風致地区の手引き

風致地区とは、都市における風致を維持するために定められる地域地区で、都市において良好な自然的景観を維持するために、特に必要な区域に指定されています。

久留米では、３地区約２５５ヘクタールの区域を指定しており、自然的環境を保全し、緑の豊かな住宅地の形成を図ることを目指しています。

市民の皆さまのご協力のもと良好な都市環境の形成を目指します。

令和３年１月

久留米市　都市建設部　都市計画課

－　目　　次　－

１＿許可等が必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２

２＿規制の内容　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

３＿緑化率の算定方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

４＿手続きの流れ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

５＿許可申請　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

６＿記載例　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

許可申請等の窓口、問い合わせ先は

久留米市　都市建設部　都市計画課（市役所１２階）

電話：０９４２－３０－９０８３

※ 詳細は、窓口にてご相談ください。

（はじめに）

□風致地区は、都市の風致（自然の風景などの持つ趣）を維持するため、樹林地や丘陵地、水辺地等の良好な自然環境を保持している区域や史跡、神社仏閣等がある区域、良好な住環境を維持している区域等を対象に、都市計画によって定められた地区です。昭和４５年当時の県条例で、以下の風致地区の種別を定めております。

種別	配置の考え方
第１種風致地区	風趣に富んだ山林、渓谷等自然的景観の特に優れた地域で現存の風致を維持する必要がある土地の区域
第２種風致地区	風趣に富んだ樹林地、池沼、田園等自然的景観の優れた地域で現存の風致を維持する必要がある土地の区域
第３種風致地区	風趣に富んだ住宅地等自然的景観を保持している地域で現存の風致に配慮する必要がある土地の区域

□久留米市風致地区条例で以下の地区を定めております。

名称	種別	面積	告示日
筑後川風致地区	２種	199.2ha	当初：昭和１４年３月３０日 最終：令和２年１２月２２日
正源寺風致地区	２種	35.6ha	当初：昭和１４年３月３０日 最終：令和２年１２月２２日
浦山風致地区	２種	20.8ha	当初：平成１８年１２月２５日

□風致地区では、建築物や工作物の新築、宅地の造成など風致の維持に影響を及ぼす行為をしようとする場合には、市長の許可を受ける必要があります。

１　許可等が必要な行為

風致地区内の規制は、都市計画法に基づく「久留米市風致地区条例」で規定されています。風致地区内では、風致の維持に影響を及ぼす次の行為を行う場合は、市長の許可が必要です。

（敷地規模が大きな土地での行為や判断に迷う場合は、事前にご相談ください。）

許可手続きが必要な行為：条例第２条第１項

１　建築物その他工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築、移転【１号】
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。）【２号】
３　木竹の伐採【３号】
４　土砂の類の採取【４号】
５　水面の埋立て又は干拓【５号】
６　建築物等の色彩の変更【６号】
７　屋外における土砂、廃棄物及び再生資源のたい積【７号】

条例第２条第３項
国、県若しくは久留米市の機関又は福岡県住宅供給公社が行う行為については、許可でなく「協議」になります。

条例第３条
電気事業法による電気事業の用に供する電気工作物の設置（発電の用に供する電気工作物の設置を除く。）又は管理にかかる行為など、条例第３条に該当する行為を行う場合は、許可や協議でなく「通知」になります。

許可手続きが不要な主な行為：条例第２条第２項

以下の行為を行う場合は、許可の必要ありません。

１　都市計画事業の施行として行う行為【１号】
２　都市計画に適合して行う行為【２号】
３　非常災害のため必要な応急処置として行う行為【３号】
４　建築物の新築・改築・増築で、床面積の合計が１０㎡以下のもの【４号】
５　建築物の移転で、その移転に係る建築物の床面積が 10 ㎡以下のもの【５号】
６　水道管、下水道管などの工作物で地下に設けるもの【６号】
６　工作物の建設で、高さが 1.5m以下のもの【６号】
７　面積が 10 ㎡以下の宅地の造成等で、かつ、高さが 1.5m を超えるのりを生じる切土・盛土を伴わないもの【７号】
８　通常行われる管理のための整枝・剪定・枯れた木・危険な木の伐採など【８号】
９　土砂の類の採取又は堆積による地形の変更で、高さが１．５メートルを超えるのりを生じないもの【９号】
１０　面積が１０㎡以下の水面の埋立て又は干拓【１０号】　等

