

福岡市マンション建替型 総合設計制度取扱要領

平成27年4月

福岡市住宅都市局建築指導部

本取扱要領策定 平成27年4月1日

はじめに

耐震性不足のマンションの建替え等が喫緊の課題となる中、これまでは公開空地の確保や敷地の統合を評価して容積率を緩和する総合設計が活用されてきたが、耐震性の不足する危険な老朽マンションの中には、敷地条件等により公開空地の確保が難しいなど、これまでの総合設計を活用した建替えが困難なケースも多い。

このため、国においてマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）を改正し、要除却認定マンション（耐震性の不足する老朽マンション）の建替えにより新たに建築されるマンションについて、要除却認定マンション（耐震性の不足する老朽マンション）が除却・建替えされることの公益性を評価しつつ、公開空地の確保のほか、地域の防災、居住環境への貢献等を評価して容積率を緩和できる「マンション建替型総合設計」を創設し、その建替え等を促進することとした。

福岡市においても市民の7割以上がマンションに居住しており、警固断層帯南東部を起因とする地震に着目する必要があるため、耐震性不足のマンションの耐震対策や建替え促進は喫緊の課題と考えている。

福岡市では、これまで「福岡市総合設計制度取扱要領」を定めており、この要領を活用し、マンションを建替えた事例もあるが、今回、マンション建替法の改正にあわせて、耐震性不足のマンションの建替えに特化した本取扱要領を定めるもので、国の「総合設計許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」（平成26年12月5日改正通知）を基に福岡市の状況を加味し作成したものである。

本要領の運用にあたっては、総合的な協議審査を行い、最終的に「福岡市建築審査会」の同意を得た上で、特定行政庁（福岡市長）の許可という、これまでの総合設計と同様の手続きが必要になるが、耐震性不足のマンションの建替え等を検討する方々の積極的な制度の活用が望まれる。

目 次

第 1	用語の定義	3
第 2	総合設計の種類と運用方針	4
第 3	許可基準	7
第 4	公開空地等	12
第 5	容積の割増	17
第 6	地域貢献施設による容積加算	19
第 7	高さ制限の緩和	20
第 8	公開空地等の表示及び維持管理	20
第 9	計画道路等の取扱い	21
第 10	許可手続き	22
第 11	附則	24
第 12	様式	25
第 13	市街地住宅タイプ、都心居住タイプ適用区域	32

第1 用語の定義

この要領で用いる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1)法 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2)令 建築基準法施行令（昭和25年政令338号）
- (3)基準建ぺい率 法第53条に規定する建ぺい率
- (4)基準容積率 法第52条第1項から第9項に規定する容積率
- (5)都市計画容積率 都市計画により定められた容積率
- (6)割増容積率 割増係数（有効公開空地面積率及び敷地面積規模）により割増される容積率
- (7)加算容積率 特定施設の整備により加算される容積率
- (8)緩和容積率 基準容積率、割増容積率及び加算容積率の合計の容積率
- (9)空地 建築物またはこれに準ずる工作物によって覆われていない敷地部分
- (10)空地率 空地面積の敷地面積に対する割合
- (11)公開空地 本要領に定める敷地内に確保する公開性の高い空地またはその部分
- (12)有効係数 公開空地の位置、形状及び地盤面からの高低差等によって、その有効性の評価を加減する係数
- (13)有効公開空地面積 公開空地等面積に有効係数を乗じたものの合計面積
- (14)有効公開空地面積率 有効公開空地面積の敷地面積に対する割合
- (15)必要有効公開空地面積率 制限の緩和に必要な有効公開空地面積率
- (16)地域貢献施設 地域の状況に応じて、地域の防災、居住環境等へ貢献する施設
- (17)マンション建替法 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）
- (18)要除却認定マンション マンション建替法第102条の規定により、除却の必要性に係る認定を受けたマンション

