

東村山市風致地区内における建築等の規制に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、都市計画において定められた風致地区（面積が10ヘクタール以上であり、かつ、2以上の市の区域にわたるものを除く。以下同じ。）について、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、都市の風致を維持するために必要な事項を定めることを目的とする。

(風致地区の種別)

第2条 風致地区の種別は、第1種風致地区及び第2種風致地区に区分するものとし、その区域の指定は市長が行うものとする。

(許可を要する行為)

第3条 風致地区内において、次の各号に掲げる行為をしようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ市長の許可を受けなければならない。許可を受けた事項を変更しようとする場合においても、また、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「建築」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、次の各号に掲げるものについては、同項の規定による市長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、東京都（以下「都」という。）若しくは東村山市（以下「市」という。）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、当該新築に係る建築物又は改築若しくは増築に係る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8メートルを超えるものを除く。）
- (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。）の建築
  - ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
  - 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
  - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
  - エ ア、イ又はウまでに掲げるもの以外の工作物の建築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宅地の造成等で、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もの
- (8) 次に掲げる木竹の伐採
  - ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の生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 本項各号及び次条各号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) 土石の類の採取で、当該採取による地形の変更が第7号の宅地の造成等と同程度のもの
- (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
- (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) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で面積が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もの
- (13) 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

3 国、都又は市の機関（市長が認めるものを含む。以下「国等の機関」という。）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、当該国等の機関が当該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4条 次の各号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、道路交通若しくは航空機の航行の安全のため必要な施設、気象、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又は電気工作物若しくはガス工作物の設置又は管理

に係る行為(自動車専用道路以外の道路、駅、操車場、車庫及び発電の用に供する電気工作物の新設に係るものを除く。)

(許可の基準)

第5条 市長は、第3条第1項各号に掲げる行為で、次に定める基準に適合しないものについては、同項の許可をしてはならない。

(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、次に該当するものであること。ただし、ア、イ又はウについては、当該建築物の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であって、当該建築物の位置、規模、形態、意匠及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。)が、周辺の土地の状況により、これらの基準による必要がないと認められる場合は、この限りでない。

ア 当該建築物の建ぺい率が、第1種風致地区にあつては10分の2以下、第2種風致地区にあつては10分の4以下であること。

イ 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分では、第1種風致地区にあつては3メートル以上、第2種風致地区にあつては2メートル以上であり、その他の部分では1.5メートル以上であること。

ウ 当該建築物の高さが、第1種風致地区にあつては10メートル以下、第2種風致地区にあつては15メートル以下であること。

エ 当該建築物の位置、形態及び意匠が、当該建築物の敷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(仮設の工作物及び地下に設ける工作物を除く。)の建設については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該建設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) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、色相、明度及び彩度の面から当該変更の行われる建築物等の敷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。

(4) 宅地の造成等については、次に該当するものであること。

ア 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こと。

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少ないこと。

ウ 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、10パーセント以上であること。

エ 面積が1ヘクタールを超える宅地の造成等にあつては、高さが3メートルを超えるのりを生ずる切土若しくは盛土又は都市の風致の維持に特に必要な森林で市長があらかじめ指定したものの伐採を伴わないこと。

(5) 水面の埋立て又は干拓については、当該埋立て又は干拓後の地貌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こと。

(6) 木竹の伐採のうち森林の皆伐については、当該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、当該採取の方法が、当該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) 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、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。

2 市長は、第3条第1項の許可に風致を維持するために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。

(調査のための立入り等)

第6条 市長は、風致の維持のため他人の占有する土地に立ち入って測量又は

調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

- 2 前項の規定により他人の占有する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場合は、これを提示しなければならない。

(監督処分)

第7条 市長は、次の各号の一に該当する者に対して、風致を維持するために必要な限度において、第3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た者
- (3) 第3条第1項の許可に付した条件に違反した者
- (4) 偽りその他不正な手段により第3条第1項の許可を受けた者

- 2 市長は、前項の規定により処分をし、又は必要な措置をとることを命じようとするときは、あらかじめ、当該処分又は措置を命ずべき者について聴聞を行わなければならない。

(罰則)

第8条 前条第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。

- 2 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3条第1項の規定に違反した者
  - (2) 第5条第2項の規定による許可に付せられた条件に違反した者

第9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、その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。

(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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成26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、東京都風致地区条例の一部を改正する条例（平成25年東京都条例第119号）による改正前の東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号。以下「旧都条例」という。）の規定により東京都知事が行った許可等の処分その他の行為又は東京都知事になされている申請その他の行為のうち、この条例の施行後は市長が行うこととなる事務に係るものは、この条例の相当規定により市長が行った許可等の処分その他の行為又は市長になされている申請その他の行為とみなす。

3 前項の規定によりこの条例の相当規定によりなされたものとみなされた東京都知事に対して行われた申請その他の行為に係る許可その他の行為の基準については、旧都条例の規定の例による。