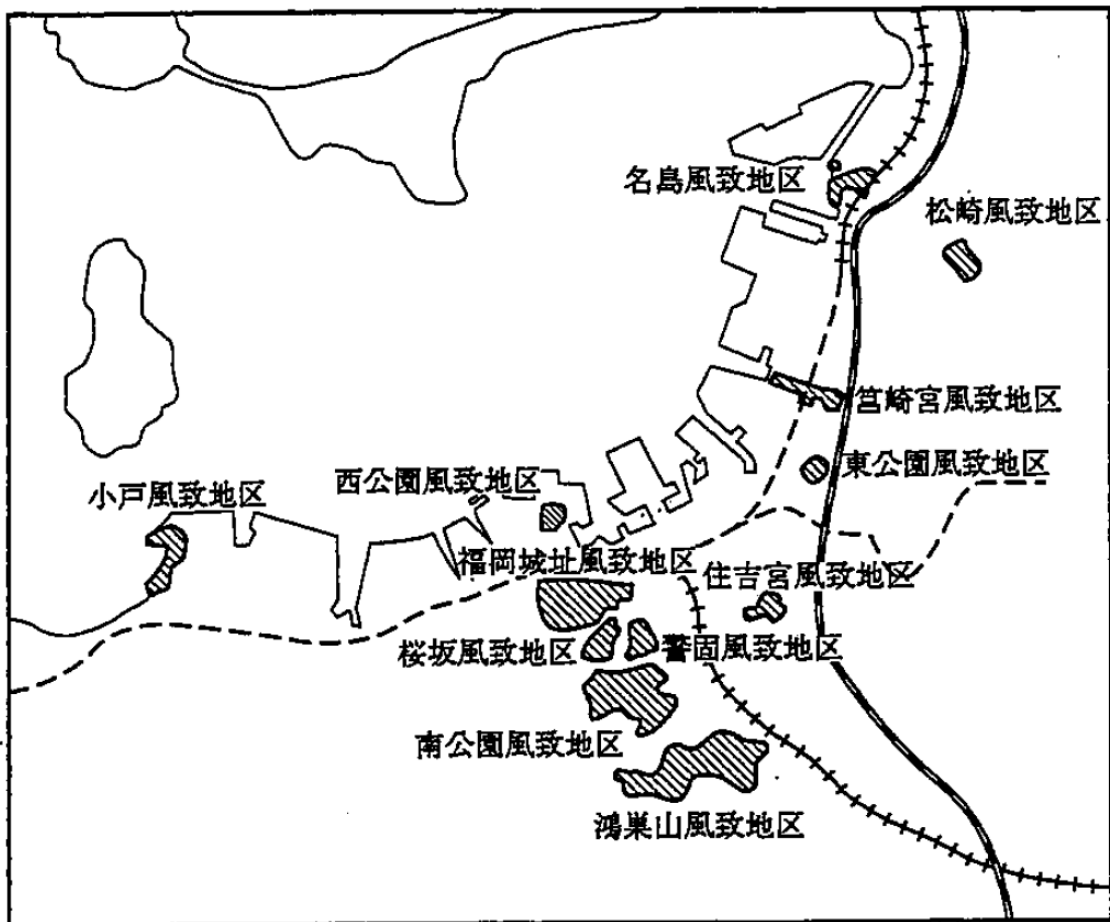


風致地区内の行為許可申請のあらまし

(令和3年9月1日改訂版)



福岡市風致地区位置図 (略図)

1 風致地区とは

風致地区とは、都市の中の樹林地や水面などの自然的景観を維持し、人と自然との調和のとれた環境をつくるため、都市計画法に基づいて定められた地区で、造成や建築などを行うときには一定の制限があります。

うるおいのある生活環境を保つために、また、自然と共生した風格のある都市をつくっていくために、みなさん一人ひとりのご理解とご協力によって緑を保存し整備していくことが必要です。

2 許可の必要な行為

風致地区内で、次の行為をするときは、市長の許可が必要です。

- 1 建築物、その他の工作物の新築、改築、増築、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
- 3 木竹の伐採(高さ5 m以上の木竹を伐採する場合等)
- 4 土石類の採取
- 5 水面の埋立等
- 6 建築物等の色彩の変更
- 7 屋外における、土石、廃棄物又は再生資源の堆積

