする町割が完成します。
- ・また、江戸時代には、黄檗山萬福寺が開かれ、中国明代の文化が継承され、煎茶文化が発信されました。
- ・その他、馬借集団などの居住する交通集落として知られる六地藏などがあります。
- ・宇治は、これらの集落や町割の形成とともに、特色ある宇治茶に関する生業と文化を育ててきました。
- ・現在、旧宇治市街地を中心とした市内のあちこちには、歴史的伝統をもつ茶業関係の家屋が分布し、他の都市には見られない歴史的景観を市街地に形成しています。

○宇治茶・茶畑について

次に、宇治においては、宇治を特徴づける宇治茶と茶畑についても見ておく必要があります。

- ・鎌倉時代に、京都の梅尾と宇治とで茶の栽培が始まりました。
- ・室町時代には、宇治が茶の産地として知れ渡るようになりました。
- ・現在の宇治市内に、覆下茶園が出現するとともに、宇治茶師の屋敷街が中宇治に形成されました。
- ・安土桃山時代には、豊臣秀吉の庇護により、茶産地としての宇治の名声が高まりました。
- ・江戸時代には、徳川将軍家によっても宇治茶が珍重され、「お茶壺道中」が制度化され、幕末まで続きました。
- ・また、黄檗宗万福寺の隠元禅師によって、煎茶文化が広く普及されていきました。
- ・江戸時代には、町場の中や周囲に広く茶畑が展開していましたが、明治から昭和にかけての近代化の中で、街中の茶畑は宅地化されていきました。
- ・宇治川が丘陵地を抜け平地に出たところでは、水系によって作られる砂地やももとの砂質型の地質を利用して、現在も市街地内や宇治川河川敷、段丘上などに覆下茶園が営まれています。
- ・また、江戸時代に茶生産集落が発達した白川では、丘陵部の谷筋を埋めるように覆下茶園が広がっています。

○（参考）宇治市の歴史的都市としての特徴（「宇治市史」より）

「宇治は、古代・中世・近世・近代という歴史の展開に応じて、見事にその都市的性格を転換させてきたところであるが、各時代を通じ、つねに歴史と景観とがひとつにとけあったユニークな性格を保っており、日本の現在に生き抜く典型的な歴史都市といえることができる。」

「歴史的核を中心とした市域の近代化をどのように自然的環境と調和させながら進めていくかは、住民によるこの歴史的風土の理解の態度如何にかかっている。」

○風致地区とは

・そこで、「宇治の風致地区」については、

「緑豊かな自然的景観の保全・創出、歴史的・文化的な景観を有する環境の保全をはじめ、これらが混然一体となった趣のある風景、その環境が持続的に維持・形成、または醸成し、増進されていくことを目的として定められる地区」

というように、その性格と目的を説明することができます。

これを別のことばで言い表せば、「『地域のいいところ』を、みんなで大切に守り育てていこう。」という制度です。

・なお、この風致地区は、都市計画法に基づく地域地区（住居地域などの用途地域等）の一つです。

現在、宇治市の風致地区制度は、景観法に基づく景観計画や文化財保護法に基づく重要文化的景観などの諸制度と互いに補完しあい、あるいは重層的に一体となって、その役割を果たしていくものとなっています。

○ 宇治市の風致地区の指定とその特徴（総論）

宇治市では、このようなかけがえのない自然的環境、歴史的・文化的環境を未来に引き継いでいくとともに、これらの自然的環境、歴史的・文化的環境に近接する地域で、近年の住宅地開発等により、地域が本来有している趣のある環境が乏しくなっている地域においても、隠れている地域固有の趣が醸し出されていくよう、または醸成していけるよう風致地区を指定しています。

平成27年4月1日、風致地区制度のより充実した運用を図るため、風致地区制度に基づく許可事務は、京都府から宇治市に権限移譲されました。

現在、宇治市においては、黄檗風致地区、三室戸風致地区、宇治風致地区の3地区を指定しています。さらに、風致地区には、特別風致地区と普通風致地区との2種類の種別を設けています。

特別風致地区は、特に都市の風致を維持すべき地区、普通風致地区は、それ以外の都市の風致を維持すべき地区という性格を有しています。

この特別風致地区は、宇治風致地区の区域の一部で指定しています。黄檗風致地区及び三室戸風致地区は、各々の地区全域が普通風致地区です。

○ 宇治都市計画風致地区の指定について

多様な社会的条件、特性を有する各地区の風致の維持・創出を行うには、現在の変貌した姿のみに囚われるのではなく、時代の先駆けとなる先進的な取り組みを加えつつ、時を経ても、なお根底にある風致地区の都市計画決定の理由、その先人たちの知恵や想いを継承していくことが大切です。

(昭和12年10月14日指定(京都府都市計画決定))

宇治都市計画風致地区 地区面積 約970.5ha(宇治田原風致地区を除く。)

【宇治都市計画風致地区指定の理由】

昭和12年5月7日 宇治都市計画風致地区指定の件(京都府都市計画審議会議事録)

理 由

黄檗山及び三室戸を中心とする一帯の地は史跡に樹林の美を配し、宇治川沿岸及び之に沿接する山地部は水流に樹林の美を併せ具する等何れも洛南における屈指の景勝地たり、然るに近時市街地の膨張に伴い動もすればこれらの景勝地の破壊せられんとするの傾向あるにかんがみ、之を風致地区に指定し以て景趣の保育に資せむとす。

このように、豊かな自然的景観と歴史・文化的景観との混然たる特異の融合からなっている宇治の風致地区は、自然美と人工美との極致を求めていくことを、その目的としていると言えます。

○ 黄檗風致地区

昭和12年10月14日指定(京都府都市計画決定))

地区面積 約23.3ha

地区全域が 普通風致地区

「ご承知のとおり黄檗山萬福寺を中心とするものでありまして、黄檗山は禅宗の本山で国寶建造物が多数に存在してまして、附近は赤松の林をもって繞らされている土地なのであります。」(昭和11年の京都府都市計画審議会議事録より)

○ 三室戸風致地区

(昭和12年10月14日指定(京都府都市計画決定))

地区面積 約188.3ha

地区全域が 普通風致地区

「明星山三室戸寺を中心とするものでありまして、この三室戸寺は天台宗門派の園城寺に属しまして、西国三十三か所の一つになっています。この寺の参道入口から半ばは古い桜の木がたくさんあります。その奥には杉、檜の老成林があり、なおその周囲は赤松の純林をもっておおわれている地域であります。」(昭和11年の京都府都市計画審議会議事録より)

○ 宇治風致地区

(昭和12年10月14日当初指定(京都府都市計画決定))】

昭和63年9月27日宇治田原風致地区の分離に伴う区域変更(京都府都市計画変更))

地区面積 約758.9ha

うち特別風致地区 面積 約156.0ha(昭和25年8月8日特別地区指定(昭和25年4月12日京都府風致地区規則全文改正建設大臣認可に基づき指定し、昭和45年6月14日「京都府風致地区条例」の制定に伴い、「宇治特別風致地区」として承継))

普通風致地区 面積 約602.9ha(同上、昭和63年9月27日、京都府において、宇治風致地区から、宇治田原風致地区(区域全域が普通風致地区)を分離)

「宇治川沿岸の清流に臨む一帯の山地部を指定せんとするものであります。この沿岸はご承知のとおり奇勝絶景の土地でありまして、仏徳山、朝日山、槇尾山等の翠峰を包含するものであります。この区域は主として赤松林、広葉樹林、広葉樹林及び混交樹林になっているのであります。」

(昭和11年の京都府都市計画審議会議事録より)

○ 宇治特別風致地区について

この宇治風致地区においては、昭和25年8月8日に、京都府において、京都市の東山、嵐山と同時に宇治特別地区(現在の宇治特別風致地区)が、次のように指定されています。

「特別地区は、広さにおいては全風致地区のおよそ1割程度に過ぎないが、これらの区域は千余年間の平安京において、物語、詩歌などで市民に親しまれたものであり、また山紫水明の地であり、然も古い歴史を持ち、他に比類を見ない優雅な姿によってその美を誇るできるのである。

東山 略

嵐山 略

宇治 宇治は応神天皇が離宮を営まれたときの菟道山であり、菟道稚郎子の閉居された地は今の宇治神社の一帯であって、その背後の宇治上神社は仁徳帝の営みにかかり、神社建築の最古を誇り、藤原時代の三幕股の一つで有名である。また、わが国最長、最古の宇治橋、平家物語の小島ヶ崎は宇治先人で知られ、放生院橋寺の宇治橋断碑、道元禅師の開山にかかる興聖寺、藤原道長山荘として開き、その子頼道の営む平等院、県神社などのおびただしい古跡は古来の離宮または貴紳の別業が置かれたところであり、源氏物語や朝顔日記に親しまれたものである。急流宇治川の兩岸朝日山、槇ノ尾山など八山の青松は青銅の瓦とともに三翠の景をつくって全山すべて貴重文化財をなし、今もなお、行楽保養の地としてもその名が高いのである。」

また、「京都の風致地区は、もとよりのこと、宇治の風致地区にしても広大なものであるが、これらは京都と宇治が文化と自然を備えた風致地区として国内に無類を誇るものであって、その核心として土地の効用を完全に維持すべき東山と嵐山と宇治の三山について本府知事は昭和25年八月八日、これを特別地区に指定したものである。」（昭和28年京都府都市計画課）

