

○吉備高原風致地区内における建築等の規制に関する条例

平成26年12月26日

条例第32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)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の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(風致地区の種別)

第2条 町長は、風致地区をそれぞれの地域の特性に応じ、次に掲げる種別に指定するものとする。

(1) 第1種風致地区 自然的景観の優れた樹林地、水辺地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なもの

(2) 第2種風致地区 自然的景観を保持している住宅地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なもの

2 前項の風致地区の種別ごとの区域は、別に告示して指定する。これを変更したときも同様とする。

(許可を要する行為)

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、あらかじめ町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、改築、増築又は移転

(2) 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。)

(3) 木竹の伐採

(4) 土石の類の採取

(5) 水面の埋立て又は干拓

(6) 建築物等の色彩の変更

(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。以下同じ。)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。以下同じ。)の堆積

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為に該当する行為で次に掲げるものについては、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、県若しくは市町村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) 建築物の新築、改築又は増築で、新築、改築又は増築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの(新築、改築又は増築等の建築物の高さが、第7条第2項第1号ウに定める高さを超えることとなるものを除く。)
- (5) 建築物の移転で移転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
- (6) 次に掲げる工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の新築、改築、増築又は移転
 - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
 - イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
 - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - エ その他の工作物の新築、改築、増築又は移転で、新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの
- (7) 面積が10平方メートル以下の宅地の造成等で、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) 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 この項各号及び第5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
- (9) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第7号の宅地の造成等と同程度のもの
- (10) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (11) 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の以外のものの色彩の変更
- (12) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、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

(13) 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義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行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築、改築、増築又は移転

(イ) 工作物のうち、当該敷地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以外のものの新築、改築、増築又は移転

(ウ) 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う宅地の造成等

(エ) 高さが5メートルを超える木竹の伐採

(オ) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が(ウ)の宅地の造成等と同程度のもの

(カ) 建築物等の色彩の変更で第11号に該当しないもの

(キ) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、前号に該当しないもの

ウ 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又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送(放送法(昭和25年法律第132号)第64条第1項ただし書に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。)の業務(共同聴取業務に限る。)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新築(有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。)、改築、増築又は移転

エ 農林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、改築、増築又は移転

(イ) 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

(ウ) 宅地の造成又は土地の開墾

(エ) 森林の択伐又は皆伐(林業を営むために行うものを除く。)

(オ) 水面の埋立て又は干拓

(協議を要する行為)

第4条 国、県又は町の機関(規則で別に定める独立行政法人等を含む。以下この条において「国等の機関」という。)が行う行為については、前条第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国等の機関は、その行為(前条第2項各号に掲げる行為に該当するものを除く。)をしようとするときは、あらかじめ町長に協議しなければならない

ない。

(通知を要する行為)

第5条 次に掲げる行為については、第3条第1項の許可を受け、又は前条の規定による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(第3条第2項各号に掲げる行為に該当するものを除く。)をしようとする者は、あらかじめ、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。))とを連絡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及び専用自動車道(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。))とを連絡する施設の造設を除く。)又は管理に係る行為
- (3) 自動車ターミナル法(昭和34年法律第136号)によるバスターミナルの設置又は管理に係る行為
- (4) 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改良工事の施行又は管理に係る行為
- (5) 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4号を除く。)に規定する業務に係る行為(前号に掲げるものを除く。)
- (6) 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
- (7) 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に係る行為
- (8) 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
- (9) 森林法(昭和26年法律第249号)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) 森林法第5条の地域森林計画に定める林道の新設及び管理に係る行為
- (12) 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。)
- (13) 地方公共団体又は農業協同組合、森林組合、漁業協同組合その他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。)
- (14) 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
- (15) 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(駅等の建設を除く。)又は管理に係る行為
- (16) 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
- (17) 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条に規定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
- (18) 気象、地象又は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設備の設置又は管理に係る行為
- (19) 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
- (20) 電気通信事業法によ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
- (21) 放送法によ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
- (22) 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
- (23) 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
- (24) 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又は工

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

(25) 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

(26) 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

(27) 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

(28) 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

(29) 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
(許可事項等の変更)

第6条 第3条第1項の規定による許可を受けた者は、当該許可を受けた事項を変更しようとするときは、あらかじめ、町長の許可を受けなければならない。

2 前項の規定は、第4条の規定により町長に協議し、又は前条の規定により町長に通知した事項を変更しようとする場合について準用する。

(許可の基準等)

第7条 町長は、第3条第1項各号に掲げる行為で次項から第10項までに定める基準に適合するものについては、同条第1項の許可をするものとする。

2 建築物等の新築(第4項に規定する移転以外の移転を含む。)又は増築についての基準は、次の各号に掲げる建築物等の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 建築物(第3号又は第4号に該当するものを除く。) 次に掲げる基準とする。

ア 当該建築物(増築の場合にあっては、増築後の建築物)の建ぺい率が10分の4以下であること。ただし、周辺の土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

