

第3章 景観形成のための行為の制限

(景観法第8条第2項第2号)

1. 建築物、工作物

【届出対象建築物（景観法第16条第1項第1号）】

以下に該当する建築物の新築、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え又は色彩の変更を行う場合は届出を行うものとします。

地域区分		対象規模
自然・田園部	耳納連山山辺地域	高さ 10m以上または、 延床面積 500㎡以上
	東部田園地域	
	西部田園地域	
市街地部	中心市街地地域	高さ 12m以上または、 延床面積 500㎡以上
	周辺市街地地域	

【届出対象工作物（景観法第16条第1項第2号）】

以下に該当する工作物の新築、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え又は色彩の変更を行う場合は届出を行うものとします。

地域区分		対象規模
自然・田園部	耳納連山山辺地域	高さ 10m以上
	東部田園地域	
	西部田園地域	
市街地部	中心市街地地域	高さ 12m以上
	周辺市街地地域	

※景観重点地区の届出対象建築物・工作物については第4章に掲載しています。

□建築物・工作物の行為の景観形成基準

※景観重点地区の景観形成基準については第4章に掲載

		自然・田園部			市街地部	
地域区分	耳納連山山辺地域	東部田園地域	西部田園地域	中心市街地地域	周辺市街地地域	
建築物・工作物の景観形成基準	位置（配置）	<ul style="list-style-type: none"> 道路等の公共空間を確保できるように建築物・工作物等の位置に配慮すること。 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の際に設定される視点場からの眺望を阻害しないよう努めること。 			<ul style="list-style-type: none"> 壁面後退などによりオープンスペースを確保し、魅力ある歩行空間の創出に配慮すること。 また、高層部は、隣接する建築物との壁面の位置を合わせるよう配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 筑後川に面する建築物等は、筑後川の眺望を確保できるように筑後川の河川区域から後退するよう配慮すること。
		—	<ul style="list-style-type: none"> 筑後川に面する建築物等は、筑後川の眺望を確保できるように筑後川の河川区域から後退するよう配慮すること。 	—		
建築物・工作物の景観形成基準	高さ	<ul style="list-style-type: none"> 低層のまちなみから突出した高さとならないよう配慮すること。 筑後川堤防から筑後川と耳納連山が一体となった眺望を阻害しない高さに努めること。 JR久大本線から耳納連山の眺望を阻害しない高さに努めること。 			—	<ul style="list-style-type: none"> 田主丸地域については、JR久大本線から耳納連山の眺望を阻害しない高さに努めること。
		<ul style="list-style-type: none"> 耳納連山の標高100m以上の範囲については、風力発電施設の高さは15m以下とする。 ※景観審議会等の意見を聞き市長が景観形成上支障がないと認める場合においては、この限りでない。 	—			
建築物・工作物の景観形成基準	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺のまちなみとの調和に配慮し、奇抜なデザインとならないよう努めること。 屋根や屋上の建築設備、屋外広告物は、建築物本体と一体的なデザインとするなどにより、統一感のあるスカイラインの創出に配慮すること。 長大な壁面となる場合は、圧迫感の軽減を図るとともに、適度な分節化を行うなどにより単調な壁面とならないよう配慮すること。 			<ul style="list-style-type: none"> 建築物等のファサード（建築物の正面の外観）は、周辺との調和を図るなど連続性のある景観の創出に配慮すること。 商業系施設の低層部は、ショーウィンドーやカフェテラス、ギャラリー等により賑わいを演出し、歩行者に楽しさや快適さを与えるよう配慮すること。 商業系施設のシャッターは、透過性のあるものとし、閉店後のまちなみにも配慮すること。 敷地内のオープンスペースが魅力的に利用されるよう、低層部と外構のデザインに配慮すること。 	—
		—				
建築物・工作物の景観形成基準	色彩	<ul style="list-style-type: none"> 周辺のまちなみや自然との調和に配慮し、外壁の色彩は、低彩度の色彩を基調とし、色彩を組み合わせる場合には、統一感のある配色になるよう努めること。 明度は、周辺のまちなみや自然との調和に配慮すること。 			<ul style="list-style-type: none"> マンセル値によりR系（赤系）は彩度6を、YR系（黄赤系）、Y系（黄系）は彩度4を、GY系（黄緑系）、G系（緑系）、BG系（青緑系）、B系（青系）、PB系（青紫系）、P系（紫系）、RP系（赤紫系）は彩度2を超える色彩を使用しないこと。 ※外壁各面の20%程度は、この限りでない。ただし、中心市街地地域及び中心市街地地域に隣接する都市計画の商業地域においては、外壁各面の40%程度は、この限りでない。 ただし、周辺との調和に配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> マンセル値によりR系（赤系）は彩度4を、GY系（黄緑系）、G系（緑系）、BG系（青緑系）、B系（青系）、PB系（青紫系）、P系（紫系）、RP系（赤紫系）は彩度2を超える色彩を使用しないこと。 ※外壁各面の20%程度は、この限りでない。ただし、周辺との調和に配慮すること。 ※周辺との調和に配慮した、自然素材や伝統的工法の素材の色については、この限りでない。 ※景観審議会等の意見を聞き市長が景観形成上支障がないと認める場合においては、この限りではない。
		<ul style="list-style-type: none"> 耳納連山の標高100m以上の範囲については、風力発電施設の色彩は周囲の景観と調和したものとする。 	—	<ul style="list-style-type: none"> ※周辺との調和に配慮した、自然素材や伝統的工法の素材の色については、この限りでない。 ※景観審議会等の意見を聞き市長が景観形成上支障がないと認める場合においては、この限りではない。 低層部はアクセント色の工夫により賑わいの創出に配慮すること。 		
建築物・工作物の景観形成基準	屋外設備等	<ul style="list-style-type: none"> 屋外階段やバルコニー等は、建物本体との調和に配慮すること。 受水槽や室外機、配管設備等は、道路や筑後川等の公共空間から見えない位置に設置するよう配慮すること。 やむを得ず露出する場合は、建築物全体との調和に配慮すること。 				
建築物・工作物の景観形成基準	緑化・外構	<ul style="list-style-type: none"> 敷地周囲は、生垣等の緑化に配慮すること。 筑後川や耳納連山、田園などの眺望に配慮して緑化による修景に配慮すること。 			<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースでの緑化に配慮すること。 駐車場を設置する場合は、周囲の緑化に配慮すること。 塀や柵は、できる限り開放性のあるものとし、閉鎖的にならないよう配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 工場等は、道路等の公共空間からの眺望に配慮し、緑化による修景に配慮すること。
建築物・工作物の景観形成基準	夜間照明	<ul style="list-style-type: none"> ライトアップ等を行う場合は、周囲の自然田園環境に配慮すること。 			<ul style="list-style-type: none"> 歩行空間を演出する照明施設やショーウィンドー等により、魅力ある夜間景観の創出に配慮すること。 夜間広告は、間接照明等を用いて品格ある夜間の演出に配慮すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ライトアップ等を行う場合は、周囲の居住環境に配慮すること。