※マンションとは、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する占有部分のあるものをいう。

第2 総合設計の種類と運用方針

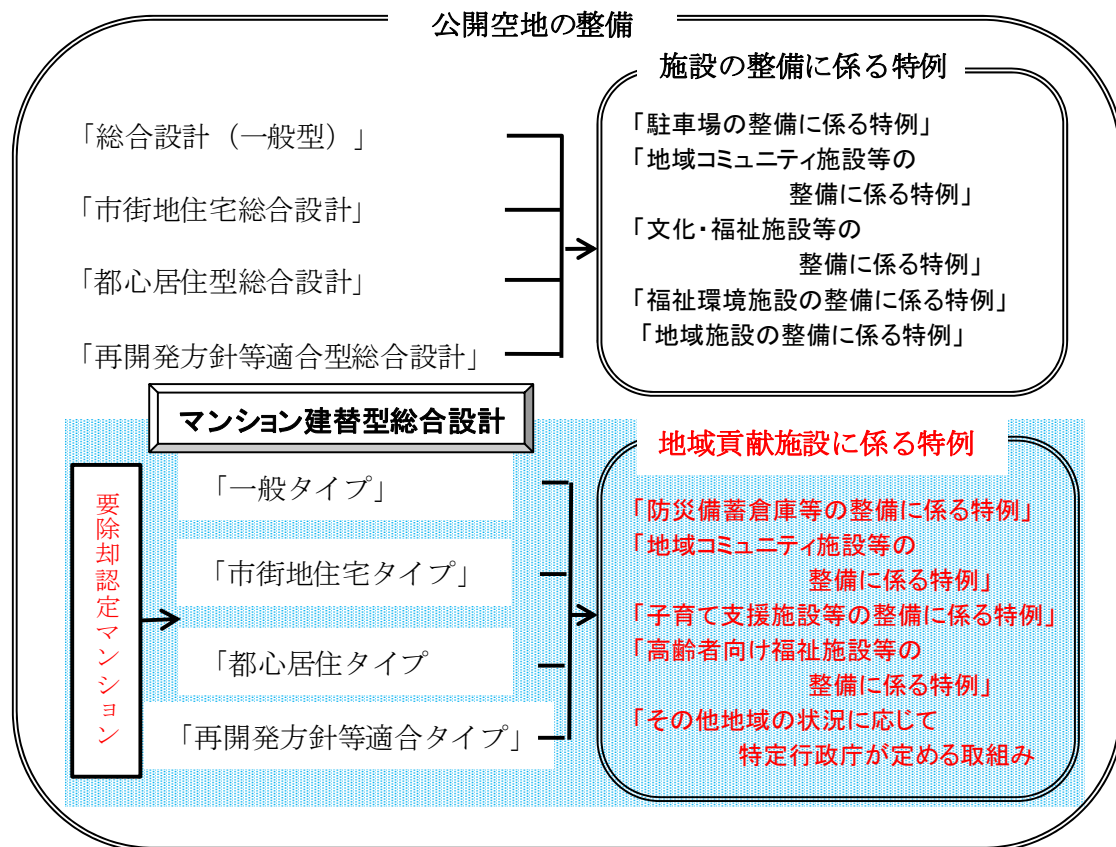
1 総合設計の種類

総合設計制度は、一定の要件を満たす敷地内の建築計画において、公開される空地の整備等を評価し、容積制限及び高さ制限の緩和を行うことにより、設計の自由度を向上させ、良好な市街地環境の形成に積極的に寄与する建築物の誘導を図ろうとするものである。

総合設計制度としては、一般的な「総合設計」の他に、良質な市街地住宅の供給の促進を図る「市街地住宅総合設計」及び再開発の方針等に沿った適切な高度利用の促進を図る「再開発方針等適合型総合設計」さらに、本市においては、既成市街地の適切な高度利用を図りながら良質な市街地住宅の供給の促進を図るものについて、特段の容積割増を認める「都心居住型総合設計」の4つの型がある。

本要領によるマンション建替型総合設計は、上記4つの型をタイプとし、その空地要件等を緩和するもので、容積率の緩和の上限は各型による。なお、高さ制限の緩和は行わない。

福岡市総合設計制度



2 運用方針

総合設計制度の運用は、福岡市におけるすべての総合設計計画において配慮すべき一般方針及び各制度毎に附加的に適用される個別方針を定め、これにより実施する。

※一般方針は総合設計の基本理念事項であるから、個別方針に先立ち、十分検討すること。

(1) 一般方針

- ① 総合設計制度は、容積制限及び高さ制限を緩和するものであり、本要領の許可基準に従い、建築計画の内容、敷地の位置、敷地周囲の土地の利用状況、都市施設の整備の状況等を勘案し、総合的に計画すること。なお、本要領で定めるマンション建替型総合設計には、高さ制限の緩和は適用しない。
 - ② 市街地の再開発または計画的な住環境整備事業その他特に市街地環境の整備改善に貢献すると認められる事業の建築計画については、総合設計制度の趣旨に沿って計画すること。
- ※公的事業の建築計画についてはその基本方針に適合しているか、方針の決定を行った部局（例：都市計画課・住宅計画課・地域計画課・都心再生課）と協議すること。
- ③ 工業系の地域内にある建築計画については、敷地周囲の土地利用状況を考慮しながら地域特性等に応じた土地利用の純化を図る中で、自然環境との調和等に努めること。
 - ④ 住居系の地域内にある建築計画については、都市構造、地域特性に応じた適切な空間利用を図りながら、周辺の居住環境を害する恐れのないように留意し、地域の居住環境の向上に努めること。
 - ⑤ 公開空地については、周辺地域からの利用等の明確な整備計画を提案すること。
 - ⑥ 住戸については、良好な住宅ストックの形成を図るため、できるだけ都市居住型誘導居住面積水準を確保しつつ、高齢者に配慮した仕様とする。また、多世代の居住に適した住宅の供給に留意すること。
 - ⑦ その他、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（以下、「バリアフリー新法」という。）及び「福岡市福祉のまちづくり条例」並びに「福岡市都市景観条例」に適合するよう配慮すること。

(2) 個別方針

「市街地住宅タイプ」

市街地に優良な住宅ストックを誘導することをねらいとするもので、将来を見込んだ良質な共同住宅の整備計画を附属施設も含めて提案すること。

「都心居住タイプ」

既成市街地のうち特に定めた地域を対象に優良な住宅ストックを誘導することをねらいとするもので、将来を見込んだ良質な共同住宅の整備計画を附属施設も含めて提案すること。

「再開発方針等適合タイプ」

高度利用型の地区計画等が定められた区域内で再開発の方針などに適合し、市街地環境の整備改善に貢献する度合いが特に高いと認められる建築物を誘導・支援する事をねらいとするもので、その整備方針については、関係部局及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。

※地区計画区域や高度利用地区においては、その制限内容と整合がとれるよう注意すること。特に、他の容積緩和手法による空地等の評価には注意すること。

「地域貢献施設に係る特例」

新たに建築されるマンションによる市街地環境の整備改善に資する以下の①から⑤までに掲げる取り組み（ただし、公開空地等に該当するものを除く。）を計画する場合で、容積の緩和適用を受ける場合は、これらの施設等が不足している又は不足するおそれがあることについて関係部局及び特定行政庁と十分に協議を行うこと。

- ① 地域の防災備蓄倉庫等の整備（市民局防災・危機管理課等）
地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場などで活用できるスペース等の整備
- ② 地域コミュニティ施設等の整備（市民局コミュニティ推進課、公民館調整課等）
地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備
- ③ 地域の子育て支援施設等の整備（こども未来局事業企画課等）
保育所等の地域の子育て支援施設の整備
- ④ 地域の高齢者向け福祉施設等の整備（保健福祉局地域包括ケア推進課、高齢者サービス支援課、地域医療課等）
地域包括ケアに資する高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備
- ⑤ その他地域の状況に応じて特定行政庁が定める取り組み

第3 許可基準

1 基本要件——一般タイプに係る要件

(1) 対象建築物

要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、以下に適合するものであること。

- ① 住宅（住宅とみなす日常生活を支える施設（※1）の部分を含む。以下、「住宅等」という。）以外の部分（以下、「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りではない。

※1 ディサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、特定行政庁が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるもの。

- ② 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

ただし、特定行政庁が、要除却マンションの除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつては、この限りでない。

また、要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行う。

なお、要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンションが現存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。（マンション除却後の許可では建替え促進の効果が不明確、従前マンションの非住宅面積の把握が困難 等）

