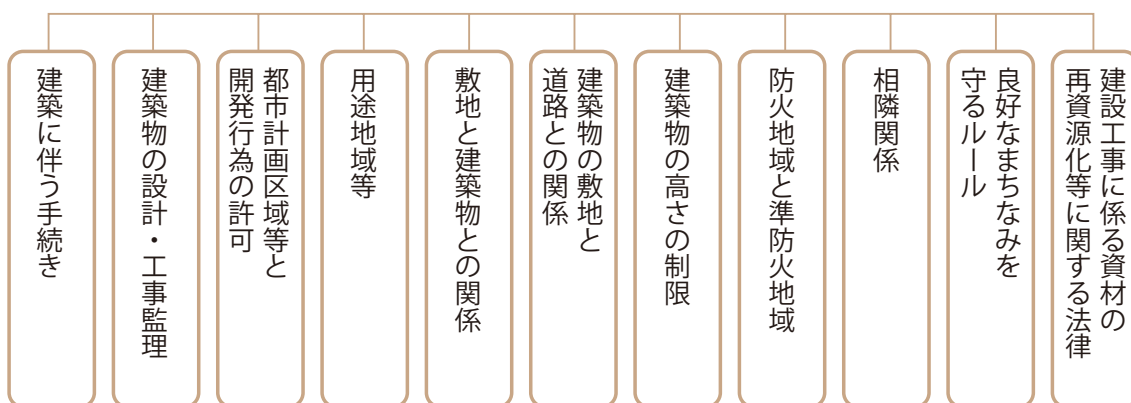


❖ 建築に関する法律等 ❖

1 建築に伴う手続き (p85) / 2 建築物の設計・工事監理 (p86) / 3 都市計画区域等と開発行為の許可 (p86) / 4 用途地域等 (p87) / 5 敷地と建築物との関係 (p88) / 6 建築物の敷地と道路との関係 (p90) / 7 建築物の高さの制限 (p91) / 8 防火地域と準防火地域 (p95) / 9 相隣関係 (p95) / 10 良好なまちなみを守るルール (p102) / 11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 (p106)

住まいは、建築基準法や都市計画法などの様々な法律の規制に従って建てなければなりません。下図に示すように、それぞれの敷地に、建てられる建築物の用途や規模、高さ、道路との関係などの条件が定められています。また、建築確認をはじめとする手続きが定められています。さらに、県や市町村が定める条例による規制や特定の地域内に適用される建築協定や地区計画が定められていることもあります。

住まいづくりにあたっては、この章で紹介する敷地や建築物等の規制を調べ、これらをしっかり守って、安全・快適で住み良い住まいづくりをすすめましょう。



一口メモ 建築基準法とは？

建築物の敷地や構造、用途や設備などに関する基本的な法律が建築基準法です。この法律は建築物の用途、構造、設備やその敷地について、最低の基準を定め、その遵守を国民に義務づけています。この法律は建築物を安全につくることによって、人命や財産を保護するとともに、衛生的で快適な住環境を維持することを目的としています。

1 建築に伴う手続き

1. 建築確認申請

建築物を新築、増築、改築及び移転や大規模の模様替えなどをする時、又は工作物（高さが4 mを超える広告塔や高さが2 mを超える擁壁等）を築造する時は、工事着手前に建築基準法令に適合しているかどうかについて建築主事等に確認の申請書を提出し、確認済証の交付を受けなければ工事に着手することができません。（福岡市においては、確認済証に工事中の注意事項を添付していますので、工事着手前に再度お確かめください。）

「確認申請（建築物・工作物）」を提出しなければならないのは建築主又は築造主です。設計者などは建築主等に代わって申請することができます。

また、工事現場には、「建築基準法による確認済」の表示板を必ず掲げてください。

(1) 工事が完了した時

工事が完了した時は、完了検査を申請しなければなりません。建築確認申請に基づき工事がなされているかの検査を受け、建築基準法に適合していれば「検査済証」が交付されます。

(2) 中間検査制度について

福岡県内において、次に掲げる建築物は、上記(1)の完了検査とは別に「中間検査」を受けなければなりません。

- 木造住宅
- 3階建て以上の共同住宅

なお、中間検査の対象となる建築物や中間検査の時期は特定行政庁により異なりますので、北九州市、福岡市、大牟田市、久留米市ではそれぞれの市にお問い合わせください。

■中間検査を受けなければならない建築物（福岡市の場合）

構造規模	特定工程（検査を受ける時期・工程）
木造建築物（新築の住宅（共同住宅等を含む））	屋根の小屋組工事及び構造耐力上主要な軸組工事
鉄骨造建築物（階数3以上で、かつ延べ面積2,000㎡未満）	鉄骨の建て方完了時又は第1節の建て方工事
鉄筋コンクリート造 延べ面積500㎡超のもの 等建築物で階数3以上の共同住宅	基礎の配筋工事
	2階の床及びはりの配筋工事
延べ面積500㎡以下のもの	2階の床及びはりの配筋工事

(3) 確認申請、中間検査及び完了検査申請手数料について

建築物や工作物の確認申請書、中間検査申請書及び完了検査申請書を提出する場合、規模等によって、手数料を納めなければなりません。

(4) 既存建築物の増築について

既存建築物に増築を行う場合、増築部分の面積や既存部分との接合方法等により、耐震診断等安全性の確認が必要になります。

確認申請書等の提出及び問合せ先

問合せ先：	【北九州市】	北九州市 建築都市局 指導部 建築審査課	TEL 093-582-2535
	【福岡市】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築審査課	TEL 092-711-4577
	【大牟田市】	大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2797
	【久留米市】	久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089
	【その他の福岡県内】	福岡県内各県土整備事務所 建築指導課（1支所を含む11箇所） [p135 参照]	
	【行政以外】	民間の指定確認検査機関の担当窓口（省略）	

2 建築物の設計・工事監理

建築士法では建築物が一定以上の規模になると、設計や工事監理は建築士の資格（1級、2級、木造、構造設計1級、設備設計1級）を持っていないとできません。また、登録を受けている建築士事務所のみ業務を行うことができます。

工事監理は、設計図書通りの工事が行なわれているかどうかを監理するもので、設計と施工の関係がうまくいくように行います。設計や工事監理は、登録を受けている建築士事務所の中から自分にあった、信頼できる設計業者を選びましょう。

3 都市計画区域等と開発行為の許可

県内には、都市計画法により都市計画区域、準都市計画区域が指定されている区域とそれらに指定されていない都市計画区域外の区域があります。また、都市計画区域には市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められた区域（以下、線引き都市計画区域という。）とそれらの区域区分が定められていない区域（以下、非線引き都市計画区域という。）があります。

線引き都市計画区域のうち、市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、開発区域1,000㎡以上の開発行為を行う場合は許可を受けなければなりません。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、市街化を助長する行為は厳しく制限され、許可基準を満たすものに限り開発行為又は建築行為が認められ、その場合は開発区域の規模によらず許可を受けなければなりません。したがって、市街化調整区域における建築や建築を目的とした土地売買の際には注意してください。

非線引き都市計画区域又は都市計画区域外の区域においては、それぞれ開発区域3,000㎡以上又は1ha以上の開発行為を行う場合は許可を受けなければなりません。（久留米市の場合、開発区域1,000㎡以上になります。）

いずれの場合も、開発行為を行う土地が属する区域区分、開発許可を要する規模等について、県都市計画課又は各市町村の担当窓口での相談や問い合わせにより確認してください。

なお、開発行為の許可とは別に、建築基準法等による規制や手続きが必要な場合がありますので、併せて確認してください。

問合せ先；	【北九州市】	北九州市 建築都市局 計画部 開発指導課	TEL 093-582-2644
	【福岡市】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課	TEL 092-711-4587
	【久留米市】	久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9343
	【大任町】	大任町 事業課	TEL 0947-63-3001
	【その他の福岡県内】	福岡県 建築都市部 都市計画課	TEL 092-643-3715

4 用途地域等

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として都市計画で定めるもので、建築基準法と合わせて建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導する制度です。

(1) 用途地域の種類

第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
第一種住居地域	住居の環境を保護するための地域
第二種住居地域	主として住居の環境を保護するための地域
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するための地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するための地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための地域
工業地域	主として工業の利便を増進するための地域
工業専用地域	工業の利便を増進するための地域