２　規制の内容

◆行為地が風致地区内外にわたる場合は、風致地区内の敷地に対してのみ規制が適用されます。

１　建築物等の建築

□許可の基準

◆建物物等の位置、形態、意匠（工作物は規模も含む）などが周囲の風致と調和するようこと。

◆次表の基準を満たしていること（建築基準法と風致地区制度の両方の基準を満たす必要がありますので、制限が重なる項目については、制限の厳しい方が適用されます。）

種　　別	第２種風致地区
高　さ	１２m以下
建ぺい率	３０%以下
道路境界からの後退距離	２m以上
その他境界からの後退距離	１m以上

□建築物の色彩（色彩の変更を含む）

◆敷地及び周辺の土地の区域における風致と不調和とならないように計画すること。

（原色及び彩度の高い色をさけ、落ち着いた色を基調としてください。）

（久留米市景観計画に基づく各景観形成基準に適合してください。）

※色見本、材料見本の提示をお願いする場合があります。

□建築物を改築する場合

◆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。

□宅地の造成等を伴う場合は、２．宅地の造成等を参照し、基準を満たすこと。

□木竹の伐採を伴う場合は、３．木竹の伐採を参照し、基準を満たすこと。

□水面の埋立て又は干拓、土石の類の採取又は移動の容易でない物件の設置又はたい積を伴う場合は、４．水面の埋立て又は干拓、土石の類の採取又は移動の容易でない物件の設置又はたい積を参照し、基準を満たすこと。

２　宅地の造成等

□許可の基準

◆土地の形質の変更、木竹の伐採など現況の変更は必要最低限にすること。

◆緑地率が３０％以上であること。

◆宅地の造成等に係る土地及び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。

◆宅地の造成等に係る土地及び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。

◆１ヘクタールを越える宅地の造成にあっては、高さが５ｍを超えるのりを発生させる切土・盛土を伴わないこと。

※緑地率とは、緑地面積の敷地面積（建築物の敷地および建築物以外の行為については施行する区域の面積）に対する割合のことです。

３　木竹の伐採

□許可の基準

◆建築物の建築に支障となる木竹の伐採は必要最小限にとどめ、現存する植生を可能な限り残存させるよう努めること。特に、生け垣、高木もしくは低木が密植等列状または面的に風致を形成している場合は、極力残存させるよう努めること。

◆行為に伴う木竹の伐採は必要最小限にし、極力敷地内に移植すること。

◆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を損なうおそれが少ないこと。

※森林を伐採する場合は、事前に相談してください。

４　水面の埋立て又は干拓、土石の類の採取又は移動の容易でない物件の設置又はたい積

□許可の基準

◆風致を損なわないような配慮をすること。

※行為を行う場合には、事前に相談してください。

◆用語の意味と内容

※　高　　さ…建築基準法施行令第２条第１項の規定に基づく地盤面から建築物の最高部までの高さをいいます。なお、搭屋や棟飾りの取扱いについては、担当者に確認してください。

※　敷　　地…建築基準法施行令第１条第１項第１号に規定する敷地をいいます。

※　敷地面積…建築基準法施行令第２条第１項第１号に規定する敷地面積をいいます。

※　建ぺい率…建築基準法第５３条第１項の規定に基づく建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。ただし、建築基準法に規定する角地等の緩和は適用されません。

※　道　　路…道路法第３条第１項又は建築基準法第４２条で定める道路をいいます。

※　後退距離…建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離をいいます。出窓、バルコニー、ひさし等や地下に設置された建築物については、建築面積算入部分からの距離をいいます。

