

白石市風致地区内における建築等の規制に関する条例

(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（他の市町村の区域にわたるものを除く。以下同じ。）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、次に掲げる行為をしようとする者は、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 前項の許可を受けようとする者は、許可申請書を市長に提出しなければならない。

(変更の許可)

第3条 前条第1項の許可を受けた者は、許可を受けた行為に係る設計若しくは施行方法の内容又は行為の期間を変更しようとするときは、市長の許可を受けなければならない。

2 前項の許可を受けようとする者は、変更の許可申請書を市長に提出しなければならない。

(許可を要しない行為)

第4条 次に掲げる行為については、第2条第1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、地方公共団体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、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 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 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もの
 - オ 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) 次に掲げる土地の形質の変更
 - ア 建築物の存する敷地内における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
 - イ 農林業を営むために行う幅員が2メートル以下の用排水施設又は農道若しくは林道の設置に伴う土地の形質の変更
 - ウ 農林業を営むために通常行われる土地の形質の変更（宅地の造成又は土地の開墾を除く。）

エ 建築物の存する敷地以外の土地における土地の形質の変更で、面積が10平方メートル以下で高さが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 建築物の存する敷地内における高さが5メートル以下の木竹の伐採

カ 林業を営むために行う森林の択伐又は皆伐

キ 本条各号及び第6条第1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

(9) 次に掲げる土石の類の採取

ア 建築物の存する敷地内における土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第7号アの土地の形質の変更と同程度のもの

イ 建築物の存する敷地以外の土地における土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第7号エ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、へい、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) 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
(協議を要する行為)

第5条 国、地方公共団体又は市長が別に告示する独立行政法人等（以下「国等」という。）は、第2条第1項に規定する行為をしようとするときは、市長に協議しなければならない。協議した内容のうち、設計若しくは施行方法の内容又は行為の期間を変更しようとするときも、同様とする。

2 国等は、前項の規定による協議又は変更の協議をしようとするときは、協議書又は変更の協議書を市長に提出しなければならない。

(通知を要する行為)

第6条 次に掲げる行為については、第2条及び前条の規定は適用しない。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）による高速自動車国道若しくは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1号から第3号までに掲げる業務（同法第2条第3項に規定する愛知豊川用水施設に係るものを除く。）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条の地域森林計画に定める林道の新設又は管理に係る行為
- (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、車庫その他のこれらに類するもの（以下次号及び第16号において「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（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) 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、海象、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
- (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收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（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收容するための施設の設置又は管理に係る行為
- (21) 放送法（昭和25年法律第132号）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

(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

(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）による公園事業又は県立自然公園のこれに相当する事業の執行

(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

2 前項各号に掲げる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。通知した内容のうち、設計若しくは施行方法の内容又は行為の期間を変更しようとするときも、同様とする。

3 前項の規定による通知又は変更の通知をしようとする者は、通知書又は変更の通知書を市長に提出しなければならない。

(許可、協議又は通知の手続)

第7条 第2条第2項の許可申請書、第5条第2項の協議書及び前条第3項の通知書(次項において「許可申請書等」という。)は、規則で定める様式に従い、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- (2) 風致地区の名称
- (3) 行為をしようとする土地の所在
- (4) 行為の目的
- (5) 設計又は施行方法の内容
- (6) 行為の期間

2 許可申請書等には、規則で定めるところにより、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 行為をしようとする土地の所在を表示する図面
- (2) 行為をしようとする土地の現況を表示する図面及び写真
- (3) 設計又は施行方法の内容を具体的に表示した図面
- (4) 行為をしようとする土地について、所有権その他の正当な権利を有することを証する書面

(変更の許可、変更の協議又は変更の通知の手続)

第8条 第3条第2項の変更の許可申請書、第5条第2項の変更の協議書及び第6条第3項の変更の通知書(次項において「変更許可申請書等」という。)は、規則で定める様式に従い、前条第1項各号に規定する事項のほか、変更しようとする事項及び変更の理由を記載しなければならない。

2 変更許可申請書等には、前条第2項各号に規定する図書のうち、その内容が変更となるものを添付しなければならない。

(許可の基準)

第9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、同条第1項及び第3条第1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については、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

(ア) 建築物にあつては、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。

(イ) 建築物にあつては、当該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風致の維持に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) 建築物にあつては、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、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、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においては、この限りでない。

(エ) 建築物にあつては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては当該工作物の位置、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。

(オ) 建築物にあつては、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、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うものであること。

(2) 建築物等の改築

- ア 建築物にあっては、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 建築物にあっては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては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。

(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にあっては、増築後の当該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) 建築物にあっては、当該増築部分の建築物の高さが15メートル以下であること。第1号ウ（ア）ただし書の規定は、この場合について準用する。

(イ) 建築物にあっては、増築後の当該建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。第1号ウ（イ）ただし書の規定は、この場合について準用する。

(ウ) 建築物にあっては、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っては2メートル、その他の部分にあっては1メートル以上であること。第1号ウ（ウ）ただし書の規定は、この場合について準用する。

(エ) 建築物にあっては増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては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 建築物にあっては、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っては2メートル、その他の部分にあっては1メートル以上であること。第1号ウ（ウ）ただし書の規定は、この場合について準用する。

イ 建築物にあっては移転後の建築物の位置が、工作物にあっては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は、次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20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風致の維持に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 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあっては、次に掲げる行為を伴わないこと。

(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。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においては、この限りでない。

(イ) 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に重要であるものとして、あらかじめ、市長が告示したものの伐採

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等でウ（ア）に規定する切土又は盛土を伴うものにおいて、適切な植栽をすること等により当該切土又は盛土により生ずるのりが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の維持に支障を及ぼす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少限度の木竹の伐採

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）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

(7) 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、植栽をすること等により風致の維持に著しい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。

(8) 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 適切な植栽をすること等により行為後の地貌が水面の埋立て又は干拓に係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とならないものであること。

イ 水面の埋立て又は干拓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は、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とならないこと。

(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。

（許可の条件）

第10条 第2条第1項及び第3条第1項の許可には、風致を維持するため必要な条件を付すことができる。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ものであってはならない。

（許可標識の掲示）

第11条 第2条第1項及び第3条第1項の許可を受けた者は、当該許可を受けた行為に着手した日から完了する日までの間、行為をする土地の見や

すい場所に、規則で定める様式に従い、許可標識を掲示しなければならない。

(行為の完了の届出)

第12条 第2条第1項及び第3条第1項の許可を受けた者は、当該許可を受けた行為を完了したときは、規則で定める様式に従い、速やかに次に掲げる事項を市長に届け出なければならない。

(1) 許可を受けた年月日及び許可の番号

(2) 行為を完了した年月日

2 前項の規定による届出には、行為完了後の土地の状況を撮影した写真を添付しなければならない。

(監督処分)

第13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、この条例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採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項及び第3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項及び第3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採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14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 市長は、前項の規定により立入検査をしようとするときは、あらかじめ、申請者、施行者その他関係人にその旨を通知するものとする。

3 第1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、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釈してはならない。

(報告、勧告等)

第15条 市長は、この条例の規定による許可を受けた者に対し、風致を維持するため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

(委任)

第16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17条 第13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18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項及び第3条第1項の規定に違反した者

(2) 第10条の規定により許可に付せられた条件に違反した者

第19条 次の各号のいずれかに該当する者は、3万円以下の罰金に処する。

(1) 第14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

(2) 第15条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

第20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員がその法人又は人の業務又は財産に関して前3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。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に、風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年宮城県条例第15号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当の規定によりなされたものとみなす。

3 この条例の施行の日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。