(2) 対象地域

市街化区域内の地域

(3) 敷地条件

① 敷地の規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、次の表の各欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表の当該各欄に掲げる数値以上とすること。

地域または区域	敷地面積の規模（単位 m ² ）
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域 又は用途地域の指定のない地域	1000
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域又は工業専用地域	500
近隣商業地域又は商業地域	300

（マンション建替法施行令第27条）

② 前面道路

計画建築物の敷地が、原則として幅員 6 m 以上（商業地域、近隣商業地域、工業地域または工業専用地域においては 8 m 以上）の道路（当該前面道路は、その幅員以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していること）に接道していること。

ただし、延べ面積が 5,000 m² 以下の建築物で、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合（福岡市建築基準法施行条例第 27 条遵守）は、幅員を道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとする事ができる。

なお、都心居住タイプにおいて、特に認められる場合（前面道路の特例による）は、この限りでない。

③ 接道

敷地周長の 1/8 以上が上記幅員の道路に接し、かつ、その接する部分に主要な出入口及び駐車場の出入口を設けること。但し、特定行政庁が敷地の形状等により、交通上、安全上支障がないと認める場合はこの限りでない。

(4) 配置計画

① 空地率

計画建築物の敷地内の空地の敷地面積に対する割合（以下「空地率」という。）は、マンション建替型総合設計においては定めない。

② 公開空地等

公開空地等を設置する場合は、第 4 公開空地等をもとに設けること。

③ 壁面の位置

道路境界線側

建築物の各部分から道路境界線までの水平距離は、次の表の数値以上とすること。ただし、落下物に対する危険防止上有効な措置を講じた部分についてはこの限りでない。

隣地境界線側

周辺の住環境保持のため、高さ 12m を超える部分の壁面の位置は、隣地境界線から次の表の数値以上とすること。ただし、従前のマンションの壁面の位置を超えない範囲、又は、特定行政庁が周囲の土地利用の状況等から通風採光等の衛生面及び隣接敷地の環境を害するおそれがないと認めた場合はこの限りでない。

当該部分の高さ	壁面までの水平距離
100m未満	当該部分の高さの 20 分の 1 以上かつ 2 m
100m以上	当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上

(5) 緑化

良好な市街地環境の形成とヒートアイランド現象の改善を図るため、敷地内空地、壁面、屋上において、原則として、敷地内空地面積の30%以上の面積を緑化施工することとし、その他良好な環境、景観の形成のための配慮をすること。但し、芝生、プランターのみによる緑化だけでなく、高木等による植栽に努めること。

なお、歩道状公開空地については歩行者動線を優先とする。

(6) 日影

日影については近隣の状況により配慮し、法56条の2並びに福岡市建築基準法施行条例第35条の規定による日影時間を適用すること。また、日影時間の制限が無い区域においては、終日日影が敷地及び道路以外の土地に生じさせないよう努めるものとする。

(7) 住戸等

① 住戸の床面積・戸数

原則として1戸あたりの住戸専用床面積は、50㎡（単身者は25㎡）以上とし、従前からの居住者が住みなれた地域で安心して健やかに暮らしていける住戸を確保する。また、新たな居住者については、若年世帯や子育て世帯なども含めた多世代の居住に適した住戸の供給についても考慮する。なお、やむを得ないと認められる住戸については、50㎡以上を30㎡以上とすることができる。

建替えマンションの住戸数は、5戸以上とする。

(参考)：都市居住型誘導居住面積水準

ア 単身者 40㎡

イ 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

② 自動車保管場所（駐車場）

駐車場は、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」に規定する最低設置率を遵守すること。また、路上駐車防止を図るため、引越し、宅配等一時駐車用のスペースを設けること。

用途地域	都市計画 容積率	紛争予防条例 最低設置率
第1種低層住居専用地域	5/10・6/10	70%
第2種低層住居専用地域	8/10以上	60%
第1種中高層住居専用地域	10/10	60%
第1種中高層住居専用地域	15/10以上	50%
第1種住居地域、 第2種住居地域、準住居地域	20/10	50%
	30/10以上	40%
商業地域・近隣商業地域	—	30%
準工業地域及びその他の用途地域	—	50%

③ 駐輪場

自転車、バイク等の置場は住戸数以上確保すること。

④ 集会所等

戸数に応じた規模の集会用施設、共用郵便受け並びに共同住宅の位置、規模及び形状等に応じた管理事務所等を設けること。

集会用施設は、マンション建替えにあたり、マンション内のコミュニティ活動をより促進するため、その規模、使い方などを十分考慮した施設とすること。なお、地域の状況によって、地域に開放された集会用施設とした場合は、地域で不足している又は不足するおそれがあると認められる施設の場合、第6 地域貢献施設による容積の別途加算がある。

(参考) 福岡市における一般公営住宅集会所基準

公営住宅の戸数	集会所の床面積
30～50戸程度	40㎡
50～80戸程度	50㎡
80～150戸程度	70㎡
150～300戸程度	100㎡
300戸程度以上	150㎡

(8) 環境配慮

建築物の建築に関わる環境への負荷の低減を図るため、福岡市建築物配慮指針（平成24年10月1日制定）の規定による「CASBEE 福岡」での評価結果がB⁺以上となること。

(9) その他の総合的な配慮

その他、交通上、安全上、防火上及び衛生上その他の支障がないよう総合的な配慮を行うこと。

交通面では、適切な駐車・駐輪台数・貨物荷捌場の確保、車両出入口誘導装置。
安全面では、車両出入口安全対策（ミラー設置等）、避難計画、落下物対策。
防火面では、建築物不燃化・延焼防止対策、防災（避難）計画の明確化。
衛生面では、ゴミ置き場の確保、側溝の敷地境界沿い設置。
防犯面では、特に共同住宅の防犯対策、駐車場の防犯対策。

2 市街地住宅タイプに係る要件

1 の基本要件に加え次の要件を満たすこと。

(1) 対象建築物

- ① 福岡市都心定住構想による調査対象地区内のもの（別添図参照）
- ② 特に市街地環境の向上に寄与するもの

(2) 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供し、かつ次の施設基準を満足する建築計画であること。