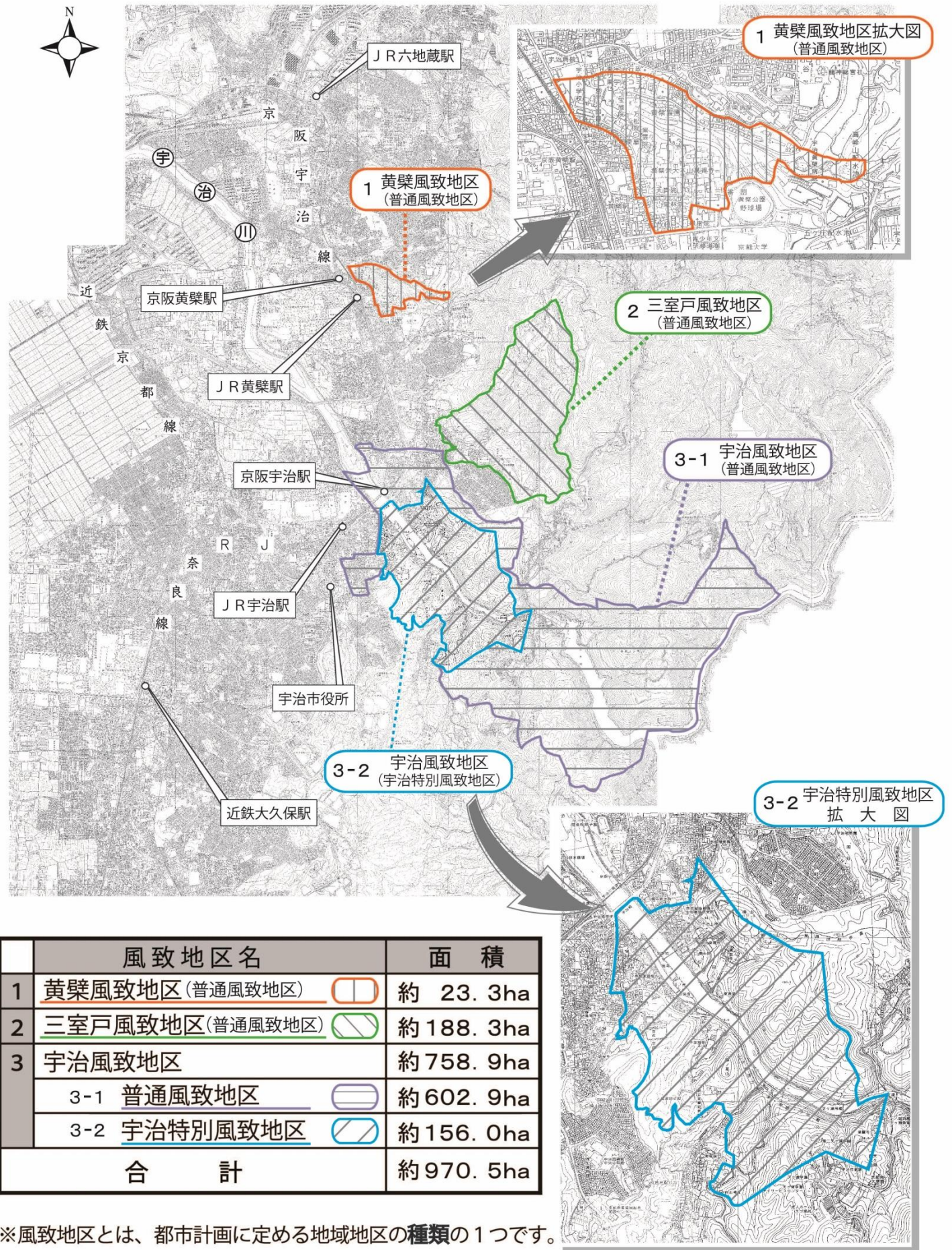
現在、この特別地区は、京都府風致地区条例による特別風致地区としての指定（昭和45年6月14日）を経て、平成27年4月1日からは、宇治市風致地区条例において「特に都市の風致を維持すべき区域（特別風致地区）」である宇治特別風致地区として、風致の維持・保全、増進を図っています。

このように、特別地区は、宇治が京都とともに、歴史と文化を重視し、宇治川や山地の樹林等の自然景観はもとより、併せて歴史・文化景観にも重きを置いており、その歴史的価値を損なわないことを目的として指定されたことがうかがえます。

これは、今日の「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（古都法）」や「文化財保護法」に基づく「重要文化的景観」などにもつながっている概念といえます。

それぞれの地区の区域については、次頁の区域図を参照して下さい。

宇治都市計画風致地区 区域図



第2章 許可の必要な行為について

○ 許可の必要な行為（条例第3条第1項）

宇治市内の風致地区内において、都市計画法に基づく「宇治市風致地区条例」（平成27年4月1日施行）により、次に掲げる行為（以下「現状変更行為」という。）を行う場合には、市長の許可を受ける必要があります。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、修繕や修復などの維持管理行為、その他一部の軽易な行為などについては、許可を受ける必要はありません。

- (1) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」といいます。）の新築、改築、増築又は移転
- (2) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（以下「宅地の造成等」といいます。）
- (3) 木竹の伐採
- (4) 土石の類の採取
- (5) 水面の埋立て又は干拓
- (6) 建築物等の色彩の変更（意匠の変更も含みます。）
- (7) 屋外における土石、廃棄物、再生資源又は再生部品の堆積（以下「土石等の堆積」といいます。）

○ 現状変更行為のうち許可が不要なもの（条例第3条第2項）

床面積が10平方メートル以下の建築物の新築等、高さが1.5メートル以下の工作物の新築等、面積が10平方メートル以下かつ高さが1.5メートル以下の土地の形質の変更、枯損・危険な木竹の伐採など、次の表に示しています現状変更行為については、許可を受ける必要はありません。

ただし、行為の中に、一部でも許可が必要な行為が含まれる場合には、許可が不要な行為を含め、その行為全体が許可の対象となる場合があります。

なお、許可が不要なものであっても、許可基準に適合するよう努めてください。

詳細については窓口までお問合せ下さい。

項目	行為の種類	細目
(1)	都市計画事業の施行として行う行為（同項第1号）	
(2)	国、都道府県若しくは市町村又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為（同項第2号）	
(3)	非常災害のため必要な応急措置として行う行為（同項第3号）	
(4)	建築物の新築、改築又は増築で、新築、改築又は増築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの。ただし、右に掲げる行為のものは除く。（同項第4号）	・高さ（改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の建築物の高さ）が風致地区の種別に応じ次の表の高さの欄に掲げる高さを超えることになる建築物の新築、改築又は増築 ・建築面積の敷地面積に対する割合（改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の建築面積の敷地面積に対する割合）が風致地区の種別に応じ次の表の建蔽率の欄に掲げる割合を

		超えることとなる建築物の新築、改築又は増築 <table border="1"> <tr> <th>種別</th><th>高さ</th><th>建蔽率</th></tr> <tr> <td>特別風致地区</td><td>10メートル</td><td>10分の3</td></tr> <tr> <td>普通風致地区</td><td>15メートル</td><td>10分の4</td></tr> </table>	種別	高さ	建蔽率	特別風致地区	10メートル	10分の3	普通風致地区	15メートル	10分の4
種別	高さ	建蔽率									
特別風致地区	10メートル	10分の3									
普通風致地区	15メートル	10分の4									
(5)	建築物の移転で、移転に係る建築物の床面積が10平方メートル以下であるもの（同項第5号）										
(6)	右のアからエに掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の新築、改築、増築又は移転（同項第6号）	ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物 イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台 エ その他の工作物で、新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの									
(7)	面積が10平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが1.5メートルを超える法を生じる切土又は盛土を伴わないもの（同項第7号）										
(8)	右のアからエに掲げる木竹の伐採（同項第8号）	ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採 イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ウ 自家の生活の用に充てるため必要な木竹の伐採 エ 仮植した木竹の伐採 オ この項の各号及び第5条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採									
(9)	土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第7号の宅地の造成等と同程度のもの（同項第9号）										
(10)	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ものの色彩の変更（同項第10号）										
(11)	面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓（同項第11号）										

(12)	屋外における土石等の堆積で、面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートル以下であるもの（同項第12号）	
(13)	前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為 ア 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為（同項第13号ア）	
(14)	イ 建築物の存する敷地内で行う行為（右の（ア）から（キ）に掲げる行為を除く。）（同項第13号イ）	（ア）建築物の新築、改築、増築又は移転 （イ）工作物のうち、当該敷地に存する建築物に附属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。）その他これらに類する工作物以外のものの新築、改築、増築又は移転 （ウ）高さが1.5メートルを超える法を生じる切土又は盛土を伴う宅地の造成等 （エ）高さが5メートルを超える木竹の伐採 （オ）土石の類の採取で、その採取による地形の変更が（ウ）の宅地の造成等と同程度のもの （カ）建築物等の色彩の変更で第10号に該当しないもの （キ）屋外における土石等の堆積
(15)	ウ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）に基づく認定電気通信事業（第5条第20号において「認定電気通信事業」という。）又は放送法（昭和25年法律第132号）に基づく一般放送の業務（共同聴取業務及び再放送（同法第140条第1項の規定による再放送に限る。）の業務に限る。以下「一般放送業務」という。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが15メートル以下であるものの新築（一般放送業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転（同項第13号ウ）	通知が必要な行為（条例第5条第1項） （ア）認定電気通信事業の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置（高さが15メートルを超えるものの設置を除く。）又は管理に係る行為（条例第5条第1項第20号） （イ）放送法に基づく基幹放送の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置（高さが15メートルを超えるものの設置を除く。）又は管理に係る行為（条例第5条第1項第21号） （ウ）電気事業法に基づく電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電の用に供するもの及び高さが15メートルを超えるものの設置を除く。）又は管理に係る行為（条例第5条第1項第22号）

	ただし、右の（ア）から（ウ）に掲げる行為をしようとする場合には、その旨を市長に通知をする必要があります。（条例第 5 条第 1 項第 2 0 号、第 2 1 号、第 2 2 号）	ただし、上記の（ア）、（イ）及び（ウ）において、風致地区の種別に応じ次の表の高さ欄に掲げる高さを超えることになる施設及び発電の用に供するものの設置については、許可を受ける必要があります。（「許可基準の解釈及び運用（案）」参照） <table><tr><td>種別</td><td>高さ</td></tr><tr><td>特別風致地区</td><td>1 0メートル</td></tr><tr><td>普通風致地区</td><td>1 5メートル</td></tr></table>	種別	高さ	特別風致地区	1 0メートル	普通風致地区	1 5メートル
種別	高さ							
特別風致地区	1 0メートル							
普通風致地区	1 5メートル							
(16)	エ 農林漁業を営むために行う行為（右の（ア）から（オ）に掲げる行為を除く。）（同項第 1 3 号エ）	（ア） 建築物の新築、改築、増築又は移転 （イ） 用排水施設（幅員が 2 メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が 2 メートルを超える農道若しくは林道の設置 （ウ） 宅地の造成又は土地の開墾 （エ） 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。） （エ） 水面の埋立て又は干拓						
(17)	文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 2 7 条第 1 項の規定により指定された重要文化財、同法第 7 8 条第 1 項の規定により指定された重要有形民俗文化財、同法第 9 2 条第 1 項に規定する埋蔵文化財又は同法第 1 0 9 条第 1 項の規定により指定され、若しくは同法第 1 1 0 条第 1 項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為（同項第 1 4 号）							
(18)	景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 1 9 条第 1 項の規定により指定された景観重要建造物の保存に係る行為（同項第 1 5 号）							
(19)	京都府文化財保護条例（昭和 56 年京都府条例第 27 号）第 7 条第 1 項の規定により指定された京都府指定有形文化財、同条例第 3 6 条第 1 項の規定により指定された京都府指定有形民俗文化財又は同条例第 4 3 条第 1 項の規定により指定された府指定史跡名勝天然記念物の保存に係る行為（同項第 1 6 号）							

