

# 3章

## 大規模建築物等に関する事項

景観計画区域内の都市景観の形成に大きな影響を与える大規模な建築物や工作物(以下「大規模建築物等」という。)を適切に誘導し、周辺の景観と調和し、かつ個性豊かで魅力ある都市景観の形成を図るため、届出対象行為及び良好な景観形成のための行為の制限を定めます。

### 第1節 届出対象行為

下記に示す規模の建築物又は工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更する修繕又は模様替え、外観の色彩の変更を届出対象とします。また、下記の届出対象行為の全てを景観法第17条による特定届出対象行為とします。

※)都市景観形成地区の届出対象行為については、第4章を参照してください。

※)届出の適用除外となる通常管理行為については、巻末の資料編を参照してください。

届出が必要な行為・規模		
建築物	1. 都心ゾーン、一般市街地ゾーン、港湾ゾーンにあっては、高さが31mを超え、又は延床面積が10,000㎡を超えるもの。	都市ゾーン 一般市街地ゾーン 港湾ゾーン
	2. 歴史・伝統ゾーンにあっては、高さが15mを超え、又は延床面積が1,500㎡を超えるもの。 ただし、※)沿道区域については、通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除くすべてのものとする。	歴史・伝統ゾーン
	3. 山の辺・田園ゾーン、海浜ゾーンにあっては、高さが10mを超え、又は延床面積が1,000㎡を超えるもの。	山の辺・田園ゾーン 海浜ゾーン
	4. 福岡市都市計画高度地区の規定による許可を受けて建築物の高さの最高限度の規定を適用しないこととされたもの。	
	5. 建築基準法第59条の2第1項の規定による許可を受けたもの。	
工作物	1. 都心ゾーン、一般市街地ゾーン、港湾ゾーンにあっては、高さが31mを超えるものとする。ただし、工作物のうち、高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道その他これらに類するものについては、幅員が10mを超え、又は長さが30mを超えるものとする。	都市ゾーン 一般市街地ゾーン 港湾ゾーン
	2. 歴史・伝統ゾーンにあっては、高さが15mを超えるものとする。ただし、工作物のうち、高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道その他これらに類するものについては、幅員が10mを超え、又は長さが30mを超えるものとする。ただし、※)沿道区域については、通常管理行為、軽易な行為その他の行為を除くすべてのものとする。	歴史・伝統ゾーン
	3. 山の辺・田園ゾーン、海浜ゾーンにあっては、高さが10mを超えるものとする。ただし、工作物のうち、高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道その他これらに類するものについては、幅員が10mを超え、又は長さが30mを超えるものとする。	山の辺・田園ゾーン 海浜ゾーン

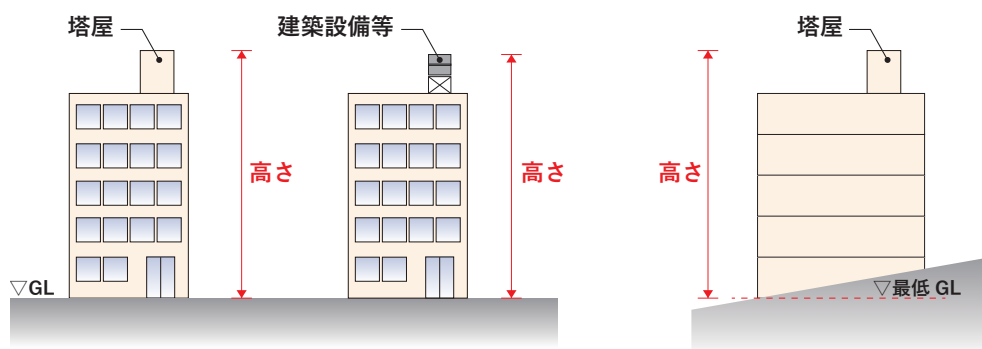
※)沿道区域:40, 41, 42ページの図を確認してください。沿道区域は、道路及び参道の境界より30mの範囲です。ただし、敷地の一部が沿道区域に含まれる場合は、敷地全体を沿道区域として扱います。

## ■高さ・面積の考え方

建築物等の高さは、最低地盤面(建築物等が周囲の地面と接する位置の最低の高さにおける水平面をいいます。)からの高さにより算定します。

またこの場合、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及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物等の高さに算入するものとします。

面積について、増築の場合、同一敷地内の建築物の延床面積の合計が届出対象規模以上となる場合は、新築建築物が届出対象規模未満であっても、届出が必要です。



## ■都市景観アドバイザー制度について

福岡市では、行政、事業者・設計者等が共働して地域の良い景観形成を促進していくために、「福岡市都市景観アドバイザー制度」を導入しています。専門家の意見を聴くことが必要と判断される事案について、福岡市都市景観アドバイザー会議を開催し、専門家による助言・指導を行っています。

対象となる建築物等の考え方は、以下のとおりです(福岡市景観計画デザインガイドライン第6章参照)。

I類：公共性が高く地域の中核となる施設(駅、地域交流センター等)

II類：アイストップ<sup>5)</sup>となる立地や超高層建築物(高さ60m超)など地域のランドマーク<sup>6)</sup>となる施設

III類：数次に亘る継続的開発行為等(住宅団地・大規模商業・業務施設等)

