

○福岡市総合設計制度取扱要領 新旧比較表

福岡市総合設計制度取扱要領【令和 7 年 4 月時点】		福岡市総合設計制度取扱要領【平成 20 年 1 月】	備 考
第 1 用語の定義		第 1 用語の定義	建築基準法改正（平成 30 年 4 月 1 日施行）に伴う表記の修正
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<u>建蔽率</u> 法第 53 条に規定する<u>建蔽率</u> (4)基準容積率 法第 52 条第 1 項から第 3 項及び第 6 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)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		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<u>建ぺい率</u> 法第 53 条に規定する<u>建ぺい率</u> (4)基準容積率 法第 52 条第 1 項から第 3 項及び第 6 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)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	

第2 総合設計の種類と運用方針

1 総合設計の種類

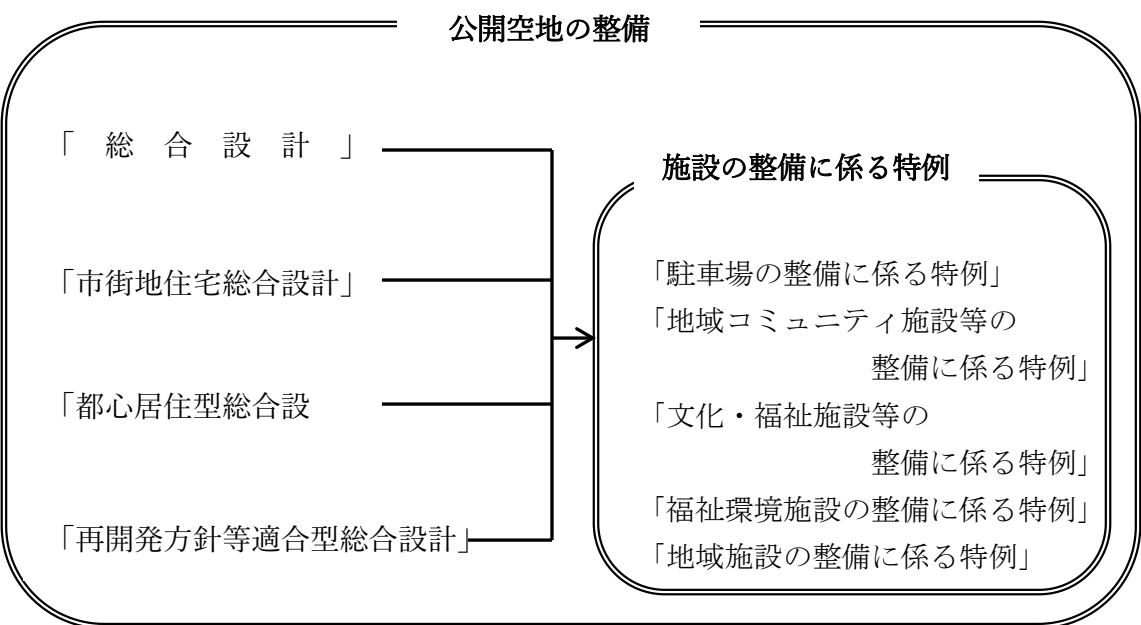
総合設計制度は、一定の要件を満たす敷地内の建築計画において、公開される空地の整備等を評価し、容積制限及び高さ制限の緩和を行うことにより、設計の自由度を向上させ、良好な市街地環境の形成に積極的に寄与する建築物の誘導を図ろうとするものである。

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」がある。

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」を創設した。

また、市街地環境の向上に寄与する良好な施設の整備を誘導するため、上記の各種総合設計制度が適用され、かつ駐車場及び文化・福祉施設等の特定施設を整備する建築計画について、特別な容積の加算を認める「駐車場の整備に係る特例」、「地域コミュニティ施設等の整備に係る特例」「文化・福祉施設等の整備に係る特例」、「福祉環境施設の整備に関する特例」、「地域施設の整備に係る特例」を設けた。