2. 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（景観法第16条第1項3号）

【届出対象】

市街化区域：開発区域面積 1,000 m²以上
その他の区域：開発区域面積 3,000 m²以上

【景観形成基準】

- ・長大な法面または擁壁が生じないように配慮すること。ただしやむを得ない場合は、次のような配慮をすること

<法面>

- ・出来るだけ周囲と調和する構造及び形態とし、出来る限り緩やかな勾配で長大とならないよう配慮し、またラウンディングを行うなどして圧迫感を軽減させるよう配慮すること。また、必要に応じて緑化するなど周辺の景観と調和するように配慮すること。

<擁壁>

- ・構造、形態、意匠及び素材等の工夫により圧迫感を軽減するよう配慮し、必要に応じて緑化するなど周辺の景観と調和するよう配慮すること。

3. 良好な景観の形成に支障のある行為（景観法第16条第1項4号）

<土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採、その他の土地の形質の変更>

【届出対象】

市街化区域：区域面積 1,000 m²以上
その他の区域：区域面積 3,000 m²以上 ただし自然公園法の許可・届出対象を除く

【景観形成基準】

- ・敷地周辺の緑化により、周囲からの遮蔽に配慮すること。
- ・長大な法面または、擁壁が生じないように配慮すること
- ・行為終了後は、周辺の植生と調和した緑化に配慮すること。

<夜間において公衆の観覧に供するため、一定期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う照明>

【届出対象】

届出対象建築物又は届出対象工作物の外観について照射する照明

【景観形成基準】

- ・自然・田園部でライトアップ等を行う場合は、周囲の自然田園環境に配慮すること。
- ・周辺市街地地域でライトアップ等を行う場合は、周囲の居住環境に配慮すること。
- ・中心市街地地域でライトアップ等を行う場合は、歩行空間を演出する照明施設等により魅力ある夜間景観の創出に配慮すること。
- ・景観重点地区でライトアップ等を行う場合は、周囲の環境に配慮すること。