IV類：周辺地域の既存の景観的要素と著しく異なる、又は著しく阻害するおそれがある計画

V類：歴史景観拠点ゾーンの歴史的景観を保全・形成するために、特に配慮が必要となる計画

5)アイストップ:視覚的に人の注意を引くようなデザインや大きさの建築物等のこと。

6)ランドマーク:ある地域において、象徴となるものや目印となるような特徴的な建築物等、自然物のこと。

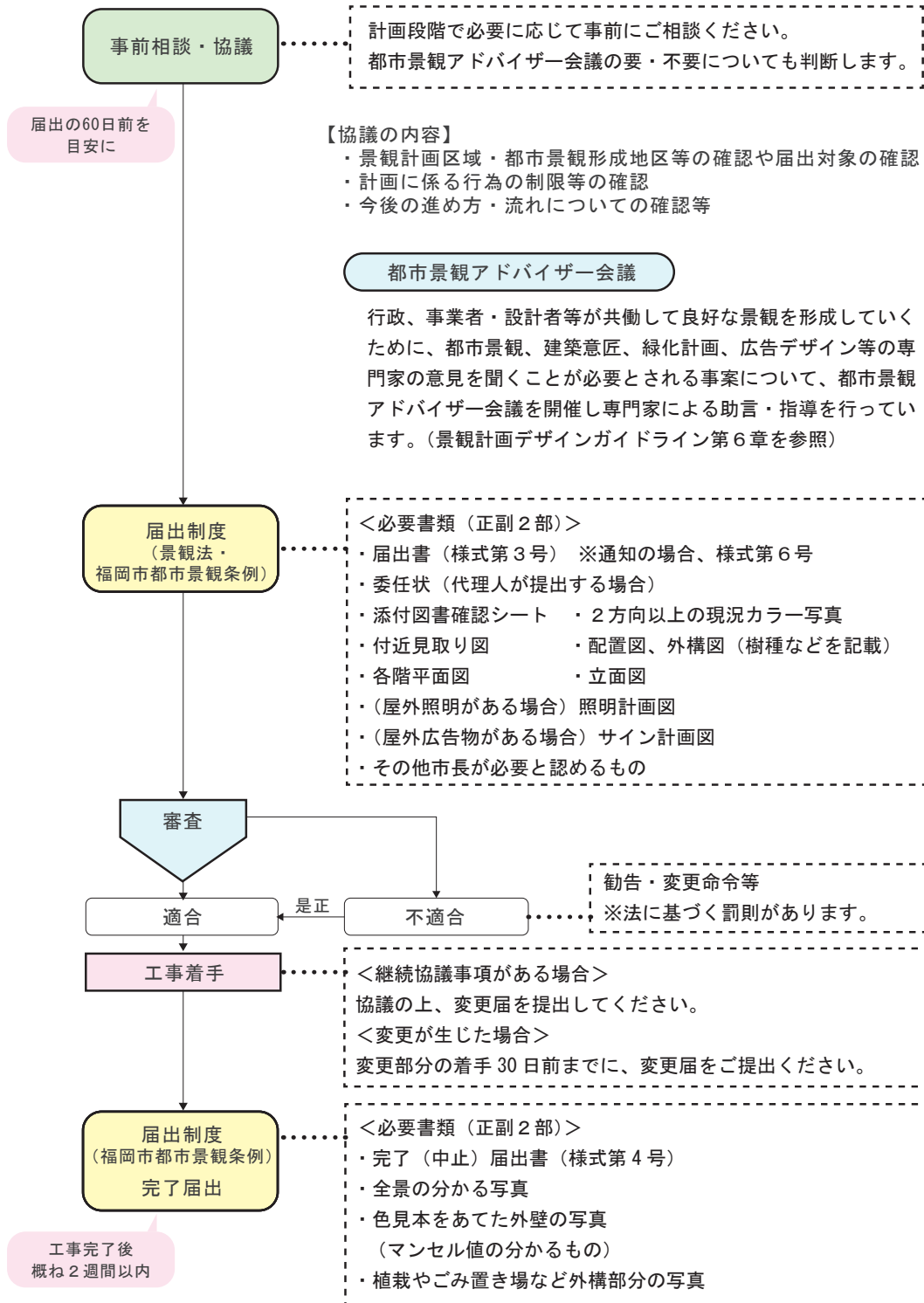
## ■関連する制度について

都市景観に関連する制度などは、以下のものがありますので、建築物等の計画にあたっては、各項目についてご確認ください。(福岡市webマップで確認することができます。)

