

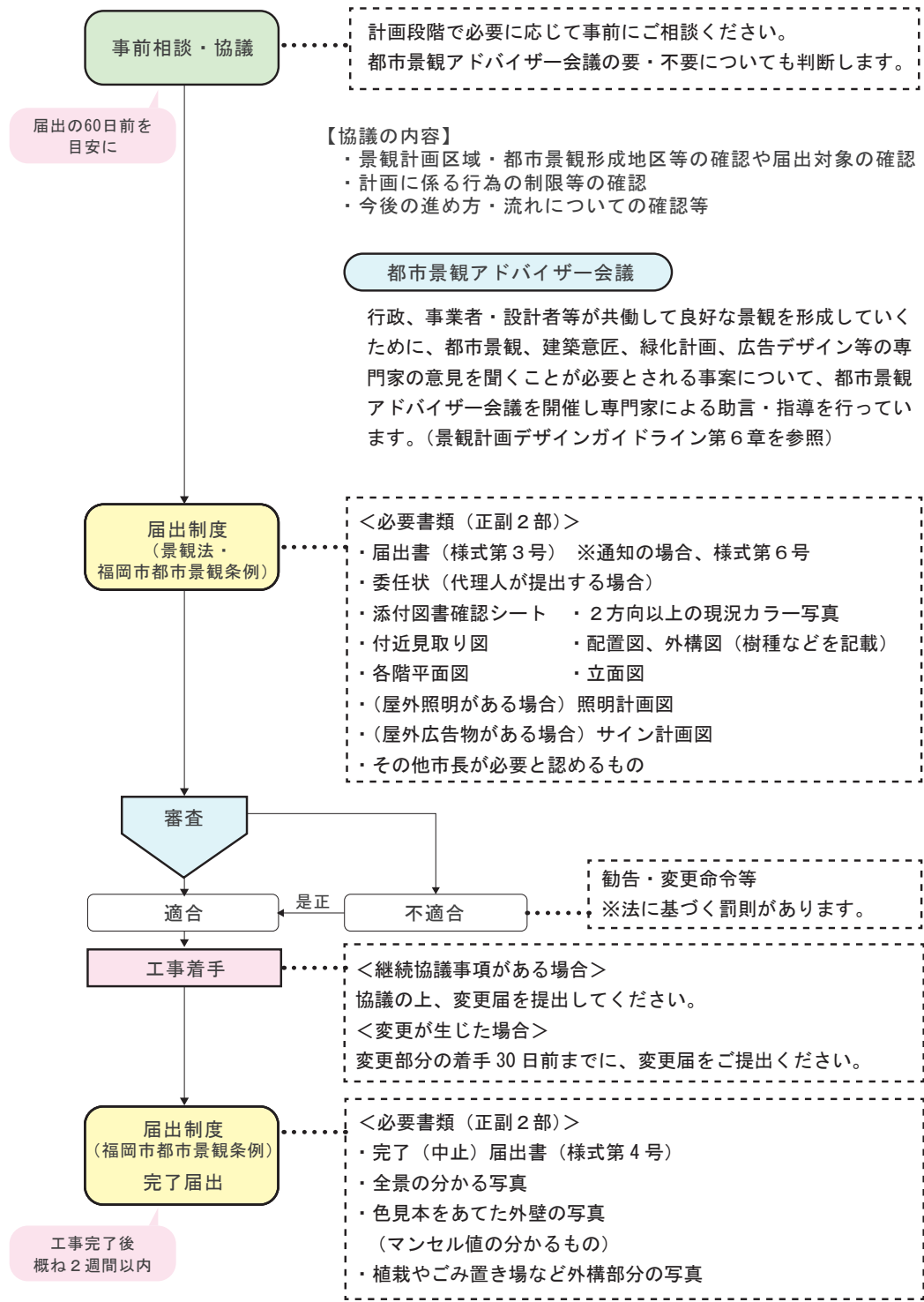
第3章

届出制度等・届出等の手続きについて



第1節 届出の流れ

景観法に基づく届出制度に係る手続きの流れは下記のとおりです。



第1章

第2章

第3章

第4章

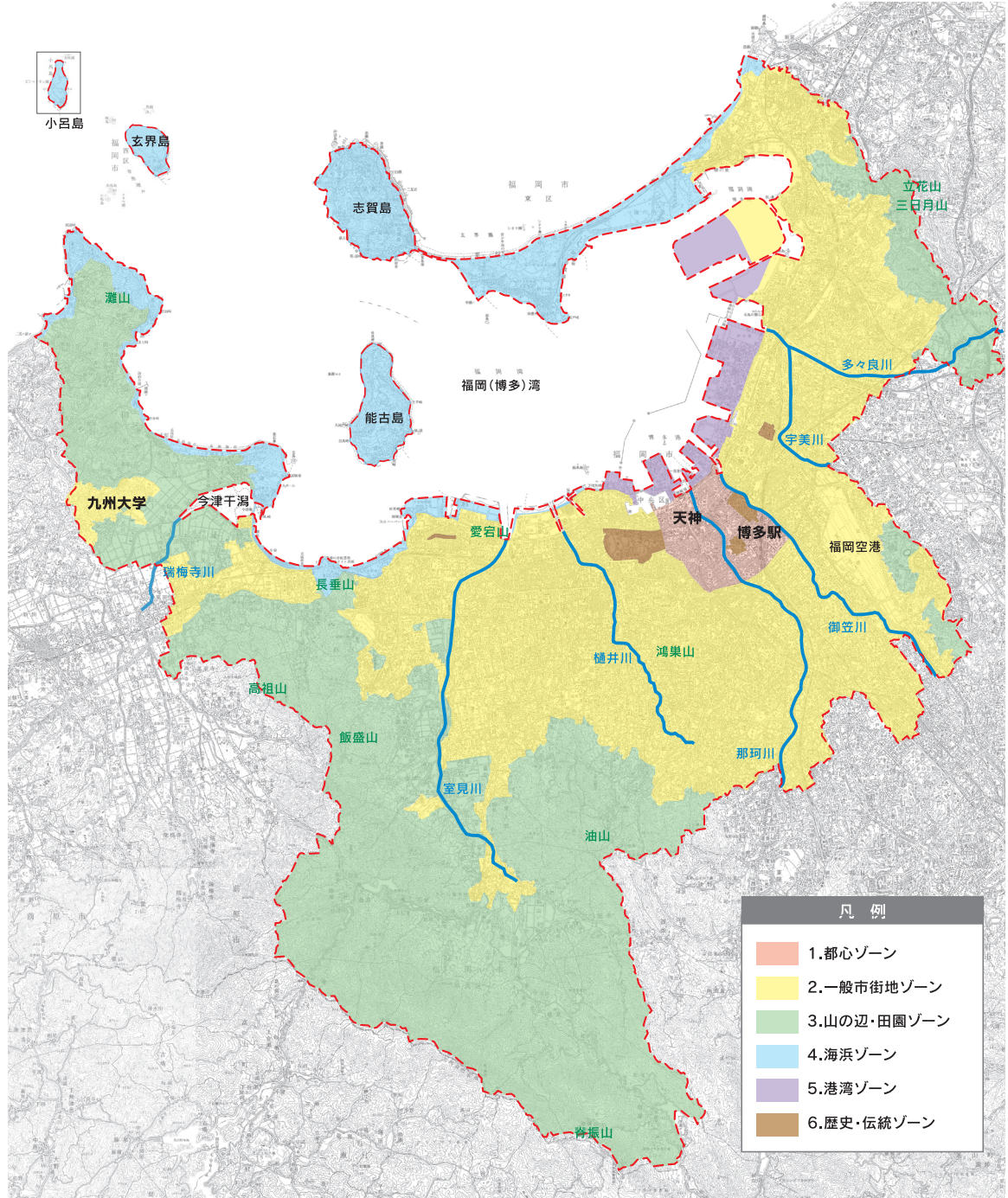
第5章

第6章

第2節

届出が必要な区域（景観計画区域）

市域を地域特性に応じ、下図のように6つのゾーンに区分し、それぞれの特性を生かした景観形成方針を定めます。ゾーン区分によって、届出に係る規模（第3節参照）が異なります。



※ゾーン区分・都市景観形成地区を調べる場合は、福岡市ホームページ内の「福岡市 Web マップ（都市計画情報マップ）」をご利用ください。対象地がゾーン境界線周辺に位置する場合は、都市景観室へご確認をお願いします。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