ただし、下記のとおり、許可を要しない行為に該当する場合は、市長の許可は必要ありません。

3 許可を要しない行為（抜粋）

許可を要しない行為の中で、特にお問い合わせが多いものについて、下記のとおり抜粋して記載しております。その他、不明な場合はみどり活用課までお問い合わせください。

次の行為をするときは、市長の許可は必要ありません。

- 1 建築物の新築、改築又は増築で、その新築、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 m²以内であるもの（ただし、新築、改築又は増築後の建築物の高さ及び建蔽率が風致地区内の基準を超えるものは、設置できません）
- 2 工作物の新築等で、それに係る部分の高さが1.5m以下であるもの
- 3 面積が10 m²以下の宅地の造成等で、高さ1.5mを超えるのりを生じる切土若しくは盛土又は高さが1.5mを超える擁壁の設置を伴わないもの
- 4 枯損した木竹又は危険な木竹又は木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採

4 許可の基準

風致地区内で上記の行為を行う場合は、敷地内の緑や周辺の景観等の調和を確保するために、一定の制限があります。例えば、建蔽率、外壁後退の制限は、敷地内の緑化面積を確保するためであり、建築物等の高さ、外観の制限は、周囲の景観と調和を図っていくためです。従って、許可にあたっては、風致を維持するために条件を付けることがあります。

なお、当該許可は、当該行為の内容について許可基準に適合するか否かを確認するものであり、行為者の権限等については確認の対象としておりません。申請者と土地所有者が異なる場合は、事前に土地所有者の承諾を受けるようお願いいたします。

1 建築物、その他の工作物の新築、改築、増築、移転

- (1) 建築物等の高さは、15m以下です。(高さの算定方法は建築基準法によりますが、風致を維持する観点から、極力、建築物等の接する最低地盤から最高の高さが 15m以下となるようお願いいたします。)
- (2) 建蔽率は 40%以下です。(角地の割り増しはありません。)
- (3) 建築物は、道路から 2 m以上、隣地から 1 m以上の外壁後退をとってください。(外壁後退とは、壁面、柱、屋外階段、バルコニー、ベランダ、出窓、玄関庇の柱、戸袋、袖壁等の外面からセットバック後の道路境界及び隣地境界までの有効後退のことです。)
ただし、出窓、戸袋で建築面積に含まれずその外壁の長さの合計が各階ともに 3 m以下の場合、各階とも緩和される場合があります。(事前協議が必要)
- (4) 建築物、工作物等の色彩は、周辺の風致と調和するものとし、高彩度等派手なものや光沢のあるものは避けてください。
- (5) 風致地区内では、みどり率(敷地面積に対して生長した樹木の樹冠を水平に投影した面積の割合)が 30%以上となるよう、別表-1 及び備考に定める植栽基準以上の樹木を植栽してください。(建蔽率の制限は、樹木を植栽するスペースを確保するための制限です。)
- (6) 将来生長した樹木の樹冠同士が重なりあった部分、敷地からはみ出た部分、建物等にかかる部分についてはみどり率に算入できません。その部分を控除した上でみどり率を算定してください。別表-1 の本数を確保しても控除部分が発生するため、みどり率が 30%に満たなくなる場合があります。この場合、不足面積分については、さらに樹木を植栽するか、芝生や地被類などを植栽することで補ってください。
- (7) 高さが 1.5mを超える擁壁、石積、のりを生じる場合は、適切な植栽(ツタ等での表面緑化又は前面に植栽)や表面仕上げ(コンクリート壁面へのタイルや石貼り、吹付けやつつき仕上げ等)等を行ってください。
- (8) 植栽は、高木(高さ 2.5m以上)を主体として、道路沿いなど多くの人の目にふれやすい場所を中心に計画してください。
- (9) 道路沿いは、道路と建物の間に高木を主体として植栽を行い、将来、建物が樹木によってみえかくれするように植栽してください。(道路から 2 m以上の外壁後退は、植栽するスペースを確保するための制限です。)
- (10) 道路沿いには、ブロック塀等をつくるのは極力避け、生垣や透視性のあるフェンス、格子柵にしてください。
- (11) 樹木の生育のためにも舗装は必要最小限とし、芝生を張るなど、できる限り緑化してください。
- (12) 敷地内の樹木は、できる限り残すかまたは移植してください。

