

「宮古市風致地区内における建築等の規制に関する条例・施行規則」概要

趣旨

都市計画法第58条の規定に基づき、風致地区内の自然的景観を維持するために、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て必要な事項を定めるもの

風致地区の種別

第1種地区	1 特色のある自然景観又は自然現象が特に良好な状態で維持されている地域 2 社寺、史跡等が特に良好な状態で維持されている地域
第2種地区	1 特色のある自然景観又は自然現象が良好な状態で維持されている地域 2 社寺、史跡等が良好な状態で維持されている地域
第3種地区	1 第1種地区又は第2種地区に隣接している地域で現存している風致を保護する必要がある地域 2 風致の維持が必要で復元の見込みのある地域
第4種地区	すでに市街地として開発され、又は開発されつつある地域で周辺の景観と調和する住宅地等として維持する必要がある地域

宮古都市計画浄土ヶ浜風致地区（昭和26年指定）計112.1ヘクタール

第1種地区	日立浜町並びに鉾ヶ崎第8地割及び第7地割の各一部	60.7ヘクタール
第3種地区	鉾ヶ崎第6地割及び第7地割の各一部	45.5ヘクタール
第4種地区	日立浜町の一部	5.9ヘクタール

行為の制限

許可を要する行為 (第3条1項)		許可基準の概要 (※許可基準の他に風致の維持に必要な条件を付することができる)	提出書類
建築物その他の工作物の・・・	新築、増築	・別表1の技術基準①～④に適合すること ・周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと 【仮設の建築物等について】 ・容易に移転、除去ができること ・周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと 【地下に設ける建築物等について】 ・周辺の土地等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	【申請時】 風致地区内行為（変更）許可申請書（様式第1号） ※別表2の区分ごとに説明書、図面を添付
	改築	・改築後の建築物の高さが改築前の高さを超える場合、別表1の技術基準①に適合すること ・周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと	【変更時】 風致地区内行為（変更）許可申請書（様式第1号） ※別表2の区分ごとに説明書、図面を添付
	移転	・移転後の建築物の高さが移転前の高さを超える場合、別表1の技術基準①に適合すること ・別表1の技術基準③、④に適合すること ・周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと	【廃止時】 風致地区内行為完了（廃止）報告書（様式第6号）
	色彩の変更	・周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと	
宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更		・別表1の技術基準⑤に適合すること ・木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと ・1haを超える場合、切土又は盛土で生ずるのりの高さが別表1の技術基準⑥に適合し、あらかじめ市長が指定した森林の伐採を伴わないこと ・1ha以下で、切土又は盛土で生ずるのりの高さが別表1の技術基準⑥を超える場合、周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと	【完了時】 風致地区内行為完了（廃止）報告書（様式第6号）
水面の埋立て、干拓		・周辺の土地等における風致と著しく不調和でないこと ・木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと	
木竹の伐採	森林の皆伐	・1haを超えず、伐採後に再び森林となることが確実であること	
	森林の皆伐以外	・建築物の建築その他工作物の建設又は宅地の造成等をするための必要最小限度の伐採、森林の択伐又は森林である土地の区域外における伐採であり、周辺の土地等における風致の維持に支障が及ぼすおそれが少ないこと	
土石の類の採取		・周辺の土地等における風致の維持に支障が及ぼすおそれが少ないこと	
屋外における土石、廃棄物、再生資源の堆積		・周辺の土地等における風致の維持に支障が及ぼすおそれが少ないこと	

