

令和7年4月1日
福岡市住宅都市みどり局建築指導部建築指導課

福岡市建築基準法第 52 条第 14 項第一号許可基準

(目的)

第 1 条 本基準は、機械室等の床面積が著しく大きな建築物のほか、高齢者や障がい者等の円滑な利用を確保するために配慮された建築物特定施設の床面積が通常の床面積よりも著しく大きい建築物などの、環境負荷の低減及びバリアフリー化を推進する良好な市街地環境の形成に寄与する建築計画に対し、建築基準法（以下、「法」という。）第 52 条第 14 項第一号の規定による許可の円滑な運用と、積極的な制度の活用が図られることを目的として定めるものである。

(運用方針)

第 2 条 本基準は、具体的な計画に即して市街地環境に与える影響等を勘案し、法の趣旨及び行政計画に照らし、総合的な見地から判断して運用を図るものとする。

(用語の定義)

第 3 条 本基準で用いる用語の定義は、法によるほか「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、「バリアフリー法」という。）」による。

(適用範囲)

第 4 条 許可の対象となる建築物又は建築物の部分は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 次に掲げるいずれかの施設の機械室等を有するもの。
 - イ 中水道施設
 - ロ 地域冷暖房施設
 - ハ 防災用備蓄倉庫
- 二 消防用水利施設
- ホ 電気事業の用に供する開閉所及び変電所
- ヘ ガス事業の用に供するバルブステーション、ガバナーステーション及び特定ガス発生設備
- ト 水道事業又は公共下水道の用に供するポンプ施設
- チ 第 1 種電気通信事業の用に供する電気通信交換施設
- リ 都市高速鉄道の用に供する停車場、開閉所及び変電所
- ヌ 発電室
- ル 大型受水槽室

- ヲ 汚水貯留施設
- ワ ヒートポンプ設備、蓄熱システム設備
- カ 潜熱回収型給湯器
- ヨ コージェネレーション設備
- タ 燃料電池設備等
- レ 太陽熱集熱設備、太陽光発電設備（屋上又は屋外に設ける駐車場、駐輪場、建築設備等の上空に設置する太陽光パネル等とそれを支える構造物で囲まれた部分を含む。）
- ソ 蓄熱槽
- ツ 蓄電池

二 浸水想定区域等の浸水リスク（高潮等を含む。）のある地域における住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの（以下、「住宅等」という。）の電気室等であって、浸水リスクを考慮して、一定の高さ以上の地上階に設けるもの（地階等で住宅等の用に供する部分の床面積が、当該建築物に設ける電気室等の合計床面積以上かつ当該建築物の住宅等の用に供する部分の合計の床面積の3分の1を越えない建築物に設けられる電気室等であって、第一号ヌに掲げる部分を除く電気室等の部分に限る。）。

三 その他、技術的助言に掲げる施設その他これに類するもので、特定行政庁が良好な市街地環境の形成に寄与すると認めるもの。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物特定施設等を有する建築物は、バリアフリー法第24条の規定により法第52条第14項第一号に掲げる建築物とみなし、本基準を適用する。

一 特定建築物における、「高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第114号）（以下、「誘導基準省令」という。）」で定める基準（以下、「建築物移動等円滑化誘導基準」という。）に適合する、多数の者が利用する建築物特定施設。

二 特別特定建築物における、建築物移動等円滑化誘導基準に適合する、主として高齢者、障がい者等が利用する建築物特定施設。

三 特別特定建築物における、建築物移動等円滑化誘導基準（誘導基準省令第18条に規定するものを除く。）に適合する、特定かつ多数の者が利用する建築物特定施設。

四 特定建築物における、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第24条の規定に基づく国土交通大臣が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保する上で有効と認めて定める基準（平成18年国土交通省令第1481号）」第2に掲げる基準（以下、「告示基準」という。）に適合する前各号以外の建築物特定施設。

五 特定建築物以外の建築物における、告示基準のいずれかに適合する、建築物特定施設。

六 多数の者が利用する建築物特定施設を有する共同住宅等（建築物移動等円滑化誘導基準に適合するものに限る。）又は不特定かつ多数の者が利用するもしくは主として高齢者、障がい者等が利用する建築物特定施設を有する病院等特別特定建築物（ともに建築物移動等円滑化誘導基準に適合するものに限る。）における、告示基準に適合する住戸、客室、病室（従来より存する病院及び診療所が同一敷地（接する近隣の敷地を編入し、敷地面積が増加した場合を含む。）において建て替え又は建築しようとする場合であって、病室及び診療所の病床数の増加を伴わない計画である場合に限る。）等に設置される建築物特定施設等。