2 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更

- (1) 土地の形質の変更は周辺の風致と著しく不調和とならないようにしてください。
- (2) 敷地内の樹木は、できる限り残すかまたは移植してください。
- (3) 擁壁、石積、法面等の高さは5 m以下です。
ただし、やむを得ず2段以上(1段の高さは5 m以下)で合計高さが5 mを越える擁壁、石積、法面等を設置する場合は、壁面と壁面あるいは法面と法面の途中に2 m以上の小段を設け、小段に中木以上の樹木を2 m間隔以内で植栽して下さい。
- (4) 分譲地の造成における宅地一区画の面積は、その後の建築・植栽の許可基準が充分満足できる面積を確保して下さい。
- (5) 風致地区内では、みどり率(敷地面積に対して生長した樹木の樹冠を水平に投影した面積の割合)が30%以上となるよう、別表-1及び備考に定める植栽基準以上の樹木を植栽してください。ただし、のちに建築物を建築する予定がある場合は、その際に植栽を行っていただいても構いません。(別途、誓約書が必要となります。)
- (6) 将来生長した樹木の樹冠同士が重なりあった部分、敷地からはみ出た部分、建物等にかかる部分についてはみどり率に算入できません。その部分を控除した上でみどり率を算定してください。別表-1の本数を確保しても控除部分が発生するため、みどり率が30%に満たなくなる場合があります。この場合は、不足面積分をさらに樹木を植栽するか、芝生や地被類などを植栽してください。
- (7) 高さが1.5mを超える擁壁、石積、のりを生じる場合は、適切な植栽(ツタ等での表面緑化又は前面に植栽)や表面仕上げ(コンクリート壁面へのタイルや石貼り、吹付けやつつき仕上げ等)等を行ってください。
- (8) 宅地の造成等のみで建築時に緑化を行う場合は誓約書を提出してください。

3 木竹の伐採

- (1) 敷地内の樹木の伐採は、建築物の新築等を行うために必要最小限にとどめ、できる限り移植してください。
- (2) 敷地内に1,000 m²以上の樹林(木竹の集団)がある場合は、樹林地面積の30%以上の現況樹林を一団で保存してください。
- (3) みどり率及び別表-1の植栽基準本数の基準を満たす範囲内で伐採を行ってください。

※ ご不明な点がございましたら、ご相談ください。
なお、具体的な計画が出来た段階で詳細の事前協議をお願いします。

別表－1

植栽基準本数(高木換算本数)

敷地面積	本数	敷地面積	本数	敷地面積	本数
97.2 m ² 以下	5 本	272.2 m ² 以下	14 本	536.6 m ² 以下	23 本
116.6 m ² 以下	6 本	291.6 m ² 以下	15 本	560.0 m ² 以下	24 本
136.1 m ² 以下	7 本	311.1 m ² 以下	16 本	583.3 m ² 以下	25 本
155.5 m ² 以下	8 本	396.6 m ² 以下	17 本	606.6 m ² 以下	26 本
175.0 m ² 以下	9 本	420.0 m ² 以下	18 本	630.0 m ² 以下	27 本
194.4 m ² 以下	10 本	443.3 m ² 以下	19 本	653.3 m ² 以下	28 本
213.8 m ² 以下	11 本	466.6 m ² 以下	20 本	676.6 m ² 以下	29 本
233.3 m ² 以下	12 本	490.0 m ² 以下	21 本	700.0 m ² 以下	30 本
252.7 m ² 以下	13 本	513.3 m ² 以下	22 本		

敷地面積が 700 m²を越える場合は、(敷地面積×30%÷7 m²)本以上とします。

[備 考]

- 1 植栽基準には既存木、移植木も含みます。
- 2 中木は2本で高木1本に、低木は10本で高木1本に換算します。
- 3 高木の規格は高さ2.5m以上、中木1.5m以上、低木は40cm以上とします。
ただし、カイズカイブキ、アラカシ等生け垣として植えられ将来とも葉張りのでない場合には、高さ2.5mでも中木として扱います。
- 4 樹木樹冠の水平投影面積を計上する際は、将来的な樹形を考慮し、高木は直径3.0m、中木は直径2.1m、低木は直径0.9mの樹冠であるとして算出することができます。ただし、既存の樹木については現状樹冠の大きさとしします。
- 5 高木の植栽本数は、表の植栽基準本数の3分の1以上を標準とします。
- 6 緑化ブロック等を使用する場合に、植物で覆われていないブロック等の部分は、緑化面積として計上できません。
- 7 建築物の高さが12mを超える場合は、表の植栽基準本数の20%増しとします。
- 8 敷地内に300 m²以上1,000 m²未満の樹林(木竹の集団)がある場合で、30%以上を保存しない場合は、伐採する樹林地面積における植栽本数は、表の20%増しとします。

