

風致地区内における建築等の規制に関する条例に基づく許可の手引き

●風致地区内における建築等の規制に関する条例（制度のあらまし）

風致地区とは、都市計画法に基づき、都市において自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持するために定められている地区です。

すなわち、良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものであることから、風致地区では、市条例で、建築物の建築等に対する規制を行い、申請により許可をすることで風致の維持を図っています。

◆ 事務の根拠条例等

- ・大牟田市風致地区内における建築等の規制に関する条例（以下「条例」という。）
（平成26年12月26日条例第35号）
- ・大牟田市風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則（以下「規則」という。）
（平成27年3月27日規則第48号）

◆ 許可の必要な行為（条例第3条）

風致地区内において次の行為をしようとするときは、市長の許可が必要です。

- (1) 建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 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。）
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

◆ 許可の基準等（条例第6条）

許可を得るには、それぞれの行為について、風致・景観への配慮が必要です。建築物等の新築、改築、増築又は移転については、少なくとも次の要件を満たす必要があります。

また、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。

〔主な基準〕

1. 建築物等の新築、改築、増築又は移転（床面積の合計が10平方メートルを超えるもの）

区 分	高さ	建ぺい率	外壁の後退距離 (道路に接する部分)	外壁の後退距離 (その他の部分)	緑地率
第1種風致地区	8m	20%	3m	1.5m	40%
第2種風致地区	12m	30%	2m	1m	30%
第3種風致地区	15m	40%	2m	1m	20%

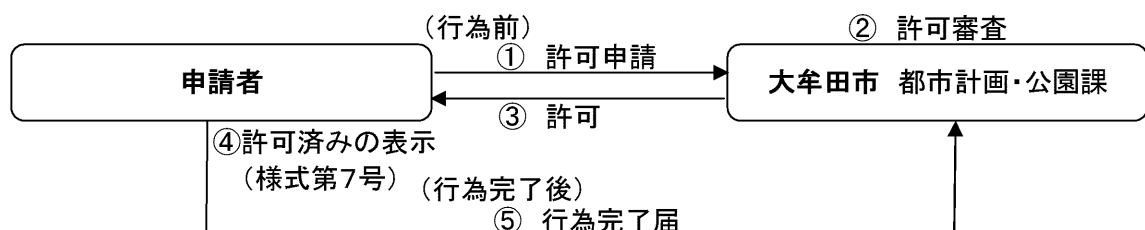
※緑地率とは、敷地面積に対して生長した樹木の樹幹を水平に投影した面積の割合

2. 建築物等の色彩は、周辺の風致と不調和でないこと。

◆ 手続きの流れ

風致地区内行為許可申請書等2部を大牟田市へ提出して下さい。書類審査後、風致地区内行為許可証印を押印した風致地区内行為許可申請書等を交付します。

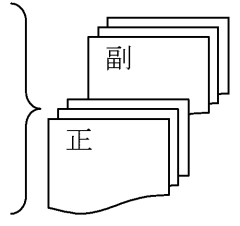
また、行為の期間中は、行為を行う土地に許可済みの表示を行い、行為完了後には、風致地区内行為完了届1部を大牟田市へ提出して下さい。



◆申請書類等（規則第3条、規則第7条）

行為前には、風致地区内行為許可申請書と施行方法書（添付書類含）を、行為完了後には、風致地区内行為完了届（添付書類含）に、それぞれ必要な事項を記入し、申請者等の記名・押印のうえ、提出して下さい。

- 1 風致地区内行為許可申請書（様式第1号）……正・副の2部提出
- 2 施行方法書（様式第2号）……………正・副の2部提出
- 3 添付書類（①～⑪）……………正・副の2部提出
 - ① 付近見取図
 - ② 配置図（縮尺1:500以上の実測図）
 - ③ 各階平面図（縮尺1:200以上）
 - ④ 矩形図
 - ⑤ 立面図（縮尺1:200以上）
 - ⑥ 植栽計画図
 - ⑦ 現況図（縮尺1:2500以上）
 - ⑧ 計画図（縮尺1:2500以上）
 - ⑨ 縦・横断図
 - ⑩ 現況写真
 - ⑪ その他参考となるべき事項を記載した図書※必要な場合



行為の種類	添付書類
(1)建築物等の新築、改築、増築又は移転	①②③④⑤⑥
(2)建築物等の色彩の変更	①②⑤
(3)宅地の造成等 (4)水面の埋立て又は干拓 (6)土石の類の採取	①⑦⑧⑨⑩
(5)木竹の伐採	①⑦⑧⑩
(7)屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	①⑦⑧⑨⑩