七 バリアフリー法の趣旨を踏まえ、高齢者や障がい者等の円滑な利用に配慮したことにより床面積が明らかに増加したことが明らかな舞台、授乳スペース、シャワー室。

八 バリアフリー法第 17 条第 3 項の認定を受けた計画に係る建築物特定施設。

（参 考）

建築物種別 \ 利用形態	多数利用				少数利用			
	不特定		特定		不特定		特定	
	主に高齢者 及び障がい者		主に高齢者 及び障がい者		主に高齢者 及び障がい者		主に高齢者 及び障がい者	
特定建築物	誘導基準	誘導基準	誘導基準	誘導基準	告示基準	告示基準	告示基準	告示基準
特別特定建築物	誘導基準	誘導基準	誘導基準	誘導基準	告示基準	誘導基準	告示基準	誘導基準
特定建築物 以外の建築物	告示基準	告示基準	告示基準	告示基準	告示基準	告示基準	告示基準	告示基準

（割増容積率の算定の基礎となる部分）

第 5 条 基準容積率（法第 52 条第 1 項から第 7 項及び第 9 項の規定による容積率）に割増することができる容積率（割増容積率）の算定の基礎となる部分は、次の各号に掲げる部分（建築基準法施行令（以下、「令」という。）第 2 条第 1 項第 4 号の規定その他の容積率特例により容積率の算定の基礎から除かれる部分を除く）とする。

一 前条第 1 項第一号に掲げる施設の用に供する建築物の部分のうち、次に掲げるもの。

イ 当該施設の本来の用に供する部分（当該施設の管理用事務室等人が常駐する部分及びこれに附属する部分を除く）。

ロ 壁等によって建築物の他の部分から独立した区画をなす部分。

二 前条第 1 項第二号に掲げる電気室等の部分（地階等で住宅等の用に供する部分の床面積に合計した床面積が当該建築物の住宅等の用に供する部分の合計の床面

積の3分の1を超える部分を除く。)

三 前条第1項第三号に掲げる施設その他これに類するもので、特定行政庁が当該施設等の本来の用途に供し、転用等が見込まれるおそれがないと認める部分。

四 前条第2項各号に掲げる建築物特定施設等のうち、別表1に定める部分。

(容積率の緩和の限度)

第6条 前条各号の割増容積率を合計した緩和容積率（バリアフリー法第19条の規定により容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない部分がある場合にあっては、当該部分の床面積を加えて算定した容積率。以下同じ。）の限度は、基準容積率の1.25倍を超えてはならない。

2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項または長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の規定（以下、総合設計等という）による容積率の緩和と併せて、本制度による容積率の緩和の適用を受ける場合の容積率の限度は、原則として基準容積率に総合設計等による容積率の割増及び本制度による容積率の割増を加えたものとする。この場合、制度併用による容積率の割増の合計は、各制度の割増の上限のうちいずれか大きい数値を超えることはできない。

(日影)

第7条 法第56条の2の規定による日影時間の制限を敷地境界線から5mのラインで1時間、10mのラインで30分減じた時間に適合すること。ただし、次のいずれかに掲げる建築物又は建築物の部分を除く。

一 法第56条の2の規定が適用されない建築物（令第135条の12第1項及び第2項で定める位置及び規模に適合する建築物を含む。）。

二 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する特定行政庁が建築計画上やむを得ないと認めた建築物。

三 法第56条の2の規定によるただし書き許可を得た建築物。

(総合的な配慮)

第8条 建築物の計画にあたっては、次の各号に掲げる総合的な配慮がなされた計画とすること。

一 第4条第2項に掲げる建築物は、福岡市福祉のまちづくり条例第25条第2項に規定する基準に適合するよう配慮がなされなければならない。

二 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に関する指導要綱の規定による「CASBEE 福岡」での評価について B+以上となること。ただし、建築物の増築であって、「CASBEE 福岡」での評価について B+以上を得ることが困難であると特定行政庁が認めた場合においては、この限りでない。

三 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。

(転用の防止)

第9条 第4条第1項に規定する全ての部分及び建築物の主要な出入口の見やすい位置に、次に掲げる事項を【様式1】に基づき標示しなければならない。

- 一 当該部分が容積率緩和の対象となっていること。
- 二 他の用途への転用ができないこと。
- 三 当該施設の配置
- 四 建築物の所有者及び管理者

(維持管理)

