

福岡市都心部機能更新誘導方策

取扱要領

福岡市住宅都市みどり局

平成 20 年 8 月策定
令和 7 年 4 月改定

目 次

第 1 総則

- 1. 背景・目的・・・・・・・・・・ 1
- 2. 機能強化と魅力づくりの基本姿勢・・・・・・・・・・ 1
- 3. 本運用基準の位置づけ・・・・・・・・・・ 1

第 2 制度の種類と運用方針

- 1. 制度の種類・・・・・・・・・・ 2
- 2. 運用方針・・・・・・・・・・ 3
 - (1) 対象地域・・・・・・・・・・ 3
 - (2) 基本計画等との適合・・・・・・・・・・ 4
 - (3) 都市環境への配慮と周辺市街地との調和・・・・・・・・・・ 4

第 3 都心部機能更新型容積率特例制度の策定基準

- 1. 基本要件・・・・・・・・・・ 6
 - (1) 再開発等促進区を定める地区計画に係る要件・・・・・・・・・・ 6
 - (2) 都市再生特別地区に係る要件・・・・・・・・・・ 9
 - (3) 都心部機能更新型総合設計に係る要件・・・・・・・・・・ 10
- 2. 技術基準・・・・・・・・・・ 13
 - (1) 緩和容積率の上限の設定方法・・・・・・・・・・ 13
 - ①まちづくりの取り組みによる評価・・・・・・・・・・ 14
 - ②敷地外関連公共施設による評価・・・・・・・・・・ 22
 - ③公開空地による評価・・・・・・・・・・ 23
 - ④特定施設による評価・・・・・・・・・・ 28
 - (2) 緩和容積率の最高限度・・・・・・・・・・ 36
 - (3) 高さ制限の緩和・・・・・・・・・・ 37

第 4 街並み誘導型地区計画制度の策定基準

- 1. 基本要件・・・・・・・・・・ 39
- 2. 技術基準・・・・・・・・・・ 41
 - (1) 緩和容積率の設定の方法・・・・・・・・・・ 41
 - (2) 高さ制限の緩和・・・・・・・・・・ 41

第 5 計画内容の実現とその担保

- 1. 1号施設、地区施設等の公共施設及び公開空地等の整備、維持管理等・・・・・・・・・・ 42
- 2. 建築物等の制限内容の担保・・・・・・・・・・ 43
- 3. 公衆への周知・・・・・・・・・・ 44

第 6 計画手続きと運用

- 1. 関係地権者、住民等による企画評価書の作成と提出・・・・・・・・・・ 45
- 2. 協議会等連絡体制の整備・・・・・・・・・・ 45
- 3. 計画手続きの流れ・・・・・・・・・・ 45

第 7 その他

- 1. 用語の定義・・・・・・・・・・ 48
- 2. 附則・・・・・・・・・・ 49

第1 総則

1. 背景・目的

- ・本市都心部は、土地区画整理事業等による基盤整備と新幹線や高速道路等の広域交通の充実とともに、業務・商業等の機能が集積することで、本市の発展を牽引してきたところである。
- ・一方で、21世紀を迎え、社会経済構造の変化や郊外型店舗の展開、福岡西方沖地震等を契機とした耐震化意識の向上や、環境問題に対する市民意識の高まりをはじめ、都心機能を支えてきた民間ビルの更新期が到来するなど、都心部を取り巻く環境は大きく変化しようとしている。
- ・平成23年3月の九州新幹線全線開業の機会を捉え、アジアの交流拠点都市、国際集客文化都市という都市像に向け、本市が持続的に発展するためには、都心部のまちづくりが重要である。
- ・このような状況を踏まえ、本運用基準は、地域や民間の力を引き出しながら、機能更新を着実に進め、都心部の機能強化と魅力を高めるまちづくり方策として、「都市計画諸制度等」についての基準を定め、その積極的な推進を図ることを目的とする。

2. 機能強化と魅力づくりの基本姿勢

本取扱要領は、九州・アジアの中で国際競争力のある活力と個性を持つ都心部の再生、都心環境・地球環境に配慮した持続可能な都心部の構築、豊かな歴史・文化に裏打ちされ、緑豊かで魅力ある都心部の創造、地震等の災害に強く、安全安心な都心部の形成、地域・企業等、多様な担い手と行政が共働するエリアマネジメントの充実など、都心部の機能強化と魅力づくりを推進することを目標として運用する。

3. 本運用基準の位置づけ

本取扱要領は、福岡市が都心部の機能強化と魅力づくりを進めていくにあたり、総合設計制度、地区計画（再開発等促進区）、都市再生特別地区、街並み誘導型地区計画について、その望ましい運用の原則的な考え方を示したものである。

制度の適用にあたっては、総合的な協議審査を行い、地区計画等及び都市再生特別地区については、福岡市都市計画審議会の議を経て、福岡県または国土交通省の同意を得た上で都市計画として決定することが必要である。

また、総合設計制度や地区計画等については、容積率制限や道路斜線制限の緩和などを行う場合、福岡市建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁による許可等の必要な手続きを経る必要がある。

第2 制度の種類と運用方針

1. 制度の種類

(1) 都心部機能更新型容積率特例制度

本取扱要領においては、容積率の特例を付与する地区計画（再開発等促進区）、都市再生特別地区、総合設計制度（都心部機能更新型）の3制度を都心部機能更新型容積率特例制度ということとする。

①再開発等促進区を定める地区計画

- ・地区計画区域の中で、市街地の再開発又は開発整備の必要な区域を定め、広場等の公共空間を整備することにより、容積率などの建築物に関する制限を緩和し、土地の高度利用と都市機能の増進とを図る都市計画の制度である。
- ・街区や数街区程度の地区で、一定のルールに基づく、段階的な建て替え等により、まちづくりを行う場合に活用する。

②都市再生特別地区

- ・都市再生特別措置法に基づく、都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域について、既存の用途地域などに基づく用途、容積率、高さ等の規制は適用しないとした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画の制度である。
- ・街区や数街区程度の地区で、事業内容が明らかであり、一定期間内に確実にまちづくりを行う場合に活用する。

③都心部機能更新型総合設計

- ・土地の有効かつ合理的な利用とオープンスペースの確保を図ることによって、市街地環境の整備改善に寄与する建築計画に対し、容積率や高さの限度を緩和する制度である。
- ・一定規模以上等の敷地で、特にまちづくりに寄与する建築行為が行われる場合に活用する。

(2) 街並み誘導型地区計画（道路狭あい地区型）

街並み誘導型地区計画とは、建築物の高さ、配列及び形態並びに工作物の設置の制限等を定め、容積率や斜線制限などの建築物に関する制限を緩和し、統一的な街並みと適切な幅員の道路空間の確保等を図るものである。

都心部の道路狭あい地区において、地区内の主要な通り等の形成により、安全安心と賑わい、界限性をもった多様な機能を誘導し、土地の有効・高度利用とともに、奥行きのある都心部の形成を図ることにより、地域主体のまちづくりの一層の推進を図ることを目的とする。

2. 運用方針

(1) 対象地域

本取扱要領の対象となる地域については、国際競争力・感染症対応（九州・アジア）、環境、魅力、安全・安心、共働の5つの基本スタンスのもと、都市活力の中心として都心部の機能強化と魅力づくりを推進することが必要と認められる地域として、【別紙1】の都心部を基本とする。

①都心部機能更新型容積率特例制度

都心部のうち土地の高度利用に必要な道路等の一定の都市基盤が確保された地域（道路幅員 8m 以上の道路に接する区域）を対象とする。

なお、都市再生特別地区の対象となる地域は、都市再生緊急整備地域に指定された区域内（福岡都心地域【別紙2】）に限る。

A. 都市基盤との調和

駅やバスターミナル周辺地域など大量公共交通機関による広域的なアクセシビリティ（公共交通による利便性）を備えた地区や、歩道・地下歩道等が充実した地区などをはじめとして、交通基盤との調和を踏まえ、運用を行うものとする。

なお、都心部の隣接地区で、地下鉄駅周辺など都心部内の交通施設と関連した市街地整備が認められる区域については、計画内容を踏まえて本制度の対象とすることができることとする。

B. 住環境との調和

住居系用途地域の容積率緩和については、まちづくり促進の一方で、高層建築物の立地による住環境悪化などの影響も懸念されるため、周辺市街地との調和等の観点から住居系用途地域は対象としない。

C. 他制度との整合

臨港地区における活用については、国際競争力・感染症対応（九州・アジア）、環境、魅力、安全安心、共働の視点から、都心部の機能強化と魅力づくりに寄与するものを対象とし、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合を図る観点から、港湾管理者と十分な協議・調整を図ることとする。

都心部機能更新型総合設計制度については、既存制度である都心居住型、市街地住宅型総合設計の対象との区分を明確にするため、住宅用途に供する計画については、延べ面積の 1/4 未満であることなど一定要件を満たしたものを対象とする。

②街並み誘導型地区計画（狭あい地区型）

都心部の道路狭あい地区（幅員 4m 以上 6m 未満の道路沿道地区）【別紙3】を対象とする。

ただし、幅員 4m 未満の狭あい道路沿道については、交通上、安全上、防火上等の課題が多いため、当面、4m 未満道路を経由しないで敷地に連絡するなどの対策を講じるものを対象とする。

(2) 基本計画等との整合

「地区計画（再開発等促進区）」「都市再生特別地区」「総合設計」「地区計画（街並み誘導型）」を計画するにあたっては、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「都市再開発方針」「福岡市都市計画マスタープラン」などの都市計画、並びに「福岡市基本計画」「政策推進プラン」「緑の基本計画」「環境基本計画」「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」等関連計画及びその他地域ごとの方針など（これらを、以下「基本計画等」という。）と整合するものとする。

(3) 都市環境への配慮と周辺市街地との調和

①土地利用の調和

計画区域について、基本計画等で示された将来の市街地像の実現をめざすとともに、周辺市街地の形成過程、今後の動向などに配慮しつつ、それらとの調和を図ること。

また、限られた都心空間を有効に活用しつつ、魅力ある都心づくりを行うため、鉄道等の都市基盤との接続、回遊性の向上（地上・地下・上空の歩行者ネットワーク）、低層階における賑わい、景観、緑化など、面的に連続性のあるまちづくりに向けて十分配慮すること。

②都市基盤との調和

都市基盤との調和を図ることとし、次に定める事項については、計画区域の開発容量などが周辺地域の都市施設に与える負荷を適切に処理できる内容とすること。

A. 都市交通基盤施設への影響

当該区域の再開発などにより発生する交通量が、区域内及び周辺道路などに与える影響については、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

B. 下水道等の供給処理施設に対する影響

下水、雨水、ゴミなどの発生量については、関係行政機関と調整を図り、必要な対策を講じること。

③防災への対応

計画建築物等の各施設及び有効空地は、震災や水害などの都市災害を踏まえ、次に定める事項に配慮した計画とすること。

A. 予防措置

地盤、建築物の配置、構造、設備、材料などに留意して、災害の発生防止に有効な措置を講じること。

B. 避難

避難時間、避難人口密度などに留意して、適切な避難経路、避難空間を確保すること。

C. 消防

消防関係機関、地元消防組織などによる消防活動が円滑に実施できるよう配慮すること。

D. 落下物

落下物による危険を防止するため、区域内の有効空地、歩道状空地及び隣接区域にも配慮した計画とすること。

④都市環境への配慮

福岡市建築物環境設計制度（CASBEE 福岡）や環境に関する法令などの趣旨と内容を踏まえ、環境と共生する都市の形成のために有効な計画となるよう努めること。

A. 自然的環境

（a）緑化など

周辺地域を含め、自然環境の創出、保全、向上に有効な既存の緑地の保存と新たな植栽などによる、みどりの創出、回復に努めること。また、積極的に建築物の屋上緑化、壁面緑化及び沿道緑化等に努めること。

