

第78号議案

芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例の制定について

芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例を別紙のように定める。

平成26年12月1日提出

芦屋市長 山 中 健

提案理由

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一部の施行に伴う国土交通省関係政令等の整備等に関する政令による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の一部改正に伴い、10ヘクタール以上の風致地区内における建築等の規制に係る条例を制定する権限が兵庫県から移譲され、同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ため、この条例を制定しようとするもの。

芦屋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、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
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石類の採取
- (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 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為で別表第1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。

3 国，都道府県，市町村又は独立行政法人（独立行政法人通則法（平成11年法律第103号）第2条第1項に規定する独立行政法人をいう。）その他のこれに準ずる機関で規則で定めるもの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、当該国等の機関は、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 別表第2に掲げる行為については、前条第1項の許可を受け、又は同条第3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。

(風致地区の種別)

第4条 市長は、風致地区をそれぞれの地域の特性に応じ、次に掲げる種別のいずれかに指定するものとする。

- (1) 第1種風致地区 自然的景観の特に優れた樹林地、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 自然的景観の優れた樹林地、水辺地等の地区又はこれらと一体となった良好な住宅地等の地区で、現存の風致を維持することが必要なもの
- (3) 第3種風致地区 自然的景観を保持している樹林地、水辺地、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 市長は、前項の規定による指定をしたときは、これを告示しなければならない。

(許可の基準)

第5条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為が別表第3に掲げる基準に適合していると認めるときは、同項の許可をするものとする。この場合において、市長が、同表に掲げる基準のうち特例基準に該当すると認めるときは、あらかじめ、芦屋市附属機関の設置に関する条例（平成18年芦屋市条例第5号）第2条の表に規定する芦屋市都市景観審議会の意見を聴かなければならない。

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6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に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してい

る者若しくはした者

- (3) 前条第2項の規定により許可に付され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7条 市長は、前条第1項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。

(補則)

第8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9条 第6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10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項の規定に違反して同項各号に掲げる行為をした者
- (2) 第5条第2項の規定により許可に付された条件に違反した者

第11条 第7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。

第12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年兵庫県条例第30号）の規定に基づきなされた手続、処分その他の行為は、この条例の相当規定に基づき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。

(芦屋市附属機関の設置に関する条例の一部改正)

4 芦屋市附属機関の設置に関する条例の一部を次のように改正する。

第2条の表市長芦屋市都市景観審議会の項担任事務の欄中「及び」を「並びに」に改め、「関する事項」の次に「及び風致地区内における許可を要する行為への特例基準の適用」を加える。

別表第1（第2条関係）

1 都市計画事業の施行として行う行為

2 国、兵庫県若しくは市又は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 新築に係る建築物又は改築若しくは増築に係る建築物の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風致地区の種別ごとに別表第3に掲げる高さの限度を超えることとなるものを除く。）の当該建築物の新築、改築又は増築

5 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の当該建築物の移転

6 次に掲げる建築物以外の工作物（以下「工作物」という。）の新築、改築、増築又は移転

(1) 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物

(2) 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

(3) 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台

(4) 前3号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当該土地の形質の変更
- 8 次に掲げる木竹の伐採
 - (1) 間伐, 枝打ち, 整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
 - (2) 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - (3) 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - (4) 仮植した木竹の伐採
 - (5) この表及び別表第2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 第7項に掲げる土地の形質の変更と同程度の地形の変更を伴う土石類の採取
- 10 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
- 11 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- 12 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
- 13 前各項に掲げるもののほか, 次に掲げる行為
 - (1) 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
 - (2) 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土地の形質の変更
 - エ 高さが5メートルを超える木竹の伐採
 - オ ウに掲げる土地の形質の変更と同程度の地形の変更を伴う土石類の採取
 - カ 建築物等の色彩の変更で第10項に掲げる行為に該当しないもの
 - キ 高さが1.5メートルを超える土石, 廃棄物又は再生資源の堆積
- (3) 認定電気通信事業(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(その支持物を含む。以下同

- じ。)又は空中線系でその高さが15メートル以下のものの新築(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
- (4) 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

別表第2(第3条関係)

- 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。)の新設及び改築(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新設及び改築を除く。)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に係る行為(前項に掲げる行為を除く。)
- 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
- 10 森林法第41条に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- 11 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
- 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 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
- 14 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
- 15 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
- 16 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
- 17 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
- 18 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
- 19 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
- 20 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5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る施設を含む。）に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為
- 21 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