福岡市総合設計制度



第2 総合設計の種類と運用方針

1 総合設計の種類

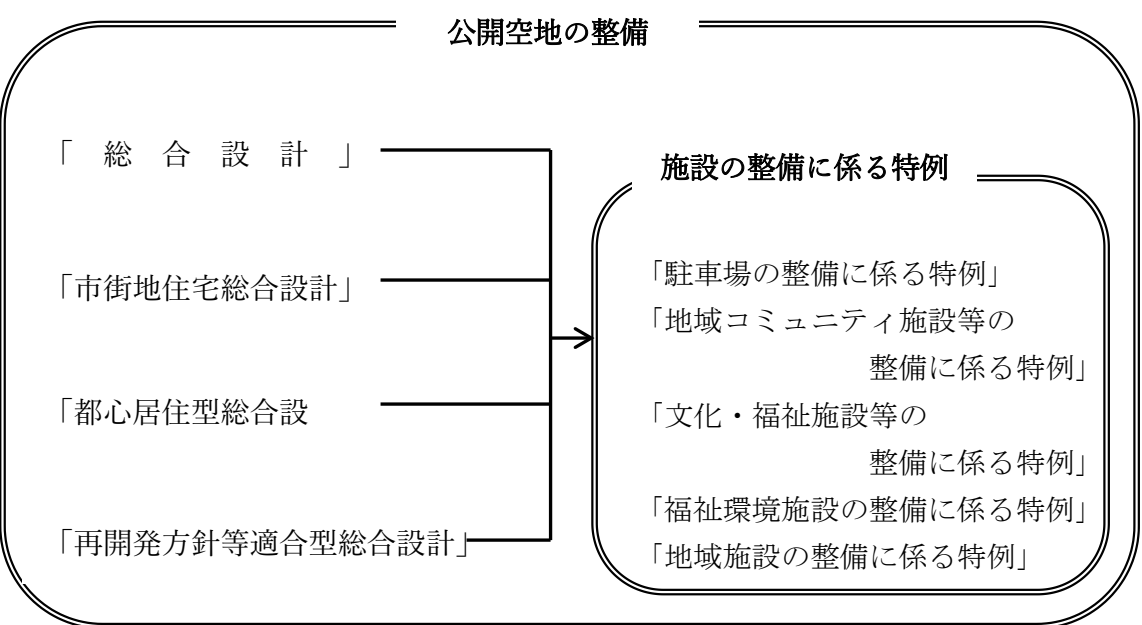
総合設計制度は、一定の要件を満たす敷地内の建築計画において、公開される空地の整備等を評価し、容積制限及び高さ制限の緩和を行うことにより、設計の自由度を向上させ、良好な市街地環境の形成に積極的に寄与する建築物の誘導を図ろうとするものである。

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」がある。

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」を創設した。

また、市街地環境の向上に寄与する良好な施設の整備を誘導するため、上記の各種総合設計制度が適用され、かつ駐車場及び文化・福祉施設等の特定施設を整備する建築計画について、特別な容積の加算を認める「駐車場の整備に係る特例」、「地域コミュニティ施設等の整備に係る特例」「文化・福祉施設等の整備に係る特例」、「福祉環境施設の整備に関する特例」、「地域施設の整備に係る特例」を設けた。

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。 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、<u>当該事業及び総合設計制度の趣旨に沿って計画すること。</u> <u>（削 除）</u> 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 住戸を設ける場合にあっては、良好な住宅ストックの形成を図るため、誘導的居住水準及び高齢者対応に留意すること。 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。 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。 <u>※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：住宅政策課・都市計画課・地域計画課・開発事業課）と協議すること。</u> 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 住戸を設ける場合にあっては、良好な住宅ストックの形成を図るため、誘導的居住水準及び高齢者対応に留意すること。 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。	総合設計の手続きにおける関係部署協議の必要性を整理（関係課（住宅計画課、都市計画課等）協議による）
---	---	--