第10条 当該建築物の所有者又は管理者は、許可の申請にあたり第4条に規定するすべての部分の維持管理を適切に行うことについて誓約書を提出しなければならない。また、当該部分の維持管理責任者を選任し、【様式2】により維持管理責任者選任（変更）届を提出しなければならない。

- 2 所有者は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して次に掲げる当該部分の維持管理の責任を承継しなければならない。なお、譲受人は、当該部分の維持管理に関する所有者としての義務を承継するものとする。
 - 一 建築物の所有者又は管理者は、違法な用途転用等により本制度の趣旨が損なわれぬよう、当該部分を適正に維持管理しなければならない。
 - 二 維持管理責任者は、建築物の維持管理状況について、【様式3】により3年毎に特定行政庁に報告しなければならない。

附則

この基準は令和6年3月11日から施行する。

本基準の施行をもって、「福岡市建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率緩和の許可基準」及び「福岡市バリアフリー容積率緩和許可基準」は廃止する。

(令和6年3月4日 第695回建築審査会にて同意)

【別表 1（緩和容積率の算定の基礎となる第 4 条第 2 項各号に掲げる建築物特定施設の部分）】

建築物特定施設の部分		(い) 第 4 条第 2 項第一号から第四号、 第七号及び第八号	(ろ) 第 4 条第 2 項第五号、 第六号（住戸を除く）	(は) 第 4 条第 2 項 第六号（住戸に限る）
一	廊下等	別表 2 に定める数値を超える床面積	$0.9L(\text{m}^2)$ を超える床面積	$0.85(L_1 - L_2) + 0.80L_2$ (m^2)を超える床面積
二	階段		別表 2 二. (4) に定める数値を超える床面積	
三	傾斜路		別表 2 三. (3) に定める数値を超える床面積	
四	便所		1.00 m^2 を超える部分の床面積（告示基準に適合する便房に限る）	
五	客室に設けられる第一号から第四号までの建築物特定施設	ホテル又は旅館の客室に設置される(ろ)欄第一号から第四号に掲げる建築物特定施設ごとに、それぞれ定める数値を超える床面積	—	—
六	病室	—	病院、診療所の病室で患者 1 人当たり 4.30 m^2 を超える部分の床面積	—
七	駐車場	別表 2 に定める数値（令第 2 条第 1 項第 4 号に掲げる部分を除く）に定める数値を超える床面積	—	—
八	客席及び舞台	別表 2 に定める数値を超える床面積及び有効幅員 150cm を超える通路の部分の床面積	—	—
九	授乳スペース シャワー室	授乳スペース及び車椅子使用者用シャワーブースの部分の床面積	—	—
十	浴室	2.50 m^2 を超える部分の床面積	—	2.50 m^2 を超える部分の床面積

※ L 、 L_1 は廊下等の長さ、 L_2 は廊下等のうち柱等の箇所の長さの合計（単位:m）

【別表 2（緩和の算定の基準となる床面積）】

一 廊下等

		両側に居室がある廊下	その他の廊下
(1)	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校又は中等教育学校における児童用又は生徒用のもの	2.30 L	1.80 L
(2)	病院における患者用のもの又は3室以下の専用のものを除き居室の床面積の合計が200㎡(地階にあつては、100㎡)を超える階におけるもの	1.60 L	1.20 L
(3)	(1) 及び (2) に掲げる廊下以外のもの	1.20 L	
この表において、Lは、廊下等の長さ(単位：m)を表すものとする。また、単位は㎡とする。			

二 階段

		段がある部分	踊場
(1)	小学校（義務教育学校の前期課程を含む。）における児童用のもの	2.28H	1.68
(2)	中学校（義務教育学校の後期課程を含む。）、高等学校若しくは中等教育学校における生徒用のもの又は物品販売業（物品加工修理業を含む。以下同じ。）を営む店舗で床面積の合計が1,500㎡を超えるもの若しくは劇場、観覧場、映画館、演芸場、集会場若しくは公会堂（次号及び第六号において「劇場等」という。）における客用のもの	2.03H	1.68
(3)	直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階又は居室の床面積の合計が100㎡を超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	1.44H	1.44
(4)	(1) から (3) までに掲げる階段以外のもの	0.72H	0.90
この表において、Hは、階段の高さ（単位：m）を表すものとする。また、単位は㎡とする。			