- 2 2 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
- 2 3 有線放送電話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
- 2 4 放送法（昭和25年法律第132号）による放送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
- 2 5 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
- 2 6 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
- 2 7 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充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
- 2 8 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
- 2 9 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
- 3 0 兵庫県文化財保護条例（昭和39年兵庫県条例第58号）第4条第1項の規定により指定された指定有形文化財，同条例第27条第1項の規定により指定された指定有形民俗文化財又は同条例第31条第1項の規定により指定された指定史跡名勝天然記念物の保存に係る行為
- 3 1 芦屋市文化財保護条例（平成元年芦屋市条例第7号）第5条第1項の規定により指定された芦屋市指定文化財の保存に係る行為
- 3 2 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第4条の規定による保全区域整備計画に基づく事業の執行に係る行為

3.3 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

3.4 自然公園法（昭和32年法律第161号）による公園事業又は兵庫県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為

3.5 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

別表第3（第5条関係）

許可の基準

	区分	一般基準	特例基準
1 建築物等の新築	(1) 仮設の建築物等	ア 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 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。	
	(2) 地下に設ける建築物等	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。	
	(3) (1) 及び (2) 以外の建築物	ア 建築物の高さが第1種風致地区（以下「第1種」という。）及び第2種風致地区（以下「第2種」という。）にあっては10メートル以下、第3種風致地区（以下「第3種」という。）にあっては15メートル以下であること。	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と認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 建築物の建ぺい率が第1種にあっては10分の2以下、第2種にあっては10分の3以下、第3種にあっては10分の4以下であること。	土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		ウ 建築物の外壁の後退距離は、次に掲げる基準によるものであること。 (ア) 道路に接する場合 第1種にあっては3メートル以上、第2種及び第3種にあっては2メートル以上 (イ) その他の場合 第1種にあっては1.5メートル以	土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。

		上, 第2種及び第3種にあつては1メートル以上	
		エ 建築物が接する地盤面の高低差が6メートル以下であること。	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は, 左欄によらないことができるものであること。
		オ 建築物の敷地面積に対する緑地率が第1種にあつては10分の5以上, 第2種にあつては10分の4以上, 第3種にあつては10分の3以上であること。	土地の状況により支障がないと認められる場合は, 左欄によらないことができるものであること。
		カ 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。	
	(4) (1) 及び (2) 以外の工作物	ア 工作物の高さが第1種及び第2種にあつては10メートル以下, 第3種にあつては15メートル以下であること。	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は, 左欄によらないことができるものであること。
		イ 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	(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を超えないこと。 イ 改築後の建築物の位置, 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。	
	(2) 工作物	ア 改築後の工作物の高さが改築前の工作物の高さを超えないこと。 イ 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	(1) 仮設の建築物等	ア 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。	
	(2) 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。	
	(3) (1) 及び (2) 以外の建築物	ア 増築部分の建築物の高さが第1種及び第2種にあっては10メートル以下、第3種にあっては15メートル以下であること。	増築後の建築物の位置、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は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 増築後の建ぺい率が第1種にあっては10分の2以下、第2種にあっては10分の3以下、第3種にあっては10分の4以下であること。	土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		ウ 増築部分の外壁の後退距離は、次に掲げる基準によるものであること。 (ア) 道路に接する場合 第1種にあっては3メートル以上、第2種及び第3種にあっては2メートル以上 (イ) その他の場合 第1種にあっては1.5メートル以上、第2種及び第3種にあっては1メートル以上	土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		エ 増築後の建築物が接する地盤面の高低差が6メートル以下であること。	増築後の建築物の位置、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は、左欄によらないことができるものであること。
		オ 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。	
	(4) (1) 及び (2) 以外の工作物	ア 増築部分の工作物の高さが第1種及び第2種にあつては10メートル以下、第3種にあつては15メートル以下であること。	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は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 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	(1) 建築物	ア 移転後の建築物の外壁の後退距離は、次に掲げる基準によるものであること。 (ア) 道路に接する場合 第1種にあつては3メートル以上、第2種及び第3種にあつては2メートル以上 (イ) その他の場合 第1種にあつては1.5メートル以上、第2種及び第3種にあつては1メートル以上	土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		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。	
	(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 建築物等の色彩の変更		変更後の色彩が変更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調和すること。	
6 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更		ア 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が植栽その他の適切な措置が行われることにより当該土地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、変更を行う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。	
		イ 形質の変更を行う土地の区	土地の状況により支障がないと