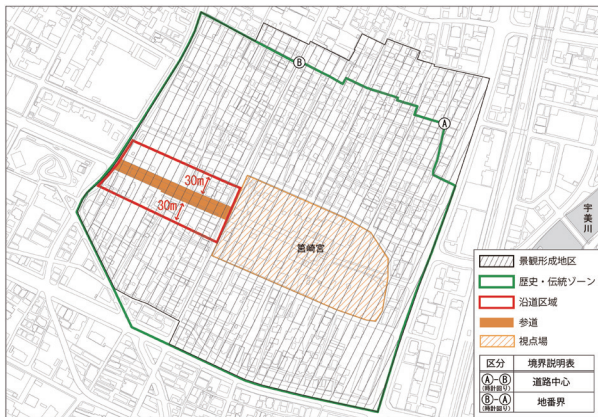
第6章

■ 歴史・伝統ゾーンのエリア図

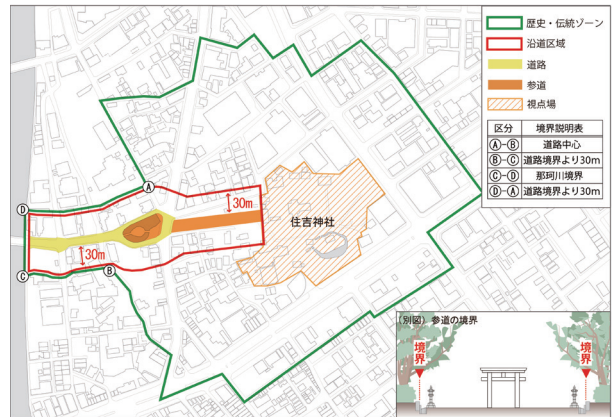
歴史・伝統ゾーンは下記の5地区とし、エリアについては以下のとおりとします。

また、福岡都市景観条例第15条第1号の区域（以下「沿道区域」という）を以下のとおり指定します。

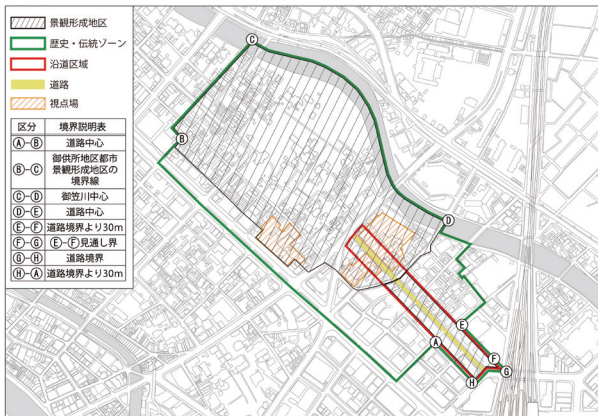
① 菅崎宮地区



② 住吉神社地区



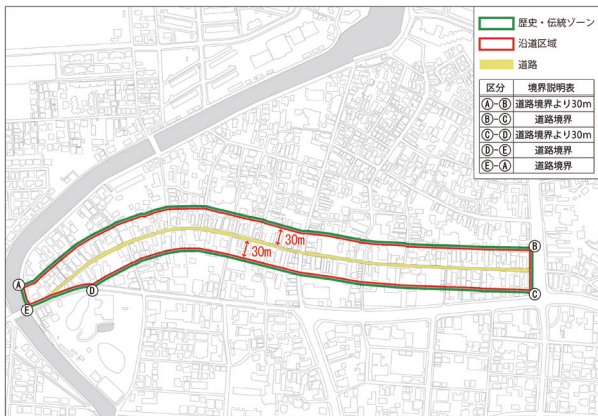
③ 御供所地区



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

沿道区域

※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。

届出対象行為（特定届出対象行為） 届出の適用除外とする管理行為等

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。

届出に係る規模	
建築物	1 都心ゾーン、一般市街地ゾーン、港湾ゾーンにあつては、高さが31mを超え、又は延べ面積が10,000㎡を超えるもの 都心ゾーン 一般市街地ゾーン 港湾ゾーン
	2 歴史・伝統ゾーンにあつては、高さが15mを超え、又は延べ面積が1,500㎡を超えるもの。ただし、沿道区域*については、通常の管理行為、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、海浜ゾーンにあつては、高さが10mを超え、又は延べ面積が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、港湾ゾーンにあつては、高さが31mを超えるもの又は、p13の(カ)(6)に掲げる工作物については、幅員が10mを超え、若しくは長さが30mを超えるもの 都心ゾーン 一般市街地ゾーン 港湾ゾーン
	2 歴史・伝統ゾーンにあつては、高さが15mを超えるもの又は、p13の(カ)(6)に掲げる工作物については、幅員が10mを超え、若しくは長さが30mを超えるもの。 ただし、沿道区域*については、通常の管理行為、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、海浜ゾーンにあつては、高さが10mを超えるもの又は、p13の(カ)(6)に掲げる工作物については、幅員が10mを超え、若しくは長さが30mを超えるもの 山の辺・田園ゾーン 海浜ゾーン