（b）日照など

周辺の土地利用状況を踏まえ、周辺の土地利用の現況及び将来の市街地像並びに土地の自然的条件に配慮し、計画区域及び周辺地域の良好な環境を確保する計画となるよう努めること。

（c）風など

高層建築物を計画する場合は、当該区域の通風の確保や風環境の変化に配慮すること。

B. 歴史的環境

当該区域又は周辺地域において、良好な歴史的環境などが形成されている場合は、それらの街並み、コミュニティ空間などの維持、保全や継承、調和に配慮すること。

C. 都市景観

計画区域内における建築物などの各施設の高さ、形態、意匠などの景観形成要素は、福岡市都市景観条例のほか、まちづくり協議会等の取り組みによる景観ガイドライン等を踏まえて、質の高い都市景観の形成を図ること。

⑤福祉への配慮

福岡市福祉のまちづくり条例の整備基準及び「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の建築物移動等円滑化基準に適合するように努め、高齢者、障がい者などをはじめ、すべての人が、施設などを安全かつ快適に利用できるよう、福祉のまちづくりに配慮すること。

第3 都心部機能更新型容積率特例制度の策定基準

1. 基本要件

(1) 再開発等促進区を定める地区計画に係る要件

土地利用状況が著しく変化することが確実であり、土地の合理的・健全な高度利用を図る上で必要な公共施設を配置するとともに、都市機能の増進に貢献する区域等で、次の①から⑪までの内容に適合すること。

①再開発等促進区において定める事項

- ・地区計画の目標
- ・区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ・再開発促進区における土地利用に関する基本方針
- ・道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地（以下、1号施設という）の配置、規模
- ・主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地（以下、地区施設という）
- ・建築物等の整備並びに土地利用に関する計画（以下、地区整備計画という）

②区域の規模

地区計画の区域などの面積の最低限度は、原則として以下に示す面積以上とする。

種別	面積の最低限度
地区計画及び再開発等促進区の区域	街区又は0.5ha以上のこれに準ずる区域

- ・再開発等促進区の区域については、土地利用転換の動向、周辺地域の状況を考慮し都市機能の更新や住宅市街地の開発整備を一体的、総合的に行うべき区域として適切に定める
- ・緩和容積率が基準容積率+200%以上となる場合は、原則、敷地面積1,000㎡以上とする。なお、敷地状況、土地利用状況等からやむを得ないと認める場合は、この限りではない。

③区域の形状

区域は、下記の内容を踏まえて設定する。

A. 地区計画の区域及び再開発等促進区

(a) 区域の形状及び設定

土地利用転換を図る土地の区域及び周辺の地域状況、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域・容積率の指定状況などを勘案し、適切な形状とし、原則として街区又はこれに準ずる区域で設定すること。

(b) 区域の境界

原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

また、用途地域・容積率等を勘案し、境界としてふさわしいものとするとともに、公共施設などの配置も考慮して設定すること。

(c) 区域の範囲

1号施設、地区施設の整備及び建築物等の整備を行うために、ふさわしい広がりをもった範囲に設定すること。

④前面道路

再開発等促進区の区域は、原則として幅員8m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）に接していること。

⑤1号施設及び地区施設

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図る上で、土地利用の転換にあたって基本となる公共施設（1号施設）を定めること。

また、必要に応じて地区の就業者、居住者等の利用に供される地区施設を定めること。なお、1号施設及び地区施設には、都市計画施設を含まないこと。

⑥道路

計画、整備する1号施設又は地区施設は、周辺の道路の整備状況、基本計画等における位置付けなどを勘案しつつ、土地利用転換後にふさわしい適切な形態、配置、幅員とすること。

⑦公園、緑地、広場その他の公共空地（以下「公園等」という。）

計画、整備する1号施設又は地区施設の公園、緑地、広場その他の公共空地は、区域内及び周辺地域の施設の整備状況、整備計画、基本計画等における位置付けなどを勘案し、適切な形態、配置及び規模を定めること。

また、歩行者、車の動線に十分配慮するとともに、道路等の既存施設や周辺との連続性、ネットワークに十分配慮した計画とすること。

⑧施設の将来管理者及び所有者

1号施設及び地区施設の維持管理については、下表による。

施設の種類	所有者及び管理者	建築敷地の取扱い
道 路	公共所有：公共管理	建築敷地から除外する
公 園	① 公共所有：公共又は民間管理 ② 民間所有：原則、民間管理 〔市と事業者で維持管理等に 関する協定書を締結する〕	原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる
緑 地		
広 場		
その他の 公共空地		

※ただし、開発行為等の場合は、別途協議による。

⑨緩和容積率の設定

緩和容積率は、将来のめざすべき市街地像、計画内容の優良性、当該区域及び周辺市街地に対する貢献度、計画規模と都市基盤施設等とのバランス、景観や環境に対する配慮、周辺市街地との調和などを総合的に判断して設定する。

⑩公開空地

地区整備計画の区域内には、市街地環境の整備、改善、歩行者空間の確保及び利便性の向上等を図るため、公開空地を設けること。

⑪計画建築物の壁面の位置の制限

地区整備計画においては、歩行者空間や憩い・賑わいなどの空間の確保、街並み形成や都市景観などに配慮し、計画建築物の敷地（道路など）境界線から、必要に応じて壁面の位置の制限を定める。

また、建築物の維持管理などに配慮し、計画建築物の敷地（隣地）境界線から、原則、50cm以上の有効な空地を確保する。

なお、近隣の土地の利用状況を勘案して支障がない場合や、小規模な敷地等で建築計画上、著しい支障が生じる場合、都市計画上の合理的な理由がある場合は、この限りではない。

(2) 都市再生特別地区に係る要件

都市再生緊急整備地域において、当該地域ごとに定められた地域整備方針の内容に沿った事業を実現するため、当該地域整備方針に即した運用を図るものとする。

なお、活用にあたっては、(1) 再開発等促進区を定める地区計画にかかる要件の内容も踏まえるほか、次の①から③までの内容に適合すること。

①地域整備方針及び区域

【別紙2】のとおり

②都市計画に定める事項

- ・誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）
- ・容積率の最高限度（400%以上）及び最低限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・高さの最高限度
- ・壁面の位置の制限

③区域の規模

都市再生特別地区の面積の最低限度は、原則として定めないが、街区またはこれに準ずる区域で設定し、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めること。

なお、民間事業者から地域整備方針に即した都市再生特別地区に関する計画提案を行う場合には、下記のとおりとする。

種 別	面積の最低限度
都市再生特別地区	原則として、街区又はこれに準ずる区域で設定し、都市再生の効果を発揮できる規模とする。
都市計画提案を行う場合 (都市計画法第21条の2 による場合)	原則として、0.5ha (条例で規模要件を定めた場合はそれによる)
都市計画提案を行う場合 (都市再生特別措置法 第37条による場合)	原則として、1.0ha (複数地区が連担する場合は0.5ha)

(3) 都心部機能更新型総合設計制度に係る要件

都心部機能更新型総合設計制度については、「第2 制度の種類と運用方針 2. 運用方針」に適合し、限られた都心空間を有効に活用しつつ、魅力ある都心づくりを行うため、鉄道等の都市基盤との接続、回遊性の向上（地上・地下・上空の歩行者ネットワーク）、低層階における賑わい、景観、緑化など、面的に連続性のあるまちづくりに十分配慮されたものを対象とし、敷地条件及び配置計画は、次に定めるほか、「福岡市総合設計制度取扱要領（令和7年4月）」の第3—1基本要件に適合すること。

①敷地条件

A. 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。なお、敷地が異なる用途地域の内外にわたる場合は、敷地の過半が属する用途地域の数値を適用する。

地域または区域	敷地面積の規模
準工業地域	1 0 0 0 m ²
近隣商業地域または商業地域	5 0 0 m ²

（福岡市建築基準法施行細則第18条の2）

B. 前面道路

計画建築物の敷地が、原則として幅員8m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。

C. 接道

敷地周長の1/8以上が連続して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。ただし、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。

②配置計画

A. 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、1から基準建蔽率を減じた数値に10分の2を加えた数値以上とすること。

ただし、高さの制限のみ緩和を受ける場合は、上記の10分の2を10分の1.5と読みかえた数値以上とすることができる。

※基準建蔽率は、法第53条第3項に基づく緩和を含む建蔽率として取扱う。

B. 公開空地率

「第3 都心部機能更新型容積率特例制度の策定基準 2. 技術基準 ③公開空地による評価」において定める公開空地等を設けること。

また、有効公開空地面積の下限は、下記による。なお、高さ制限のみの緩和を受ける計画建築物の敷地は、下記に定める有効公開空地率の1/2以上を確保すること。

有効公開空地率(S/A)の下限	$0.2 + (1-c) \times 10/4.5 \times 0.3$
-----------------	--

※c：基準建蔽率は、法第53条第3項に基づく緩和を含む建蔽率として取扱う

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。なお、落下防止措置は以下に掲げるもの又は同等の性能を有すると認められる設えをいう。

- ・FIX窓
- ・バルコニー、ベランダ等にあつては、床面から高さ1.5mの手摺（無孔）で下階部から物が落下する恐れがないもの

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、市長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2m
100m以上	当該部分の高さの平方根の2分の1以上

④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。ただし、芝生等地被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。

⑤日影

日影については近隣の状況により配慮し、法第 56 条の 2 の規定による日影時間の制限を 5 m ラインで 1 時間、10 m ラインで 30 分減じた時間で適用すること。また、日影時間の制限がない区域においては、隣接敷地との高低差がある等周辺環境を害する恐れがある場合を除き、測定面を計画地の平均地盤面とし、終日日影が敷地及び道路以外の土地に生じさせないものとする。

なお、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めた場合はこの限りではない。

⑥住戸等

住宅の用に供するものにあつては、延べ面積の 4 分の 1 未満であること。
建築物の一部に住戸を設ける場合にあつては、住戸の面積（壁心専有面積）を原則として 40 m²（都市型居住水準－1 人世帯）以上とし、また、戸数に応じた規模の集会用施設及び共同住宅の位置、規模及び形状等に応じた管理事務所等を設けること。

⑦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、福岡市建築物環境配慮指針（平成 24 年 10 月 1 日制定）による評価結果が B⁺以上となること。

⑧その他の総合的な配慮

総合設計制度による建築物の計画にあたっては、交通・安全・防火・衛生その他の観点から総合的な配慮を行うとともに、福祉等の観点からも市街地環境の整備改善に積極的に取り組むよう努めること。

交通面…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の設置
安全面…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…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…ゴミ置き場の確保、側溝の敷地境界沿い設置
防犯面…共同住宅の防犯対策、駐車場の防犯対策
福祉面…ユニバーサルデザインや「認知症の人にもやさしいデザイン」の採用、ベンチ（「福岡 100 ベンチプロジェクト」にて設置を促進するもの）の積極設置

2. 技術基準

(1) 緩和容積率上限の設定方法

容積評価については、次式に基づき算定を行うものとする。

制度の種別	計画容積率の上限
再開発促進区を定める 地区計画	$V + \Delta 1 + \Delta 2 + \Delta 3 + \Delta 4$
都心部機能更新型 総合設計制度	$V + \Delta 3 + \Delta 4$
都市再生特別地区	都市の魅力や国際競争力を高める等、都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に計画の内容を個別に評価する本制度の趣旨に鑑み、特に基準を定めないが、バランスのとれた都心部の機能強化と魅力づくりの観点から、上記、再開発等促進区を定める地区計画の上限も踏まえ、総合的に判断する。

V : 基準容積率 (%)

$\Delta 1$: まちづくりの取組みによる評価 (%)

$\Delta 2$: 敷地外関連公共施設整備による評価 (%)

$\Delta 3$: 公開空地整備による評価 (%)

$\Delta 4$: 特定施設整備による評価 (%)

① まちづくりの取り組みによる評価

まちづくりの取り組みによる評価は、地区のポテンシャルの向上や基盤整備の進捗等を勘案して、都心部の機能強化と魅力づくりに寄与すると認められる取り組みに対し、次の5つの区分ごとに次の数値を上限に適用する。

$$\Delta 1 = [\Delta 1a + \Delta 1b + \Delta 1c + \Delta 1d + \Delta 1e] \times \text{指定容積率}(\%) \div 800(\%) + \Delta 1f$$