(2) 用途地域と建築物の用途の関係

各用途地域の中では、建築することができない建築物や建築することができる建築物の用途が定めてあり、それぞれの用途地域内の環境を守るようになっています。住宅に限っていえば、例えば第一種低層住居専用地域は戸建など低層住宅地としてはもっとも良好な住環境を形成する目的で定められています。

なお、建築物の用途については、地区計画や建築基準法上の制限以外に別の法律等によって制限を受ける地域がありますのでご注意ください。

(3) 工業専用地域及び農地

敷地が工業専用地域に指定されている場合には、原則として住宅を建てることができないので注意が必要です。

また、田や畑などの農地は、農地法の定めによって利用目的の変更（農地転用）を行わなければ、住宅を建てることはできません。この場合、建設地の農業委員会に申請を行います。市街化区域の場合には届出だけで済みます。

問合せ先； p86 をご覧ください。

■用途地域による建築物の主な用途制限〈平成30年4月1日より適用〉

分類	建物用途	用途地域													
		第一種低層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域	第一種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		
住居	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
施設	兼用住宅のうち店舗、事務所などの用に供される部分が一定規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	店舗、飲食店等	×	△	△	△	△	△	△	△	○	○	○	△	△	
	事務所等	×	×	×	△	△	○	○	×	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館	×	×	×	×	△	○	○	×	○	○	○	×	×	
商業	ボーリング場、スケート場、水泳場	×	×	×	×	△	○	○	×	○	○	○	○	×	
・	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	△	△	×	○	○	○	△	△	
業務	マージャン屋、ぱちんこ屋等	×	×	×	×	×	△	△	×	○	○	○	△	×	
施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	
	キャバレー、料理店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	工場	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	○	○

○は、建てられる用途 ×は、建てられない用途 △は、業種・規模・使用動力その他の条件で規制が分かれますので、注意が必要です。その他の建物の用途についてもご注意ください。

5 敷地と建築物との関係

用途地域ごとに、敷地の広さや道路の状況に応じて建てられる建築物の規模（建築面積や延べ面積）が制限されています。また、地区計画により制限される場合もありますので、ご注意ください。

(1) 建築面積

建築物を真上から見たとき（柱又は壁の中心線でみます。）の面積です。ただし、水平距離1mを超える軒やひさし等があるときは、その先端から水平距離1m後退した線で囲まれた部分を建築面積に算入します。（地階で地盤面上1m以下にある部分は除きます。）

(2) 建蔽率

建築面積がその建築物の敷地面積の何パーセントであるか、その割合を建蔽率といいます。それぞれの敷地の建蔽率の限度は、都市計画担当部署にある用途地域図により確認できます。（街区の角にある敷地など建蔽率の緩和が受けられる場合や、建築基準法以外の他の法律等により、建蔽率の制限を受ける場合がありますのでご注意ください。）

（例）建築面積 70 m² 敷地面積 200 m² 建蔽率の限度 40% の場合

$$\frac{\text{建築面積 } 70 \text{ m}^2}{\text{敷地面積 } 200 \text{ m}^2} \times 100 = 35\% \dots \text{建蔽率は } 35\% < \text{建蔽率の限度 } 40\% \dots \text{OK}$$

(3) 延べ面積

各階の床面積の合計の面積です。（床面積とは、壁その他の区画の中心線で囲まれた面積）2階建の場合＝1階の床面積＋2階の床面積

（例）延べ面積＝1階 70 m²＋2階 50 m²＝120 m²

(4) 容積率

延べ面積がその建築物の敷地面積の何パーセントであるか、その割合を容積率といいます。それぞれの敷地の容積率の限度は、都市計画担当部署にある用途地域図により確認できます。

(例) 延べ面積 120 m² 敷地面積 200 m²容積率の限度 80%の場合

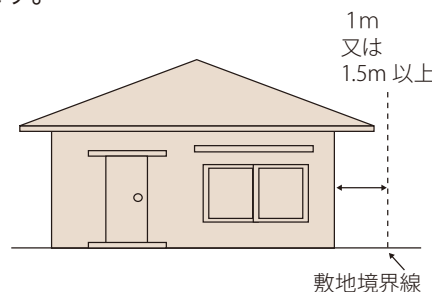
$$\frac{\text{延べ面積 } 120 \text{ m}^2}{\text{敷地面積 } 200 \text{ m}^2} \times 100 = 60 \dots \text{容積率は } 60\% < \text{容積率の限度 } 80\% \dots \text{OK}$$

なお、容積率の限度は、都市計画で指定されている数値と前面道路との関係で前面道路の幅員に、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域は 10 分の 4 を、その他の地域は 10 分の 6（一部指定区域は 10 分の 8）を乗じて求めたもののいずれか低い方となります。（前面道路の幅員が 12 m 以上の場合を除く。）

(例) 都市計画で定められた容積率の限度が 300%の第一種住居地域で、前面道路の幅員が 6 m の場合
 $6 \times 4/10 = 2.4$ 容積率の限度は 240%となります。

(5) 敷地境界線からの外壁の後退距離

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域では建築物の外壁面を敷地境界線から 1 m 又は 1.5 m 以上離さなければならないとあります。



(6) 最低敷地面積の制限

市町村によっては、敷地面積の最低限度を定めている場合がありますので、各市町村都市計画担当部署にご確認ください。

(7) 戸建住環境形成地区（特別用途地区）

福岡市では、第一種低層住居専用地域（従前は建蔽率 40%・容積率 60%を指定していた地域）において、ゆとりある居住空間の確保などへ向けて、建蔽率・容積率の緩和にあわせて、「戸建住環境形成地区」（特別用途地区）の指定を平成 24 年 1 月 5 日に行っています。内容は下表のとおりです。

■「戸建住環境形成地区」における建て方のルール【福岡市の場合】

建築物の用途と規模			用途と規模にあわせた制限	
用途	規模		敷地面積の最低限度	外壁後退距離の限度
	建蔽率 ^{※1}	容積率		
(1) 戸建住宅 兼用住宅 二世帯住宅	①	40% 以下	60% 以下	1m 以上
	②	40% 以下	80% 以下	165 m ² 以上 ^{※2}
	③	50% 以下	80% 以下	1.5m 以上 ^{※3}
(2) その他上記以外 [3戸以上の共同住宅、老人ホーム、診療所など]		40% 以下	60% 以下	1m 以上

※1：敷地が角地等の場合、建蔽率の緩和が適用されます。

※2：平成 24 年 1 月 4 日以前から「165 m²未満の敷地」であることが確認できるものは、この欄に該当します。

※3：平成 24 年 1 月 4 日以前に建築されたものの増築は、増築部分のみ外壁後退距離 1.5m 以上を確保すれば、建蔽率 50% 以下となります。

6 建築物の敷地と道路との関係

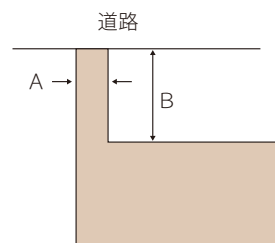
(1) 接道義務

建築物を建てるには、道路に建築物の敷地が直接接していなければなりません。また、建築物の敷地が原則として道路に2m以上接している必要があります。

この場合の道路とは、建築基準法上の道路をいい、道路法又は都市計画法等により造られた幅員（道路の幅）が4m以上の道路や2項道路などです。

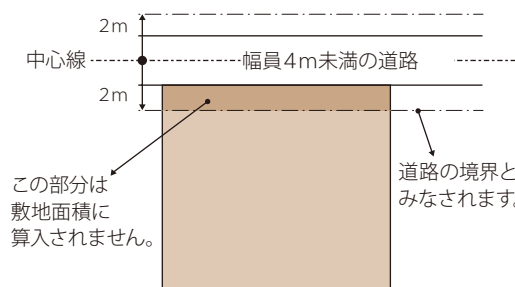
●路地状で道路に接する敷地

路地状の部分で道路に接する場合は、その部分の幅員（A）は2m以上必要です。通常、路地状の部分の長さ（B）には制限はありませんが、安全確保上、あまり長くない方が良いでしょう。



