

郡山市風致地区内における建築等の規制に関する条例
許 可 等 審 査 基 準

郡山市開発建築法務課
(令和8年3月)

目次

1	目的	1
2	用語の定義	1
3	審査基準	3
(1)	建築物の建築	3
(2)	工作物の建築	3
(3)	仮設の建築物の建築	3
(4)	地下に設ける建築物等の建築	4
(5)	建築物等の色彩の変更	4
(6)	宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	4
(7)	木竹の伐採	4
(8)	土石の類の採取	4
(9)	水面の埋立て又は干拓	5
(10)	屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	5
4	適用除外の詳細	5
5	例外事例	9

郡山市風致地区内における建築等の規制に関する条例許可等審査基準

1 目的

許可基準については、郡山市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成25年郡山市条例第24号）（以下、条例という。）第7条に規定しているが、より詳細な事項を審査基準として定めることにより、風致地区内における行為の制限及び許可等について、公平かつ公正な事務執行に資することを目的とする。

2 用語の定義

(1) 建築物

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。

(2) 工作物

土地又は建築物に定着する建築物以外の人工物をいう。

建築基準法より抜粋

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨(こ)線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(3) 仮設の建築物

建築基準法第85条第2項に規定するもののうち、公益上必要な用途に供する応急仮設建築物以外のもの及び第6項に規定する仮設建築物をいう。

第八十五条

2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条（第四十一項を除く。）、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条（第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十二条の規定の適用があるものとする。

6 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第百一条第一項第十号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。

(4) 地下に設ける建築物等

建築物にあつては、建築基準法において地上階とされる部分を有せず、かつ、地盤面上1メートルを超えないもの（建築面積の生じないもの）をいい、建築物以外の工作物にあつては、地下に埋設

され地上から見えないものをいう。

(5) 建築物等の色彩の変更

建築物等の外壁や屋根、扉などの色彩の変更で、一方向から見た際の面積の 10 m²以上の色彩を変更する場合をいう。

(6) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

宅地の造成は、住宅用の土地を造成するもののほか、建築物等の敷地に限らず、建築物等を伴わない駐車場、資材置き場のために土地を造成することをいう。また、土地の開墾その他の土地の形質の変更は、原野等の土地を開墾することや土地の形質を変更する行為全般をいう。なお、形の変更は、切土、盛土等の整地を行うことをいい、質の変更は、雑種地を駐車場に変更するなど、用途を変更することをいう。ただし、現況に手を加えず、登記上の地目のみを変更する場合は含まれない。

(7) 木竹の伐採

樹木や竹を伐採することをいう。ただし、木竹の間伐等の管理行為を除く。

(8) 土石の類

土砂若しくは岩石又はこれらの混合物をいう。

(9) 水面の埋立て又は干拓

水面の埋立てとは、水面に土砂を運び入れ地盤を高めて新たに陸地を造ることを、干拓とは、水面を堤防で締め切り、排水して新たに陸地を造ることをいう。

(10) 屋外における土石等の堆積

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積とは、土石や廃棄物等を積み上げる行為のことをいう。

(11) 緑地

木竹が保全され、又は適切な植栽が行われている、あるいは行われる土地をいう。この場合において、植栽とは、高木、中木、低木を地面に植えることをいい、容易に移動できるプランターなどは緑地の植栽とはいえない。また、緑地設置後において、適切な管理が継続して行われることが確実であること。

(12) 緑地率

緑地の水平投影面積の敷地面積に対する割合をいう。

(13) 森林

森林法の指定の有無にかかわらず、集団で生育している立木竹をいう。

(14) 敷地

許可を受けようとする行為を行う区域全体の土地をいう。ただし、主たる行為地と隣接していない土地は除く。

(15) 建築物の建築

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。(建築基準法第2条第13号)