(2) 個別方針 「市街地住宅総合設計」 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。 「都心居住型総合設計」 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。 「再開発方針等適合型総合設計」 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。 「駐車場の整備に係る特例」 ① 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を図ることを目的として、一般公共の用に供される駐車施設を設置する建築物を誘導することをねらいとするもので、その施設の有効性、高齢者や障がい者を含めた利用者への配慮等について関係部局及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 ② 共同住宅については、住戸数に応じた必要な自動車車庫の確保に併せて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を目的として、地下に設ける附属自動車車庫の誘導をねらいとするもので、その施設の有効性、利用者への配慮等について関係部局及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 「地域コミュニティ施設等の整備に係る特例」 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を誘導することをねらいとするもので、その施設の必要性、地域への貢献性について関係部局及び特定行政庁との事前協議を十分に行うこと。	(2) 個別方針 「市街地住宅総合設計」 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。 「都心居住型総合設計」 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。 「再開発方針等適合型総合設計」 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。 「駐車場の整備に係る特例」 ① 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を図ることを目的として、一般公共の用に供される駐車施設を設置する建築物を誘導することをねらいとするもので、その施設の有効性、高齢者や障害者を含めた利用者への配慮等について関係部局（例：自転車対策課）及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 ② 共同住宅については、住戸数に応じた必要な自動車車庫の確保に併せて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を目的として、地下に設ける附属自動車車庫の誘導をねらいとするもので、その施設の有効性、利用者への配慮等について関係部局（例：自転車対策課、まちなみのルールづくり支援センター）及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 「地域コミュニティ施設等の整備に係る特例」 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を誘導することをねらいとするもので、その施設の必要性、地域への貢献性について関係部局（例：公民館支援課、こども未来局、保健福祉局事業者指導課）及び特定行政庁との事前協議を十分に行うこと。	表記の修正 組織編制に伴う修正 組織編制に伴う削除 組織編制に伴う修正
---	---	--

「文化・福祉施設等の整備に係る特例」 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を誘導することをねらいとするもので、その施設の必要性、地域への貢献性について<u>関係部局及び特定行政庁</u>との事前協議を十分に行うこと。 「バリアフリー施設の整備に係る特例」 高齢者や障がい者をはじめ、すべての人々が安全で快適な施設利用ができるような、福祉環境の向上に寄与する福祉環境施設を整備する建築物を誘導することをねらいとするもので、その施設の有効性、利用者への配慮等について関係部局及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 「地域施設の整備に係る特例」 雑用水再利用施設、地域冷暖房施設等の生活基盤の整備に寄与する公益的施設を整備する建築物を誘導することをねらいとするもので、その施設の有効性、管理運営等について関係部局及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 第3 許可基準 1 基本要件――総合設計に係る要件 (1) 対象地域 市街化区域内の地域 (2) 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。なお、<u>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。</u> <table><tr><th>地 域 ま た は 区 域</th><th>敷地面積の規模（単位 m²）</th></tr><tr><td>第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域</td><td>1 5 0 0</td></tr><tr><td>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、工業地域または、工業専用地域</td><td>1 0 0 0</td></tr><tr><td>近隣商業地域または商業地域</td><td>5 0 0</td></tr><tr><td>用途地域の指定のない地域</td><td>1 0 0 0</td></tr></table> (福岡市建築基準法施行細則第18条の2)	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	1 5 0 0	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、工業地域または、工業専用地域	1 0 0 0	近隣商業地域または商業地域	5 0 0	用途地域の指定のない地域	1 0 0 0	「文化・福祉施設等の整備に係る特例」 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を誘導することをねらいとするもので、その施設の必要性、地域への貢献性について関係部局（例：文化振興課、保健福祉局）及び特定行政庁との事前協議を十分に行うこと。 「バリアフリー施設の整備に係る特例」 高齢者や障害者をはじめ、すべての人々が安全で快適な施設利用ができるような、福祉環境の向上に寄与する福祉環境施設を整備する建築物を誘導することをねらいとするもので、その施設の有効性、利用者への配慮等について関係部局及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 「地域施設の整備に係る特例」 雑用水再利用施設、地域冷暖房施設等の生活基盤の整備に寄与する公益的施設を整備する建築物を誘導することをねらいとするもので、その施設の有効性、管理運営等について関係部局及び特定行政庁と事前協議を十分に行うこと。 第3 許可基準 1 基本要件――総合設計に係る要件 (1) 対象地域 市街化区域内の地域 (2) 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。<u>（追加）</u> <table><tr><th>地 域 ま た は 区 域</th><th>敷地面積の規模（単位 m²）</th></tr><tr><td>第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域</td><td>1 5 0 0</td></tr><tr><td>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、工業地域または、工業専用地域</td><td>1 0 0 0</td></tr><tr><td>近隣商業地域または商業地域</td><td>5 0 0</td></tr><tr><td>用途地域の指定のない地域</td><td>1 0 0 0</td></tr></table> (福岡市建築基準法施行細則第18条の2)	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	1 5 0 0	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、工業地域または、工業専用地域	1 0 0 0	近隣商業地域または商業地域	5 0 0	用途地域の指定のない地域	1 0 0 0	組織編制に伴う修正 表記の修正 内規の明確化
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	1 5 0 0																					
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、工業地域または、工業専用地域	1 0 0 0																					
近隣商業地域または商業地域	5 0 0																					
用途地域の指定のない地域	1 0 0 0																					
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	1 5 0 0																					
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、工業地域または、工業専用地域	1 0 0 0																					
近隣商業地域または商業地域	5 0 0																					
用途地域の指定のない地域	1 0 0 0																					