※　新　　築…建築物の存しない土地の部分（更地）に、新たに建築物を建築することをいいます。

※　改　　築…建築物の全部又は一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続いて、これと用途、規模及び構造の著しく異ならないものを造ることをいいます。

※　増　　築…１の敷地内にある既存の建築物の延べ面積を増加させること（床面積を追加すること）をいいます。別棟で造る場合は、建築物単位としては「新築」になりますが、敷地単位では「増築」となります。

※　緑　　地…本手引きでいう緑地とは、地面や人工的に造った植栽基盤を、樹木や地被植物で覆うことをいいます。

※　緑地面積…緑地面積は、原則として緑地施設の水平面に投影した範囲の面積を合計したものであり、「３　緑地面積の算出方法」に基づき算出を行います。また、既存の緑地箇所がある場合は、それを含めてもかまいません。

※　緑 地 率…緑地率は、緑地面積÷敷地面積×100 で求めたものであります。

※　樹　　木…樹木は、高木と中低木をいい、タケ類を含みます。

※　地被植物…地被植物は、芝及びリュウノヒゲなど、地面を面的に覆うものをいいます。

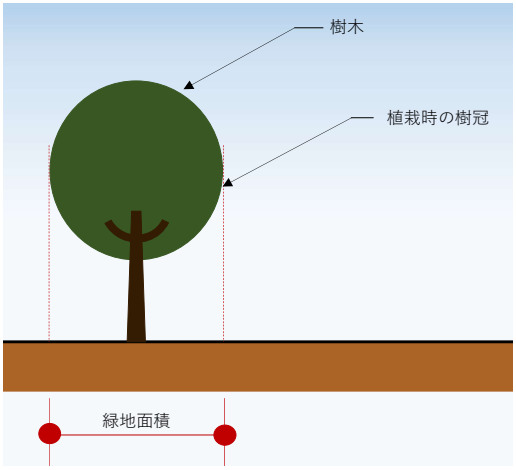
※　樹幹面積…樹冠とは、樹木の上部についている枝と葉の集まりで、樹冠投影面積は、樹冠の水平投影面積とします。

３　緑地率の算定方法

（国土交通省：「緑化地域制度導入の手引き」を参照）

緑地面積は、原則として緑地施設の地上部分すべてを同一水平面に投影して得られる範囲の合計面積です。既存の緑地施設がある場合には、それを含んで計算してもかまいません。

１　樹木の緑地面積



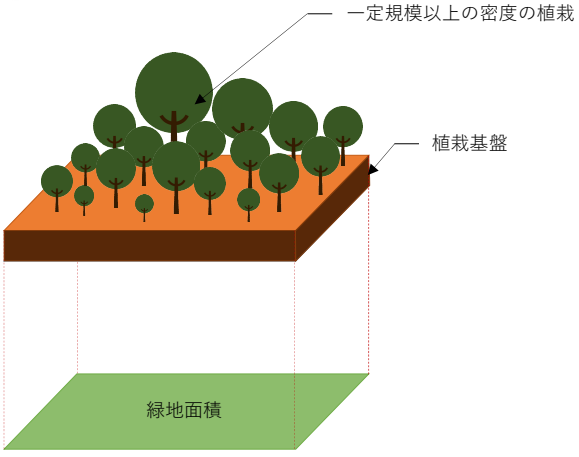
◆樹冠の水平投影面積の合計

樹木ごとの樹冠の水平投影面積を合計したもの。ただし、樹冠が重なる場合は、重複して計上することはできません。なお、樹冠投影面積は、樹木の成長時を計画・予定した面積ではなく、植栽時の実際の水平投影面積とします。

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m以上2.5m未満	1.1m
2.5m以上4m未満	1.6m
4m以上	2.1m
注：この算出方法は、樹木の樹高が1m以上のものに限ります。	

◆樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計

樹木は、樹高に応じて、右表に示す半径の円形の樹冠を持つものとみなします。この「みなし樹冠」を水平投影した面積の合計を樹木の緑地施設の面積とします。ただし、「みなし樹冠」が重なる場合は、重複して計上することはできません。