ア 新築：新たに建築物を建てること(「改築」に該当するものを除く。)をいう。通常は、更地(既存建築物がない土地)に建てることをいうが、用途上不可分の関係にある2以上の建築物(例：住宅とそれに付属する車庫等)は同一敷地内に存在することは可能であるので、既存建築物のある敷地内に別棟で新たに建てる場合もある。この場合、敷地単位では「増築」と、棟単位では「新築」として扱われる。建ぺい率、緑化率は「敷地単位」で新築か増築かを判断し、高さ、外壁の後退距離、位置、規模、形態及び意匠は「棟単位」で新築か増築かを判断する。

- イ 増築：同一敷地内において既存建築物の延べ面積を増加させることをいう。
- ウ 改築：建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。従前のものと異なるときは、新築又は増築となる。なお、使用材料の新旧を問わない。
- エ 移転：同一敷地内において既存建築物又はその一部を解体することなく移動することをいう。別敷地への移動は、新築又は増築に該当することになる。

3 審査基準

条例第 3 条に定める行為については、条例第 7 条の許可基準を満たすことが前提であるが、審査基準では、許可基準の運用に関し、必要な事項を定める。

(1) 建築物の建築

ア 条例第 7 条第 1 項第 1 号アの表に掲げる基準を満たすこと。

ただし、周辺の土地の状況により風致の維持上アに掲げる基準による必要がないと認められるときは、当該基準の適合については、この限りでない（条例第 7 条）。

また、ここでいう「外壁」とは「外壁又はこれに代わる柱」のことであり、跳ね出し形式の「ひさし」、「軒」、「ベランダ」「出窓」などで建築面積に算入されないものはこれに該当しない。したがって、ひさし等の先端に柱がある形式のものや、跳ね出す長さが水平距離 1 m 以上突き出たもので、建築面積に算入されることとなる部分は、「外壁」として後退する必要がある。

- イ 当該建築物の外観、意匠は、周辺の風致と著しく不調和とならないこと。「著しく不調和とならない」とは、外観については、屋根、壁面等が巨大または長大な印象を与えないよう配慮されたものであること。また、色彩については、茶系等の落ち着いた色彩を基調とし、光沢の少ないものとする。
- ウ 宅地については、風致の維持のための緑地が、郡山市風致地区内における建築等の規制に係る事務手続要綱（以下、要綱という。）第 9 条に規定する緑化目標である敷地面積の 15% 以上を確保されていること。
- エ 緑地に配置する植栽の樹高については、高さのある建築物には高木を配置するなど、建築物の高さを考慮したものが選定されていること。
- オ 建築物の建て替え等の場合、当初の宅地造成等の際に、公共施設以外で緑地が確保されている場合があることから、敷地内に確保されている緑地（条例第 7 条第 1 項第 6 号アの基準と同等のものをいう。）については、建て替え後においても同規模・同面積の緑地を維持すること。

(2) 工作物の建築

ア 設置する工作物の外観、意匠は、周辺の風致と著しく不調和とならないこと。「著しく不調和とならない」とは、色彩については、茶系等の落ち着いた色彩を基調とし、光沢の少ないものとする。

また、工作物、架台等は、景観保全のため目隠し等の措置を講ずること。なお、高さのある擁壁については、圧迫感を軽減するため、落ち着いた色彩とし、擁壁の表面等をつる植物等で覆うなどの植栽を施すこと。

イ 風致地区は郡山市屋外広告物条例における禁止地域であるため、掲出可能な表示面積以下の自己用広告物以外の屋外広告物が掲出されていないこと。ただし、管理上、必要な表示はこの限りでない。

(3) 仮設の建築物の建築

ア 当該仮設建築物の意匠は、周辺の風致と著しく不調和とならないこと。「著しく不調和とならない」とは、外観については、屋根、壁面等が巨大または長大な印象を与えないよう配慮されたものである

こと。また、色彩については、茶系等の落ち着いた色彩を基調とし、光沢の少ないものとする。

イ 仮設の建築物は、存続期間が限られているため、一般の建築物等に比べ、周辺の風致へ与える影響は少ないものと考えられるため、遮蔽などの修景がされている場合はこの限りでない。