※沿道区域：福岡都市景観条例第15条第1号の区域（別図に示す）

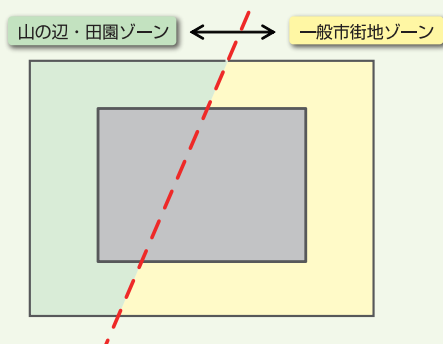
- 備考 1 届出対象行為の全てを景観法第17条による特定届出対象行為とします。
2 延べ面積は、敷地内の全ての建築物の床面積の合計とします。

届出の適用除外とする管理行為			
建築物	1 建築物の新築、増築、改築又は移転でその行為の対象となる建築物の部分の高さが5メートル以下であり、かつ床面積の合計が10㎡以下であるもの。		
	2 建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更でその行為の対象となる建築物の部分の高さが5m以下であり、外部面積の合計が10㎡以下であるもの。		
工作物	種別（施行規則第2条）	届出の適用除外とする管理行為等	
	(ア)	(1) 門、へい、垣、さく、擁壁その他これらに類するもの	高さが2m以下 かつ 長さが5m以下
	(イ)	(2) 高架水槽、屋上に設置する冷塔その他これらに類するもの	高さが8m以下
	(ウ)	(3) 煙突、排気塔その他これらに類するもの	高さが6m以下
	(エ)	(4) 記念塔その他これらに類するもの	高さが4m以下
	(オ)	(5) 電波塔その他これらに類するもの (8) 街灯、照明灯その他これらに類するもの	高さが10m以下
	(カ)	(6) 高架道路、高架鉄道、橋りょう、横断歩道橋その他これらに類するもの (7) 護岸、堤防その他これらに類するもの	長さが10m以下
	(キ)	(9) 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの	高さが15m以下
	(ク)	(10) 駐車場施設、駐輪施設その他これらに類するもの (11) 水道、電気その他これらに類するものの供給に係る施設 (12) ごみ置場その他これらに類するもの	高さが5m以下 かつ 築造面積が50㎡以下

