

○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3月18日

郡山市条例第24号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第58条第1項の規定に基づき、風致地区（面積が10ヘクタール以上のものであって、かつ、その区域が他の市町村にわたるものを除く。以下同じ。）内における建築等の規制に関して必要な事項を定めるものとする。

(風致地区の種別)

第2条 風致地区の種別は、第1種風致地区、第2種風致地区及び第3種風致地区の3種とする。

- 2 前項の風致地区の種別ごとの区域は、郡山市都市計画審議会の意見を聞いて市長が定める。
- 3 市長は、前項の規定により風致地区の種別ごとの区域を定めたときは、これを告示しなければならない。

(行為の制限)

第3条 風致地区内において次の各号のいずれか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。

- (1) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築又は移転（以下「建築」という。）
  - (2) 建築物等の色彩の変更
  - (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。）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。）の堆積（以下「屋外における土石等の堆積」という。）
- 2 国、県又は市の機関（国、県又は市の出資に係る公法人であって規則で定めるものを含む。以下同じ。）が前項各号に掲げる行為をしようとするときは、同項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、これらの行為をしようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長に協議をしなければならない。
  - 3 次に掲げる行為については、第1項の許可を受け、又は前項の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) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川又は同法第100条第1項の規定により指定された河川の河川工事の施行又は管理に係る行為
    - (2) 砂防法（明治30年法律第29号）による砂防工事の施行又は砂防設備の管理（同法に規定する事項が準用されるものを含む。）に係る行為

- (3) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止工事の施行又は地すべり防止区域の管理に係る行為
- (4) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）による急傾斜地崩壊防止工事の施行に係る行為
- (5) 森林法（昭和26年法律第249号）第41条第1項に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- (6) 独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第12条第1項第1号、第2号イ及び第3号（水資源開発施設に係るものに限る。）に規定する業務に係る行為（第1号に掲げるものを除く。）
- (7) 道路交通法（昭和35年法律第105号）第4条の規定による信号機又は道路標識等の設置又は管理に係る行為
- (8) 航空法（昭和27年法律第231号）による航空保安施設で公共の用に供するもの又は同法第96条第1項に規定する指示に関する業務の用に供するレーダー若しくは通信設備の設置又は管理に係る行為
- (9) 気象、地象、洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- (10) 自然公園法（昭和32年法律第161号）による公園事業若しくは生態系維持回復事業又は県立自然公園のこれらに相当する事業の執行に係る行為
- (11) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為
- (12) 国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- (13) 土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- (14) 森林法第5条第1項に規定する地域森林計画に定める林道の新設及び管理に係る行為
- (15) 地方公共団体又は農林漁業を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- (16) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第78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92条第1項に規定する埋蔵文化財又は同法第109条第1項の規定により指定され、若しくは同法第110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
- (17) 鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条第1項に規定する鉱物の掘採に係る行為
- (18) 高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）による高速自動車国道若しくは道路法（昭和27年法律第180号）による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧（これらの道路とこれらの道路以外の道路（道路運送法（昭和26年法律第183号）による一般自動車道を除く。）とを連絡する施設の新設及び改築を除く。）又は道路法による一般国道、県道若しくは市道（自動車専用道路を除く。）の改築（小規模の拡幅、舗装、勾配の緩和、線形の改良その他道路の現状に著しい変更を及ぼさないものに限る。）、維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為
- (19) 道路運送法による一般自動車道若しくは専用自動車道（鉄道若しくは軌道の代替に係るもの又は一般乗合旅客自動車運送事業の用に供するものに限る。）の造設（これらの自動車道とこれらの自動車道以外の道路（道路法による高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。）と

を連絡する施設の造設を除く。)又は管理に係る行為

- (20) 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）第2条第6項に規定するバスターミナルの設置又は管理に係る行為
  - (21) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設（駅、操車場、車庫その他これらに類するもの（以下「駅等」という。）の建設を除く。）又は管理に係る行為
  - (22) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設（鉄道事業にあつては、駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
  - (23) 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道の敷設（駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
  - (24) 国又は地方公共団体が行う通信業務の用に供する線路又は空中線系（支持物を含む。以下同じ。）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又は管理に係る行為
  - (25) 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又は管理に係る行為
  - (26) 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第2号に規定する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又は管理に係る行為
  - (27) 水道法（昭和32年法律第177号）による水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する施設、工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）による工業用水道事業の用に供する施設又は下水道法（昭和33年法律第79号）による下水道の排水管若しくはこれを補完するため設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為
  - (28) 電気事業法（昭和39年法律第170号）による電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電の用に供する電気工作物の設置を除く。）又は管理に係る行為
  - (29) ガス事業法（昭和29年法律第51号）によるガス工作物の設置（液化石油ガスを主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物の設置に限る。）又は管理に係る行為
- （適用除外）

第4条 次に掲げる行為については、前条の規定は適用しない。

- (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
- (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（建築後の建築物が第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。）
- (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工事に必要な仮設の工作物の建築
  - 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
  - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台の建築
  - 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

- (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
  - (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
  - (8) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
  - (9) 次に掲げる木竹の伐採
    - 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 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
  - (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
  - (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
  - (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
    - イ 建築物の存する敷地内で行う次に掲げる行為
      - (ア) 当該建築物に付属する物干場、受信用の空中線系その他これらに類する工作物の建築
      - (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
      - (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。）
      - (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
    - 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。）
    - 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
      - (イ) 宅地の造成及び土地の開墾以外の土地の形質の変更
      - (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。）
- (変更の許可)

