

福岡市都心部機能更新誘導方策

取扱要領実施細目

福岡市住宅都市局

平成 20 年 8 月

目 次

第 1 総則	・ ・ ・ ・ ・ 1
第 2 企画評価書	・ ・ ・ ・ ・ 1
1. 企画評価書の提出	・ ・ ・ ・ ・ 1
2. 企画評価書の標準的内容	・ ・ ・ ・ ・ 1
3. 企画評価書の見直し報告	・ ・ ・ ・ ・ 3
4. 市・区等の関係部署との協議調整	・ ・ ・ ・ ・ 3
第 3 公開空地等に係る維持管理等	・ ・ ・ ・ ・ 4
1. 維持管理	・ ・ ・ ・ ・ 4
2. 公開空地等の標示	・ ・ ・ ・ ・ 4
第 4 公開空地等の活用	・ ・ ・ ・ ・ 5
1. 公開空地等の活用	・ ・ ・ ・ ・ 5
第 5 様式	・ ・ ・ ・ ・ 6
1. 企画評価書の提出【様式 1】	・ ・ ・ ・ ・ 7
2. 公開空地等の誓約書【様式 2】	・ ・ ・ ・ ・ 8
3. 維持管理等協定書【様式 3】	・ ・ ・ ・ ・ 9
4. 維持管理責任者選任（変更）届【様式 4】	・ ・ ・ ・ ・ 10
5. 維持管理規程等届出（変更）書【様式 5】	・ ・ ・ ・ ・ 11
6. 維持管理報告届【様式 6】	・ ・ ・ ・ ・ 12
7. 公開空地等の標示板【様式 7】	・ ・ ・ ・ ・ 14
8. 公共公益施設等の標示板【様式 8】	・ ・ ・ ・ ・ 15
9. 公開空地等の活用届【様式 9】	・ ・ ・ ・ ・ 16
10. 企画評価書の見直し【参考 1】	・ ・ ・ ・ ・ 17

第1 総則

この、「福岡市都心部機能更新誘導方策 取扱要領 実施細目」は、「福岡市都心部機能更新誘導方策 取扱要領（平成20年8月）」を施行するにあたり、必要な事項を定めるものとする。

第2 企画評価書

1. 企画評価書の提出

開発整備を行おうとする区域の関係地権者、住民等が、福岡市に対して福岡市都心部機能更新誘導方策に関する開発整備などについての企画提案等を行うにあたっては、当該提案の内容などを記載した企画評価書を作成し、協議を申し入れることとする【様式1】。

2. 企画評価書の標準的内容

企画評価書は、提案する計画が基本計画等及び「福岡市都心部機能更新誘導方策 取扱要領」などに適合したものであるとともに、福岡市が提案された計画に対する評価を行い、都市計画や総合設計の手続きを行うために必要かつ十分な内容を備えるものとする。

企画評価書が備えるべき標準的な内容は、以下のとおりとする。

<p>(1) 計画地の位置付け</p> <ul style="list-style-type: none">① 計画地の位置・規模及び現況<ul style="list-style-type: none">ア 計画地の位置・規模イ 計画地の現況（計画地及び隣接地の土地建物利用状況、所有状況）ウ 計画地の開発等の経緯② 都市計画上の位置付け<ul style="list-style-type: none">ア 都市計画の指定状況イ 上位計画等における位置付け③ 計画地の立地特性<ul style="list-style-type: none">ア 都市構造イ 都市基盤状況（交通、道路等）ウ 周辺開発の動向	<p>(2) 開発等の目標</p> <ul style="list-style-type: none">① 開発等の目標と方針<ul style="list-style-type: none">ア 開発等の目標イ 開発整備の基本方針② 上位計画等との整合性③ 導入機能の方針
--	--

