

大磯町風致地区条例

平成27年1月14日

大磯町条例第3号

(目的)

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について必要な規制を行い、もって都市の風致を維持することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の建築物（門、塀及び観覧のための工作物を除く。）をいう。
- (2) 工作物 土地に定着し、建築物に附属し、又は土地若しくは建築物に継続的に設置されるもののうち、建築物以外のものをいう。
- (3) 壁面後退距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（当該外壁又は柱の面の外側に外気に開放されているバルコニー、ベランダ、廊下、階段、出窓その他これらに類するもの（以下「バルコニー等」という。）がある場合は、バルコニー等の最も外側にある部分をいう。）から敷地の境界線（道路境界線又は隣地境界線をいう。）までの距離をいう。
- (4) 建築物の高さ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の建築物の高さをいう。
- (5) 緑化率 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める面積に対する緑化地（木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地をいう。）の面積の割合をいう。
 - ア 建築物の新築、増築、改築又は移転 当該建築物の敷地面積
 - イ 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。） 当該行為に係る土地の面積

(許可等)

第3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、町長の許可を受けなければならない。

- (1) 建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築又は移転
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 宅地の造成等
- (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) 屋外における物件の堆積

2 前項の規定にかかわらず、風致地区内において行う次に掲げる行為については、同項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、県若しくは本町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（地下に設ける建築物を除く。次号において同じ。）の新築、増築又は改築であって、次のいずれにも該当するもの

ア 当該新築、増築又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

イ 当該新築、増築又は改築後の建築物の高さ及び建蔽率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さ及び建蔽率の欄に掲げる割合以下であるもの

ウ 壁面後退距離が別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる距離以上であるもの

(5) 建築物の移転で当該移転に係る部分の床面積が10平方メートル以下であって、移転後の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる距離以上であるもの

(6) 地下に設ける建築物の新築、増築、改築又は移転（新築又は増築にあつては、当該新築又は増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に限る。）

(7) 次に掲げる工作物の新築、増築、改築又は移転

ア 工事に必要な仮設の工作物

イ 地下に設ける工作物

ウ 消火設備又は消防若しくは水防の用に供する望楼及び警鐘台

エ 社寺境内又は墓地内において設ける鳥居、灯ろう、墓碑、墓石その他これらに類するもの

オ 祭礼、縁日等のために設ける観覧場、やぐら、案内又は装飾のための施設その他これらに類するもの

カ その他の工作物であつて、新築、増築、改築又は移転後の工作物の高さが5メートル以下であり、かつ、築造面積が60平方メートル以下であるもの

(8) 次に掲げる建築物等の色彩の変更

ア 屋根、外壁、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの

イ 仮設の建築物等

ウ 地下に設ける建築物等

エ 床面積（増築を伴うときは、当該増築後の床面積）の合計が10平方メートル以下の建築物

- オ 前号ウからオまでに掲げる工作物
- カ その他の工作物であって、高さが5メートル以下であるもの
- (9) 面積が60平方メートル以下の宅地の造成等であって、高さが1.5メートルを超えるのり（地表面が水平面に対して30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）を生ずる切土又は盛土を伴わないもの
- (10) 面積が60平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (11) 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に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
- (12) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第9号の宅地の造成等と同程度のもの
- (13) 次に掲げる屋外における物件の堆積
 - ア 工事に必要な物件の堆積であって、当該工事現場において当該工事の施工期間を超えないもの
 - イ その他の物件の堆積であって、面積が60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
- (14) その他次に掲げる行為
 - 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 建築物の敷地内において行う次に掲げる行為
 - (ア) 当該敷地内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。以下同じ。）その他これらに類する工作物の新築、増築、改築又は移転
 - (イ) 高さが5メートル以下の木竹の伐採
 - (ウ) 屋外における物件の堆積で、高さが3メートル以下のもの
 - ウ 農業、林業又は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) 建築物の新築、増築、改築又は移転（物置、作業小屋等の新築、増築、改築又は移転であって、当該新築、増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が90平方メートル以下であるものを除く。）
 - (イ) 建築物等の色彩の変更（物置、作業小屋等の色彩の変更であって、床面積（増築を伴うときは、当該増築後の床面積）の合計が90平方メートル以下であるものを除く。）
 - (ウ) 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
 - (エ) 宅地の造成又は土地の開墾

(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。）

(カ) 水面の埋立て又は干拓

3 国、地方公共団体及び公社、公団等が行う行為については、第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、その行為をしようとする者は、町長に協議しなければならない。