(4) 地下に設ける建築物等の建築

ア 地下に埋設される建築物等については、それ自体は風致への直接の影響は少ないと考えられるため、許可基準としては、条例に規定するもののみとする。ただし、当該新築工事に伴う掘削、木竹の伐採等により地貌が変化する可能性があることから、このような地貌の変化の程度が風致を損なうことのないよう配慮すること。

(5) 建築物等の色彩の変更

ア 変更後の色彩が、周辺の風致と著しく不調和とならないこと。「著しく不調和とならない」色彩とは、茶系等の落ち着いた色彩を基調とし、発光・光沢等の少ないものとする。

(6) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

ア 条例第7条第1項第6号アに規定する緑地率を満たすよう、できる限り既存の木竹を残し活用すること。伐採する場合は、相応の植栽が補植されていること。なお、行為後の地貌が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よう、緑地の位置は、造成地が主要な道路や市街地から直接望見しにくいように前面に配置することが望ましい。

イ 確保される緑地については、公共施設あるいはそれに準ずるものとして管理され、宅地の造成面積全体の緑地率が永続することが確実に認められること。

ウ イの緑地の一部を各宅地に設ける場合においては、その維持が確実に行われるよう措置が講じられており、かつ、不動産取引の重要事項説明書に緑地の永続義務が明記されていること。

エ 当該宅地及び周辺の土地の木竹の生育に支障を及ぼすような著しい切土又は盛土が行われないこと。

オ 擁壁等については、周辺の風致と著しく不調和とならないよう、落ち着いた色彩とし、擁壁の表面等をつる植物等で覆うなどの植栽を施すこと。のり面が発生する場合は、種子の吹付け、植生マットの使用その他の方法により適切なのり面保護がされていること。

(7) 木竹の伐採

ア 森林の皆伐にあつては、皆伐後に森林以外の用途に変更しないこと。

イ 「森林である土地の区域外における木竹の伐採」において、緑地の木竹を伐採する場合には、相応の適切な新植が行われること。張芝のみでは、適切な植栽とはいえないため、風致の美しい景観を保持することができるよう植栽が配置されていること。ただし、個人が自己の居住のために所有する一戸建て住宅で、植栽の管理が困難な場合は、張芝のみによる緑地を可とする。

ウ 樹木が生い茂っており、その1割未満の木を伐採する場合は、種子発芽による木の成長により補植が不要な状態になると見込めるときは、新植を要しない。

エ 植栽の樹高については、高さのある建築物には高木を配置するなど、建築物の高さを考慮したものが選定されていること。

(8) 土石の類の採取

ア 露天掘りが可能な場合（適切な埋戻し又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合）においては、全体の採取計画を明らかにし、採取を終了又は休止するときにあつては、当該終了部分又は休止部分について、必要な埋め戻しを行い、かつ、緑化されることが確実に認められるものであること。

イ 坑道掘りによる土石の類の採取においては、坑口が市街地から望見できない位置に設置されている

こと。また、採取を終了又は休止するときにあつては、坑口が閉じられ、かつ、坑口及びその周辺が緑化されることが確実であると認められるものであること。

(9) 水面の埋立て又は干拓

ア 水面の埋立て又は干拓においては、適切な植栽を施し、周辺の風致に配慮した最小限のものであること。

イ 土留又は護岸の方法が適切であること。

ウ 埋め立て後の利用において、排水等が適切になされるものであること。

(10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

ア 堆積高さが平屋建て程度の高さまでであり、周辺の風致の維持に支障を及ぼさないこと。

イ 堆積に係る敷地の外周に沿って、堆積物を遮蔽するに十分な塀又は植栽帯を設け、周辺の風致の維持に支障を及ぼさないこと。

ウ 堆積物から堆積に係る敷地の境界線までの距離は、地区の区分に応じて、条例第7条第1項第1号アに規定する外壁の後退距離の基準を準用して適用する。

エ 堆積の期間は、必要最小限とし、全体の堆積に係る土地利用計画が明らかなものであること。

オ 周辺の状況等により、堆積物が周囲から容易に眺望できない場合又は工事現場で工事期間中のみの必要最小限の堆積の場合は、アからエの限りではない。

4 適用除外の詳細

(1) 都市計画事業の施行として行う行為

都市計画法第59条の規定により、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行する都市計画事業をいう。

