

# 平塚市風致地区条例(案)

## 概要版

平塚市

まちづくり政策部まちづくり政策課

# 目 次

1. 制定の背景	1
2. 条例制定に向けた基本的な考え方	1
3. 神奈川県条例から変更を検討している事項	2
4. 条例制定スケジュール	2
5. 条例（案）の構成	3

## 1. 制定の背景

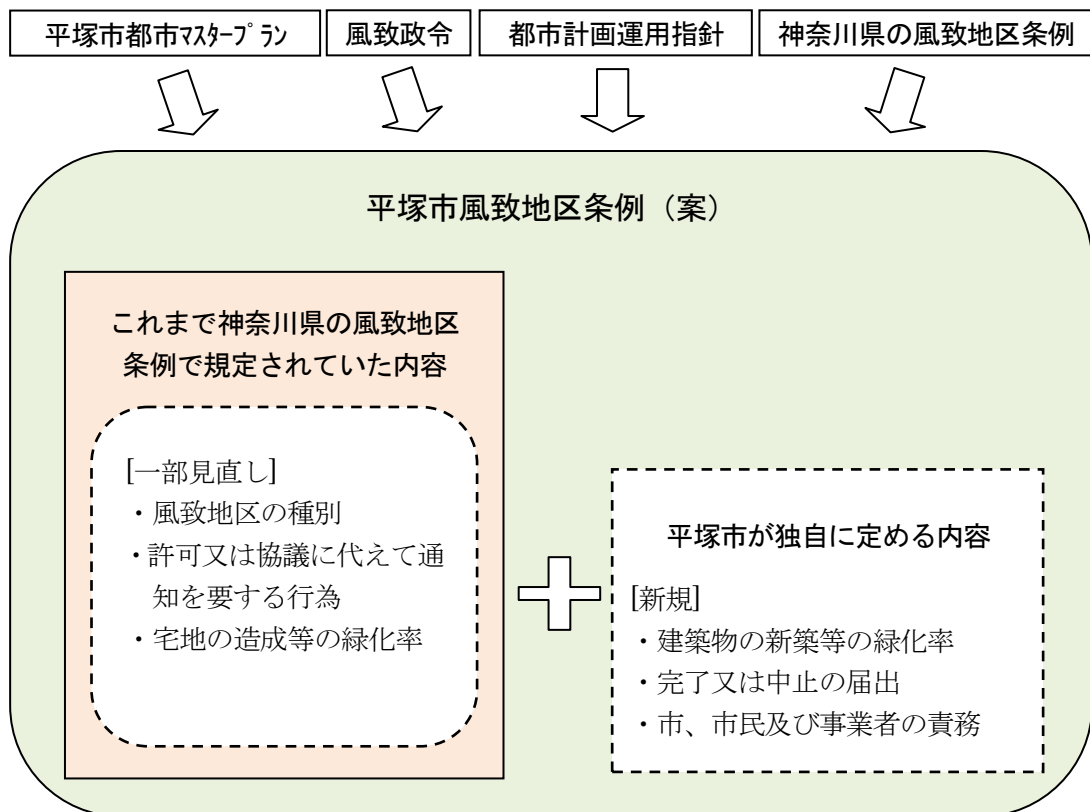
風致地区は、都市の自然環境を保全し、その維持増進を図るため、自然的・歴史的要素に富んだ土地、あるいは樹林に富んだ住宅地等に定められるもので、平成12年4月1日から神奈川県「風致地区条例」(昭和45年神奈川県条例第5号。以下「県条例」という。)の許可事務や条例適合への指導を行うことについての移譲を受け、建築物の建築等の行為について必要な規制を行ってきました。

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行に伴い、平成23年1月28日に「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令」(昭和44年政令第317号。以下「風致政令」という。)が改正され、平成24年4月1日から3年間の経過措置期間内に、各市町村において条例を定めることとなったことから、本市独自の条例を制定することとなりました。

## 2. 条例制定に向けた基本的な考え方

本市においては、これまで県条例に基づき許可事務及び指導を行ってきたことから、県条例を基本にして、必要な事項を定めることとしますが、本市独自の条例の制定に当たっては、以下の図にあるように、県条例の規定の一部見直しのほか、「風致の維持に関して必要な施策を実施する」という市の責務など本市が独自に定める規定を定めます。