まちづくりの取り組み種別	容積率の 加算上限
A. 九州・アジアの中で国際競争力のある個性を持つ都心部の再生、感染症対応	
国際競争力に資する機能強化と魅力づくりを育成・リードする用途の設置運営	50%
感染症対策に資する機能の導入	
B. 都心環境・地球環境に配慮した持続可能な都心部の構築	
交通環境の改善に寄与する施設整備	100%
環境負荷の低減等を図る施設整備	50%
C. 豊かな歴史・文化に裏打ちされ、緑豊かで魅力ある都心部の創造	
賑わい・憩いの創出、地域資源の活用	50%
D. 地震等の災害に強く、安全安心な都心部の形成	
災害に強い都市構造に寄与する施設整備	50%
E. 地域・企業等多様な担い手と行政が共働する都心部のエリアマネジメントの充実	
街区相当以上の範囲でのまちづくり計画策定	100%
F. 更なる魅力づくりに向けた取組み	
【天神ビッグバンボーナス】 魅力あるデザイン性に優れたビルとして「認定」された建築物で、天神の魅力向上に資する取組み	50%
【博多コネクティッドボーナス】 賑わいの拡大に寄与するビルとして「認定」された建築物で、博多駅周辺の魅力向上に資する取組み	
【グリーンボーナス】 緑あふれる魅力的なビルとして「認定」された建築物で、都心中心部エリアの魅力向上に資する取組み	
合 計	450%

※Δ1fについては、天神ビッグバンボーナスおよび博多コネクティッドボーナス、グリーンボーナスの認定を受けた建築物のみ対象。対象エリアは、下記の通りとする。

- ・天神ビッグバンボーナス：都心中心部エリア（天神）
- ・博多コネクティッドボーナス：都心中心部エリア（博多駅周辺）
- ・グリーンボーナス：都心中心部エリア（天神、博多駅周辺）

※都心中心部エリア（天神、博多駅周辺）は別紙4に示す

A. 九州・アジアの中で国際競争力のある個性を持つ都心部の再生、感染症対応
(Δ 1 a)
(加算上限容積率 50%＜下記ア＋イ＞)

ア. 国際競争力に資する機能強化と魅力づくりを育成・リードする用途の設置運営

- 九州・アジアの交流拠点都市づくりに向けて、都市機能強化と都心部の魅力づくりを育成・リードする用途の設置・運営のうち、機能強化に寄与すると認められるものについて、下記の数値を上限として適用する。
- 適用にあたっては、機能強化に寄与すると認められる用途の設置、施設の管理運営が将来にわたり適切に行われるものを対象とする（管理運営について市長と協定を締結する）。

内 容	加算上限容積率（最大）
・ 上記に該当するもの	50%

＜誘導用途例＞

- ・ 創業支援機能（スタートアップ機能等）
- ・ MICE 関連機能（ハイクラスホテル等）
- ・ 高次集客交流機能（ホール、展示、エンターテインメント等）
- ・ 観光インフォメーション機能（観光案内、ボランティア活動拠点等）
- ・ 国際交流、外交機能（留学生支援、貿易振興機能等）
- ・ アジアビジネス機能（アジア地域統括拠点、外国企業の日本統括拠点等）
- ・ 創造活動機能（サテライトキャンパス、音楽・演劇練習場等）
- ・ その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

※上記誘導用途例の内、文化・福祉施設等については、「④特定施設による評価（P. 30～）」との併用が可能。（特定施設による評価として 1 施設につき最大 50%の容積率加算が可能。）

イ. 感染症対策に資する機能の導入

内 容	加算上限容積率	加算上限容積率（最大）
・ 取り組みが行われるもの	10%	50%
・ 比較的多くの取り組みが行われるもの	30%	
・ 特に多くの取り組みが行われるもの	50%	

○下記のうち、感染症対策に寄与すると認められるもの

- ・ 換気、非接触、身体的距離の確保、通信環境の充実等

B. 都市環境・地球環境に配慮した持続可能な都心部の構築（ $\Delta 1b = \Delta 1ba + \Delta 1bb$ ）

- 都心部の交通渋滞緩和等の交通円滑化や、公共交通機関の利用促進に寄与する施設整備のうち、機能強化に寄与すると認められるものについて、下記の数値を上限として適用する。
- 適用にあたっては、機能強化に寄与すると認められる用途の設置、施設の管理運営が将来にわたり適切に行われるものを対象とする（管理運営について市長と協定を締結する）。
- ただし、特に市街地の改善に寄与すると認められるものは、下記ア、イの枠（50%）を超えることができる。

（a）交通環境の改善に寄与する施設整備（ $\Delta 1ba$ ）

（加算上限容積率 100%＜下記ア＋イ＞）

ア. 交通環境の改善に寄与する施設整備—主として敷地内の歩行者動線整備に附随して行われるもの

内 容	加算上限容積率	加算上限容積率（最大）
・ 取り組みが行われるもの	10%	50%
・ 比較的多くの取り組みが行われるもの	30%	
・ 周辺の波及効果が高い取り組みが行われるもの	50%	

○下記のうち、機能強化に寄与すると認められるもの

- ・ 主要交差点右左折レーン設置対応
- ・ バス、タクシーベイ設置対応
- ・ 観光バス乗降場設置対応
- ・ 多層階歩行者結節動線設置
- ・ 交通機関乗降動線、回遊動線設置
- ・ 主要結節点でのエレベーター、エスカレーター設置
- ・ ユニバーサルデザインへの配慮
- ・ その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

※交通結節機能施設等の整備を行う場合、「④特定施設による評価（P. 30～）」との併用が可能。

イ. 交通環境の改善に寄与する施設整備—主として駐車・駐輪場整備に関連するもの

内 容	加算上限容積率	加算上限容積率（最大）
・ 取り組みが行われるもの	10%	50%
・ 比較的多くの取り組みが行われるもの	30%	
・ 周辺の波及効果が高い取り組みが行われるもの	50%	

○下記のうち、機能強化に寄与すると認められるもの

- ・ 附置義務台数以上の駐輪場の整備及びその公共利用
- ・ 駐輪場施策等に資する交通対策の実施
- ・ 公共的、集約的な自動二輪駐車場の設置
- ・ 民間開発に伴う道路等整備
- ・ 駐車場共用車路設置
- ・ 共同荷捌き駐車場の設置
- ・ その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

(b) 環境負荷の低減等を図る施設整備 (Δ 1 bb)

- 地球環境や温暖化等対策に関して環境負荷の低減等を図る施設整備のうち、環境負荷の低減に寄与すると認められるものについて、下記の数値を上限として適用する。
- 福岡市建築物環境配慮制度評価 (CASBEE 福岡) や公的機関等による環境認証 (ZEB・LEED 等)、スマートエネルギー街区の形成等により評価を行う。

内 容	加算上限容積率	加算上限容積率 (最大)
・ 取り組みが行われるもの	10%	50%
・ 比較的多くの取り組みが行われるもの	30%	
・ 特に多くの取り組みが行われるもの	50%	

＜環境負荷の低減の取り組み＞

- 福岡市建築物環境配慮制度評価 (CASBEE 福岡) に基づく評価については、5 段階格付けが B + から S ランクのもので、同制度における重点項目のうち、下記項目の「CASBEE 新築 (簡易版)」による評価がレベル 4 以上であるものについて評価を行う。
 - ・ 生物環境の保全と創出 (緑の確保等)
 - ・ 水資源保護 (節水・雨水利用・雑排水再利用)
 - ・ 敷地内温熱環境の向上 (風の通り道、緑地、水面確保等)
 - ・ 温熱環境悪化の改善 (敷地外への熱影響低減)
- 公的機関等による環境認証 (ZEB・LEED 等) に基づく総合評価が上位のもの。
- スマートエネルギー街区の形成
- その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

※地域施設等の整備を行う場合、「④特定施設による評価 (P. 30～)」との併用が可能。

C. 豊かな歴史・文化に裏打ちされ、緑豊かで魅力ある都心部の創造（Δ 1c）

○都市の賑わいや憩いの創出、地域資源の活用に向けた整備のうち、都心部の魅力づくりに特に寄与すると認められるものについて、下記の数値を上限として適用する。

○機能強化に寄与すると認められる施設整備、施設の管理運営が将来にわたり適切に行われるものを対象とする（管理運営について市長と協定を締結する）。

内 容	加算上限容積率	加算上限容積率（最大）
・取り組みが行われるもの	10%	50%
・比較的多くの取り組みが行われるもの	30%	
・周辺の波及効果が高い取り組みが行われるもの	50%	

<ア. 魅力づくりに寄与する施設整備―主として空間整備関連>

○下記のうち、魅力づくりに寄与すると認められるもの

- ・セットバックによる歩行者空間
- ・広場の創出
- ・沿道緑化
- ・その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

<イ. 魅力づくりに寄与する施設整備―主として景観整備関連>

○下記のうち、魅力づくりに寄与すると認められるもの

- ・水辺や歴史、文化（パブリックアート等）の活用等
- ・地区を彷彿とさせる景観形成
- ・回遊動線沿いの建物低層部商業空間設置
- ・その他機能強化と魅力づくりに寄与するもの

D. 地震等の災害に強く、安全安心な都心部の形成（Δ 1 d）

- 福岡県西方沖地震を踏まえ、災害に強い都市構造に寄与する施設整備のうち、災害対策に特に寄与すると認められるものについて、下記の数値を上限として適用する。
- 設計地震力が福岡市建築基準法施行条例（平成 20 年 10 月施行予定）以上（建築基準法による設計地震力の 1.25 倍以上）で計画される建築物と同等とみなされる（免震・制震含む）ものを対象とし、耐震性能の向上の度合いや防災に資する施設整備等に応じて、容積率の加算を行う。

内 容	加算上限容積率	加算上限容積率（最大）
・設計地震力が市条例と同等以上（設計地震力が法の 1.25 倍以上）相当で計画されるもの	20%	50%
・設計地震力が市条例×1.25 倍以上（設計地震力が法の 1.25×1.25 倍以上）相当で計画されるもの	30%	
・設計地震力が市条例×1.5 倍以上（設計地震力が法の 1.25×1.5 倍以上）相当で計画されるもの	40%	
・防災用備蓄倉庫、防火水槽の施設整備等	さらに +10%	

Ｅ．地域・企業等多様な担い手と行政が共働する都心部のエリアマネジメントの充実
(Δ 1e)

○地区計画などの地域の詳細のまちづくり計画等に基づき、整備を行うものについて、地域まちづくりへの貢献度を踏まえて評価を行う。

内 容	加算上限 容積率	加算上限容積率 (最大)
・ 街区相当の範囲でのまちづくり計画策定	50%	100%
・ 数街区相当の範囲でのまちづくり計画策定	70%	
・ 敷地の共同化による市街地改善、街区再編による市街地改善に寄与するもの	さらに+30%	

F. 更なる魅力づくりに向けた取組み（ $\Delta 1f = \Delta 1fa$ または $\Delta 1fb$ または $\Delta 1fc$ ）

（a）天神の魅力向上に資する取組み（ $\Delta 1fa$ ）

○魅力あるデザイン性に優れたビルとして、「低層部・公開空地も含めたデザイン性の高いビル」、「周辺ビルとの連続性を意識した建物デザイン」、「まちに潤いを与える木陰や花、目に映る緑化の推進」、「ユニバーサルデザインへの配慮」を要件として認定された建築物について、下記の取組み内容に応じて評価を行う。

内 容	加算上限容積率（最大）
・ 下記の取組みに該当するもの	50%

○下記のうち、機能強化と魅力づくりに寄与すると認められるもの

- ・ 良好な景観を形成する建物デザイン（低層部、周辺ビルとの連続性）
- ・ 「都心の森1万本プロジェクト」（公開空地等への樹木の植樹）
- ・ 文化の活用（市民が触れられるパブリックアート）
- ・ ユニバーサルデザインへの配慮（誰もが快適に憩えるベンチ、多言語対応等）