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。 但し、都心居住型総合設計において、特に認められる場合は、この限りでない。 ③ 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。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。 (3) 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、1 から基準建蔽率を減じた数値に 1 0 分の 2 を加えた数値以上にすること。 ただし、高さの制限のみ緩和を受ける場合は、上記の 1 0 分の 2 を 1 0 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。 ② 公開空地等 第 4 で定める公開空地等を設けること。 有効公開空地面積の下限は「第 5－2」及び「第 7－1」による。 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。<u>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。</u> ・ F I X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 棧下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、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。	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。 但し、都心居住型総合設計において、特に認められる場合は、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。 (3) 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、1 から基準建ぺい率を減じた数値に 1 0 分の 2 を加えた数値以上にすること。 ただし、高さの制限のみ緩和を受ける場合は、上記の 1 0 分の 2 を 1 0 分の 1.5 と読みかえた数値以上とすることができる。 ② 公開空地等 第 4 で定める公開空地等を設けること。 有効公開空地面積の下限は「第 5－2」及び「第 7－1」による。 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、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。	内規の明確化 内規の明確化 内規の明確化
---	--	---

<table><tr><th>当該部分の高さ</th><th>壁面までの水平距離</th></tr><tr><td>1 0 0 m未満</td><td>当該部分の高さの 20 分の 1 以上かつ 2 m</td></tr><tr><td>1 0 0 m以上</td><td>当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上</td></tr></table> (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。但し、<u>芝生等地被</u>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、<u>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、1 0 mラインで 3 0 分減じた時間で適用すること。また、日影時間の制限が無い区域においては、<u>隣接敷地との高低差がある等周辺の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。</u></u> なお、土地の状況等により周囲の居住環境を害する恐れがないと認めた場合はこの限りではない。 (6) 住戸等 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<u>4 0 m²</u>（都市型誘導居住水準－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。 (参考) 一般公営住宅集会所基準 <table><tr><th>公営住宅の戸数</th><th>集会所の床面積</th></tr><tr><td>3 0 ～ 5 0 戸程度</td><td>4 0 m²</td></tr><tr><td>5 0 ～ 8 0 戸程度</td><td>5 0 m²</td></tr><tr><td>8 0 ～ 1 5 0 戸程度</td><td>7 0 m²</td></tr><tr><td>1 5 0 ～ 3 0 0 戸程度</td><td>1 0 0 m²</td></tr><tr><td>3 0 0 戸程度以上</td><td>1 5 0 m²</td></tr></table>	当該部分の高さ	壁面までの水平距離	1 0 0 m未満	当該部分の高さの 20 分の 1 以上かつ 2 m	1 0 0 m以上	当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上	公営住宅の戸数	集会所の床面積	3 0 ～ 5 0 戸程度	4 0 m ²	5 0 ～ 8 0 戸程度	5 0 m ²	8 0 ～ 1 5 0 戸程度	7 0 m ²	1 5 0 ～ 3 0 0 戸程度	1 0 0 m ²	3 0 0 戸程度以上	1 5 0 m ²	<table><tr><th>当該部分の高さ</th><th>壁面までの水平距離</th></tr><tr><td>1 0 0 m未満</td><td>当該部分の高さの 20 分の 1 以上かつ 2 m</td></tr><tr><td>1 0 0 m以上</td><td>当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上</td></tr></table> (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。