これにより、本市の良好な風致を維持するよう努めていきたいと考えています。



### 3. 神奈川県の条例から変更を行う事項

- ① 風致地区の種別の見直し [第3条 (風致地区の種別)]  
風致地区の種別の内容について、平成20年10月に策定した本市の風致地区の種別の基本方針を踏まえたものとします。
- ② 許可又は協議に代えて通知を要する行為の見直し  
[第10条 (許可又は協議に代えて通知を要する行為)]  
「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第5条に規定する歴史的風土保存計画に基づく事業の執行に係る行為」など本市において該当がない行為については、条例に規定しないこととします。
- ③ 建築物の新築等の緑化率の導入 [第11条 (許可の基準)]  
建築物の新築等の許可基準として、緑化率を新たに定めることとします。  
ただし、増築又は移転については、特に市長が認めた場合には、これによらないことができるものとします。
- ④ 宅地の造成等の緑化率の見直し [第11条 (許可の基準)]  
宅地の造成等の緑化率の下限を見直すこととします。
- ⑤ 行為の完了又は中止の届出の導入 [第12条 (完了又は中止の届出)]  
風致地区内の許可行為の適正な管理のため、許可後の完了又は中止の届出を新たに義務付けることとします。
- ⑥ 市、市民及び事業者の責務の導入  
[第16条 (市の責務)、第17条 (市民及び事業者の責務)]  
この条例における市、市民及び事業者の責務を新たに定めることとします。

### 4. 条例制定スケジュール

現在、検討を進めている平塚市風致地区条例の主な制定スケジュールは、次のとおりです。

・平成24年11月16日～12月17日	条例(骨子)パブリックコメント意見募集
・平成24年12月下旬～平成25年6月	条例(案)の作成、庁議
・平成25年7月～11月	地方検察庁との協議
・平成26年3月	市議会への提案、議決、条例公布予定
・平成26年10月1日	条例施行予定 [公布後6か月間は周知期間]

## 5. 条例（案）の構成

現在、検討を進めている平塚市風致地区条例（案）の構成は、次のとおりです。

### 平塚市風致地区条例（案）

#### 第1条（目的）

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）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について必要な規制を行い、もって本市の良好な風致を維持することを目的とします。

##### ■制定方針

この条例は、法及び風致政令の委任を受けたものであり、法及び政令と条例との関係は県と同様であるため、原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

#### 第2条（定義）

この条例における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例によるもののほか必要なものを定めます。

##### ■制定方針

条例の主たる用語は、建築基準法及び建築基準法施行令で用いられているものであるため、用語の定義はこれらによるものとします。また、これら以外で、特に重要な用語の定義について定めます。

#### 第3条（風致地区の種別）

段階的に風致地区内の規制を行うため、風致地区の種別について第1種から第4種まで定めます。

##### ■制定方針

風致地区の種別は、風致維持行政の継続性及び近隣市等との整合を図るため、これまでと同様、段階的に定めますが、各種別の内容は、平成20年10月に策定した本市の風致地区種別の基本方針を踏まえたものとします。

#### 第4条（風致地区の種別の指定）

市長が風致地区の種別を指定しようとするときは、公告を行った上、案を縦覧し、当該区域の住民及び利害関係人が市長に意見書を提出できることを定めます。また、縦覧期間の満了後には、平塚市都市計画審議会の意見を聴くことを定めます。

##### ■制定方針

原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

#### 第5条（風致地区の種別の告示）

市長は、風致地区の種別を指定したときは、その旨を告示し、関係図書を公衆の縦覧に供しななければならないことを定めます。

##### ■制定方針

原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

#### 第6条（風致地区の種別の変更）

風致地区の種別の変更は、種別の指定の規定を準用することを定めます。

##### ■制定方針

原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

#### **第7条（許可を要する行為）**

風致地区内において、建築物の建築、宅地の造成等の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ことを定めます。また、その許可に条件を付することができることを定めます。

##### **■制定方針**

風致政令の基準に従って、風致の維持に影響を及ぼすおそれがある行為については、これまでと同様に許可制とします。また、許可を要する行為は、原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

#### **第8条（許可を要しない行為）**

工事に必要な仮設の工作物の新築等については、許可を受けることを要しないことを定めます。

##### **■制定方針**

風致の維持に影響を及ぼすおそれが少ない行為として風致政令に規定するものについては、これまでと同様に許可を必要としないこととします。

なお、風致政令において条例で定めることとされている行為は、原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

#### **第9条（許可に代えて協議を要する行為）**

国、県、市町村の機関（公社、公団等を含む。）が行う行為については、許可を受けることを要せず、市長との協議により行うことを定めます。

##### **■制定方針**

行政主体が行う行為として風致政令に規定するものについては、これまでと同様に許可に代えて協議を要するため、原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

