

福山市風致地区内における建築等の規制に関する条例をここに公布する。

平成24年12月26日

福山市長 羽 田 皓

条例第80号

福山市風致地区内における建築等の規制に関する条例

(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、都市の風致を維持するため、都市計画において定められた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することを目的とする。

(許可を要する行為)

第2条 風致地区内において、次に掲げる行為を行おうとする者は、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、改築、増築又は移転
- (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。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、同項の規定にかかわらず、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、都道府県若しくは市町村又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市計画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、新築に係る建築物の床面積又は改築若しく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（新築、改築又は増築後の建築物の高さが15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 祭典、催物等のための仮設の工作物
  - ウ 社寺境内地の鳥居、灯ろう及びこれらの附属工作物並びに墓地内の墓碑、墓石その他これらに類するもの及びこれらの附属工作物
  - エ 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
  - オ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
  - カ アからオまでに掲げる工作物以外の工作物で、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<sup>のり</sup>法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 自家の日常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 本項各号及び次条第2項各号に掲げる行為のために必要な測量、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、その採取による地形の変更が第7号の宅地の造成等と同程度のもの
- (11) 屋根、壁面その他これらに類する建築物の部分以外の部分及び煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類する工作物以外の工作物の色彩の変更
- (12) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で次に掲げるもの
  - ア 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土

石、廃棄物又は再生資源の堆積

イ 工事現場で行う土石、廃棄物又は再生資源の堆積

(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で次に掲げるもの

(7) 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。）その他これらに類する工作物の新築、改築、増築又は移転

(4) 宅地の造成等で高さが1.5メートルを超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないもの

(5) 高さが5メートルを超えない木竹の伐採

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

(7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で高さが1.5メートルを超えないもの

ウ 電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業をいう。以下同じ。）又は有線放送業務（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（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが15メートル以下であるものの新築（有線放送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

エ 農林漁業を営むために行う行為（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

(4) 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

(5) 宅地の造成又は土地の開墾

(6) 水面の埋立て又は干拓

(7) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

3 第1項の許可を受けた者は、規則で定めるところにより、当該許可に係る行為の着手の日から完了の日までの間、当該行為に係る場所の見やすい位置に、許可を受けた者の住所及び氏名その他規則で定める事項を記載した標識を掲げなければならない。

（許可の特例）

第3条 国、都道府県若しくは市町村又は次に掲げる法人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、都道府県若しくは市町村又は法人は、その行為を行おうとするときは、あらかじめ、市長に協議しなければならない。

- (1) 独立行政法人都市再生機構
- (2) 独立行政法人森林総合研究所
- (3) 独立行政法人労働者健康福祉機構
- (4) 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
- (5) 独立行政法人水資源機構
- (6) 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- (7) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- (8) 独立行政法人環境再生保全機構
- (9) 独立行政法人国立病院機構
- (10) 独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構
- (11) 広島県住宅供給公社

2 次に掲げる行為については、前条第1項の規定による許可を受け、又は前項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、これらの行為を行おうとする者は、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（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築及び改築を除く。）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項に規定する準用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1号、第2号若しくは第3号（水資源開発施設に係るものに限る。）に規定する業務又は同法附則第4条第1項に規定する業務（これに附帯する業務を除く。）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
- (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
- (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) 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
- (18) 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
- (19) 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
- (20) 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条に規定する指示に関する業務の用に供する精密進入レーダー又は通信設備の設置又は管理に係る行為
- (21) 気象、海象、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
- (22) 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条に規定する漁港施設の管理又は同条第1号に掲げる基本施設若しくは同条第2号イ及びロに掲げる機能施設に関する工事の施行に係る行為
- (23) 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項に規定する港湾施設の管理又は同項第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) 電気通信事業法による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）による有線テレビジョン放送（有線電気通信設備を用いて行われる同法第2条第18号に規定するテレビジョン放送をいう。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。）の設置又は管理に係る行為
- (27) 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
- (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

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（圧縮天然ガスに係るものを除く。）の設置を除く。）又は管理に係る行為

(30) 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

(31) 道路交通法（昭和35年法律第105号）による信号機又は道路標識の設置又は管理に係る行為

(32) 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

(33) 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

(34) 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広島県立自然公園条例（昭和34年広島県条例第41号）による公園事業の執行に係る行為