<ul style="list-style-type: none"> (3) 空間設計の方針 <ul style="list-style-type: none"> ① 空間設計の方針 ② 土地利用の方針 ③ ネットワークの形成の方針 <ul style="list-style-type: none"> ア 自動車交通 イ 歩行者・自転車交通 ④ 歩行者空間の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ア 公園・緑地 イ 交通広場 ウ 歩道状空地 エ 歩行者デッキ ⑤ 主な公共施設の整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> ア 都市計画施設 イ 2号施設 ウ 地区施設 ⑥ 空地等の整備の方針 ⑦ 都市環境共生等の方針 <ul style="list-style-type: none"> ア 自然的環境（緑化など） イ 歴史・文化的環境 ウ 都市景観 エ 福祉 オ 防災 ⑧ 土地利用計画 (4) 開発規模の設定 <ul style="list-style-type: none"> ① 区域の設定 ② 開発フレームの設定 ③ 緩和容積率の設定 ④ 開発規模の設定 (5) 建築物等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ① 基本方針（建築物の概要） ② 建築物等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ア 用途別の配置計画 イ 動線計画 ウ 都市景観 エ 福祉 オ 防災 ③ 建物高さの考え方 <ul style="list-style-type: none"> ア 建築基準法等による制限 イ 高さの最高限度 ④ 壁面の位置の制限 	<ul style="list-style-type: none"> (6) 交通計画 <ul style="list-style-type: none"> ① 歩行者動線計画 ② 交通施設計画 ③ 交通処理計画 ④ 駐車場、駐輪場などの計画 (7) 供給処理計画 <ul style="list-style-type: none"> ① 上水道（中水道を含む。） ② 下水道 ③ 都市ガス ④ 電力 ⑤ 地域冷暖房 ⑥ 廃棄物処理 (8) 環境への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ① 自然環境 <ul style="list-style-type: none"> ア 植栽 イ 日照 ウ 風環境 ② 景観 ③ 電波障害 ④ 環境への負荷の低減 (9) 整備プログラム <ul style="list-style-type: none"> ① 整備イメージ ② 整備主体等 ③ 整備スケジュール (開発スケジュール) ④ 許認可申請手続など (10) 計画図書（素案） <ul style="list-style-type: none"> ① 計画図書（素案） ② 取扱要領との適合表
---	--

3. 企画評価書の見直し報告

都市計画決定や建築許可等の手続き後、建物計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書の記載内容に変更が生じた場合は、福岡市と協議した上で、見直し報告【参考1】を行うこととする。

また、報告は、行為の届出、容積率の認定など、都市計画法、建築基準法の諸手続きに先立って行うこととする。

4. 市・区等の関係部署との協議調整

都市計画決定や建築許可等の手続きにあたり、開発事業者は事前に市・区等の関係部署と十分な協議、調整を行うこととする。

第3 公開空地等に係る維持管理等

1. 維持管理

公開空地及び公共公益施設など容積評価の対象となった施設（以下「公開空地・公共公益施設等」という。）の建築主又は管理者は、公開空地・公共公益施設等を設置し、供用を開始する前までに、公開空地・公共公益施設等の維持管理を適切に行うことについて誓約書【様式2】を提出するとともに、維持管理協定【様式3】を市長と締結するものとする。

また、建築主は、公開空地・公共公益施設等の維持管理責任者を選任し、選任（変更）届出【様式4】を提出するとともに、維持管理責任者は公開空地・公共公益施設等の位置、規模、構造、設備その他必要な事項及び管理規程を市長に届け出なければならないものとする【様式5】。

届出事項を変更しようとするときも、同様とする。

また、公開空地・公共公益施設等の維持管理状況について1年毎に、公開空地・公共公益施設等に係る管理規約を添え、市長に報告するものとする【様式6】。

2. 公開空地等の標示

(1) 標示板の設置

建築主又は管理者は、公開空地内の見やすい場所に、【様式7】の標示板を2ヶ所以上設置するものとする。また、公共公益施設などによる容積加算を受けた場合は、【様式8】の標示板を玄関ホール等建築物の内部の見やすい位置に掲示するものとする。

なお、公開空地が、地下レベル、デッキレベルなど複数のレベルに設置される場合は、上記のほか、原則として各レベルに1ヶ所以上設置するものとする。

(2) 標示板の規格

標示板の規格は原則として次のとおりとし、周囲の景観と調和するように掲示する。

なお、区域の状況によりやむ得ないと認められる場合は、これによらないことができる。

- ① ステンレス板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
- ② 文字はエッチング、焼付塗装等、耐久性のあるものとする。
- ③ 堅固に固定されたものであること。
- ④ 大きさは、たて30cm以上、よこ50cm以上とすること。

