

審査基準及び標準処理期間整理個表

番号 4

処 分 名	風致地区内において建築物等の新築、改築、増築、若しくは宅地の造成、木竹の伐採等に係る許可	
処 分 の 概 要	申請により、許可基準に適合する場合は、許可書を申請者に交付する。	
根 拠 法 令 名	松山市風致地区内における建築等の規制に関する条例(平成16年条例第15号)	
条 項	第2条第1項	
所 管 課	都市・交通計画課	
経由機関での処理期間	なし	
所管課での処理期間	7日	
標準処理期間	計	7日
判断基準	松山市風致地区内における建築等の規制に関する条例第5条に該当するものであることを基準とする。	
【根拠法令等】	<p>(許可を要する行為)</p> <p>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、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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 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。)</p> <p>(3) 水面の埋立て又は干拓</p> <p>(4) 木竹の伐採</p> <p>(5) 土石の類の採取</p> <p>(6) 建築物等の色彩の変更</p> <p>(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</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる行為については、同項の許可を受けることを要しない。</p> <p>(1) 都市計画事業の施行として行う行為</p> <p>(2) 国、愛媛県若しくは本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</p> <p>(3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>(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当該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10メートルを超えることとなるものを除く。)</p> <p>(5) 建築物の移転で、当該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</p> <p>(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、改築、増築、又は移転</p> <p>ア 工事に必要な仮設の工作物</p> <p>イ 地下に設ける水道管、下水道管、井戸その他の工作物</p> <p>ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台</p> <p>エ 建築物の存する敷地内に設ける当該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。以下同じ。)その他の工作物</p> <p>オ 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(放送法施行規則(昭和25年電波監理委員会規則第10号)第2条第4号に規定する有線一般放送をいい、その全てが共同聴取業務であるものに限る。以下同じ。)の用に供する線路又は空中線系のうち、高さが15メートル以下であるもの(新築にあつては、有線一般放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。)</p>	

※根拠法令や審査基準の内容全てを記載することができない場合は、
それらが記載された文書等の縦覧をもって代えることができる。

カ 農林漁業を営むための工作物

キ アからカ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) 次に掲げる宅地の造成等

ア 高さが1.5メートルを超えるのりを生じる切土又は盛土を伴わない土地の形質の変更(建築物の存する敷地外のものにあつては、面積が10平方メートル以下のものに限る。)

イ 農林漁業を営むために行う宅地の造成及び土地の開墾以外の土地の形質の変更(用排水施設、農道又は林道の設置に伴うものにあつては、その幅員が2メートル以下のものに限る。)

(8) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓

(9) 次に掲げる木竹の伐採

ア 間伐、枝打ち、除伐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 建築物の存する敷地内における高さが5メートル以下の木竹の伐採

カ 森林の択伐、皆伐等林業を営むために必要な木竹の伐採

キ この項の各号及び次条各号に掲げる行為のため必要な測量、実施調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

(10) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第7号アの土地の形質の変更と同程度のもの

(11) 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

(12) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、当該堆積に係る面積が10平方メートル以下であり、かつ、その高さが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、愛媛県又は本市の機関(独立行政法人等で規則で定めるものを含む。以下この項において同じ。)が行う第1項に規定する行為については、同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、愛媛県又は本市の機関は、これら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。

(許可の基準等)

第5条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で次の各号に定める基準に適合するものについては、同項又は前条第1項の許可をするものとする。

(1) 建築物等の新築

ア 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。

イ 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。

ウ その他の建築物等

(ア) 建築物

a 建築物の高さが10メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、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、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に認められる場合においては、この限りでない。

b 建築物の建ぺい率(建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第1項に規定する建ぺい率をいう。以下同じ。)が10分の4以下であること。ただし、土地の状況により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。

c 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、道路に接する部分にあつては2メートル以上、その他の部分にあつては1メートル以上であること。ただし、土地の状況により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。

d 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。

e 建築物の敷地が造成された宅地又は埋立て若しくは干拓が行われた土地であるときは、風致の維持に必要な植栽その他の措置を行うものであること。

(イ) 工作物 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

ア 建築物 改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えず、かつ、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。

イ 工作物 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

ア 仮設の建築物等

(ア) 建築物等の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。

イ 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。

ウ その他の建築物等

(ア) 建築物

a 増築後の建築物の高さが10メートル以下であること。第1号ウ(ア)aただし書の規定は、この場合について準用する。

b 増築後の建ぺい率が10分の4以下であること。第1号ウ(ア)bただし書の規定は、この場合について準用する。

c 建築物の増築部分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、道路に接する部分にあっては2メートル以上、その他の部分にあっては1メートル以上であること。第1号ウ(ア)cただし書の規定は、この場合について準用する。

d 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。

(イ) 工作物 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) 建築物等の移転

ア 建築物

(ア) 移転後の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、道路に接する部分にあっては2メートル以上、その他の部分にあっては1メートル以上であること。第1号ウ(ア)cただし書の規定は、この場合について準用する。

(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。

イ 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) 宅地の造成等 次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

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25パーセント以上(自己の居住の用に供する住宅の用に供する宅地の造成にあっては、15パーセント以上)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。

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 1ヘクタールを超える宅地の造成等にあっては、ア及びイのほか、次に掲げる要件に該当すること。

(ア) 高さが5メートルを超えるのりを生じる切土又は盛土を伴わないこと。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。

(イ) 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必要であるものとして、あらかじめ市長が指定したものの木竹の伐採を伴わないこと。

エ 1ヘクタール以下の宅地の造成等で、ウ(ア)に規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽を行うものであること等により当該切土又は盛土により生じるのり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。

(6) 水面の埋立て又は干拓

ア 適切な植栽を行うものであること等により行為後の地貌(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少ないこと。

(7) 木竹の伐採 次に掲げる要件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(第5号ウ(イ)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

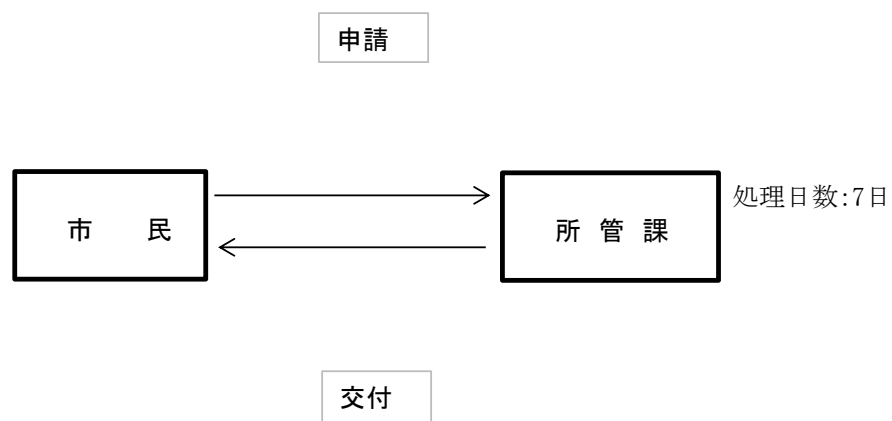
(8) 土石の類の採取 採取の方法が、露天掘り(必要な埋め戻し又は植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさないものを除く。)でなく、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(9) 建築物等の色彩の変更 変更後の建築物等の色彩が当該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。

(10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 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2条第1項及び前条第1項の許可には、都市の風致の維持上必要な条件を付けることができる。この場合における条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課すものであってはならない。

手続の流れ



※根拠法令や審査基準の内容全てを記載することができない場合は、
それらが記載された文書等の縦覧をもって代えることができる。