5 提出する書類

1 申請時に提出する書類(提出部数：2部)

風致地区内行為許可申請書	福岡市風致地区のホームページに掲載しています なお、申請者は施主をご記載ください	
各計画書	<p>福岡市風致地区のホームページに掲載しています</p> <p>許可を受けようとする行為の種類が複数ある場合は、該当する計画書それぞれを準備すること</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物、その他の工作物の新築、改築、増築、移転 ⇒様式第7号 2 宅地の造成、土地の開墾、その他の土地の形質の変更 ⇒様式第8号 3 木竹の伐採 ⇒ 様式第10号 4 土石類の採取 ⇒ 様式第11号 5 水面の埋立等 ⇒ 様式第9号 6 建築物等の色彩の変更 ⇒ 様式第7号 7 屋外における、土石、廃棄物又は再生資源の堆積 ⇒様式第12号 </div>	
添付図等	位置図	原則として1/5,000の尺度が望ましい
	現状写真	行為地の現状が判断できること 配置図等に撮影方向を図示すること 写真上に、敷地境界線を赤線で明示すること
	樹木、樹林の現状図	高さ5m以上の樹木、樹林等を伐採する場合に必要な 位置、樹種、高さを明示すること
	配置図	建築物の配置は外壁線を図示し、出窓、ベランダ等がある場合は、 点線にて外壁線を記入すること 外壁後退の有効距離を記入すること 建築物以外の工作物、フェンス、擁壁、塀、舗装等の外構施設を図示すること 実測図に敷地面積求積計算式を記入すること
	平面図	建築面積求積計算式を記入すること 増築の場合は既設建物を図示すること
	立面図	最高高さを記入すること

縦横断面図	平坦地の場合は不要
植栽計画図	植栽計画表を記載すること 樹木の位置及び規格、樹種を明示すること 計画するみどり率を明示すること なお、宅地の造成等のみ行為申請で緑化を行えない場合は、建築物の建築時に緑化を行う旨を様式第8号の摘要欄に記入すること
字図	字図の写し

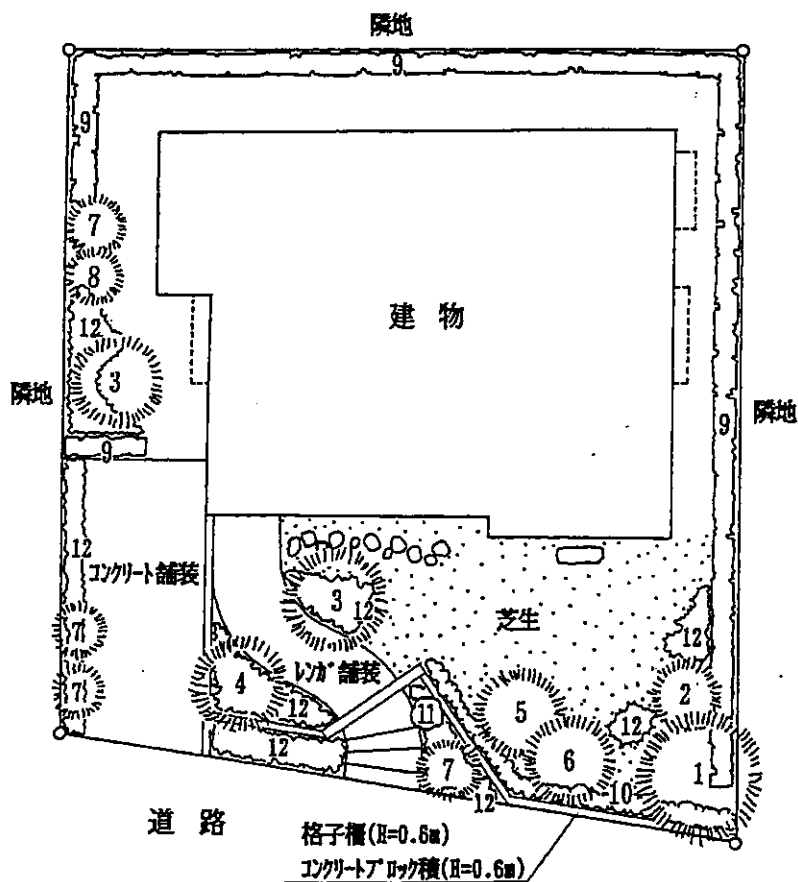
2 許可後に変更が生じた際に提出する書類(提出部数：2部)