(3) 標示板の兼用

建築基準法第86条の規定など、他の法令や制度上、標示が必要な場合にあっては、その標示を兼ねて一つの標示板とすることができる。

第4 公開空地等の活用

1. 公開空地等の活用

(1) 行為、面積など

良好なまちづくりに寄与するものなど、公開空地等の有効利用を促進するものとして、次に掲げる要件に適合し、市長が認めるものについては、有効空地等を活用することができるものとする。

①行為

次のいずれかに該当する行為であること。

- (ア) 賑わいの創出や活性化に寄与するもの
- (イ) 地域の振興に寄与するもの
- (ウ) 憩いや安らぎを与えるもの
- (エ) 公共公益性のあるもの
- (オ) 建築・管理行為など一時的な占用利用で市長が認めるもの

②面積

活用面積は、次のすべてに該当し、歩行者等の自由や通行や利用に支障が生じない必要最小限の範囲とすること。

- (ア) 日常自由に通行できる通路幅を確保するもの
- (イ) 常設的な工作物等の設置をしないもの（工作物等を設置する場合は、移動できる構造のものとする）
- (ウ) 営利施設ではないこと

③期間

活用期間は、活用する目的や面積等を踏まえ、市長が必要と認めた期間とする。

④その他

公開空地等の活用にあたっては、次のすべてに該当し、周辺の市街地環境に配慮したものであること。

- (ア) 騒音等で周囲に悪影響を及ぼさないこと
- (イ) 周囲の景観に配慮したものであること
- (ウ) 公共の福祉に反しないものであること

(2) 活用計画の届出

上記(1)の活用を行おうとする者は、福岡市にその旨を届け出て【様式9】、その要件に適合していることの確認を受けなければならない。

第5 様式

標準的な様式については、次のとおりとする。

〇〇地区企画評価書の提出について

年 月 日

福岡市長
〇〇 〇〇 様

このたび、〇〇区〇〇町〇丁目ほか各地内において、区域内の関係地権者間で協議を行い、下記のとおり、〇〇地区企画評価書を取りまとめましたので、提出するとともに

- ・ 再開発等促進区を定める地区計画
- ・ 都市再生特別地区
- ・ 都心部機能更新型総合設計制度
- ・ 街並み誘導型地区計画

の活用について、検討の程宜しくお願いいたします。

記

添付資料 1 〇〇地区 企画評価書

住所

氏名

住所

氏名

添付資料 2 公共施設等についての整備、維持、管理に関する区との協定書又は覚書（写し）

（注）住所及び氏名は、法人、組合等の団体にあつては、事務所などの所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

公開空地等の誓約書

年 月 日

福岡市長 ○○ ○○様

申請者

住 所
氏 名
電 話

このたび、下記建築物について○○地区（地区計画、都市再生特別地区、総合設計）において容積率評価等の対象となる公開空地、公共公益施設、誘導用途施設を別紙図面のとおりに設置するよう計画いたしました。

私は、設置する公開空地を広く一般に開放するとともに、公開空地、公共公益施設、誘導用途施設について責任を持って適切に維持管理することを誓約いたします。

また、誘導用途に供する部分を継続的に誘導用途に供するよう努め、誘導用途以外の用途に変更しないことを誓約いたします。

なお、当該公開空地等を含む敷地及び建築物の一部又は全部を他に譲渡する場合には、本誓約書及び維持管理協定書の内容を譲渡条件に付して譲受人に継承いたします。

記

- 1 建築物名称
- 2 建築場所
- 3 公開空地等の種類 (公開空地 ・ 公共公益施設 ・ 誘導用途施設)

維持管理等協定書

〇〇地区（地区計画、都市再生特別地区、総合設計）において、都市計画法、建築基準法等に基づき設置された公開空地、公共空地及び容積率緩和の対象となるその他の空地（以下「公開空地等」という。）の維持管理等について、福岡市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第一条 本協定は、〇〇計画の主旨に則り設置された公開空地等に関して、市民や来街者に愛される都市空間となるよう、適正な維持管理を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（対象施設）