(例) 区画整理事業、駅前再開発事業

その他、市町村が施行することが困難又は不適当な場合その他特別な事情がある場合においては、以下のとおり。

施行者)

第五十九条 都市計画事業は、市町村が、都道府県知事(第一号法定受託事務として施行する場合にあつては、国土交通大臣)の認可を受けて施行する。

2 都道府県は、市町村が施行することが困難又は不適当な場合その他特別な事情がある場合においては、国土交通大臣の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。

3 国の機関は、国土交通大臣の承認を受けて、国の利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行することができる。

4 国の機関、都道府県及び市町村以外の者は、事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においてこれらの処分を受けているとき、その他特別な事情がある場合においては、都道府県知事の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。

5 都道府県知事は、前項の認可をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の長の意見をきかなければならない。

6 国土交通大臣又は都道府県知事は、第一項から第四項までの規定による認可又は承認をしようとする場合において、当該都市計画事業が、用排水施設その他農用地の保全若しくは利用上必要な公共の用に供する施設を廃止し、若しくは変更するものであるとき、又はこれらの施設の管理、新設若しくは改良に係る土地改良事業計画に影響を及ぼすおそれがあるものであるときは、当該都市計画事業について、当該施設を管理する者又は当該土地改良事業計画による事業を行う者の意見をきかなければならない。ただし、政令で定める軽易なものについては、この限りでない。

7 施行予定者が定められている都市計画に係る都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業は、その定められている者でなければ、施行することができない。

- (2) 国、県若しくは市又は当該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
都市施設のうち、都市計画決定された施設（都市計画施設）を管理することとなる者が都市計画の範囲内で行う行為をいう。

都市施設とは（都市計画法第 11 条）

- ① 道路、都市高速道路、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- ② 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ③ 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- ④ 河川、運河その他の水路
- ⑤ 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- ⑥ 病院、保育所その他の医療施設又は社会教育施設
- ⑦ 市場、と畜場又は火葬場
- ⑧ 1 団地の住宅施設
- ⑨ 1 団地の官公庁施設
- ⑩ 流通業務団地
- ⑪ その他政令で定める施設

郡山市の都市計画施設（令和 7 年 3 月時点）

- ① 熱海運動場
- ② 阿武隈川上流流域下水道県中浄化センター
- ③ 郡山流通業務団地
- ④ 郡山トラックターミナル
- ⑤ 郡山市衛生処理場
- ⑥ 郡山市富久山清掃センター
- ⑦ 郡山市河内清掃工場
- ⑧ 福島県食肉流通センター
- ⑨ 郡山市郡山駅西口駐車場
- ⑩ 郡山市下水道管理センター
- ⑪ 郡山南流通業務団地
- ⑫ 郡山市総合地方卸売市場
- ⑬ ふるさとの森スポーツパーク
- ⑭ 郡山市斎場東山悠苑

- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

災害時に必要な応急処置や復旧のために必要な行為をいう。

（例）災害対応のための工事、仮設建築物や工作物の設置など

- (4) 建築物の建築で、当該建築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（建築後の建築物が 7 条第 1 項第 1 号に規定する建築物の建築の基準に適合しないこととなるものを除く。）