許 可 を 要 し な い 行 為		提 出 書 類
・都市計画事業として行う行為 ・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 ・非常災害時の必要な応急措置 ・床面積の合計が 10 ㎡以下の建築物の新築、改築又は増築（別表 1 の技術基準①に適合すること） ・床面積の合計が 10 ㎡以下の建築物の移転 ・建築物以外の工作物の新築、改築、増築又は移転 ・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色彩の変更 ・面積の合計が 10 ㎡以下の色彩の変更 ・面積が 10 ㎡以下で、高さが 1.5m以上の切土又は盛土を伴わない宅地の造成等 ・面積が 10 ㎡以下の水面の埋立て又は干拓 ・間伐、枝打ち、整枝など木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採 ・枯れた木竹や危険な木竹の伐採 ・自家の生活に充てるための木竹の伐採 ・仮植した木竹の伐採 ・測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採 ・面積が 10 ㎡以下で、高さが 1.5m以上の切土又は盛土を伴わない土石の類の採取 ・法令やこれに基づく処分による義務の履行として行う行為 ・建築物のある敷地内で行う行為 ・認定電気通信事業又は有線電気通信設備を用いたラジオ放送のための、高さが 15m以下の線路又は空中線系の新築、改築、増築又は移転 ・農林業を営むために行う行為		不要
協議を要する 行為	国や地方公共団体の機関又は規則で定める機関が行う行為	任意様式
通知を要する 行為	・高速自動車国道、自動車専用道路の新築、改築、維持、修繕、災害復旧又は、それ以外の道路の改築、維持、修繕、災害復旧 ・一般自動車道、専用自動車道の造設、管理 ・バスターミナルの設置、管理 ・河川の改良工事、管理 ・独立行政法人水資源機構法に規定する業務 ・砂防工事、砂防設備の管理 ・地すべり防止工事 ・急傾斜地崩壊防止工事 ・森林法に規定する保安施設事業 ・国有林野内での国民の保健休養のための施設の設置、管理 ・地域森林計画に定める林道の新設、管理 ・土地改良事業 ・地方公共団体又は農業等を営む者で組織する団体が行う、農業構造、林業構造、漁業構造の改善に関する事業 ・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、管理 ・軌道の敷設、管理 ・海岸保全施設の工事、管理 ・航路標識の設置、管理 ・航空保安施設での公共設備、レーダー、通信設備の設置、管理 ・気象、海象、地象などの観測又は通報のための設備の設置、管理 ・漁港漁場整備法に掲げる基本施設、機能施設の工事又は漁港施設の管理 ・港湾施設の工事、管理 ・国、地方公共団体が行う通信業務のための線路、空中線系、電気通信設備を収容するための施設の設置、管理 ・認定電気通信事業のための線路、空中線系、電気通信設備を収容するための施設の設置、管理 ・基幹放送のための線路、空中線系、電気通信設備を収容するための施設の設置、管理 ・電気事業のための電気工作物の設置、管理 ・ガス工作物の設置、管理 ・水道事業、水道用水供給事業、工業用水道事業のための施設又は下水道の排水管やポンプ施設の設置、管理 ・信号機の設置、管理 ・重要文化財、重要有形民俗文化財、埋蔵文化財、史跡名勝天然記念物の保存 ・都市公園、公園施設の設置、管理 ・公園事業、県立自然公園の事業 ・鉱物の掘採	【行為時】 風致地区内行為（変更）通知書（様式第 5 号） ※別表 2 の区分ごとに説明書、図面を添付 【変更時】 風致地区内行為（変更）通知書（様式第 5 号） ※別表 2 の区分ごとに説明書、図面を添付

監督処分

市長は、風致を維持するために必要な限度で、次の措置を命ずること（代執行）ができる

措 置 行 為	・許可の取消、変更、効力の停止、条件の変更 ・建築物等の改築、移転、除去、その他違反を是正するための措置
措 置 対 象 者	・この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者 ・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、請負人（下請人）、自らその工事をしている（した）者 ・許可に付した条件に違反した者 ・詐欺、その他不正な手段により許可を受けた者