但し、<u>芝生、プランター</u>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 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、1 0 mラインで 3 0 分減じた時間で適用すること。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恐れがないと認めた場合はこの限りではない。 (6) 住戸等 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<u>3 7 m²</u>（都市型誘導居住水準－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。 (参考) 一般公営住宅集会所基準 <table><tr><th>公営住宅の戸数</th><th>集会所の床面積</th></tr><tr><td>3 0 ～ 5 0 戸程度</td><td>4 0 m²</td></tr><tr><td>5 0 ～ 8 0 戸程度</td><td>5 0 m²</td></tr><tr><td>8 0 ～ 1 5 0 戸程度</td><td>7 0 m²</td></tr><tr><td>1 5 0 ～ 3 0 0 戸程度</td><td>1 0 0 m²</td></tr><tr><td>3 0 0 戸程度以上</td><td>1 5 0 m²</td></tr></table>	当該部分の高さ	壁面までの水平距離	1 0 0 m未満	当該部分の高さの 20 分の 1 以上かつ 2 m	1 0 0 m以上	当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上	公営住宅の戸数	集会所の床面積	3 0 ～ 5 0 戸程度	4 0 m ²	5 0 ～ 8 0 戸程度	5 0 m ²	8 0 ～ 1 5 0 戸程度	7 0 m ²	1 5 0 ～ 3 0 0 戸程度	1 0 0 m ²	3 0 0 戸程度以上	1 5 0 m ²	運用の見直し (今般の運用に基づく) 表記の修正 内規の明確化 誘導居住水準面積の見直し による時点修正
当該部分の高さ	壁面までの水平距離																																					
1 0 0 m未満	当該部分の高さの 20 分の 1 以上かつ 2 m																																					
1 0 0 m以上	当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上																																					
公営住宅の戸数	集会所の床面積																																					
3 0 ～ 5 0 戸程度	4 0 m ²																																					
5 0 ～ 8 0 戸程度	5 0 m ²																																					
8 0 ～ 1 5 0 戸程度	7 0 m ²																																					
1 5 0 ～ 3 0 0 戸程度	1 0 0 m ²																																					
3 0 0 戸程度以上	1 5 0 m ²																																					
当該部分の高さ	壁面までの水平距離																																					
1 0 0 m未満	当該部分の高さの 20 分の 1 以上かつ 2 m																																					
1 0 0 m以上	当該部分の高さの平方根の 2 分の 1 以上																																					
公営住宅の戸数	集会所の床面積																																					
3 0 ～ 5 0 戸程度	4 0 m ²																																					
5 0 ～ 8 0 戸程度	5 0 m ²																																					
8 0 ～ 1 5 0 戸程度	7 0 m ²																																					
1 5 0 ～ 3 0 0 戸程度	1 0 0 m ²																																					
3 0 0 戸程度以上	1 5 0 m ²																																					