三 傾斜路

		傾斜がある部分	踊場
(1)	小学校、中学校、義務教育学校、高等学校若しくは中等教育学校における児童用若しくは生徒用のもの又は物品販売業を営む店舗で床面積の合計が1,500㎡を超えるもの若しくは劇場等における客用のもの	11.20H	1.68
(2)	直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階又は居室の床面積の合計が100㎡を超える地階若しくは地下工作物内におけるもの	9.60H	1.44
(3)	(1) 及び (2) に掲げる傾斜路以外のもの	6.00H	0.90
この表において、Hは、傾斜路の高さ（単位：m）を表すものとする。また、単位は㎡とする。			

四 便所（車椅子使用者用便房に限る） 1.00 ㎡

五 駐車場（車椅子使用者用駐車施設に限る） 15.00 ㎡/台
(2,000 ㎡（公衆便所にあつては 50 ㎡）以上の特別特定建築物に設置されるものにあつては、21.00 ㎡/台)

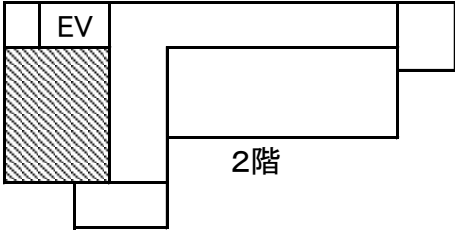
六 劇場等の客席（車椅子使用者用客席に限る） 0.50 ㎡/席

【様式 1】

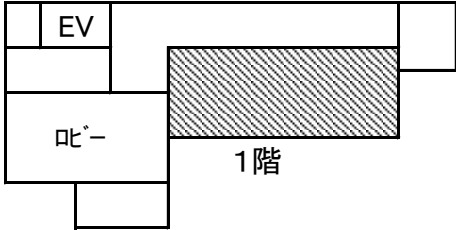
許可基準第 9 条の規定に基づき設置する標示（破損しにくい材質のものとする）

300mm
以上

この建築物は、建築基準法第 52 条第 14 項第一号に基づく許可により容積率の緩和が適用されたものであることから、〇〇〇〇部分は、他の用途に変更できません。（福岡市）



2階



1階



〇〇〇〇部分

令和 〇年 〇月

所有者 〇 〇 〇 〇

管理者 〇 〇 〇 〇

500mm 以上

【様式 2】

維持管理責任者選任（変更）届

令和 年 月 日

福 岡 市 長 様

届出者
住 所
氏 名

建築基準法第52条第14項第一号の規定に基づく許可を受けた下記の建築物における容積率緩和対象部分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、事前に届出を行います。

記

- 1 建築主（所有者）
- 2 建築物名称
- 3 建築物所在地

維持管理責任者
住 所
TEL ()
氏 名

誓 約 書

上記の建築物について、別紙図書のとおり適法に維持管理するとともに、管理状況について3年毎に報告することを誓約いたします。

【様式3】

法第52条第14項第一号の規定による許可部分の管理報告書 年 月 日 福岡市長様 維持管理責任者 住所 氏名 電話 () 法第52条第14項第一号の規定に基づいて設置した機械室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	
検査済年月日・番号		年 月 日 第 号	地番)	
所有者	住 所			
	氏 名	電話 ()		
敷地	用 途 地 域		防火地域	
	基 準 建 蔽 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 m 最高高さ
	建 築 面 積 (算定対象面積)	(m ²)		
	延 べ 面 積	m ²	建 蔽 率	%
	(容積対象面積)	(m ²)	容 積 率	%
施 設 の 種 別		・機械室等 () ・バリアフリー施設 ・その他施設		
併用する許可事項等		・一団地設計の併用 ・総合設計等の併用 ・その他許認可 ()		
受付欄		備 考		

施設 1	緩 和 面 積	緩 和 容 積 率		容積率の限度
	m ²	%		%
施設 2	緩 和 面 積	緩 和 容 積 率		
	m ²	%		
施設 3	緩 和 面 積	緩 和 容 積 率		
	m ²	%		
施設 の 維持 管理 状況	総 合 所 見	利用又は 管理運営の状況	変 更 の 有 無 及 び 内 容	
配置図・施設位置地図				
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 前面道路の位置及び幅員				
注意 1 住所・氏名は、法人にあっては、事務所の所在地、名称、代表者の氏名を記入して下さい。 2 記入にあたっては、太線の枠内についてお願いします。 3 施設の状況写真を添付して、3年毎に提出してください。				