●幅員が狭い道路に面した敷地

建築物が立ち並び、道の幅が1.8m以上で4m未満の昔からある道で特定行政庁が指定したもの（いわゆる2項道路）は、その道路の中心線から水平距離で2m後退した線（片側が河川などの場合は、それらの境界線から敷地側に4m後退した線）が道路と敷地の境界線とみなされ、その線ともとの道路との境界線に囲まれた部分に建築物や、門、塀、敷地を造成するための擁壁をつくることはできません。（建築基準法第42条第2項、第44条）



4m未満の道路は、その中心線から2mずつ後退した線が道路境界線とみなされます。

問合せ先； p86 をご覧ください。
福岡市内における狭あい道路拡幅整備については p118 をご覧ください。

(2) 都市計画道路

都市計画道路は、都市の骨格を形成する重要な道路であり、都市計画法に基づき都市計画決定された道路です。都市計画道路の区域内では、都市計画法により建築の規制がありますので、建築計画をする場合には、あらかじめ各市町村の窓口へお問い合わせください。

- ①都市計画道路のうち、整備事業に着手している区間については、原則として建築できません。
- ②都市計画道路が都市計画決定されており整備事業に未着手の場合、当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し、もしくは除去することができるものであると認めるときは、建築の許可を受けることにより建築することができます。

A 建物の階数が2以下*であること

B 地階を有しないこと

C 主要構造部（壁、柱、はり、屋根、階段、床）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること

※福岡市内の都市計画道路区域内については、階数が3階以下まで許可される場合がありますので、申請前に窓口までご相談ください。

問合せ先；

【北九州市の場合】 北九州市 建築都市局 計画部 都市交通政策課 TEL 093-582-2518

【福岡市の場合】 福岡市 住宅都市局 都市計画部 交通計画課 TEL 092-711-4393

福岡市 道路下水道局 計画部 道路計画課 TEL 092-711-4462

（都市計画道路の事業実施に関するもの）

【久留米市の場合】 久留米市 都市建設部 都市計画課 TEL 0942-30-9083

7 建築物の高さの制限

高さの制限は周辺への圧迫感や日照、通風、採光を確保し、地域特性に応じた環境を維持するために用途地域ごとに異なる内容が定められています。また、地区計画や建築協定により制限される場合もありますので、ご注意ください。

(1) 道路斜線制限（前面道路との関係からの制限）

道路斜線制限は、各用途地域とその場所の容積率に応じて道路斜線制限を受ける範囲があり、その範囲内が道路からの高さの制限を受けます。

■用途地域ごとの道路斜線制限

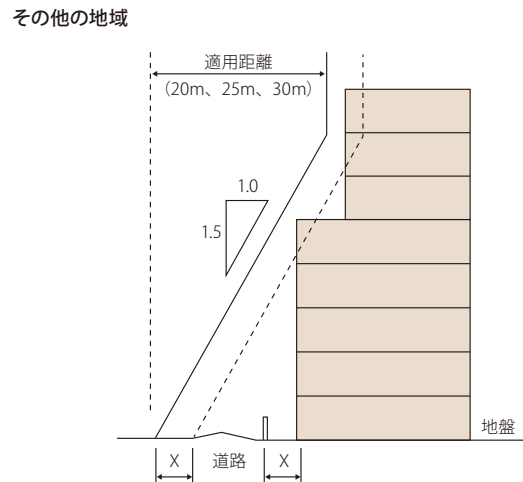
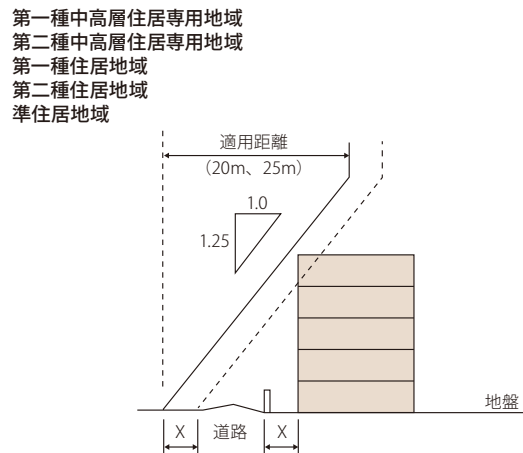
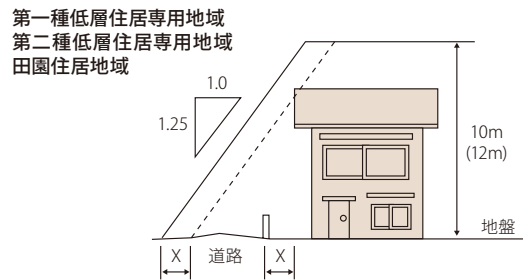
用途地域	容積率	適用距離	斜線の傾き
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域 ●田園住居地域	200%以下	20m	1.25
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域	200%を超え 300%以下	25m	1
●第一種住居地域 ●第二種住居地域	300%を超え 400%以下	30m	※1 1.5
●準住居地域	400%を超える	35m	1
●近隣商業地域 ●商業地域	400%以下	20m	1.5
	400%を超え 600%以下	25m	
	600%を超え 800%以下	30m	
	800%を超え 1000%以下	35m	
	1000%を超え 1100%以下	40m	
	1100%を超え 1200%以下	45m	
●準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域	200%以下	20m	1.5
	200%を超え 300%以下	25m	
	300%を超え 400%以下	30m	
	400%を超える	35m	
●用途地域の指定のない区域	200%以下	20m	1.5
	200%を超え 300%以下	25m	
	300%を超える	30m	

※1 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域以外の区域で前面道路の幅員が12m以上である場合、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が前面道路の幅員に1.25を乗じて得たもの以上の範囲においては、1.5。

◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。

◇適用距離＝道路斜線制限を受ける道路からの距離

◇制限の内容は、地方公共団体により異なります。



※ブロック塀の高さが道路から1.2m以下であるなど一定の要件を満たせば実線の範囲内で緩和されることがあります。

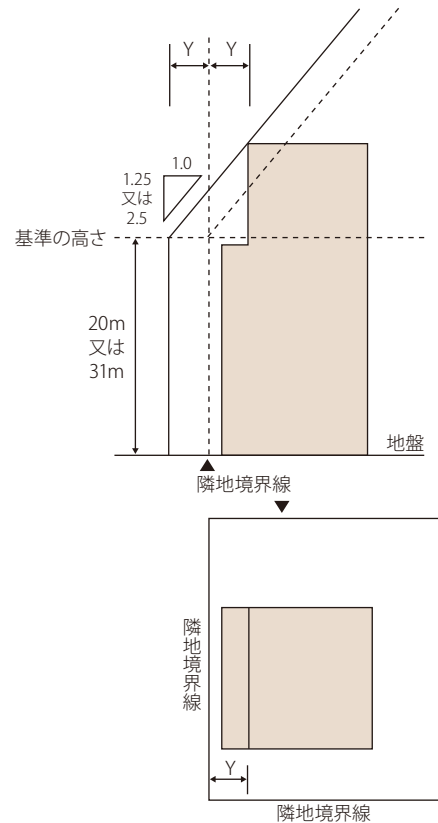
(2) 隣地斜線制限（隣地境界からの制限）

第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域では高さ 20 m を超える部分、その他の用途地域内（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域を除く）では高さ 31 m を超える部分は、隣地境界からの高さの制限を受けます。

■用途地域ごとの隣地斜線の制限

用途地域	基準の高さ	斜線の傾き
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域 ●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	20m	$\frac{1.25}{1}$
●近隣商業地域 ●商業地域 ●準工業地域 ●工業地域 ●工業専用地域 ●市街化調整区域 ●用途地域指定のない区域	31m	$\frac{2.5}{1}$

◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。



※ Y = 基準の高さを超える部分の隣地境界線から建物までの最短距離

(3) 北側斜線制限（北側の隣地境界又は道路境界との関係からの制限）

北側斜線制限には用途地域に対応するものと高度地区によるものがあります。

用途地域に対応した北側斜線制限は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に適用されます。

また、福岡市などでは、その他の住居系用途地域や近隣商業地域の一部に、次のページに示す第一種 15m 高度地区、第二種 15m 高度地区、第一種 20m 高度地区又は第二種 20m 高度地区が定められています。