制度名	概要	根拠	分類	担当課
高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度、又は最低限度を定める地区で、地区内ではまとまりのある街並みの形成が期待される。	都市計画法	規制	都市計画課
風致地区	都市の風致を維持するために地区を指定し、建築行為について必要な規制をすることができる。	都市計画法	規制	みどり推進課
屋外広告物の規制	まちの美観風致の維持と公衆に対する危害防止のため広告・看板等の屋外広告物を規制する。 一般的には禁止地域、禁止物件の指定を行い、広告物の種類、規模を規制している。	屋外広告物法	規制	都市景観室
地区計画	良好な市街地環境の形成及び保全を図る目的で、道路、公園、緑地の公共空間の整備と建築物等に関し、必要な事項を総合的に定め、地区の特性を生かし街並みをつくる。	都市計画法	規制 誘導	都市計画課
特定まちづくりルール	地域が主体的に策定する計画(地域まちづくり計画)に基づいたルールで、事業者との事前協議が必要な建築行為に係るルールや協議対象行為を定めている。	福岡市地域まちづくり推進要綱	誘導	地域計画課
建築協定 緑地協定 景観協定	地域の居住環境の維持・改善のために、土地所有者が全員合意の上で、建築物の敷地・本体・設備、緑地の保全又は緑化、良好な景観形成等で必要なものについて協定を結ぶもので、法律に基づく民間協定。	建築基準法 都市緑地法 景観法	誘導	建築調整課 みどり推進課 都市景観室
総合設計	一般の建築規制に対して、その敷地規模や空地規模や空地のとり方に応じて地域の環境条件に調和する範囲内での容積率、高さ、斜線制限の緩和を講じ、公開空地など一般の利用に供する空間を設け、街並みに潤いや解放感をもたらす制度。	建築基準法	誘導	建築指導課

## ■ 景観誘導の流れと必要書類

行為着手の30日前までに届出をしてください。都市景観アドバイザー会議にかかる場合はこの限りではありません。



## 第2節 大規模建築物等に関する行為の制限



### 1. 全ゾーン(階層1)

全ゾーン(福岡市全域)の行為の制限を、以下の通り定めます。

対象	行為の制限
規模・配置	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周辺の自然環境や街並みと調和するよう高さ・規模や隣棟間隔に配慮する。</li> <li>2. 地域の特性を生かし、市民に開放されたオープンスペースの確保に努める。</li> <li>3. 前面道路境界からの壁面後退に努め、歩道との一体的利用や緑化により開放的でゆとりある空間の創出に努める。</li> </ol>
形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要な交差点や通りの軸線上等、特に視線の集まる場所に立地する場合、まちのシンボル、ランドマークとなるように配慮する。</li> <li>2. 建築物等の上部は、本体や街並みと調和のとれた形態となるように努める。</li> <li>3. 外壁は洗浄、補修等の維持管理が容易となるように素材や形態を工夫する。</li> <li>4. 歴史的建築物等が多い場合には、街並みとの調和を図る。</li> <li>5. 地域の重要な景観資源となっている建築物等については、可能な限り保存や活用に努める。</li> <li>6. 屋外階段は、前面道路から見えにくいよう、位置や建築物等との一体的なデザインに配慮する。</li> <li>7. 共同住宅等のバルコニーは、建築物等のデザインとしてその形態を工夫する。</li> <li>8. 高架道路、高架鉄道等については、橋桁と橋台・橋脚・高欄等を総合的にデザインする等の配慮を行う。</li> <li>9. 外観の色彩については、別に定める「色彩に関する景観形成基準」に適合する範囲とし、周辺の自然環境や街並みと調和するよう配慮する。</li> <li>10. 歴史・伝統ゾーンの周辺では、歴史・伝統ゾーンからの見え方に配慮した建物の形態・意匠や外観の色彩等とする。</li> </ol>
付属設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 室外の空調機や物干し金物等をバルコニーに設置する場合は、前面道路から見えにくいよう配慮する。</li> <li>2. 配管やダクト等は、露出しないように配慮するほか、色彩を外壁に合わせる等目立たない工夫に努める。</li> <li>3. 建築設備の屋上への設置は避ける。やむを得ず設置する場合は、ルーバー等で隠蔽する等目立たない工夫に努める。</li> </ol>
付属施設	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車庫や倉庫等はできる限り前面道路から見えない場所に設ける。やむを得ず見える場所に設ける場合は、建築物等と調和するよう形態や色彩を工夫し、緑化等による修景に努める。</li> <li>2. ごみ置き場は、外部から直接ごみ袋等が見えないよう、位置や囲いの形態等に配慮する。</li> </ol>

<b>外構</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敷地内のオープンスペースや建築物等の前面等は可能な限り緑化に努める。また、建築物等の屋上、壁面等の緑化に配慮する。</li> <li>2. 生垣やシンボルツリー等により街並みの連続性やシンボル性を高めるように配慮する。</li> <li>3. 塀や柵等は、生垣や緑化等による修景に努める。</li> <li>4. 駐車場は街並みの連続性、雰囲気をごわさないよう、その位置や形態、舗装仕上げ等に配慮するとともに、緑化等による修景に努める。</li> <li>5. 前面道路境界の壁面後退部分は、歩道や隣地との連続性に配慮する。</li> </ol>
<b>夜間景観</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周辺への光害を抑え、過度な照明を避ける。</li> <li>2. LED等光源が点滅したり色彩が変化したりする照明装置は必要最小限とし、夜間景観に配慮する。</li> <li>3. ライトアップやイルミネーション等により夜の景観を演出する場合は地域特性に応じて景観向上に資するように努める。</li> <li>4. サーチライト等指向性のある照明を、上空に向かって照射しない。ただし、まちの賑わい形成のため一時的でかつ十分に夜間景観に配慮されたものや、法令等の規定により義務付けられたものはこの限りではない。</li> </ol>
<b>屋外 広告物</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敷地内の建築物やオープンスペースに設置する広告・看板その他の各種サインを集約し必要最小限にまとめるとともに、景観阻害要因とならないようその位置、形態や色彩に配慮する。</li> </ol>

