

# 北九州市風致地区条例に基づく許可の取扱基準

## (目的)

第1条 この取扱基準は、北九州市風致地区条例（昭和45年条例第22号、以下「条例」という。）の運用にあたり、許可基準を明確化し、もって事務の適正な執行に資することを目的とする。

## (関係法令等の遵守)

第2条 条例の許可を受けようとする行為が、建築基準法、都市計画法、宅地造成規制法、森林法、採石法等その他の法令等の規定による許可、その他の処分を要することとされている場合は、行為に関係するすべての法令等に適合しなければならない。

したがって本条例より強い規制がある場合、その規制の範囲内での許可であり、また関係法令等の許可及び処分を受けるまで本条例による許可の効力を停止する。

よって行為にあたっては、この基準とともに、関係法令等の基準を遵守すること。

## (定義)

第3条 この基準において、建築物等に関する用語の定義は、特に定めのない限り、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

## (建ぺい率)

第4条 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合は、原則として、風致地区にかかる部分の建ぺい率が40%以下であること。ただし、敷地の全部についての建ぺい率が40%以下であれば、この限りでない。

2 次に掲げる建築物の改築または移転については、条例（別表）に定める建ぺい率を、行為前の建築面積をこえない範囲で緩和することができる。

(1) 条例施行以前の建築物（昭和45年6月）

(2) 道路拡幅等の公共事業により、減少した敷地にある建築物

(3) 前2つの号に該当する建築物の改築または移転につき以前、条例に基づく許可を受けて改築または移転を行った建築物

3 要介護者等（車椅子使用者に限る）が居住する一戸建て住宅の増築、改築または移転について、それらの居住者の必要上、条例の別表に定める基準に適合することが困難な場合、条例の別表に定める基準に1/10を限度（建築基準法の規制の範囲内）として加算することができる。

## (壁面の後退距離)

第5条 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地および道路の境界線までの距離をいう。なお建築物の壁面またはこれに代わる柱の面には、バルコニー、出窓、階段その他これらに類するものを含む。また、道路については、公道でなくとも不特定多数のものが日常利用する道路を含む。なお幅員4m未満の道路については、建築基準法第42条の定義による。

2 条例（別表）中の「行為前の距離」を適用する場合は、次のいずれかに該当する場合であつ

て、行為前に条例上の基準の後退距離をこえる部分の建築面積が行為後も増加しない場合に限られる。ただし行為前の最短距離をこえないこと。

(1) 条例施行以前の建築物（昭和45年6月）

(2) 道路拡幅等の公共事業により、減少した敷地にある建築物

(3) 前2つの号に該当する建築物の改築または移転につき以前、条例に基づく許可を受けて改築または移転を行った建築物

3 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合は、風致地区にかかる部分についてのみ、条例に定める基準を適用する。

4 壁面後退距離については、次の場合、緩和することができる。

(1) 2階部以上にある出窓等で1mを超えない範囲のもの及び建築面積に算入されない1階部の出窓等。

(2) 車庫のみに利用される建築物等。ただし、この場合、改築、移転に際して、建築物の条例（別表）中の「行為前の距離」とみなすことはできない。

(3) 敷地の形状から見てやむをえない時は、基準の後退距離をこえる部分の外壁またはこれに代わる柱の外周の長さの合計が3m以下まで緩和できる。

#### （高さ）

第6条 斜面地における階段状の建築物の高さについては、平均地盤面からの高さが15m以下で、かつ建築物が接する最低の平均地盤面（ただし、地階部分は除く。）からの高さが22.5m以下であること。また平均地盤面が2以上ある場合は、それぞれ平均地盤面からの高さが15m以下であること。

2 建築物の敷地が風致地区の内外にわたる場合は、風致地区にかかる部分についてのみ、条例に定める基準を適用する。

3 条例（別表）に定める高さについては、次の場合、緩和することができる。ただし、建築物等の形態及び意匠が行為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。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築面積の10%以下であり、かつ必要最小限度の高さであること。

