

○市川市風致地区条例

平成16年3月19日条例第13号

改正

平成16年9月27日条例第41号

平成24年12月14日条例第41号

市川市風致地区条例

（趣旨）

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第7号の規定により定められた風致地区について、法第58条第1項の規定により、都市の風致を維持するため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ぬ。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）建築物の建築（新築、改築、増築又は移転をいう。以下同じ。）又は工作物の設置（新設、改設、増設又は移設をいう。以下同じ。）

（2）建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）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）国若しくは地方公共団体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）建築物の建築で、当該建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、改築又は増築にあっては、新築、改築又は増築の後の建築物の高さが10メートルを超えることとなるものを除く。）

（5）建築物等の色彩の変更で次のいずれかに該当するもの。ただし、当該変更に係る建築物等の高さが10メートルを超えるものを除く。

ア 当該変更に係る建築物等の部分が屋根、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であるもの

イ 当該変更に係る建築物の床面積の合計が10平方メートル以下であるもの

（6）面積が30平方メートル以下の宅地の造成等（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ものを除く。）、水面の埋立て又は干拓

（7）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

（8）前各号に掲げるもののほか、通常の管理行為又は軽易な行為で市長が別に定めるもの

3 第1項の許可には、都市の風致の維持のため必要な限度において条件を付することができる。

4 国又は地方公共団体の機関の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、当該国又は地方公共団体の機関は、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 次に掲げる行為及びこれらに類する行為で、都市の風致の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものとして規則で定めるものについては、前条第1項の許可を受け、又は同条第4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。

（1）国土保全施設、水資源開発施設、道路交通、船舶交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為

（2）道路、鉄道若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、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。）若しくは基幹放送（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をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系（その支持物を含む。）、水道若しくは下水道、電気工作物又はガス工作物の設置又は管理に係る行為

（許可の基準）

第4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、同項の許可をするものとする。

（1）建築物（仮設の建築物及び地下に設ける建築物を除く。）の建築については、次に掲げる基準に適合するものであること。

ア 当該建築物の高さが10メートルを超えないこと。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該建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においては、この限りでない。

イ 当該建築物の建ぺい率が10分の4を超えないこと。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 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、道路と敷地の境界線の部分にあっては2メートル以上、その他の境界線の部分にあっては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 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該建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(仮設の工作物を除く。)の設置については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該工作物の設置さ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) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、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でないこと。

(4) 宅地の造成等については、次に掲げる基準に適合すること。

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、法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている土地の区域内にある土地にあっては20パーセント以上、それ以外の土地にあっては30パーセント以上であること。ただし、当該宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域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ないこと。

ウ 高さが3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であること。ただし、周辺の土地の区域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 宅地の造成等に係る面積が1ヘクタールを超えるものにあっては、都市の風致の維持のために必要と認められる一団の森林を保全することであること。ただし、周辺の土地の区域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。

(5) 水面の埋立て又は干拓については、次に掲げる基準に適合すること。

ア 適切な植栽を行うこと等により行為後の地ぼうが当該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 当該行為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ないこと。

(6) 木竹の伐採(第2条第1項第3号に掲げる行為に係るものを除く。)のうち森林の皆伐については、伐採後の成林が確実であると認められるものであり、かつ、伐採区域の面積が1ヘクタールを超えないこと。

(7) 土石の類の採取については、採取の方法が、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ないこと。

(8) 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ないこと。

(監督処分)

第5条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市の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、若しくは変更し、その条件を変更し、若しくはその許可に新たな条件を付し、又は工事その他の行為の停止若しくは原状回復を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物の改築、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講ず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) 第2条第1項の許可に付した条件に違反した者

(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 市長は、前項の規定により必要な措置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、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、当該措置を講ずべき旨及びその期限までに当該措置を講じないときは、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。

(立入検査等)

第6条 市長は、都市の風致の維持のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該職員に風致地区内の土地に立ち入らせ、又は第2条第1項各号に掲げる行為の状況を検査させ、若しくはこれらの行為の都市の風致の維持に及ぼす影響を調査させることができる。

2 前項に規定する当該職員は、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。

(地位の承継)

第7条 第2条第1項の許可を受けた者から当該許可に係る土地又は建築物その他の物件についての権利を承継した者は、当該許可を受けた者のこの条例に基づく地位を承継する。

(行為完了の届出)

第8条 第2条第1項の許可を受けた者は、当該許可に係る行為が完了したときは、その行為が完了した日から14日以内にその旨を市長に届け出なければならない。ただし、当該許可に係る行為が軽易である場合その他の規則で定める場合にあっては、この限りでない。

(新たに風致地区が定められた場合の措置)

第9条 この条例の施行後新たに風致地区が定められた際当該地区内において現に着手されている第2条第1項各号に掲げる行為については、同項の規定は適用しない。

(委任)

第10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11条 第5条の規定による市長の命令に違反した者は、30万円以下の罰金に処する。

2 正当な理由なく第6条の規定による立入検査又は調査を拒み、又は妨げた者は、10万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

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又は財産に関して前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同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成16年5月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現になされている第2条第1項第2号に規定する建築物等の色彩の変更又は同項第7号に規定する屋外における土石、廃棄物若しくは再生資源の堆積(以下「建築物等の色彩の変更等」という。)で同条第2項各号に掲げる行為に該当する行為以外の行為であるものは、同条第1項の許可を受けた建築物等の色彩の変更等とみなす。

3 この条例の施行の際現に建築物等の色彩の変更等で第2条第4項に規定する機関によりなされているものは、同項の協議がなされた建築物等の色彩の変更等とみなす。

4 前2項の規定により第2条第1項の許可を受け、又は同条第4項の協議がなされたものとみなされた建築物等の色彩の変更等をしている者は、この条例の施行の日から起算して30日以内に、市長にその旨を届け出なければならない。

附 則(平成16年9月27日条例第41号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成24年12月14日条例第41号)

(施行期日)

1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。ただし、第2条第1項第7号、第3条第2号、第4条第8号及び附則第2項の改正規定は、公布の日から施行する。

(市川市景観条例の一部改正)

2 市川市景観条例(平成18年条例第23号)の一部を次のように改正する。

(次のように略)

---