第二条 本協定の対象となる公開空地等は、別添図面に示すものとする。

（維持管理）

第三条 乙は、公開空地等の公共性に鑑み、適正な維持管理を努めるものとし、次の事項を遵守するものとする。

- （1）公開空地等においては、原則として（歩行者の通行、憩い）以外の用に供しないこととし、やむを得ず前記以外の用に供する場合は、あらかじめ甲と十分協議すること。
- （2）公開空地等においては、施設、物件等の設置及び変更等は、原則として、行わないこととし、やむを得ず施設、物件等の設置及び変更等を行う場合は、あらかじめ甲と十分協議すること。

（開放時間）

第四条 公開空地等は、原則として、24時間一般に開放することとし、やむを得ずこれによりがたい場合は、あらかじめ甲と十分協議すること。

（承継）

第五条 乙は、公開空地等を第三者に譲渡する場合は、本協定に規定する乙の義務を当該第三者に承継し、確実に履行されるものとする。

（その他）

第六条 本協定に定めがない事項、又は疑義が生じた事項については、その都度、甲、乙協議のうえ、定めるものとする。

本協定の締結の証として、協定書2通を作成し、甲、乙それぞれ1通を保有するものとする。

年 月 日

甲 福岡市

福岡市長 ○ ○ ○ ○

乙 ○ ○ ○ ○

（注）公開空地等の位置、規模等の内容がわかる図面等の資料を添付してください。

維持管理責任者選任（変更）届

年 月 日

福岡市長様

届出者
住所
氏名
電話

〇〇地区（地区計画、都市再生特別地区、総合設計）における下記の建築物について、（公開空地、公共公益施設、誘導用途施設）の維持管理責任者を選任いたしましたのでお届けします。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前にお届けします。

記

- 1 建築主
- 2 建築物名称
- 3 建築物所在地

（公開空地、公共公益施設、誘導用途施設）維持管理責任者

住所
氏名
電話

維持管理規程等届出（変更）書

年 月 日

福岡市長様

届出者

住所

氏名

電話

〇〇地区（地区計画、都市再生特別地区、総合設計）における下記の建築物について、（公開空地、公共公益施設、誘導用途施設）の維持管理規程等を作成いたしましたのでお届けします。

なお、維持管理規程等を変更する場合には、事前にお届けします。

記

- 1 建築主
- 2 建築物名称
- 3 建築物所在地
- 4 添付資料 維持管理規程書

維持管理報告届

(表面)

(公開空地、公共公益施設、誘導用途施設)の維持管理報告書 福岡市長様 年 月 日 維持管理責任者 住所 氏名 電話				
○○に基づいて設置した(公開空地、公共公益施設、誘導用途施設)の維持管理の状況について、下記のとおり報告します。				
建築物の名称		所在地 (地名 地番)	福岡市 区	
許可等年月日・番号	年 月 日 第 号			
検査済年月日・番号	年 月 日 第 号			
所有者	住 所			
	氏 名	電話		
敷地	用 途 地 域	防火地域		
	基準建ぺい率	%	高度地域	
	基準容積率	%	その他の 地域地区 など	
	敷 地 面 積	m ²		
建築物	主 要 用 途	構 造、 階 数、 高 さ	造 階建 最高 m	
	建 築 面 積	m ²		
	延 べ 面 積 (容積対象面積)	m ² (m ²)	建ぺい率	%
			容 積 率	%
種 別	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部機能更新型総合設計 ・再開発等促進区を定める地区計画 ・都市再生特別地区 ・街並み誘導型地区計画 	特定施設による特例 <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場整備 ・ 地域コミュニティ施設等整備 ・ 文化・福祉施設等整備 ・ バリアフリー施設整備 ・ 地域施設整備 		
許可等緩和事項等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 容積制限 ・ 斜線制限(・道路・隣地) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一団地設計の併用 		
受付欄	備 考			