報告・立入検査

- 報告

市長は、当該行為の実施状況、その他必要な事項について報告を求めることができる
- 立入検査

監督処分権限の実施においては立入検査ができる（犯罪捜査ではない）

検査対象：当該土地、当該土地にある物件、工事の状況

検査員：市長が命じた者、市長が委任した者（立入検査員証の携帯、提示）

罰則・両罰規定

罰則対象者	罰金
監督処分の命令に違反した者	5 0 万円以下
許可行為に違反した者	3 0 万円以下
許可の条件に違反した者	
※ 法人等の連帯責任あり	

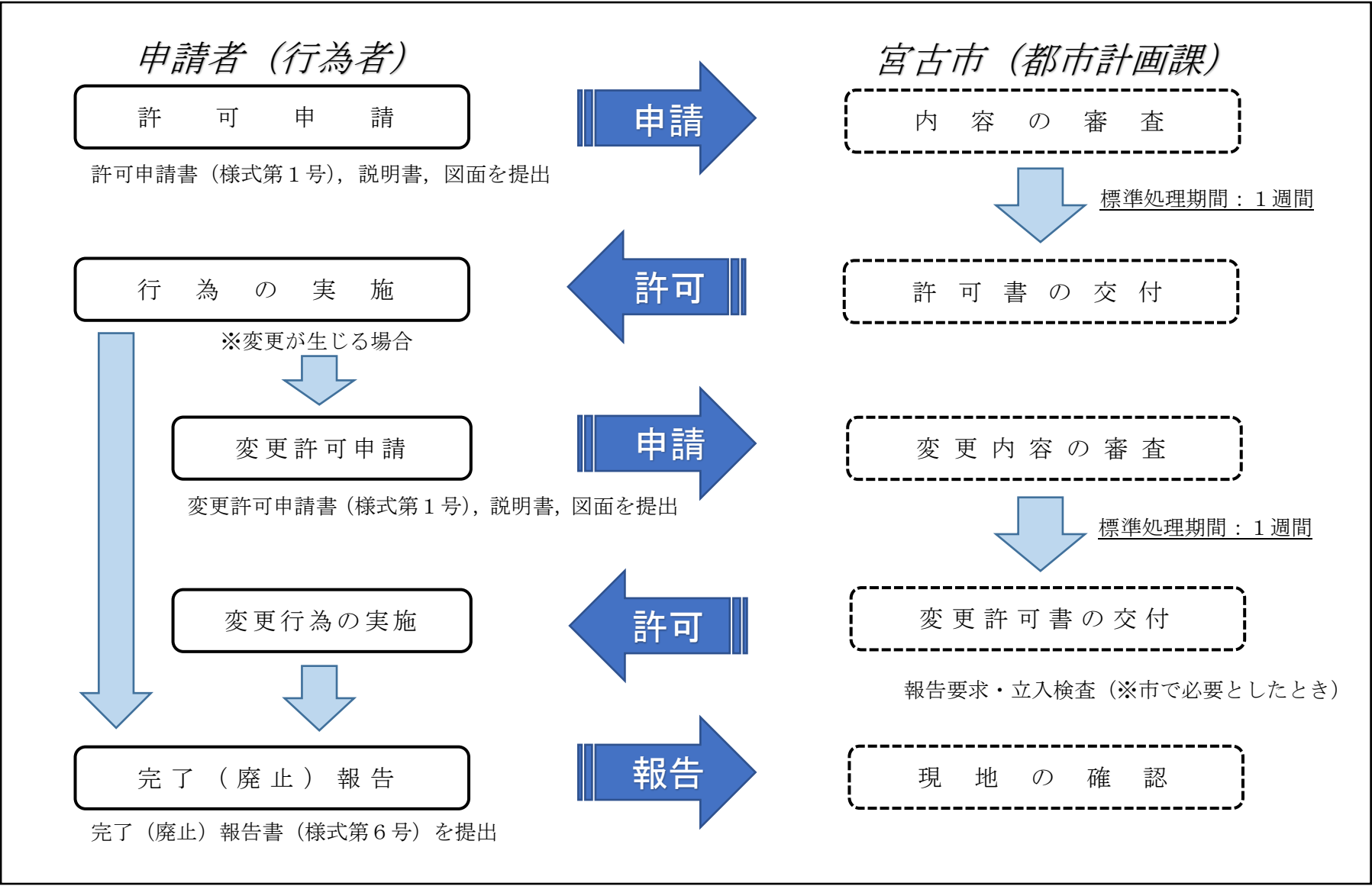
別表 1（数値で定める技術基準）

技術基準 風致地区 の種別	① 高さの上限	② 建ぺい率の上限	③ 道路境界からの離 れの最低限度	④ 道路境界以外の境 界からの離れの最 低限度	⑤ 緑地率の最低限度	⑥ のりの高さの上限
第 1 種地区	8 メートル	20 パーセント	3 メートル	1.5 メートル	30 パーセント	4 メートル
第 2 種地区	10 メートル	30 パーセント	2 メートル	1 メートル	20 パーセント	4 メートル
第 3 種地区	12 メートル	30 パーセント	2 メートル	1 メートル	20 パーセント	5 メートル
第 4 種地区	15 メートル	40 パーセント	2 メートル	1 メートル	10 パーセント	5 メートル

別表 2（添付説明書・図面）

行為の区分	説明書	図面
建築物の建築その他工作物の建設	風致地区内行為説明書（様式第 2 号その 1）	1 付近見取図（方位、施行箇所、道路、河川、公共建築物及び主要な道路、河川、公共建築物等からの距離を明示したもの。以下同じ。） 2 現況・計画配置図（縮尺 50 分の 1 から 600 分の 1 までの図面であって、縮尺、方位、地名及び地番、敷地の境界線、敷地内の工作物、木竹等の位置、工作物から敷地の境界線までの距離並びに敷地に接する道路の位置及び幅員を明示したもの） 3 求積図（敷地面積及び工作物の面積を明示したもの） 4 二面（正面、側面等）以上の立面図（縮尺、高さ、主要部分の材料の種別、仕上げ方法及び色彩並びに建築物その他の工作物の色彩の変更の場合にあつては色彩の変更部分、変更面積及び変更前後の色彩を明示したもの）
建築物その他の工作物の色彩の変更	風致地区内行為説明書（様式第 2 号その 2）	