風致地区内行為許可申請書 (変更)	福岡市風致地区のホームページに掲載しています なお、申請者は施主をご記載ください
変更理由書	福岡市風致地区のホームページに掲載しています
各計画書	福岡市風致地区のホームページに掲載しています 計画書の内容に変更が無い場合は不要
図面等	変更が生じた箇所が分かるもの

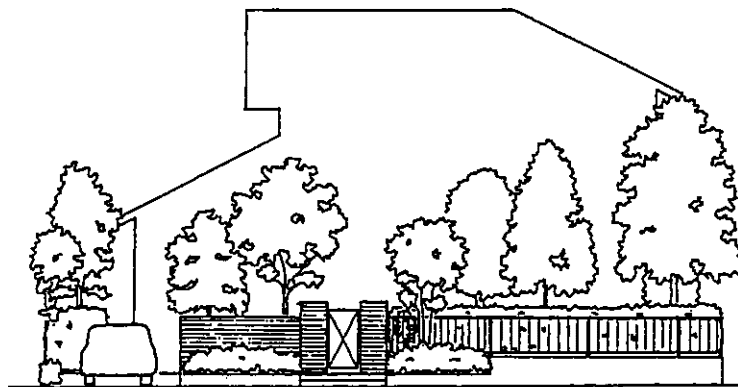
3 完了時に提出する書類(提出部数：1部)

工事完了後、すみやかに提出してください。

完了届	福岡市風致地区のホームページに掲載しています
完了写真	完了の状況が判断できること(植栽の高さや本数や外壁後退の寸法等がわかるようにスケールをあてた写真)
平面図	各完了写真の撮影位置及び方向を記載すること



平面図



立面図

植栽計画表

既存・ 新植	番号	樹 種			高さ (m)	本数 (本)	換算 本数
		高木	中木	低木			
既存	1	クログネモチ			5.5	1	
#	2	ヤブツバキ			3.0	1	
	3	ケヤキ			4.5	2	
新植	4	ハナミズキ			3.5	1	
#	5	ヤマモモ			3.0	1	
#	8	コブシ			4.0	1	
#	7	オトメツバキ			2.5	4	
#	8	ヤマボウシ			2.5	1	12
#	9	サザンカ			1.5	84	
#	10	バコパ			1.5	18	40.0
#	11			姫サツキ	1.0	1	
#	12			サツキ	0.5	42	4.3
合 計						57.7	

基準本数：12本以上

庭木によく使われる樹木

常緑高木	クログネモチ ヤマモモ アラカシ シラカシ スダジイ カクレミノ モッコク クロマツ イヌマキ 他
落葉高木	コブシ ハナミズキ ヤマボウシ エゴノキ リョウブ コナラ ウメ モモ モミジ サルスベリ ナツツバキ (ケヤキ) (ヤマザクラ) 他
常緑中木	サザンカ ツバキ カイズカイブキ ヒイラギ ネズミモチ キンモクセイ他
落葉中木	ムクゲ ハコネウツギ ハナカイドウ 他
低 木	サツキ ヒラドツツジ ジンチョウゲ イヌツゲ クチナシ アジサイ カンツバキ コデマリ ハクチョウゲ アセビ ユキヤナギ アオキ 他
生 垣	サザンカ アラカシ イヌマキ カイズカイブキ カナメモチ ヒイラギ セイヨウイボタノキ 他

擁壁、石積などの 緑化方法	
1 ツル植物を上から垂らす ヘデラ・カリエンシス、 ビョウモククワガサ、 フィリックスなどが よく使われます。 植付は平均50cm間隔	
2 ツル植物を下から這わす ツルハリス、キツネノテ オチなど よく使われます。 植付は平均50cm間隔	
3 擁壁の前に樹木を 植え込みます。	
4 緑化ブロックを使う ことで、壁面全体に 植え込みができます。 ツル類やハナダなどが よく植えられます。	
5 石積にくぼみをつけて 樹木や花を植え込みます。 樹木ではツツジ類 花ではマダモトなどが よく植えられます。	