※天神ビッグバンボーナスの認定を受けた建築物のみ対象

（b）博多駅周辺の魅力向上に資する取組み（ $\Delta 1fb$ ）

○賑わいの拡大に寄与するビルとして、「周辺とのつながり・広がり生まれる回遊空間の創出」、「イベント利用など賑わいが生まれる魅力的な広場空間の創出」、「まちに潤いを与える木陰や花、目に映る緑化の推進」、「ユニバーサルデザインへの配慮」を要件として認定された建築物について、下記の取組み内容に応じて評価を行う。

内 容	加算上限容積率（最大）
・ 下記の取組みに該当するもの	50%

○下記のうち、機能強化と魅力づくりに寄与すると認められるもの

- ・ 良好な景観を形成する建物デザイン（低層部、周辺ビルとの連続性）
- ・ 「都心の森1万本プロジェクト」（公開空地等への樹木の植樹）
- ・ 文化の活用（市民が触れられるパブリックアート）
- ・ ユニバーサルデザインへの配慮（誰もが快適に憩えるベンチ、多言語対応等）

※博多コネクティッドボーナスの認定を受けた建築物のみ対象

(c) 彩りや潤いにあふれるまちづくりに資する取組み (Δ 1 fc)

○緑あふれる魅力的なビルとして、「まちに潤いを与える木陰や花、目に映える立体的で豊富な緑化」「持続可能で未来につながる環境配慮」「周辺ビルや道路、公園等とのみどりのつながりを意識したデザイン性の高いビル」を要件として、グリーンボーナスの認定をされた建築物について、機能強化と魅力づくりに寄与すると認められる内容に応じて評価を行う。

内 容	加算上限 容積率	加算上限容積率 (最大)
・緑化（沿道緑化、壁面緑化、バルコニー等） ・「都心の森1万本プロジェクト」（公開空地等への樹木の植樹）	30%	50%
・さらなる緑量の確保（屋内緑化を含む） ・建築物への木材利用（外装・内装等） ・再生可能エネルギー発電設備設置（ペロブスカイト太陽電池など）	さらに+20%	

※グリーンボーナスの認定を受けた建築物のみ対象

②敷地外関連公共施設による評価（Δ 2）

都心部の課題である交通環境の改善に資する敷地外関連公共施設整備を推進するため、都市施設またはそれに準じると認められる施設整備を対象に評価を行う。

容積率評価については、下記の式による。

・道路、地下歩道、デッキ など

$$\Delta 2 = S' / S \times a \times 100 (\%)$$

S' : 施設面積 (㎡)

S : 敷地面積 (㎡)

a : 係数 (下表による)

内 容	係数 a
都市施設レベル相当	上限 3.0
1号施設レベル相当	上限 2.0
地区施設レベル相当	上限 1.5

なお、上記評価については、敷地外関連公共施設整備の内容、規模、効果等を総合的に勘案して判断する。

また、特別な公共施設整備の場合などについては、この表によらず、別途その規模、形状などにより定める。

③公開空地による評価（Δ 3）

A. 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。

- (a) 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。

- (b) 最小幅が 4m 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。

- (c) 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
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、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（有効幅員には樹木の植込み部分を含まない（歩行上支障のないツリーサークル等で覆われた部分を除く））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）を行い、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)

- (d) 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、次の表の各欄に掲げる数値以上とし、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 m ²
商業系地域以外	200 m ²

- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 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。
- (i) 公開空地の計画は、以下に留意すること。
- ・公開空地は見通しが良く開放性を有し、一般利用が促進されと考えられる設えであること。
 - ・ベビーカーや車椅子等の通行に考慮した、滑りにくい床材を用いた計画とすること。
 - ・公開空地における違法駐車を防止するために、適切に車止めや樹木等による対策を講じること。

B. 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及び自動二輪車（原動機付自転車は除く。）が出入りする通路の部分は除く）で次の（a）又は（b）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、C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。

- （a）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。）にあつては、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（少なくとも300㎡以上であること）を有すること。
- （b）屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、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、前記「公開空地の定義(d)」に規定する規模以上のものであること。

C. 公開空地等の有効面積の算定

- (a) 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アからカ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。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。

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(a)及び(b)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。

ただし、以下の部分については、公開空地の面積の算定から除外する。

- ・駐車場の車路(車路部分全て)
- ・建物出入口部分(出入口の幅(2 m未満の場合は2 m)×奥行2 m)
- ・連結送水管や引込柱などの建築物の設備部分(地盤面下に設けるもので、通行に支障がないものを除く。)

- ア. 最小幅が2 m以上の歩道状公開空地(幅が4 mを超えるものにあつては、幅が4 m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

- イ. まとまった一団の公開空地の面積が500 m²以上のもので、幅員6 m以上の道路に接する公開空地または公開空地の部分(アに該当するものを除く。)
上限1.2

- ウ. まとまった一団の公開空地の面積が300 m²以上500 m²未満のもので、幅員6 m以上の道路に接する公開空地または公開空地の部分(アに該当するものを除く。)
上限1.1

- エ. ア、イ及びウ以外の公開空地または公開空地の部分
上限1.0

- オ. 中庭等(公開空地に準ずる有効な空地)
上限0.5

- カ. 屋上(公開空地に準ずる有効な空地)
上限0.3

- (b) 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(a)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、アからカまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

ア. 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

イ. 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 6 m 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 3 m 以内であるもの	0.6
3 m を超え 6 m 以内であるもの	0.4

ウ. 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 10 m を超えるものを除く。また、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、適用しない。※都心中心部エリア（博多駅周辺）において、博多コネクティッドボーナスおよびグリーンボーナスのいずれかの認定を受けた建築物についても同様の取扱いとする。）

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

エ. 最小幅が 2 m 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

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 2 m 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
--	-----

オ. 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

・ 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 m ² 程度以上の緑地を有するもの。	1. 2
・ 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 m ² 程度以上のもの	1. 2
・ 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 m ² 程度以上のもの	1. 2
・ 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
・ 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 ※天神ビッグバンボーナスおよび博多コネクティッドボーナス、グリーンボーナスのいずれかの認定を受けた建築物で総合設計制度を活用する場合は、当該係数を適用する。ただし、当該係数により割増す容積率は、30%を超えないものとする。	1. 2 (上限)

カ. 交通円滑化・公共交通機関の利用促進、都心部の機能強化と魅力づくりなど地域まちづくりの観点から市街地環境の整備・改善に特に寄与すると認められるもの

・ 交通円滑化・公共交通機関の利用促進に特に寄与すると認められるもの	2. 0
------------------------------------	------

D. 容積割増の基準

(1) 公開空地評価による容積率の算定

公開空地評価による割増容積率は、次式に基づき算定される容積率以下にすること。

ただし、 K_i については、市長が都心部の機能強化と魅力づくりに資すると認めた計画について適用し、 K_a については、市長が良好な市街地環境の整備改善に資すると認めた計画について適用する。

$$\Delta 3 = V \times (S / A - 0.1) \times K_i \times K_a \times 100 (\%)$$

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)

ただし、地区計画等の場合は $(V + \Delta 1 + \Delta 2)$ とする。

(例) 商業地域、指定容積率800%、前面道路幅員10mの場合、

$$V = 10 \times 0.6 = 6$$

K_i 、 K_a :割増係数

<割増係数 K_i >

K_i は市長が都心部の機能強化と魅力づくりに資すると認めた計画について適用する。

割増係数(K_i)	$\frac{1}{3} + (9 - V) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{3} \times 1.25$
---------------	---

$V \geq 9$ (容積率900%) の場合は、 $K_i = 1/3 \times 1.25$ とする。

<割増係数 K_a >

K_a は市長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)
商業地域	5000 m ² 以上	2
近隣商業地域 準工業地域	5000 m ² 未満	$1 + \frac{A - A_{min}}{5000 - A_{min}}$

※ A_{min} は、商業地域・近隣商業地域では500 m²、準工業地域では1000 m²とする。

④特定施設による評価（Δ４）

公開空地による容積率の割増に係る前記までの各適用要件を満足し、かつ次の基準のいずれかに適合する特定施設を設けた計画建築物については、次のそれぞれの基準の範囲内で容積率の加算を行うことができるものとする。

ただし、都心部機能更新型総合設計については、加算容積率（次頁以降のＡからＥに規定する特定施設を複数計画する場合はその合計）は、公開空地評価による割増容積率に２分の１を乗じたものを限度とする。

$$\Delta 4 = \Delta 4a + \Delta 4b + \Delta 4c + \Delta 4d + \Delta 4e + \Delta 4f + \Delta 4g \text{ (\%)}$$

Δ４：特定施設による評価

Δ４a：文化・福祉施設等の整備に係る評価

Δ４b：バリアフリー施設の整備に係る評価

Δ４c：地域施設等の整備に係る評価

Δ４d：地域コミュニティ施設等の整備に係る評価

Δ４e：駐車場の整備に係る評価

Δ４f：交通結節機能施設等の整備に係る評価

Δ４g：宿泊施設の整備に係る評価

※Δ４gについては、2028年（令和10年）12月末までに竣工見込みの計画建築物を対象とする。

A 文化・福祉施設等の整備に係る評価（Δ 4 a）

（a）適用要件

市民文化の向上、市民の福祉の向上、歴史的建築物の保存等に寄与する施設を整備する建築物であること。

ア. 対象施設

- i. 文化施設 市民文化の向上に寄与する施設で、その用途に供する部分の床面積が、原則として300㎡以上であること。
- ii. 福祉施設 市民の福祉の向上に寄与する施設で、その用途に供する部分の床面積が、原則として100㎡以上であること。
- iii. 歴史的建築物 歴史的価値を有し、適切に保全されると認められるものであること。

イ. 管理運営

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。
なお、原則として文化施設及び福祉施設については、その管理運営について市長と協定を結ぶこと。

（b）容積率加算の基準

ア. 加算面積

加算できる面積は当該施設の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分の床面積の範囲内で市長が相当と認める面積とする。

イ. 加算の限度

アに規定する加算容積率は、当該建築物の公開空地による割増容積率の2分の1と50%のうち、いずれか小さいものを限度とする。

B バリアフリー施設の整備に係る評価（Δ 4b）

（a）適用要件

「福岡市建築基準法第 52 条第 14 項第一号許可基準」第 4 条第 2 項に規定される建築物であり、福祉環境を整備推進していく上でよく配慮された建築物であること。

ア．対象施設

原則として、「福岡市福祉のまちづくり条例」に定める施設誘導基準に適合するものであること。

イ．管理運営

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

（b）容積加算の基準

ア．加算面積

バリアフリー新法及びそれに基づく告示に適合するもので、加算できる面積は福祉環境施設の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分の床面積の範囲内で市長が相当と認める面積とする。

イ．加算の限度

アに規定する加算容積率は、当該建築物の公開空地による割増容積率の 2 分の 1 と基準容積率（％）に 0.25 を乗じたもののうち、いずれか小さいものを限度とする。

C 地域施設等の整備に係る特例（Δ 4c）

（a）適用要件

「福岡市建築基準法第 52 条第 14 項第一号許可基準」第 4 条第 1 項に掲げるいずれかの施設の機械室等を有するもので、環境負荷低減等の観点から設置を促進する必要性の高い設備又は周辺地域の防災や安全に寄与する等の公益的施設を設けた建築物であること。

ア. 対象地域

各々の施設・設備等の内容に応じ、必要性の高い地域とする。

イ. 管理運営

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

（b）容積率加算の基準

ア. 加算面積

加算できる面積は地域施設の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分の床面積の範囲内で市長が相当と認める面積とする。

イ. 加算の限度

アに規定する加算容積率は、当該建築物の公開空地による割増容積率の 2 分の 1 と基準容積率（％）に 0.25 を乗じたもののうち、いずれか小さいものを限度とする。