■北側斜線の制限

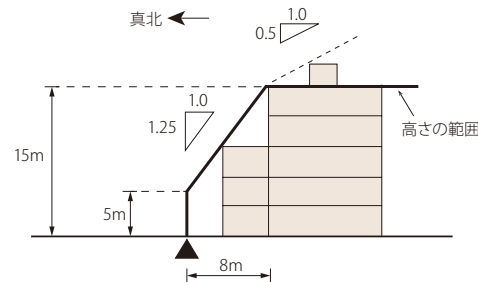
用途地域	立ち上がりの高さ	斜線の傾き
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域 ●田園住居地域	5m	$\frac{1.25}{1}$
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域	10m ^{※2}	$\frac{1.25}{1}$ ^{※2}

※2 日影規制の適用がある場合は除く。

◇記載された規定以外に天空率による制限を適用することができる。

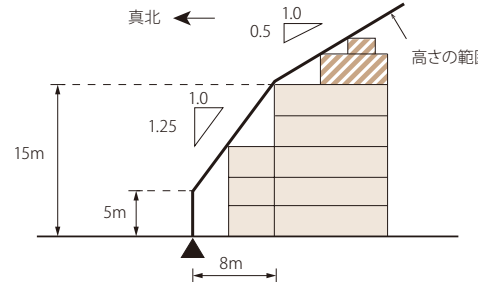
■高度地区の例（福岡市の場合）

第一種 15メートル高度地区



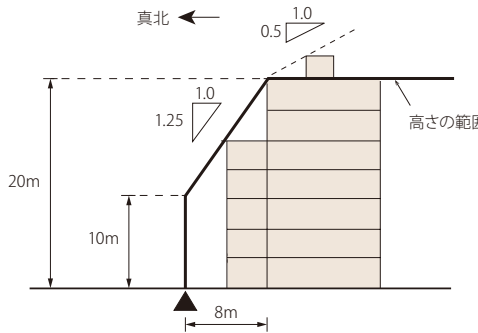
※軒の高さが7メートル未満かつ地階を除く階数が2以下の建築物には適用されません。
※一団の住宅団地などの建築物や塔屋などの建築物の部分については、第二種15メートル高度地区の範囲で緩和されることがあります。

第二種 15メートル高度地区



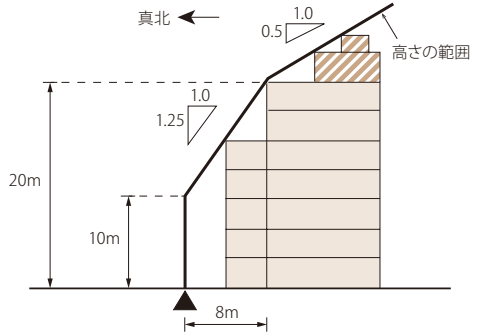
※軒の高さが7メートル未満かつ地階を除く階数が2以下の建築物には適用されません。

第一種 20メートル高度地区



※一団の住宅団地などの建築物や塔屋などの建築物の部分については、第二種20メートル高度地区の範囲で緩和されることがあります。

第二種 20メートル高度地区



※「第二種」の制限は、敷地形状などにより上記概要図の高さの範囲内で、15mまたは20mを超える建物を建てるが可能です。（部）

▲：北側隣地境界線または北側の道路の反対側の境界線

(4) 日影による高さの制限

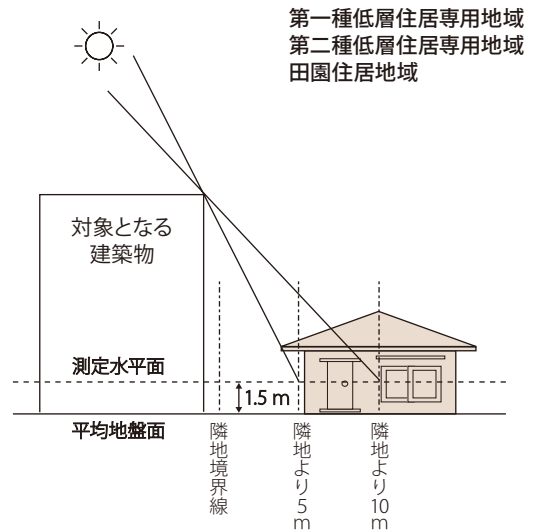
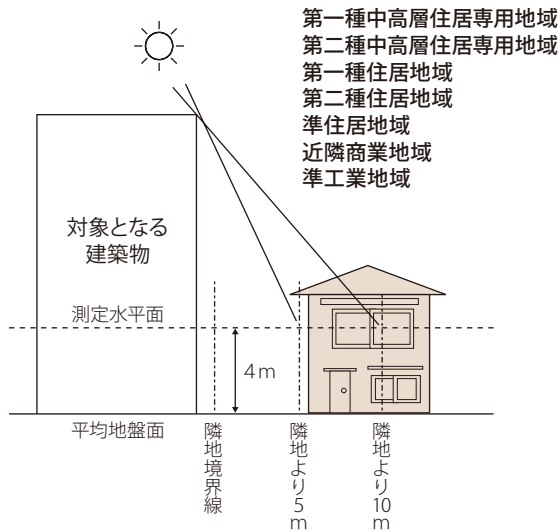
建築される中高層建築物によって生じる日影は、隣接地との敷地境界線から5mを超える範囲において一定の時間以上の日影が生じないように、建築基準法で定められています。日影規制を受ける地域は、用途地域とその地域の容積率や高度地区の指定の状況で決まっています。

■影の長さ

～冬至日の午前8時から午後4時までの8時間において、生じさせてはならない日影の時間

用途地域	対象となる区域 容積率及び高度地区	対象となる建築物	日影を測定する平均地盤面からの高さ	敷地境界からの水平距離と規制される日影時間		
				範囲	5mを超え10m以内	10mを超える
●第一種低層住居専用地域 ●第二種低層住居専用地域 ●田園住居地域	50,60%の区域 80 ^{※3} ,100,150,200%の区域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	(一)	3時間	2時間
●第一種中高層住居専用地域 ●第二種中高層住居専用地域	100%の区域 150,200,300%の区域	高さが10mを超える建築物	4m	(一)	3時間	2時間
●第一種住居地域 ●第二種住居地域 ●準住居地域	200%の区域であって15m高度地区	高さが10mを超える建築物	4m	(一)	4時間	2.5時間
	200%の区域(15m高度地区を除く),300,400%の区域			(二)	5時間	3時間
●近隣商業地域 ●準工業地域	200%の区域であって15m高度地区又は20m高度地区	高さが10mを超える建築物	4m	(二)	5時間	3時間

※3：福岡市の場合、戸建住環境形成地区（特別用途地区）が定められている80%の区域においては、規制される日影時間は（一）3時間、2時間となります。

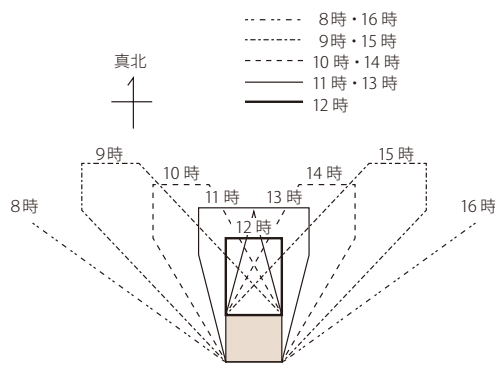


福岡県内の各時刻における冬至日の影の長さは、平均地盤面からの建築物の高さに北緯 33°～34°における影の倍率を乗じて求めます。

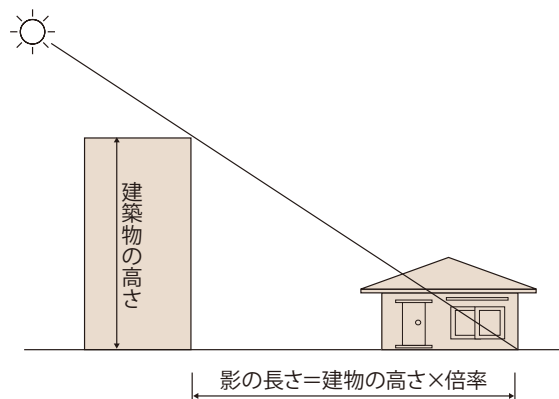
なお、影の倍率及び太陽の方位角は下表によります。

■影の倍率と太陽の方位角（北緯 34°の例）

時刻	8時 16時	9時 15時	10時 14時	11時 13時	12時
影の倍率	6.26	3.01	2.06	1.68	1.57
太陽の方位角	53° 34	43° 07	30° 39	16° 03	0°

