

議案第 号

盛岡市風致地区内における建築等の規制に関する条例について

盛岡市風致地区内における建築等の規制に関する条例を次のとおり定めるものとする。

平成26年6月30日提出

盛岡市長 谷 藤 裕 明

盛岡市風致地区内における建築等の規制に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条第1項の規定に基づき、風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、都市計画法第4条に定めるところによる。

(風致地区的種別)

第3条 風致地区的種別は、第1種地区、第2種地区、第3種地区及び第4種地区とし、市長は、別表第1の右欄に掲げる区分の基準に従い、風致地区をいずれかの種別に区分するものとする。

2 市長は、前項の規定により風致地区を種別ごとに区分したときは、当該種別ごとの範囲を告示するものとする。当該風致地区的種別を変更したときも、同様とする。

(行為の制限)

第4条 風致地区内において次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、規則で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。許可を受けた事項を変更しようとするときも、同様とする。

(1) 建築物の建築その他工作物の建設

(2) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の色彩の変更

(3) 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」という。）

(4) 水面の埋立て又は干拓

(5) 木竹の伐採

(6) 土石の類の採取

(7) 屋外における土石、廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）

第2条第1項に規定する廃棄物をいう。以下同じ。）又は再生資源（資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第4項に規定する再生資源をいう。以下同じ。）の堆積

(許可を要しない行為)

第5条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる行為については、同条の許可を受けることを要しな

い。

- (1) 都市計画事業の施行として行う行為
- (2) 国、県若しくは市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
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (4) 建築物の新築、増築、改築又は移転で当該新築若しくは移転に係る建築物の床面積又は当該増築若しくは改築に係る部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの（新築、増築又は改築後の建築物の高さが別表第2の種別の欄に掲げる区分に応じ、同表の高さの欄に定める高さを超えることとなるものを除く。）
- (5) 建築物以外の工作物（以下この号において「工作物」という。）の建設で次に掲げるもの
 - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の建設
 - 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の建設
 - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台の建設
 - エ その他の工作物の建設で当該建設に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの
- (6) 建築物等の色彩の変更で当該変更に係る部分を外部から見通すことのできないもの又は当該変更に係る部分の面積の合計が10平方メートル以下であるもの
- (7) 宅地の造成等で当該宅地の造成等に係る土地の面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さが1.5メートルを超える^{のり}を生ずる切土又は盛土を伴わないもの
- (8) 水面の埋立て又は干拓で当該埋立て又は干拓に係る面積が10平方メートル以下であるもの
- (9) 木竹の伐採で次に掲げるもの
 - 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に必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- (10) 土石の類の採取で当該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であるもの
- (11) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で当該堆積の用に供される土地の面積が10平方メートル以下であり、かつ、当該堆積の高さが1.5メートル以下であるもの
- (12) 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
 - イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
 - (ア) 建築物の建築
 - (イ) 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。以下同じ。）その他これらに類する工作物以外の工作物の建設

- (ウ) 建築物等の色彩の変更で第6号に該当しないもの
- (エ) 高さが1.5メートルを超える^{のり}法を生ずる切土又は盛土を伴う宅地の造成等
- (オ) 高さが5メートルを超える木竹の伐採で第9号に該当しないもの
- (カ) 土石の類の採取で当該採取による地形の変更が(エ)の宅地の造成等と同程度であるもの
- (キ) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で前号に該当しないもの

ウ 認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。以下同じ。）又はラジオ放送業務（放送法（昭和25年法律第132号）第64条第1項ただし書に規定するラジオ放送の業務で有線電気通信設備を用いて行われるもの（共同聴取業務に限る。）をいう。以下同じ。）の用に供する線路又は空中線系のうち、高さが15メートル以下であるものの建設（新たに設置する場合にあっては、ラジオ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。）

エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

- (ア) 建築物の建築で第4号に該当しないもの
- (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で第7号に該当しないもの
- (エ) 水面の埋立て又は干拓で第8号に該当しないもの
- (オ) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

（国、県又は市の機関が行う行為の特例）

第6条 国、県又は市の機関が行う行為については、第4条の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国、県又は市の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市長に協議しなければならない。

（都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがない行為の特例）

第7条 次に掲げる行為及びこれらに類する行為で都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものとして規則で定めるものについては、第4条の許可を受け、又は前条の規定による協議をすることを要しない。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長にその旨を通知しなければならない。

- (1) 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農林漁業を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為（都市の風致の維持上支障があるものとして規則で定めるものを除く。）

(2) 道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業若しくは基幹放送（放送法第2条第2号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系、水道若しくは下水道又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理に係る行為（自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものその他の都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがあるものとして規則で定めるものを除く。）

(許可の基準)