	宇治市文化財指定条例（昭和 44 年宇治市条例第 11 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された宇治市指定有形文化財、同条例第 25 条第 1 項の規定により指定された宇治市指定有形民俗文化財又は同条例第 30 条第 1 項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物の保存に係る行為（同項第 17 号）	
(21)	宇治市屋外広告物条例（平成 22 年宇治市条例第 18 号）の規定の適用を受ける屋外広告物の表示若しくはその掲出物件の設置又はこれらの規模、形態若しくは意匠の変更に係る行為（同項第 18 号）	

第3章 現状変更行為の許可及び完了までの流れ

ここでは、一般的な現状変更行為の許可及び完了までの流れを示しています。

ア 国及び京都府、宇治市等の地方公共団体の機関又は規則第5条で定めている公共的団体が行う現状変更行為の場合は、許可は不要となりますが、代わりに市長と協議する必要があります。

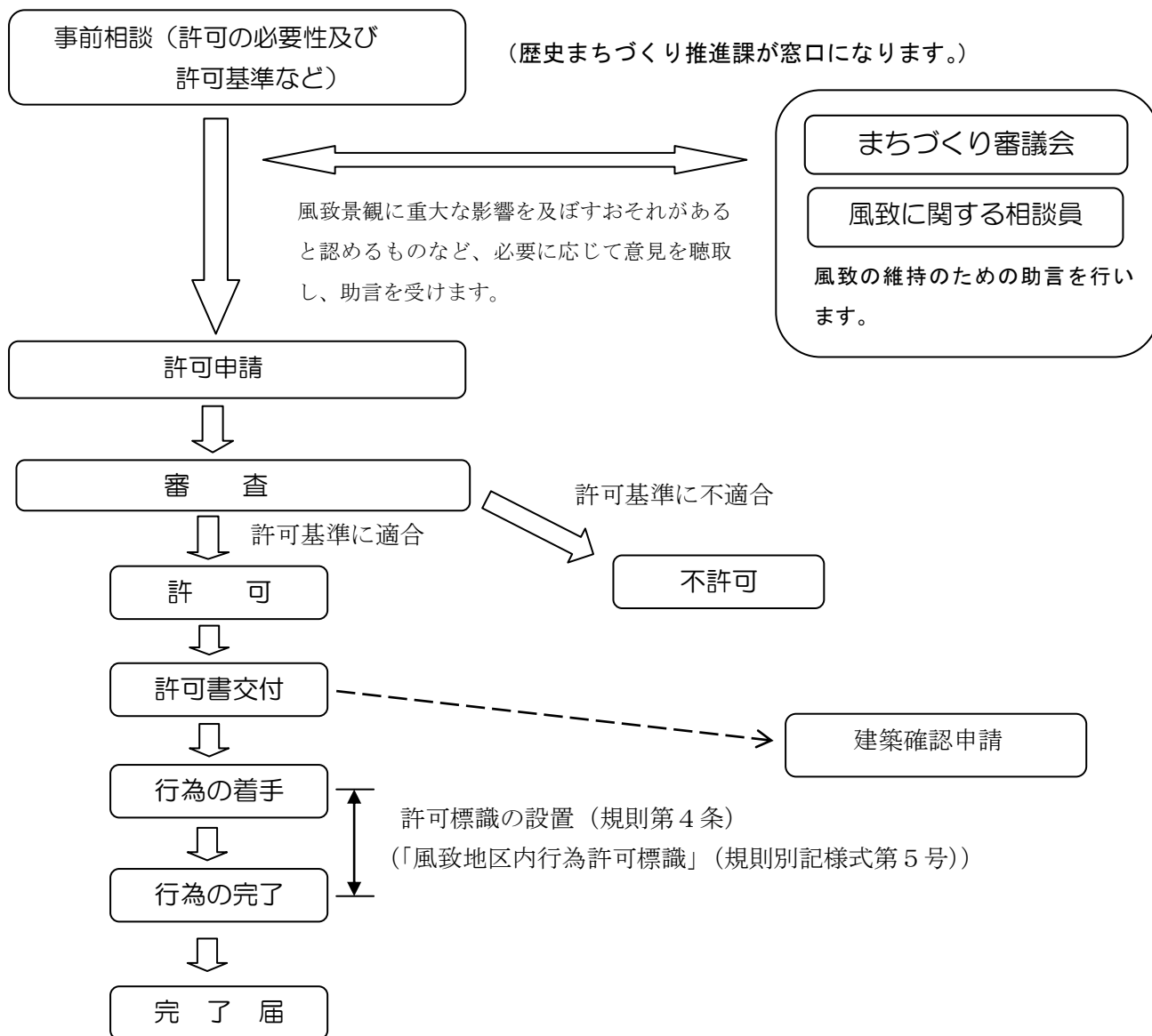
イ 建築確認申請時には、確認申請の副本に風致地区内行為等許可書一式を添付してください。

ウ 関係する各種の法令（都市計画法、宅地造成等規制法、農地法、森林法等）を確認のうえ、必要に応じ風致地区内における現状変更行為の許可申請とは別に、所定の手続きをしてください。

エ また、風致地区内における建築等の現状変更行為が、本市風致景観に重大な影響を及ぼすおそれがあると認められるときなど、必要に応じて、まちづくり審議会や風致に関する相談員の意見を聴取し、助言を受ける機会を設けることがあります。

オ なお、許可申請に先立って、任意ではありますが、事務を円滑にすすめるために、事前相談をかけていただくようお願いします。

許可申請から建築等の現状変更行為の実施及び完了届出書の提出までの流れは下図のとおりです。



第4章 許可申請・協議・通知について

(1) 許可申請書・協議書・通知書の作成（規則第2条、第6条、第7条）

「風致地区内行為許可申請書」（規則別記様式第1号）に、各種行為に応じた次に掲げる書類を添えて、歴史まちづくり推進課に提出してください。

ア 説明書（規則別記様式第2号）

イ 図面（規則別表及びp28参照）

なお、国の機関等は「風致地区内行為協議書」（別記様式第6号）を、条例第5条各号に掲げる行為をしようとする事業者は「風致地区内行為通知書」（別記様式第7号）を提出してください。

(2) 許可申請書・協議書・通知書の提出部数（規則第13条及びp36参照）

上記(1)の申請書等は、正本1部及びその写しを2部※提出してください。また、代理人により提出をする場合は、手続きに係る委任状を添えてください。

(3) 申請前の相談

風致地区内の建築等に係る許可基準の内容や計画が許可基準に適合するかどうか確認されたい場合は、事前に計画内容の確認をさせていただいておりますので、お気軽に歴史まちづくり推進課にご相談ください。

※ 風致地区条例に関する手続きにおいては、次の表に示す行為の場合に、書類の提出部数が3部（正本1部、副本2部）です。それ以外の行為の場合は、2部（正本1部、副本1部）提出です。

表 書類の提出部数が3部の行為

風致地区	行為の種類
黄檗風致地区	<u>次の2つの行為</u> ・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 ・ 木竹の伐採
三室戸風致地区	
宇治風致地区 (宇治特別風致地区を含む)	<u>次の行為以外の行為</u> ・ 既存の建築物の屋根を利用した太陽光パネルの設置のみの場合

ここでは基準の一部について、その概要を説明していますので、具体的内容及び詳細については、「許可基準の解釈及び運用（案）」を参照して下さい。また、その具体の取扱いについては、担当窓口を確認してください。

ここでは、風致地区制度における分類にしたがって、許可基準の一部を示します。

風致地区における現状変更行為の分類

- (1) 建築物の新築、改築、増築及び移転
- (2) 工作物の新築、改築、増築及び移転
- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更
- (4) 木竹の伐採
- (5) 土石の類の採取
- (6) 水面の埋め立て及び干拓
- (7) 建築物等の色彩の変更（意匠の変更を含む。）
- (8) 屋外における土石等の堆積

(1) 建築物の新築、改築、増築及び移転に係る許可基準（共通基準）のあらまし

風致地区で大切なこと

- ・風致地区における共通基準を、個々に満足するということだけではなく、
 - ・本来その地域が有している歴史的、文化的な特性（「場所性」とよんでいます。）を読み取り、建築物全体での調和を図ること
- を重要としています。

そのために求められる要素

- ・地域毎の風致の趣を形成する、違和感のない、自然な、景観に優れた、一体感のある、といった印象を受けるものであり、
 - ・自然的環境をはじめ、地域が有する、又は有していた固有の歴史的、文化的な周辺風致に共通する形態及び意匠を持ち、一連であると感じられるもの
- を求めています。

景観影響評価資料の作成

建築物の規模や用途、建築場所などによって景観に与える影響が大きく、その建築物が風致地区の地域毎の景観特性に沿った形態及び意匠であるか、眺望景観はどうかなどについて総合的に判断することが必要な場合には、景観影響評価資料（景観シミュレーション等で、景観変化の正確な予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び建築物の配置に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより判断することがあります。

この建築物に関する許可基準は、大きく分けて、

ア 建築物の配置及び規模に関すること

イ 建築物の形態及び意匠に関すること

の2つの項目に分類することができます。

ア 建築物の配置及び規模に係る許可基準のあらまし

次表の基準を満たしていること

(建築基準法と風致地区制度の両方の基準を満たす必要があります。その他の制度を含め、制限が重なる項目については、制限の厳しい方が適用されます。)

風致地区種別	建蔽率	後退距離		高さ	緑地率
		道路に接する部分	その他の部分		
特別風致地区	10分の3以下	3メートル以上	1.5メートル以上	10メートル以下	10分の3以上
普通風致地区	10分の4以下	2メートル以上	1.0メートル以上	15メートル以下	10分の2以上