10 平方メートル以下の建築物の建築で、建築後の高さ、建ぺい率、壁面後退、緑地の維持等において、求める基準を満たし続けることができる場合のみを言う。

(5) 次に掲げる工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の建築

ア 風致地区内において行う仮設の工作物の建築

設置期間が短期間(工事に係るものは工事期間、それ以外のものにあつては、設置開始から撤去完了までの期間が14日以内)で設置される仮設の工作物の建築を言う。

(例) 工事のために設置する仮囲いや仮設事務所、仮設トイレで工事期間中のみ設置するものや、イベント開催時のみ設置する仮設トイレやテントで、設置開始から撤去完了までの期間が14日以内のもの

※令和7年12月に条例改正により、短期間で原状回復されることが確実な仮設工作物を許可不要とするため一部規制を緩和した。そのため、仮設工作物であっても、長期間(15日以上)設置を継続するものについては、風致の景観に影響を及ぼすものであるため、本規定には該当しない。

例えば、14日以内のイベント開催であっても、工作物の撤去が15日目になる場合は、許可が必要である。

なお、イベント開催時における屋外広告物の表示・設置は、7日以内であれば屋外広告物条例の許可が不要で30㎡まで表示・設置可能としているが、7日を超える場合は、事前に屋外広告物の許可が必要、かつ、既存の屋外広告物の表示面積と合算して、30㎡以下とする必要がある。

イ 水道管、下水道管、井戸、ガス管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建築

例示されているとおり、そのすべてを地下に埋設する工作物を言う。

ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台の建築

消防又は水防の用に供する遠くを見渡すやぐらと火災発生時に住民に金を鳴らして知らせるための塔を言う。

エ その他の工作物の建築で、当該建築にかかる工作物の高さが1.5メートル以下であるもの

地表面からの高さが1.5メートル以下の工作物を言う。

(6) 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

建築物、工作物の色彩変更は、ほぼすべてが許可対象になるが、例えば、街路灯、防犯灯などは本号により適用除外となる。

(7) 宅地の造成等で、面積が10平方メートル以下のものであり、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

10平方メートル以下の土地の造成で、かつ、高さが1.5メートルを超える法面の形成につながらないものを言う。

(例) 駐車場用地の敷き均し

(8) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓

10平方メートル以下の水面に土砂を運んできて埋立てること、堤防で囲い水を抜くことで陸地にすることを言う。

(例) 自宅の池の埋立てなど

(9) 次に掲げる木竹の伐採

- ア 間伐、枝打ち、整枝等通常行われる木竹の剪定
林業の場合は、保育のために行う間伐、それ以外においては、日陰対策や樹形管理のための枝打ちや整枝等一般的に行われる剪定行為を言う。
- イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
枯れた木竹や傾斜が激しく倒れてしまいそうな危険な木竹、道路の通行に支障を生じる危険木の伐採を言う。
- ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
ストーブ用の薪など自家で生活するために必要な木竹の伐採を言う。
- エ 仮植した木竹の伐採
本来の植え付ける場所とは異なる場所に仮植した木竹の伐採を言う。
- オ 前条第 3 項各号及び本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
前条第 3 項各号及び本条各号に掲げる行為のために必要な測量等に支障となる木竹の伐採を言う。
- (10) 土石の類の採取で、その採取による土地の形状の変更が第 7 号の宅地の造成等と同程度のもの
土石類の採取で、かつ、採取後の土地の形状変更の面積が 10 平方メートル以下で、かつ、高さが 1.5 メートルを超える法面の形成につながらないものを言う。
- (11) 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
屋外に土石等を堆積する場合で、その面積が 10 平方メートル以下で、かつ、高さが 1.5 メートル以下であるものを言う。
- (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業務の履行として行う行為
法令に基づいて行政庁が行った許認可の取り消しや改善命令等の処分に対し、業務の履行として行う行為を言う。
(例) 違法建築物の是正のための改修、移転、模様替えなど
- イ 建築物の存する敷地内で行う次に掲げる行為
- (ア) 当該建築物に附属する物干場、受信用の空中線系その他これらに類する工作物の建築
物干場とは、ベランダやバルコニー、サンルーム等を言う。受信用の空中線系その他これらに類する工作物とは受信アンテナ等を言う。
- (イ) 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土地の形質の変更
高さが 1.5 メートルを超える法面の形成につながらないものを言う。
- (ウ) 高さが 5 メートル以下の木竹の伐採(伐採後の当該敷地における木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の当該敷地の面積に対する割合が、第 7 条第 1 項第 6 号アの基準に適合するものに限る。)
造成時に条例第 7 条第 1 項第 6 号アの基準を満たす緑地を確保している場合、かつ緑化された面積が 15%以上を満たす場合で、高さ 5 メートル以下の木竹を伐採し、伐採後に捕植等を行う場合を言う。