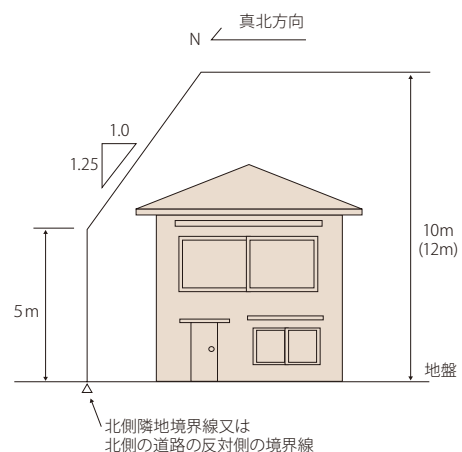


1日の影の動き



(5) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内の高さの制限

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域内は、北側斜線制限のほかに高さ 10 m (12m) を超える建築物は建築できない高さの制限があります。



8 防火地域と準防火地域

火災から人命や財産を守るために防火地域及び準防火地域が定められています。それぞれの地域に防火のための構造や仕上げ材についての措置が義務づけられています。

9 相隣関係

建築する土地と隣接地との関係は、民法に相隣関係の規定（第209条から第238条）が設けられていますが、異なった慣習があればそれに従う例も多く、法律だけでは解決できないむずかしさもあります。隣り近所と平穏な関係を築いていくことを望むのはどこに住んでも変わりありませんが、問題が生じた場合は、互いに誠意をもって、話し合いのうえ解決していくようにしましょう。

1. 相隣関係の法律

(1) 民法

① 隣地使用权（第209条）

○土地の所有者は境界又はその近傍において建物を築造し、又はこれを修繕するために必要な範囲内において、隣地の使用を請求することができます。ただし、隣人の承諾がなければ住家に立ち入ることはできません。

○前記の場合において、隣人が損害を受けたときは、その補償金を請求することができます。

② 袋地所有者の囲いよう地通行権（第210条～第212条）

○ある土地が他人の土地に囲まれていて公道に通じていないときは、その土地の所有者は公道に出入りするため、回りの土地（囲いよう地）を通行することができます。（第210条）

○通行の場所及び通行の方法は、通行権を有する者のために必要な限度で、かつ、囲いよう地にとって損害が最も少ないものを選ぶ必要があります。（第211条）

○通行権を有する者は、通行地の損害に対して補償金を払わなければなりません。この場合、通路開設のために生じた損害に対するものは一時的に払う必要がありますが、その他のものは1年ごとに払うことができます。（第212条）

③ 隣地からの自然流水の受認義務（第214条）

○土地の所有者は、隣地から水が自然に流れてくる（雨水等の自然流水）のは、やむを得ないものとして、これを妨げてはいけません。（しかし、土地の所有者はなるべく自分の敷地内で雨水等の処理をし、低地の人に迷惑をかけないように心がけましょう。）

④ 雨水注しや工作物の設置禁止（第218条）

○土地の所有者は、直接雨水を隣地に注ぎ込むような屋根その他の工作物を設置するこ

とはできません。(雨樋などを取りつけるようにしましょう。)

⑤ 排水のための低地通水権 (第 220 条)

○高地の所有者は、浸水地を乾かすため、又は家庭用、若しくは農工業用の余水を排水するため公道、公有水路、河川又は下水道に至るまで低地に水を通過させることができます。ただし低地にとって損害が最も少ない場所及び方法を選ばなければなりません。(関連・下水道法第 10 条、第 11 条)

⑥ 通水用工作物の使用権 (第 221 条)

○土地の所有者は、その土地の水を通過させるため、高地又は低地の所有者が設置した工作物を使用することができます。
○前記の場合において他人の工作物を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて工作物の設置費や保存の費用(維持費・補修費等)を負担しなければなりません。

⑦ 境界標設置権と費用負担 (第 223 条・第 224 条)

○土地の所有者は隣地の所有者と共同の費用をもって境界を表示すべき物(境界標)を設置することができます。(第 223 条)
○境界標の設置及び保存の費用は相隣者が等分して負担します。ただし、測量の費用はその土地の面積に応じて負担することになります。(第 224 条)

⑧ 囲障(塀、垣根等)設置権と費用負担 (第 225 条～第 228 条)

○所有者が異なる 2 棟の建物の間に空地があるときは、各所有者は、他の所有者と共同の費用をもってその境界に囲障を設置することができます。(第 225 条第 1 項)
○当事者の協議が成立しないときは、前項の囲障は高さ 2 m の板塀か竹垣にしなければなりません。(第 225 条第 2 項)
○囲障の設置費及び保存の費用は相隣者が等分して負担します。(第 226 条)
○相隣者の一人は前記の材料より良好なものを使用し、又は高さを 2 m より高くして囲障を設置することができます。ただし、高さ 2 m の板塀か竹垣にする場合よりも増えた分に相当する費用は、自分で負担しなければなりません。(第 227 条)
○第 225 条、第 226 条、第 227 条の規定に異なる慣習があるときには、その慣習に従うことになります。(第 228 条)

⑨ 境界線付近の建築 (第 234 条)

○建物を築造するときは境界線から 50 cm 以上離さなければなりません。(この場合の 50 cm の距離とは、通常、外壁又はこれに代わる柱、基礎の外表面から境界線までの距離と考えられています。)なお、境界線から外壁の後退距離については、用途地域等によって、建築基準法に別の定めがあります。
○前記に違反して建築しようとする者があるときは、隣地の所有者はその建築工事を中止し、又は 50 cm 以上離すように変更するよう請求することができます。ただし、建築工事に着手したときから 1 年以上を経過したとき、又はその建築が完成した後は損害賠償の請求のみをすることができます。

⑩ 目かくしの設置 (第 235 条)

○境界線から 1 m 未満の距離において、他人の宅地を眺望することができる窓又は縁側を設ける場合は、隣が見えないよう目かくしをつけなければなりません。
○前記の距離は、窓又は縁側の最も隣地境界線に近い点から境界線に直角に測定します。

⑪ 境界線付近の建築に関する慣習（第 236 条）

○第 234 条、第 235 条の規定に異なる慣習があるときはその慣習に従うことになります。

⑫ 境界付近の掘削の制限（第 237 条）

○井戸、用水だめ、下水だめ又は肥料だめを掘るには境界線から 2 m 以上、池、穴蔵又はし尿だめを掘るには境界線から 1 m 以上の距離を保たなければなりません。

○導水管を埋め、又は溝若しくは堀を掘るには、境界線からその深さの 2 分の 1 以上の距離を保たなければなりません。ただし、1 m を超えることを要しません。

⑬ せん掘工事に際しての注意義務（第 238 条）

○境界線の近傍において、せん掘工事をするときには、土砂が崩れたり、又は水や汚液等がしみ出るのを防ぐために必要な注意を払わなければなりません。

(2) 建築基準法施行令

① 落下物に対する防護（第 136 条の 5）

建築工事等を行う場合において、建築のための工事をする部分が工事現場の境界線からの水平距離が 5 m 以内で、かつ、地盤面からの高さが 7 m 以上にあるとき、その他、はつり、除却、外壁の修繕等に伴う落下物によって工事現場の周辺に危害を生ずるおそれがあるときは、国土交通大臣の定める基準にしたがって、工事現場の周囲その他危害防止に必要な部分を鉄網（かな網）又は帆布（シート）でおおう等、落下物による危害を防止するための措置を講じなければなりません。

(3) 刑法

① 境界標の損壊等（第 262 条の 2）

境界標を損壊、移動もしくは除去し、又はその他の方法によって土地の境界を認識することができないようにした者は、5 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられます。