項 目	補 足 説 明
(ア) 建蔽率	・ 建築基準法第53 条第1 項の規定に基づく建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。 ・ ただし、建築基準法に規定する角地等の緩和は適用されません。
(イ) 後退距離	・ <u>建築物の外壁（外壁の外側に外気に開放されている廊下、突出しバルコニー等がある場合は、当該廊下、突出しバルコニー等の最も外側にある部分を外壁とみなします。）又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの距離（壁等の芯からの距離ではなく、壁等の外面からの有効距離）をいいます。</u> ・ なお、<u>突出しバルコニーについては、道路、公園、広場及びその他これらに類する公共の用に供する空地（以下、「公共用空地」といいます。）から見えない位置に設けるとともに、主要な眺望地等からは容易に望見できない場合につき、設置することができます。</u>
(ウ) 高さ	・ 建築基準法施行令第2 条第1 項第6 号による規定の例により算定するものとします。 ・ ただし、風致地区条例においては、<u>建築基準法の場合とは異なり、棟飾りや塔屋などの屋上突出物も高さに算入</u>されます。 ・ また、主要な眺望地等からすべての建築物が連なって見える場合や建築物の平均地盤面の高低差が6 メートルを超える場合など、その建築物が風致の維持に著しく不調和である場合などは許可しないこととしています。
(エ) 緑地率	・ 新たに設けることとなる建築物の敷地内の緑地について定めたものですが、都市の風致を維持していくため、植栽等を施した後においても、その維持管理に努めていくことが求められていることは言うまでもありません。

(オ) 最低敷地面積の設定及び運用	・次の表のように風致地区の種別に応じて設定する最低敷地面積の運用を行っています。建築物の新築や宅地の造成を行う場合、敷地の区画割を行う場合や既存敷地における区画の変更を行う場合には、この規定を満足するよう計画することが必要です。 <table border="1" data-bbox="635 280 1238 421"> <tr> <th>種 別</th><th>最低敷地面積</th></tr> <tr> <td>普通風致地区</td><td>1 0 0 平方メートル</td></tr> <tr> <td>特別風致地区</td><td>1 5 0 平方メートル</td></tr> </table>	種 別	最低敷地面積	普通風致地区	1 0 0 平方メートル	特別風致地区	1 5 0 平方メートル
種 別	最低敷地面積						
普通風致地区	1 0 0 平方メートル						
特別風致地区	1 5 0 平方メートル						
(カ) 項目別数値基準の緩和の運用	・「既存建築物の建替え」や「特に建築物の総合的なデザインが優れていると認められるもので、地域の優れた風致景観の維持・形成に大きく貢献するもの」については、これら配置及び規模に関する項目別基準の一部が緩和される場合があります。 <u>なお、「既存建築物の建替え」において、特例による緩和を適用しようとするときには、許可処分時に既存建物が現存することが必要であることなどがありますので、詳細について、「許可基準の解釈及び運用（案）」で確認して下さい。</u>						

イ 建築物の形態及び意匠に係る許可基準（共通基準）のあらまし

- ・ 建築物の形態及び意匠が周辺の風致（必ずしも現在の周辺状況ということではなく、本来、その地域が有していた自然環境や歴史・文化環境の趣のことです。）と調和のとれた趣（例えば、あたかも以前からそこに存在しているかのような、周辺の風致に溶け込んだ建築物などです。）を形成するよう計画していることが求められており、場所性が大切です。

(ア) 形態とは、建築物自体の形をいい主に屋根、外壁、開口部及び建具の形状をいいます。

(イ) 意匠とは、色彩や仕上げなどデザイン的なものをいいます。

ここでは、風致地区における共通基準を示しています。より和風感の強い地域や歴史性、文化性が際立っている地域などでは、さらにその場所に適する形態及び意匠を求めることになります。

したがって、共通基準における個々の基準を満足しているだけでなく、建築物全体での調和に留意することが必要です。

部 位	内 容
a 屋根について	<u>場所性が重要ですので、使用可能な範囲は、場所ごとに異なります。</u> (a) 勾配を有する屋根（切妻屋根、寄棟屋根、入母屋屋根）で建築物がすべて覆われているもの (b) 外気に開放されている廊下やバルコニー及び屋外階段の上部も、それらが目立たないようにするために必要な措置として、その出幅以上の軒の出を持った勾配屋根又は勾配をもった庇で覆うこと (c) 屋根の勾配（軒裏の勾配を含む。）は、10分の3から10分の4.5 (d) 屋根は、日本瓦、平板瓦、銅板その他これに類する金属板、平形

	彩色スレートその他これに類するもの又は太陽光発電装置その他これに類する太陽熱を給湯、暖房、冷房その他の用途に用いる装置（以下、「太陽光発電装置等」という。）のパネルで葺かれていること （e） 軒の出は、60センチメートル以上（軒の出とは、建築物の外壁の外表面から軒先までの長さで、軒樋は含みません。）で、建築物の規模に応じて均整が取れたものであることとします。 （f） 屋根の色彩は、いぶし銀、光沢の少ない濃い灰色又は黒色、なお、太陽光発電装置等のパネルで葺く場合は、光沢の少ない濃い灰色、黒色又は濃紺色 （g） 伝統的な様式で新築される神社仏閣などは、当該神社仏閣に固有の建築様式により定まることもありますので、事案ごとに個別に判断します。
b 外壁について	<u>場所性が重要ですので、使用可能な範囲は、場所ごとに異なります。</u> （a） 外壁の表面が、土壁、しっくい塗り、焼杉板張り、砂壁状吹き付け、タイル張り（目地が目立たないものに限りです。）その他これらに類するもので仕上げられ、おおむね平らであること。なお、コンクリートの打ち放しは、原則として認めていません。 （b） 外壁が鉛直方向に平行な平面で構成されているとともに、出入口等の開口部の形状が、長方形を基調としたもの （c） 外壁の表面には、過度の装飾がなされていないこと （d） 外壁の色彩については、光沢の少ないうす茶色又は灰色 （e） 開口部に設けられた建具（格子を含む。）の色彩は、木製で着色しないものを除き、光沢の少ない、うす茶色系、こげ茶色系又は黒色系（木製のものにあっては、その素材の色）。 なお、黒色を使用する場合は、当該開口部が設けられる外壁の色彩とのコントラストに配慮すること （f） 特に和風のデザインを必要としている地域や伝統的な意匠の建築物が建ち並んでいる地域では、その地域の特性に則した仕様

以上は、建築物の新築の場合を説明していますが、改築、増築及び移転の場合も同様です。

（２） 工作物の位置、規模、形態及び意匠に係る許可基準（共通基準）のあらまし

この許可基準は、建築物の場合と同様に、大きく分けて、

ア 工作物の位置及び規模に関すること

イ 工作物の形態及び意匠に関すること

の２つの項目に分類することができます。

風致地区の地域毎における調和のとれた趣きの維持、形成及び眺望景観の保全などのため、工作物の位置、規模、形態及び意匠について必要な事項を定めています。

したがって、「風致地区で大切なこと」及び「そのために求められる要素」は、建築物の場合と同様です。

景観影響評価資料の作成

工作物の規模や用途、設置場所などによって景観に与える影響が大きい場合もあることから、建築物の場合と同様に、景観影響評価資料（景観シミュレーション等で、景観変化の正確な将来予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び工作物の配置に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより判断することがあります。

ア 工作物の位置及び規模に係るものに関する許可基準のあらまし

（ア） 位置とは、行為地の場所及びその中で工作物を設置する場所をいいます。

（イ） 規模とは、工作物の高さ、幅、奥行等の寸法及び数量のことをいいます。

工作物の高さ（工作物前面の地盤面（建築物に定着する場合は、定着する建築物の平均地盤面）からの高さ）について

他の法令により高さが規定されているもの及び当該行為の行われる土地の状況により支障がないと認められるものその他やむを得ないと認められるものを除き、次に掲げるとおりとしています。

注 「当該行為の行われる土地の状況により支障がないと認められるもの」とは、土地の形状等から、他の場所から視認できない場合などです。

工作物の種別		高さの上限
擁壁	計画区域が１ヘクタールを超える造成以外の場合	５メートル
	計画区域が１ヘクタールを超える造成の場合	３メートル
塀		２．５メートル※１
条例第５条第２０号に規定する施設で建築物に定着するもの※２		当該建築物の高さ ※３
その他の工作物	特別風致地区	１０メートル
	普通風致地区	１５メートル

※１ ここでの「計画区域」は、「宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更」などの行為を行う土地並びに当該行為に係る計画において当該土地と一体とされた土地をいいます。

※２ 土石等の堆積を行う計画区域の外周に当該計画区域の周囲から堆積する物件を見通すことを遮る目的で設置する場合の高さの上限は、概ね３メートルです。

※３ 当該建築物の高さが条例で規定する風致地区の種別毎の建築物の高さの上限を超えている場合には、風致地区の種別毎の建築物の高さの上限以下となります。

イ 工作物の形態及び意匠等について

(ア) 形態とは、工作物自体の形をいいます。

(イ) 意匠とは、色彩や仕上げなどデザイン的なものをいいます。

ここでは、風致地区における共通基準を示しています。より和風感の強い地域や歴史性、文化性が際立っている地域などでは、さらにその場所に適する形態及び意匠を求めることになることは、建築物の場合と同様です。

したがって、個々の基準を満足しているだけではなく、位置や規模も含め、工作物全体での調和に留意することが必要です。

工作物の種別	形態及び意匠
擁 壁	<u>場所性が重要ですので、使用可能な範囲は、場所ごとに異なります。</u> <u>(以下、他の工作物の種別においても同様です。)</u> ・石積擁壁又は景観上配慮されたコンクリート擁壁（構造及び表面の仕上げを、自然石又はそれに類する化粧型枠等による自然石風の仕上げとしたもの）その他これらに類するもので、場所性に応じた適切な形式を選択することが必要です。 ・当該擁壁が道路等の公共の用に供する空地から見える場合には、石積み風の形態及び意匠に仕上げることに加えて、前面に植栽を設けるなどの修景を施したり、小段により擁壁を分割するなど、圧迫感を緩和するような工夫が必要です。
門及び塀	・木製（焼杉板張りを含む。）若しくは竹製のもの又は表面が土壁若しくははっくい塗り、擬石コンクリート又は砂状吹付けその他これらに類する仕上げで施すこと ・木製（焼杉板張りを含む。）若しくは竹製のもの又は表面が土壁若しくははっくい塗りの仕上げが施されたものにあっては、素材の色を基本とし、素材が生きるような保護材料を除いて、着色しないこととしています。 ・金属製のものにあっては、光沢の少ないこげ茶色、うす茶色、黒色又は灰色
ネット	・フェンスの形状は、格子状等の単純なデザインとし、色彩については、できるだけ光沢の少ないこげ茶色、うす茶色、黒色又は灰色
防球ネット	・支柱その他これに類するものの色彩が、こげ茶色又はうす茶色であること ・ネットの色彩が、こげ茶色、うす茶色又は灰色であること （これは、こげ茶色及びうす茶色は、落ち着いた色調であることから、支柱等の色としたものであり、ネットの灰色は、基本色の一つです。） この支柱やネットなどの色彩の組み合わせは、背景となる建築物やまち並み、又は山並みなどと違和感なく調和するよう、風景への溶け込みやすさを検討し、判断することとしています。）
コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔について	・背景となる山や樹林地又はまち並みの景観に違和感なく溶け込むような、簡素な形態・意匠のもの ・色彩は、原則として、山やまち並みの景観その他の背景となるものと調和し、それに溶け込みやすいこげ茶色系 ・鉄塔の場合、市街地に設ける場合には、灰色系を加えるなど、風景への溶け込みやすさを検討し、判断することとしています。