■複数のゾーンにまたがる場合

景観計画区域内において、複数の区域にまたがる場合、届出対象規模の小さいゾーンの基準を適用します。

例：山の辺・田園ゾーンと一般市街地ゾーンの場合



【届出対象規模】

山の辺・田園ゾーン

高さ 10m 超え又は延べ面積 1,000㎡超え

一般市街地ゾーン

高さ 31m 超え又は延べ面積 10,000㎡超え



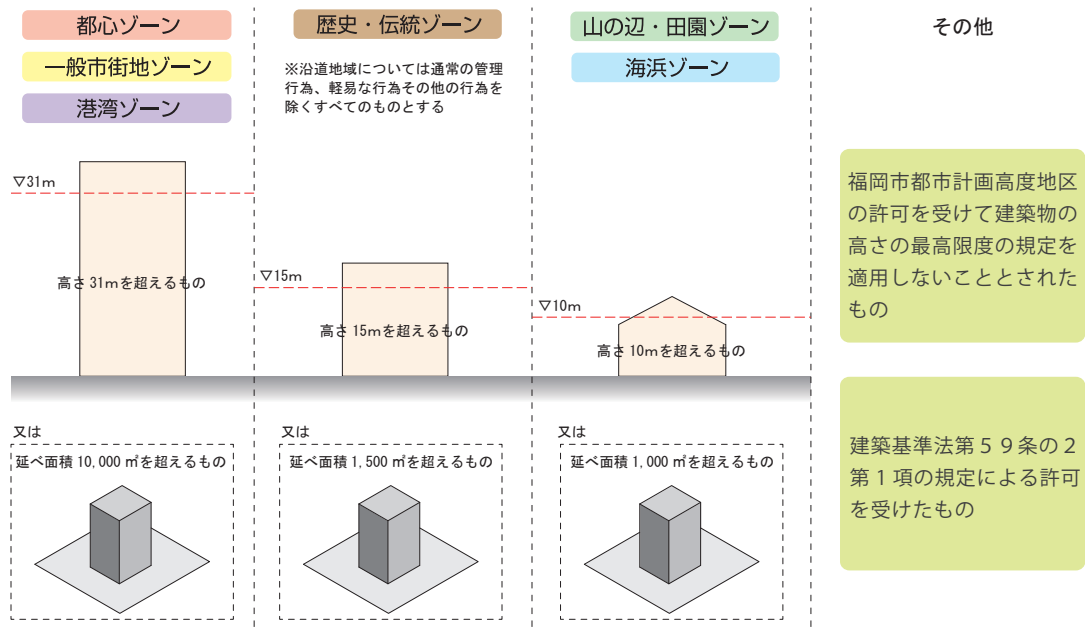
届出対象規模の小さい **山の辺・田園ゾーン** を適用

■ 建築物等の新築等とは

建築物又は工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更のことをいいます。

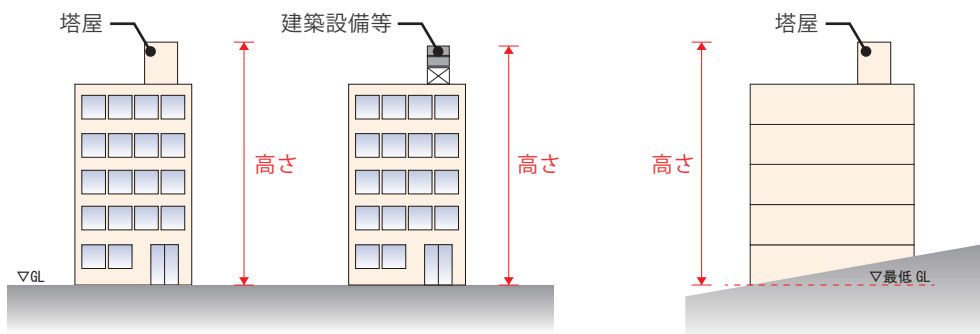
■ 届出対象規模とは

地区・区域によって、届出対象規模が異なります。



■ 高さの算定について

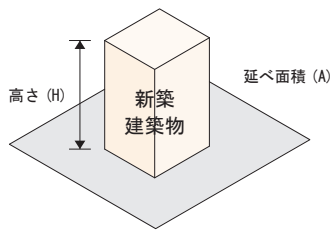
建築物の高さは、最低地盤面からの高さとし、塔屋等の高さを含むものとします。



建築物の新築等

届出対象行為であるかの判断は下記のとおりとします。

1. 新築（単棟）の場合

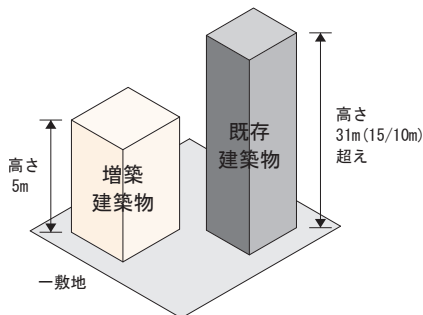


景観計画区域における建築物等の新築する場合

新築建築物が届出対象規模（高さ、延べ面積）を超える場合は届出が必要。

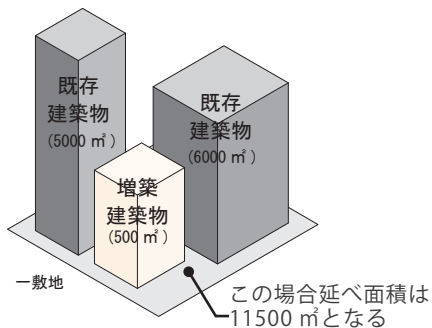
※歴史・伝統ゾーン内の沿道地区については通常の管理行為等、軽易な行為その他の行為は除く全ての行為。各ゾーンにおける届出対象規模は第3節参照

2. 増築（複数棟）の場合

同一敷地内に 31m(15m/10m) を超える
既存建築物がある場合

新築建築物が届出対象規模未満の場合でも、同一敷地内に高さが届出対象規模を超える建築物等がある場合は届出が必要。

※通常の管理行為等、軽易な行為その他の行為は適用除外

同一敷地内の建築物の延べ面積が 10,000 m²
(1,500 m² /1,000 m²) を超える場合

新築建築物が届出対象規模未満の場合でも、同一敷地内の建築物の延べ面積の合計が届出対象規模以上の場合は届出が必要。

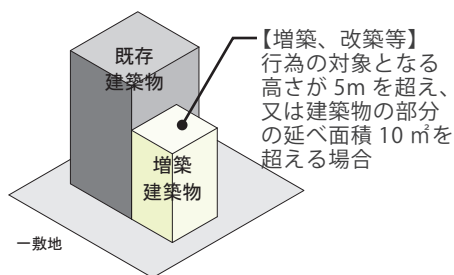
※通常の管理行為等、軽易な行為その他の行為は適用除外

3. 建築物の増築、改築又は移転の場合

既存建築物が届出対象規模の場合

通常管理行為等、軽易な行為、その他の行為を除き届出が必要。

- (例) ・ 既存建築物の高さが 31m(15 m /10m) を超える場合
- ・ 既存建築物の延べ面積 10,000 m² (1,500 m² /1,000 m²) を超える場合