## 2. 各ゾーン(階層2)

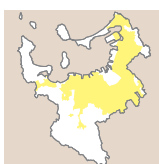
各ゾーンの行為の制限を、以下の通り定めます。

### ■都心ゾーン



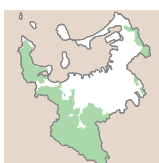
対象	行為の制限
形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業、業務施設の低層部においては、ショーウィンドウ等による街並みの賑わいの演出に努める。</li> <li>2. 商業、業務施設等では、透過性のあるシャッターとする等シャッターの形態や色彩等に配慮し、閉店後の街並みの賑わいづくりに努める。</li> <li>3. 那珂川、御笠川等主要な河川沿いでは、対岸からの見え方に配慮した意匠とする。</li> </ol>
外構	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. オープンスペースをできる限り確保し、緑や花、パブリックアートを設置するなど、魅力的な景観づくりに配慮する。</li> </ol>
夜間景観	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. パブリックスペースにおいて、賑わいを感じる照明計画とする。</li> </ol>
屋外広告物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 可能な限り低層部に集約し、街並みの賑わい形成に配慮する。</li> </ol>

### ■一般市街地ゾーン



対象	行為の制限
形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 街並みの連続性や適切な隣棟間隔の確保等、周囲への圧迫感の軽減に配慮する。</li> <li>2. 大濠公園、舞鶴公園等大規模な公園等の近辺では、公園等からの見え方に配慮した高さ・規模とする。</li> </ol>
外構	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 室見川等主要な河川沿いでは、対岸からの見え方に配慮した意匠とする。</li> </ol>
夜間景観	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地では、防犯に配慮した適度な照明計画とする。</li> </ol>
屋外広告物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 幹線道路沿いに掲出する屋外広告物等は、景観阻害要因とならないよう高さや規模に配慮するとともに、沿道の賑わい形成に配慮する。</li> </ol>

### ■山の辺・田園ゾーン



対象	行為の制限
形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 背景となる山並みや自然環境に溶け込み、調和するような高さ・規模とする。</li> </ol>
外構	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周辺の自然環境や田園等と調和するものとする。</li> <li>2. 高架道路、高架鉄道等については、背景の自然環境等との調和に配慮する。</li> </ol>
夜間景観	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生態系に配慮した控えめな照明計画とする。</li> </ol>
屋外広告物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 屋外広告物等の掲出は必要最小限とし、その位置、形態や色彩については自然環境等との調和に努める。</li> </ol>

## ■ 海浜ゾーン



対象	行為の制限
規模・配置	1. 市街地から博多湾への眺望の確保や、船舶や対岸からの見え方に配慮した高さ・規模とする。
形態・意匠	1. 海からの見え方に配慮した意匠に努める。 2. 周辺の自然環境や海浜と調和するものとする
夜間景観	1. 生態系に配慮した控えめな照明計画とする。

## ■ 港湾ゾーン



対象	行為の制限
規模・配置	1. 船舶や対岸からの見え方に配慮した高さ・規模とする。
形態・意匠	1. 福岡の海の玄関口にふさわしい、形態・意匠とする。
夜間景観	1. 照明装置のデザインや照度・色温度、配置等について、船舶や対岸からの見え方に配慮した照明計画とする。

## ■ 歴史・伝統ゾーン



対象	行為の制限
規模・配置	1. 歴史資源や周辺の街並み、視点場等からの眺望に配慮した高さ・規模とする。
形態・意匠	1. 歴史資源や周辺の街並みと調和するものとする。
外構	1. 緑化には在来種の樹木等を用い、歴史資源やその周辺の街並みに調和するものとする。
夜間景観	1. 歴史資源等に配慮した控えめな照明計画とする。
屋外広告物	1. 屋外広告物等の掲出は必要最小限とし、その位置、形態や色彩については歴史資源等との調和に努める。

## ■ 歴史・伝統ゾーンのエリア図（視点場の図）

歴史・伝統ゾーンは下記の5地区とし、エリアについては以下のとおりとする。

また、福岡市都市景観条例第15条第1項の区域(以下「沿道区域」という。)を以下のとおり指定する。

- ① 宮崎宮地区
- ② 住吉神社地区
- ③ 御供所地区
- ④ 舞鶴公園・大濠公園地区
- ⑤ 姪浜地区（旧唐津街道）

**歴史・伝統ゾーン**

届出対象規模：建築物の高さ > 15m  
又は  
延べ面積 > 1,500 m<sup>2</sup>  
(工作物については巻末の資料編を参照)