その他の工作物について	・規模が必要最小限のものであること ・色彩が光沢の少ないこげ茶色、うす茶色又は灰色であること
その他の全般的な事項	・その他樋などを設けるときでも、風致地区内である限りは、けばけばしい色彩を用いないこととしています。 ・また、風致地区内では、個々の基準が満たされているだけでなく、工作物の全体が風致に調和していることが大切であるため、全体的な調和に配慮します。

※太陽光発電装置の設置については、「許可基準の解釈及び運用（案）」を参照して下さい。

（３） 宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更（宅地の造成等）に関する許可基準のあらまし

土地の形質の変更は、一般的には造成行為等を伴う行為と思われがちですが、土地の形質の変更には、「土地の形状の変更」と「土地の性質の変更」とがあります。例えば、建築物の敷地を宅地として利用していたものを更地にして、駐車場や資材置き場等の他の用途に利用する場合などは、土地の性質の変更に該当します。

宅地の造成等については、景観に与える影響が大きい場合もあることから、景観影響評価資料（景観シミュレーション等で、景観変化の正確な将来予測と評価を行った資料）やマスタープラン（土地利用及び工作物の配置に関する敷地全体についての将来計画）の提出を求め、これらにより判断することがあります。

ア 造成等に係る土地の緑化及び緑地の保全について

緑豊かな風致景観を形成する上で建築敷地内の緑地と併せて、宅地の造成等においても風致の維持及び形成上有効な緑地を確保するため、既存の木竹が有効かつ適切に保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地（「計画区域」といいます。具体的には、土地の形質の変更や木竹の伐採などが行われる土地と、それに接して、一体をなしている範囲の土地です。）の面積に対する割合（「計画区域の緑地率」といいます。）などを定めています。

（ア）計画区域の緑地率等について

計画区域の緑地率は、市街化調整区域（区域区分を定めていない区域を含む。）内の森林である土地の区域として、あらかじめ市長が指定した区域と、それ以外の区域で規定し、さらに風致地区の種別ごとに規定しています。

計画区域の緑地率＝（緑地の面積：木竹が保全される土地の面積＋適切な植栽が行われる土地の面積）
／計画区域に係る土地の面積

区 域	特別風致地区	普通風致地区
市街化調整区域(区域区分を定めていない区域を含む。)内の森林である土地の区域として、あらかじめ、市長が指定した区域	10分の6以上	10分の5以上
上記に掲げる区域以外の区域	10分の3以上	10分の2以上

(イ) 宅地の造成等の計画において、計画区域内及びその周辺に植生や風致景観上の問題などから、保全すべき森林の区域が存する場合には、計画区域の緑地率において確保する緑地とは別に、それらの保全を求めることが必要となる場合があります。この場合、その保全すべき緑地は、計画区域の中に組み入れることとなります。

イ 木竹の生育に影響を及ぼす行為の制限について

宅地の造成等を行う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ことのないよう計画することが求められています。

ウ 造成工事に伴って生じることとなる法面等について

次の要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないことが必要です。

許可基準の具体的な適用にあたっては、「**許可基準の解釈及び運用（案）**」を参照して下さい。

なお、ここでの法面等の緑化には、自然回復緑化の手法を用います。

計画区域の規模 (ヘクタール)	法※1（擁壁※2で覆われた法の部分も含みます。） の高さの上限 (メートル)	法の高さを合算した全体の高さについて、ただし書きによる特例措置が適用される場合について 小段等によって分割された複数の法がある場合に、当該複数の法の高さ※4を合算した全体の法の高さの上限 (メートル)	擁壁で覆う部分以外の法面の勾配 (度)	小段の幅 (メートル)
1ヘクタールを超える宅地の造成	3メートル以下	10メートル以下	30度以下※5	2メートル以上
1ヘクタール以下の宅地の造成	基本となる基準 3メートル以下 高さの限度 5メートル※3			

※1 小段等によって分割された複数の法がある場合にあっては、当該複数の法は一体のものとみなします。

※2 擁壁等の工作物の形態及び意匠については、「工作物の位置、規模、形態及び意匠」の基準が適用されます。

※3 条例では高さが3メートルを超える法を生じる切土又は盛土を生じる場合を想定していますが、このような場合においての、法の高さの限度は5メートルとしています。

※4 この場合の高さは、擁壁等で支えなくても安定した形状を維持することができる土砂や岩による斜面の部分の高さ（最下段に擁壁を設置する場合においては、その部分の高さを除いた高さ）をいいます。

※5 当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであることが必要であることから、法の前面及び小段などに、自然回復緑化の手法を用いた適切な植栽などの修景措

置が可能であることが求められます。

そのため、擁壁で覆わない法面の勾配は30度以下を基本とします。これは、土質や自然回復緑化を考慮して適切な角度とすることが必要であるからです。これを超える勾配の法を生じる切土又は盛土を伴わないこととします。

(4) その他の行為に関する許可基準のあらまし

行為の内容	許可基準のあらまし
木竹の伐採	風致景観の形成に重要な役割を果たす木竹の伐採について、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないことを求めています。
土石の類の採取	土石の類を採取する場合、相当な風致景観の改変が予見される露天掘りを制限するとともに、それ以外の方法によるものについても一定基準を定めています。
水面の埋立て又は干拓	埋立て又は干拓による風致景観に対する著しい改変を制限するため、周辺等の風致と著しく不調和とならないこと及び周辺の木竹の生育に影響を及ぼす行為を制限しています。
建築物等の色彩の変更	建築物等の色彩の変更をはじめ、その他の意匠の変更を行うことにより、風致景観を損なうことが生じないように、新築の場合と同様の基準を定めています。
屋外における土石等の堆積	屋外における土石等の堆積について、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くなるよう行為の規模等を制限しています。

第6章 許可書の受理から行為が完了するまでの手続等

(1) 許可標識の設置（規則第4条関係）

許可を受けた行為の着手の日から完了の日までの間、当該行為をする場所の見やすい箇所に、風致地区内行為許可標識（別記様式第5号）を設置してください。

(2) 許可行為の変更（条例第3条、規則第3条関係）

許可を受けた事項を変更しようとするときは、改めて変更について、許可を受けなければなりませんので、「風致地区内行為変更許可申請書」（別記様式第4号）に次に掲げる書類（変更に係るものに限る。）を添えて、歴史まちづくり推進課に提出してください。

ア 説明書（別記様式第2号）

イ 図面（規則別表及びp27～35参照）

(3) 許可を要しない軽微な変更（条例第3条、規則第3条関係）

変更の内容が、次に掲げる事項に該当するときは、上記（2）の手続きを要しません。

ア 緑地の面積を増加させることとなる変更（道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（以下「公共用空地」という。）から見える緑地の位置の変更を伴わないものに限る。）

イ 木竹の本数を増加させることとなる変更（公共用空地から見える木竹の位置の変更を伴わないものに限る。）

ウ 公共用空地から見えない位置にある緑地及び木竹の位置の変更

エ エアコンディショナーの室外機、給湯器その他これらに類する建築設備の公共用空地から見えない位置への変更

オ 外観が変わらない変更

カ その他市長が良好な風致の維持に支障を及ぼすおそれがないと認めるもの

(4) 行為の完了の届出（条例第7条、規則第8条関係）

許可を受けた行為・工事が完了した場合は、速やかに「風致地区内行為完了届出書」（別記様式第8号）に次に掲げる書類を添えて、歴史まちづくり推進課に提出してください。

ア 当該行為の完了を示すカラー写真（全景及び各種行為の状況が分かるもの）

イ その他市長が必要があると認める書類（軽微な変更がある場合、変更内容を示す資料の提出をお願いします。）

(5) 行為の取りやめの届出（条例第7条、規則第8条関係）

許可を受けた行為を取りやめる場合は、「風致地区内行為取りやめ届出書」（別記様式第9号）に次に掲げる書類を添えて、歴史まちづくり推進課に提出してください。

ア 許可書

イ 許可申請書の写し

ウ 許可申請書に添付した説明書及び図面の写し

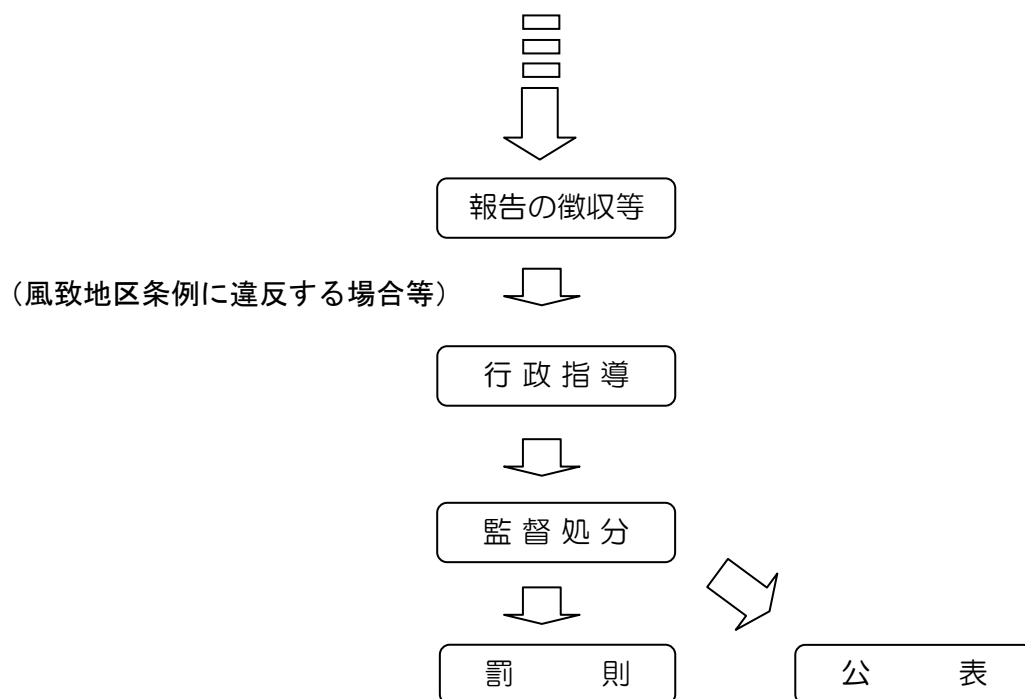
(6) 地位の承継の届出（条例第8条、規則第9条）

次のいずれかに該当する場合、地位承継届出書（別記様式第10号）を歴史まちづくり推進課に提出してください。

- ア 許可を受けた後、一般承継人となられた場合
- イ 許可を受けた者から当該許可を受けた行為を行う権原を取得した場合

第7章 報告の徴収等について

本条例の必要な限度において、風致地区内における建築等行為に関する報告又は資料の提出を求めること、又は宇治市職員が当該行為に係る土地に立ち入り、当該土地にある物件又は当該行為の状況を検査することがあります。(条例第10条参照)