2. 建築に伴う紛争の未然防止について

建築物を建てることに伴い、近接の住宅との間に何らかの問題が生じることがあります。建築主等と近隣住民の間に生じている諸問題のうち、その計画内容が建築基準法等の規定に適合している場合は、民事上の問題となり、建築主と近隣住民等の間の十分な話し合いと調整により解決していただくことが基本となります。建築紛争が生じた場合は、建築主と近隣住民の双方が互譲の精神で解決に向けて取り組むことが必要となります。

福岡市、北九州市及び久留米市などでは、このような建築紛争を予防するとともに、紛争発生後の当事者間の話し合いや調整を円滑にすすめるため紛争の予防と調整に関する条例等を定め、中高層建築物等の標識設置や事前説明を義務付けるとともに、弁護士、学識経験者等からなる委員会による調停制度等を設けています。

(1) 福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例等

① 中高層建築物の建築関係

A 建築主等の住環境への配慮等

建築主等は、中高層建築物（高さが10 mを超えるもの）を建築、設計又は工事を施工若しくは監理しようとする場合においては、他の建築物の日照及びテレビジョン電波受信等周辺的生活環境に及ぼす影響に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないように努めてください。

B 建築計画等の事前説明

中高層建築物を建築する場合には建築確認申請をしようとする日の30日前の日から工事に着手する日までの間、現地に建築計画の概要を記載した「標識」（「予定建築物についてのお知らせ」看板）を設置し、併せて確認申請をしようとする日の20日前の日までに近隣住民に建築計画、工事の施工方法、中高層建築物による日影の影響などについて説明した事を報告しなければならないようになっています。

近隣住民の方は、建築主等から説明があった場合は説明を聞き、不明な点などは図面を見て確認してください。

② ワンルーム形式集合建築物の建築関係

A ワンルーム形式集合建築物とは

2以上の階数を有しかつ専用床面積が35㎡以下の住戸数が5以上である集合住宅（共同住宅、長屋又はこれらの用途に供する部分を有する建築物）をいいます。

B 建築計画の基準

1戸当たりの専用床面積や居室の天井の高さについて、最低の限度を定めています。また、自転車置き場や荷おろし等のスペース、ごみ置き場の確保などが必要です。

建築主は、ワンルーム形式集合建築物を建築する場合は、建築確認申請をしようとする日の30日前の日から工事に着手する日までの間、現地に建築計画の概要を記載した「標識」（「予定建築物についてのお知らせ」看板）を設置し、併せて確認申請をしようとする日の14日前の日までに近隣住民に建築計画、工事の施工方法及び管理の方法について説明した事を報告しなければならないようになっています。

C 管理についての基準

建築主は管理規約を作成して入居者に当該管理規約を遵守するよう指導するとともに、外部からもわかりやすい位置に管理上の連絡先表示板を設置することになっています。

住戸の数によって管理人室を設けて管理人を置くようになっています。

③ 特定集合住宅の建築関係

A 特定集合住宅とは

住戸の数が10以上である集合住宅をいいます。

B 自動車保管場所とは

車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所をいいます。

C 設置の基準

住戸の数に対して、用途地域及び容積率に応じ、最低設置率以上の区画数の自動

車保管場所を原則として敷地内に設置するようになっています。

区画の大きさなどについて、最低限を定めています。また、駐車中の他の自動車を移動することなしに、自動車の出入りが出来るように計画しなければなりません。専用床面積が 35 m² 以下の住戸の場合は、計算方法が異なります。

④ 福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会

中高層建築物の建築により建築主等と近隣住民との間に建築紛争が生じ、市の調整によっても、なおその解決に至らないときは、福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会による調停を行う制度があります。

⑤ 中高層建築物等に係る専門家助言制度

建築主からの説明だけでは、疑問や不安などが解消しない場合、専門家（一級建築士、弁護士）から無料で助言を受けることができます。

専門家が中立的な立場から助言します。

問合せ先；

福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課

TEL 092-711-4777

(2) 北九州市で中高層建築物等を建築する場合の手続き等

北九州市では、中高層建築物や共同住宅等を建築する場合、紛争の未然防止を図り、良好な居住環境の保全に資することなどを目的に、「北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱」及び「北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱」を定めています。

◆**中高層建築物等**とは、一定の高さを超える中高層建築物（例：住居系の用途地域では 10 m を超えるもの）及び劇場、ホテル等の指定建築物をいいます。

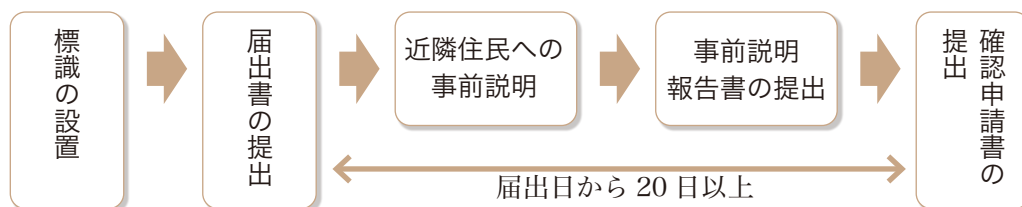
◆**共同住宅等**とは、共同住宅及び長屋（例：階数が 2 以上でかつ 10 戸を超える住戸を有するもの）をいい、店舗・事務所等の用途と併用し又は併存するものを含みます。

① 中高層建築物等を建築するとき

A 計画の届出及び近隣住民への事前説明

建築主は「北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱」に基づき、建築確認申請の 20 日前迄に、計画地に計画概要を示す標識（建築計画のお知らせ）を設置して市へ届出をしなければなりません。その後、速やかに当該建築に係る建築計画、日影による影響、電波障害等について近隣住民へ説明を行い、その結果を市へ報告する必要があります。

■ 中高層建築物等の手続きの流れ



B 建築主等の居住環境への配慮等

建築主等（建築主、設計者、工事施工者等）は、中高層建築物等を建築しようとするときは、良好な居住環境を阻害しないように努めなければなりません。また、工事によって、電波障害や、騒音、振動等日常の生活環境に著しい障害が生じる恐れがある場合には、障害を受ける者とあらかじめ協議をし、必要な措置を講じなければなりません。

C 紛争の未然防止及び自主的解決

建築主等は、近隣住民との間に中高層建築物等の建築に関する紛争が生じないように努めなければなりません。紛争が生じた場合には、建築主等及び近隣住民は双方誠意をもって自主的解決をしなければなりません。

●北九州市日照関係等調整委員会

当事者間の自主的な話し合いにおいても解決に至らない場合には、双方の申出により「北九州市日照関係等調整委員会」による調整制度を利用することができます。

これは、建築紛争が生じ、当事者間での解決または市職員の指導・助言による解決の見込みが立たない場合に、弁護士や学識経験者等からなる委員会による調整制度です。なお、調整できる項目としては、原則として、①日照関係②工事公害③電波障害の3項目となります。

●中高層建築物等の建築に関する専門家派遣制度

建築主からの説明だけでは、疑問等が解消しない場合に、専門家（一級建築士、弁護士）から図面の見方の説明や法律の考え方や一般的な判例の解説等を無料で受けることができます。

②共同住宅等を建築するとき

A 計画の届出

建築主は「北九州市共同住宅等の建築計画及び管理に関する指導要綱」により、建築確認申請の20日前迄に、計画地に計画概要を示す標識（建築計画のお知らせ）を設置して市へ届出をしなければなりません。なお、建築主は住民から建築計画の説明を求められたときは、速やかに説明をしなければなりません。

B 建築計画に関する基準

建築主等は、周辺環境への配慮に努めるほか、1戸あたりの専用面積について、最低限度の定めを守らなければなりません。また、ゴミ置き場や駐輪場の設置、用途地域に応じた全戸数に対する一定の割合の駐車場の確保が必要です。なお、専用面積が40㎡未満の住戸を有する場合には、管理人の配置等が必要となります。

C 管理に関する基準

建築主は、共同住宅等を適正に管理するため、玄関ホール等見やすい場所に、管理人の連絡先等の表示板を設置するとともに、管理規約にごみ出しや町内活動への参加や協力、近隣への迷惑行為の防止等を定めることとしています。