第8条 市長は、第4条各号に掲げる行為で次の各号に定める基準に適合するものについては、同条の許可をするものとする。

- (1) 建築物（仮設の建築物及び地下に設ける建築物（以下「仮設建築物等」という。）を除く。以下この号において同じ。）の建築については、次に掲げる要件に該当するものであること。
- ア 建築物の新築、増築又は改築（当該改築後の建築物の高さが当該改築前の建築物の高さを超えない場合を除く。）にあっては、当該建築物の高さが、別表第2に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、同表の高さの欄に定める高さを超えないこと。
- イ 建築物の新築又は増築にあっては、当該建築物の建蔽率が、別表第2に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、同表の建蔽率の欄に定める割合を超えないこと。
- ウ 建築物の新築、増築又は移転にあっては、当該建築物の壁面後退距離（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離をいう。以下同じ。）が、別表第2に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、敷地が道路に接する部分にあっては同表の壁面後退距離（道路）の欄に定める距離以上、敷地が道路以外に接する部分にあっては同表の壁面後退距離（道路以外）の欄に定める距離以上であること。
- エ 当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築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と著しく不調和でないこと。
- (2) 建築物以外の工作物（建築物以外の工作物で仮設のもの及び地下に設けるもの（以下「仮設工作物等」という。）を除く。）の建設については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該建設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と著しく不調和でないこと。
- (3) 仮設建築物等又は仮設工作物等の建築又は建設については、当該仮設建築物等又は当該仮設工作物等の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであり、かつ、当該建築又は建設の行われる土地及びその周辺の土地における風致と著しく不調和でないこと。
- (4) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等の存する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でないこと。
- (5) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当すること。
- ア 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の宅地の造成等に係る土

地の面積に対する割合をいう。以下同じ。)が、別表第2に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、同表の緑地率の欄に定める割合以上であること。

イ 宅地の造成等に係る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おそれが少ないこと。

ウ 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあっては、次に掲げる行為を伴わないこと。

(ア) 高さが5メートルを超える法^{のり}を生ずる切土又は盛土

(イ) 都市の風致の維持上特に重要な森林で市長があらかじめ指定したものの伐採

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等でウ(ア)に規定する切土又は盛土を伴うものにあっては、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生ずる法^{のり}が当該宅地の造成等に係る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。

(6) 水面の埋立て又は干拓については、適切な植栽を行うものであること等により当該埋立て又は干拓後の地貌が当該埋立て又は干拓に係る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り、かつ、当該区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(7) 木竹の伐採のうち森林の皆伐については、当該皆伐後の成林が確実であると認められるものであり、かつ、皆伐区域の面積が1ヘクタールを超えないこと。

(8) 木竹の伐採のうち森林の皆伐以外の伐採については、当該伐採が第4条第1号若しくは第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の伐採、森林の択伐又は森林である土地の区域外における伐採であり、かつ、当該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。

(9) 土石の類の採取については、当該採取の方法が、当該採取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いこと。

(10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、当該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いこと。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、周辺の土地の状況により風致の維持上、同項第1号ア、イ若しくはウ又は第5号ア若しくはウ(ア)に掲げる基準による必要がないと認めたときは、これらの基準を適用しないことができる。

3 市長は、都市の風致の維持上必要があると認めたときは、第4条の許可に条件を付することができる。

(完了等の届出)

第9条 第4条の許可を受けた者は、当該許可に係る行為を完了し、又は廃止したときは、速やかに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(監督処分)

第10条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、この条例の規定によってした許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物等若しくは物件の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

- (1) この条例又はこれに基づく処分に違反した者
- (2) この条例若しくはこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。以下同じ。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
- (3) 第8条第3項の規定に基づき付された条件に違反した者
- (4) 詐欺その他不正な手段により、第4条の許可を受けた者

2 前項の規定に基づき必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、告示しなければならない。

（報告及び立入検査）

第11条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、第4条の許可を受けた者に対し、必要な事項について報告を求めることができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に風致地区内の土地に立ち入らせ、当該土地若しくは当該土地にある建築物等又は当該土地において行われている工事の状況を検査させることができる。

3 前項の規定に基づき立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定に基づく立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（委任）

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

（罰則）

第13条 第10条第1項の規定に基づく市長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条の規定に違反した者
- (2) 第8条第3項の規定に基づき付された条件に違反した者

第15条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第11条第1項の規定に基づく報告をせず、又は虚偽の報告をした者

(2) 第11条第2項の規定に基づく立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第16条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前3条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

附 則

- 1 この条例は、平成27年1月1日から施行する。
- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に風致地区内の建築等の規制に関する条例（昭和45年岩手県条例第19号。以下「県条例」という。）の規定に基づきなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定に基づきなされたものとみなす。
- 3 施行日前にした県条例に違反する行為に対する罰則の適用については、県条例の例による。

別表第1（第3条関係）

種別	区分の基準
第1種地区	特色のある自然景観若しくは自然現象が特に良好な状態で維持されている地域 又は社寺、史跡等が特に良好な状態で維持されている地域
第2種地区	特色のある自然景観若しくは自然現象が良好な状態で維持されている地域又は 社寺、史跡等が良好な状態で維持されている地域
第3種地区	第1種地区若しくは第2種地区に隣接し、かつ、現存している風致を保護する 必要がある地域又は風致の維持が必要で復元の見込みのある地域
第4種地区	すでに市街地として開発され、又は開発されつつあり、かつ、周辺の景観と調 和する住宅地等として維持する必要がある地域

別表第2（第5条、第8条関係）

種別	高さ	建蔽率	壁面後退距離（ 道路）	壁面後退距離（ 道路以外）	緑地率
第1種地区	8メートル	10分の2	3メートル	1.5メートル	30パーセント
第2種地区	10メートル	10分の3	2メートル	1メートル	20パーセント
第3種地区	12メートル	10分の3	2メートル	1メートル	20パーセント
第4種地区	15メートル	10分の4	2メートル	1メートル	10パーセント

提案理由

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第105号）の施行に伴い、風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制に関し必要な事項を定めようとするものである。