	<p>域の面積が1ヘクタールを超えるものにあつては、高さが4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。</p>	<p>認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
	<p>ウ 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、市長が指定したものの伐採を伴わないこと。</p>	
	<p>エ 緑地率が第1種にあつては10分の5以上、第2種にあつては10分の4以上、第3種にあつては10分の3以上であること。</p>	<p>土地の状況により支障がないと認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。</p>
	<p>オ 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>	
7 水面の埋立て又は干拓	<p>ア 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う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。</p> <p>イ 当該埋立て又は干拓を行う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。</p>	
8 木竹の伐採	<p>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。</p> <p>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</p> <p>イ 森林の択伐</p> <p>ウ 伐採後の成林が確実にであると認められる森林の皆伐（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、市長が指定したものに係るものを除く。）で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの</p> <p>エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採</p>	
9 土石類の採取	<p>土石類の採取の方法が露天掘り</p>	

	でなく（適切な埋戻し又は植栽を行う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。	
10 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	当該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。	

備考

- 1 この表において「建ぺい率」とは、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。
- 2 この表において「外壁の後退距離」とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地の境界線までの距離をいう。
- 3 この表において「緑地率」とは、当該土地において規則で定める既存の良好な樹木等が保存されている面積又は規則で定める風致の維持に有効な植栽その他の措置が行われた面積の当該土地の面積に対する割合をいう。

芦屋市風致地区内における建築等の規制に関する条例要綱

1 制定の趣旨

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一部の施行に伴う国土交通省関係政令等の整備等に関する政令による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の一部改正に伴い、10ヘクタール以上の風致地区内における建築等の規制に係る条例を制定する権限が兵庫県から移譲され、同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ため、この条例を制定しようとするもの。

2 制定の内容

(1) 許可を要する行為（第2条関係）

ア 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、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ものとする。

(ア) 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

(イ) 建築物等の色彩の変更

(ウ) 宅地の造成，土地の開墾その他の土地の形質の変更

(エ) 水面の埋立て又は干拓

(オ) 木竹の伐採

(カ) 土石類の採取

(キ) 屋外における土石，廃棄物又は再生資源の堆積

イ アにかかわらず、ア(ア)から(キ)までに掲げる行為で別表第1に定める都市計画事業の施行として行う行為、国、兵庫県若しくは市又は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、非常災害のため必要な応急措置として行う行為及び通常管理行為、軽易な行為その他の行為については、アの許可を受けることを要しないものとする。

ウ 国，都道府県，市町村又は独立行政法人その他のこれに準ずる機関で規則で定めるものが行う行為については，アの許可を受けることを要しないものとする。この場合において，当該国等の機関は，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ものとする。

(2) 適用除外（第3条関係）

都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがない別表第2に定める行為については，(1)アの許可を受け，又は(1)ウによる協議をすることを要しないものとする。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ものとする。

(3) 風致地区の種別（第4条関係）

ア 市長は，風致地区をそれぞれの地域の特性に応じ，次に掲げる種別のいずれかに指定するものとする。

(ア) 第1種風致地区 自然的景観の特に優れた樹林地，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

(イ) 第2種風致地区 自然的景観の優れた樹林地，水辺地等の地区又はこれらと一体となった良好な住宅地等の地区で，現存の風致を維持することが必要なもの

(ウ) 第3種風致地区 自然的景観を保持している樹林地，水辺地，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

イ 市長は，アによる指定をしたときは，これを告示しなければならないものとする。

(4) 許可の基準（第5条及び別表第3関係）

ア 市長は，(1)ア(ア)から(キ)までに掲げる行為がウの許可の基準に適合していると認めるときは，(1)アの許可をするものとする。この場合において，市長が，ウの許可の基準のうち特例基準に該当すると認めるときは，あらかじめ，芦屋市都市景観審議会の意見を聴かなければならないものとする。

イ (1)ア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ものとする。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ものとする。