4 風致地区に関する都市計画が定められた際、当該風致地区内において第1項の許可を要する行為を現に行っている者は、同項の許可を受けたものとみなす。

5 風致地区に関する都市計画が定められた際、当該風致地区内において第3項の規定による協議を要する行為を現に行っている者は、同項の規定による協議をしたものとみなす。

6 前2項の規定により第1項の許可を受け、又は第3項の規定による協議をしたものとみなされた者は、当該風致地区に関する都市計画が定められた日から起算して30日以内に、規則で定めるところにより、町長にその旨を届け出なければならない。

(適用除外)

第4条 次に掲げる行為については、前条第1項及び第3項の規定は、適用しない。

この場合において、その行為をしようとする者は、当該行為をしようとする日前相当の期間において町長にその旨を通知しなければならない。

(1) 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。）とを連結する施設の新設及び改築を除く。）又は道路法による道路（高速自動車国道及び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

(2) 道路運送法による一般自動車道又は専用自動車道（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（高速自動車国道及び道路法による自動車専用道路を除く。）とを連結する施設の造設を除く。）又は管理に係る行為

(3) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項の河川又は同法第100条第1項の規定により指定された河川の改良工事の施行又は管理に係る行為

(4) 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部分に限る。）に規定する業務に係る行為（前号に掲げるものを除く。）

(5) 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

(6) 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

地すべり防止施設の管理に係る行為

- (7) 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又は急傾斜地崩壊防止施設の管理に係る行為
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）第5条の地域森林計画に定める林道の開設又は管理に係る行為
- (9) 森林法第41条に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- (10) 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
- (11) 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。）
- (12) 地方公共団体又は農業等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し必要な事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- (13) 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
- (14) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による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
- (15) 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
- (16) 海岸法（昭和31年法律第101号）による海岸保全施設に関する工事の施行又は海岸保全施設の管理に係る行為
- (17) 航路標識法（昭和24年法律第99号）による航路標識の設置又は管理に係る行為
- (18) 港則法（昭和23年法律第174号）による信号所の設置又は管理に係る行為
- (19) 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条の指示に関する業務の用に供するレーダー又は通信設備の設置又は管理に係る行為
- (20) 気象、海象、地象又は洪水その他これら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
- (21) 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第1号に掲げる基本施設又は同条第2号イ若しくはロに掲げる機能施設に関する工事の施行
- (22) 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設（同条第6項の規定により同条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設とみなされた施設を含む。）に関する工事の施行又はこれらの港湾施設の管理に係る行為
- (23) 国又は地方公共団体が行う有線電気通信設備又は無線設備の設置（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
- (24) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)による認定電気通信事業の用に供する線路若しくは空中線系又は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
- (25) 放送法(昭和25年法律第132号)による放送事業の用に供する線路若しくは空中線系又は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
- (26) 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(高さが15メートルを超えるもの及び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
- (27) 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(液化石油ガス以外の原料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を除く。)又は管理に係る行為
- (28) 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若しくは工業用水道事業法(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水管、水路若しくは配水池、下水道法(昭和33年法律第79号)による下水道の排水管又はこれらの施設を補完するために設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為
- (29) 警察署の派出所若しくは駐在所又は道路交通法(昭和35年法律第105号)による信号機の設置又は管理に係る行為
- (30) 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若しくは重要無形民俗文化財、同法第92条第1項の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
- (31) 神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)第4条第1項の規定により指定された神奈川県指定重要文化財、同条例第26条第1項の規定により指定された神奈川県指定有形民俗文化財又は同条例第31条第1項の規定により指定された神奈川県指定史跡、神奈川県指定名勝若しくは神奈川県指定天然記念物の保存に係る行為
- (32) 大磯町文化財保護条例(昭和46年大磯町条例第19号)第3条第1項の規定により指定された大磯町指定有形文化財又は大磯町指定史跡名勝天然記念物の保存に係る行為
- (33) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第4条第1項の近郊緑地の保全に関する計画に基づく事業の執行に係る行為
- (34) 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

(35) 自然公園法（昭和32年法律第161号）による公園事業又は県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為

(36) 鉱業法（昭和25年法律第289号）第3条第1項の鉱物の掘採に係る行為
（風致地区の種別）

第5条 風致地区の種別は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 第1種風致地区 特に良好な自然環境を有し、その保全を図るため、建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
- (2) 第2種風致地区 良好な自然環境を有し、又は周辺に特に良好な自然環境が存し、これらの自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
- (3) 第3種風致地区 周辺に良好な自然環境を有し、現に存する自然環境又は周辺の良好な自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域
- (4) 第4種風致地区 自然環境の維持若しくは復元が図られ、又は周辺の自然環境と調和した土地利用がされるよう建築物の建築等を規制する必要がある土地の区域であって、第1種風致地区、第2種風致地区及び第3種風致地区以外の区域