D 地域コミュニティ施設等の整備に係る特例（△ 4 d）

（a）適用要件

地域コミュニティ活動の促進、子育て世帯の育児支援、高齢者の福祉の向上等に寄与する施設を整備する建築物であること。

ア. 対象施設

- i 地域コミュニティ施設 町内会、自治会等により管理運営される地域集会所等の地域コミュニティ活動の促進に寄与する施設で、その用途に供する部分の床面積が、原則として 70 ㎡以上であること。なお、前述の住宅建設により必要となる集会所がある場合はこれを除く。
- ii 子育て支援施設 キッズコーナーなどの子育て世帯の育児支援に寄与する施設（認可外保育施設にあつては認可外保育施設指導監督基準に基づき市の担当部局の指導を受ける施設）で、その用途に供する部分の床面積が、原則として 50 ㎡以上であること。
- iii 高齢者支援施設通所及び短期宿泊でのサービスの提供により在宅高齢者の居住を支援する施設（介護保険法に基づき福岡県又は市の指定を受ける予定のもの）で、その用途に供する部分の床面積が、原則として 100 ㎡以上であること。

イ. 管理運営

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。
なお、原則としていずれの施設についても、その管理運営について市長と協定を結ぶこと。

（b）容積率加算の基準

ア. 加算面積

加算できる面積は当該施設の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分の床面積の範囲内で市長が相当と認める面積とする。

イ. 加算の限度

アに規定する加算容積率は、当該建築物の公開空地による割増容積率の 2 分の 1 と 50 % のうち、いずれか小さいものを限度とする。

E 駐車場の整備に係る評価（△ 4 e）

（a）適用要件

ア. 対象施設基準

- i 都市の適切な高度利用に併せて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善に寄与する建築物で、市長が指定する区域（駐車場整備地区）内に一般公共の用に供される駐車施設（15台以上を時間貸し等により一般公共の用に供するもの）を設置する建築物。
- ii 共同住宅については、住戸数以上の自動車を収容する附属自動車車庫で、敷地内空地を居住者のコミュニティ形成の場として活用等の良質な住環境の形成に寄与する建築物で附属自動車車庫を地下に設けるもの。

イ. 管理運営

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

（b）容積率加算の基準

ア. 加算面積

加算できる面積は駐車施設の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分（建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）の床面積の範囲内で市長が相当と認める面積とする。

イ. 加算の限度

アに規定する加算容積率は、当該建築物の公開空地による割増容積率の2分の1を限度とする。

F 交通結節機能施設等の整備に係る評価（△ 4 f）

（a）適用要件

ア．対象施設基準

交通円滑化・公共交通機関の利用促進や歩行者の回遊性の向上など地域まちづくりの観点から、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。

イ．管理運営

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

（b）容積加算の基準

ア．加算面積

加算できる面積は施設整備の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分（建築基準法施行令第2条第1項第4号及び第3項の規定により容積率制限に関して延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。）の床面積の範囲内で市長が相当と認める面積とする。

イ．加算の限度

アに規定する加算容積率は、当該建築物の公開空地による割増容積率の2分の1を限度とする。

G 宿泊施設の整備に係る評価（Δ 4 g）

（a）適用要件

多様なニーズに合わせた質の高い宿泊施設の整備促進のため、不特定多数の者の利用に配慮した宿泊室、食事施設、案内施設その他宿泊客の快適性、利便性を確保するために必要と認められる施設を備えた宿泊施設を整備し、かつ、景観に配慮された建築物であること。

ア. 対象施設基準

対象施設は、以下の基準に適合すること。

- i 宿泊室については、原則 30 ㎡超の宿泊室を総宿泊室数の 4 分の 1 以上とする。
- ii 食事施設、案内施設、その他宿泊客の快適性、利便性を確保するために必要と認められる施設については、いずれか 2 以上の項目に取り組むこと。

（例）・レストラン、バー・ラウンジ

- ・多言語対応のコンシェルジュデスク
- ・スパ、フィットネス、クリーニング（自社）等の付帯設備の設置 など

- iii 魅力あるデザイン性に優れた建築物であること。

イ. 管理運営

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。

（b）容積加算の基準

ア. 加算面積

加算できる面積は、室の出入口及びその前後を車いす使用者に配慮した宿泊室（「福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル 13. 客室 3. 車いす使用客室の構造」に準拠すること。ただし、出入口の宿泊室側の転回スペースについては宿泊室内に転回スペースを設け、当該部分から出入口までを有効幅員 90 cm 以上の通路で有効に接続した場合については設けなくてもよいものとする。）について、各室の 25 ㎡を超える部分の面積の合計の範囲内で市長が相当と認める面積とする。

なお、各室の加算できる面積は、25 ㎡の 2 分の 1 を限度とする。

イ. 加算の限度

アに規定する加算容積率は、当該建築物の公開空地による割増容積率の 2 分の 1 と 50 % のうち、いずれか小さいものを限度とする。

(2) 緩和容積率の最高限度

容積の割増を行うにあたっては、次の表の各欄に掲げる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。

種別	緩和容積率の上限
都心機能更新型 総合設計 ($V + \Delta 3$)	$V \times 1.5 \times 100 (\%)$ 40 $(V + \frac{40}{10}) \times 100 (\%)$ のうちいずれか小さいもの 10 (なお、 $\Delta 4$ は上記と別に加算できる。)
再開発等促進区 ($V + \Delta 1 + \Delta 2$ $+ \Delta 3 + \Delta 4$)	特に定めないが、都市基盤の状況等を踏まえ、総合的に判断する。
都市再生特別地区	

※ 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。

(例) 商業地域、指定容積率 800%、前面道路幅員 10m の場合、

$$V = 10 \times 0.6 = 6$$

(3) 高さ制限の緩和

道路斜線制限または隣地斜線制限に関する緩和については、次に掲げる種別に応じて、行うものとする。

①道路、隣地に対する採光、通風、開放感等の機能が天空率や空地の確保により、その機能が置き換えられる場合

道路斜線制限または隣地斜線制限に関する緩和は一般規制において道路又は隣地に対して担保されている天空光を確保する範囲内で行うものとする。

すなわち、敷地の各辺（単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な形状の多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。）において、次の基準によって、算定した計画建築物立面投影面積 S_i' が基準立面投影面積 S_i 以下であるものとする。

A. 計画建築物立面投影面積 S_i'

S_i' とは、各辺における基準点 O_i （Cによって求められる点）を通る鉛直線上の各点を視点とし、計画建築物の各部分（広告物、建築設備等を含む。）を各辺上の鉛直面を画面としたもの（以下「スクリーン」という。）に水平方向に投影させることによって構成される図形の面積をいう。

B. 基準立面投影面積 S_i

S_i とは、各スクリーン上において、一般規制（法第56条の規定によるもの）によって許容される最大の立面面積をいう。

C. 基準点 O_i

O_i とは、各辺について、その中点から次号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる距離だけ外側にある点をいう。

(a) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域

- ・道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離
- ・その他の各辺については12mに高さが31mを越える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(b) 建築物の敷地が斜線制限の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合

- ・道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離
- ・その他の各辺については下記の式による数値

$$(A_1 \times L_1 + A_2 \times L_2) \div L_0$$

A_1 : 16mに高さ 20mを越える部分を有する建築物にあっては、その部分が隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた数値

A_2 : 12mに高さ 31mを越える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた数値

L_1 : 各辺のうち第二種住居専用地域又は住居系地域に存する部分の長さ

L_2 : 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

L_0 : 各辺の長さ($L_0 = L_1 + L_2$)

D. 高さが 100m を越える建築物に対するAの規定の適用については、次の (a)、(b) 及び (c) を加えたものをもってAのSi'とする。

(a) 建築物の高さ 100m 以下の部分の立面投影面積

(b) 建築物の高さ 100m を超え 150m 以下の部分の立面投影面積に 2 分の 1 を乗じて得たもの

(c) 建築物の高さ 150m を超える部分の立面投影面積に 3 分の 1 を乗じて得たもの

E. 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第 56 条第 1 項別表第 3 (は) 欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の Si' に含めないものとする。

F. 計画地及び周辺の土地利用状況により、特定行政庁が認める場合は、2 以上の辺の立面投影面積の合計によって比較することができるものとする。このとき E の規定は適用しないものとする。

②一体的、総合的な計画内容で、必ずしも敷地単位で斜線制限を考慮する必要がない場合

地区計画等の策定がなされるなど、一体的、総合的な計画内容で、必ずしも敷地単位で斜線制限を考慮する必要がない場合は、地区の特性に応じて定めるものとする。

第4 街並み誘導型地区計画制度の策定基準

1. 基本要件

(1) 街並み誘導型地区計画（道路狭あい地区型）にかかる要件

区域の特性に応じた高さ、配列、及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要と認められる区域等で、次の①から⑩までの内容に適合すること。

①街並み誘導型地区計画（道路狭あい地区型）において定める事項

- ・容積率の最高限度（前面道路幅員による容積率制限を適用除外とする場合）
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限（道路に面するものを含むものに限る）
- ・工作物の設置の制限
- ・建築物等の高さの最高限度

②区域の規模

- ・地区計画の区域などの面積の最低限度は、原則として定めない。

③区域の形状

A. 区域の形状

土地利用転換を図る土地の区域及び周辺の地域状況、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況などを勘案し、適切な形状とする。

原則として、街区またはこれに準ずる区域で設定し、一団の市街地環境の形成を行う単位として適切なものとなるように定めること。

B. 区域の境界

原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

④前面道路

- ・地区計画区域内の道路が、原則として幅員 4m 以上 6m 未満（当該前面道路は、4m 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）であり、当該道路を地区計画において幅員 6m 以上の道路に拡幅することを定めたもの（道路部分は、原則として市に寄付を行うこと）。

⑤地区施設

- ・周辺における土地利用の動向、公共施設の整備状況等を勘案し、道路に対する交通負荷の発生によって近隣の環境に支障をきたさないよう十分配慮すること。

⑥施設の将来管理者及び所有者

- ・地区施設の維持管理については、下表による。

施設の種類	所有者及び管理者	建築敷地の取扱い
道 路	公共所有：公共管理	建築敷地から除外する
公 園	① 公共所有：公共又は民間管理 ② 民間所有：原則、民間管理 〔市と事業者で維持管理等に 関する協定書を締結する〕	原則として、建築敷地から除外するが、民間所有で敷地内の空地として一体的に管理できる場合は、建築敷地に含めることができる
緑 地		
広 場		
その他の公共空地		

※ただし、開発行為等の場合は、別途協議による。

⑦建築物の高さの最高限度

- ・建築物の高さの最高限度については、通風、採光等の市街地環境を確保しつつ、区域内における建築物のスカイラインを整えることによって良好な市街地空間が形成されるように定めること。
- ・現状の土地建物利用や高さの状況、道路基盤状況や壁面後退した区域を含めた道路幅員とのバランス、将来の市街地像など、地域特性に留意し、適切に定めること。

⑧壁面の位置の制限

- ・壁面の位置の制限については、道路に面して、若しくは他の建築物との間に有効な空地を確保し、又は区域内の建築物の位置を整えることにより、良好な環境を備えた各街区が形成されるよう適切に定めること
- ・壁面の位置の制限のうち、道路に面するものについては必ず定めるものとし、それ以外の壁面の位置の制限についても、良好な環境を備えた各街区を形成するため必要と認められるときは、これを定めるように努めること。
- ・市街地環境における有効な空地の確保、歩行者空間の充実、良好な街並みの形成など地域特性に留意し、適切に定めること。

⑨工作物の設置の制限

- ・壁面の位置の制限により建築物が後退した区域について、工作物の設置を適切に規制することが、道路と一体となった歩行者空間の確保や地域環境の向上などの市街地の環境を確保するため重要であることから、道路に面する壁面後退区域において、工作物の設置の制限を定めるように努めること。
- ・隣地に面する壁面後退区域で他の壁面後退区域と一体となって連続的な空地が確保できる区域についても、必要に応じて工作物の設置の制限を定めること。