#### **第10条（許可又は協議に代えて通知を要する行為）**

公益、公共事業であって風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがない行為として風致政令で定めるものについては、許可を受け、又は協議をすることを要せず、市長への通知により行うことを定めます。

##### **■制定方針**

公益、公共事業であって風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがない行為については、これまでと同様に許可や協議に代えて、あらかじめ市長に対して通知を要することとします。

なお、風致政令において条例で定めることとされている行為は、原則として県条例を移行しますが、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）第5条による歴史的風土保存計画に基づく事業の執行に係る行為」など本市において該当がないものについては、規定しません。

#### **第11条（許可の基準）**

許可を要する行為の項目ごとに、市長が許可を行うものの基準について定めます。

##### **■制定方針**

許可の基準については、原則として県条例を移行し、表現の整理を行います（建築物の高さ、建ぺい率及び壁面の後退距離については、表1のとおりとします。）が、次の点については、県条例と異なる基準とします。

- ・建築物の新築等の基準として、緑化率（20%）を加えることとします。
- ・風致政令において条例で定めることとされている宅地の造成等の緑化率については、表2のとおりとし、下限を20%とします。

表1 建築物の高さ、建ぺい率及び壁面の後退距離に関する許可基準

種別	建築物の高さ	建ぺい率	壁面後退距離	
			道路に接する部分	道路に接する部分以外の部分
第1種風致地区	8 m 以下	20%以下	3 m 以上	2 m以上
第2種風致地区	8 m 以下	40%以下	1.5 m以上	1 m以上
第3種風致地区	10 m以下	40%以下	1.5 m以上	1 m以上
第4種風致地区	15 m以下	40%以下	1.5 m以上	1 m以上

表2 宅地の造成等における緑化率の許可基準

地域 種別	市街化調整区域		市街化区域	
	面積 500㎡以上	面積 500㎡未満	面積 500㎡以上	面積 500㎡未満
第1種風致地区	50%以上	25%以上	20%以上	20%（10%）以上
第2種風致地区	40%以上	20%以上	20%以上	20%（10%）以上
第3種風致地区	30%以上	20%（15%）以上	20%以上	20%（10%）以上
第4種風致地区	20%以上	20%（10%）以上	20%以上	20%（10%）以上

※（ ）内は県条例の数値

### 第12条（完了又は中止の届出）

許可を受けた者、許可に基づく地位を継承した者又は許可に基づく地位の承継の承認を受けた者は、当該許可に係る行為が完了したときは、市長に届け出なければならないことを定めます。また、当該許可に係る行為を中止したときにおいても、市長に届け出なければならないことを定めます。

#### ■制定方針

風致地区内の許可行為の適正な管理のため、許可後の完了又は中止の届出を義務付けます。

### 第13条（監督処分）

市長は、風致を維持するため必要な限度において、許可を取り消し、許可に付した条件を変更し、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採ることを命ずることができることを定めます。

#### ■制定方針

条例の実効性を高めるため、違反に対する措置については、これまでと同様として、原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

### 第14条（報告及び立入調査等）

市長は、風致の維持のため必要な限度において、許可を受けた者、風致地区内の土地、建築物等の所有者その他の関係者に対して、当該許可に係る行為の実施状況その他必要な事項につ

いて報告を求め、又は当該職員に風致地区内の土地に立ち入り、その状況を調査させ、若しくは当該許可に係る行為の実施状況を検査させることができることを定めます。

■制定方針

原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

**第15条（許可に基づく地位の承継）**

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ことなどを定めます。

■制定方針

原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。

**第16条（市の責務）**

市は、風致の維持に関し必要な施策を実施しなければならないことを定めます。また、この場合において、市は、市民及び事業者が当該施策の実施に参画することができる機会を設けるよう努めなければならないことを定めます。

■制定方針

この条例における市の責務を新たに定めます。

**第17条（市民及び事業者の責務）**

市民及び事業者は、風致の維持に係る市の施策に協力するように努めなければならないことを定めます。

■制定方針

この条例における市民及び事業者の責務を新たに定めます。

**第18条（委任）**

この条例の施行に関し、必要な事項を規則に委任することを定めます。

■制定方針

条例の施行に当たり必要な事項は、市長が規則で定めることとします。

**第19条～第22条（罰則）**

この条例に違反した場合の罰則を定めます。また、行為者が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である場合には、行為者を罰するほか、その法人又は人も罰せられることを定めます。

■制定方針

違反行為を抑止するため罰則を定めます。罰則の内容は、原則として県条例を移行し、表現の整理を行います。