また、<u>過大規模校区内で共同住宅を計画する場合は、総合設計制度による割増容積率に相当する面積の部分</u>を、<u>単身者向け住戸、店舗等の教育環境に影響しない用途</u>とすること。 (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に関する指導要綱第5条の規定による「CASBEE 福岡」での評価結果がB⁺ 以上となること。 (8) その他の総合的な配慮 <u>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。</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>衛生面・・・ゴミ置き場の確保、側溝の敷地境界沿い設置</u> <u>防犯面・・・共同住宅の防犯対策、駐車場の防犯対策</u> <u>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</u> 2 市街地住宅総合設計に係る要件 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） <u>敷地が当該地区の内外にわたる場合は、敷地の過半が当該地区に属するもの</u> 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 原則として1戸あたりの住戸専用床面積は、最低5.5㎡以上かつ平均6.5㎡以上（商業系地域においては、<u>最低4.0㎡以上かつ平均5.5㎡以上。（削除）</u>）とすること。	(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に関する指導要綱第5条の規定による「CASBEE 福岡」での評価結果がB⁺ 以上となること。 (8) その他の総合的な配慮 <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>衛生面では、ゴミ置き場の確保、側溝の敷地境界沿い設置。</u> <u>防犯面では、特に共同住宅の防犯対策、駐車場の防犯対策。</u> 2 市街地住宅総合設計に係る要件 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） <u>（追加）</u> 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 原則として1戸あたりの住戸専用床面積は、最低5.5㎡以上かつ平均6.5㎡以上（商業系地域においては、<u>最低4.3㎡以上かつ平均5.5㎡以上。但し、7.5㎡を超える住戸を有する場合、3.7㎡以上4.3㎡未満の住戸を同数設けることができる</u>）とすること。	内規の明確化 内規の明確化・表記の修正 内規の明確化 誘導居住水準面積の見直しによる時点修正
--	---	--

② 自動車保管場所（駐車場） 駐車場から敷地への出入口については、歩行者等の安全確保を行うこと。また、路上駐車防止を図るため、引っ越し、宅配等一時駐車用のスペースを設けること。 (表削除) ③ 駐輪場 自転車とバイクを併せて住戸数以上の台数確保すること。 また、駐輪場の出入口部分は、歩行者等との交錯が生じないように措置を講じること。 3 都心居住型総合設計に係る要件 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） 敷地が当該区域の内外にわたる場合は、敷地の過半が当該区域に属するもの (2) 前面道路の特例 ① 容積の割増を受ける場合、建築物の敷地が、幅員 15m以上の道路に接続する幅員 6 m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（1 2 m－前面道路幅員）× 1／2 以上の歩道状公開空地を有するとき、幅員 8 mの前面道路に接しているものとみなす。	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上回る次の表のとおりとすること。また、路上駐車防止を図るため、引っ越し、宅配等一時駐車用のスペースを設けること。 <table><tr><th>用 途 地 域</th><th>都市計画 容 積 率</th><th>総 合 設 計 最低設置率</th></tr><tr><td>第 1 種低層住居専用地域</td><td>5/10・6/10</td><td>8 0 %</td></tr><tr><td>第 2 種低層住居専用地域</td><td>8/10 以上</td><td>7 0 %</td></tr><tr><td>第 1 種中高層住居専用地域</td><td>10/10</td><td>7 0 %</td></tr><tr><td>第 1 種中高層住居専用地域</td><td>15/10 以上</td><td>6 0 %</td></tr><tr><td>第 1 種住居地域、</td><td>20/10</td><td>6 0 %</td></tr><tr><td>第 2 種住居地域、準住居地域</td><td>30/10 以上</td><td>5 0 %</td></tr><tr><td>商業地域・近隣商業地域</td><td>二</td><td>4 0 %</td></tr><tr><td>準工業地域及びその他の用途地域</td><td>二</td><td>6 0 %</td></tr></table> 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。 3 都心居住型総合設計に係る要件 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） (追加) (2) 前面道路の特例 ① 容積の割増を受ける場合、建築物の敷地が、幅員 15m以上の道路に接続する幅員 6 m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（1 2 m－前面道路幅員）× 1／2 以上の歩道状公開空地を有するとき、幅員 8 mの前面道路に接しているものとみなす。	用 途 地 域	都市計画 容 積 率	総 合 設 計 最低設置率	第 1 種低層住居専用地域	5/10・6/10	8 0 %	第 2 種低層住居専用地域	8/10 以上	7 0 %	第 1 種中高層住居専用地域	10/10	7 0 %	第 1 種中高層住居専用地域	15/10 以上	6 0 %	第 1 種住居地域、	20/10	6 0 %	第 2 種住居地域、準住居地域	30/10 以上	5 0 %	商業地域・近隣商業地域	二	4 0 %	準工業地域及びその他の用途地域	二	6 0 %	建築審査会の意見反映 駐車場整備義務の緩和 駐輪場の整備規定の明確化 建築審査会の意見反映 内規の明確化
用 途 地 域	都市計画 容 積 率	総 合 設 計 最低設置率																											
第 1 種低層住居専用地域	5/10・6/10	8 0 %																											
第 2 種低層住居専用地域	8/10 以上	7 0 %																											
第 1 種中高層住居専用地域	10/10	7 0 %																											
第 1 種中高層住居専用地域	15/10 以上	6 0 %																											
第 1 種住居地域、	20/10	6 0 %																											
第 2 種住居地域、準住居地域	30/10 以上	5 0 %																											
商業地域・近隣商業地域	二	4 0 %																											
準工業地域及びその他の用途地域	二	6 0 %																											

