

芦屋市風致地区条例の制定について

(説明事項)

## 芦屋市風致地区条例の制定について

### 1 条例制定の背景

風致地区は、都市に存する自然的な要素に富んだ土地において、良好な自然的景観を維持するために定められた地域地区で、都市計画法第58条第1項の規定により、「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。）」に定める基準に従い、地方公共団体の条例により風致の維持に影響を及ぼすような建築物の建築等の行為に対して規制を設け、自然的景観の維持を図っています。

これまで、芦屋市の風致地区については、兵庫県が昭和45年4月1日に制定した「兵庫県風致地区内における建築物の規制に関する条例（以下「県条例」という。）」により規制が行われ、許可等も兵庫県が行ってきました。

先般、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（平成23年法律第105号）が施行されたことに伴う風致政令の一部改正により、10ヘクタール以上の風致地区（2以上の市町村の区域にわたるものを除く。）に係る条例の制定権限が都道府県から市町村に移譲されました。このため、風致政令で定める平成24年4月1日から3年間の経過措置期間内に、芦屋市風致地区条例を制定・施行するする必要があります。

### 2 条例の制定にあたっての考え方

条例の制定にあたっての考え方としては、現行の県条例が、政令で示されている標準を基に県内の実情を踏まえ策定されており、本市においては、これまで県風致地区条例に基づき許可事務及び指導を行ってきたことから、基本的に現行県条例における内容をスライド(踏襲)することとしています。

一部、既存条例と重複している届出については整理しています。

### 3 条例制定スケジュール

現在、検討を進めている（仮称）芦屋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。ただし、条例制定の手続の状況によっては、施行の時期を早める場合があります。

・平成26年9月25日 ～10月24日	条例(骨子)パブリックコメント(意見募集)の実施
・平成26年11月～12月	条例案の修正
・平成26年12月	市議会への上程
・平成27年1月～3月31日	条例公布（公布後の周知期間）
・平成27年4月1日(予定)	条例施行

### 4 条例の内容

- ・以下の芦屋市風致条例（骨子）のとおり

## 兵庫県風致地区内における建築等の規制に関する条例 抜粋（参考資料）

## （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、面積が10ヘクタール以上の風致地区（以下「風致地区」という。）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、知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の22第1項の中核市（以下「中核市」という。）及び同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「特例市」という。）にあっては、それぞれの長。第3条の2を除き、以下同じ。）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
- (3) 木竹の伐採
- (4) 土石類の採取
- (5) 水面の埋立て又は干拓
- ~~(6) 建築物等の色彩の変更~~
- ~~(7)~~ (6) 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、地方自治法第252条の19第1項の指定都市、中核市、特例市、都市計画法第58条の規定に基づく条例を制定している市町村若しくは地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づき都道府県知事の権限に属する風致地区内における建築等の規制に関する事務の全部を処理することとされた市町村又は別表第2に掲げる法人の機関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、当該機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、知事に協議しなければならない。

## （適用除外）

**第3条** 別表第3に掲げる行為については、前条第1項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、あらかじめ知事にその旨を通知しなければならない。

## （風致地区の種別）

**第3条の2** 知事は、風致地区をそれぞれの地域の特性に応じ、第1種風致地区、第2種風致地区及び第3種風致地区のいずれかに指定するものとする。

2 前項の指定は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによるものとする。

- (1) 第1種風致地区 自然的景観の特にすぐれた樹林地、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 自然的景観のすぐれた樹林地、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

3 知事は、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4条** 知事は、第2条第1項各号に掲げる行為が別表第4に掲げる基準に適合して

いと認めるときは、同項の許可をするものとする。この場合において、知事が、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、附属機関設置条例（昭和36年兵庫県条例第20号）第1条第1項の規定による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** 知事は、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からその工事を行っ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せら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、知事は、その者の負担において、当該措置を自から行い、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、知事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** 知事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な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な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。

#### （罰則）

**第7条** 第5条第1項の規定による知事の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

**第8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9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。

**第10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。

#### 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、県若しくは市町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4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) (1)から(3)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 3 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 7 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以外のものの色彩の変更~~
- ~~10~~ 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~~ 11 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
- ~~12~~ 12 1 から 12 11 まで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 工作物で当該敷地に存する建築物に付属する物干場、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工作物の新築、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 10 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4（第4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 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 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種にあっては10分の5以上、第2種にあっては10分の4以上、第3種にあっては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。	

