

○さいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例

平成14年12月26日

条例第111号

改正 平成16年3月26日条例第32号

平成16年10月20日条例第58号

平成17年3月25日条例第116号

平成19年6月22日条例第36号

平成20年7月15日条例第34号

平成23年7月5日条例第29号

平成23年10月27日条例第36号

平成27年3月12日条例第28号

平成28年3月16日条例第20号

平成29年3月29日条例第34号

平成29年10月31日条例第55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。

(許可を要する行為)

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、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（風致地区外への移転を除く。）
- (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) 建築物等の意匠（色彩を含む。以下同じ。）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。)のたい積

2 前項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる行為で次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
- (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12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工事に必要な仮設の工作物の新築、改築、増築又は移転
 - 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の新築、改築、増築又は移転
 - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - エ ア、イ又はウに掲げる工作物以外の工作物の新築、改築、増築又は移転で、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に必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ この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、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの

以外のものの意匠の変更

- (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) 面積が10平方メートル以下の屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積で、高さが1.5メートル以下であるもの
- (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) 建築物等の意匠の変更で第10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たい積で、高さが1.5メートルを超えるもの
 - ウ 認定電気通信事業又は有線一般放送（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（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 農業、林業又は漁業を営むために行う行為。ただし、次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

3 国、県若しくは本市の機関又は次に掲げる独立行政法人が行う行為については、第1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、県若しくは本市の機関又は独立行政法人は、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。

- (1) 独立行政法人都市再生機構
- (2) 国立研究開発法人森林研究・整備機構
- (3) 独立行政法人労働者健康安全機構
- (4) 独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構
- (5) 独立行政法人水資源機構
- (6) 独立行政法人中小企業基盤整備機構
- (7) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- (8) 独立行政法人環境再生保全機構

(一部改正〔平成16年条例32号・58号・19年36号・20年34号・23年29号・23年36号・27年28号・28年20号・29年34号〕)

(適用除外)

第3条 次に掲げる行為については、前条第1項の規定による許可又は同条第3項の規定による協議を要しない。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、こう配の緩和、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（同項第5号を除く。）に規定する業務に係る行為（前号に掲げるものを除く。）
- (6) 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。）
- (7) 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。）
- (8) 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
- (9) 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（鉄道事業にあっては、駅等の建設を除く。）又は管理に係る行為
- (10) 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
- (11) 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若しくは通信設備の設置又は管理に係る行為
- (12) 気象、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
- (13) 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
- (14) 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
- (15) 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
- (16) 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
- (17) 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

(18) 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

(19) 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

(20) 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

(21) 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

(一部改正〔平成16年条例32号・58号・17年116号・23年36号・29年55号〕)

(許可の基準)

第4条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為が次の各号に掲げる行為の区分に応じ、当該各号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。

(1) 建築物等の新築 次に掲げる建築物等の区分に応じ、それぞれ次に定める基準

ア 仮設の建築物等 次に掲げる基準

(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、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。

イ 地下に設ける建築物等 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 ア及びイに掲げる建築物等以外の建築物等 次に掲げる基準

(ア) 建築物にあっては、当該建築物の高さが12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に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、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が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。

(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、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、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。

(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を行うものであること。

(2) 建築物等の改築 次に掲げる基準

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 次に掲げる建築物等の区分に応じ、それぞれ次に定める基準

ア 仮設の建築物等 次に掲げる基準

(ア) 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、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 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。

ウ ア又はイに掲げる建築物等以外の建築物等 次に掲げる基準

(ア) 建築物にあっては、当該増築部分の建築物の高さが12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に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、増築後の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が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。

(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、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、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。

(エ) 建築物にあっては増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっ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。

(4) 建築物等の移転 次に掲げる基準

ア 建築物にあっては、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、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、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。

イ 建築物にあっては移転後の建築物の位置が、工作物にあっ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) 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、10パーセント以上であること。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。

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 切土又は盛土により生ずるのりが当該土地及びその周囲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。

エ 土地の形質の変更を行う土地の区域の面積が1ヘクタールを超えるものにおいては、ア、イ及びウに掲げる要件によるほか、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ずる切土又は盛土を伴わないこと。

(イ) 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致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伐採を伴わないこと。

- (6) 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（前号エ（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
- (7) 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。
- (8) 建築物等の意匠の変更 変更後の意匠が変更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調和すること。
- (9) 水面の埋立て又は干拓 水面の埋立て又は干拓後の地表面の形状が埋立て又は干拓を行う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こと。
- (10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積 たい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 第2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することができる。

（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項の許可を取消し、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) 第2条第1項の規定に違反した者
- (2) 偽り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
- (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) この項の規定による処分に違反した者
- (5) 次条第1項の規定による立入り又は検査を妨げた者
- (6) 第2条第1項の規定、同項の許可に付した条件若しくはこの項の規定による処分に違反した工事又は偽りその他不正な手段により、第2条第1項の許可を受けた工事の注

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

- 2 市長は、前項の規定による処分をしようとするときは、さいたま市行政手続条例（平成13年条例第22号）第13条第1項の規定による意見陳述のための手続の区分にかかわらず、聴聞を行わなければならない。
- 3 第1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、過失がなくて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が行われないときは、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、公示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項の規定に違反した者
- (2) 第2条第1項の許可に付した条件に違反した者

（両罰規定）

第10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。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成15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埼玉県風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年埼玉県条例第28号）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成16年3月26日条例第32号）

この条例は、平成16年4月1日から施行する。

附 則（平成16年10月20日条例第58号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成17年3月25日条例第116号）

この条例は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成19年6月22日条例第36号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成19年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日以後に郵政民営化法（平成17年法律第97号）第5条第2項各号に定める株式会社又は同法第6条第2項の独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構が行うこの条例による改正後のさいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例第2条第1項各号に掲げる行為で、同日前にこの条例による改正前のさいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例第2条第3項の規定により日本郵政公社が市長に協議したものは、この条例による改正後のさいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例第4条第1項の規定により許可を受けた行為とみなす。

附 則（平成20年7月15日条例第34号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成23年7月5日条例第29号）

この条例は、平成23年10月1日から施行する。

附 則（平成23年10月27日条例第36号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年 3 月12日条例第28号）

この条例は、平成27年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成28年 3 月16日条例第20号）

この条例は、平成28年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成29年 3 月29日条例第34号）

この条例は、平成29年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成29年10月31日条例第55号）

この条例は、公布の日から施行する。