(35) 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堀採に係る行為

（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) 建築物等の新築

ア 仮設の建築物等

(ア) 当該建築物等の構造が、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) 当該建築物等の規模及び形態が、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等

当該建築物等の位置及び規模が、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 その他の建築物等

(7) 建築物

- a 当該建築物の高さが15メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、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においては、この限りでない。
- b 当該建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計とする。以下この条において同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）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においては、この限りでない。
- c 当該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メートル以上、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においては、この限りでない。
- d 当該建築物の位置、形態及び意匠が、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。
- e 当該建築物の敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、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建築物の敷地の面積に対する割合が10分の2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においては、この限りでない。

(4) 工作物

当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、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。

(2) 建築物等の改築

ア 建築物

改築後の位置、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。

イ 工作物



改築後の規模、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。

### (3) 建築物等の増築

#### ア 仮設の建築物等

(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) 増築後の建築物等の規模及び形態が、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等

増築後の建築物等の位置及び規模が、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 その他の建築物等

##### (ア) 建築物

a 当該増築部分の高さが15メートル以下であること。第1号ウ(ア)aただし書の規定は、この場合について準用する。

b 増築後の建ぺい率が10分の4以下であること。第1号ウ(ア)bただし書の規定は、この場合について準用する。

c 当該増築部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が、道路に接する部分にあつては2メートル以上、その他の部分にあつては1メートル以上であること。第1号ウ(ア)cただし書の規定は、この場合について準用する。

d 増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、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) 工作物

増築後の工作物の規模、形態及び意匠が、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) 建築物等の移転

#### ア 建築物

(ア) 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メートル以上、その他の部分にあつては1メー

トル以上であること。第1号ウ（ア）cただし書の規定は、この場合について準用する。

(イ) 移転後の建築物の位置が、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。

イ 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) 建築物等の色彩の変更

変更後の建築物等の色彩が、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こと。

(6) 宅地の造成等

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 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、宅地の造成にあつては10分の1以上、土地の開墾その他の土地の形質の変更にあつては10分の2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においては、この限りでない。

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 宅地の造成等を行う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、次に掲げる要件に該当すること。

(7) 高さが5メートルを超える法を生ずる切土又は盛土を伴わないこと。

(イ) 面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に枢要であるものとして、あらかじめ、市長が指定したものの木竹の伐採を伴わないこと。

エ 宅地の造成等を行う土地の区域の面積が1ヘクタール以下で高さが5メートルを超える法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法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。

(7) 水面の埋立て又は干拓

水面の埋立て又は干拓後の地貌が、埋立て又は干拓を行うことにより生ずる土地及びその周辺の土地の区域と著しく不調和とならないこと。

(8) 木竹の伐採

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6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

(9) 土石の類の採取

ア 採取の方法が露天掘りである場合

必要な埋戻し又は植栽をすること等により、採取が行われる土地及びその周辺の土地の区域の風致の維持に著しい支障を及ぼさないこと。

イ その他の場合

採取が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。

(10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

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 市長は、第2条第1項の許可に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、その条件は、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。

(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、風致を維持するため必要な限度において、第2条第1項の規定による許可を取り消し、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2条第1項の規定又はこれに基づく処分に違反した者

(2) 第2条第1項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行った者

(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6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物件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。

(委任)

第7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8条 第5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9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項の規定により市長が許可に付した条件に違反した者

第10条 第6条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、5万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第11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も、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25年4月1日から施行する。

(許可等の処分、申請等に関する経過措置)

2 この条例の施行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年広島県条例第20号。以下「県条例」という。）の規定により市長がした許可等の処分その他の行為（以下「処分等の行為」という。）又はこの条例の施行の際現に県条例の規定により市長に対してしている許可の申請その他の行為（以下「申請等の行為」という。）は、この条例の相当規定により市長がした処分等の行為又は市長に対してした申請等の行為とみなす。

(罰則に関する経過措置)

3 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、県条例の例による。

(福山市景観条例の一部改正)

4 福山市景観条例（平成23年条例第26号）の一部を次のように改正する。

第8条第1号中「風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年広島県条例第20号）」を「福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24年条例第80号）」に改める。