◆一定の条件を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計

右記に示す密度以上で植栽されており、かつ、その部分の形状やその他の条件に応じて適切な配置で植栽されている場合は、樹木が生育するための植栽基盤（土壌その他の資材）の水平投影面積を、緑地施設の面積とすることができます。

ただし，「樹木と樹木」又は「樹木と地被植物」が重なる場合は重複して計上することはできません。

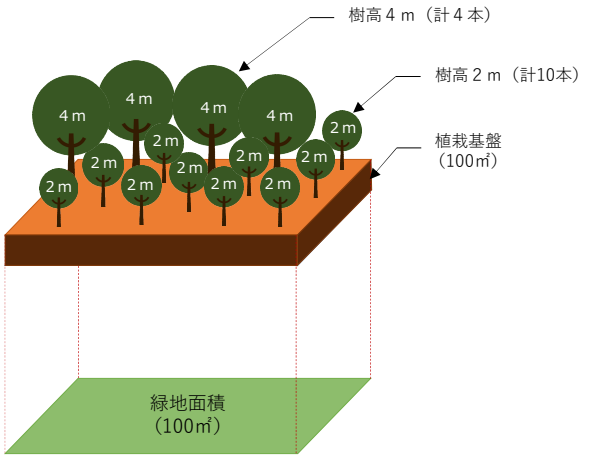
【満たすべき植栽密度】

$A \leqq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$

A：当該部分の水平投影面積（㎡）
T1：高さ4m以上の樹木の本数
T2：高さ2.5m以上4m未満の樹木の本数
T3：高さ1m以上2.5m未満の樹木の本数
T4：高さ1m未満の樹木の本数
(樹木の高さは植栽時のものとする)

