

○佐賀市風致地区内における建築等の規制に関する条例

平成17年10月1日

条例第184号

改正 平成23年10月6日条例第12号

平成24年12月21日条例第35号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第58条第1項の規定に基づき、風致地区（面積が10ヘクタール以上のものであって、他の市町の区域にわたるものを除く。以下同じ。）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必要な事項を定めるものとする。

(平24条例35・一部改正)

(行為の制限)

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、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長の許可を受けなければならない。

(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

(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 前項に規定する許可を受けた者は、許可を受けた行為の内容を変更しようとするときは、市長の許可を受けなければならない。

3 前2項の規定にかかわらず、第1項各号に掲げる行為に該当する行為で、次に掲げるものについては、前2項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、県若しくは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

(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、新築、改築又は増築に係る建築物又はその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1.5メートルを超えることとなるものを除く。）
- (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。）の新築、改築、増築又は移転
 - ア 風致地区内において行う祭礼その他これに類する慣例としての行事及び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 その他の工作物で、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) 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 本項各号及び第5項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、その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) 面積が10平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (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、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) 屋外の工事の区域における土石、廃棄物又は再生資源の堆積（当該工事に伴う堆積で、当該工事の施工期間内のものに限る。）
- (14) 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為
 - ア 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
 - イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
 - (ア) 建築物の新築、改築、増築又は移転

- (イ) 工作物のうち、当該敷地に存する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。）その他これらに類する工作物以外のものの新築、改築、増築又は移転
- (ウ) 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う宅地の造成等
- (エ) 高さが5メートルを超える木竹の伐採
- (オ) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が（ウ）の宅地の造成等と同程度のもの
- (カ) 建築物等の色彩の変更で、第11号に該当しないもの
- (キ) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積で、高さが1.5メートルを超えるもの

ウ 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（以下「認定電気通信事業」という。）又は放送法施行規則（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のうちテレビジョン放送に係る業務（再放送の業務に限る。以下「有線テレビジョン放送業務」という。）及びラジオ放送に係る業務（共同聴取業務に限る。以下「有線ラジオ放送業務」という。）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の新築（有線テレビジョン放送業務又は有線ラジオ放送業務の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転

エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

- (ア) 建築物の新築、改築、増築又は移転
- (イ) 用排水施設（幅員が2メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置
- (ウ) 宅地の造成又は土地の開墾
- (エ) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）
- (オ) 水面の埋立て又は干拓

4 国、県又は市の機関（独立行政法人その他の法人のうち規則で定めるものを含む。以下この項において「国等の機関」と総称する。）が行う行為については、第1項及び第2項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国等の機関は、そ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。

5 次に掲げる行為については、第1項及び第2項の許可を受け、又は前項の規定による協議をすることを要しない。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) 高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）による高速自動車国道若しくは

- 道路法（昭和27年法律第180号）による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕若しくは災害復旧（これらの道路とこれらの道路以外の道路（道路運送法（昭和26年法律第183号）による一般自動車道を除く。）とを連絡する施設の新設及び改築を除く。）又は道路法による道路（高速自動車国道及び自動車専用道路を除く。）の改築（小規模の拡幅、舗装、勾配の緩和、線形の改良その他道路の現状に著しい変更を及ぼさないものに限る。）、維持、修繕若しくは災害復旧に係る行為
- (2) 道路運送法による一般自動車道及び専用自動車道（鉄道若しくは軌道の代替に係るもの又は一般乗合旅客自動車運送事業の用に供するものに限る。）の造設（これらの自動車道とこれらの自動車道以外の道路（高速自動車国道法による高速自動車国道及び道路法による自動車専用道路を除く。）とを連絡する施設の造設を除く。）又は管理に係る行為
- (3) 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号）によるバスターミナルの設置又は管理に係る行為
- (4) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川又は同法第100条第1項の規定により指定された河川の改良工事の施行又は管理に係る行為
- (5) 独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）第12条第1項に規定する業務（同項第2号ロに掲げる施設に係る業務及び同項第4号に規定する業務を除く。）に係る行為（前号に掲げるものを除く。）
- (6) 砂防法（明治30年法律第29号）による砂防工事の施行又は砂防設備の管理（同法に規定する事項が準用されるものを含む。）に係る行為
- (7) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）による地すべり防止工事の施行又は地すべり防止施設の管理に係る行為
- (8) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）による急傾斜地崩壊防止工事の施行又は急傾斜地崩壊防止施設の管理に係る行為
- (9) 森林法（昭和26年法律第249号）第41条に規定する保安施設事業の施行に係る行為
- (10) 国有林野内において行う国民の保健休養の用に供する施設の設置又は管理に係る行為
- (11) 森林法第5条に規定する地域森林計画に定める林道の開設、改良及び管理に係る行為
- (12) 土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- (13) 地方公共団体又は農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造又は漁業構造の改善に関し必要な事業の施行に係る行為（水面の埋立て及び干拓を除く。）
- (14) 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（駅、操車場、

車庫その他これらに類するもの（以下「駅等」という。）の建設を除く。）又は管理に係る行為

(15) 鉄道事業法（昭和61年法律第92号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で、一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設（鉄道事業にあつては、駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為

(16) 海岸法（昭和31年法律第101号）による海岸保全施設に関する工事の施行又は海岸保全施設の管理に係る行為

(17) 航路標識法（昭和24年法律第99号）による航路標識の設置又は管理に係る行為

(18) 港則法（昭和23年法律第174号）による信号所の設置又は管理に係る行為

(19) 航空法（昭和27年法律第231号）による航空保安施設で、公共の用に供するもの又は同法第96条に規定する指示に関する業務の用に供するレーダー又は通信設備の設置又は管理に係る行為