**沿道区域**

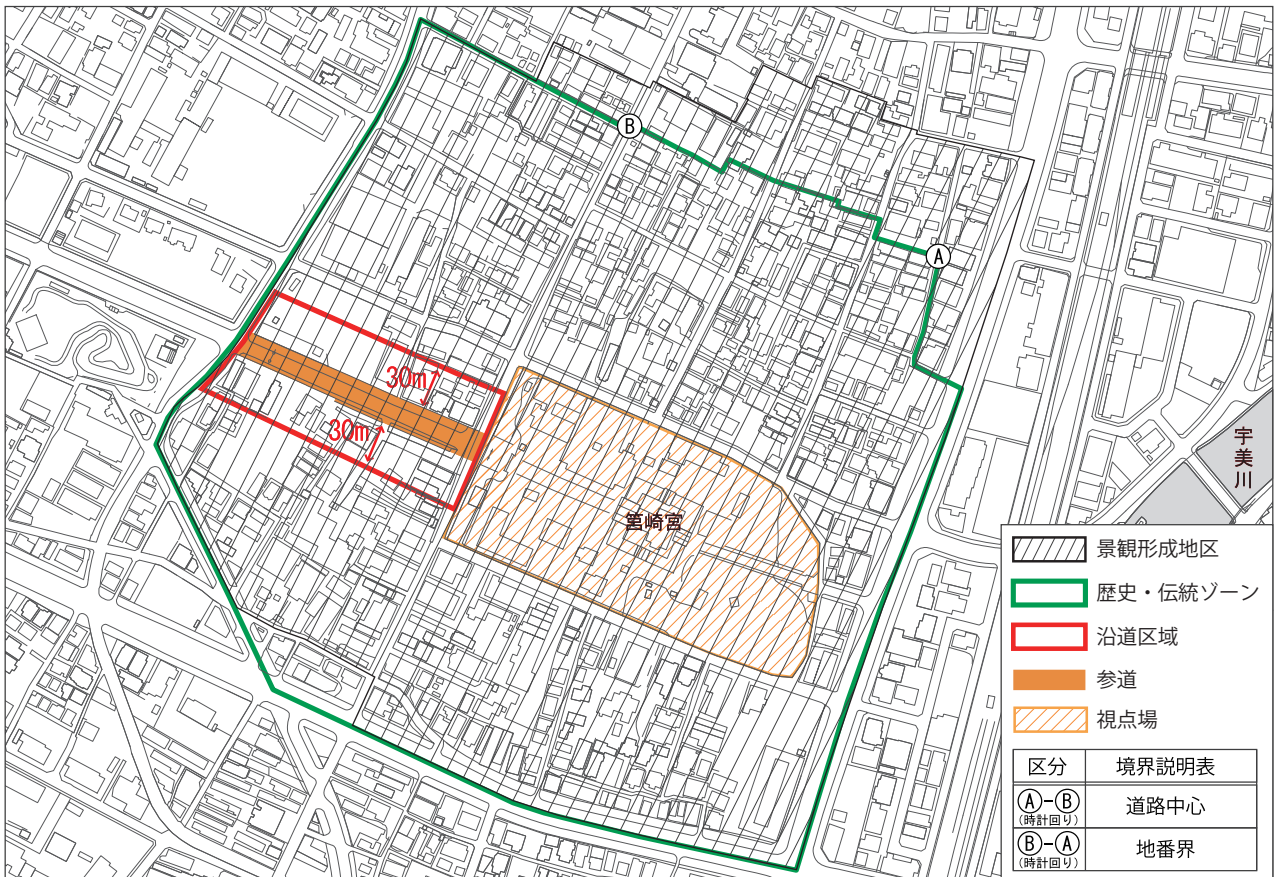
届出対象規模：すべての建築物等  
ただし、通常の管理行為等を除く  
(工作物については巻末の資料編を参照)