6 その他留意事項

1 植栽計画

風致地区許可の審査においては、植栽計画が特に重要な審査対象となります。十分な植栽計画ができない場合は、建築物等の計画を変えていただくこともありますので、植栽条件が厳しい場合は、建築物の詳細な設計に入る前に、一度協議されることをおすすめします。

風致地区以外での建築工事では、建物が完成した後に別途植栽計画を立てる場合も多くありますが、風致地区内で建築物等を計画する場合には、植栽計画や外構計画を同時に計画する必要があります。

また、植栽を計画する際には、工事途中で変更が生じないように、申請代理人は申請者と植栽位置、樹種等を十分に協議・検討して、植栽計画を立ててください。

2 建築確認申請

建築確認は、交付された許可書(表紙)の写しを添付して申請してください。

3 許可後の内容の変更

許可書交付後に申請内容に変更が生じることが明らかになった場合には、協議してください。

変更理由書の提出が必要となり、さらに、変更内容に応じて、行為許可申請書(変更)の提出が必要な場合もあります。

4 申請者の変更

申請者が変更になった場合は、従前の申請者が行った行為、許可を承継するものとします。

5 立入検査、監督処分

許可にあたって必要な場合には、立入検査を行います。また、条例あるいは条例に基づく処分に違反した場合には、許可の効力の停止、または行為停止命令および違反是正のために必要な措置の命令を行う他、罰金に処せられますのでご注意ください。