自宅の高さ 5 メートル以下の木竹を伐採する場合でも、敷地内に条例第 7 条第 1 項第 6 号アの基準を満たす緑地及び 15%を満たす緑化された面積を確保できない場合は、適用除外とはならない。

- (エ) 土石の類の採取で、その採取による土地の形状の変更が(イ)の土地の形質の変更と同程度のもの土石の類を採取する場合で、高さが1.5メートルを超える法面の形成につながらないものを言う。
- ウ 認定電気通信事業又は有線一般放送の業務(共同聴取業務に限る。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築(新築の場合にあっては、有線一般放送の業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。)

認定電気通信事業とは、電気通信回線設備を設置して電気通信事業を営む場合で、「公益事業特権」の使用に関する認定を受けたものを言う。

有線一般放送とは、有線電気通信設備を用いて行われる一般放送を言う(放送法施行規則第2条第4号)。

共同聴取業務とは、一区域内において公衆によって直接受信されることを目的として、ラジオ放送を受信し、これを有線電気通信設備によって再放送すること(放送法施行規則第142条)。

上記の事業のために使用される電線(その支持物を含む)やアンテナ等のうち高さが15メートル以下のものを言う。

エ 農林漁業を営むために行う次に掲げる行為

(ア) 幅員が2メートル以下の用排水路又は農道若しくは林道の設置

例示されているとおり、農林漁業を営むための幅員が2メートル以下の用排水路又は農道若しくは林道を言う。

(イ) 宅地の造成及び土地の開墾以外の土地の形質の変更

例示されているとおり、農林漁業を営むための宅地の造成及び土地の開墾以外の土地の形質の変更を言う。

(ウ) 森林の択伐又は皆伐(林業を営むために行うものに限る。)

例示されているとおり、林業を営むための森林の択伐(木材として利用できる大きさになった樹木を部分的に伐採する)又は皆伐(樹木の一定のまとまりを一度にすべて伐採する)を言う。

5 例外事例

(1) 既存家屋の存在する風致地区の取り扱いについて(令和7年3月7日 06郡指第1855号)

風致地区内の既存家屋の築年数や住環境の変化により、既存家屋の建て替えを実施する際の緑地率の考え方について、以下のとおりとする。

土地の区画形質の変更を伴う場合は、通常、風致の種類によって緑地率30~50%が敷地全体に適用されることとなるが、そうになると、条例制定以前の既存の建築物の建て替えは依然と同等のものは建築できなくなる。老朽化による建て替えやライフスタイルの変化による駐車場の拡張などは、自宅を所有する市民の当然の権利として保護されるべきであるが、建て替え時に現行の緑地率を求めることとなると、所有者は建物や駐車スペースの縮小などを余儀なくされることになってしまう。一方、土地の区画形質の変更を伴う際の緑地率は、条例事項であり、遵守しなければならない。(緑地率は、県条例改正に伴い明文化され、平成16年9月1日に施行している。)

そこで、平成16年8月以前に建築された既存の家屋がある場合に限定して、土地の区画形質の変更を伴う場合の緑地率の適用範囲は、当該形質変更する範囲に限定し、その面積に相当する緑地を敷地内に確

保することを条件に許可することとしたい。

なお、伐採する植栽と同程度の植樹を行うこと、敷地全体で15%の緑地面積を確保することについては、他の事例と同様に対応を求めることとし、公平公正な運用に配慮しつつ、所有者の建て替えの権利も尊重することとしたい。