① 住戸の床面積

一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-①」）

② 自動車保管場所（駐車場）

一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-②」）

③ 駐輪場

一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-③」）

④ 集会所等

一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-④」）

3 都心居住タイプに係る要件

1 の基本要件に加え次の要件を満たすこと。

(1) 対象建築物

既成市街地のうちより良質な共同住宅の供給を図るために定めた区域内のもの（福岡市都心定住構想による定住施策展開地区—別添図参照）

(2) 前面道路の特例

建築物の敷地が、幅員15m以上の道路に接続する幅員6m以上の前面道路に面しており、敷地から当該15m道路までの距離が70m以内であり、かつ、当該前面道路に沿って $(12\text{m}-\text{前面道路幅員}) \times 1/2$ 以上の歩道状公開空地を有するとき、幅員8mの前面道路に接しているものとみなす。

(3) 延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供し、かつ次の施設基準を満足する建築計画であること。

- ① **住戸の床面積**
一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-①」）
- ② **自動車保管場所（駐車場）**
一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-②」）
- ③ **駐輪場**
一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-③」）
- ④ **集会所等**
一般タイプに同じ。（「第3-1-(7)-④」）

4 再開発方針等適合タイプに係る要件

1の基本要件に加え次の要件を満たすこと。

- (1) 都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で、地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内であること。
- (2) 当該区域内における再開発方針、地区計画等に適合する建築計画であること。
高度利用地区等の場合、空地等の取扱いに注意する。（2重評価等）

第4 公開空地等

1 公開空地の定義

公開空地とは、次の基準のすべてに該当する敷地内の空地または空地の部分（植え込み、芝生、池等の空地または空地の部分の環境の向上に寄与するもの及び公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

- (1) 日常一般に開放され、歩行者が自由に通行または利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が出入りする車路、駐車場及び店舗等の出入口に通ずる通路の部分は除く）とする。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁が認めたものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。
植栽、ベンチ、外灯、彫刻、水飲場等を設置し、憩いとやすらぎをおぼえる空間づくりとする。原則として、公開空地以外の部分（道路側の部分は除く。）とは、植栽、舗装等で明確に区画すること。
- (2) 最小幅が3m以上のものであること。ただし、次項の歩道状公開空地は除く。
- (3) 歩道状公開空地
前面道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体的に利用可能な公開空地（以下、「歩道状公開空地」という。）

を前面道路の幅員に応じて、次の表に掲げる幅員以上設けること。

車道幅員（歩車道の区別のない場合はその道路幅員）	歩道状空地の幅員と前面道路の歩道幅員を加えた幅員
20m未満	車道幅員の1/4以上かつ2.0m以上 ※前面道路の歩道がない場合は1.5m以上
20m以上	5m以上

歩行者空間の確保を目的とするとしているので、可能な限り前面道路の歩道と合わせて幅員を2m以上確保するとともに、連続する歩行可能な部分の幅員（有効幅員）を歩道状公開空地の幅員の7/10以上、かつ、最小有効幅員1.75m以上（歩道状公開空地の幅員が1.75m未満の部分はその幅員）とすること。歩道と同様のセミフラット型等、バリアフリー対応とするように努めるとともに、原則として車両の乗り上げの防止措置（景観に配慮した車止め等）をおこない、道路の歩道と一体的利用が可能となるように舗装すること。

歩道状公開空地の隣地境界沿いの部分に塀等を設ける場合は撤去可能な設計とし、隣地に歩道状公開空地が設けられた時に一体的に利用できるよう計画すること。（1.75m＝車椅子と歩行者が並び移動できる幅員）

- (4) 一つの公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて次の表の各欄に定める数値を上回る場合は、当該数値以上）、かつ、50㎡以上とし、できるだけ集約してまとまりのあるものとする。

用途地域	一つの公開空地の面積
商業系地域	100㎡
商業系地域以外	200㎡

- (5) 公開空地は、その全周の8分の1以上が前面道路に接していること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合はこの限りでない。
- (6) 敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（連絡通路）は見通しの良いものであること。
- (7) 前面道路との高低差は6m以内であること。ただし、駅舎の高架コンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等で、歩行者の利便に供する場合はこの限りでない。

2 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常的な利用又は通行に専ら供される空地または空地の部分（植え込み、芝生、池等の空地または空地の部分の環境の向上に寄与するもの及び公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外の場合において

自動車が入り出る通路の部分は除く)で次の(1)又は(2)に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、3に規定する公開空地の有効面積に算入できるものとする。

- (1) 中庭などその周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地(以下「中庭等」という。)にあっては、建築物の居住者等のコミュニティの形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模(敷地面積の10分の1以上(300m²を上回る場合は、300m²以上)、かつ、100m²以上)を有すること。
- (2) 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、1.2m以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図ることが修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については第4-1-(4)に規定する規模以上のものであること。

3 公開空地等の有効面積の算定

- (1) 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地(以下「公開空地等」という。)の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等または当該公開空地等の部分の面積に①から⑥までに掲げる数値を係数の上限として乗じて算定するものとする。ただし、公開空地にかかる駐車場の車路(車路部分全て)及び建物出入口部分(出入口の幅(2m未満の場合は2m)×奥行2m)については、公開空地の面積の算定から除外する。また、係数については、良好な市街地環境の形成に対する評価であり、評価するための指標として交通量調査等を求めることがある。

隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして(1)及び(2)の規定を適用することができるものとする。この場合において、「当該公開空地等または当該公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等または当該公開空地等の部分の面積」とする。

なお、一体的に計画された公開空地等については、その一体性を担保するため、建築協定等を活用することが望ましい。

- ① 最小幅が2m以上の歩道状公開空地(幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。)で、その位置、意匠、形態等が良好と認められるもの 上限1.5
- ② まとまった一団の公開空地の面積が500m²以上のもので、幅員6m以上の道路に接する公開空地または公開空地の部分(①に該当するものを除く。) 上限1.2
- ③ まとまった一団の公開空地の面積が300m²以上500m²未満のもので、幅員6m以上の道路に接する公開空地または公開空地の部分(①に該当するものを除く。) 上限1.1
- ④ ①、②及び③以外の公開空地または公開空地の部分 上限1.0

⑤中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） 上限0.5

⑥屋上（公開空地に準ずる有効な空地） 上限0.3

(2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等または公開空地等の部分の面積に(1)に規定する係数を乗じて得たものに次に掲げる区分に従い、①から⑤までに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