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	風致地区内行為説明書（様式第 2 号その 3）	1 付近見取図 2 現況・計画平面図（縮尺、方位、地名及び地番、行為地の境界線及び土地に高低差がある場合は等高線、断面図の位置並びに石がき、がけ、木竹、石塊等がある場合はその位置を明示したもの。以下同じ。） 3 現況・計画断面図（縮尺並びに現況及び行為後の状況を明示したもの。以下同じ。） 4 植栽計画平面図（保全される木竹並びに行われる植栽の種類、位置、高さ及び面積を明示したもの）
水面の埋立て又は干拓	風致地区内行為説明書（様式第 2 号その 4）	1 付近見取図 2 現況・計画平面図 3 現況・計画断面図
木竹の伐採	風致地区内行為説明書（様式第 2 号その 5）	1 付近見取図 2 現況・跡地整理計画平面図（縮尺、方位、地名及び地番、行為地の境界線、土地に高低差がある場合は等高線並びに断面図の位置を明示したもの） 3 現況・計画断面図
土石の類の採取	風致地区内行為説明書（様式第 2 号その 6）	
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	風致地区内行為説明書（様式第 2 号その 7）	1 付近見取図 2 現況・計画配置図（縮尺 50 分の 1 から 600 分の 1 までの図面であって、縮尺、方位、地名及び地番、敷地の境界線、敷地内の堆積、工作物、木竹等の位置並びに敷地に接する道路の位置及び幅員を明示したもの） 3 二面（正面、側面等）以上の立面図（縮尺及び主要な部分の高さを明示したもの）

申請手続きの流れ



申請にあたっての留意事項

- ・建築物等の建築については、建築基準法に基づく確認申請を提出する前に、風致地区内行為（変更）許可申請書（様式第1号）を提出してください。
- ・許可行為に変更が生じる場合は、速やかに風致地区内行為（変更）許可申請書（様式第1号）を提出してください。
- ・新たに完了（廃止）届の提出が必要となりました。許可行為を完了又は廃止したときは、速やかに風致地区内行為完了（廃止）報告書を提出してください。



【お問 い 合 わ せ 先】

宮古市都市整備部都市計画課 管理計画係
〒027-8501 宮古市宮町一丁目1番30号
TEL：0193-62-2111 FAX：0193-63-9115
E-mail：toshi@city.miyako.iwate.jp