⑩敷地面積の最低限度

- ・敷地の細分化により市街地環境の悪化を招くことを防止するために、当該区域における敷地規模の現状、建築物にかかる容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における良好な環境を維持増進するよう定める。

2. 技術基準

(1) 緩和容積率の設定の方法

- ・用途地域による指定容積率を上限として、土地利用状況や道路等公共空間の状況等を勘案して、原則として下式により定めることとする。
- ・なお、前面道路幅員による容積率制限を適用除外とするためには、特定行政庁の認定手続が必要であり、
 - ・地区計画に適合していること
 - ・交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないことの要件を満たす必要がある。
- ・容積率の最高限度については、当該地区整備計画の区域の土地利用の適正な増進が図られ、かつ、壁面の位置の制限により確保される空地等を勘案して良好な環境の街区が形成されるように、原則として下式により定める。

$$\text{緩和容積率の限度} = W \times 0.8 \times 100 (\%) \leq \text{指定容積率} (\%)$$

W：壁面の位置の制限が指定された部分を含む見なし道路幅員

なお、道路部分（幅員6m以上とする）は市への寄付が前提であり、敷地面積から除外すること（ただし、道路部分以外での民地でのセットバック部分は、敷地面積に算入できる）。

※なお、街区や敷地の規模・形状、道路基盤状況など特殊な地域特性がある場合には、地域特性に応じて、容積率緩和の限度を適切に定めることができる。

(2) 高さ制限の緩和

- ・壁面後退した区域を含めた道路幅員と建築物の高さなどを踏まえ、適用除外される形態規制で確保されていた環境水準を著しく下回ることのないように留意する。
- ・なお、斜線制限を適用除外とするためには、特定行政庁の認定手続が必要であり、地区計画に適合していること、敷地内に有効な空地が確保されていること等により交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないことの要件を満たす必要がある。

第5 計画内容の実現とその担保

「地区計画」「都市再生特別地区」「総合設計」において定める計画内容を確実に実現するために関係地権者、住民等は、次の1から3までに掲げる事項を行うものとする。

1. 1号施設、地区施設等の公共施設及び公開空地等の整備、維持管理等

1号施設、地区施設等の公共施設、公開空地、公共公益施設など、容積率の算定の対象となる施設などの整備は、本運用基準に基づく容積率の算定及び建築基準法の規定による。

認定等の条件となることから、対象となる区域や地区の建築物及び関連する施設が供用される時期に合わせ、整備されるべきものである。

これらの施設等の整備は、まちづくり計画や建築計画の企画提案を行った関係地権者、住民、開発事業者等の責任と費用の負担によって行われることを原則とする。

なお、これらの施設等を民間の地権者等が管理する場合は、関係地権者等と市との間で、整備、維持、管理に関する協定等を締結することとする。

(1) 開発者負担の協議

1号施設、地区施設等の整備については、計画に関する企画提案段階で、市・区、関係地権者、住民、開発事業者等の間で、それぞれの施設の整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理等について、事前に協議を行い、原則として都市計画決定前に、その協議内容について、協定等を締結し、その写しを企画評価書に添えて、市へ提出するものとする。

なお、地区計画及び再開発等促進区のみを定める場合には、開発動向等の状況を勘案して、協定内容は関係地権者、開発事業者等がそれぞれの施設を地区整備計画策定の段階までに確実に整備することを内容としたものとするができる。

(2) 開発者負担の内容

原則として、次の①及び②に掲げる施設は、計画区域内の関係地権者等の受益の限度に応じて、開発者負担で整備すること。

① 1号施設及び地区施設

② その他の施設、公開空地など

当該区域の開発、整備に基づく計画の内容、開発容量、発生交通量などが、周辺市街地の環境に対して著しく影響を与えるおそれがある場合には、開発事業者等による区域外の公共施設等の整備を開発条件とし、開発事業者等は応分の負担をするものとする。

2. 竣工検査

計画建築物の容積率算定の対象となる施設について、原則、建築基準法に基づく完了検査以前に、市の竣工検査を受検すること。

3. 建築物等の制限内容の担保

(1) 都市計画による担保（都市計画決定を行う場合）

地区整備計画では、地区計画の方針に沿って具体的に建築物等の用途、形態、規模等の制限を定めること。

公共施設等については、1号施設、地区施設への位置付けを行うとともに、その他の有効空地についても、同様の位置付けを行うよう努めること。

公共公益施設など、評価容積率の設定の対象となる施設の用途の部分の容積率については、地区整備計画の容積率の最高限度にその内訳を記載すること。

(2) 建築制限条例による担保（都市計画決定を行う場合）

建築物の敷地、構造、建築設備又は用途、形態に関する事項で、地区整備計画に定められたものは、建築基準法第68条の2に基づく条例で、これらに関する制限として定めなければならない。

公開空地、民間所有・民間管理の地区施設など、評価容積率の設定の対象とした空地については、それらの空地の管理者、建築物の建築主等は、その設定の対象とした部分を示す位置、内容、管理者などを記載した標示板を、計画区域内の、日常一般に公開される場所に、一般の公衆及び居住者など、施設の利用者に認知できるように設置しなければならない。

4. 公衆への周知

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。）を適正に標示、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・公共公益施設等の見やすい場所に標示板を設置すること。設置位置及び設置する数については、市と協議の上決定すること。

（２）維持管理

建築主は地区計画届出・許可申請時等に公開空地・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・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・公共公益施設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・公共公益施設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都心部機能更新型容積率特例制度（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）、街並み誘導型地区計画制度による建築物であること。
- ②公開空地・公共公益施設等の変更または転用禁止
- ③公開空地・公共公益施設等の位置及び規模を示す図書

公開空地・公共公益施設等の維持管理責任者は、公開空地・公共公益施設等を設置し、供用を開始しようとするときは、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。届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・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。管理報告書には、公開空地部分及び標示板の現況が把握できる写真を添付すること。

第6 計画手続きと運用

1. 関係地権者、住民等による企画評価書の作成と提出

関係地権者、住民等が、市に対して計画に関する企画の提案等を行うときは、企画評価書等の資料を提出するものとする。

資料の提出にあたっては、提案者の氏名又は名称、住所を記載した書面を添付する。

また、公共施設等に関する維持、管理等についての協定書等を添付するものとする。

市は、提出された企画評価書などについて、本運用基準への適合性など、計画上の妥当性、計画の優良性など、提案された計画内容についての評価を行い、適当と判断される場合は、都市計画の原案作成又は建築審査会の手続などを進めることとする。

2. 協議会等連絡体制の整備

計画の決定及び企画に対する評価については、本運用基準の実効性ある運用を図るために必要に応じて、市の都市計画担当部署等が事務局となって事務的な連絡、執行体制の整備を行うものとする。

3. 計画手続きの流れ

各計画は、当該区域における将来めざすべき市街地像の実現に向けて、関係地権者等の合意形成、関係機関との調整、企画提案、都市計画決定又は建築審査会、建築基準法の申請などの諸手続、開発行為及び建築行為による開発、整備までの幾つかの段階を踏まえて進めて行くものである。

具体的には、次の手続を踏んで進めることが望ましい。

(1) 第1段階（準備段階）

区域内の関係地権者、住民等によるまちづくり案の検討

- ①将来めざすべき市街地像に向けてのイメージづくり
- ②区域内の関係地権者等の合意形成
- ③周辺市街地への説明、意見の聴取
- ④土地利用の転換など、将来の市街地像の基本計画づくり
- ⑤計画区域内及び周辺市街地の関係地権者のおおむねの合意形成

(2) 第2段階（企画段階）

制度適用のための諸条件の整理

- ①将来めざすべき市街地像の明確化
- ②望ましいまちづくりの手法の検討と選択
- ③基本計画等への適合性の確認
- ④区域内の関係地権者等による協議と合意形成
- ⑤市役所、区役所の担当部署との協議、調整

(3) 第3段階（案の作成段階）

企画内容についての合意形成

- ①関係地権者、住民等の開発、整備予定者と計画内容について、市役所・区役所と協議、調整し、計画内容などを確認
- ②建築物や空地の形態や配置に関する計画について、特定行政庁による許可、認定を受けようとする者と特定行政庁との十分な調整
- ③計画に対する評価事項と計画施設などの整備内容の担保性確保の検討
- ④関係機関との協議、調整
- ⑤周辺市街地の住民等への説明、意見の聴取

(4) 第4段階（都市計画又は建築許可の手続き段階）

都市計画決定・建築審査会手続直近段階の具体的開発事項についての合意形成と都市計画・建築許可に関する手続

- ①都市機能の増進に対する寄与度や周辺市街地環境の整備、改善、向上に対する貢献度の確認
- ②周辺住民に対する説明会の開催など開発、整備の内容についての説明、意見の聴取
- ③計画、整備内容について、関係地権者間の最終的な合意形成
- ④関係機関と、計画内容についての再確認
- ⑤企画評価書の提出、都市計画・建築許可手続の依頼
- ⑥計画についての説明会の開催
- ⑦一連の都市計画・建築許可手続
- ⑧都市計画決定・建築許可

(5) 第5段階（運用段階）

計画決定内容に基づく建築物に関する事項の許可、認定など、開発、整備についての具体化に向けての手続段階

- ① 1号施設や地区施設、公開空地等の整備の確実性及び建築物等の計画内容の実現に関する担保と関係者間の合意形成
- ② 計画建築物に関する、許可、認定（容積率設定の条件などの確認）
- ③ 建築確認など

(6) 第6段階（供用段階）

関係地権者、住民、管理者等が、完成した施設建築物、公共施設、空地などを、計画当初のルールに従って、適切に維持、管理、運営

(7) 第7段階（新たな展開段階）

当該区域において、再開発等促進区を定める地区計画により実現された市街地像とその手続をもとに、周辺市街地のまちづくりへと展開、波及

第7 その他

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) 基準建蔽率 | 建築基準法第 53 条に規定する建蔽率 |
| (2) 基準容積率 | 建築基準法第 52 条第 1 項から第 9 項に規定する容積率 |
| (3) 指定容積率 | 都市計画により定められた容積率 |
| (4) 緩和容積率 | ①再開発等促進区を定める地区計画等においては、基準容積率に、まちづくりの取組みによる評価、敷地外関連公共施設による評価、公開空地整備による評価、特定施設整備による評価を加算した容積率。
②都心部機能更新型総合設計制度においては、基準容積率に、公開空地整備による評価、特定施設整備による評価を加算した容積率。
③街並み誘導型地区計画においては、見なし道路幅員を考慮して算出される容積率。 |
| (5) 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 |
| (6) 空地率 | 空地面積の敷地面積に対する割合 |
| (7) 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 |
| (8) 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 |
| (9) 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 |
| (10) 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 |
| (11) 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 |
| (12) 特定施設 | 地域の特性に応じ良好な市街地環境の形成に資する施設 |

