

福岡広域都市計画高度地区・津屋崎都市計画高度地区  
に関する運用について

令和5年4月

福津市都市計画課

## 目的

この基準は、福岡広域都市計画高度地区（平成28年2月3日福津市告示第23号）及び津屋崎都市計画高度地区（平成24年1月20日福津市告示第11号）に関し、必要な事項を定め適切な運用を図ることにより、良好な市街地環境の維持保全を図ることを目的とする。

## 許可申請手続き等

### 1. 許可の申請

福岡広域都市計画高度地区及び津屋崎都市計画高度地区の適用の除外の規定により許可を受け建築物の建築等を実施しようとする者（以下「事業者」という）は、高度地区適用除外許可申請書（様式第1号）を市長に提出するものとする。

### 2. 都市計画審議会の意見聴取

市長は、都市計画審議会の同意が必要な許可申請を行なった事業者に対し、必要に応じ都市計画審議会に出席を求めることができる。

上記の出席を求められた事業者は、都市計画審議会において当該事業計画案について説明をしなければならない。

### 3. 許可の決定

市長は、都市計画審議会の同意を踏まえ許可申請に対する許可又は不許可を決定するものとし、その結果を事業者に通知するものとする。

### 4. 許可の変更

事業者は、許可を受けた後に事業の内容を変更しようとする場合は、高度地区適用除外（変更）許可申請書（様式第3号）を市長に提出するものとする。市長は、当該変更内容が許可を受けた緩和区分の許可要件等に係るものと判断された場合、改めて都市計画審議会の同意を踏まえ変更許可申請に対する許可又は不許可を決定し、その結果を事業者に通知するものとする。

当該変更内容が許可要件に係るものでないと判断された場合には、都市計画審議会の同意を得ずに許可又は不許可を決定することができるものとする。

### 5. 申請に要する添付書類

申請書等に添付する書類は以下に掲げるとおりとする。

書類の名称	縮尺	明示すべき事項
-------	----	---------

位置図	1/2,500 以上	道路及び目標物、申請敷地の位置、方位
平面図（現況図）	1/500 以上	申請敷地及びその周辺の現況、方位
平面図（計画図）	1/500 以上	敷地内の建築物の位置、外溝緑化計画の表示、求積寸法及び算定式、土地の高低、方位
立面図（2面）	1/50 以上	建築物の色彩、併せてマンセル値も表示
断面図（2面）	1/200 以上	建築物等の各部の高さ、地盤面の位置、高さ制限の位置
日影図	1/500 以上	敷地境界線、建築物の位置、周辺の状況、方位
理由書	—	制限の緩和の適用を受ける具体的な理由
その他		市長が必要と判断した図書

## 6. 提出部数

各申請図書の提出部数は正本1部、副本1部とする。

ただし、都市計画審議会の同意が必要なものについては、正本1部、副本15部とする。

## 福岡広域都市計画高度地区に関する基準

### 基準1（公共公益上必要な建築物に関する基準）

#### 1. 対象建築物

この基準を適用する建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。

- (1) 建築物の延べ面積の過半を、国又は地方公共団体が所有又は維持管理（地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者による管理を含む。）する建築物  
ただし、過半の算定には、共用部分は含まないものとする。
- (2) 学校教育法第1条に規定される学校の用に供する建築物
- (3) 医療法第1条の5に規定される病院の用に供する建築物
- (4) その他これらに類するもので、市長が必要と認めたもの

#### 2. 建築物の高さの最高限度

この基準を適用する建築物の高さの最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ同表に掲げる数値以下でなければならない。

建築物の敷地面積	建築物の高さの最高限度
5,000 m <sup>2</sup> 以上	22.5m

### 3. 建築物の形態等

この基準を適用する建築物の形態、意匠等について福津市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮しなければならない。

### 4. 屋外広告物等

この基準を適用する建築物の緩和された高さ部分（15メートル以上の部分）を利用して屋外広告物等を掲示してはならない。

## 基準2（観光振興上必要な建築物に関する基準）

### 1. 対象建築物

この基準を適用する建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。

- (1) 観光の振興を図る上で必要と市長が認めたもの

### 2. 建築物の高さの最高限度

この基準を適用する建築物の高さの最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以下でなければならない。

建築物の敷地面積	建築物の高さの最高限度
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	22.5m
10,000 m <sup>2</sup> 以上	上限を定めない 「建物の敷地面積及び建物の位置・配置、隣接する施設への影響等を市都市計画審議会で総合的に審査し、その答申を参考に市長が個別に決定するものとする。」