※沿道区域は、道路及び参道の境界より30mの範囲とする。ただし、敷地の一部が沿道区域に含まれる場合は、敷地全体を沿道区域として扱う。

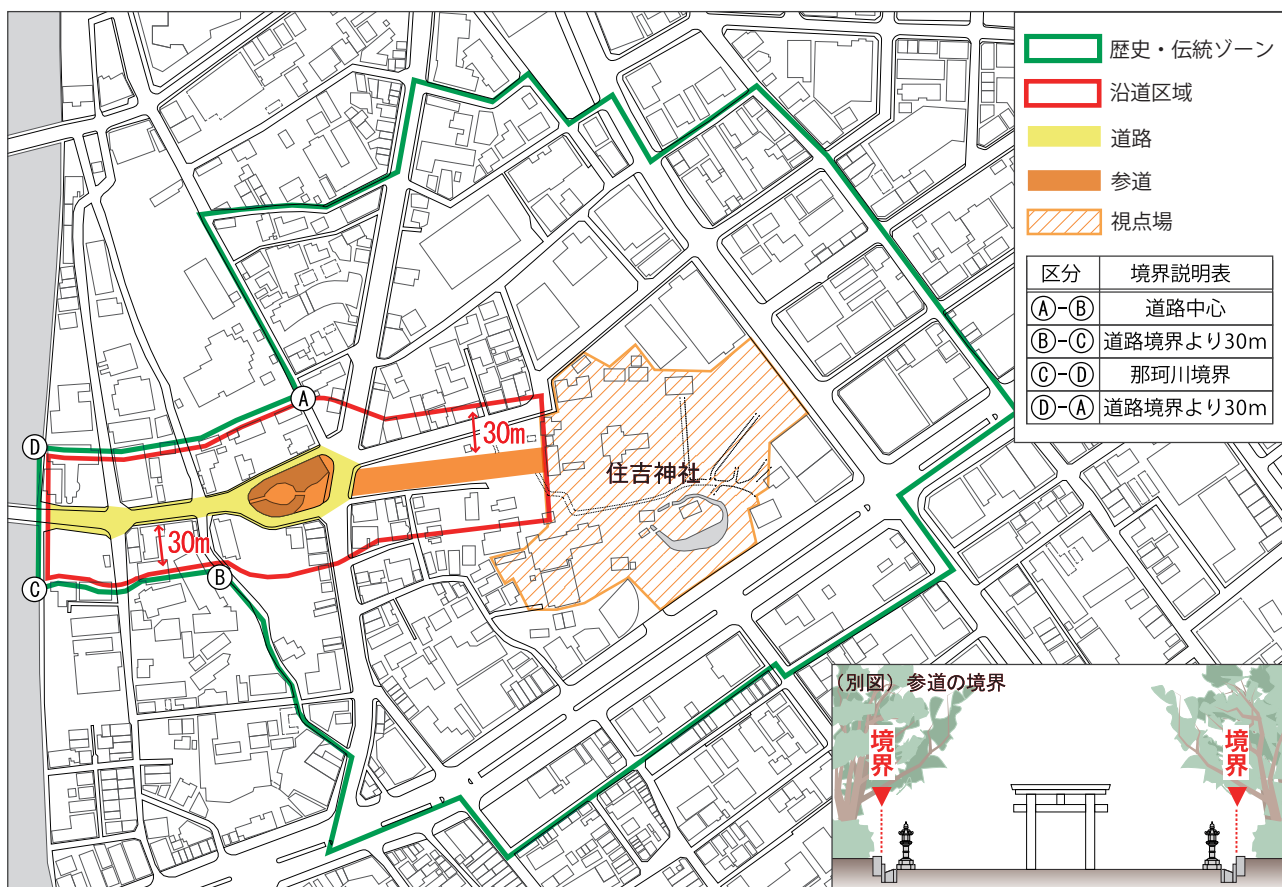
### 歴史・伝統ゾーン位置づけの考え方

福岡市内の文化財のうち、景観に大きな影響を与える建物や名勝を対象とし、景観誘導が必要と考えられる文化財を「歴史資源」として選定し、周辺の土地利用や建物の状況、開発の可能性を踏まえたうえで、その文化財を中心に「歴史・伝統ゾーン」を設定しています。

