

○佐賀市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成18年6月20日

条例第23号

改正 平成19年7月4日条例第34号

平成22年3月25日条例第8号

平成26年12月18日条例第32号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画区域内に適用する。

(建築物の用途)

第4条 前条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内において、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表建築してはならない建築物の項に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 前項の規定は、市長が当該計画地区内における土地の利用状況等に照らして、周辺の適正な都市機能及び健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、適用しない。

3 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、佐賀市建築審査会（以下「建築審査会」という。）の同意を得なければならない。

4 市長は、別表第2の2の表城内A地区の欄第1号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 市長は、前2項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の3日前までに公告しなければならない。

(平19条例34・一部改正)

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表建築物の敷地面積の最低限度の部最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表建築物の敷地面積の最低限度の部適用除外の項に掲げる建築物の敷地面積については、適用しない。

3 第1項の規定は、同項の規定又は同項若しくは別表第2を改正した場合の改正後の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 第1項又は別表第2を改正した場合の改正後の規定の施行又は適用の際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

4 第1項の規定は、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなった土地

(2) この条例で定める建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に適合するに至った土地

(平19条例34・一部改正)

(壁面の位置の制限)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から当該建築物の敷地と道路の境界線（以下「道路境界線」という。）又は隣地境界線までの距離は、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の

部距離の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定は、同項に規定する数値に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の部適用除外の項に掲げるものに該当する場合においては、適用しない。

(平19条例34・一部改正)

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表建築物の高さの最高限度の部最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の規定は、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表建築物の高さの最高限度の部適用除外の項に掲げる建築物の高さについては、適用しない。

3 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に基づく建築物の各部分の高さの最高限度(以下「建築物の各部分の高さの最高限度」という。)を定めている場合において、当該各部分の高さを算定する場合を除き、第1項の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは算入しない。

4 建築物の各部分の高さの最高限度を定めている場合における第1項の規定の適用については、北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

5 建築物の各部分の高さの最高限度を定めている場合における第1項の規定の適用については、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地盤面をいう。)より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(平19条例34・追加)

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第8条 次の各号のいずれかに該当する各建築物に対する第6条第1項又は前条第1項の規定の適用については、当該各建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(1) 法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けた各建築物

(2) 法第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた各建築物

(平19条例34・旧第7条繰下・一部改正)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第9条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定により第4条第1項、第6条第1項又は第7条第1項の規定の適用を受けない建築物について規則で定める範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項、第6条第1項又は第7条第1項の規定は、適用しない。

2 前項に規定するもののほか、法第3条第2項の規定により第7条第1項の規定の適用を受けない建築物の規則で定める改築で、市長が土地の利用上やむを得ないと認めて許可した場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第7条第1項の規定は、適用しない。

3 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

(平19条例34・追加)

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 この条例の規定は、市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、当該許可の範囲内において適用しない。

2 前条第3項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

(平19条例34・旧第9条繰下・一部改正)

(建築物の敷地が計画地区等の区域の内外にわたる場合等の措置)

第11条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合又は計画地区の2以上にわたる場合における第4条第1項又は第5条第1項の規定の適用については、その敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときは、その建築物又は敷地の全部についてこれらの規定は適用せず、その敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときは、区域内に属する敷地の最大部分が属する計画地区に係るこれらの規定をその建築物又は敷地の全部について適用し、第6条第1項又は第7条第1項の規定の適用については、建築物の部分の属する計画地区の制限を当該建築物の部分に適用する。

(平19条例34・旧第10条繰下・一部改正)

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平19条例34・旧第11条繰下)

(罰則)

第13条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第5条第1項の規定に違反した場合（前号に規定する場合を除く。）又は第6条第1項若しくは第7条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
- (4) 法第87条第2項において準用するこの条例の第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第3号に規定する違反があった場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

（平19条例34・旧第12条繰下・一部改正）

（両罰規定）

第14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に関して、前条の違反行為をした場合においては、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。

（平19条例34・旧第13条繰下）

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成18年7月1日から施行する。

（佐賀市手数料条例の一部改正）

2 佐賀市手数料条例（平成17年佐賀市条例第60号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（平成19年7月4日条例第34号）