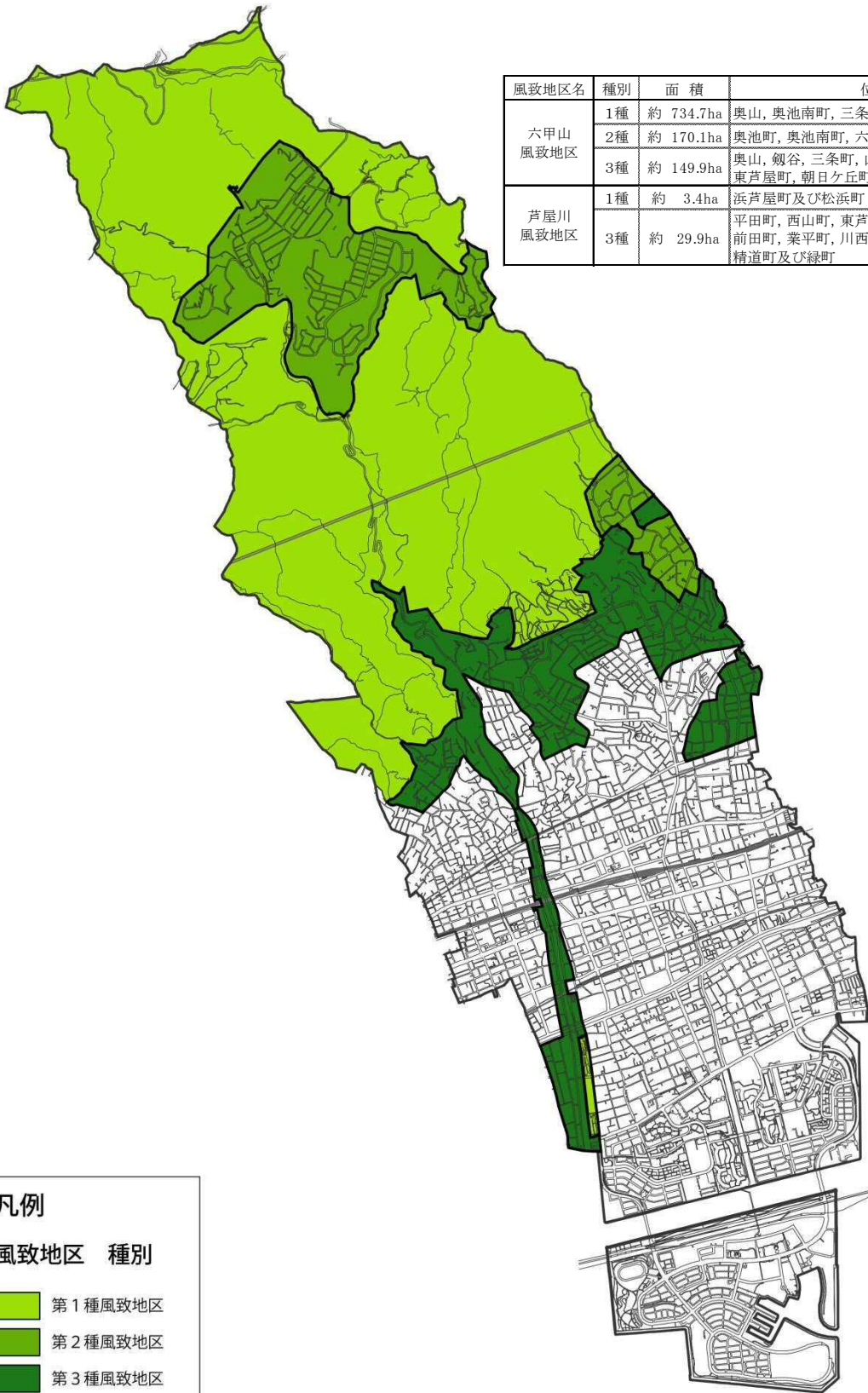
	(4) 及び(2)以外の工作物	ア 工作物の高さが第1種及び第2種にあっては10メートル以下、第3種にあっては15メートル以下であること。	工作物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合は、左欄によらないことができるものであること。
		イ 工作物の位置、規模、形態及び意匠が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
2 建築物等の改築	(1) 建築物	ア 改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。 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	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) 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	
		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	(1) 建築物等の移転	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	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	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



	を超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。	るものであること。
	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、知事が指定したものの伐採を伴わないこと。	
	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。	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。
	オ 風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
6 木竹の伐採	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そこな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(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、知事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 エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採	
7 土石類の採取	土石類の採取の方法が露天掘りでなく(適切な埋めもど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。	
8 水面の埋立て又は干拓	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。 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。	
9 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。	
10 9 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。	

芦屋市の風致地区 全体



風致地区名	種別	面積	位置
六甲山 風致地区	1種	約 734.7ha	奥山, 奥池南町, 三条町, 城山及び観谷
	2種	約 170.1ha	奥池町, 奥池南町, 六麓荘町及び岩園町
	3種	約 149.9ha	奥山, 観谷, 三条町, 山芦屋町, 山手町, 東芦屋町, 朝日ヶ丘町, 六麓荘町及び岩園町
芦屋川 風致地区	1種	約 3.4ha	浜芦屋町及び松浜町
	3種	約 29.9ha	平田町, 西山町, 東芦屋町, 月若町, 松ノ内町, 前田町, 業平町, 川西町, 公光町, 平田北町, 精道町及び緑町

凡例	
風致地区 種別	
	第1種風致地区
	第2種風致地区
	第3種風致地区

1:24,000





## 特例基準による許可（特例許可）

### 1 特例許可とは

一般許可基準に該当しないもののうち、市長が特例基準に該当すると認めるときは、芦屋市都市景観審議会の意見を聴いて許可することができる（風致地区条例第5条）。  
このようにしてなされた許可を特例許可という。

### 2 特例基準

特例基準は、建築物の高さ、建築物が接する地盤面の高低差、建ぺい率、建築物の外壁の後退距離、緑地率及び工作物の高さについて、次の表のとおり定められている。

行為の区分	項目	特例基準
建築物の新築及び増築	1 建築物の高さ 2 建築物が接する地盤面の高低差	建築物の位置、規模、形態及び意匠が建築の行われる土地及びその周囲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
	3 建ぺい率 4 建築物の外壁の後退距離	土地の状況により支障がないと認められる場合
建築物の新築及び宅地の造成以外の土地の形質の変更	・緑地率	土地の状況により支障がないと認められる場合
工作物の新築及び増築	・工作物の高さ	建築物の位置、規模、形態及び意匠が建築の行われる土地及びその周囲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

特例許可の手続き