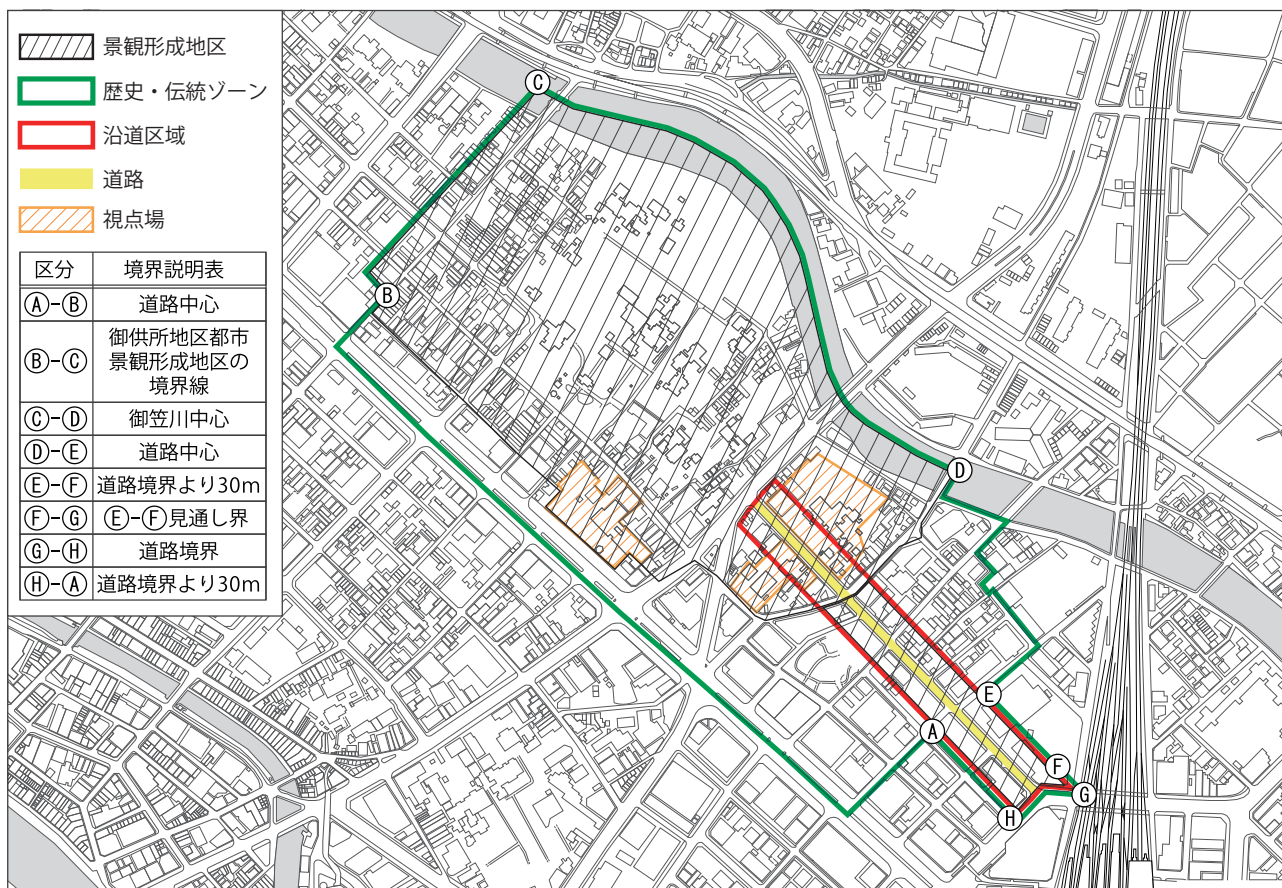
### ① 宮崎宮地区



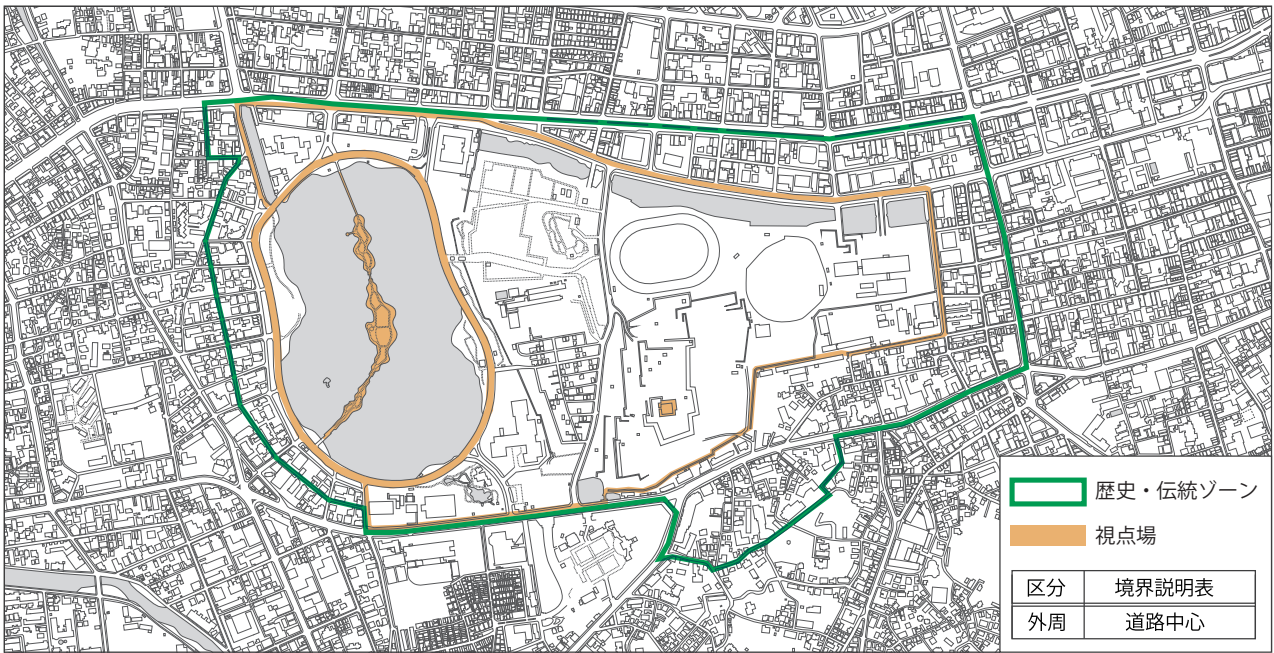
② 住吉神社地区



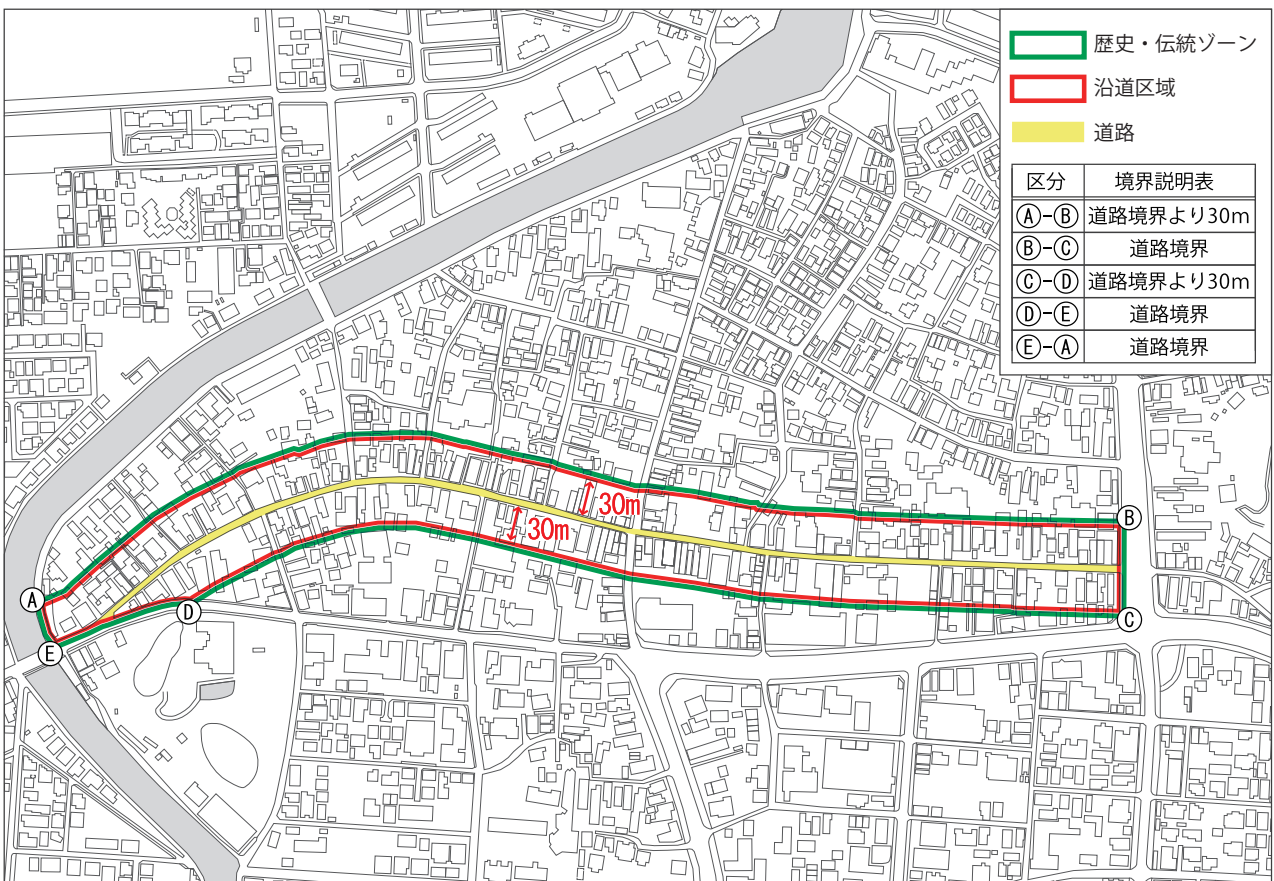
③ 御供所地区



④舞鶴公園・大濠公園地区



⑤姪浜地区（旧唐津街道）



### 第3節 色彩に関する景観形成基準

建築物及び工作物の外観に使用できる色彩の範囲は、表1及び表2に掲げる色彩基準(日本産業規格Z8721に定める色相、明度及び彩度の三属性によるマンセル値)のとおりとします。

ただし、次の場合については、この限りではありません。

- ・各面の見付面積<sup>7)</sup>の10%以内の範囲内で外観のアクセント色として着色する場合(蛍光色は除く。)
- ・無着色の自然素材を用いる場合
- ・地域の良好な景観形成に資するもので市長が都市景観形成上の支障がないと認める場合

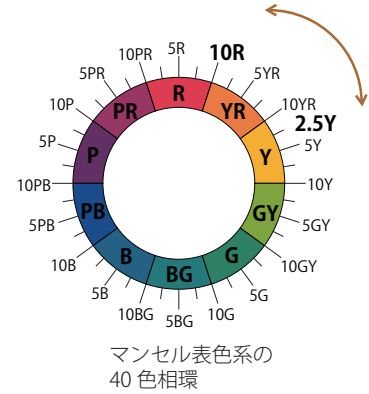


表1 都心ゾーン、港湾ゾーンにおける色彩基準

都市ゾーン	区分	色相	明度	彩度
港湾ゾーン	建築物	全ての有彩色	—	6以下
		無彩色	—	—
	工作物	全ての有彩色	—	3以下
		無彩色	—	—

表2 一般市街地ゾーン、山の辺・田園ゾーン、海浜ゾーン、歴史・伝統ゾーンにおける色彩基準

一般市街地ゾーン	区分	適用部位	色相	明度	彩度
山の辺・田園ゾーン	建築物	建築物の高層部	10Rから2.5Yまで	2以上8.5以下	4以下
			上記以外の有彩色	2以上8.5以下	2以下
			無彩色	2以上8.5以下	—