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。

（佐賀市手数料条例の一部改正）

2 佐賀市手数料条例（平成17年佐賀市条例第60号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（平成22年3月25日条例第8号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成26年12月18日条例第32号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

（平19条例34・平26条例32・一部改正）

名称	区域
兵庫北地区地区整備計画区域	佐賀都市計画兵庫北地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
佐賀城内地区地区整備計画区域	佐賀都市計画佐賀城内地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
藤木西地区地区整備計画区域	佐賀都市計画藤木西地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条、第5条、第6条、第7条関係）

（平19条例34・全改、平22条例8・平26条例32・一部改正）

1 兵庫北地区地区整備計画区域

計画地区	低層住宅地地区	一般住宅地地区	沿道地区	住宅・商業共生地区A	住宅・商業共生地区B
建築してはならない建築物					(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 自動車教習場 (4) 畜舎
建築物の敷地面積の最低限度	最低限度	200平方メートル(土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分により200平方メートル未満になる場合は、当該仮換地又は換地処分により定められた面積の数値)			
	適用除外	公衆便所、巡査派出所、公衆電話所、消防施設及び集会所並びに建築基準法施行令第130条の4第5号に規定する建築物			
外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離	距離	(1) 道路境界線までの距離は、1メートル (2) 隣地境界線までの距離は、0.6メートル	道路境界線までの距離は、1メートル		
	適用除外	(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が40平方メートル以内であるもの			

2 佐賀城内地区地区整備計画区域

計画地区	城内A地区	城内B地区
建築してはならない建築物	<p>(1) 住戸の数が4戸以上の共同住宅又は長屋（市長が敷地の形態上及び土地の利用上やむを得ないと認めて許可した場合については、この表の城内B地区の欄第1号に規定する建築物）</p> <p>(2) 店舗で床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 自動車修理工場</p> <p>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のため貯蔵に供する建築物を除く。）</p>	<p>(1) 住戸の数が15戸以上の共同住宅又は長屋</p> <p>(2) 住戸の数が4戸以上15戸未満の共同住宅又は長屋で、その外壁等の面から都市計画道路城内線又は都市計画道路佐賀駅下古賀線の道路端までの距離が20メートル未満のもの</p> <p>(3) 店舗で床面積の合計が1,000平方メートル以上のもの</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎</p> <p>(6) 自動車修理工場</p> <p>(7) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のため貯蔵に供する建築物を除く。）</p>
建築物の高さの最高限度	<p>(1) 建築物の高さについては、10メートル（軒の高さが10メートル以下の建築物で、勾配が10分の2以上の屋根の水平投影面積の合計が当該建築物の水平投影面積（ひさしの部分の面積を除く。）の3分の2以上のものにあつては、13メートル）</p> <p>(2) 建築物（軒の高さが7メートル未満で、かつ、地階を除く階数が2以下のものを除く。）の各部分の高さについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以下の範囲内においては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた数値</p>	
適用除外	都市計画として決定された公園の区域内の建築物	



3 藤木西地区地区整備計画区域

計画地区		一般住宅地区	北側斜線制限地区
建築物	建築してはならない	次に掲げる建築物以外のもの (1) 一戸建ての専用住宅 (2) 法別表第2(イ)項第2号に掲げる建築物 (3) 公民館その他これに類する施設 (4) 前3号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。)	
建築物の敷地面積の最低限度	最低限度	250平方メートル	
	適用除外	市長が敷地の形態上及び土地の利用上やむを得ないと認めた場合 外	
外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離	距離	(1) 道路境界線又は隣地境界線(北側の隣地境界線に限る。)までの距離は、1.5メートル (2) 隣地境界線(北側の隣地境界線を除く。)までの距離は、1メートル(物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が40平方メートル以内である附属建築物にあっては、0.5メートル)	
	適用除外	外	
建築物の高さの最高限度	最高限度	10メートル	(1) 建築物の高さについては、10メートル (2) 建築物の各部分の高さについては、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以下の範囲内においては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた数値
	適用除外		