

(仮称)盛岡市風致地区内の建築等の規制に関する条例の制定について

平成25年11月25日

都市整備部

1 目的

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、10ha以上の風致地区（2以上の市町村の区域にわたるものを除く。）に係る条例の制定権限が、県から市に移譲されたことにより、市において条例を定めることが必要となった。

したがって、その許可基準等について事前にパブリックコメントを実施し、市民等の意見を考慮しながら条例案を制定しようとするものである。

2 許可基準等

現行の岩手県が定めた「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。）の基準により、良好な自然的景観を維持しており、この基準により引き続き良好な自然的景観の維持が期待できることから、本条例は県条例と基本的には同一の基準を予定している。

1) 許可の基準等

- (1) 建築物の建築等
- (2) 工作物の建設
- (3) 建築物等の色彩の変更
- (4) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- (5) 水面の埋立て又は干拓
- (6) 木竹の伐採
- (7) 土石の類の採取
- (8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

2) 罰則等

- (1) 完了届等の提出
- (2) 監督処分
- (3) 報告、立入検査
- (4) 罰則
- (5) 両罰規定

3 今後のスケジュール

- ・市議会全員協議会 平成25年11月25日
- ・パブリックコメント実施予定 平成25年12月2日～12月25日
- ・条例案付議予定 平成26年3月市議会定例会
- ・条例制定予定 平成26年3月末
- ・条例周知予定期間 平成26年4月～9月
- ・条例施行予定 平成26年10月1日

「（仮称）盛岡市風致地区内の建築等の規制に関する条例」（骨子案）について

1 風致地区とは

風致地区は、都市に存する自然的な要素に富んだ土地において良好な自然的景観を維持するために定められた地域地区で、都市計画法第58条第1項の規定により、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和44年政令第317号。以下「風致政令」という。）に定める基準に従い、地方公共団体の条例（以下「風致条例」という。）により風致の維持に影響を及ぼすような建築物の建築等の行為に対して規制を設け、自然的景観の維持を図っています。

2 風致条例の制定の必要性について

これまで、盛岡市の風致地区については、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。）による規制が行われていました。今般、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）が施行されたことに伴う風致政令の一部改正により、10ヘクタール以上の風致地区（2以上の市町村の区域にわたるものを除く。）に係る風致条例の制定権限が都道府県から市町村に移譲されました。風致地区を次表のとおり都市計画に定めている盛岡市では、風致政令で定める経過措置期間が満了する平成27年4月1日までに風致条例を制定する必要があります。

名称	面積	指定年月日
盛岡広域都市計画高松風致地区	106.08ha	昭和27年7月24日
盛岡広域都市計画山王風致地区	105.05ha	

3 （仮称）盛岡市風致地区内の建築等の規制に関する条例（骨子案）について

（1）許可の基準等

県条例の基準により、これまでも良好な自然的景観が維持されてきたことから、県条例と同一の許可基準とし、①から⑧までに掲げる行為に規制を設けます。ただし、面積が1ヘクタールを超える宅地の造成、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。）については、市独自の基準を定めます。

①建築物の建築等

【許可基準】

・建築物の高さ、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）及び建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「壁面後退距離」という。）が風致地区の種別及び建築等（建築物の新築、改築、増築又は移転をいう。）の内容に応じて次表の基準を満たすこと。

種別	高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	隣接地（道路を除く。）に接する部分
第1種地区	8m以下	2/10以下	3m以上	1.5m以上
第2種地区	10m以下	3/10以下	2m以上	1m以上
第3種地区	12m以下	3/10以下	2m以上	1m以上
第4種地区	15m以下	4/10以下	2m以上	1m以上
建築等の内容	新築、増築		新築、増築、移転	

※改築に係る建築物の高さにあつては、改築後の建築物の高さが従前の高さを超えないときは、上記の高さの基準は適用しない。

・建築物の位置、形態及び意匠が、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。

【許可を要しない行為】

・建築物の新築、改築又は増築に係る床面積が10平方メートル以下であり、かつ、風致地区の種別ごとに上記の表で定める高さの基準を満たす行為等風致への影響の小さい行為

②工作物の建設

【許可基準】

・工作物（建築物を除く。）の位置、規模、形態及び意匠が当該工作物の建設が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。

【許可を要しない行為】

・風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物（建築物を除く。）の建設等風致への影響の小さい行為