① 隣地または計画建築物によって、道路からの見通しが妨げられるもの（前面道路の自動車交通量が著しく多い場合等、公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、当該公開空地の内部に動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。）

上限0.5

② 公開空地の地面（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）と、当該公開空地に接している道路の路面との高低差が1.5m以上6m以内であるもの（駅舎のコンコース前等の公共広場へ有効に接続する歩道橋、地下道等で歩行者の利便を増進するものについては、これらを道路とみなすことができる。）

高 低 差	係数(上限)
1.5m以上3m以内であるもの	0.6
3mを超え6m以内であるもの	0.4

③ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物または建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われたもので次の表の各欄に掲げる区分に従うもの（梁下10mを超えるものを除く。）

道路または他の公開空地に有効に接続するピロティ等の開放面	梁下2.5m以上5m以下	梁下5mを超え10m以下
3面以上	0.6	0.8
2面または1面	0.4	0.6

④ 最小幅が2m以上の歩道状公開空地で位置、意匠、形態など、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの

<ul style="list-style-type: none"> 車道に面した歩道の無い、或いは歩道が狭小な地区における歩道状公開空地のうち、最小幅が2m以上あり、かつ、街区単位又は一定の長さ（25m程度）上のもの 	1.2
--	-----

⑤ 公開空地等の位置、意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの

<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地等において、高木等を適切に配置する等、都市緑化に貢献しうる、一定のまとまりを持つ150㎡程度以上の緑地を有するもの。 	1. 2
<ul style="list-style-type: none"> 地区住民の憩いの場等として活用出来るよう計画された広場等のうち、700㎡程度以上のもの 	1. 2
<ul style="list-style-type: none"> 幼児遊園等が無い、或いは少ない区域内で、主として幼児および小学校低学年の子どもたちが遊べる場として活用出来るよう計画された広場等のうち、100㎡程度以上のもの 	1. 2
<ul style="list-style-type: none"> 福岡市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例の指定区域内で、附置義務以外の不特定の利用者用駐輪場と一体的に計画された空地又は空地の部分（歩道状公開空地を除き、当該駐輪場の面積以下のものに限る。） 	2. 0
<ul style="list-style-type: none"> 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が都市景観の形成に特に寄与すると認められるもの 	1. 2

第5 容積の割増

1 容積割増の基準

(1) 割増の算定

マンション建替法第105条第1項の許可による容積の割増後の計画建築物の延べ面積は、基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下にすること。

ただし、 K_A については、特定行政庁が良好な市街地環境の整備改善に資すると認めた計画建築物について適用する。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times k_A \}$$

V : 割増後の延べ面積

A : 敷地面積

S : 有効公開空地面積

v : 基準容積率 (法第52条第1項から第9項の規定による容積率で、道路幅員による制限を受けたもの)

k_i, k_A : 割増係数

※

$$\therefore \text{割増容積率 } \{V/A - v\} = v \times (S/A - 0.1) \times k_i \times k_A$$

① 割増係数 k_i

総合設計制度のタイプ	割増係数 (k_i)
一般タイプ	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} \times \frac{1}{3} \times \{ - + (9-v) \times - \times - \} \times 1.5$
市街地住宅タイプ	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} \times \frac{1}{3} \times \frac{3}{4} \times \{ - + (9-v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times 1.5$
都心居住タイプ	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} \times \frac{1}{3} \times \frac{3}{4} \times \{ - + (9-v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times \alpha$
再開発方針等適合タイプ	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} \times \frac{1}{3} \times \{ - + (9-v) \times - \times - \} \times 1.25 \times 1.5$

a : 建築物における住宅の用途に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合 (2/3 を超えるときには 2/3 とし、以下(2)において同様とする。)

α : 都心居住型割増定数 2.0

②割増係数 k_A

k_A は特定行政庁が良好な市街地環境の整備改善に資すると認めた計画建築物について、次の数値を上限に適用する。

なお、通常の計画においては、 $k_A = 1.0$ とする。

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (K_A) (上限)
第1種中高層住居専用地域、 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域 商業地域・近隣商業地域 準工業地域	5000 m ² 以上	2
	5000 m ² 未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$
上記以外の用途地域	—	1

A_{min} : マンション建替法施行令第27条の表の左欄に掲げる区分に応じて、同表右欄に掲げる敷地面積の規模と同じとする。

(2) 割増の限度

(1)に規定する容積の割増を行うにあたっては、次の表の各欄に掲げる総合設計制度の種別に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを限度とする。

総合設計制度のタイプ	割増の限度
一般タイプ	$A \times v \times 1.5$ 20 $A \times (v + \frac{1}{10})$ のうちいずれか小さいもの
市街地住宅タイプ 都心居住タイプ	$A \times v \times (a \times \frac{3}{8} + \frac{2}{10})$ $a \times 15 + 20$ $A \times (v + \frac{1}{10})$ のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合タイプ	$A \times v \times 1.5$ 25 $A \times (v + \frac{1}{10})$ のうちいずれか小さいもの

※v : 基準容積率は、法第52条第1項から第9項の規定による容積率であり、道路幅員からの制限を受けたものとなる。

2 有効公開空地率

有効公開空地率の下限は、マンション建替型総合設計においては適用しない。

第6 地域貢献施設による容積加算

公開空地による容積率の割増しと合わせて、各総合設計のタイプに応じた割増の限度の範囲内で、10分の10を限度として、次の1から5の整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができる。

なお、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として、特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

- 1 地域の防災備蓄倉庫等の整備（市民局防災・危機管理課等）
地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場などで活用できるスペース等の整備
- 2 地域コミュニティ施設等の整備（市民局コミュニティ推進課、公民館調整課等）
地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備
- 3 地域の子育て支援施設等の整備（こども未来局事業企画課等）
保育所等の地域の子育て支援施設の整備
- 4 地域の高齢者向け福祉施設等の整備（保健福祉局地域包括ケア推進課、高齢者サービス支援課、地域医療課等）
地域包括ケアに資する高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備
- 5 その他地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、上記1から5までに掲げる整備等については、これらの施設等が不足している又は不足する恐れがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に実施するものであり、関係部局及び特定行政庁と十分に協議を行うこと。