6 行為の廃止

許可書交付後に許可に係わる行為を廃止したときは、すみやかに行為廃止届を提出して下さい。

7 標準処理期間

(1) 標準処理期間 …… 14日間

(2) 標準処理期間の算定

① 標準処理期間は、申請書を受理した日の翌日から起算して当該処理通知を行うまでの日数です。

② 標準処理期間の算定は、福岡市の休日を定める条例(平成2年条例第52号)に定める休日はこれを算入します。

(3) 標準処理期間に含まない期間

① 申請の不備または補正に要する期間

② 国、他の地方公共団体等関係機関への協議及び照会並びに審査会、審査会等における審議、審査等に要する期間

(4) 標準処理期間の適用外

他法令の許認可等を必要とする申請であって、当該許認可等と同時に行う申請については適用を除外します。

8 許可表示板の掲示

許可を受けたものは、当該表示に係る行為の期間中、行為地の見やすい場所に許可表示板を掲示して下さい。

7 風致地区一覧

＜福岡市風致地区一覧＞

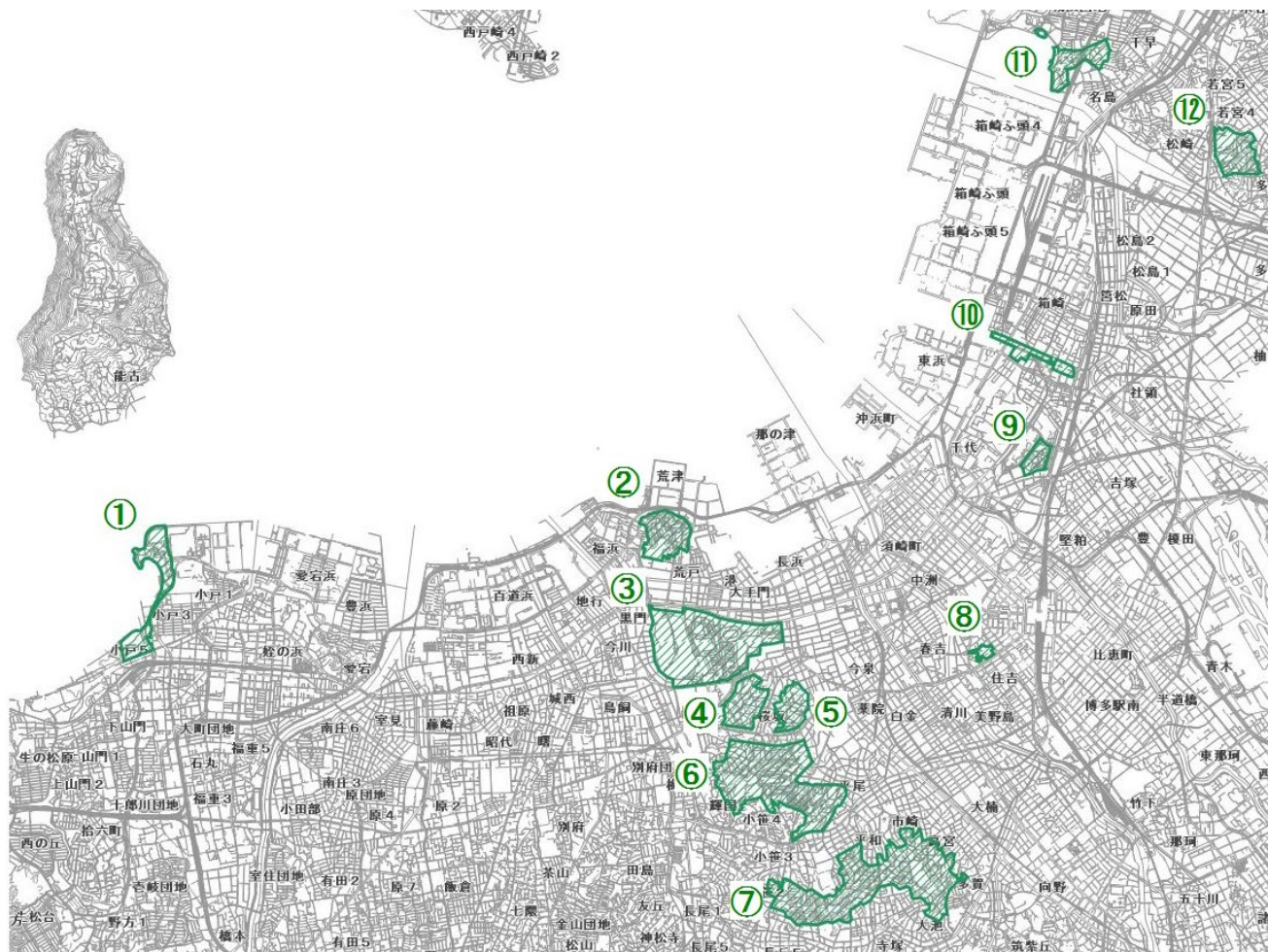
福岡市では現在、下記の12の地区が風致地区に指定されており、すべての地区が「**第3種風致地区**」に該当します。

番号	風致地区名	住所	
		区名	丁名
①	小戸	西区	小戸2丁目の一部、小戸3丁目の一部、小戸5丁目の一部
②	西公園	中央区	西公園の一部、伊崎の一部
③	福岡城址	中央区	大濠公園の一部、大濠1丁目の一部、城内の一部
④	桜坂	中央区	赤坂3丁目の一部、桜坂2丁目の一部、六本松3丁目の一部
⑤	警固	中央区	警固2丁目の一部、警固3丁目の一部、桜坂1丁目の一部
⑥	南公園	中央区	小笹4丁目の一部、小笹5丁目の一部、御所ヶ谷の一部、桜坂3丁目の一部、谷1丁目の一部、谷2丁目の一部、輝国1丁目の一部、輝国2丁目の一部、平尾5丁目の一部、平尾浄水町の一部、南公園の一部
⑦	鴻巣山	中央区	小笹1丁目の一部、小笹2丁目の一部
		南区	市崎2丁目の一部、大池1丁目の一部、大池2丁目の一部、多賀1丁目の一部、高宮4丁目の一部、長丘2丁目の一部、平和1丁目の一部、平和2丁目の一部、平和4丁目の一部
⑧	住吉宮	博多区	住吉3丁目の一部
⑨	東公園	博多区	東公園の一部
⑩	筥崎宮	東区	箱崎1丁目の一部、箱崎2丁目の一部、箱崎4丁目の一部、馬出4丁目の一部
⑪	名島	東区	名島1丁目の一部、名島2丁目の一部、名島3丁目の一部
⑫	松崎	東区	多々良2丁目の一部、大字松崎、松崎1丁目の一部、若宮3丁目の一部

※風致地区の位置については福岡市 web まっぷ (<https://webmap.city.fukuoka.lg.jp>) においても、ご確認ください。

※風致地区境界に関してなど、詳細な位置情報については、みどり活用課へ直接ご確認をお願いします。

<福岡市風致地区位置図>



風致地区に関するお問い合わせは
住宅都市局 花とみどりのまち推進部 みどり活用課 へ
TEL (092) - 711-4367