

○別府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12月21日

条例第40号

(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物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(風致保全方針の策定)

第2条 市長は、風致地区における風致の維持に関する方針として風致地区ごとに風致保全方針を策定するものとする。

2 風致保全方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 風致地区の特性及び課題
- (2) 風致地区の指定目的
- (3) 風致維持の目標及び考え方
- (4) 風致維持の方策に関する方針

3 市長は、風致保全方針を策定しようとするときは、あらかじめ、別府市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

4 市長は、風致保全方針を策定したときは、これを告示しなければならない。

5 前2項の規定は、風致保全方針を変更する場合について準用する。

(風致地区の種別)

第3条 風致地区の種別は、第1種風致地区、第2種風致地区、第3種風致地区及び第4種風致地区とし、その区域は、市長が指定するものとする。

(許可を要する行為)

第4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。許可を受けた行為の内容を変更しようとする場合も同様とする。

- (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(以下「新築等」という。)
- (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 前項の規定にかかわらず、同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、県若しくは市又は当該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) 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又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別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の高さの欄に定める高さ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。)の新築等
  - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の新築等
  - 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の新築等
  - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台の新築等
  - エ 冠婚葬祭及び祭礼等のため一時的に設置する観覧場、やぐら、装飾施設等の仮設の工作物の新築等
  - オ その他の工作物の新築等で、新築等に係る部分の高さが1.5メートル以下であるもの
- (7) 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
- (8) 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メートルを超える法のりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの
- (9) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (10) 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 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

(11) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第8号の土地の形質の変更と同程度のもの

(12) 面積が10平方メートル以下の屋外における土石、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

(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。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築等

(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。)その他これらに類する工作物以外のものの新築等

(ウ) 建築物等の色彩の変更で第7号に該当しないもの

(エ) 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う土地の形質の変更

(オ) 高さが5メートルを超える木竹の伐採

(カ) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が(エ)の土地の形質の変更と同程度のもの

ウ 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。)又は有線一般放送業務(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等(新築にあつては、有線一般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。)

エ 農業、林業又は漁業(以下「農業等」という。)を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築等

(イ) 用排水施設(用排水路にあつては、幅員が2メートルを超えるものに限る。)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) 水面の埋立て又は干拓

(オ) 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 国、県又は市の機関(これらに準ずる者として規則で定める者を含む。以下この項において同じ。)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、県又は市の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長に協議しなければならない。

(適用除外)

第5条 次に掲げる行為については、前条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、規則で定めるところにより、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(同項第5号を除く。)に規定する業務に係る行為(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条第3項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(鉄道事業にあっては、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
- (22) 漁港漁場整備法(昭和25年法律第137号)第3条第1号に掲げる基本施設又は同条第2号イ及びロに掲げる機能施設に関する工事の施行又は漁港施設の管理に係る行為
- (23) 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た施設を含む。)に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為
- (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) 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(第4条第2項第13号ウに掲げるものを除く。)
- (26) 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
- (27) 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
- (28) 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
- (29) 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
- (30) 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

- (31) 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若しくは重要無形民俗文化財、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
- (32) 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
- (33) 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に係る行為
- (34) 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

(許可の基準)

第6条 市長は、第4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) 第4条第1項各号に掲げる行為の行われ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。
- (2) 建築物の新築等については、次に掲げる要件に該当するものであること。ただし、建築物の新築等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場合においては、この限りでない。
  - ア 当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の高さの欄に定める高さ以下であること。
  - イ 当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(以下「建蔽率」という。)が、別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の建蔽率の欄に定める割合以下であること。
  - ウ 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(以下「壁面後退距離」という。)が、別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、道路に接する部分にあっては同表の道路に接する境界線までの壁面後退距離の欄に定める距離、その他の部分にあっては同表の道路に接しない境界線までの壁面後退距離の欄に定める距離以上であること。ただし、2以上の敷地の境界線が道路に接している場合において、当該敷地の境界線のうち市長が選択する敷地の境界線以外の敷地の境界線までの壁面後退距離については、別表第2の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の道路に接する境界線までの壁面後退距離の欄に定める距離以上であること。
  - エ 建築物の新築等に係る緑地率(木竹が保全され、又は適切な植栽の行われる土地の面積の建築物の敷地面積に対する割合をいう。)が、別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の緑地率の欄に定める割合以上であること。ただし、敷