第8章 申請書等の様式について

必要な様式は、歴史まちづくり推進課の窓口にて入手していただくか、ホームページからダウンロードしてください（この「しおり」の最終ページに示しています問い合わせ先を参照して下さい。）。

第9章 許可申請に必要な書類及び図面等の作成要領

(1) 申請様式

	名 称	様 式	関係規定	備 考
①	風致地区内行為許可申請書	別記様式第1号	条例第3条 規則第2条	
②	風致地区内行為変更許可申請書	別記様式第4号	条例第3条 規則第3条	
③	風致地区内行為協議書	別記様式第6号	条例第4条 規則第6条	
④	風致地区内行為通知書	別記様式第7号	条例第5条 規則第7条	
⑤	風致地区内行為完了届出書	別記様式第8号	条例第7条 規則第8条	
⑥	風致地区内行為取りやめ届出書	別記様式第9号	条例第7条 規則第8条	
⑦	地位承継届出書	別記様式第10号	条例第8条 規則第9条	
⑧	風致地区内行為実施状況等報告書	別記様式第11号	条例第10条 規則第10条	

(2) 許可申請等に必要な図書

風致地区内行為（変更）許可申請書、風致地区内行為協議書、風致地区内行為通知書には、下表に掲げる図書を添付してください。

名 称	許 可	変更許可 (注1)	協 議	通 知 (注2)
説明書（注3）＝別記様式第2号	○	○	○	○
図面（注4）＝規則別表及び(3)申請書添付図面参照	○	○	○	○
現況を示すカラー写真（注5）	○	—	○	○
委任状（注6）	○	○(注7)	○	○
その他必要があると認められる書類（注8）	○	○	○	○

注 1 「説明書」及び「図面」（いずれも変更に係るものに限る。）を添付してください。

2 「説明書」「図面」が行為の内容に対応できない場合は、これらに代わる資料を添付してください。

3 「説明書」は、規則別記様式第2号によるものとし、行為の内容に応じたものを添付してください。

4 「図面」の作成に当たっては、規則別表を基本に、必要となる補足的内容などを含めて示しています下記(3)申請書添付図面を参照してください。

5 「現況を示すカラー写真」は、当該敷地及び当該敷地周辺の状況が分かるもので、複数の方向から撮影し、撮影位置方向を示す図書を添付（計画区域を朱線で囲んでください。）してください。

6 申請等の手続を代理人に委任する場合に添付してください。（任意書式）

7 代理人を変更するときは、添付してください。

8 「その他必要があると認める書類」としては、以下の例に依ります。

例 「建築物等の新築、改築、増築又は移転」の場合

土地の権利関係を証する図書

公図	公図は当該地を朱書き	申請日の前 3ヶ月以内のもの
土地全部事項証明書 又は 建物全部事項証明書	土地に定着する行為（建築物の新築等）を行う場合 既存の建物を変更する行為を行う場合	申請日の前 3ヶ月以内のもの
土地・建物使用承諾書 又は 売買契約書（写し）	行為者が所有者でない場合、 行為者以外に共有者が存在し、その全員による申請でない 場合 売買などによる登記手続未了の場合	
占用許可書等（写し）	河川や水路などの占用を行う場合及び申請地内に公共用地 がある場合	
仮換地指定図、仮換地 証明書、保留地証明書	（土地区画整理事業区域内の場合）	

その他の必要があると認められる書類

他法令の許可書等 （写し）	農地転用許可書又は受理書、都市計画法第53条許可書（計画区域が道路、公園等 の都市計画施設の区域又は土地区画整理事業等の市街地開発事業の施行区域内の 場合）、土地区画整理法第76条許可書（計画区域が土地区画整理事業施行中の区 域内の場合）、造成行為の完了承認書等（造成行為に係る風致許可、都市計画法 29条開発許可など造成行為完了後に建築等の許可申請を行う場合）、等
議事（寺）録 （写し）	宗教法人（代表役員）などの申請の場合に、宗教法人（代表役員）が行おうとして いる行為について議事決定した旨を証する書類が必要
建替申出書	建替申出書の他に、全部事項証明書（建物）又は閉鎖謄本、確認通知書、 建物配置図などの資料
住民票又は運転免許	行為者の住所及び氏名が全部事項証明書で確認できない場合に必要 運転免許証については行為者本人が持参する場合に限る。
その他必要と 判断される図書	仕上げ材の見本、カタログ 各種施工図、各種詳細図、除却誓約書、その他

（3）申請書添付図面

申請書添付図面につきましては、図面作成に際して、より分かりやすくなるよう、下表で主な補足
内容を含めて示していますので、これを参考に作成してください。

なお、現状変更行為の計画内容によっては、下表には示していない図面等が必要となる場合があります。

建築物等の新築、改築、増築又は移転の場合

図面の種類		明示すべき事項等	縮 尺
位 置 図 (付近見取図)		・ 方位、縮尺、道路及び目標となる地物を記入（当該地を朱書き） ・ 風致地区の地区名及び種別を記入（地区及び種別の区域界を図示、以下同様）	1/2,500 程度
現況平面図		・ 方位、縮尺、道路を記入 ・ 計画敷地の範囲（朱書き表示）、道路及び敷地境界線を図示 ・ 現況の建築物等の位置、現況の木竹 ・ 風致地区の地区名及び種別を記入	1/200 以上
配 置 図		・ 方位、縮尺、道路を記入、計画敷地範囲（朱書き表示）、道路及び敷地境界線を図示 ・ 現況地盤高さ、計画地盤高さ、敷地と道路及び隣地との高低差 ・ 申請建築物等と既存建築物等の位置、申請建築物の建築設備の位置 ・ 道路及び敷地境界線からの有効後退距離（許可基準に基づく最短距離） ・ 風致地区の地区名及び種別	1/200 以上 (標準 1/100)
敷地面積求積図		・ 丈量図（実測に基づくもの） (敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式)	
緑地（植栽）計画図		・ 方位、縮尺 ・ 緑地（植栽）の配置 ・ 緑地面積及び緑地率の算式 ・ 低木又は高木の別、木竹の本数、樹種	
外構計画平面図		・ 方位、縮尺 ・ 擁壁、塀、フェンス、門等の意匠形態、地面の仕上げ ・ 工作物の種別ごとの高さ、延長	
外構施設立面図		・ 縮尺 ・ 外構施設の意匠形態（寸法、材料の種類、仕上方法、色彩（マンセル値）等）	
建築物等	各 階 平 面 図・屋根伏 図	・ 方位、縮尺、間取り、各室の用途・面積並びに壁、開口部、建築設備及び工作物の位置を記入 ・ 屋根伏図	
	建築面積 求積図	・ 建築面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式 ・ 各階床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式	
	立 面 図 (4面、 着色)	・ 縮尺、方位 ・ 屋根、外壁、開口部及び建築設備の位置及び形状、それらの材料の種類、仕上方法及び色彩（日本産業規格で定める色相、明度及び彩度の三属性の値（以下「マンセル値」という。）を記入 ※外壁材にサイディングボード等を使用する場合は、メーカー名、品番等を記入	

建築物等	断面図 (2面以上)	・縮尺、方位、道路及び敷地境界線 ・建築断面、土地断面 ・屋根勾配、床の高さ、各階の高さを記入 ・軒の高さ並びに建築物の高さを記入 ・軒、けらば及びひさしの出（外壁からの有効寸法）	1/200 以上 (標準 1/100)
	外構以外の 工作物の構造図(着色)	・縮尺 ・意匠及び形態、寸法、材料の種類、仕上方法、色彩（マンセル値）等	1/200 以上 (標準 1/50 以上)

(参考) 太陽光発電装置等を設置する場合

(1) 建築工事と同時に太陽光発電装置等を設置する場合

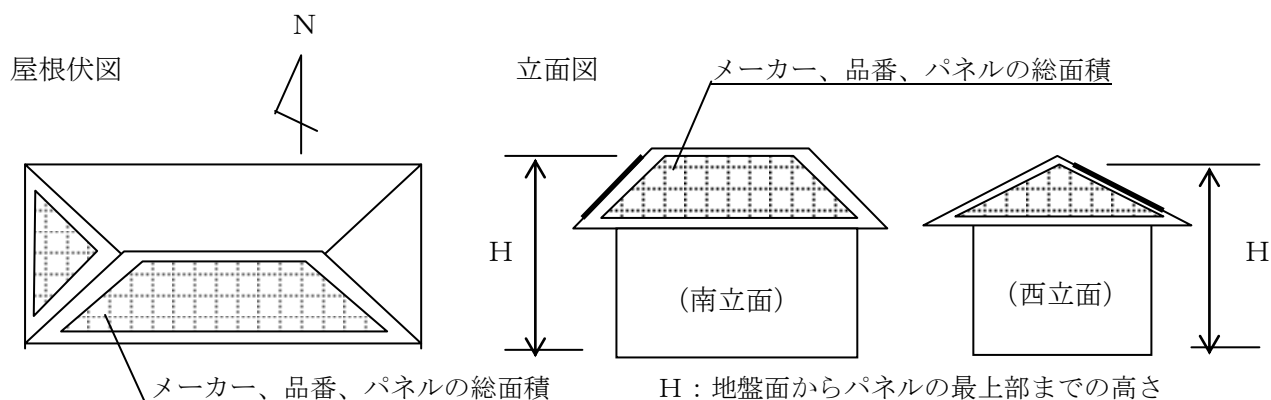
図面の種類	表示すべき事項等	縮尺
配置図	・方位、敷地境界線、道路の位置 ・敷地内における建物等の位置	1/100 程度
屋根伏図 (配置図と兼用可)	・方位、縮尺 ・太陽光発電装置の位置を表示 ・メーカー、品番、パネルの色彩及びパネルの総面積を記入	
立面図	・太陽光発電装置を設置する面すべてを表示 ・装置の位置を表示、地上から装置の最高部までの高さを記入 ・メーカー、品番、パネルの色彩及びパネルの総面積を記入	