② 高さ制限のみの緩和を受ける場合、建築物の敷地が、幅員 6 m以上の前面道路に面しており、かつ、当該前面道路に沿って（1 2 m－前面道路幅員）× 1／2 以上の歩道状公開空地を有するとき、幅員 8 m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 市街地住宅総合設計に同じ。（「第 3－2－(2)－①」） ② 自動車保管場所（駐車場） 市街地住宅総合設計に同じ。（「第 3－2－(2)－②」） ③ 駐輪場 市街地住宅総合設計に同じ。（「第 3－2－(2)－③」） 4 再開発方針等適合型総合設計に係る要件 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及び自動二輪車（原動機付自転車は除く。）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 高さ制限のみの緩和を受ける場合、建築物の敷地が、幅員 6 m以上の前面道路に面しており、かつ、当該前面道路に沿って（1 2 m－前面道路幅員）× 1／2 以上の歩道状公開空地を有するとき、幅員 8 m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 市街地住宅総合設計に同じ。（「第 3－2－(2)－①」） ② 自動車保管場所（駐車場） 市街地住宅総合設計に同じ。（「第 3－2－(2)－②」） ③ 駐輪場 市街地住宅総合設計に同じ。（「第 3－2－(2)－③」） 4 再開発方針等適合型総合設計に係る要件 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。	内規の明確化
--	---	---------------

(2) 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。 (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。<table><tr><th>車道幅員（歩車道の区別のない場合はその道路幅員）</th><th>歩道状空地の幅員と前面道路の歩道幅員を加えた幅員</th></tr><tr><td>20m未満</td><td>車道幅員の1/4以上かつ2.0m以上</td></tr><tr><td>20m以上</td><td>5m以上</td></tr></table>歩行者空間の確保を目的としているので、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、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。こと。<table><tr><th>用途地域</th><th>一つの公開空地の面積</th></tr><tr><td>商業系地域</td><td>100m²</td></tr><tr><td>商業系地域以外</td><td>200m²</td></tr></table> (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	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	用途地域	一つの公開空地の面積	商業系地域	100m ²	商業系地域以外	200m ²	(2) 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。 (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。<table><tr><th>車道幅員（歩車道の区別のない場合はその道路幅員）</th><th>歩道状空地の幅員と前面道路の歩道幅員を加えた幅員</th></tr><tr><td>20m未満</td><td>車道幅員の1/4以上かつ2.0m以上</td></tr><tr><td>20m以上</td><td>5m以上</td></tr></table>歩行者空間の確保を目的としているので、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）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、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。こと。<table><tr><th>用途地域</th><th>一つの公開空地の面積</th></tr><tr><td>商業系地域</td><td>100m²</td></tr><tr><td>商業系地域以外</td><td>200m²</td></tr></table> (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	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	用途地域	一つの公開空地の面積	商業系地域	100m ²	商業系地域以外	200m ²	内規の明確化
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																									
用途地域	一つの公開空地の面積																									
商業系地域	100m ²																									
商業系地域以外	200m ²																									
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																									
用途地域	一つの公開空地の面積																									
商業系地域	100m ²																									
商業系地域以外	200m ²																									