※ただし、この運用は、本人が引き続き居住するための建替に限るもので、売買や賃貸を予定しているときは適用しない。

(2) 宅地の造成等を行う場合の、永久的な緑地の確保について
(令和7年8月7日 07郡開第2号-8)

宅地の造成等を行う場合は、条例第7条第1項第6号アの基準を満たす、永久的な緑地を確保する必要がある。緑地を永久的に維持する担保として、①緑地部分を公共施設として市に帰属させる、②公共施設とせずに管理する、の2パターンが考えられる。

①の場合は、公共施設となるため、宅地を購入した個人等が緑地に手を加える可能性はないが、②の場合は、公共施設に準ずる形態で、開発業者や町内会等の任意団体が管理するパターンの他、宅地の一部として売却されるパターンがある。その場合は、**宅地売買後に購入者が分筆・売買・建築等で緑地部分を減らすことがないよう、重要事項説明書に明記し、かつ、その後の売買や改築などの際にも緑地が保持されなければならない。従って、同様の場合にあっては、重要事項説明書に緑地の保全義務を明記し、担保とする必要がある。**

重要事項説明書の記載例については、別紙1のとおり。

4 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

①	都市計 画 区 域	区域区分	内	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 線引きされていない区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)
		外	<input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域・準都市計画区域外	
	開発行為等の制限	<input type="checkbox"/> 資料参照	<input type="checkbox"/> 開発行為をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 開発許可申請後の場合： <input type="checkbox"/> 許可済(許可番号)・ <input type="checkbox"/> 許可未済 <input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合： <input type="checkbox"/> 工事完了公告有(検査済番号) <input type="checkbox"/> 工事完了公告無	
	市街化調整区域であった場合の建築許可	<input type="checkbox"/> 資料参照	<input type="checkbox"/> 建築等をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 建築物がある場合： <input type="checkbox"/> 許可有 ・ <input type="checkbox"/> 許可無 → 許可有の場合の建築条件： <input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無 ※備考 <input type="checkbox"/> 資料参照	
②	都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内 <input type="checkbox"/> ()	計画・事業名 [(年 月 日 告示第 号)] <input type="checkbox"/> 資料参照
		<input type="checkbox"/> 無		
③	用途地域			<input type="checkbox"/> 資料参照
④	地区・街区等	特別用途地区	<input type="checkbox"/> 特別用途地区 ()	
		特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 特定用途制限地域	<input type="checkbox"/> 資料参照
		その他の地域地区等	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input type="checkbox"/> 高度地区(種類:) <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input checked="" type="checkbox"/> 風致地区 <input type="checkbox"/> ()	<input type="checkbox"/> 資料参照
⑤	建蔽率の制限	<input type="checkbox"/> 資料参照	指定建蔽率 ____ % [建蔽率の緩和]	
⑥	容積率の制限	a.	指定容積率 ____ % 特例容積率の適用: <input type="checkbox"/> 無 ・ <input type="checkbox"/> 有 → ____ %になります。	
		b.	道路幅員制限 (前面道路幅員が12m未満の場合) 幅員 ____ m+ ____ m) × 特定道路による緩和 = ____ %	
		<input type="checkbox"/> 資料参照	<input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m未満→a. b. のいずれか低い方によります。 <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→a. によります。	
備考	敷地北側に設けられている緑地(別紙図面の斜線部すべて)は、「郡山市風致地区内における建築等の規制に関する条例」(以下、風致条例)により、永久的に保全しなければならない緑地として設けられたものであり、建築物の建築や工作物の設置、土石類の堆積等、樹木の伐採、畑への転用など形質を変更する行為等ができません。許可が必要な行為及び許可条件につきましては、風致条例をご確認ください。 なお、風致地区内で風致条例の許可等を受けずに行為をした者は、30万円以下の罰金に処されます。			