

○山形市風致地区内における建築等の規制に関する条例

平成 27 年 3 月 25 日条例第 4 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 5 8 条第 1 項の規定に基づき、風致地区内における建築等の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(許可を要する行為)

第 2 条 風致地区内において、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする者は、あらかじめ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、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 4 5 年法律第 1 3 7 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 4 8 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、山形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 1 0 平方メートル以下であるもの（新築、改築又は増築後の建築物の高さが 1 5 メートル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 1 0 平方メートル以下であるもの
- (6) 水道管その他の規則で定める工作物（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

- (7) 面積が10平方メートル以下の土地の形質の変更で、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) 木竹の伐採で、木竹の保育のため通常行われるものその他規則で定める要件に該当するもの
- (9) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第7号の土地の形質の変更と同程度のもの
- (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。
 - (イ) 建築物の新築、改築、増築又は移転
 - (ロ) 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
 - (ハ) 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土地の形質の変更
 - (ニ) 高さが5メートルを超える木竹の伐採
 - (ホ) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が（ウ）の土地の形質の変更と同程度のもの
 - (ヘ) 建築物等の色彩の変更で第11号に該当しないもの
 - (ニ) 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 次に掲げる業務の用に供する線路又は空中線系のうち、高さが1.5メートル以下であるものの新築（（イ）及び（ウ）に掲げる業務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
 - (イ) 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
 - (ロ) 放送法施行規則（昭和25年電波監理委員会規則第10号）第142条第1号ロ（1）

に規定する共同聴取業務

(7) 次に掲げる放送を受信し、これを有線電気通信設備によって再放送をする業務

a 放送法（昭和25年法律第132号）第2条第18号に規定するテレビジョン放送

b 放送法第2条第19号に規定する多重放送であつてaに掲げるテレビジョン放送の電波に重畳して行うもの

エ 農林業を営むために行う行為。ただし、次に掲げるものを除く。

(7) 建築物の新築、改築、増築又は移転

(8) 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

(9) 宅地の造成又は土地の開墾

(10) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

(11) 水面の埋立て又は干拓

(12) 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

3 国、山形県又は市の機関（規則で定める法人を含む。以下この項において同じ。）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、当該国、山形県又は市の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ市長に協議しなければならない。

（適用除外）

第3条 次に掲げる行為については、前条の規定は適用しない。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、市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) 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

(3) 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

- (4) 森林法（昭和26年法律第249号）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並びに同法第41条に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- (5) 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
- (6) 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（水面の埋立て又は干拓を除く。）
- (7) 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又は林業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為（水面の埋立て又は干拓を除く。）
- (8) 気象、地象、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設備の設置又は管理に係る行為
- (9) 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
- (10) 電気通信事業法第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
- (11) 放送法第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
- (12) 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
- (13) 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
- (14) 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
- (15) 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
- (16) 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
- (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

(許可の基準)

第4条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で次に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(1) 建築物の建築（ア及びイにあつては新築及び増築の場合に限り、ウにあつては新築、増築及び移転の場合に限る。）については、次に該当するものであること。ただし、仮設の建築物でその規模及び形態が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もの並びに地下に設ける建築物でその位置及び規模が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の少ないものについては、この限りでない。

ア 当該建築物の高さ（増築の場合は増築部分の高さ）が15メートル以下であること。

ただし、その位置、規模、形態及び意匠が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に認められる場合を除く。

イ 当該建築物の建ぺい率（増築の場合は増築後の建ぺい率）が10分の4以下であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合を除く。

ウ 当該建築物の外壁（増築の場合は増築部分、移転の場合は移転後の建築物の外壁）又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあつては2メートル、その他の部分にあつては1メートル以上であること。ただし、土地の状況により支障がないと認められる場合を除く。

エ 当該建築物の位置、形態及び意匠（増築、改築又は移転の場合はそれぞれ増築、改築又は移転後の建築物の位置、形態及び意匠）が、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。

(2) 工作物の建設については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該建設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。ただし、仮設の工作物及び地下に設ける工作物については、仮設の建築物及び地下に設ける建築物に準ずる。

(3) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当するものであること。

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が10パーセント以上であること（周辺の土地の状況により風致の維持上支障がないと認められる場合を除く。）。

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 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、次に掲げる行為を伴わないこと。

(7) 高さが5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土（周辺の土地の状況により風致の維持上支障がないと認められるものを除く。）

(8) 風致の維持上特に重要な森林であらかじめ市長が指定したものの伐採

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等で高さが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。

(4) 木竹の伐採については、木竹の伐採が次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こと。

ア 第2条第1項第1号及び第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

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）により指定した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

(5) 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（必要な埋め戻し又は植栽をすること等により風致の維持に支障を及ぼさない場合を除く。）、かつ、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。

(6) 水面の埋立て又は干拓については、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 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。

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。

(7) 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調和すること。

(8) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、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2条第1項の許可には、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、当該条件は、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。

(監督処分)

第5条 市長は、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2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ずることができる。

- (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行っている者若しくはした者
- (3) 第2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2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、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。

(罰則)

第6条 前条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第7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2条第1項の規定に違反した者
- (2) 第4条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反した者

第8条 法人（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。以下この項において同じ。）の代表者若しくは管理人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も、各本条の罰金刑を科する。

2 法人でない団体について前項の規定の適用がある場合には、その代表者又は管理人が、そ

の訴訟行為につき法人でない団体を代表するほか、法人を被告人又は被疑者とする場合の刑事訴訟に関する法律の規定を準用する。

(委任)

第9条 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27年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 施行日前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年山形県条例第19号。以下「県条例」という。）第2条から第5条までの規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3 施行日前にした県条例に違反する行為に対する罰則の適用については、県条例の例による。