### 3. 壁面の位置の制限

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（バルコニー等を含む）と、道路境界線及び隣地境界線との距離は5メートル以上としなければならない。

### 4. 敷地の緑化

この基準を適用する建築物の敷地には、福津市開発事業指導要綱第14条第4項の規定する緑地を敷地面積の10パーセント以上整備しなければならない。

#### 5. 建築物の形態等

この基準を適用する建築物の形態、意匠等について福津市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮しなければならない。

#### 6. 屋外広告物等

この基準を適用する建築物の緩和された高さ部分（1.5メートル以上の部分）を利用して屋外広告物等を掲示してはならない。

### 基準3（工場立地法の特定工場に関する基準）

#### 1. 対象建築物

この基準を適用する建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。

- (1) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条に規定する届出対象建築物

#### 2. 建築物の高さの最高限度

この基準を適用する建築物の高さの最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以下でなければならない。

建築物の敷地面積	建築物の高さの最高限度
5,000 m <sup>2</sup> 以上	22.5m

#### 3. 壁面の位置の制限

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（バルコニー等を含む）と、道路境界線及び隣地境界線との距離は5メートル以上としなければならない。

#### 4. 敷地の緑化

この基準を適用する建築物の敷地には、福津市開発事業指導要綱第14条第4項の規定する緑地を敷地面積の1.5パーセント（福津市開発事業指導要綱の1.5倍）以上整備しなければならない。

#### 5. 建築物の形態等

この基準を適用する建築物の形態、意匠等について福津市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮しなければならない。

#### 6. 屋外広告物等

この基準を適用する建築物の緩和された高さ部分（1.5メートル以上の部分）を利用して屋外広告物等を掲示してはならない。

## 津屋崎都市計画高度地区に関する基準

### 基準4（公共公益上やむを得ない建築物に関する基準）

#### 1. 対象建築物

この基準を適用する建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。

- (1) 建築物の延べ面積の過半を、国又は地方公共団体が所有又は維持管理（地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者による管理を含む。）する建築物ただし、過半の算定には、供用部分は含まないものとする。
- (2) 学校教育法第1条に規定される学校の用に供する建築物
- (3) 医療法第1条の5に規定される病院の用に供する建築物
- (4) その他これらに類するもので、市長が必要と認めたもの

#### 2. 建築物の高さの最高限度

定めない。（世界遺産の緩衝地帯及び主要な誘導導線から眺望可能な地域については景観計画の景観形成基準に定める高さを基準とし、対象事業ごとに都市計画審議会等の意見を参考に決定する。）

#### 3. 建築物の形態等

この基準を適用する建築物の形態、意匠等について福津市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮しなければならない。

#### 4. 屋外広告物等

この基準を適用する建築物の緩和された高さ部分（12メートルまたは15メートル以上の部分）を利用して屋外広告物等を掲示してはならない。

### 基準5（観光振興上やむを得ない建築物に関する基準）

#### 1. 対象建築物

この基準を適用する建築物は、次の各号に掲げる建築物とする。

- (2) 観光の振興を図る上で必要と市長が認めたもの

#### 2. 建築物の高さの最高限度

定めない。（世界遺産の緩衝地帯及び主要な誘導導線から眺望可能な地域については景観計画の景観形成基準に定める高さを基準とし、対象事業ごとに都市計画審議会等の意見を参考に決定する。）

#### 3. 壁面の位置の制限

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（バルコニー等を含む）と、道路境界線及び隣地境界線との距離は5メートル以上としなければならない。

#### 4. 敷地の緑化

この基準を適用する建築物の敷地には、福津市開発事業指導要綱第14条第4項の規定する緑地を敷地面積の10パーセント以上整備しなければならない。

#### 5. 建築物の形態等

この基準を適用する建築物の形態、意匠等について福津市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮しなければならない。

#### 6. 屋外広告物等

この基準を適用する建築物の緩和された高さ部分（12メートルまたは15メートル以上の部分）を利用して屋外広告物等を掲示してはならない。

#### 改定情報

平成29年2月 課の名称変更（都市計画課→都市管理課）、都市計画区域の統合（福岡都市計画区域→福岡広域都市計画区域）に伴う変更。

令和5年4月 課の名称変更（都市管理課→都市計画課）、福津市開発事業指導要綱の改廃に伴う変更（第15条第4項→第14条第4項）