

○雲仙市風致地区内における建築等の規制に関する条例

平成24年12月25日

条例第26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）第58条第1項の規定に基づき、風致地区内における建築等の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(行為の制限)

第2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、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) 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。）

(3) 木竹の伐採

(4) 土石の類の採取

(5) 水面の埋立て又は干拓

(6) 建築物等の色彩の変更

(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 市長は、前項の許可に、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、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。

3 第1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若しく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別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（い）欄に掲げる高さ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行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土地の形質の変更で、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、その採取による地形の変更が第7号の土地の形質の変更と同程度のもの
- (10) 建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、へい、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) 風致地区が決定され、又はその区域が拡張された際既に着手していた行為
- (13) 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。）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土地の形質の変更
 - (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）の土地の形質の変更と同程度のもの
 - (カ) 建築物等の色彩の変更で第10号に該当しないもの
- ウ 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）による認定電気通信事業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）による有線一般放送（共同聴取業務に限る。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが15メートル以下であるものの新築（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。）、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、次の各号に掲げるものを除く。
 - (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（独立行政法人通則法（平成11年法律第103号）第2条第1項に規定する法人をいう。）その他の法人のうち規則で定めるものを含む。）が行う行為については、第1項の規定を適用しない。この場合において、当該行為をしようとするものは、あらかじめ、市長に協議しなければならない。

（適用除外）

第3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) 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工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項第1号、第2号イ及び第3号（水資源開発施設に係る部分に限る。）に規定する業務に係る行為（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工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工に係る行為

(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工に係る行為

(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条の規定による地域森林計画に定める林道の新設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) 軌道法（大正10年法律第76号）による軌道の敷設（駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- (17) 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工又は海岸保全施設の管理に係る行為
- (18) 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
- (19) 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
- (20) 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
- (21) 気象、海象、地象又は洪水その他これら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
- (22) 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第3条第1号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工又は漁港施設の管理に係る行為
- (23) 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。）に関する工事の施工又は港湾施設の管理に係る行為
- (24) 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
- (25) 電気通信事業法による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
- (26) 放送法（昭和25年法律第132号）によ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
- (27) 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

(28) 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

(29) 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充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

(30) 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

(31) 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

(32) 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

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

(34) 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
(風致地区の種別)

第4条 風致地区の種別は第1種、第2種、第3種及び第4種とし、その種別ごとの区域は規則で定める。

(許可の基準)

第5条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で別表第1、別表第2及び別表第3に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(工事の状況等検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物件又は工事若しくはその他の行為の状況を検査する必要があるときは、その必要の限度において、当該土地に、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ときは、立ち入ろうとする日の3日前までに、その旨を土地の占有者に通知しなければならない。

3 第1項の規定により、建築物が所在し、又はかき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとするときは、その立ち入ろうとする者は、立入りの際、あらかじめ、その旨を土地の占有者に告げなければならない。

4 日の出前又は日没後においては、土地の占有者の承諾があった場合を除き、前項に規定する土地に立ち入ってはならない。

5 土地の占有者は、正当な理由がない限り、第1項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。

(証明書の携帯)

第7条 前条第1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なければならない。

2 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。

(監督処分)

第8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、この条例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ている者若しくはした者

(3) 第2条第1項の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項の許可を受けた者

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、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。

(罰則)

第9条 前条の規定による市長の命令に違反した者は、500,000円以下の罰金に処する。

第10条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

(1) 第2条第1項の規定に違反した者

(2) 第2条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反した者

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、その法人又は人の義務又は財産に関して前2条に規定する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。

(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。

附 則

(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前に、風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年長崎県条例第41号)の規定に基づき長崎県知事が行った許可、処分その他の行為又

は長崎県知事に対して行われた協議、通知、申請その他の行為は、この条例の相当規定によりされたものとみなす。

別表第1（第5条関係）

区分		許可の基準
建築物等の 新築	仮設の建築物等	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。
	地下に設ける建築物等 その他の建築物等	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物にあつては、当該建築物の高さが別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（い）欄に掲げる高さを超えないこと。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。 2 建築物にあつては、建ぺい率が別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（う）欄に掲げる割合を超えないこと。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。 3 建築物にあつては、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つては別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（え）欄に掲げる距離、その他の部分にあつては別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（お）欄に掲げる距離以上であること。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。 4 建築物にあつては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつ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。 5 建築物にあつては、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最小限度の植栽その他の措置を行うものであること。

建築物等の改築	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物にあつては、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。 2 建築物にあつては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつ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。 	
建築物等の増築	仮設の建築物等	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。
	地下に設ける建築物等	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。
	その他の建築物等	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物にあつては、当該増築部分の建築物の高さが別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（い）欄に掲げる高さを超えないこと。ただし、当該建築物の位置、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。 2 建築物にあつては、増築後の建ぺい率が別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（う）欄に掲げる割合を超えないこと。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。 3 建築物にあつては、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つては別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（え）欄に掲げる距離、その他の部分にあつては別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（お）欄に掲げる距離以上であること。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。 4 建築物にあつては増築物の建築物の位置、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。
建築物等の移転	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物にあつては、移転後の建築物の外壁又はこれに 	

	<p>代る柱の面から敷地境界線までの距離が、道路に接する部分にあつては別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（え）欄に掲げる距離、その他の部分にあつては別表第2の（あ）欄に掲げる種別ごとに同表の（お）欄に掲げる距離以上であること。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。</p> <p>2 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。</p>
<p>宅地の造成等</p>	<p>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。</p> <p>(1) 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（以下「緑地率」という。）が別表第3の区分の欄に掲げる区分ごとに同表の緑地率の欄に掲げる割合（当該宅地の造成等に係る土地の面積が1,000平方メートル未満の場合には、当該割合に2分の1を乗じて得た割合）以上であること。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>ア 宅地の造成等に係る土地の地形に応じ5メートルを超えてのりを生ずる切土又は盛土。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。</p> <p>イ 都市の風致の維持上特に重要な森林で、市長があらかじめ指定したものの伐採</p> <p>(4) 1ヘクタール以下の宅地の造成等で（3）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。</p>
<p>木竹の伐採</p>	<p>木竹の伐採が、次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われた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。</p>

	<p>(1) 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</p> <p>(2) 森林の択伐</p> <p>(3) 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（前項（3）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</p> <p>(4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採</p>
土石の類の採取	採取の方法が、露天掘りでなく（必要な埋めもどし若しく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。
水面の埋立て又は干拓	次に掲げる要件に該当するものであること。 <p>(1) 適切な植栽を行う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。</p> <p>(2) 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。</p>
建築物等の色彩の変更	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。
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。

別表第2（第2条関係、第5条関係）

	(あ)	(い)	(う)	(え)	(お)
種別		高さ	建ぺい率	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の道路に接する部分の境界線までの距離	外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の他の部分の境界線までの距離
第1種		8メートル	10分の2	3メートル	1.5メートル
第2種		10メートル	10分の3	2メートル	1メートル
第3種		13メートル	10分の3	2メートル	1メートル
第4種		15メートル	10分の4	2メートル	1メートル

別表第3（第5条関係）

区分	緑地率	
都市計画法上の市街化区域又は用途地域が定められていない土地の区域	第1種	10分の4
	第2種	10分の3

	第3種	10分の2
	第4種	10分の2
都市計画法上の市街化区域又は用途地域が定められている土地の区域		10分の2