2 前項に掲げる風致地区の種別は、町長が指定する。

（風致地区の種別の案の縦覧等）

第6条 町長は、風致地区の種別を指定しようとするときは、あらかじめ、その旨を公告し、当該種別の案を、当該公告の日から4週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があったときは、当該区域の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された風致地区の種別の案について、町長に意見書を提出することができる。

（風致地区の種別の指定）

第7条 町長は、風致地区の種別を指定するときは、大磯町都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くものとする。

2 町長は、前項の規定により風致地区の種別の案を審議会に諮問しようとするときは、前条第2項の規定により提出された意見書の要旨を審議会に提出しなければならない。

3 町長は、風致地区の種別を指定したときは、その旨及びその区域を告示するとともに、その関係図書を公衆の縦覧に供しなければならない。

4 風致地区の種別の指定は、前項の規定による告示によりその効力を生ずる。

（風致地区の種別の変更）

第8条 前2条の規定は、風致地区の種別の変更について準用する。

（許可の基準）

第9条 町長は、第3条第1項各号に掲げる行為で次に掲げる基準に適合するものに

については、同項の許可をするものとする。

(1) 建築物の新築

ア 仮設の建築物

(ア) 当該建築物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ること。

(イ) 当該建築物の位置、規模及び形態が当該新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。

イ 地下に設ける建築物については、当該建築物の位置及び規模が当該新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。

ウ その他の建築物

(ア) 当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められ、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。

(イ) 当該建築物の建蔽率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建蔽率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(ウ) 当該建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(エ) 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められ、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合は、この限りでない。

(オ) 当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新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。

(カ) 当該建築物の敷地内の緑化率が、別表第1の緑化率の欄に掲げる割合以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(2) 建築物の増築

ア 仮設の建築物

(ア) 当該増築部分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ること。

(イ) 当該増築後の建築物の位置、規模及び形態が当該増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。

イ 地下に設ける建築物については、当該増築後の建築物の位置及び規模が当該増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。

ウ その他の建築物

(ア) 当該増築部分の建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。この場合においては、前号ウ(ア)ただし書の規定を準用する。

(イ) 当該増築後の建蔽率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建蔽率の欄に掲げる割合以下であること。この場合においては、前号ウ(イ)ただし書の規定を準用する。

(ウ) 当該増築部分の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。この場合においては、前号ウ(ウ)ただし書の規定を準用する。

(エ) 当該増築後の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。この場合においては、前号ウ(エ)ただし書の規定を準用する。

(オ) 当該増築部分の位置並びに当該増築後の建築物の規模、形態及び意匠が当該増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。

(カ) 当該増築後の敷地内の緑化率が、別表第1の緑化率の欄に掲げる割合以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(3) 建築物の改築

ア 仮設の建築物

(ア) 当該改築後の建築物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ること。

(イ) 当該改築後の建築物の規模及び形態が当該改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。

イ その他の建築物

(ア) 当該改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。

(イ) 当該改築後の建築物の規模、形態及び意匠が当該改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) 当該改築後の敷地内の緑化率が、別表第1の緑化率の欄に掲げる割合以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(4) 建築物の移転

ア 仮設の建築物

(ア) 当該移転後の建築物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ること。

(イ) 当該移転後の建築物の位置が当該移転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。

イ その他の建築物

(ア) 当該移転後の建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。この場合においては、第1号ウ(ウ)ただし書の規定を準用する。

(イ) 当該移転後の建築物の位置が当該移転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) 当該移転後の敷地内の緑化率が、別表第1の緑化率の欄に掲げる割合以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(5) 工作物の新築

ア 仮設の工作物

(ア) 当該工作物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ること。

(イ) 当該工作物の位置、規模及び形態が当該新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。

イ その他の工作物については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該新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。

(6) 工作物の増築

ア 仮設の工作物

(ア) 当該増築部分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ること。

(イ) 当該増築後の工作物の位置、規模及び形態が当該増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。

イ その他の工作物については、当該増築部分の位置並びに当該増築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該増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。

(7) 工作物の改築

ア 仮設の工作物

(ア) 当該改築後の工作物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ること。

(イ) 当該改築後の工作物の規模及び形態が当該改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。

イ その他の工作物については、当該改築後の工作物の規模、形態及び意匠が当該改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。