(20) 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する設備の設置又は管理に係る行為

(21) 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第1項に掲げる基本施設又は同条第2号イ及びロに掲げる機能施設に関する工事の施行又は漁港施設の管理に係る行為

(22) 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設（同条第6項の規定により同条第5項第1号から第5号までに掲げる港湾施設とみなされた施設を含む。）に関する工事の施行又は港湾施設の管理に係る行為

(23) 国又は地方公共団体が行う通信業務の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

(24) 認定電気通信事業の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

(25) 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の用に供する線路又は空中線系及びこれらに係る電気通信設備を収容するための施設の設置又は管理に係る行為

(26) 電気事業法（昭和39年法律第170号）による電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電の用に供する電気工作物の設置を除く。）又は管理に係る行為

(27) ガス事業法（昭和29年法律第51号）によるガス工作物の設置（液化石油ガス以外の原料を主原料とするガスの製造の用に供するガス工作物の設置を除く。）

又は管理に係る行為

(28) 水道法(昭和32年法律第177号)による水道事業若しくは水道用水供給事業若しくは工業用水道事業法(昭和33年法律第84号)による工業用水道事業の用に供する施設又は下水道法(昭和33年法律第79号)による下水道の排水管若しくはこれを補完するため設けられるポンプ施設の設置又は管理に係る行為

(29) 道路交通法(昭和35年法律第105号)による信号機の設置又は管理に係る行為

(30) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第78条第1項の規定により指定された重要有形民俗文化財、同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財又は同法第109条第1項の規定により指定され、若しくは同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物の保存に係る行為

(31) 都市公園法(昭和31年法律第79号)による都市公園又は公園施設の設置又は管理に係る行為

(32) 自然公園法(昭和32年法律第161号)による公園事業又は佐賀県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為

(33) 鉱業法(昭和25年法律第289号)第3条第1項に規定する鉱物の掘採に係る行為

(平23条例12・平24条例35・一部改正)

(許可の基準)

第3条 市長は、前条第1項各号に掲げる行為で、次に定める基準に適合するものについては、同項及び同条第2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) 当該建築物等の構造が、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) 当該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については、当該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) 建築物にあっては、当該建築物の高さが15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、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においては、この限りでない。

(イ) 建築物にあっては、当該建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。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。

(ウ) 建築物にあっては、当該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。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。

(エ) 建築物にあっては、当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては、当該工作物の位置、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。

(オ) 建築物にあっては、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が行われることが確実に認められるものであること。

(2) 建築物等の改築

ア 建築物にあっては、改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。

イ 建築物にあっては、改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては、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) 当該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については、増築後の当該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) 建築物にあっては、当該増築部分の建築物の高さが15メートル以下であること。第1号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。

(イ) 建築物にあっては、増築後の建築物の建ぺい率が10分の4以下であること。第1号ウ(イ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

(ウ) 建築物にあっては当該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

分にあつては1メートル以上であること。第1号ウ（ウ）ただし書の規定は、この場合について準用する。

（エ） 建築物にあつては増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては増築後の工作物の位置、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 建築物にあつては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。第1号ウ（ウ）ただし書の規定は、この場合について準用する。

イ 建築物にあつては、移転後の建築物の位置が、工作物にあつては、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） 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該変更の行われる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。

（6） 宅地の造成等については、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（規則で定めるところにより算定した面積をいう。）の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が、10分の2（当該宅地の造成等が行われる土地の面積が300平方メートル未満であり、かつ、土地の形状等により当該割合とすることが困難と認められる場合には、当該割合に2分の1を乗じて得た割合）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つては、次に掲げる行為を伴わないこと。

（ア） 高さが2メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土（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を除く。）

（イ） 都市の風致の維持上特に枢要な森林としてあらかじめ市長が指定したものの伐採

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ず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。

（7） 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

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。

(8) 木竹の伐採については、木竹の伐採が次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 前条第1項第1号及び第3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6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

(9) 土石の類の採取については、採取の方法が、露天掘りでなく（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場合を除く。）、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。

(10) 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、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。

（平24条例35・一部改正）

（許可の条件）

第4条 第2条第1項及び第2項に規定する許可には、都市の風致の維持上必要な条件を付することができる。この場合において、その条件は、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。

（監督処分）

第5条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、風致を維持するため必要な限度において、第2条第1項又は第2項の規定によってした許可を取り消し、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の条例の規定に基づく処分に違反した者

(2) この条例の規定又はこの条例の規定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行っている者若しくはした者

(3) 第2条第1項又は第2項に規定する許可に付した条件に違反している者

(4) 詐欺その他不正な手段により第2条第1項又は第2項に規定する許可を受けた

者

- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、市長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(立入検査)

第6条 市長又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の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なければならない。
- 3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第8条 第5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。

第9条 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2条第1項又は第2項の規定に違反した者
- (2) 第4条の規定により許可に付せられた条件に違反した者

第10条 第6条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の罰金に処する。

第11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3条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、合併前の佐賀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年佐賀市条例第1号。以下「合併前の条例」と

いう。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3 施行日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお合併前の条例の例による。

附 則（平成23年10月6日条例第12号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年12月21日条例第35号）

（施行期日）

1 この条例は、平成25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の前日までに、風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年佐賀県条例第19号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例による改正後の佐賀市風致地区内における建築等の規制に関する条例の相当規定によりなされたものとみなす。