第7 高さ制限の緩和

高さ制限の緩和は、マンション建替型総合設計においては適用しない。

第8 公開空地等の標示及び維持管理

建築主又は管理者は、次に定めるところにより将来にわたって、公開空地及び許可の条件となったその他の施設（以下「公開空地等」という。）を適正に維持管理しなければならない。

1 標 示

建築主又は管理者は、公開空地内の見やすい場所に、[様式1]の標示板を2ヶ所以上設置すること。さらに、市街地住宅タイプ等の場合または特例による容積加算を受けた場合は、[様式2]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こと。

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こと。

- (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。

2 維持管理

建築主は許可申請時に公開空地等の維持管理を適切に行うことについて誓約書及び公開空地の利用の基本となるべき管理規程を提出すること。また建築主は公開空地等の維持管理責任者を選任し、[様式3]により公開空地等の維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

建築主は、建築物または敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。なお譲受人は、公開空地等の維持管理に関する建築主としての義務継承するものとする。

物件説明書、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。

- (1) 総合設計制度による建築物であること。
- (2) 公開空地等の変更または転用禁止
- (3) 公開空地等の位置及び規模を示す図書

公開空地等の維持管理責任者は、公開空地等を設置し、供用を開始しようとするときは、公開空地の位置、規模、構造、設備その他必要な事項及び管理規程を福岡市長に届け出なければならないものとする。届け出事項を変更しようとするときも、また同様とする。

又、公開空地等の維持管理状況について[様式4]により1年毎に、公開空地に係る管理規約を添え、特定行政庁に報告すること。

第9 計画道路等の取扱い

1 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画において定められた都市計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除き、以下「計画道路」という）があり、その計画道路部分に公開空地を設ける場合においては、その計画道路が道路になった段階においても残りの敷地において総合設計許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うこととする。

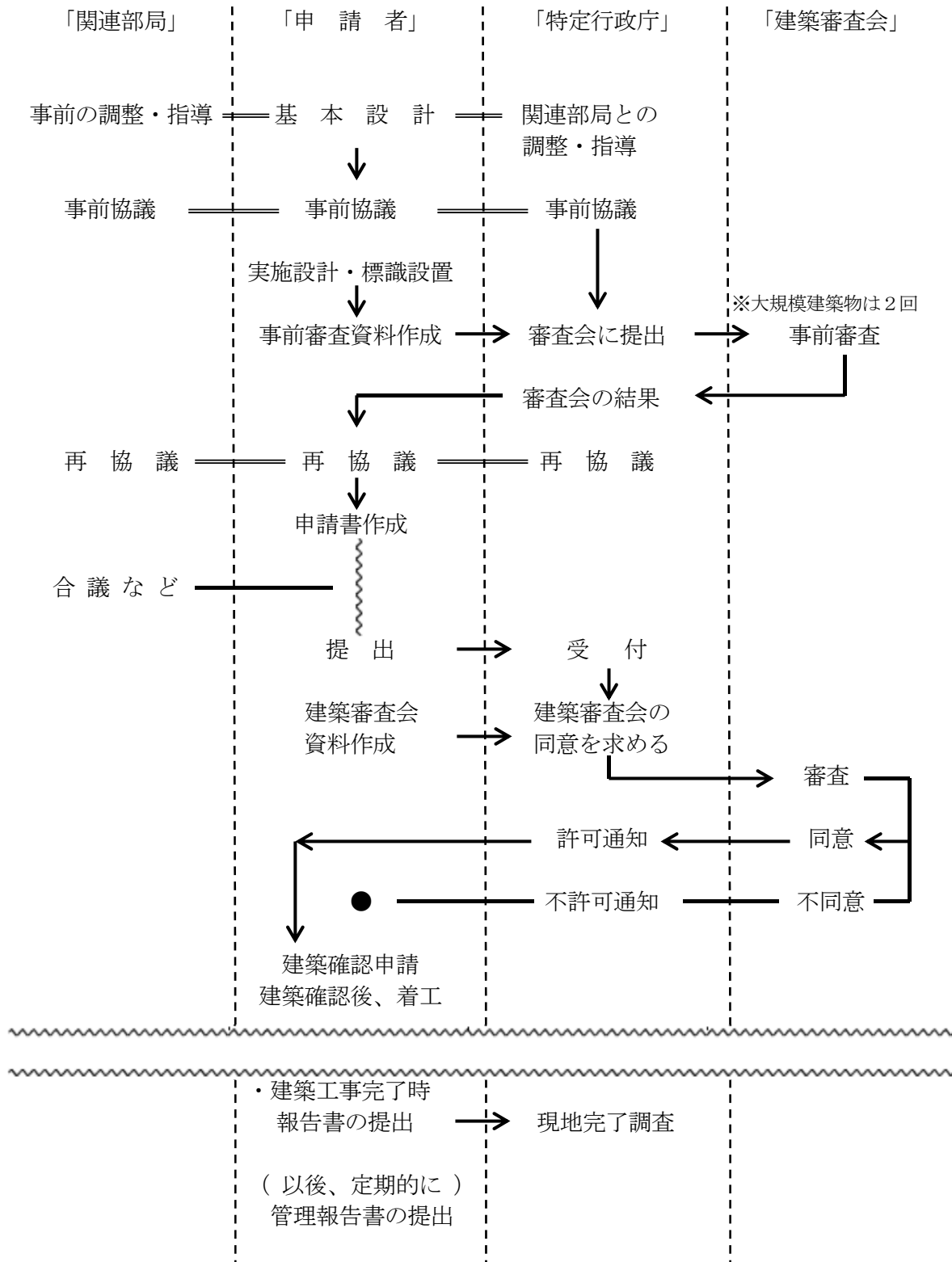
2 広告物の取扱い

計画建築物及びその敷地内において広告物を設置する予定がある場合は、あらかじめ、計画建築物の許可時に承認を得ることとし、屋外広告物法その他の関係法令及び条例によるほか、次の「設置基準」を満足するものであること。

- (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- (2) 建築物の外壁面（ガラス面等を除く）又は地上に設置するものとし、道路占有は行わないこと。
- (3) 地上に設置するものは、原則として公開空地内をさけること。
- (4) 地上に設置するものは、原則として2箇所以下とし、できる限り統一した集合広告物とすること。
- (5) 周囲の景観に調和した形態・色調とすること