※詳細については、規則別表の「添付書面の明示すべき事項」をご確認下さい。

- 4 風致地区内行為完了届（様式第8号）…………… 1部提出
添付書類：完成写真（形態及び植栽等が確認できるもの）

※様式は、大牟田市都市整備部都市計画・公園課で配布しています。また、市のホームページからも、ダウンロードできます。

◆ お問い合わせ・相談窓口

風致地区内の規制、手続き等のご不明な点がございましたら、次の連絡先へおたずね下さい。

〔連絡先〕

〒836-8666 福岡県大牟田市有明町2丁目3番地
大牟田市 都市整備部 都市計画・公園課 公園・緑化担当
TEL0944-41-2782 FAX0944-41-2795

◆規則別表（第3条関係）

行為の種類	図面の種類	明示すべき事項
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	付近見取図	方位、行為地、道路及び目標となる地物
	配置図 （縮尺 500 分の 1 以上の実測図）	縮尺、方位、地名、地番、敷地の境界線、敷地の求積、敷地内における建築物等の位置、申請等に係る建築物等と他の建築物等との別並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
	各階平面図 （縮尺 200 分の 1 以上）	縮尺、方位、間取り、各室の用途並びに壁の位置及び種類
	矩形図	縮尺、寸法、材料及び仕様
	立面図 （縮尺 200 分の 1 以上）	縮尺、2 面以上の立面、外観、意匠（色彩を含む。）及び建築物等の高さ
	植栽計画図	縮尺並びに樹木の位置、種類及び本数
建築物等の色彩の変更	付近見取図	方位、行為地、道路及び目標となる地物
	配置図 （縮尺 500 分の 1 以上の実測図）	縮尺、方位、地名、地番、敷地の境界線、敷地の求積、敷地内における建築物等の位置、申請等に係る建築物等と他の建築物等との別並びに敷地に接する道路の位置及び幅員
	立面図 （縮尺 200 分の 1 以上）	縮尺、2 面以上の立面、外観、意匠（色彩を含む。）及び建築物等の高さ
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。）、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取	付近見取図	方位、行為地、道路及び目標となる地物
	現況図 （縮尺 2,500 分の 1 以上）	縮尺、方位並びに行為地の境界線、等高線及び断面の位置
	計画図 （縮尺 2,500 分の 1 以上）	縮尺、方位並びに行為地の境界線、等高線及び断面の位置並びに区画割、道路計画及び植栽計画
	縦・横断図	縮尺、現況及び計画
	現況写真	行為地及びその周辺
木竹の伐採	付近見取図	方位、行為地、道路及び目標となる地物
	現況図 （縮尺 2,500 分の 1 以上）	縮尺、方位、行為地の境界線並びに木竹の位置及び樹種
	計画図 （縮尺 2,500 分の 1 以上）	縮尺、方位、行為地の境界線並びに伐採する木竹の位置及び樹種
	現況写真	行為地及びその周辺
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	付近見取図	方位、行為地、道路及び目標となる地物
	現況図 （縮尺 2,500 分の 1 以上）	縮尺、方位並びに行為地の境界線、等高線及び断面の位置
	計画図 （縮尺 2,500 分の 1 以上）	縮尺、方位並びに行為地の境界線、等高線及び断面の位置
	縦・横断図	縮尺、現況及び計画

	現況写真	行為地及びその周辺
--	------	-----------

備考

- 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、増築又は移転の項において、植栽計画図に明示すべき事項を配置図に併せて記載した場合は、植栽計画図の添付を省略することができる。
- 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。）、水面の埋立て若しくは干拓又は土石の類の採取の項の計画図において、区画割、道路計画及び植栽計画の明示は宅地の造成の場合に限るものとし、植栽計画の明示は緑地箇所が分かるようにするものとする。
- 3 第1項に規定する場合のほか、行為の態様により、市長が支障がないと認めるときは、図面の一部の添付を省略することができる。

◆条例抜粋

（行為の制限）

第3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
- (2) 建築物等の色彩の変更
- (3) 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。）
- (4) 水面の埋立て又は干拓
- (5) 木竹の伐採
- (6) 土石の類の採取
- (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 （省略）
- 3 第1項の許可を受けようとする者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

（許可の基準等）

第6条 市長は、第3条第1項各号に掲げる行為で次の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) 建築物等の新築については、次に掲げる建築物等の区分に応じ、それぞれに該当するものであること。
 - ア 仮設の建築物等 次に該当するものであること。
 - (ア) 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) 建築物等の規模及び形態が、建築物等の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 建築物等の位置及び規模が、建築物等の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 次に該当するものであること。
 - (ア) 建築物にあつては、建築物の高さが、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、それぞれ同表高さの欄に定める高さを超えないこと。ただし、建築物の位置、規模、形態及び意匠が、建築物の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、当該建築物の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。
 - (イ) 建築物にあつては、建築物の建ぺい率が、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、それぞれ同表建ぺい率の欄に定める割合を超えないこと。ただし、建築物の新築の行われる土地の状況により風致の維持に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) 建築物にあつては、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（以下「外壁の後退距離」という。）が、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分

