

○久留米市風致地区条例

平成26年12月17日

久留米市条例第63号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条第1項の規定に基づき、風致地区（面積が10ヘクタール以上のものであって、他の市町村の区域にわたるものを除く。以下同じ。）内における建築等の規制に関し必要な事項を定めるものとする。

(行為の制限)

第2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、規則で定めるところにより、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（以下「新築等」という。）
- (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。）
- (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（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 前項の規定にかかわらず、次に掲げる行為については、同項の許可を受けることを要しない。

- (1) 都市計画事業の施行として行う行為
- (2) 国、福岡県若しくは市又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

- (4) 建築物の新築に係る建築物又は改築若しくは増築に係る部分の床面積の合計が 10 平方メートル以下であるもの（新築、改築又は増築後の建築物の高さが、別表 (A) の欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表 (B) の欄に掲げる限度を超えることとなるものを除く。）
- (5) 建築物の移転で、その移転に係る建築物の床面積が 10 平方メートル以下であるもの
- (6) 次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の新築等
- ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
 - イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
 - ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台
 - エ その他の工作物の新築、改築、増築又は移転で、その新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが 1.5 メートル以下であるもの
- (7) 面積が 10 平方メートル以下の宅地の造成等で、高さが 1.5 メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの
- (8) 次に掲げる木竹の伐採
- ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐伐
 - イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
 - ウ 自家の日常生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
 - エ 仮植した木竹の伐採
 - オ この項各号及び次条各号に掲げる行為のため必要な測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- (9) 土石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
- (10) 面積が 10 平方メートル以下の水面の埋立て又は干拓
- (11) 建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するものの以外のものの色彩の変更
- (12) 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為
- ア 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為
 - イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築等

(イ) 工作物のうち、当該敷地に存する建築物に附属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）その他これらに類する工作物以外のものの新築等

(ウ) 高さが1.5メートルを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う土地の形質の変更

(エ) 高さが5メートルを超える木竹の伐採

(オ) 土石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るもの

(カ) 建築物等の色彩の変更で前号に該当しないもの

(キ) 屋外における廃棄物又は再生資源の堆積

ウ 認定電気通信事業（電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業をいう。以下同じ。）又は有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送（放送法（昭和25年法律第132号）第20条の3第9項に規定するラジオ放送をいう。以下同じ。）の業務（共同聴取業務（放送法施行規則（昭和25年電波監理委員会規則第10号）第142条第1号ロ(1)に規定する共同聴取業務をいう。）に限る。）の用に供する線路又は空中線系（その支持物を含む。以下同じ。）のうち、高さが15メートル以下であるものの新築（有線電気通信設備を用いて行われるラジオ放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。）、改築、増築又は移転

エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ア) 建築物の新築等

(イ) 用排水施設（幅員が2メートル以下の用排水路を除く。）又は幅員が2メートルを超える農道若しくは林道の設置

(ウ) 宅地の造成又は土地の開墾

(エ) 森林の択伐又は皆伐（林業を営むために行うものを除く。）

(オ) 水面の埋立て又は干拓

(カ) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

3 国、福岡県又は市（以下この項において「国等」という。）の機関（これらに準ず

る者として規則で定める者を含む。以下この項において同じ。)が行う行為については、第1項の許可を受けることを要しない。この場合において、当該国等の機関は、その行為をしようとするときは、あらかじめ、市長に協議しなければならない。

(適用除外)

第3条 次に掲げる行為については、前条第1項の規定による許可を受け、又は同条第3項の規定による協議をすることを要しないものとする。この場合において、これらの行為をしようとする者は、あらかじめ、市長にその旨を通知しなければならない。

(1) 国土保全施設、水資源開発施設、道路交通若しくは航空機の航行の安全のために必要な施設、気象、海象、地象、洪水等の観測若しくは通報の用に供する施設、自然公園の保護若しくは利用のための施設若しくは都市公園若しくはその施設の設置若しくは管理に係る行為、土地改良事業若しくは地方公共団体若しくは農業等を営む者が組織する団体が行う農業構造、林業構造若しくは漁業構造の改善に関する事業の施行に係る行為、重要文化財等の保存に係る行為又は鉱物の掘採に係る行為であつて、規則で定めるもの

(2) 道路、鉄道 若しくは軌道、国若しくは地方公共団体が行う通信業務、認定電気通信事業若しくは基幹放送（放送法第2条第2号に規定する基幹放送をいう。）の用に供する線路若しくは空中線系、水道若しくは下水道、電気事業（電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第16号に規定する電気事業をいう。）の用に供する電気工作物又はガス工作物の設置又は管理に係る行為であつて、規則で定めるもの

(風致地区の種別)

第4条 風致地区の種別は、次の各号に掲げるとおりとし、当該区域は、久留米市都市計画審議会条例（平成12年久留米市条例第24号）に規定する久留米市都市計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴いて、市長が指定する。