【計算例】

例１	100 ㎡の植栽基盤に、樹高４ｍの樹木が４本、２ｍの樹木が１０本ある場合



満たすべき植栽密度

A≦１８T1＋１０T2＋４T3＋T4に対し

左辺：A=１００

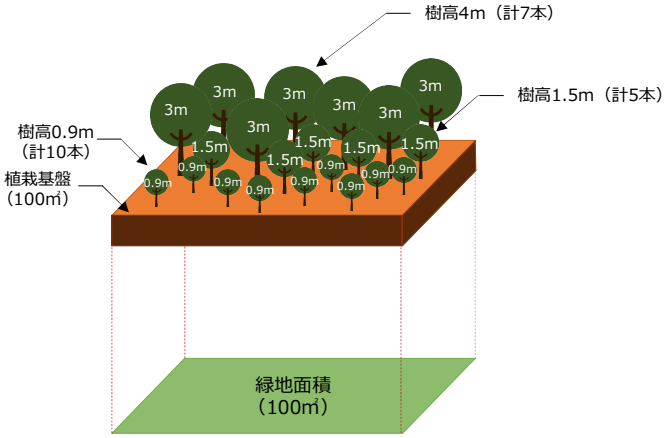
右辺：１８×T1＋４×T3

＝１８×４＋４×１０＝１１２

すなわち、左辺　〈　右辺となって上記の数式を満たします。

植栽基盤面積 100 ㎡を緑地施設の面積とすることができます。

例２	100 ㎡の植栽基盤に、樹高 3ｍの樹木が 7 本、1.5m の樹木が 5 本、0.9ｍの樹木が１０本ある場合



満たすべき植栽密度

A≦１８T1＋１０T2＋４T3＋T4に対し

左辺：A=１００

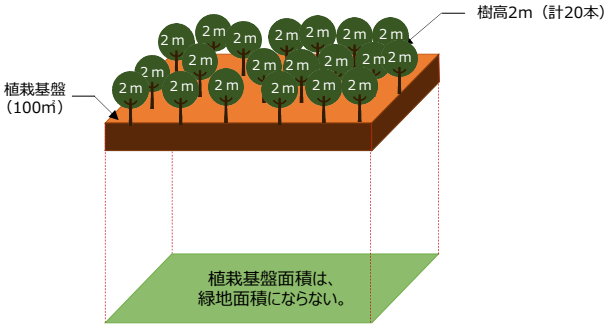
右辺：１０×T2＋４×T3+T4

＝１０×７＋４×５＋１０＝１００

すなわち、左辺　＝　右辺となって上記の数式を満たします。

植栽基盤面積 100 ㎡を緑地施設の面積とすることができます。

例３	100 ㎡の植栽基盤に、樹高２ｍの樹木が 20 本ある場合



満たすべき植栽密度

A≦１８T1＋１０T2＋４T3＋T4に対し

左辺：A=１００

右辺：４×T3　=80

左辺〉右辺となって上記の数式を満たしません。

植栽基盤面積 100 ㎡を緑地施設の面積とすることができません。

この場合は、以下のいずれかの方法で、算出してください

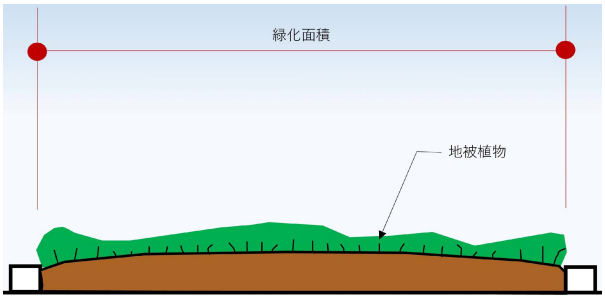
・上記の数式が満たされる植栽基盤範囲のみを計算する。

・上記の数式が満たされるように樹木の本数や樹高を増加させる。

・前述の①と②の方法のどちらかで算出する。

２　シバ、その他の地被植物

　シバやその他の地被植物の緑地施設の面積は、これらで表面が被われている部分の水平投影面積とします。ただし、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。