(2) 勾配のついた屋根にする等景観に配慮した形態または意匠としたために、高さの基準をこえることとなった場合等であって、条例で定める高さをこえる部分の高さが1.5m以下であること。

#### （緑地の確保）

第7条 建築物の新築及び改築の際は、植樹、芝生及び花壇等により緑化を行い、敷地面積の20%以上の緑地の確保を図ること。なお、緑地には、庭園内の庭石や池も含むことができる。

#### （仮設建築物等）

第8条 仮設建築物等の移転または撤去後は敷地を原形に復旧し、当該地及び周辺の土地の区域における風致の維持、向上を図ること。ただし、引き続き（1月以内）跡地の利用計画が明確かつ適正なものについては、この限りでない。

2 許可を受けた敷地内において、工事を施工するために現場に設ける事務所、材料置き場等、

当該許可に係る仮設建築物を工事許可の期間内で建築する場合には、そのものに限り許可を受けることを要しない。

**(その他の工作物)**

第9条 その他の工作物のうちゴルフフェンス、塔、遊戯施設その他これに類する工作物については、原則として、建築物に準じた取扱いを行う。また擁壁、塀、その他これに類する工作物については、原則として地盤から5メートルを超えないものとする。ただし当該地でなければ設置目的が達成できない場合で、周辺の緑化により主要展望地からの風致景觀に配慮されるものはこの限りでない。

**(宅地の造成等)**

第10条 宅地の造成等において、風致地区内における開発面積及び地域森林計画区域の内外により下表のとおり緑地率の確保を図ること。この場合人工の区域には、都市計画法第33条に定める公園、新たに植栽する復元緑地等を含むことができる。また自然の区域には、自然の木竹が生育している区域と連担し新たに植栽する復元緑地を含むことができる。

<表>

\*地域森林計画区域とは森林法に基づき定められたものをいう。

森林区域の内外	地域森林計画区域内			地域森林計画区域外
	自然の区域	人工の区域	全緑地率	全緑地率
1.0ha 以下	0%以上	10%以下	10%以上	10%以上
1.0ha ~5.0ha	5%以上	10%以下	15%以上	10%以上
5.0ha ~20.0ha	10%以上	10%以下	20%以上	10%以上
20.0ha 以上	15%以上	15%以下	30%以上	15%以上

\*\*緑地率とは、自然の区域面積もしくは人工の区域面積を風致地区内開発面積で除した数値とする。なお自然の区域及び人工の区域の面積には、風致地区外にある開発区域内の自然の区域及び人工の区域の各面積をそれぞれに加算することができる。

2 のりの高さは原則として、5m以下であること。またのり面の途中に小段を設ける場合は、幅2m以上を確保すること。この場合、別々ののりとして取り扱う。ただし「北九州市宅地開発要綱」で認められたものはこの限りでない。

3 のりの勾配は、1:1.5(33度41分)以下であること。ただし「北九州市宅地開発要綱」で認められたものはこの限りでない。

**(宅地の造成)**

第 11 条 宅地の造成等のうち宅地の造成は、前項の規定のほか次の要件に該当すること。

- (1) 各々の宅地に段差が生じる場合は、高さが 5 m 以下であること。ただし、1 ヘクタール未満の宅地の造成で、周辺の土地の区域における風致に支障を及ぼす恐れが少ない場合はこの限りでない。
- (2) 開発区域の面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の宅地の造成にあつては、画地の面積が 200 m<sup>2</sup>以上であること。ただし、地形等によりやむをえず部分的に 200 m<sup>2</sup>以上確保できない場合でも、150 m<sup>2</sup>以上であること。この場合においても平均の画地面積は、200 m<sup>2</sup>以上あること。
- (3) 敷地の二面以上が道路に面している場合は、条例（別表）で定める建築物の壁面後退距離が確保できるよう配慮されたものであること。
- (4) 開発区域の面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の宅地の造成にあつては、都市緑地保全法（昭和 48 年法律第 72 号）第 14 条または第 20 条に定める「緑地協定」が締結されること。