(裏面)

公開空地	実面積	有効面積	有効公開空地率	
	m ²	m ²	%	
住宅施設	住宅戸数	住宅部分床面積	住宅施設の割合	
	戸	m ²	%	
特定施設	施設名称	施設内容	施設部分床面積	
		m ²	%	
公開空地等の維持管理の状況	総合所見	公衆の利用又は管理運営の状況	変更の有無及び内容	その他、管理上の問題点など
配置図・公開空地図				
<p>明示事項 縮尺、方位、敷地境界線(赤線)、建築物の位置及び階数、公開空地の位置(青線)、緑地の位置(緑線)、前面道路の位置及び幅員</p>				
<p>注意 1 住所・氏名は、法人にあつては、事務所の所在地、名称、代表者の氏名を記入して下さい。</p> <p>2 記入にあたっては、太線の枠内についてお願いします。</p>				

公開空地等の標示板

1. 公開空地等

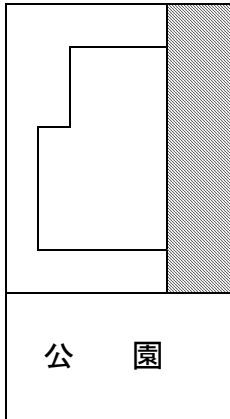
この公開空地は、〇〇法第〇条に基づく建築物の〇〇条件として確保したもので、広く一般に公開されるものです。

福岡市

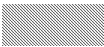
〇年〇月

建築主 〇〇 〇〇

管理者 〇〇 〇〇



公 園

 公開空地

深夜等の閉鎖が認められた公開空地については、その公開時間を明示すること。

2. 公共公益施設、誘導用途施設の整備に係る特例を受けたもの

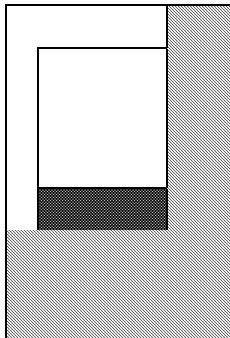
この公開空地及び〇〇〇は、〇〇法第〇条に基づく建築物の〇〇条件として確保したもので、広く一般に公開されるものです。

福岡市


〇年〇月


建築主 〇〇 〇〇

管理者 〇〇 〇〇



公 園

 公開空地

 〇 〇 〇
(1階部分)

公共公益施設等の標示板

1. 公共公益施設、誘導用途施設の整備に係る特例を受けたもの

この建築物は、〇〇法第〇条に基づいて設置されたもので、
 〇〇用途部分は、他の用途に変更できません。（福岡市）

2階

1階

EV

EV

〇〇〇〇部分

〇年〇月
 建築主 〇〇 〇〇
 管理者 〇〇 〇〇

公開空地等の活用届

年 月 日

福岡市長様

届出者

住所

氏名

電話

〇〇法第〇条に基づいて設置した公開空地等を活用したいので、下記のとおり関係図書を添えて届け出ます。

記

1 地区の概要

- (1) 地区の名称
- (2) 地区の区域
- (3) (都市計画又は建築許可等) 決定年月日及び告示番号

2 活用の概要

- (1) 活用目的
- (2) 活用期間 (詳細は別添参照)
- (3) 活用面積
- (4) 活用部分 (詳細は別添参照)

- (注) 1 氏名及び住所は、法人、管理組合等の団体にあつては、事務所等の所在地、名称を記載してください。
2 活用期間、活用部分等の詳細は、工程表、図面等を適宜添付してください。

【参考 1】

〇〇地区企画評価書の一部見直しの報告について

年 月 日

福岡市長
〇〇 〇〇 様

このたび、〇〇地区（地区計画、都市再生特別地区、総合設計：〇年〇月〇日決定）の区域内の地区におきまして、（建築計画の変更、有効空地の変更など）に伴い、企画評価書の一部見直しを行いましたので、報告するとともに、下記の関係資料を提出します。

住所

氏名

住所

氏名

記

添付資料 〇〇地区企画評価書の一部見直し報告書

（注）計画見直し前後の内容の違いがわかるように資料、図面を添付してください。