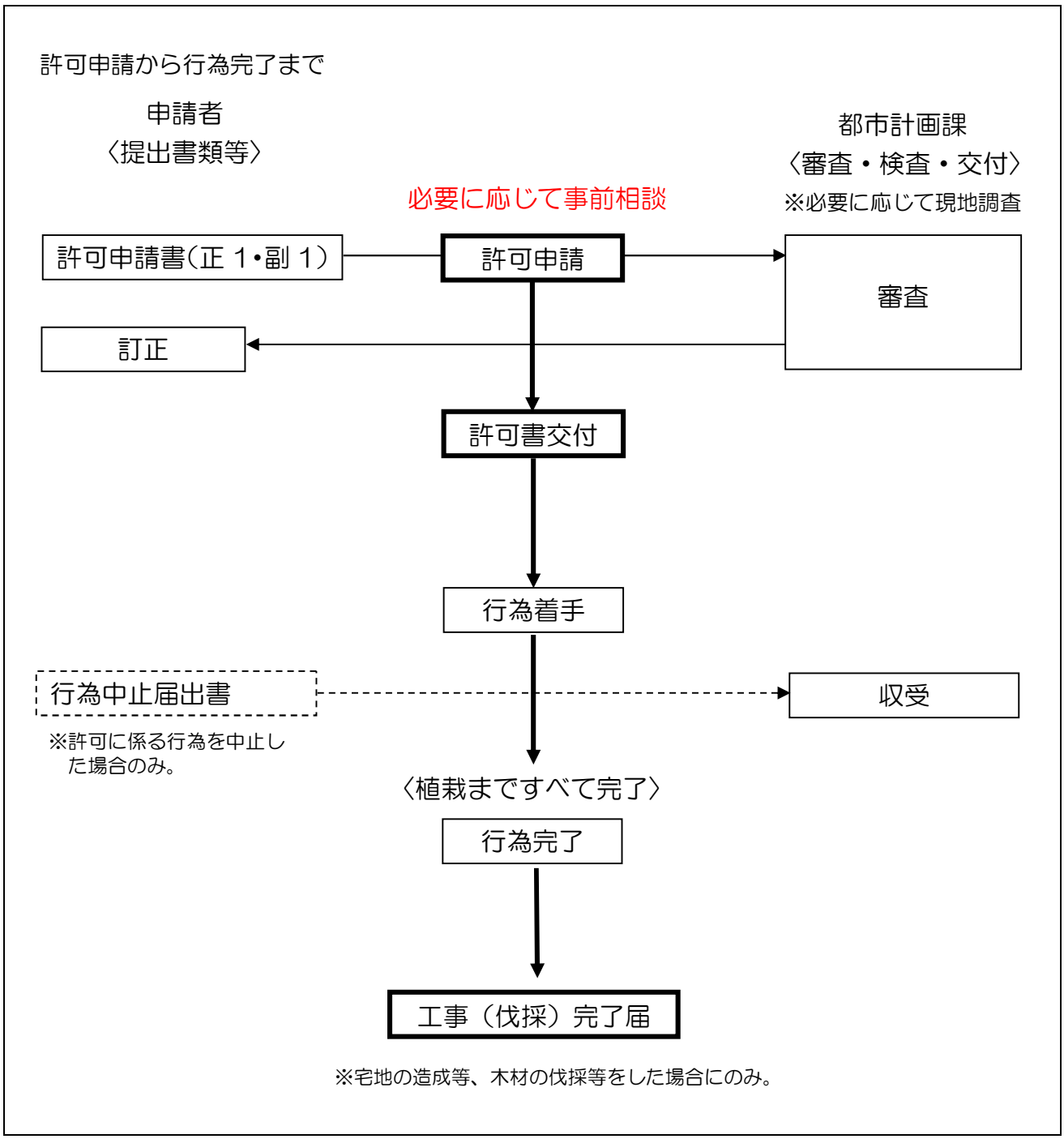
３　植栽以外の緑地施設

◆水流、池、その他これらに類するもの

　水流、池、その他これらに類するもので、樹木や植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものについては、その水平投影面積を緑地施設の面積とすることができます。

　ただし、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

４　手続きの流れ



※協議、通知の場合の手続きは、許可申請の手続きを準用します。
※許可書の交付は、申請書の受理から約２週間の期間を要します。（内容に不備がない場合）
　土地の形質の変更等がある場合や内容に不備が多い場合は、数週間程度時間がかかる場合があります。