③建築物等の色彩の変更

【許可基準】

・建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の変更後の色彩が建築物等が存する土地及びその周辺の土地の区域における風致と不調和でないこと。

【許可を要しない行為】

- ・外部から見通すことのできない部分の色彩の変更等風致への影響の小さい行為

④宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

【許可基準】

- ・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（以下「緑地率」という。）が、風致地区の種別ごとに次表の基準を満たすこと。

種別	緑地率
第1種地区	30%以上
第2種地区	20%以上
第3種地区	
第4種地区	10%以上

- ・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。
- ・1ヘクタールを超える宅地の造成等においては、高さ5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を行わないこと。

（市独自の基準）

※県条例では地区の種別ごとに許可が必要なのりの高さが異なっています（第1種及び第2種地区：4m、第3種及び第4種地区：5m）。盛岡市の風致地区においては、第1種地区及びその周辺に生育する高木と調和がとれる高さとして5m（風致政令で規定する上限）をのりの高さの基準とします。

- ・1ヘクタール以下の宅地の造成等で、高さ5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を行うものにおいては、適切な植栽を行うこと等により、新たに生じたのりが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こと。

【許可を要しない行為】

- ・宅地の造成等の面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さ1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を行わない行為

⑤水面の埋立て又は干拓

【許可基準】

- ・適切な植栽を行うこと等により、行為後の地表面の形状が水面の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でなく、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。

【許可を要しない行為】

- ・面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓

⑥木竹の伐採

【許可基準】

- ・森林の皆伐においては、伐採後の成林が確実であるものであり、かつ、伐採区域の面積が1ヘクタールを超えないこと。
- ・森林の皆伐以外の木竹の伐採においては、建築物等の建築並びに建設又は宅地の造成等を行う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、伐採に係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。

【許可を要しない行為】

- ・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等通常管理行為の範囲内の伐採

⑦土石類の採取

【許可基準】

- ・土石類の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。

【許可を要しない行為】

- ・土石類の採取を行う土地の面積が10平方メートル以下であり、かつ、高さ1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を行わないもの

⑧屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

【許可基準】

- ・堆積を行う土地の区域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。

【許可を要しない行為】

- ・堆積を行う土地の区域の面積が10平方メートル以下であり、かつ、堆積の高さが1.5メートルを超えないもの

(2) 罰則等

風致地区における良好な自然的景観の維持を目的として、許可を受けた工事の完了届等の提出、状況報告及び立入検査の規定を追加し、これらを拒んだときは罰則を適用させることとします。

①完了届等の提出（市独自の規定）

- ・許可を受けた者が工事の完了又は廃止をしたときは、速やかに届出を提出しなければならない。

※完了届及び廃止届を提出させることにより、工事の状況を把握することとします。

②監督処分

・市長は、風致を維持するため必要がある場合において、この条例の規定又は規定に基づく処分に違反した次のいずれかに該当する者に対して、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、若しくは新たな条件を付し、又は工事その他の行為の停止等を命じ、若しくは相当の期限を定めて建築物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するための必要な措置を命ずることができる。

ア この条例又はこれに基づく処分に違反した者

イ この条例又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。）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

ウ 許可に付した条件に違反した者

エ 詐欺その他不正な手段により許可を受けた者

③報告、立入検査（市独自の規定）

・風致を維持するため必要がある場合においては、(1)の①から⑧までのいずれかの行為を行っている者又は行った者から行為の実施状況等の報告を求め、工事の状況を検査することができる。

※監督処分は、個人に対して特定の行為を命ずるものであり、これに違反する者には罰則が科せられることから、監督処分を行う必要のある事実の有無を確認することが必要となります。したがって、その工事の関係者から状況の報告を求め、工事の行われている土地に立ち入って検査を行うことができることとします。

④罰則

次のいずれかに該当する者は、それぞれ罰金に処する。

・②の監督処分による市長の命令に違反した者 50万円以下の罰金

・許可を要する行為について許可を受けずに工事に着手した者及び許可に付された条件に違反した者 30万円以下の罰金

・③の報告をせず、若しくは虚偽の報告をした者又は③の立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者 20万円以下の罰金

⑤両罰規定

法人の代表者又は法人若しくは個人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は個人の業務又は財産に関して④の罰則の対象となる違反行為をした場合には、直接の行為者を罰するほか、その法人又は個人に対し罰則を科する。