地面積が150平方メートル以下の場合は、別表第3の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の緑地率の欄に定める割合以上であること。

オ 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。

カ 当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築物の新築等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) 工作物については、位置、規模、形態及び意匠が、新築等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。ただし、地下に設ける工作物については、この限りでない。

(4) 建築物等の色彩の変更については、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。

(5) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当するものであること。

ア 宅地の造成等に係る緑地率(木竹が保全され、又は適切な植栽の行われる土地の面積の宅地の造成等の行われる土地の面積に対する割合をいう。)が、別表第1の種別の欄に掲げる風致地区の種別に応じ、同表の緑地率の欄に定める割合以上であること。ただし、当該宅地の造成等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特に支障を及ぼすおそれが少ない場合においては、この限りでない。

イ 土地の形質の変更後の土地について植栽その他必要な措置を行うこと等により、変更後の地貌が、変更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とならないこと。

ウ 高さが3メートル(植栽をすることにより、変更後の地貌が形質の変更を行う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場合にあっては、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。

エ 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。

(6) 水面の埋立て又は干拓については、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。

(7) 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を損なうおそれが少ないこと。

ア 第4条第1項第1号又は第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5号エ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

(8) 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(必要な埋め戻し又は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。

(9) 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。

2 第4条第1項の許可には、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、この条件は、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。

#### (許可に基づく地位の承継)

第7条 第4条第1項の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。この場合において、当該地位を承継した相続人その他の一般承継人は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 第4条第1項の許可を受けた者から当該許可区域内の土地の所有権その他当該許可に係る行為を施行する権原を取得した者は、規則で定めるところにより、市長の承認を受けて、当該許可を受けた者が有していた当該許可に基づく地位を承継することができる。

#### (監督処分)

第8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行っている者若しくはした者

(3) 第4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4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。この場合において、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9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、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。

3 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10条 この条例に定めるもののほか、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11条 第8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12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4条第1項の規定に違反した者

(2) 第6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13条 第9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、20万円以下の罰金に処する。

第14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、その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。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)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年大分県条例第17号。以下「県条例」という。)第1条の2第1項の規定により大分県知事が策定した風致保全方針並びに県条例第4条の規定により大分県知事が定めた風致地区の種別及びその区域は、この条例の相当規定により市長が策定した風致保全方針並びに市長が指定した風致地区の種別及びその区域とみなす。

3 施行日前に県条例の規定によりなされた許可、申請その他の行為は、この条例の相当

規定によりなされたものとみなす。

別表第1(第4条、第6条関係)

種別	高さ	建蔽率	道路に接する境界線までの壁面後退距離	道路に接しない境界線までの壁面後退距離	緑地率
第1種	8メートル	10分の2	3メートル	1.5メートル	10分の4
第2種	10メートル	10分の3	2メートル	1メートル	10分の3
第3種	12メートル	10分の3	2メートル	1メートル	10分の2
第4種	15メートル	10分の4	2メートル	1メートル	10分の2

備考 緑地率は、規則で定める方法により計算する。

別表第2(第6条関係)

種別	道路に接する境界線までの壁面後退距離
第1種	2.5メートル
第2種	1.5メートル
第3種	1.5メートル
第4種	1.5メートル

別表第3(第6条関係)

種別	緑地率
第1種	$y=0.16x+16$
第2種	$y=0.18x+3$
第3種	$y=0.12x+2$
第4種	$y=0.16x-4$

備考

- 1 yは緑地率とし、単位はパーセントとする。
- 2 xは敷地面積として、単位は平方メートルとし、100平方メートル以上150平方メートル以下の敷地についてこの計算式を適用する。なお、敷地面積100平方メートル未満の敷地については、敷地面積100平方メートルとして計算する。