中高層建築物等に関する問合せ先；

北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課

TEL 093-582-2531

(3) 久留米市建築紛争の予防と調整に関する条例

① 中高層建築物や指定建築物等を建築するとき

A. 計画の届出及び近隣住民への事前説明

建築主は、中高層建築物（高さが12mを超えるもの）、劇場、映画館等の指定建築物を建築する場合には、建築確認申請の20日前までに、計画地に計画の概要を示す標識（予定建築物についてのお知らせ）を設置して市へ届出をした後、速やかに、当該建築に係る建築計画の内容、日照に及ぼす影響、施工計画の概要、電波障害に対する措置等について、近隣住民へ説明し、その結果を市へ報告する必要があります。

B. 建築主等の住環境への配慮等

建築主等は、中高層建築物等を建築しようとするときは、周辺の住環境に及ぼす影響に配慮し、良好な近隣関係を損なわないように努めなければなりません。また、建築工事によって電波障害等が生じる恐れがある場合は、障害を受ける者とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければなりません。

② ワンルーム形式集合住宅を建築するとき

A. ワンルーム形式集合住宅とは

2以上の階を有し、かつ、専用床面積が25㎡以下の住戸数が10戸（商業地域の場合は20戸）を超える集合住宅をいいます。建築主は、ワンルーム形式集合住宅を建築する場合には、近隣住民へ説明し、その結果を市へ報告する必要があります。

B. 建築計画の基準

敷地の緑化に努める等、周辺環境へ配慮するほか、1戸あたりの専用面積や居室の天井高さについて、最低の限度を定めています。また、荷おろし等のスペース、自転車置場、ごみ置場の確保が必要です。

C. 管理についての基準

建築主は、当該建築物を適正に管理し、近隣住民からの問合せ等に迅速に対応できるように、管理規約を作成して入居者に当該管理規約を遵守するよう指導するとともに、玄関近くの見やすい場所に管理方法等を記載した表示板を設置しなければなりません。また、住戸の数によっては管理人室を設けて常駐の管理人を置かなければなりません。

紛争予防条例に関する問合せ先；
久留米市 都市建設部 建築指導課

TEL 0942-30-9089

(4) その他

上記以外の市町村でも建築紛争の予防に関する取り組みを行っていることがありますので、それぞれの市町村にお問い合わせください。

10 良好なまちなみを守るルール

1. 住民の皆さんが主役となるルールづくり

建築物を建てる場合には、建築基準法などで、用途・構造などいろいろな基準が定められていますが、それらは広域的な見地から定められた基準であり地域毎の特性に応じた住み良い環境づくり、個性あるまちづくりを行うために、さらにきめ細かな基準が必要となる場合があります。

住民の皆さんの話し合いと合意形成に基づき、地域独自の建築物に関する基準やルールを定める手法として、「建築協定」や「地区計画」等の制度があり、行政はこの策定に向けた支援・誘導を行っています。

2. 建築協定

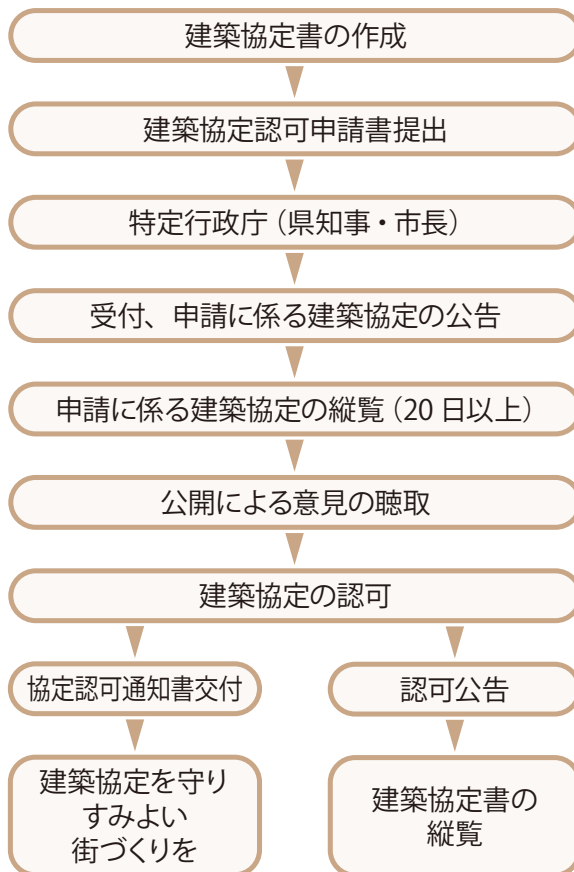
(1) 建築協定とは

建築協定とは、建築物にかかわる権利者全員の合意のもとに、敷地・構造・意匠などについて取り決める協定のことです。協定の目的となっている土地の区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置などを定めた建築協定書を作成し、特定行政庁の認可を受けなければなりません。

(2) 建築協定では、具体的にどのようなことを決めることができるのでしょうか。

- ① 建てられる建物を住宅だけにしたい。(例、ホテル・工場などを禁止する。)
- ② 戸建て住宅の環境を守りたい。(例、建物の高さを制限する。共同住宅を認めない。)
- ③ 良好な住宅地の美観を守りたい。(例、塀を生垣などで統一する。塀の高さを制限する。)
- ④ プライバシーを守りたい。(例、境界線からの外壁の後退距離を定める。)
- ⑤ ゆったりとした住宅地にしたい。(例、ミニ宅地を制限する。)
- ⑥ 調和のある美しい商店街にしたい。(例、建物の高さ、壁面をそろえる。壁の仕上げや看板を統一する。)

■建築協定の手続き



(3) 建築協定を結ぶと、どのような利点があるのでしょうか。

建築協定の内容によっていろいろな利点が生れます。

- ☆住み良い住環境をつくることができる。
- ☆調和のとれた美しいまちづくりができる。
- ☆商店街の利便を図ることができる。

※ 建築協定の最大のメリットは、住民が協力しあって自らの手でまちづくりができるということです。建築協定を利用し、豊かな、明るい、環境の良い街、生活しやすい街にしましょう。

■福岡市の建築協定締結へ向けた支援について

建築協定を活用したルールづくりに関心を持っていただくため、パンフレットの配布やホームページの掲示のほか、出前講座などを実施し、広報や啓発に努めるとともに、協定締結に意欲のある地区に対しては、随時協議を行い、ルールの内容の検討や策定までの進め方などのアドバイスを行うなど、円滑に策定ができるよう活動の支援を行っています。

また、市内の協定地区相互の情報交換や各地区が抱える問題解決等のため、「福岡市建築協定地区連絡協議会」が平成20年3月に設立され、開発・建築調整課は事務局として活動の支援を行っています。

■北九州市地区計画等策定市民支援事業について

良好なまちなみや住環境をつくるため、地域団体による建築や土地利用についての地域のルールづくりやまちづくり計画の作成などの活動に対し、アドバイザーなどの専門家の派遣を行っています。

建築協定に関する問合せ先：

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 建築指導部 開発・建築調整課	TEL 092-711-4581
【北九州市の場合】		
建築協定について	北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課	TEL 093-582-2531
北九州市地区計画等策定市民支援事業について	北九州市 建築都市局 計画部 都市計画課	TEL 093-582-2451
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089
【大牟田市の場合】	大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2787
【福岡市、北九州市、久留米市、大牟田市以外の市町村の場合】	福岡県 建築都市部 建築指導課	TEL 092-643-3720

3. 地区計画

(1) 地区計画とは

地区計画とは、地域の特性に応じた良好な環境のまちづくりを目指し、土地所有者等利害関係人の皆さんと、行政が一緒になって建築物等に関する制限などのきめ細かいルールをつくり、都市計画に定めるものです。

(2) 地区計画の内容

①地区計画の目標・方針

将来、地区をどのようにするかという将来構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

②地区整備計画

地区計画の目標・方針に沿って具体的なルールを定めるものであり、地区計画区域の全部又は一部に道路・公園・広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定め、計画図として図示します。