(8) 工作物の移転

ア 仮設の工作物

(ア) 当該移転後の工作物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ること。

(イ) 当該移転後の工作物の位置が当該移転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。

イ その他の工作物については、当該移転後の工作物の位置が当該移転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。

(9) 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。

(10) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ア 緑化率が、別表第2の種別の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の緑化率の欄に掲げる土地の区分に応じた割合以上であること。ただし、当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難である場合その他やむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

イ 当該宅地の造成等が行われ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 5メートル以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと（小段等によって上下に分離されたのりがある場合において、下層ののり面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層ののり面の下端があるときは、その上下ののりは、一体のものとみなす。）。ただし、当該変更に係る土地の地形上やむを得ないときは、この限りでない。

エ 面積が1ヘクタールを超える森林であって、風致の維持に特に必要であるものとして、町長が指定したものの伐採を伴わないこと。

オ 前3条の規定は、エの規定による森林の指定について準用する。

(11) 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

ア 適切な植栽等を行うことにより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こと。

イ 当該行為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。

(12) 木竹の伐採については、当該木竹の伐採が次のいずれかに該当し、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。

ア 第3条第1項第1号又は第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（第10号エ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

(13) 土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、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。ただし、必要な埋戻し又は植栽等を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさないときは、この限りでない。

(14) 屋外における物件の堆積については、当該堆積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。

2 町長は、第3条第1項の許可をするに当たり、風致を維持するために必要な条件を付することができる。

（許可に基づく地位の承継）

第10条 第3条第1項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

2 第3条第1項の許可を受けた者からその所有に係る土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得した者は、町長の承認を受けて、当該許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位を承継することができる。

（緑化の促進）

第11条 風致地区内の建築物の所有者、管理者又は占有者は、当該建築物の敷地における風致の維持に必要な緑化に努めなければならない。

（監督処分）

第12条 町長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、風致を維持するため必要な限度において、その許可を取り消し、その許可に付した条件を変更し、その工事その他の行為の停止を命じ、又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、建築物等の色彩の変更その他違反を是正するため必要な措置をとることを命じることができる。

(1) 第3条第1項の規定に違反した者

(2) 第3条第1項の規定に違反した工事の注文主若しくは請負人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9条第2項の規定による許可に付した条件に違反した者

(4) 詐欺その他不正な手段により第3条第1項の規定による許可を受けた者

2 町長は、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、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、町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。

(報告及び立入調査等)

第13条 町長は、風致の維持のため必要な限度において、第3条第1項の許可を受けた者、風致地区内の土地、建築物等の所有者その他の関係者に対して、同項各号に掲げる行為の実施状況その他必要な事項について報告を求めることができる。

2 町長は、第3条第1項若しくは第9条第2項又は前条第1項の規定による権限を行うため必要があると認めるときは、その必要な限度において、町の職員に風致地区内の土地に立ち入り、その状況を調査させ、又は第3条第1項各号に掲げる行為の実施状況を検査させることができる。

3 前項に規定する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による立入調査又は立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(委任)

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

(罰則)

第15条 第12条第1項の規定による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第16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項の規定による許可を受けずに同項各号に掲げる行為をした者
- (2) 第9条第2項の規定による許可に付した条件に違反した者

第17条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の罰金に処する。

- (1) 第13条第1項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- (2) 第13条第2項の規定による立入調査又は立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第18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、前3条の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

(施行期日)

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

(準備行為)

- 2 第5条第2項の規定による指定に関し必要な行為は、この条例の施行の日の前においても、行うことができる。

別表第1（第3条、第9条関係）

種別	建築物の高さ	建蔽率	壁面後退距離		緑化率
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分	
第1種風致地区	8メートル	10分の2	3メートル	2メートル	10分の1
第2種風致地区	8メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル	
第3種風致地区	10メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル	
第4種風致地区	15メートル	10分の4	1.5メートル	1メートル	

備考 大磯町まちづくり条例（平成20年条例第24号）により、この表に掲げる数値より高い数値が適用される敷地の場合は、当該数値によるものとする。

別表第2（第9条関係）

種別	緑化率			
	市街化調整区域内の土地		市街化区域内の土地	
	300平方メートル以上	300平方メートル未満	300平方メートル以上	300平方メートル未満
第1種風致地区	10分の5	10分の2.5	10分の2.5	10分の2
第2種風致地区	10分の4	10分の2		
第3種風致地区	10分の3	10分の1.5		
第4種風致地区	10分の2	10分の1		

備考 大磯町まちづくり条例により、この表に掲げる緑化率より高い緑化率が定められている場合は、当該緑化率によるものとする。