(1) 第1種風致地区 風趣に富んだ山林、溪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

(2) 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

(3) 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

- 2 市長は、前項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該指定の案を当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 前項の規定による公告があったときは、当該区域の住民及び利害関係人は、同項に規定する縦覧期間の満了の日までに、縦覧に供された指定の案について市長に意見書を提出することができる。
- 4 市長は、当該指定の案を審議会に諮問しようとするときは、前項の規定により提出された意見書の要旨を審議会に提出しなければならない。
- 5 市長は、第1項の規定による指定をしたときは、規則で定めるところにより、その旨の告示をしなければならない。
- 6 前各項の規定は、風致地区の区域に係る風致地区の種別の変更について準用する。
(許可の基準等)

第5条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で次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

ア 仮設の建築物等

(ア) 当該建築物等の構造が、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) 当該建築物等の規模及び形態が、当該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については、当該建築物等の位置及び規模が、当該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 その他の建築物等

(ア) 建築物にあつては、当該建築物の高さが、別表(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(B)の欄に掲げる限度を超えないこと。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、当該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) 建築物にあっては、当該建築物の建蔽率が、別表(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(C)の欄に掲げる限度以下であること。ただし、当該新築の行われる土地の状況により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) 建築物にあっては、当該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(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあっては同表(D)の欄に掲げる限度、その他の部分にあっては同表(E)の欄に掲げる限度以上であること。ただし、当該新築の行われる土地の状況により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) 建築物にあっては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、当該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) 建築物にあっては、当該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

ア 建築物にあっては、当該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 建築物にあっては当該改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあっては当該改築後の工作物の規模、形態及び意匠が、当該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

ア 仮設の建築物等

(ア) 当該増築部分の構造が、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) 当該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については、当該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 その他の建築物等

(ア) 建築物にあつては、当該増築部分の建築物の高さが、別表(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(B)の欄に掲げる限度を超えないこと。第1号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。

(イ) 建築物にあつては、当該増築後の建築物の建蔽率が、別表(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(C)の欄に掲げる限度以下であること。第1号ウ(イ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

(ウ) 建築物にあつては、当該増築部分の外壁の後退距離が、別表(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあつては同表(D)の欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表(E)の欄に掲げる限度以上であること。第1号ウ(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

(エ) 建築物にあつては当該増築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては当該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

ア 建築物にあつては、当該移転後の建築物の外壁の後退距離が、別表(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに、道路に接する部分にあつては同表(D)の欄に掲げる限度、その他の部分にあつては同表(E)の欄に掲げる限度以上であること。第1号ウ(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

イ 建築物にあつては当該移転後の建築物の位置が、工作物にあつては当該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) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

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(A)の欄に掲げる風致地区の種別ごとに同表(F)の欄に掲げる割合以上であること。

イ 行為後の地貌が当該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ずる切土又は盛土

（イ） 区域の面積が1ヘクタール以上である森林で風致維持上特に枢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

(6) 木竹の伐採については、当該木竹の伐採が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を損なうおそれが少ないこと。

ア 第2条第1項第1号及び第2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（前号エ（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

(7) 土石の類の採取については、採取の方法が露天堀り（必要な埋めもど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。）でなく、かつ、当該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。

(8) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該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。

(9) 水面の埋立て又は干拓については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ア 適切な植栽を行うものであること等により行為後の地貌が当該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 当該行為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。

(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、当該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2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することができる。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。

(監督処分)

第6条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して都市の風致の維持上必要な限度において、この条例の規定によってした許可を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物等の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

(1) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した者

(2) この条例の規定又はこれに基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者

(3) 第2条第1項の許可に付した条件に違反している者

(4) 詐欺その他の不正な手段により第2条第1項の許可を受けた者

2 前項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、市長は、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に、これを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

(立入検査)

第7条 市長又はその命じた者若しくは委任した者は、第2条第1項又は前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項の証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のため認められたものと解してはならない。

(規則への委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

(罰則)

第9条 第6条の規定による市長の命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第10条 次の各号のいずれかに該当する者は、30万円以下の罰金に処する。

(1) 第2条第1項の規定に違反して、市長の許可を受けないで同項各号の行為を行った者

(2) 第5条第2項の規定により許可に付せられた条件に違反した者

(両罰規定)

第11条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前2条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に存する風致地区について風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年福岡県条例第26号。以下「福岡県条例」という。）第4条第1項の規定により指定されている種別は、第4条第1項の規定により当該種別

に相当する種別として指定されたものとみなす。

3 この条例の施行日前に福岡県条例の規定によりなされた許可、申請その他の行為は、それぞれこの条例の相当規定によりなされたものとみなす。

4 この条例の施行日前に風致地区内においてした行為に対して、福岡県条例の監督処分及び立入検査に関する規定並びに罰則が適用されるときは、第6条及び第7条の規定並びに第9条から第11条までの規定は適用しない。

別表（第2条、第5条関係）

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)
風致地区の 種別	高さ	建蔽率	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	8メートル	10分の2	3メートル	1.5メートル	10分の4
第2種風致 地区	12メートル	10分の3	2メートル	1メートル	10分の3
第3種風致 地区	15メートル	10分の4	2メートル	1メートル	10分の2