既存建築物と増築建築物の延べ面積の合計が届出対象規模を超える場合

通常管理行為等、軽易な行為その他の行為を除き届出が必要。

※ただし、通常管理行為等、軽易な行為その他の行為の範囲内であっても、届出対象規模に到達した場合は届出が必要。

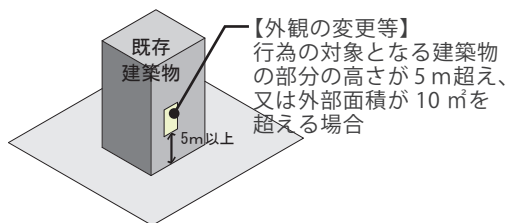
- (例) ・ 既存建築物 9,000 m²、増築建築物 1,500 m² で
延べ面積の合計が 10,000 m² を超える場合
- ・ 既存建築物 9,995 m²、増築建築物 8 m²
- (通常管理行為等、軽易な行為その他の行為の範囲内)
で延べ面積の合計が 10,000 m² を超える場合。

4. 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更の場合

既存建築物が届出対象規模の場合

通常管理行為等、軽易な行為その他の行為を除き届出が必要。

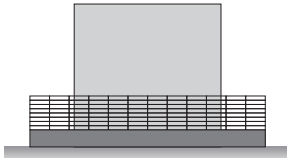
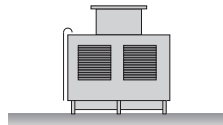
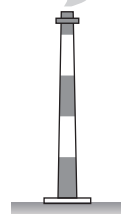
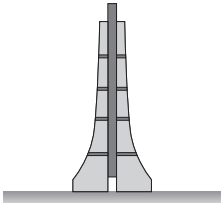
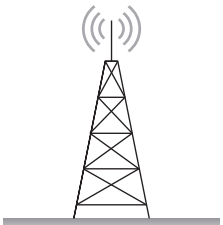


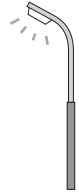
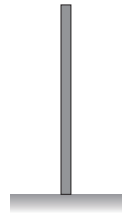
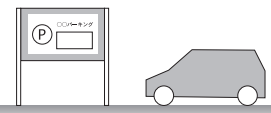
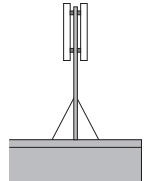
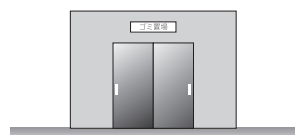
- (例) ・ 既存建築物の高さが 31m(15m/10m) を超える場合
- ・ 既存建築物の延べ面積が 10,000 m² (1,500 m² /1,000 m²) を超える場合



工作物の届出対象行為の解説

福岡市都市景観条例において定められた下記の12種類の工作物と、その他の市長が指定するものを対象とします。

1. 工作物の種類

<p>門/へい/垣/さく/壁</p>  <p>塀の例</p>	<p>煙突、排気塔</p>  <p>煙突の例</p>	<p>高架水槽、 屋上に設置する冷却塔</p>  <p>冷却塔の例</p>	<p>記念塔</p>  <p>記念塔の例</p>
<p>電波塔</p>  <p>電波塔の例</p>	<p>高架道路、高架鉄道、橋 りょう、横断歩道橋</p>  <p>横断歩道橋の例</p>	<p>護岸、堤防</p>  <p>堤防の例</p>	<p>街灯、照明灯</p>  <p>街灯の例</p>
<p>鉄筋コンクリート造の柱、 鉄柱、木柱</p>  <p>鉄柱の例</p>	<p>駐車施設、駐輪施設</p>  <p>コインパーキングの例</p>	<p>水道、電気</p>  <p>電波基地局アンテナの例</p>	<p>ごみ置場</p>  <p>ごみ置き場の例</p>
<p>その他の市長が指定するもの</p>			