第5条 第3条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る事項を変更しようとするときは、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。

(変更の協議又は通知)

第6条 第3条第2項の協議をした者は、当該協議に係る事項を変更しようとするときは、あら

かじめ、規則で定めるところにより、市長に協議しなければならない。

- 2 第3条第3項の規定による通知をした者は、当該通知に係る事項を変更しようとするときは、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。

(許可基準等)

第7条 市長は、第3条第1項又は第5条の許可の申請に係る行為が次に定める基準に適合するものについては、同項又は同条の許可をするものとする。

- (1) 建築物（第3号及び第4号に該当する建築物を除く。）の建築については、次に該当するものであること。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。

ア 当該建築物の高さ、建ぺい率及び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は、風致地区の種別ごとに、次のとおりとすること。

| 風致地区の種別 | 建築物の高さ   | 建ぺい率    | 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 |           |
|---------|----------|---------|----------------------------|-----------|
|         |          |         | 道路に接する部分                   | その他の部分    |
| 第1種風致地区 | 8メートル以内  | 10分の2以内 | 3メートル以上                    | 1.5メートル以上 |
| 第2種風致地区 | 12メートル以内 | 10分の3以内 | 2メートル以上                    | 1メートル以上   |
| 第3種風致地区 | 15メートル以内 | 10分の4以内 | 2メートル以上                    | 1メートル以上   |

イ 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。

ウ 敷地が造成された宅地であるときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うものであること。

- (2) 工作物（第3号及び第4号に該当する工作物を除く。）の建築については、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。

- (3) 仮設の建築物等の建築については、次に該当するものであること。

ア 当該建築物等は、容易に移転し、又は除却することができる構造のものであること。

イ 当該建築物等の規模及び形態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。

- (4) 地下に設ける建築物等については、当該建築物等の位置及び規模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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

- (5) 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。

- (6) 宅地の造成等については、次に該当するものであり、かつ、適切な植栽その他の措置を行うことにより変更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こと。

ア 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。）は、風致地区の種別ごとに、次のとおりとすること。

| 風致地区の種別 | 緑地率       |
|---------|-----------|
| 第1種風致地区 | 50パーセント以上 |
| 第2種風致地区 | 40パーセント以上 |
| 第3種風致地区 | 30パーセント以上 |

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 宅地の造成等に係る土地の区域の面積が1ヘクタールを超えるものにあつては、イのほか、次に該当するものであること。

(ア) 高さが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こと。

(イ) 都市の風致の維持上特に枢要な森林で、あらかじめ市長が指定したものの伐採を伴わないこと。

(7) 木竹の伐採については、次のいずれかに該当するものであり、かつ、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。

ア 第3条第1項又は第5条の許可を受けて第3条第1項第1号及び第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採

イ 森林の択伐

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（前号ウ(イ)の森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

(8) 土石の類の採取については、採取の方法が露天掘りでなく（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を除く。）、かつ、採取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。

(9) 水面の埋立て又は干拓については、適切な植栽その他の措置を行うことにより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こと。

(10) 屋外における土石等の堆積については、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 第3条第1項又は第5条の許可には、都市の風致の維持上必要な条件を付することができる。この場合において、この条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであってはならない。

（完了の届出）

第8条 第3条第1項の許可を受けた者又は同条第2項の協議をした者若しくは同条第3項の規定による通知をした者は、当該許可又は協議若しくは通知に係る行為を完了したときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、市長にその旨を届け出なければならない。

（監督処分）

第9条 市長は、次の各号のいずれかに該当するものに対して、風致の維持上必要な限度において、第3条第1項又は第5条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) 第3条第1項又は第5条の規定に違反した者

(2) 第3条第1項又は第5条の規定に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請負人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

(3) 第3条第1項又は第5条の許可に付した条件に違反している者

(4) 偽りその他不正な手段により、第3条第1項又は第5条の許可を受けた者

2 前項の規定により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、公告しなければならない。

（立入検査）

第10条 市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、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することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

（罰則）

第11条 第9条第1項の規定による市長の命令に違反し、第3条第1項各号に掲げる行為を行った者又は違反を是正するため必要な措置をとらなかった者は、50万円以下の罰金に処する。

第12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3条第1項又は第5条の規定に違反し、許可を受けずに第3条第1項各号に掲げる行為を行った者

(2) 第7条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反し、第3条第1項各号に掲げる行為を行った者

2 第10条第1項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の罰金に処する。

第13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2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。

（委任）

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行の際現に法第20条第1項の規定により福島県知事により告示された五百淵風致地区（昭和45年6月12日福島県告示第619号）、善宝池風致地区（昭和45年6月12日福島県

告示第 619 号)、開成山風致地区(昭和45年6月12日福島県告示第 619 号)及び荒池酒蓋風致地区(昭和45年6月12日福島県告示第 619 号)の種別及び種別ごとの区域は、この条例第2条の規定により定められた種別及び種別ごとの区域とみなす。

- 3 この条例の施行の際現に風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年福島県条例第19号)の規定に基づき福島県知事が行った許可、処分その他の行為又は福島県知事に対して行われた協議、通知、申請その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。