※ 太陽光発電装置のカタログのコピーの提出を求める場合があります。

※ 建築物等の申請図書に併せて、正・副ともに加えてください。

※ なお、申請書に添付する説明書（条例別記様式第2号参照）は、建築物説明書に加え、工作物説明書の添付も必要となります。また、太陽光パネルを屋根材として使用する場合など太陽光発電装置等の設置内容によっては、建築物説明書に記入することが必要となる場合もあります。

(例)

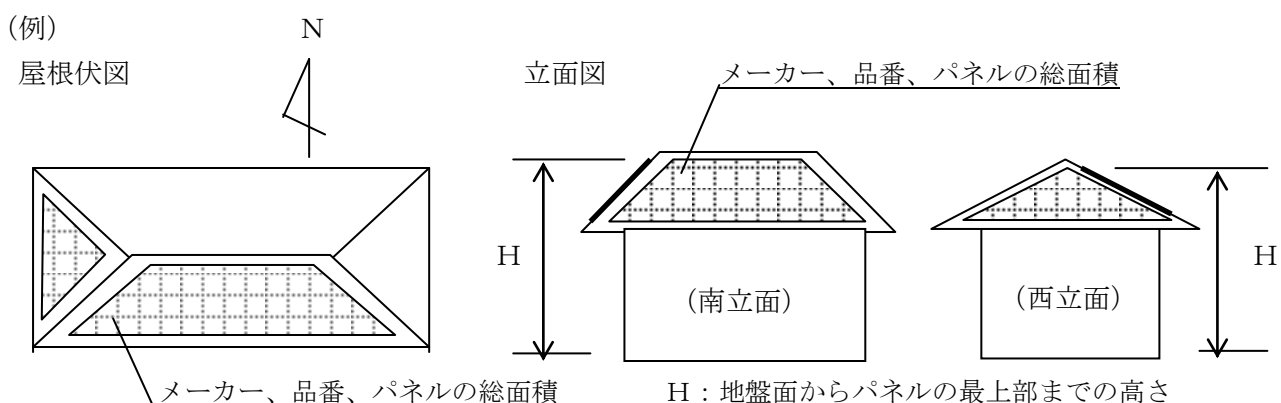


(2) 既存の建築物の屋根に太陽光発電装置を設置する場合

図書の種類	記 載 内 容 等	備 考
許可申請書 及び 説明書	(説明書は、工作物説明書を使用することとなりますが、太陽光パネルを屋根材として使用する場合など太陽光発電装置等の設置内容によっては、建築物説明書への記入が必要となる場合もあります。)	(条例別記様式第1号及び第2号参照)
位 置 図 (付近見取図)	・方位 ・当該地を朱書きで表示 ・風致地区の地区名及び種別を記入(地区及び種別の区域界を図示、以下同様)	縮尺 1/2, 500 程度のもの
配 置 図	・方位、敷地境界線、道路の位置、敷地内における建物等の位置を記入 ・風致地区の地区名及び種別	縮尺 1/100 程度のもの
屋根伏図 (配置図と兼用可)	・方位、太陽光発電装置の位置を表示 ・メーカー、品番、パネルの色彩及びパネルの総面積を記入	
立 面 図	・太陽光発電装置を設置する面すべてを表示 ・装置の位置を表示 ・地上から装置の最高部までの高さを記入 ・メーカー、品番、パネルの色彩及びパネルの総面積を記入	
委 任 状	・申請手続を代理人に委任する場合	様式は問いません。
現況写真	・周囲の道路や広場から取り付け箇所を見たときの写真	
そ の 他	・設置する太陽光発電装置のカタログ(使用する機種にマーキングする。)	カタログのカラーコピー可

※ 太陽光発電装置のカタログのコピー等の提出を求める場合があります。

※ 申請に当たっては、2部(正・副)提出してください。



宅地の造成等の場合（「土石の類の採取」の場合は、この表に準じて、必要な図面等を作成して下さい。）

図面の種類	明示すべき事項等	縮 尺
位 置 図 (付近見取図)	・ 方位、縮尺、道路及び目標となる地物を記入（計画区域の範囲（朱書き表示）） ・ 風致地区の地区名及び種別を記入（地区及び種別の区域界を図示、以下同様）	1/2,500 程度
現況平面図	・ 方位、縮尺、道路を記入 ・ 計画敷地の範囲（朱書き表示）、道路及び敷地境界線を図示 ・ B. M. の位置及び高さ、現況地盤高さ、計画地盤高さ ・ 現況の建築物等の位置、現況の木竹を表示 ・ 風致地区の地区名及び種別を記入	1/500 以上
土地利用計画図 (建築物配置計画)	・ 方位、縮尺、道路を記入 ・ 計画区域及びその範囲（朱書き表示） ・ 計画建築物及び緑地等の位置及び面積	
造成計画平面図	・ 方位、縮尺、道路、計画区域（朱書き表示）、B. M. の位置及び高さを記入 ・ 敷地の形状、道路の中心線 測点及び計画高（計画地内の高低差、計画地と道路及び隣地との高低差を含む） ・ 擁壁及びその他の工作物等（位置、名称、高さ、延長等各部分の寸法） ・ 切土部分を黄色、盛土部分を緑色で着色 ・ 道路及び広場等の舗装の仕上げ、植栽等修景計画を表示	
造成計画 縦横断面図	・ 縮尺、方位、道路及び敷地境界線を記入 ・ 敷地の形状及び計画高（現況線、計画線） ・ 切土高さ、盛土高さ、基準線（D. L.）、工作物 ・ 切土部分を黄色、盛土部分を緑色で着色	1/500 以上 (標準 1/300 以上)
道路計画縦断面 図	・ 縮尺、測点及び計画高 ・ 縦断勾配及び縦断曲線 ・ 基準線（D. L.）	H=1/500 V=1/300 以上
道路計画 横断面図	・ 縮尺 ・ 幅員構成及び横断勾配 ・ 基準線（D. L.）	1/100 以上
擁壁構造図	・ 縮尺、擁壁の種類及び名称 ・ 躯体寸法、見え高及び根入れ寸法 ・ 擁壁前面の化粧仕上げの種類（色彩、マンセル値） ・ 主材料の種類（品質、形状、寸法） ・ 水抜き穴の位置	1/50 以上
擁壁展開図	・ 縮尺、高さ、延長及び根入れ寸法 ・ 水抜き穴及び目地の位置	任意

計画区域面積求積図	・縮尺、計画区域の面積の求積に必要な土地の各部分の寸法及び算式	1/500 以上
造成範囲面積求積図	・縮尺、造成範囲の面積の求積に必要な土地の各部分の寸法及び算式 ・切土及び盛土部分（切土及び盛土部分の面積の求積に必要な土地の各部分の寸法及び算式）	
緑地（植栽）計画図	・方位、縮尺 ・緑地（植栽）の配置 ・緑地面積の求積、緑地率の算式 ・植栽（低木又は高木の別）本数、樹種 ・市長が指定した森林	
擁壁以外の工作物の構造図	・縮尺 ・構造 ・意匠及び形態（寸法、材料の種類、仕上方法、色彩、着色、マンセル値等）	1/200 以上 (標準 1/50 以上)

木竹の伐採の場合

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺
位 置 図 (付近見取図)	・方位、縮尺、道路及び目標となる地物を記入（行為の計画地を朱書き） ・風致地区の地区名及び種別を記入（地区及び種別の区域界を図示、以下同様）	1/2,500 程度
現 況 図	・方位、縮尺、道路を記入 ・行為の計画範囲（朱書き表示）、道路及び隣地境界線を図示 ・現況の建築物等の位置、現況の木竹の状況（樹種、樹径、樹高、密度等）を表示 ・市長が指定した森林を表示 ・風致地区の地区名及び種別を記入	1/2,500 以上
伐採計画図	・方位、縮尺 ・伐採区域（朱書き表示） ・森林の土地の区域内又は森林である土地の区域外における伐採の別 ・皆伐又は択伐の別 ・伐採区域の面積（求積に必要な土地の各部分の寸法及び算式） ・伐採する木竹の樹種、樹径、樹高及び本数 ・伐採後の植林（植栽）等の計画書（皆伐の場合に限る。） ・市長が指定した森林を表示 ・風致地区の地区名及び種別を記入	

土地利用等計画図 (当該伐採後に宅地の造成等の計画を予定しているが、木竹の伐採のみで許可申請を行う場合の参考図)	(宅地の造成等の場合の「土地利用計画図」及び「造成計画平面図」等を参考に作成) ・方位、縮尺、道路を表示 ・土地利用計画の区域(朱書き表示)、道路及び隣地境界線を図示 ・計画区域内の高低差、計画地と道路及び隣地との高低差 ・伐採区域を表示 ・擁壁及びその他の工作物、緑地(植栽)及び修景措置 ・市長が指定した森林を表示 ・風致地区の地区名及び種別を記入 等	1/2,500 以上 (標準 1/500 以上)
造成計画縦横断面図 (同上)	(宅地の造成等の場合の「土地利用計画図」及び「造成計画平面図」等を参考に作成) ・縮尺、方位、道路及び敷地境界線を記入 ・敷地の形状及び計画高(現況線、計画線) ・切土高さ、盛土高さ、基準線(D.L.)、工作物 ・切土部分を黄色、盛土部分を緑色で着色 ・伐採の範囲 等	1/500 以上 (標準 1/300 以上)
土地利用等計画区域に係る面積求積図 (同上)	(宅地の造成等の場合の「造成範囲面積求積図」を参考に作成) ・土地利用等計画区域面積の求積に必要な土地の各部分の寸法及び算式	1/500 以上

水面の埋立て又は干拓の場合

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺
位置図 (付近見取図)	・方位、縮尺、道路及び目標となる地物を記入(行為の計画地を朱書き) ・風致地区の地区名及び種別を記入(地区及び種別の区域界を図示、以下同様)	1/2,500 程度
現況図	・方位、縮尺、道路を記入 ・行為の計画範囲(朱書き表示)、道路及び隣地境界線を図示 ・現況の水面の位置、区域を図示 ・現況の建築物等の位置、現況の木竹の状況(樹種、樹径、樹高、密度等)を表示 ・風致地区の地区名及び種別を記入	1/500 以上