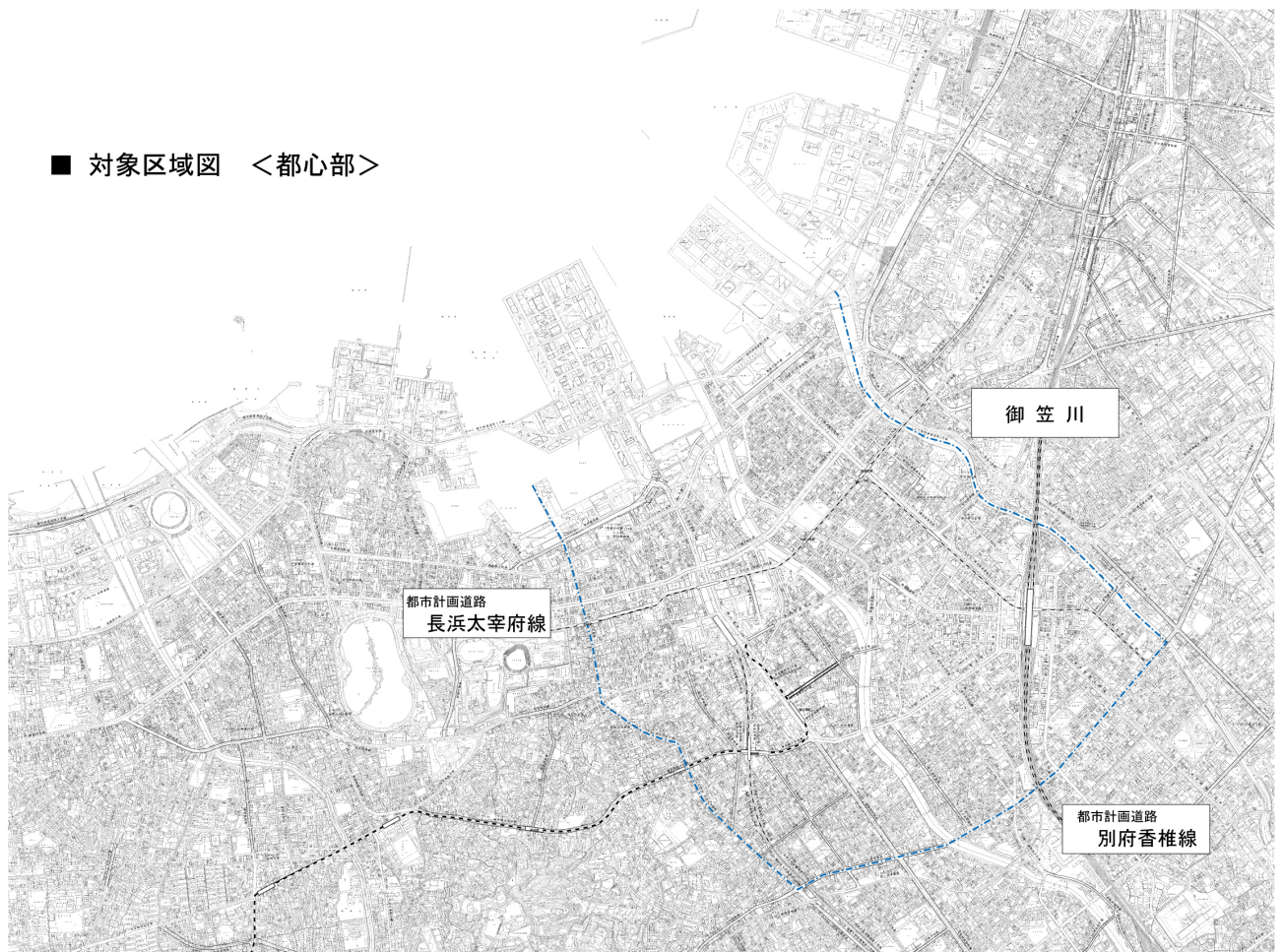
2. 附則

- ・ この取扱要領は、平成20年8月5日から施行する。
- ・ この取扱要領は、平成24年12月27日から施行する。
- ・ この取扱要領は、平成27年 1月20日から施行する。
- ・ この取扱要領は、平成28年 5月 1日から施行する。
- ・ この取扱要領は、平成28年12月 7日から施行する。
- ・ この取扱要領は、令和元年 8月 1日から施行する。
- ・ この取扱要領は、令和2年 8月27日から施行する。
- ・ この取扱要領は、令和5年 2月 7日から施行する。
- ・ この取扱要領は、令和7年 4月 1日から施行する。

《都心部機能更新誘導方策における対象地域》

○都心部の下記の地域（住居系用途地域を除く）のうち、高度利用に必要な道路等の一定の都市基盤が確保された地域

■ 対象区域図 <都心部>



【別紙2-1】

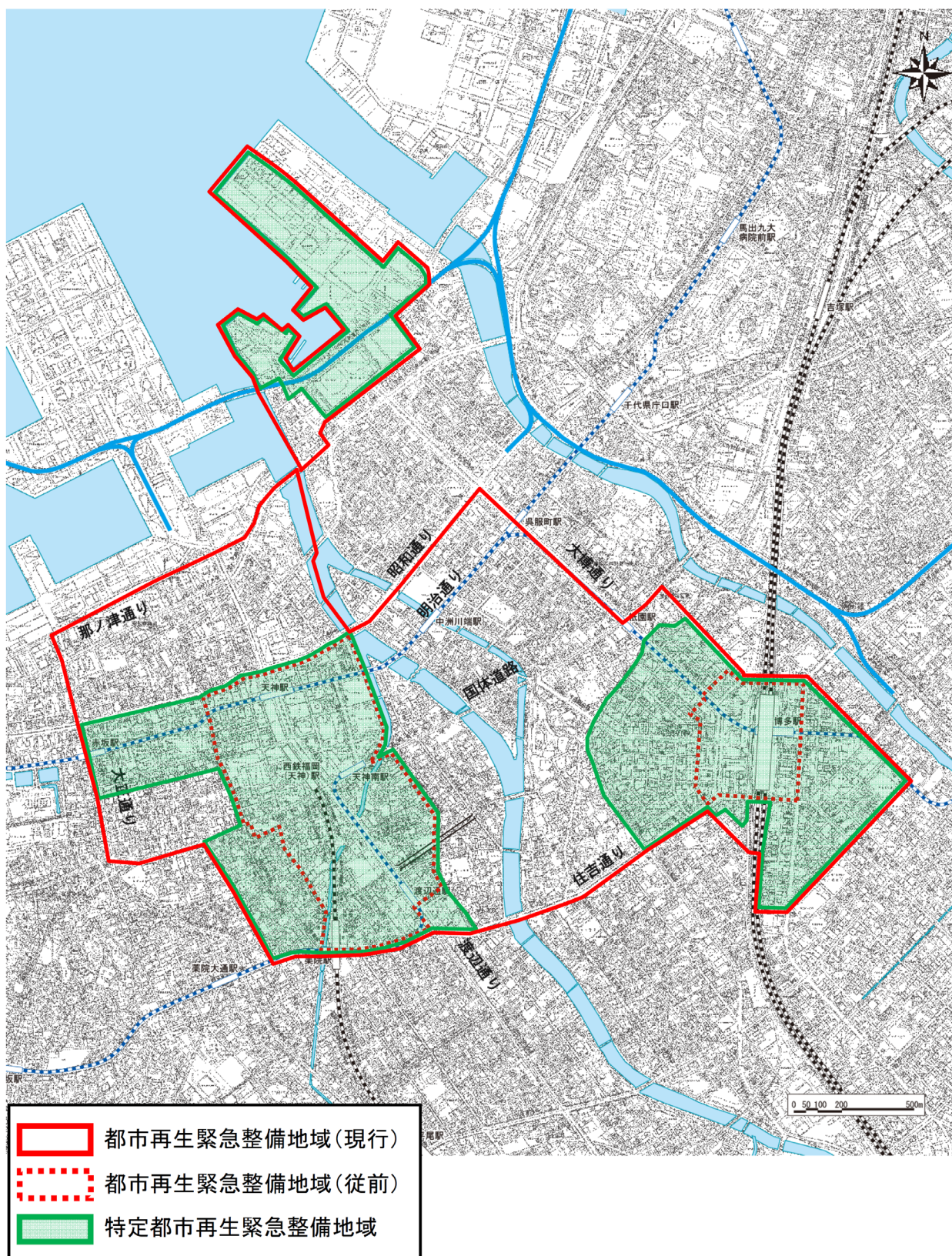
地域整備方針

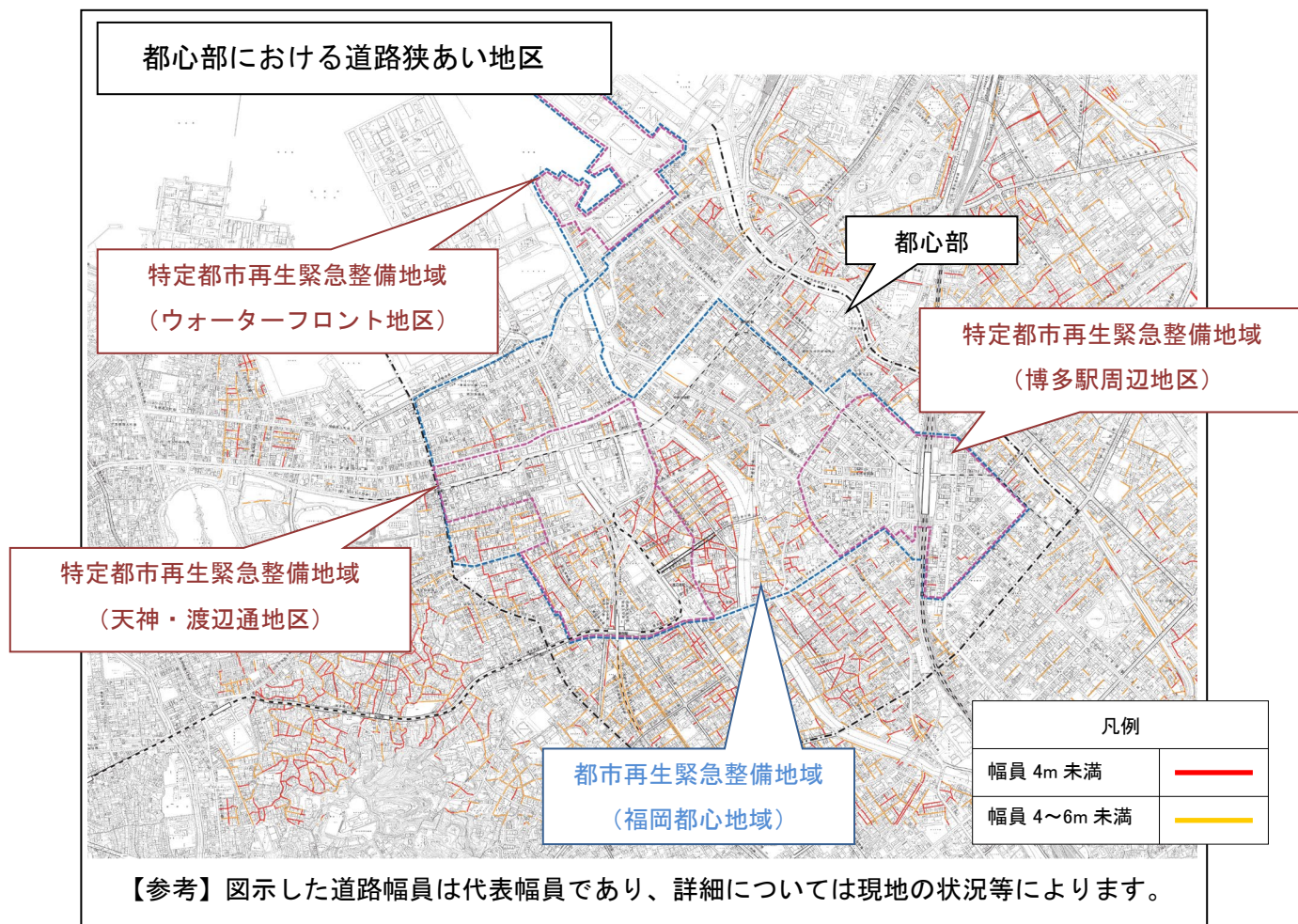
(福岡市)