第10 許可手続

1 手続の流れ (フローチャート)



2 近隣説明等

総合設計制度適用にあたり、計画地及びその周辺の状況を調査し、紛争予防条例に基づく下記の手続きを行うとともに、特定行政庁及び関連部局との協議調整をおこなうこと。

- ・ 予定建築物の事前標識の設置
- ・ 近隣説明

標識設置位置及び設置数は協議すること
近隣説明の範囲は紛争予防条例に同じ

3 事前審査

事前審査の手続きは次のとおりとする。

- (1) 事前審査の受付を事前協議書により、審査会開催日1週間前迄に行うものとする。
- (2) 事前審査の受付時に事業計画を記載した書類並びに標識設置報告書又はその写しの提出
- (3) 事前審査に必要な資料は、4-(2)に定める「建築審査会に必要な資料」とする。
延べ面積が1万平方メートル以上の大規模建築物は、原則として事前審査を2回以上行うものとし、2回目の事前審査時に「近隣説明報告書」を提出すること

4 許可申請について

(1) 許可申請書

基本計画の内容などについて、事前に係員と協議を行い、原則として事前審査をうけたのち、許可申請書として次の各号の図書をA4版に製本し、正副2通提出すること。

- ① 許可申請書
- ② 申請理由書
- ③ 近隣説明報告書・関連部局協議報告書
- ④ 公開空地等の維持管理責任者選任者届及び誓約書
- ⑤ 公開空地等管理規程
- ⑥ 付近見取図
- ⑦ 付近建築物現況図
- ⑧ 設計概要図
- ⑨ 設計概要書
- ⑩ 配置図 前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示すること。
- ⑪ 敷地面積求積図
- ⑫ 床面積求積図
- ⑬ 公開空地計画図 縮尺1/300以上とし、公開空地の施設等を明示すること。
- ⑭ 公開空地面積求積図
- ⑮ 地域貢献施設計画書
- ⑯ 日影図
- ⑰ 各階平面図
- ⑱ 立面図

- ⑲ 断面図
- ⑳ 住戸タイプ別平面図
 - その他、許可申請にあたり、必要に応じて添付を要求することがある資料
- ㉑ 交通量調査
- ㉒ 風による影響調査(平均地盤面からの最高高さが50mを超え、かつ、延べ面積が1万㎡を超える計画建築物または特定行政庁が必要と認めた計画建築物)
- ㉓ 敷地内外の床仕上高さ計画図兼排水計画図
- ㉔ 屋外に設置する建築設備・消防設備等の位置図
- ㉕ 免震・制震装置等や特殊な構造形式の収まり図
- ㉖ サイン計画図
- ㉗ 必要として添付を指示された資料

(2) 建築審査会に必要な資料

(1) の図書の内、⑥から⑩まで、⑬、⑮から⑲まで、その他必要として指示された資料をA3又はA2の同一サイズにて、平綴じで15部製本し提出すること。

5 工事完了以降の手続き

(1) 工事完了時の報告等

公開空地等の維持管理責任者(変更)届[様式3]及び公開空地等の維持管理報告書[様式4]を特定行政庁に提出の上、現地立会検査を受けること。

(2) 工事完了後の報告等

公開空地等の維持管理状況について、第8-2の規定により、特定行政庁に報告すること。公開空地等の維持管理責任者の変更についても同規定により、適宜報告すること。

6 工事完了後の許可内容の軽微な変更について

事前に特定行政庁と協議の上、設計変更届により工事前に届け出ること。

第11 附則

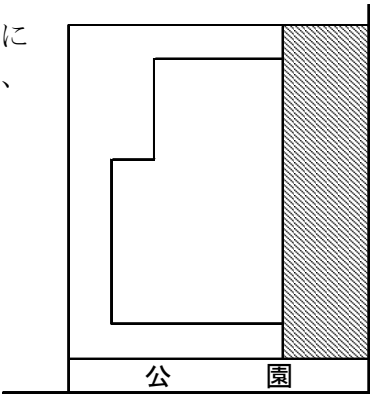
この要領は、平成27年4月1日より施行する。

第12 様式

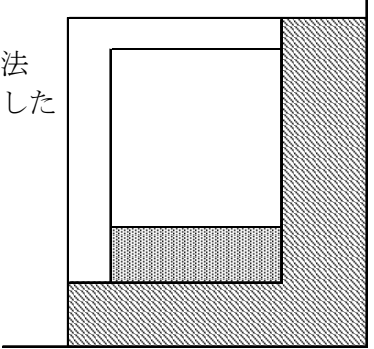
〔様式1〕 公開空地に掲示する揭示板

揭示板の規格については「第8-1」を参照、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。

ア マンション建替型総合設計（一般タイプ、市街地住宅タイプ、都心居住タイプ
再開発方針等適合タイプ）

<p>この公開空地は、マンション建替法第105条に基づく建築物の許可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。</p> <p style="text-align: right;">福岡市</p> <p style="text-align: center;">平成 ○年○月</p> <p>建築主 ○ ○ ○ ○</p> <p>管理者 ○ ○ ○ ○</p>		 <p style="text-align: center;">公園</p> <p>公開空地</p>
---	--	---

イ 地域貢献施設（集会所・福祉施設等）の整備に係る特例を受けたもの

<p>この公開空地及び○○○は、マンション建替法第105条に基づく建築物の許可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。</p> <p style="text-align: right;">福岡市</p> <p style="text-align: center;">平成 ○年○月</p> <p>建築主 ○ ○ ○ ○</p> <p>管理者 ○ ○ ○ ○</p>		 <p>公開空地</p> <p>○○○ (1階部分)</p>
--	--	--

[様式2] 建築物の玄関ホール等に掲示する掲示板

ア 市街地住宅タイプ・都心居住タイプ

この建築物は、マンション建替法第105条に基づいて許可されたもので、住宅部分は、他の用途に変更できません。(福岡市)

