

建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に関する条例（通称：景観支障防止条例）

和歌山県 都市政策課

この条例は、著しく劣悪な景観により県民の生活環境が阻害されることを防止するため、建築物等が廃墟化し景観上支障となることを禁止し、そのような廃墟については、周辺住民からの要請をもって除去などの措置を行わせることが可能とすることを定めています。

1. 建築物等が廃墟とならないような最低限のルールを定めています。

建築物等の維持保全の努力義務

○ 景観上支障な廃墟としないように適切な維持管理に努める必要があります。

- ・ 建築物等所有者は、建築物等の外観について、著しい破損、腐食等を生ずることにより周辺の良好な景観に支障となる廃墟とならないよう維持保全に努めなければなりません。

建築物等の状態規制

○ 建築物等が、景観支障状態である廃墟となることを禁止します。

- ・ 建築物等が特に著しい破損、腐食等が生じており、周辺の良好な景観と著しく不調和な状態（**景観支障状態**）となることを禁止します。



※「特に著しい破損、腐食」とは
長期間適切な維持保全がされていないことにより、屋根または外壁の1/10以上が損壊に至った状態

景観支障状態とは

- ・ 長期間、適切に維持保全されていないことにより、特に著しい破損、腐食が生じているものが対象となります。

特に著しい破損、腐食とは

- ・ 建築物等の基本的機能が喪失した状態として、屋根または外壁の 1/10 以上が損壊に至った状態のものです。
- ・ 1/10 以上の算定は、道路その他の公共の場所から容易に望見される部分が対象となり、開口部（窓や扉）を除外して算定します。

- ・ 周辺の良好な景観と著しく不調和となっているものが対象となります。
- ・ 空き家となっていることが条件です。（使用されているものは対象外です。）

問い合わせ先

和歌山県県土整備部都市住宅局都市政策課 景観・公園班

〒640-8585 和歌山市小松原通り一丁目1番地

TEL 073-441-3228 FAX 073-441-3232

E-mail keikan@pref.wakayama.lg.jp

ホームページ <http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/080900/>

2. 周辺住民からの要請により、廃墟の撤去命令等を行います。

周辺住民からの景観支障除去措置の要請

○ 景観上支障となっている廃墟の周辺住民は、撤去命令等を行うよう知事に要請ができます。

- ・ 景観支障状態となっている廃墟等の**周辺住民等は**、景観上の支障を除去するための措置を知事に要請することが可能です。

要請の手続き

- ・ 要請は、**周辺住民等**総数の2/3以上による共同要請が必要となります。

周辺住民等とは

- ・ 廃墟から100m以内の区域の20歳以上の居住者
- ・ 廃墟から100m以内の区域の土地の所有者若しくは借地権者

景観支障除去措置の勧告、命令

○ 知事は、必要があると認められる場合に、手続きを経て勧告、命令を行います。

- ・ 要請があった場合に、右記の手続きを経て必要と認められる場合、まず除却等の**勧告**を行います。
- ・ 勧告に従わない場合で、周辺の良好な景観への支障が特に著しい場合には、除却等の**命令**を行います。

勧告、命令を行う際に必要な手続き

- ・ 対象となる廃墟に関する調査を行います。
- ・ 廃墟の所有者等から意見を聞きます。
- ・ 和歌山県景観審議会に意見を聞きます。
- ・ 市町村長に意見を聞きます。

既存不適格物件への命令

○ 条例施行時点（H24.1.1）で景観支障状態となっている廃墟（既存不適格物件）についての命令は、損失補償を行います。

○ この場合、除却により土地の価額が上昇する場合、その額を損失補償の額から差し引きます。

行政代執行

- 命令に従わない場合、行政代執行の措置を検討します。