- に応じ、それぞれ道路に接する部分にあつては同表外壁の後退距離（道路に接する部分）の欄に定める距離、その他の部分にあつては同表外壁の後退距離（その他の部分）の欄に定める距離以上であること。ただし、建築物の新築の行われる土地の状況により風致の維持に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) 建築物にあつては建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては工作物の位置、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) 建築物にあつては、建築物の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) 建築物等の改築については、次に該当するものであること。
- ア 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。
- イ 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。
- (3) 建築物等の増築については、次に掲げる建築物等の区分に応じ、それぞれに該当するものであること。
- ア 仮設の建築物等 次に該当するものであること。
- (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。
- イ 地下に設ける建築物等 増築後の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 ア及びイに掲げる建築物等以外の建築物等 次に該当するものであること。
- (ア) 建築物にあつては、増築部分の建築物の高さが、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、同表高さの欄に定める高さを超えないこと。ただし、建築物の位置、規模、形態及び意匠が、建築物の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、当該建築物の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。
- (イ) 建築物にあつては、増築後の建築物の建ぺい率が、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、それぞれ同表建ぺい率の欄に定める割合を超えないこと。ただし、建築物の増築の行われる土地の状況により風致の維持に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) 建築物にあつては、増築部分の外壁の後退距離が、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、それぞれ道路に接する部分にあつては同表外壁の後退距離（道路に接する部分）の欄に定める距離、その他の部分にあつては同表外壁の後退距離（その他の部分）の欄に定める距離以上であること。ただし、建築物の増築の行われる土地の状況により風致の維持に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) 建築物にあつては増築後の建築物の位置、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。
- (4) 建築物等の移転については、次に該当するものであること。
- ア 建築物にあつては、移転後の建築物の外壁の後退距離が、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、それぞれ道路に接する部分にあつては同表外壁の後退距離（道路に接する部分）の欄に定める距離、その他の部分にあつては同表外壁の後退距離（その他の部分）の欄に定める距離以上であること。ただし、建築物の移転の行われる土地の状況により風致の維持に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。
- (5) 建築物等の色彩の変更については、変更後の色彩が、色彩の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。
- (6) 宅地の造成等については、次に該当するものであること。
- 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（以下「緑地率」という。）が、別表区分の欄に掲げる風致地区の種別の区分に応じ、それぞれ同表緑地率の欄に定める割合以上であること。

- イ 宅地の造成等後の地貌が、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風致と著しく不調和とならないものであること。
 - ウ 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。
 - エ 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。
 - (ア) 高さが5メートルを超えるのりを生じる切土又は盛土
 - (イ) 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致の維持上特に重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
 - (7) 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。
 - ア 適切な植栽を行うこと等により水面の埋立て又は干拓後の地貌が、水面の埋立て又は干拓に係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とならないものであること。
 - イ 水面の埋立て又は干拓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。
 - (8) 木竹の伐採については、次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の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
 - ア 第3条第1項第1号及び第3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（第6号エ(イ)に規定する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
 - (9) 土石の類の採取については、採取の方法が露天掘り（必要な埋戻し又は植栽をすること等により風致の維持に著しく支障を及ぼさないものを除く。）ではなく、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。
 - (10) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、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。
- 2 第3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けることができる。この場合において、その条件は、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。

◆規則抜粋

(許可の申請等)

第3条 条例第3条第3項の規定による申請は、風致地区内行為許可申請書（様式第1号）の正本及び副本にそれぞれ次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 施行方法書(様式第2号、様式第2号の2、様式第2号の3、様式第2号の4及び様式第2号の5)
- (2) 別表行為の種類欄に掲げる行為の区分に応じ、同表図面の種類欄に定める図書
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

2 市長は、条例第3条第1項の許可（以下「許可」という。）をしたときは、当該許可を受けた者（以下「許可者」という。）に対し、風致地区内行為許可証印（様式第3号）を押印した風致地区内行為許可申請書の副本を交付するものとする。

(許可等の表示)

第6条 許可者、協議者及び前条の通知をした者は、許可、協議又は通知に係る行為の期間中当該行為を行う土地（以下「行為地」という。）の見やすい場所に許可を受けた旨又は協議若しくは通知をした旨の表示（様式第7号）をしなければならない。

(行為の完了の届出)

第7条 許可者及び協議者は、許可又は協議に係る行為が完了したときは、風致地区内行為完了届（様式第8号）に当該行為が完了した後の写真を添付して、市長に届け出なければならない。