事務所
店舗
3~8階
1~2階
住宅部分

平成 ○年 ○月
 建築主 ○ ○ ○ ○
 管理者 ○ ○ ○ ○管理組合

イ 地域貢献施設(集会所・福祉施設等)の整備に係る特例を受けたもの

この建築物は、マンション建替法第105条に基づいて許可されたもので、○○○○部分は、他の用途に変更できません。(福岡市)

EV
EV
2階
1階
○○○○部分

平成 ○年 ○月
 建築主 ○ ○ ○ ○
 管理者 ○ ○ ○ ○

[様式3]

公開空地
維持管理責任者選任（変更）届
（ ）施設

福岡市長様
平成 年 月 日

届出者
住所
TEL ()
氏名 印

下記のマンション建替型総合設計許可建築物について 公開空地
（ ）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
維持管理責任者
（ ）施設
住所
TEL ()
氏名 印

誓約書

上記の建築物についての、別紙図書のとおり 公開空地
（ ）施設 を適法に
維持管理するとともに、管理状況について定期報告することを誓約いた
します。

[様式4] 公開空地及び()施設部分の管理報告書

(表面)

公開空地及び()施設部分の管理報告書			
福岡市長様		平成 年 月 日	
維持管理責任者 住所			
		氏名	印
		電話 ()	
マンション建替型総合設計制度に基づいて設置した公開空地部分等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	福岡市 区
許可年月日・番号		年 月 日 第 号	(地名 地番)
検査済年月日・番号		年 月 日 第 号	
所有者	住 所		
	氏 名	印 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
	建築面積	m ²	最高 m
	延べ面積	m ²	建ぺい率
	(容積対象面積)	(m ²)	容積率
総合設計の種別		<ul style="list-style-type: none"> ・一般タイプ ・市街地住宅タイプ ・都心居住タイプ ・再開発方針等適合タイプ 	地域貢献施設による特例 <ul style="list-style-type: none"> ・防災備蓄倉庫等の整備 ・コミュニティ施設等の整備 ・子育て支援施設等の整備 ・高齢者向け福祉施設等の整備 ・その他地域の状況に応じた取組
許可緩和事項等		・容積制限	
受 付 欄	備 考		

マンション建替型総合設計取扱要領

(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	%	
地域施設	施設名称	施設内容	施設部分床面積	
			m ²	
公開空地の維持管理の状況	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。 2 記入にあつては、太線の枠内についてお願いします。</p>				

マンション建替型総合設計取扱要領

[様式5-1]

マンション建替型総合設計 設計概要書 [1]

1	建築物住所氏名				
2	建築物名称				
3	申請地地名地番				
4	地域・地区等 [用途・防火・高度・地区計画等]				
5	敷地面積				
6	建築面積	計画建ぺい率	基準建ぺい率		
	m ²	C = %	c = %		
7	延べ面積(容積算定対象面積)	計画容積率	基準容積率		
	(m ²)	V = %	v = %		
8	建築物主要用途				
9	階数	地上階, 地下階, 塔屋階			
10	軒の高さ	m	最高の高さ	m	
11	構造				
12	適用制度種別	13 階別概要			
	<ul style="list-style-type: none"> ・ ----- 総合設計タイプ ・ 地域貢献施設 有・無 () 	階	用途	床面積	内車庫面積
14	許可対象条項				
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法第52条(容積率) 				
15	その他の事項	計画	義務		
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 紛争予防条例 車 () > () <li style="padding-left: 20px;">自転車 () > () ・ 駐車場法 () > () ・ 駐輪附置義務条例 () > () ・ 福祉のまちづくり条例 ・ 都市景観条例 ・ 住戸数 (戸) / 集会所 (m²) 				
				計	

マンション建替型総合設計取扱要領

[様式5-2]

マンション建替型総合設計 設計概要書 [2]

マンション建替法施行令第27条による基準		計	画	判 定
1	敷地面積の下限	$m^2 <$	m^2	OK
福岡市マンション建替型総合設計取扱要領による基準				
1	前面道路幅員の下限	$m \leq$	m	OK
2	有効公開空地率の計算	S : 有効公開空地面積 = _____ %		
3	歩道状空地	$m \leq$	m	OK
4	1つの公開空地の面積の下限	$m^2 \leq$	m^2	OK
5	壁面の位置	高さ100m未満 : 高さの20分の1以上かつ2m 高さ100m以上 : 高さの平方根の2分の1以上		OK
6	空地の緑化率	$30\% \leq$ _____ % (歩道状空地を除いた場合)		OK
7	日影	5mライン : _____ 時間、10mライン _____ 時間 終日日影のないことの確認 (日影制限のない区域)		OK
8	住宅の用途に供する部分の割合 住戸専用床面積 最低面積	$25\% (\quad m^2) \leq$ _____ % (_____ m^2) $m^2 \leq$ _____ m^2		OK
9	自動車保管場所	最低設置率	$\% \leq$ _____ %	OK
10	容積の割増	割増の限度 公開空地による割増の算定 $v : \max1 = v \times (a \times \frac{3}{8} + \frac{3}{2}) = \text{---} \% \quad v : \max3 = v \times (1 + (S/A - 0.1) \times ki \times K_A = \text{---} \%$ $v : \max2 = v + \frac{a \times 15 + 20}{10} = \text{---} \% \quad S/A (\text{有効公開空地率}) = \text{---} \%$ $a : \text{住宅の用途に供する部分の割合} \quad ki = \frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9-v) \times \frac{1}{3} \times (a \times \frac{3}{4} + 1) \times \alpha = \text{---}$ (aは市街地タイプ、都心居住タイプのみ適用、限度2/3) マンション建替型は、 $ki \times 1.5$ (都心居住タイプ除く) $K_A = \text{---}$ ※ K_A は特定行政庁が認めた場合に限る。 $v : \max1 \quad v : \max2 > v : \max3$		OK
11	容積の加算	○地域貢献施設の整備 加算の限度 $v : \max1 \quad v : \max2 > \text{施設部分容積} v_1 = \text{---} \%$ $v : \max4 = 100\% \quad (\text{施設部分床面積} \quad m^2)$		OK
12	緩和容積率	○緩和容積率 $v : \max3 + v_1 = \text{---} \% >$ _____ % $v : \max1 \quad v : \max2 > \text{緩和容積率} \quad (\text{容積対象面積} \quad m^2)$ 計画建築物容積率		OK