#### （墓地造成）

第 12 条 墓地造成については、北九州市民営墓地取扱要綱（以下、墓地取扱要綱という。）によるほか、次の要件に該当すること。

- (1) 墓域に段差が生じる場合は、原則として、高さが 5 m 以下であること。
- (2) 墓地取扱要綱の別表第 3 に定める「緑地等」の 60 %には、原則として、確保する緑地の 50%以上の自然の区域を含んでいること。
- 2 風致地区条例施行規則第 2 条に定める完了届を受理された区域において、墓石の新たな建立や立て直す場合、高さ 3.0m 以下のものは許可を受けることを要しない。
- 3 動物霊園等についても、原則として、墓地取扱要綱（別表第 3）に定める「緑地等」の基準のほか、この要綱で定める「墓地造成」の規定を準用する。

#### （木竹の伐採）

第 13 条 木竹の伐採については、行為の目的及び行為跡地の利用計画が明確なものであること。

- 2 跡地については、樹木、芝等により緑化されるものであること。ただし、引き続き跡地の利用計画が明確かつ適正であり、伐採後の期間が 1 年をこえないものについては、この限りでない。

#### （土石の類の採取）

第 14 条 新たに土石の類の採取を行う場合は、行為地が次のいずれかに該当すること。ただし、坑道掘りによるもの、または一般土（マサ土、粘性土等）にあつては全体採取区域が 10,000 m<sup>2</sup>未満のもの、岩石にあつては全体採取区域が 3,000 m<sup>2</sup>未満のもので、かつ 4 年以内に跡地処理も含んだ採取行為が完了することが確実なものについては、この限りでない。

- (1) 行為地が都市計画法第 7 条に定める市街化区域内に位置するもの。
- (2) 防災上の理由とあわせて行うもの。
- (3) 行為地の大半が造成跡地、土石の類の採取跡地等荒廃した土地であり、行為後の土地及び周辺の土地の区域における風致、景観の向上が図れることが確実なもの。
- (4) 行為地が都市計画法第 15 条に定める「広域の見地から決定すべき都市施設または根幹的な都市施設（水道用水供給事業の用に供する水道及び流域下水道は除く。）」から、容易に望見できない場所に位置するもの。

(5) 当該地でなければ行為の目的を達成できない等、特別の理由があるもの。

2 土石の類の採取については、次の要件に該当すること。

- (1) 採石場の全体計画を明らかにするとともに、景観的な影響と採取手順を十分に検討し、極力影響を軽減すること。
- (2) 採取区域の外周部には、原則として5m以上の環境保全帯（新たな植樹帯設置等含む）の確保を図るとともに、必要に応じ道路沿いに目隠し緑化を行うこと。
- (3) 採石跡地にのり（最終壁面）を生ずる場合は、「岩石については高さ5～10m、平均のり勾配60度以下、階段幅2、5m以上」とし、「一般土（粘性土、マサ土等）については、高さ5m以下、平均のり勾配40度以下、階段幅2m以上」とすること。
- (4) 採取を終了する場合（部分的に終了する場合を含む）は、終了部分についても速やかに緑化を行うこと。また採取を行わず5年以上裸地となる区域も同様とする。ただし、作業のために必要な区域については、この限りでない。

#### （水面の埋立てまたは干拓）

第15条 水面の埋立てまたは干拓については、その行為地が、芝、樹木等で緑化されること。ただし、引き続き行為地の利用計画が明確かつ適正なものについては、この限りでない。

#### （屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積）

第16条 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積（以下、物件の堆積という。）については、つぎの要件に該当すること。

- (1) 堆積する高さが原則として5m以下であること。ただし採石法に基づく許可を受けた全体区域内にあるものは除く。
- (2) 堆積物は敷地境界線から2m以上後退すること。
- (3) 堆積終了後の跡地は、速やかに原形に復旧されること。
- (4) 堆積する期間が120日をこえるものにあつては、周囲から容易に望見できないよう柵等が設置されること。