ウ 許可の基準

(ア) 建築物等の新築に関する基準

a 仮設の建築物等

(a) 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。

(b) 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。

b 地下に設ける建築物等

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。

c a及びb以外の建築物

種別	内容	高さ	建築物が接する地盤面の高低差	建ぺい率	外壁の後退距離		緑地率	位置等
					道路側	隣地側		
一般基準	第1種風致地区	10m以下	6m以下	20%以下	3m以上	1.5m以上	50%以上	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。
	第2種風致地区			30%以下	2m以上	1m以上	40%以上	
	第3種風致地区	15m以下		40%以下			30%以上	
特例基準	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は、一般基準によらないことができる。		土地の状況により支障がないと認められる場合は、一般基準によらないことができる。					

d a 及び b 以外の工作物

種別	内容	高さ	位置等
一般基準	第1種風致地区	10m以下	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。
	第2種風致地区		
	第3種風致地区	15m以下	
特例基準	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は，一般基準によらないことができる。		

(イ) 建築物等の改築，増築又は移転に関する基準

高さ，建ぺい率，外壁の後退距離等について，(ア)と同様の基準を適用するものとする。（改築については，改築前の建築物等の高さを超えないものとする。）

(ウ) 建築物等の色彩の変更に関する基準

変更後の色彩が変更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調和すること。

(エ) 宅地の造成，土地の開墾その他の土地の形質の変更に関する基準

a 形質の変更後の土地の地表面の形状その他の状態が植栽その他の適切な措置が行われることにより当該土地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，変更を行う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。

b 形質の変更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，高さが4mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。（特例基準として，土地の状況により支障がないと認められる場合は，一般基準によらないことができる。）

c 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，市長が指定したものの伐採を伴わないこと。

d 緑地率

種別		内容	緑地率
一般基準	第1種風致地区		50%以上
	第2種風致地区		40%以上
	第3種風致地区		30%以上
特例基準	土地の状況により支障がないと認められる場合は、一般基準によらないことができる。		

e 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(ウ) 水面の埋立て又は干拓に関する基準

a 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状その他の状態が埋立て又は干拓を行う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。

b 当該埋立て又は干拓を行う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。

(カ) 木竹の伐採に関する基準

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。

a (1)ア(ア)及び(ウ)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

b 森林の択伐

c 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

d 森林である土地の区域外における木竹の伐採

(キ) 土石類の採取に関する基準

土石類の採取の方法が露天掘りでなく（適切な埋戻し又は植栽を行う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。

(ク) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に関する基準

当該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。

(5) 監督処分（第6条関係）

ア 市長は、次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、(1)アの許可を取り消し、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に必要な措置をとることを命ずることができるものとする。

(ア) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者

(イ) 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

(ウ) (4)イにより許可に付された条件に違反している者

(エ) 詐欺その他不正な手段により(1)アの許可を受けた者

イ ア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、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ものとする。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ものとする。

(6) 立入検査（第7条関係）

ア 市長は、(5)ア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ものとする。

イ ア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ものとする。

ウ ア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ものとする。

(7) 罰則（第9条から第12条まで関係）

ア (5)ア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もの

とする。

イ 次のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処するものとする。

(ア) (1)アに違反して(1)ア(ア)から(キ)までに掲げる行為をした者

(イ) (4)イにより許可に付された条件に違反した者

ウ (6)ア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ものとする。

エ 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に関し、アからウまで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アからウまでの罰金刑を科するものとする。

3 施行期日等

(1) 施行期日

平成27年4月1日

(2) 経過措置

ア 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（兵庫県条例）の規定に基づきなされた手続、処分その他の行為は、この条例の相当規定に基づきなされたものとみなすこととする。

イ 施行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こととする。

(3) 芦屋市附属機関の設置に関する条例の一部改正

芦屋市都市景観審議会の担当事務に「風致地区内における許可を要する行為への特例基準の適用について意見を述べること」を加えることとする。

都市計画法抜粋

(建築等の規制)

第58条 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は，政令で定める基準に従い，地方公共団体の条例で，都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

(第2項省略)

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
抜粋

(地方公共団体の条例)

第2条 都市計画法第58条第1項の規定に基づく条例は，面積が10ヘクタール以上の風致地区（2以上の市町村（都の特別区を含む。以下同じ。）の区域にわたるものに限る。以下同じ。）に係るものにあつては都道府県が，その他の風致地区に係るものにあつては市町村が定めるものとする。