イ 当該建築物(増築の場合にあっては、増築分)の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(以下「後退距離」という。)が、1メートル以上であること。ただし、周辺の土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

- ウ 当該建築物(増築の場合にあっては、増築部分の建築物)の高さが第1種風致地区にあっては8メートル以下、第2種風致地区にあっては12メートル以下であること。ただし、当該建築物(増築の場合にあっては、増築部分の建築物)の位置、規模、形態及び意匠が、新築又は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く、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においては、この限りでない。
- エ 当該建築物(増築の場合にあっては、増築後の建築物)の形態及び意匠が、新築又は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。
- オ 風致を維持するため必要があるときは、当該建築物の敷地について植栽その他の措置を行うものであること。
- (2) 工作物(次号又は第4号に該当するものを除く。) 当該工作物(増築の場合にあっては、増築後の工作物)の規模、形態及び意匠が新築又は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。
- (3) 仮設の建築物等 次に掲げる基準とする。
- ア 当該建築物等(増築の場合にあっては、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 当該建築物等(増築の場合にあっては、増築後の建築物等)の規模及び形態が、新築又は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。
- (4) 地下に設ける建築物等 当該建築物等(増築の場合にあっては、増築後の建築物等)の位置及び規模が、新築又は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。
- 3 建築物等の改築についての基準は、次の各号に掲げる建築物等の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。
- (1) 建築物
- ア 改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さ(その高さが前項第1号ウに定める高さ以下のときは、その高さ)を超えないこと。
- イ 改築後の建築物の形態及び意匠が、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。
- (2) 工作物 改築後の工作物の規模、形態及び意匠が、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。

4 建築物等の移転(同一敷地内の移転に限る。)についての基準は、次の各号に掲げる建築物等の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 建築物 移転後の後退距離が第2項第1号イに定める距離以上であること。ただし、周辺の土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(2) 工作物 移転後の工作物の位置が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。

5 宅地の造成等についての基準は、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ものであることとする。

(1) 宅地の造成等に係る土地について植栽その他必要な措置を行うこと等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並びに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。

(2) 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が30パーセント以上であること。ただし、周辺の土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

(3) 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、前2号に掲げるもののほか、次に掲げる要件に該当すること。

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。ただし、周辺の土地の状況により支障がないと認められる場合においては、この限りでない。

イ 森林で面積が1ヘクタール以上であり、かつ、風致の維持上特に必要であるものとしてあらかじめ町長が指定したものの伐採を伴わないこと。

(4) 1ヘクタール以下の宅地の造成等で前号アに規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生ずるのり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ものであること。

6 木竹の伐採についての基準は、次の各号のいずれかに該当し、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ものであることとする。

(1) 第3条第1項第1号又は第2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

(2) 森林の択伐

- (3) 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐(前項第3号イに規定する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
- 7 土石の類の採取についての基準は、次のとおりとする。
- (1) 採取の方法が露天掘りでないこと。ただし、風致の維持に必要な埋戻し又は植栽等を行う場合は、この限りでない。
- (2) 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。
- 8 水面の埋立て又は干拓についての基準は、次のとおりとする。
- (1) 適切な植栽を行うものであること等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ものであること。
- (2) 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。
- 9 建築物等の色彩の変更についての基準は、変更後の色彩が当該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調和するものであることとする。
- 10 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積についての基準は、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ものであることとする。
- 11 町長は、第3条第1項又は前条第1項の許可をする場合において風致を維持するため必要と認めるときは、条件を付することができる。ただし、当該許可を受けた者に不当な業務を課するものであってはならない。

(行為完了の届出)

第8条 第3条第1項の許可又は第6条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る行為が完了したときは、速やかに町長にその旨を届け出なければならない。

(立入検査等)

第9条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、第3条第1項各号に掲げる行為について関係人から報告若しくは資料の提出を求め、又は職員に当該土地に立ち入らせ、当該土地若しくは当該土地にある物件若しくは当該土地における行為の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

3 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釈しては

ならない。

(監督処分)

第10条 町長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、風致を維持するため必要な限度において、第3条第1項又は第6条第1項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じることができる。

(1) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者

(2) この条例の規定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

(3) 第3条第1項又は第6条第1項の許可に付した条件に違反している者

(4) 詐欺その他不正な手段により、第3条第1項又は第6条第1項の許可を受けた者

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、過失がなくて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、町長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者にこれを行わせることができる。この場合において、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。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第12条 第10条第1項の規定による町長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

2 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6条第1項の規定に違反して、第3条第1項各号に掲げる行為をした者

(2) 第7条第11項の規定により許可に付された条件に違反した者

3 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第9条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

(2) 第9条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(両罰規定)

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同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。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に岡山県風致地区条例(昭和45年岡山県条例第27号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為で、この条例の施行の際現に効力を有するものは、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。