#### （建築物等の色彩の変更）

第17条 建築物等の屋根及び壁面等の色彩の変更については、原色または蛍光色でなく、おとなしく落ち着いた中間色であることや素材の色感であること。

- 2 原則として、光源を用いるものでないこと。ただし、店舗、事務所等の敷地内において、名称、営業内容等を表示するものについては、この限りでない。
- 3 建築物等の新築に際しての色彩についても準用する。
- 4 同一の色彩で塗り替える場合は、許可を受けることを要しない。

#### （許可基準の緩和）

第18条 本基準の第3条から第15条までの規定にかかわらず公益上の理由により、風致の維持に支障がない範囲内で許可基準を緩和することができる。

#### （風致審議会への諮問）

第19条 条例第2条の規定による許可を受ける場合、次に該当するものについては、あらかじめ

北九州市風致審議会（以下、審議会という。）に諮問する。

- (1) 昭和49年12月16日付 北九建公自第15号の「北九州市風致審議会に諮問する重要事項」にある行為許可を受ける場合。ただし採石法に基づく土石の類の採取区域拡張の継続許可において、拡張面積が10万㎡以下で自然公園区域外にあるものは除く。
- (2) 行為許可申請面積が10,000㎡以下でも、従前の行為と目的が同一で明らかに許可申請区域が一体として見なされる拡張の場合にあって、その土地の形質変更など行為面積の合計が15,000㎡を超えるもの。

#### 付則

この取扱基準は、平成9年4月7日から施行する。

#### 付則

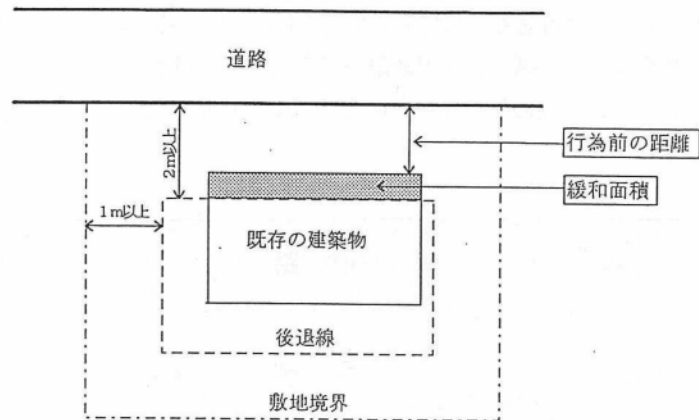
この取扱基準は、平成16年5月18日から施行する。

#### 付則

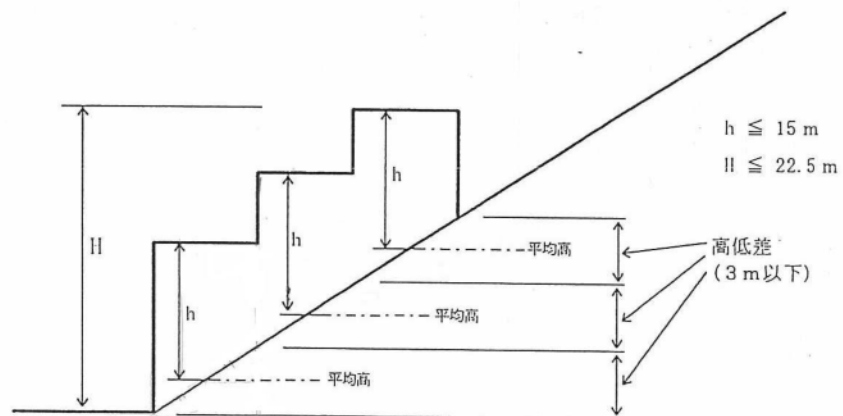
この取扱基準は、平成26年9月1日から施行する。

<参考図>

取扱基準第5条（壁面の後退距離）2



取扱基準第6条（高さ）「傾斜地における階段状の建築物の高さ制限」について



### 道路からの壁面後退の緩和について

敷地の形状から、やむを得ない場合は次の図のとおり壁面後退距離を緩和する。

※下記のように角切りがしてある場合、もしくは電柱用の道路敷等公共施設用地がある場合などは、基準の後退距離を超える部分の外壁（A および B の部分）、またはこれに代わる柱の外周の長さの合計（A+B）が3 m以下までは建築可能。