土地利用等計画図 (当該埋立て又は干拓後に土地の宅地の造成等の計画を予定しているが、埋立て又は干拓のみで許可申請を行う場合の参考)	(宅地の造成等の場合の「土地利用計画図」及び「造成計画平面図」等を参考に作成) ・ 方位、縮尺、道路、土地利用計画の区域（朱書き表示）、道路及び隣地境界線を図示 ・ 敷地の形状、道路の中心線 測点及び計画高（計画地内の高低差、計画地と道路及び隣地との高低差を含む） ・ 埋立て又は干拓の位置 ・ 擁壁及びその他の工作物等、緑地（植栽）及び修景措置 ・ 切土部分を黄色、盛土部分を緑色で着色 ・ 風致地区の地区名及び種別を記入 等	1/500 以上 (標準 1/300 以上)
造成計画 縦横断面図 (同上)	(宅地の造成等の場合の「土地利用計画図」及び「造成計画平面図」等を参考に作成) ・ 縮尺、方位、道路及び敷地境界線を記入 ・ 敷地の形状及び計画高（現況線、計画線） ・ 切土高さ、盛土高さ、基準線（D. L.）、工作物 ・ 切土部分を黄色、盛土部分を緑色で着色 ・ 埋立て又は干拓の範囲 等	1/500 以上 (標準 1/300 以上)
工作物の 構造図 (同上)	・ 縮尺 ・ 構造 ・ 意匠及び形態（寸法、材料の種類、仕上方法、色彩、着色、マンセル値等）	1/200 以上 (標準 1/50 以上)

建築物等の色彩の変更の場合

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺
位 置 図 (付近見取図)	・ 方位、縮尺、道路及び目標となる地物を記入（当該地を朱書き） ・ 風致地区の地区名及び種別を記入（地区及び種別の区域界を図示、以下同様）	1/2,500 程度
配 置 図	・ 方位、縮尺、道路を記入、 ・ 計画敷地の範囲（朱書き表示）、道路及び敷地境界線を図示 ・ 申請に係る建築物等の位置、申請に係る建築物等以外の建築物等の位置 ・ 現況の木竹 ・ 風致地区の地区名及び種別を記入	1/200 以上 (標準 1/100)

立 面 図 (4面、着色)	建築物等の新築、改築、増築又は移転の場合を参考に作成 ・縮尺、方位 ・行為部分箇所及び最高の高さの表示 ・屋根、外壁、開口部及び建築設備の位置及び形状、それらの材料の種類、仕上方法及び色彩（マンセル値）を記入 等	1/200 以上 (標準 1/100)
構 造 図	建築物等の新築、改築、増築又は移転の場合を参考に作成 ・縮尺 ・意匠及び形態、寸法、材料の種類、仕上方法、着色、マンセル値 等	1/200 以上 (標準 1/50 以上)

屋外における土石等の堆積の場合

図面の種類	明示すべき事項	縮 尺
位 置 図 (付近見取図)	・方位、施行箇所、道路、目標となる地物 ・風致地区の境界線、地区名及び種別	1/2,500 程度
現 況 図	・方位、縮尺、道路、計画区域、道路及び隣地境界線、現況の建築物等の位置、現況の木竹、風致地区の境界線、地区名及び種別	1/500 以上
土地利用等計画図	・方位、縮尺、道路 ・計画区域、道路及び隣地境界線 ・計画地内の高低差、計画地と道路及び敷地との高低差 ・堆積する土石等の種類、位置及び最高の高さ ・修景措置、附帯工作物、緑地、搬入口の位置及び幅員 ・風致地区の境界線、地区名及び種別	
造成計画縦横断面図（造成工事を伴う場合）	・縮尺 ・現況線、計画線 ・道路及び敷地境界線、堆積の範囲 ・修景措置、附帯工作物、各部分の寸法	1/200 以上 (構造図は標準)
工作物の構造図	・縮尺 ・意匠及び形態、寸法、材料の種類、仕上方法、着色、マンセル値	1/50 以上)

注 1 上表各図面の明示すべき事項を満足できる場合、配置図、緑地計画図又は1階平面図等、図面を兼用することが可能です。

2 他法令や条例等の規制と重複する地域においては、別途図面が必要となる場合があります。

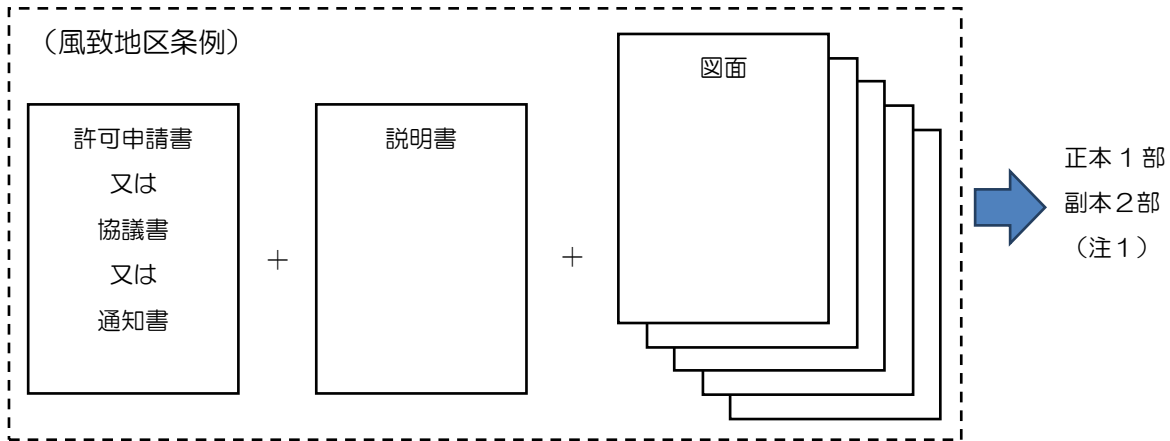
3 立面図の色彩は、日本産業規格Z 8 7 2 1に基づいて表示（マンセル値）してください。

4 仕上げ材の見本やカタログ等の提出を求める場合があります。

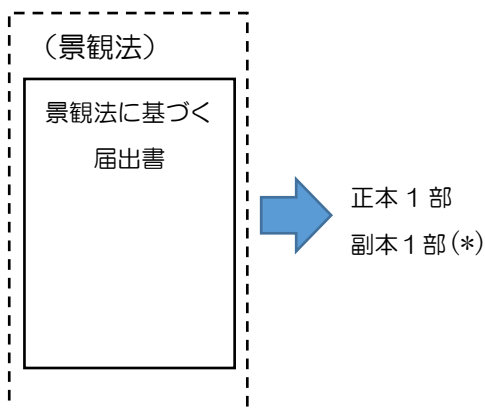
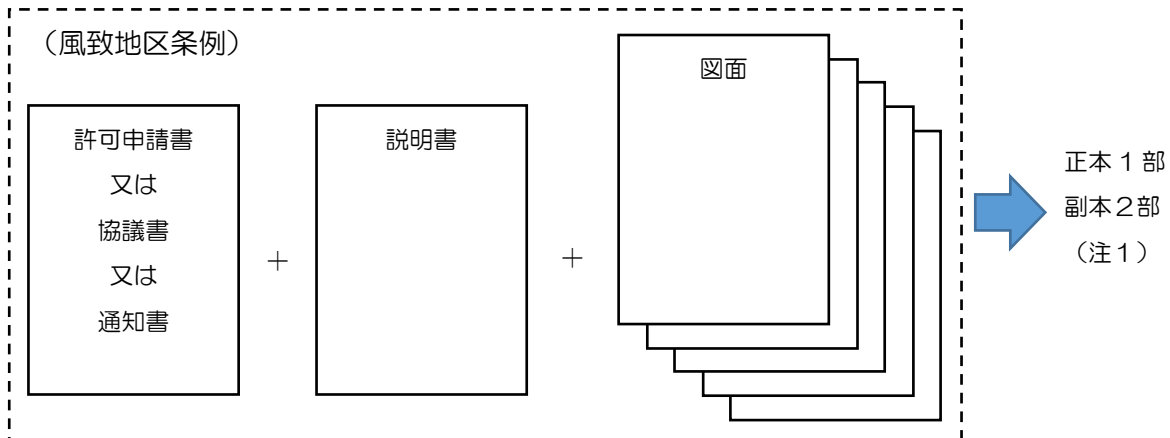
※ ご不明な点は職員にお尋ねください。

(4) 申請書等の提出部数のイメージ (規則第13条)

ア 許可申請、協議及び通知それぞれの提出に係る書類の提出部数は、正本1部及び副本(写し)2部(注1)です。



イ 計画される建築等行為の内容により、風致地区条例に基づく手続き及び景観法に基づく手続きが必要となる場合があります。それぞれに必要な明示事項を満足できる図面を作成していただくことにより、景観法の手続きに必要な図面は省略していただくことができます。(*)



(注1) 風致地区条例に関する手続きにおいては、次の表に示す行為の場合に、書類の提出部数が3部(正本1部、副本2部)です。

それ以外の行為の場合は、2部(正本1部、副本1部)提出です。

風致地区	行為の種類
黄檗風致地区	<u>次の2つの行為</u> ・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 ・ 木竹の伐採
三室戸風致地区	
宇治風致地区 (宇治特別風致地区を含む)	<u>次の行為以外の行為</u> ・ 既存の建築物の屋根を利用した太陽光パネルの設置のみの場合



お問い合わせ先

宇治市都市整備部歴史まちづくり推進課景観係

TEL 0774 (20) 8918 (直通)

FAX 0774 (21) 0400

〒611-8501 宇治市宇治琵琶33番地

E-mail rekimachi@city.uji.kyoto.jp

[宇治市役所ホームページ上の風致地区関係のご案内]

宇治市役所ホームページ → 組織でさがす※ → 都市整備部 歴史まちづくり推進課 → 宇治市の風致 →
(※宇治市ホームページの検索コーナーにある「組織でさがす」をクリックして下さい。)

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| (条例・規則) | → | 『「宇治市風致地区条例」「宇治市風致地区条例施行規則」が制定されました』 |
| (風致地区制度のあらまし) | → | 『宇治の風致』(パンフレット) |
| (区域及び許可申請等の手引き関係)
(本冊子) | → | 『風致地区内で建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為を計画されている方へ』
→ 『宇治市風致地区のしおり』(本冊子) |
| (手続き・様式関係(簡易版)) | → | 『風致地区内で建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為を計画されている方へ』 → 『建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の許可申請等の手引き』 |
| (許可基準関係) | → | 『宇治市風致地区条例 許可基準の解釈及び運用』 |

令和2年6月 発行