	建築物	建築物の低層部	全ての有彩色	8.5以下	6以下
			無彩色	8.5以下	—
	工作物	全ての部位	全ての有彩色	—	3以下
無彩色			—	—	

注1) この表における建築物の低層部とは、地上10m以下かつ3階以下の建物の部分をいいます。

注2) 海浜ゾーンにおいては、色彩基準うち明度の基準を適用しません。

※マンセル値の見方については、巻末の資料編を参照してください。

7) 見付面積: 建築物等の外壁を正面から見たときの面積。

## <コラム> 周辺との色彩調和を考える

「色彩」は、街並みの印象や地域特性を表すものであり、景観の質を高める重要な要素です。本計画の色彩基準は、全市共通して守るべき基準として設定しており、場所によっては、圧迫感や異質感を与えてしまうこともあります。

建築物等の色彩計画にあたっては、長年にわたり、市民が愛着を持ち、魅力を感じる、福岡らしい景観を育てていくため、流行にとらわれない、地域性に見合った色彩計画となるよう配慮をお願いします。

検討にあたっては、「色彩ガイドライン」も合わせてご活用ください。

### ○周辺の街並みと色相やトーンを合わせましょう

計画地周辺の建築物の景観を加味し、その中に違和感なくおさまるような色彩とすることで、まちの一体感が生まれ、洗練された街並みになります。

### ○圧迫感や異質感を低減しましょう

色彩はその面積が大きくなると、その色の特徴が強調されてしまうため、暗い色(低明度)や派手な色(高彩度)を大面積で使用するのは避け、色や素材で分節化する等、圧迫感を与えないよう配慮しましょう。



低明度で大面積だと、圧迫感を与えますが…



色相やトーンを合わせ、分節化することで、周辺と調和します