

平成 26 年第 4 回（12 月）大磯町議会定例会

議 案 第 61 号 説 明 資 料

平成 26 年 12 月 16 日

大磯町風致地区条例

資 料

1	制定概要	-----	1
2	制定内容	-----	2～5

都市計画課

大磯町風致地区条例

1 制定概要

○ 制定目的

町では、「大磯町まちづくり基本計画」に基づき、小湊海岸松林地区において、新たに風致地区等を都市計画に定め、自然的景観が良好に維持された緑豊かな大磯らしい環境の維持・保全を図ることとしています。

風致地区の都市計画に定める内容は、名称、面積、位置及び区域であり、具体的な規制内容等については、別途、条例で定める必要があります。

本条例は、都市計画法第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、宅地の造成等の行為について必要な規制を行うなど、都市の風致の維持を図ることを目的に制定するものです。

○ 条例イメージ

神奈川県
大磯町まちづくり条例や大磯町景観計画と整合を図り制定

【風致地区内で許可が必要な行為】

- (1) 建築物の新築、増築、改築又は移転
- (2) 工作物の新築、増築、改築又は移転
- (3) 建築物、工作物の色彩の変更
- (4) 宅地の造成等
- (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) 屋外における物件の堆積



建築物の高さ、建蔽率、壁面後退距離、緑化率などについて許可基準を定める。

【風致地区内の種別】

段階的に風致地区内の規制を行うため、風致地区の種別を定めます。
小湊海岸松林地区では第3種の指定を予定しています。



第1種

(高さ制限 8m以下、建蔽率 20%以下)



第2種

(高さ制限 8m以下、建蔽率 40%以下)



第3種

(高さ制限 10m以下、建蔽率 40%以下)



第4種

(高さ制限 15m以下、建蔽率 40%以下)

2 制定内容

第1条 条例の目的を定めます。

この条例は、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します。

第2条 用語の定義を定めます。

建築物や工作物、緑化率などの用語の意義を定めます。

第3条 許可等を定めます。

1 風致地区内において、町長の許可が必要となる行為について規定します。

- (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 軽易な行為等、風致地区内において許可を要しない行為について規定します。

- (1) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの
- (2) 面積が10㎡以下の建築行為で、許可基準を満たしているもの
- (3) その他、軽易な行為 など

第4条 適用除外について定めます。

公共公益事業や法令に基づく行為（道路法・河川法・海岸法・電気通信事業法・都市公園法等）などは町長に通知するものとします。

第5条 風致地区の種別について定めます。

- 1 段階的に風致地区内の規制を行うため、4つの風致地区の種別を定めます。
- 2 風致地区の種別は、町長が指定するものとします。

第6条 風致地区の種別の案の縦覧等について定めます。

- 1 町長は、風致地区の種別を指定するに当たり、案を4週間縦覧するものとします。
- 2 当該区域の住民及び利害関係人は縦覧期間中に町長に意見書を提出できるものとします。

第7条 風致地区の種別の指定について定めます。

- 1 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の意見を聴くものとします。【第1項関係】

- 2 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、関係図書を縦覧するものとします。【第3項関係】
- 3 風致地区の種別は、告示によりその効力を生ずるものとします。【第4項関係】

第8条 風致地区の種別の変更について定めます。

前2条の規定は、風致地区の種別の変更に準用するものとします。

第9条 許可の基準について定めます。

- 1 許可が必要な行為について、許可基準を定めます。

- (1) 建築物について、許可基準を定めます。【第1項第1号から第4号関係】

ア 建築物の高さ、建蔽率、壁面後退距離、緑化率は下表に掲げるとおり規定します。

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	8メートル以下	10分の2以下	3メートル以上	2メートル以上	10分の1以上
第2種	8メートル以下	10分の4以下	1.5メートル以上	1メートル以上	
第3種	10メートル以下	10分の4以下	1.5メートル以上	1メートル以上	
第4種	15メートル以下	10分の4以下	1.5メートル以上	1メートル以上	

イ 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は、6メートル以下と規定します。

ウ 建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該行為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と規定します。

- (2) 工作物について、許可基準を定めます。【第1項第5号から第8号関係】

工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該行為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と規定します。

- (3) 建築物等の色彩の変更について、許可基準を定めます。【第1項第9号関係】

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と規定します。

- (4) 宅地の造成等について、許可基準を定めます。【第1項第10号関係】

ア 緑化率について、下表に掲げる割合以上と規定します。

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	10分の5	10分の2.5	10分の2.5	10分の2
第2種	10分の4	10分の2		
第3種	10分の3	10分の1.5		
第4種	10分の2	10分の1		

イ 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と規定します。

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と規定します。

(5) 水面の埋立て又は干拓について、許可基準を定めます。【第1項第11号関係】
次に該当する場合に、許可することとします。

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。

(6) 木竹の伐採について、許可基準を定めます。【第1項第12号関係】
次のいずれかに該当する場合に、許可することとします。

ア 建築物等の新築、増築、改築又は移転又は宅地の造成等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

(7) 土石の類の採取について、許可基準を定めます。【第1項第13号関係】

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と規定します。

(8) 屋外における物件の堆積について、許可基準を定めます。【第1項第14号関係】

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と規定します。

2 町長は、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ものとします。【第2項関係】

第10条 許可に基づく地位の承継について定めます。

1 風致地区内の行為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ものとします。

2 風致地区内の行為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ものとします。

第11条 緑化の促進について定めます。

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ものとします。

第12条 監督処分について定めます。

町長は、風致地区内の行為許可に違反した者などに対し、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ずることができるものとします。

第13条 報告及び立入調査について定めます。

- 1 町長は、風致の維持のため必要な限度において、行為許可を受けた者などに対して、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ものとします。
- 2 町長は、必要な限度において、町の職員をして風致地区内の土地に立ち入り、その状況を調査させ、又は行為の実施状況を検査させることができるものとします。

第14条 委任について定めます。

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、規則で定めるものとします。

第15条 罰則について定めます。

監督処分による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処するものとします。

第16条 罰則について定めます。

行為の許可等に違反した者は、30万円以下の罰金に処するものとします。

第17条 罰則について定めます。

報告をせず又は虚偽の報告をした者や立入調査等を拒んだ者は、5万円以下の罰金に処するものとします。

第18条 罰則について定めます。

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罰金刑を科するものとします。

附則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成27年4月1日から施行するものとします。

(準備行為)

- 2 風致地区の種別の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、行うことができるものとします。