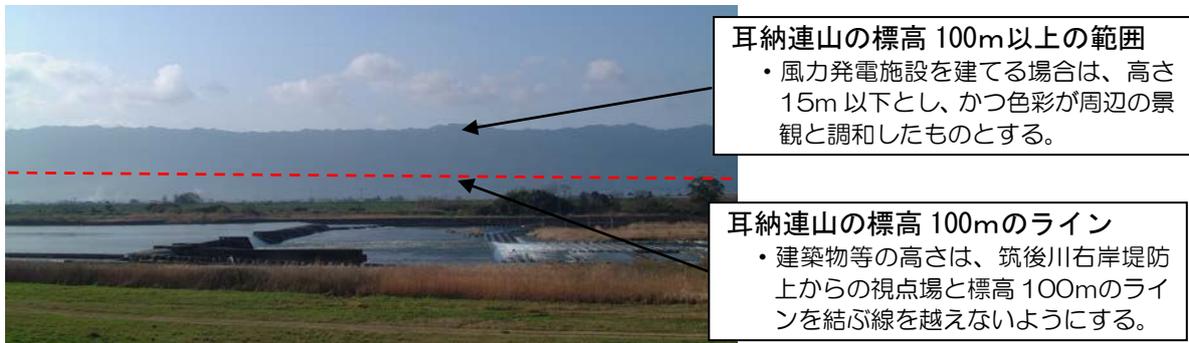
4. 高さの考え方

【高さについて】景観形成基準

- 低層の街並みから突出した高さとならないよう配慮すること。
- 筑後川堤防道路から筑後川と耳納連山が一体となった眺望を阻害しない高さに努めること。
- JR 久大本線から耳納連山の眺望を阻害しない高さに努めること。
- 耳納連山の標高100m以上の範囲については、風力発電施設の高さは15m以下とする。

自然・田園部（耳納連山山辺地域、東部田園地域、西部田園地域）では、低層の街並みから突出した高さとならないように、高さ12mを越えないように配慮することとします。

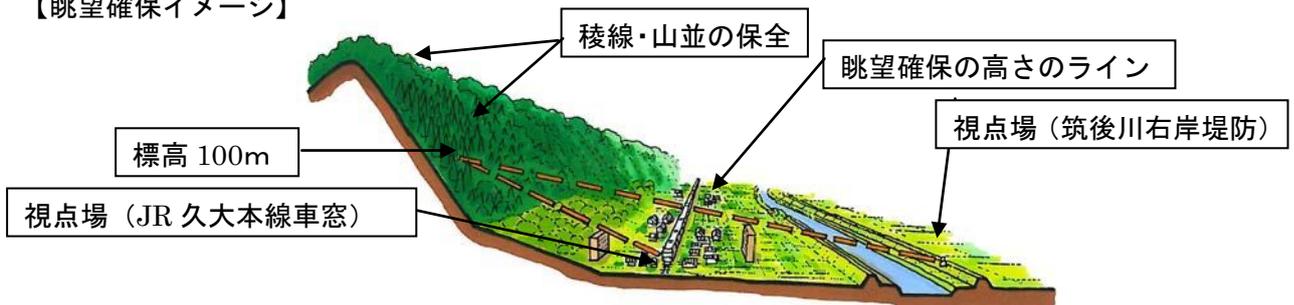
また、東部田園地域及び耳納連山山辺地域では、久留米の原風景を守り続けるために、雄大な耳納連山を連続して見ることが出来る視点場を、筑後川と一体となって眺望できる筑後川右岸堤防とJR久大本線の車窓とし、その眺望を著しく阻害する建築物・工作物の高さを誘導することとします。そのために、その眺望を確保する範囲内（高良山から鷹取山）の建築物・工作物の高さは、背景となる耳納連山の標高100m以上の山の緑を遮らないよう、視点場と標高100mの地点を結ぶラインを越えないこととし、屏風状に連なる山の緑の眺望の連続性を確保します。さらに、耳納連山の標高100m以上の範囲について、風力発電施設により山の稜線を分断するなど山並み景観を阻害することがないように、高さを15m以下とし、かつ周囲の景観と調和した色彩とします。



【眺望確保範囲】



【眺望確保イメージ】



5. 届出の流れ

景観計画の運用にあたって、行為の届出に対する審査について、以下に示す流れに沿って行います。

□届出の流れ