□軽微な変更について

以下の行為を軽微な変更とします。

・設計者、工事施行者、土地所有者の変更

・工期の変更

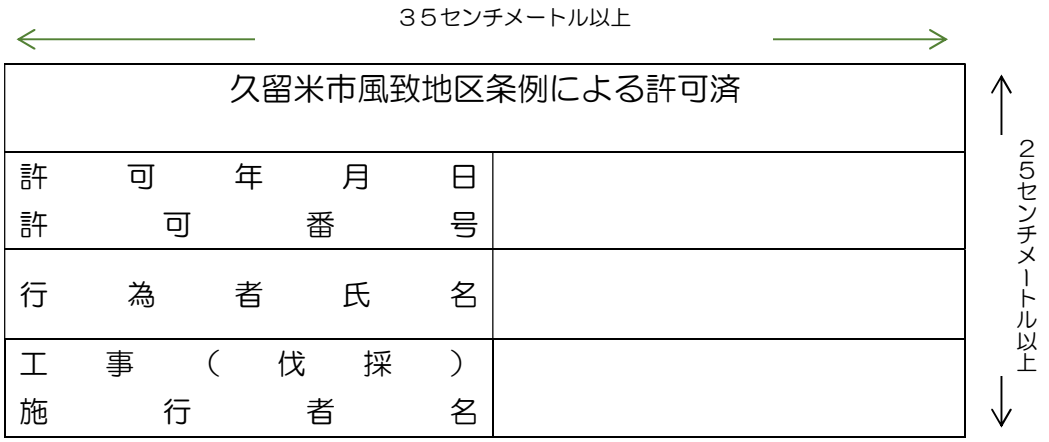
・市長が重要でないと認める事項（事前相談が必要です）

上記以外は、原則、再申請となります。

□工事中の看板について

行為の期間中、その行為地の見やすい箇所に掲示してください。

様式は、許可書を交付するときにお渡ししています。



久留米市風致地区条例による許可済	
許可年月日 許可番号	
行為者氏名	
工事（伐採） 施行者名	

５　許可申請に必要な書類

許可申請書に以下の添付をしてください。

行為の種類	施行方法書	図面の種類	縮尺	明示すべき事項
建築物その他工作物の新築、改築、増築又は移転	様式第２号	附近見取図		方位、行為地、道路及び目標となる地物
		配置図	500 分の１以上	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	200 分の１以上	縮尺、方位、間取り、各室の用途、壁の位置及び種類
		矩計図		縮尺、寸法、材料、仕様
		２面以上の立面図	100 分の１以上	縮尺、外観、意匠、色彩、高さ
		植栽計画図		縮尺、樹木の位置、種類、本数、緑地率の算定根拠（宅地の造成や木竹の伐採等を伴う場合） （配置図に併記することができる）
宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更、土石の類の採取又は水面の埋立て若しくは干拓	宅地の造成等の場合　様式第３号 土石の類の採取の場合　様式第４号 水面の埋立て又は干拓の場合　様式第５号	附近見取図		方位、行為地、道路及び目標となる地物
		現況図及び計画図	2,500 分の１以上	縮尺、方位、行為地の境界線、等高線及び断面の位置（宅地の造成の場合にあっては、これらの他、区画割、道路計画及び植栽計画（緑地箇所を示したもの））、行為前後の植栽の状況及び切土・盛土の面積の算定根拠
		縦・横断面図		縮尺、現況及び計画（現況及び計画を対比できるようにすること。）
		現況写真		行為地及びその周辺、行為前後の植栽の状況
木竹の伐採	様式第６号	附近見取図		方位、行為地、道路及び目標となる地物
		現況図及び計画図	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、行為前後の植栽の状況

移動の容易でない物件の設置又はたい積	様式第４号	附近見取図		方位、行為地、道路及び目標となる地物
		現況図及び計画	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
		縦・横断面図		縮尺、現況及び計画（現況及び計画を対比できるようにすること。）
		現況写真		行為地及びその周辺、行為前後の植栽の状況

・敷地求積図を添付してください。
・建築面積を算定するにあたり、求積図を添付してください。
・申請者本人でなく委任者が提出する場合は、委任状が必要です。

６　記載例

（許可申請・協議書記載例）

様式第１号（第２条及び第７条関係）

風致地区内行為許可申請・協議書

年　　月　　日

久留米市長　宛て

申請者(協議者)

住所

久留米市　　城南町　　１５番地３

氏名(法人の場合は、法人名称と代表者名)

緑地　守郎　　印

電話　　０９４２　（　３０　）　９０８３

久留米市風致地区条例

{第2条第1項の許可を受けたいので / 第2条第3項の規定に基づき}　下記により　{申　請 / 協　議}　します。

この　{申請書 / 協議書}　、添付書類及び図書の記載事項は事実に相違ありません。

1 風致地区の名称	○○○風致地区　　種別　　第　２　種
2 行 為 地 の 所 在	久留米市　　○○町　　○○番地○
3 {許可 / 協議} を {受けよう / しよう} とする行為の種類 該当項目を □ で囲んでください。	① 建築物等の新築、改築、増築又は移転 ② 宅地の造成等 ③ 木竹の伐採 ④ 土石の類の採取 ⑤ 水面の埋立て又は干拓 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
着手　令和○年　○月　○○日	完了予定　令和○年　○月　○○日