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に関し必要な事項
福岡都心地域	〔都市再生緊急整備地域〕 天神地区のメインストリートである渡辺通り・明治通り沿道を中心とした天神・渡辺通地区において、都市基盤の蓄積を活かしたコンパクトで緑豊かな美しい都市景観を有する国際的・広域的な商業・業務中枢拠点を形成 博多駅周辺地区において、博多駅の再整備に伴う交通結節機能の充実強化とあわせ、これを活かした業務・商業機能等の高度化と、周辺に点在する緑・歴史・文化資源と都市基盤の蓄積を活かしたコンパクトで緑豊かな美しい都市景観を有する国際的・広域的な業務・商業中枢拠点を形成 外国航路乗降人数が日本一の国際ターミナル港を有するウォーターフロント（中央ふ頭、博多ふ頭）地区において、親水空間を活かし、賑わいと風格を備えた国際交流の中枢拠点を形成 広域交通の拠点である天神・渡辺通地区、博多駅地区、ウォーターフロント地区の一体性を強化することで、アジアと九州・西日本地域をつなぐビジネス・観光のゲートウェイにふさわしい魅力ある都市空間を形成 併せて、訪れる人が誰でも安心して楽しく歩くことができるユニバーサルで回遊性の高い都市空間や災害時でも都市機能の継続性を確保できる高度な防災力を備えた都市空間を形成	○九州・アジアの交流拠点都市として、建物等の建替更新にあわせて容積率緩和制度等を活用し、交流、環境等の機能強化に資する都市開発事業を促進 ○天神・渡辺通地区、博多駅地区、ウォーターフロント地区の一体性を強化するため、各拠点間を相互につなぐ道路沿道を中心に、商業・文化・交流等の多様な機能を誘導 ○地震による人的・経済的被害を防ぐため、減災効果の高い特定建築物の耐震化を促進し、公共建築物の新築にあたっては、施設の用途に応じた耐震対策の実施により、都市の防災機能を強化 ○面的な市街地整備による老朽建築物の更新を促進し、防災機能を強化	○広域交通の拠点である天神・渡辺通地区、博多駅地区、ウォーターフロント地区をつなぐ魅力ある道路空間づくりと分かりやすい公共交通導入によるアクセス強化 ○建替更新にあわせて、歩道状や広場状のオープンスペースや緑地の確保を推進し、ゆとりと賑わいを演出するほか、震災時に火災を防ぐ延焼遮断機能や一時的に避難・待避できる防災機能を強化 ○都市型水害による人的・経済的被害を防ぐため、浸水対策を強化 ○防災拠点となる公園等のオープンスペース、避難路となる区画道路等の公共施設の整備を推進し、防災機能を強化	○雨水貯留機能を有する管渠や浸透施設の導入等の雨水排水機能を強化 ○公共と民間の連携により、オープンスペースなど公共的空間を有効活用し、賑わいと活力ある都市空間を創出 ○地域の一体性を強化するため、沿道の都市開発事業を促進する、魅力ある道路空間づくり
	〔特定都市再生緊急整備地域〕 天神・渡辺通地区、博多駅周辺地区、ウォーターフロント地区において、商業・業務・交通・観光などの視点から地区の特性を高め、一体不可分となって機能強化を図ることで、質の高い都市型産業の集積や交流・おもてなしの場として、国際競争力の強化に資する都市機能の中枢拠点を形成 大規模災害の発生に備え、人的・経済的被害の抑制や、基本的な都市機能の安定的な確保に配慮し、災害に強い都市を形成 （天神・渡辺通地区） 公共用地を活用した先導的な都市拠点の形成や、建築物等の建替更新による防災性を備え	○天神地区において、商業・業務・文化・交流・情報発信など、質の高い都市機能を強	○天神地区において、交通結節機能や回遊性を高めるため、公共と民間等の連携により	○広域交通の拠点である駅や港を有する天神・渡辺通地区、博多駅周辺地区、ウォーターフロント地区に高度に集積する都市機能が相互に連携し、一体となって効果を発現させるため、各地区間の回遊性を強化 ○地下鉄七隈線の延伸（天神南～博多）

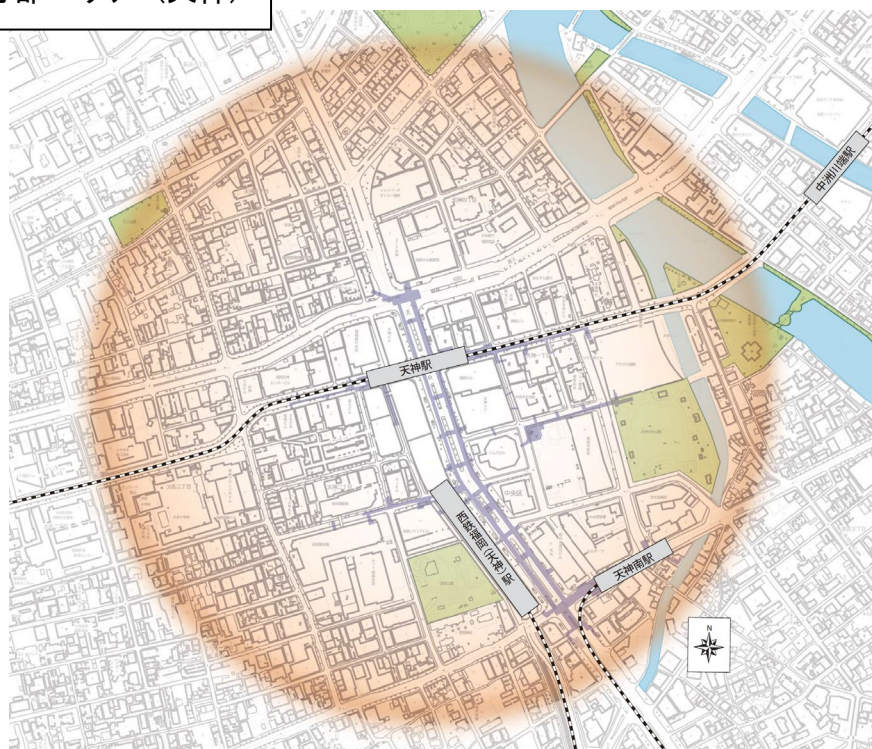
	た高次の業務・商業の集積地を形成 業務・居住等の支援機能が適切に調和した多様な都市機能の集積地を形成 (博多駅周辺地区) 博多駅ビルや交通広場の再整備による先導的な都市拠点を中心として、周辺地域において、建築物等の建替更新による防災性を備えた高次の業務・商業の集積地を形成するとともに、業務・居住等の支援機能が適切に調和した多様な都市機能の集積地を形成 (ウォーターフロント地区) 既存施設とあわせた国際的なコンベンションや宿泊・観光拠点を形成	化 また、人々が憩い、交流できる快適な市街地を形成するため、交通結節機能、歩行者交通機能を強化 ○明治通り沿道では、中枢業務拠点にふさわしい質の高い業務機能の強化と、これを支える集客交流などの都市機能を低層部に導入し、「街の共用部」を形成 ○渡辺通地区において、業務機能強化や質の高い居住機能、災害時の支援機能を有する医療施設の導入など、多様な機能を有する快適・安心で利便性の高い複合市街地を形成 ○業務・商業・交流・情報発信など、質の高い都市機能を強化 ○人々が憩い、交流できる快適な市街地を形成するため、交通結節機能、歩行者交通機能を強化 ○駅周辺の回遊性確保や円滑な交通処理に資する交通結節機能の強化 ○既存施設とあわせて、交流・滞在等の支援機能の誘導を図るとともに、国際機関等が主催する大規模な会議や見本市にも対応できる防災性を備えたコンベンション機能の強化	地上・地下歩行者ネットワークを充実・強化 ○博多駅地区とのアクセス機能の強化 ○天神地区において、公共用地を効果的に活用しながら、更新期を迎えた公共施設の建替更新を図り、都市基盤・都市機能の強化を図り、その継続性確保を促進 ○渡辺通りの自動車交通環境の改善 ○狭隘道路や老朽化建物の密集地区において、災害時における人命救助や物資輸送などの緊急輸送を確保し、避難・防災活動の円滑化を図るため、狭隘道路の整備・改善とともに、建替にあわせた建築物の不燃化や耐震化等を促進 ○天神・渡辺通地区とのアクセス機能の強化 ○鉄道、バス等交通機関相互の円滑な動線確保等による交通結節機能の拡充と、駅前広場の機能の再編・再整備 ○多様な交通機能の集積を生かした駅周辺の回遊性向上に資する地上・地下歩行者ネットワークの充実・強化 ○公共用地を効果的に活用しながら、更新期を迎えた公共施設の建替更新を図り、都市基盤・都市機能の強化を図り、その継続性確保を促進 ○駅や公園等の公共空間において、災害時に帰宅困難者や被災者が一時的に避難・待避できる機能の強化 ○ウォーターフロント地区へのアクセス性や地区内の回遊性を向上させる歩行者ネットワーク等の充実・強化	○公共用地を活用し、高い防災性を備えた魅力ある都市機能の強化に資する都市開発事業を促進 ○天神地下街を主軸として、交通結節機能強化を図るため、地下ネットワークの形成に資する都市開発事業を促進 ○渡辺通りの交通機能を補完する道路ネットワークの強化に資する都市開発事業を促進 ○都心部の交通幹線となる都市計画道路の整備促進とあわせ、共同建替誘導等による環境改善を図る都市開発事業を促進し、災害に強いまちづくりを推進 ○エリアマネジメント組織と連携を図りながら、ハード・ソフトが一体となり都市機能を強化するとともにその継続性確保を推進 ○地下鉄七隈線の延伸（天神南～博多） ○公共用地を活用し、魅力ある都市機能の強化に資する都市開発事業を促進 ○博多駅再整備に伴い整備された上空デッキを主軸として、地上・地下歩行者ネットワーク形成に資する都市開発事業を促進 ○エリアマネジメント組織と連携を図りながら、ハード・ソフトが一体となり都市機能を強化するとともにその継続性確保を推進 ○交通広場やペDESTリアンデッキ等の整備に資する都市開発事業を促進 ○増加する国際旅客や大型クルーズ客船の寄港に対応した国際旅客ターミナル機能の充実・強化
--	---	--	---	--

福岡都心地域〈約455ha〉 うち特定地域〈約231ha〉



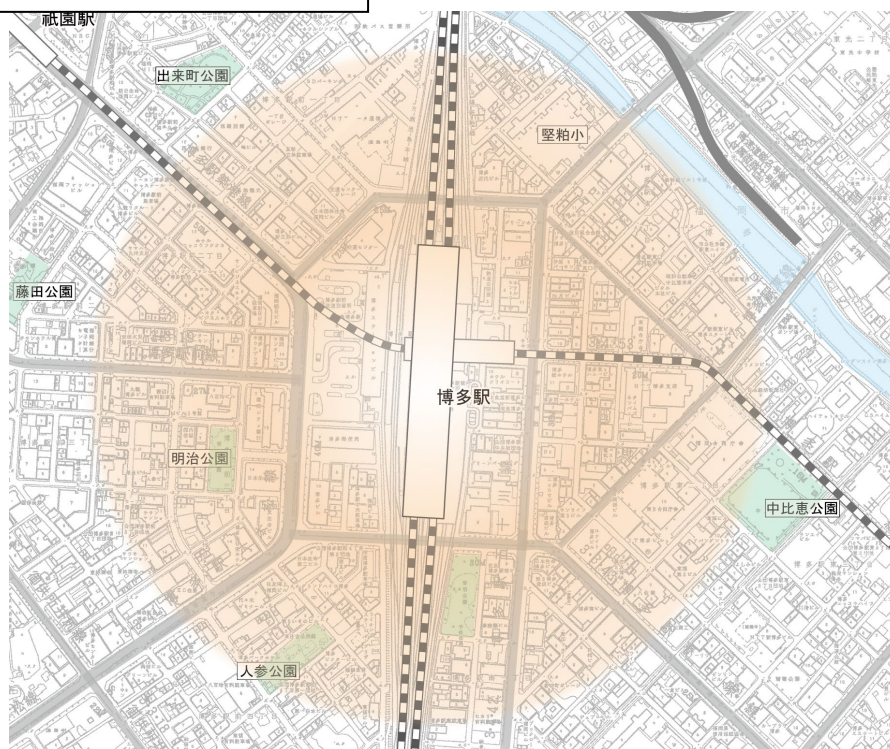


都心中心部エリア（天神）



※天神交差点から半径約 500m、約 80ha

都心中心部エリア（博多駅周辺）



※博多駅から半径約 500m、約 80ha