(別添 1)

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第二十四条の規定に基づく国土交通大臣が
高齢者、障害者等の円滑な利用を確保する上で有効と認めて定める基準

平成 18 年 12 月 15 日
国土交通省告示第 1481 号

第 1 **特定建築物**にあつては、高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令（平成 18 年国土交通省令第 140 号）（以下「建築物移動等円滑化誘導基準」という。）に適合すること。

第 2 **特定建築物以外の建築物**にあつては、建築物特定施設（高齢者、障害者等の利用上支障がない部分を除く。）が次に掲げる基準に適合すること。

- 1 出入口は、次に掲げるものであること。
 - イ 幅は、80 cm 以上とすること。
 - ロ 戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他車いすを使用している者（以下「車いす使用者」という。）が容易に開閉して通過できる構造とすること。
 - ハ 車いす使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。
- 2 廊下その他これに類するものは、次に掲げるものであること。
 - イ 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。
 - ロ 幅は、住宅の用途に供する部分に設けるものにあつては 85 cm（柱等の箇所にあつては 80 cm）以上、住宅の用途に供する部分以外の部分に設けるものにあつては 90 cm 以上とすること。
 - ハ 段を設ける場合においては、当該段は、次号に定める構造に準じたものとする。
 - ニ 第 1 号に定める構造の出入口に接する部分は、水平とすること。
- 3 階段は、次に掲げるものであること。
 - イ 手すりを設けること。
 - ロ 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。
- 4 便所を設ける場合においては、次に定める基準に適合する便所を一以上設けること。
 - イ 腰掛便座及び手すりの設けられた便房があること。
 - ロ イに掲げる便房の出入口又は当該便房のある便所の出入口の幅は、80 cm 以上とすること。
 - ハ イに掲げる便房の出入口又は当該便房のある便所の出入口に戸を設ける場合には、自動的に開閉する構造その他車いす使用者が容易に開閉して通過できる構造とすること。
- 5 敷地内の通路は、次に掲げるものであること。
 - イ 表面は、粗面とし、又は滑りにくい材料で仕上げること。
 - ロ 直接地上へ通ずる第一号に定める構造の出入口から道又は公園、広場その他の空地に至る敷地内の通路のうち、一以上の敷地内の通路は、次に定める構造とすること。
 - (1) 幅は、90 cm 以上とすること。
 - (2) 段を設ける場合においては、当該段は、第 3 号に定める構造に準じたものとする。

附 則

- 1 この告示は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）の施行の日（平成 18 年 12 月 20 日）から施行する。
- 2 平成 15 年国土交通省告示第 275 号は、廃止する。

(別添 2)

許可申請について

基本計画の内容などについて事前に係員と協議を行い、原則として事前協議が完了したのち、(1)から(3)に掲げる図書、書面及び特定行政庁が必要と認める図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出すること(申請手数料: 160,000 円(令和 6 年 2 月時点))。

(1) 建築基準法施行規則第 10 条の 4 の規定による〔第 43 号様式〕の許可申請書正本、副本各 1 通提出する。

(2) 福岡市建築物同意等事務取扱規定による〔様式第 1 号〕の建築申請同意資料提出書〔消防同意書〕に、許可申請書の第二面、第三面の写しを添付し 1 通提出する。

(3) 以下の図書を許可申請書の正本及び副本に添付すること。

- ① 申請理由書(様式任意)
- ② 付近建築物現況図
- ③ 敷地面積求積図
- ④ 床面積求積図
- ⑤ 配置図
- ⑥ 各階平面図(容積率緩和の対象となる部分毎に着色したもの)
- ⑦ 立面図
- ⑧ 断面図
- ⑨ 日影図
- ⑩ 許可対象面積表
- ⑪ 許可対象面積表に関する求積図
- ⑫ 許可対象面積表に関する算定式
- ⑬ 建築物特定施設整備項目総括表
- ⑭ 建築物特定施設整備項目表
- ⑮ 建築物環境配慮計画書の写し
- ⑯ その他許可申請にあたり必要として、添付を指示された資料

(4) 建築審査会に必要な図書は、以下の図書を A 3 サイズにて 1 5 部製本(片面カラー印刷、ホチキス留め 2 箇所)し提出すること。

- ① 表紙(係員が送付するもの)
- ② 都市計画決定概要図
- ③ (3) ②から⑨に定める図書
- ④ その他係員が別途指示するもの