印	許可(条件)関係欄

注　１　申請者（協議者）は、太枠の中のみ記入してください。

　　２　行為地の所在は番地まで記入してください。

（施行方法書記載例）

様式第２号（第２条関係）

施　行　方　法　書

（建築物等の新築、改築、増築若しくは移転又は色彩の変更の場合）

1	土地所有者の住所及び氏名	久留米市城南町１５番地３　緑地　守郎				
2	建築面積	申請部分	申請以外の部分	合計(A)	建ぺい率 (A)/(B)	2.50/10
		50.0 m²	0 m²	50.0 m²		
3	敷地面積	(B) 200.0 m²			道路までの距離	3.0 m
4	建築物の高さ及び外壁の後退距離	高さ	5.6 m		隣地までの距離	2.0 m
5	建築物等の用途	(住宅) 店舗　工場　倉庫　その他(　　)				
6	建築物等の構造	(木造) 石造　鉄骨造　ブロック造　鉄筋コンクリート造　その他(　　)				
7	建築物等の階数	地下　　階　　地上２階				
8	屋根材料と色彩	スレート葺き　　色：ブラック（Ｎ３）				
9	外壁仕上げと色彩	ＡＬＣ外壁　　色：ホワイト（Ｎ９）				
10	窓材料と色彩	アルミサッシ　　色：グレー　（Ｎ７）				
11	塀材料と色彩	コンクリートブロック造　色：グレー　（Ｎ５）				
12	敷地内の施設(既設建築物等)	既設建築物はなし。				
13	敷地内の樹木の処理及び利用計画	別紙植栽計画図のとおり、植栽を計画している。				
	摘　　要					

マンセル値

注　1　附近見取図、配置図、各階平面図、矩形図、立面図及び植栽計画図(建築物等の色彩の変更の場合にあっては、附近見取図、配置図及び立面図)を添付すること。

2　4の項中「高さ」は、改築の場合にあっては、当該改築後の建築物の高さを記載し、当該改築前の建築物の高さをかっこ書で併記すること。

3　他の行為を併せて行うときは、それぞれの様式による施行方法書を添付すること。

（風致地区行為中止届出書記載例）

様式第１０号（第６条関係）

風 致 地 区 内 行 為 中 止 届 出 書

年　　月　　日

久 留 米 市 長　　宛て

届出者　住　所　久留米市城南町１５番地３

氏　名（法人の場合は、法人名称と代表者名）

緑地　守郎　㊞

電話　　０９４２（　３０　）　９０８３

久留米市風致地区条例施行規則第６条の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

1	許可を受けた行為の種類	建築物の新築
2	許可年月日及び許可番号	令和〇年〇月〇〇日
3	中止の理由	計画の見直しが必要となり、工事が中止となったため
4	中止時の現況	必要な緑地は確保し、更地にしている
5	行為地及びその周辺の土地における風致の維持のためにとった措置の概要	付された条件なし。
6	備　　考	

注　1　4の欄は「別添現況図のとおり」とすることもできる。

2　5の欄は、久留米市風致地区条例第５条第２項の規定により許可に都市の風致の維持のため必要な条件を付された場合に記載すること。

（風致地区行為通知書記載例）

様式第１１号（第７条関係）

風 致 地 区 内 行 為 通 知 書

年　　月　　日

久 留 米 市 長　　宛て

通 知 者　住 所　　久留米市城南町１５番地３

氏名（法人の場合は、法人名称と代表者名）

緑地　守郎　　㊞

電話　０９４２　（　３０　）　９０８３

久留米市風致地区条例第３条の規定に基づき、風致地区内において行為をしたいので、その施行方法書及び関係図書を添付して、下記のとおり通知します。

記

1　風致地区の名称及び種別	名 称	○○○風致地区	種 別	第　２　種
2　行為地の所在	久留米市　○○町　○○番地○			
3　通知しようとする行為は、久留米市風致地区条例第３条第○○号該当				
4　通知しようとする行為の種類 （該当項目を□で囲むこと。）	①　建築物等の新築、改築、増築又は移転 ②　宅地の造成等 ③　木竹の伐採 ④　土石の類の採取 ⑤　水面の埋立て又は干拓 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			
5　着手、完了予定期日	着手　　令和○○年　○○月　○○日 完了　　令和○○年　○○月　○○日			
備　　考				

注　施行方法書は、該当する行為ごとに、様式第2号から様式第6号までの様式に準じて作成すること。