(3) 地区計画のメリットと効力

地区計画を定めると、建築物を建てる場合などに市町村への届け出が必要となり、その適合審査などにより地区計画で目標としているまちづくりを推進することができます。

(4) 地区計画策定までの流れ



地区計画に関する問合せ先；

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課 福岡市では、ホームページにて、地区計画の届出制度の手引きや、市内の地区計画の内容等を閲覧することができます。（福岡市ホームページより「地区計画の届出」とサイト内検索すると閲覧できます。）	TEL 092-711-4388
【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 計画部 都市計画課 北九州市では、ホームページにて、市内の地区計画の内容等を閲覧することができます。（北九州市ホームページより「地区計画の届出」とサイト内検索すると閲覧できます。）	TEL 093-582-2451
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 都市計画課 久留米市では、ホームページにて、市内の地区計画の内容等を閲覧することができます。（久留米市ホームページより「地区計画の届出」とサイト内検索すると閲覧できます。）	TEL 0942-30-9083
【その他の市町村の場合】	各市町村の担当課	

4. 景観法、景観条例等

魅力ある景観・都市空間の保全・形成を図るため、一定の規模を超える建築行為等や重点的に景観形成を図る地区における建築行為等については、法に基づく届出が必要です。

また、届出の際にはデザイン、色彩、周辺景観との調和等について、助言・指導などの景観誘導を行っています。

■特に重点的に景観形成を図る地区等の例

福岡市	【都市景観形成地区】 シーサイドももち、御供所、天神（明治通り・渡辺通り）、香椎副都心（千早）、アイランドシティ香椎照葉、元岡、はかた駅前通り、承天寺通り
北九州市	【景観重点整備地区】 門司港、小倉都心、下曾根、若松、国際通り、東田、黒崎副都心、木屋瀬、折尾、戸畑 【その他】 関門景観形成地域、景観形成誘導地域（臨海部、空港周辺）
久留米市	【景観重点地区】 京町周辺
福岡県（京築広域景観計画）	北九州空港周辺地区

景観法、景観条例等に関する問合せ先；

【福岡市の場合】	福岡市 住宅都市局 地域まちづくり推進部 都市景観室	TEL 092-711-4589
【北九州市の場合】	北九州市 建築都市局 総務部 都市景観課	TEL 093-582-2595
【久留米市の場合】	久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9083
【その他の市町村の場合】	福岡県 建築都市部 都市計画課 または、当該市町村の担当課	TEL 092-643-3712

5. 風致地区、緑地協定

(1) 風致地区

風致地区とは、都市の自然的景観を維持し、緑豊かな生活環境を形成するため、都市計画法に基づいて定められた地区です。風致地区内にて造成や建築、木竹の伐採などの行為を行う場合は、条例に基づく一定の条件を満たす必要があり、事前に許可が必要です。

風致地区に関する問合せ先；

【福岡市の場合】 福岡市 住宅都市局 公園部 活用課	TEL 092-711-4367
【北九州市の場合】 北九州市 建設局 公園緑地部 公園管理課	TEL 093-582-2464
【久留米市の場合】 久留米市 都市建設部 都市計画課	TEL 0942-30-9083
【大牟田市の場合】 大牟田市 都市整備部 都市計画・公園課	TEL 0944-41-2782

(2) 緑地協定

緑地協定とは、都市緑地法に基づき、住民の皆さん（土地所有者等）が自分たちの住む街を良好な環境としていくために、木を植える場所や種類、垣や柵の構造など緑化に関する協定を締結し、住民の皆さんが運営委員会を設置して自主的に運営するものです。

緑地協定区域にて、緑化に関する行為を行う場合は、運営委員会へ協定内容のご確認をお願いします。

緑地協定に関する問合せ先；

【福岡市の場合】 福岡市 住宅都市局 公園部 活用課	TEL 092-711-4367
【北九州市の場合】 北九州市 建設局 公園緑地部 緑政課	TEL 093-582-2466

11 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律

(1) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の目的

特定の建設資材について、その分別解体等及び再資源化等を促進するための措置を講ずるとともに、解体工事業者について登録制度を実施すること等により、再生資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、もって生活環境の保全及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

(2) 建設リサイクル法の概要

①建築物等に係る分別解体等及び再資源化等の義務付け

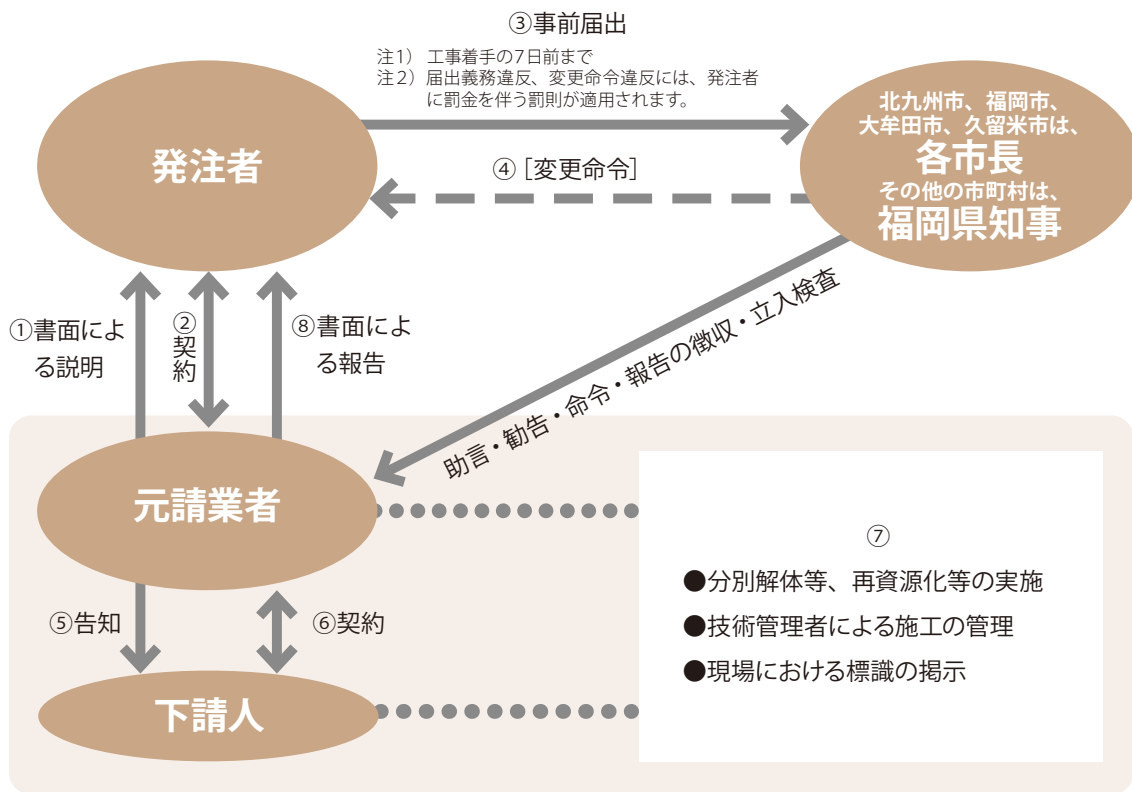
①コンクリート、②コンクリート及び鉄から成る建設資材、③木材、④アスファルト・コンクリートのいずれかをを用いた建築物などの解体工事、これらを使用する新築工事などで、下記の規模以上の工事（対象建設工事）については、基準に従って工事現場で分

別（分別解体等）し、再資源化等することが義務付けられています。

対象建設工事の種類	規模の基準（以上）	
建築物の解体	床面積の合計	80 m ²
建築物の新築・増築	床面積の合計	500 m ²
建築物の修繕・模様替（リフォーム等）	請負代金の額	1 億円
その他工作物に関する工事（土木工事等）	請負代金の額	500 万円

②分別解体・再資源化の発注から実施への流れ

適正な分別解体等及び再資源化等の実施を確保するため、発注者による工事の事前届出や元請業者から発注者への完了報告、現場における標識の掲示などが義務付けられています。また、発注者から受注者への適正なコストの支払いを確保するため、契約書面に解体工事に要する費用や再資源化等に要する費用等の明記が必要です。



建設リサイクル法の届出に関する問合せ先；

【北九州市】北九州市 建築都市局 指導部 建築指導課	TEL 093-582-2531
【福岡市】福岡市 住宅都市局 建築指導部 建築物安全推進課	TEL 092-711-4574
【大牟田市】大牟田市 都市整備部 建築住宅課	TEL 0944-41-2787
【久留米市】久留米市 都市建設部 建築指導課	TEL 0942-30-9089
【その他の福岡県内】福岡県内各県土整備事務所 建築指導課（1支所を含む11箇所）[p135参照]	