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。 <u>(8) 公開空地の計画は、以下に留意すること。</u> ・<u>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ると考えられる設えであること。</u> ・<u>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。</u> ・<u>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。</u> 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す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（少なくとも300㎡以上であること）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、12m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。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(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。 <u>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。</u>	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。 <u>(追加)</u> 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す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（少なくとも300㎡以上であること）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、12m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。<u>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。</u>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<u>ことがある。</u> 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	建築審査会の意見を反映 公開空地から除く部分を集約 運用の見直し (今般の運用に基づく)
---	--	---

・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。)	協定等を活用することが望ましい。 (追 加)	公開空地から除く部分を集約 公開空地から除く部分を明確化												
① 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	① 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													
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①に該当するものを除く。) 上限1.2	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(①に該当するものを除く。) 上限1.1	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(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	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	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	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。	(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	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。) <table><tr><td>高 低 差</td><td>係数(上限)</td></tr><tr><td>1.5m以上3 m以内であるもの</td><td>0.6</td></tr><tr><td>3 mを超え6 m以内であるもの</td><td>0.4</td></tr></table>	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	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。) <table><tr><td>高 低 差</td><td>係数(上限)</td></tr><tr><td>1.5m以上3 m以内であるもの</td><td>0.6</td></tr><tr><td>3 mを超え6 m以内であるもの</td><td>0.4</td></tr></table>	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	
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													
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													

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 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
---	-----

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

・ 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
・ 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
・ 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
・ 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	1.2

第 5 容積の割増

1 容積割増の基準

(1) 割増の算定

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 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
---	-----

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

・ 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
・ 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
・ 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
・ 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	1.2

第 5 容積の割増

1 容積割増の基準

(1) 割増の算定

法第 59 条の 2 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 3 項及び第 6 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 <table><tr><th>総合設計制度の種別</th><th>割増係数 (k_i)</th></tr><tr><td>総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times -$</td></tr><tr><td>市街地住宅総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1)$</td></tr><tr><td>都心居住型総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times \alpha$</td></tr><tr><td>再開発方針等適合型総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times 1.25$</td></tr></table> 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。	総合設計制度の種別	割増係数 (k_i)	総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times -$	市街地住宅総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1)$	都心居住型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times \alpha$	再開発方針等適合型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times 1.25$	法第 59 条の 2 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 3 項及び第 6 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 <table><tr><th>総合設計制度の種別</th><th>割増係数 (k_i)</th></tr><tr><td>総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times -$</td></tr><tr><td>市街地住宅総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1)$</td></tr><tr><td>都心居住型総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times \alpha$</td></tr><tr><td>再開発方針等適合型総合設計</td><td>$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times 1.25$</td></tr></table> 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。	総合設計制度の種別	割増係数 (k_i)	総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times -$	市街地住宅総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1)$	都心居住型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times \alpha$	再開発方針等適合型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times 1.25$
総合設計制度の種別	割増係数 (k_i)																				
総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times -$																				
市街地住宅総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1)$																				
都心居住型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times \alpha$																				
再開発方針等適合型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times 1.25$																				
総合設計制度の種別	割増係数 (k_i)																				
総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times -$																				
市街地住宅総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1)$																				
都心居住型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times (a \times - + 1) \times \alpha$																				
再開発方針等適合型総合設計	$\frac{1}{3} + \frac{1}{8} (9 - v) \times - \times - \} \times 1.25$																				

	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} ：特定行政庁が規則で定める敷地面積の規模で第3－1－（2）敷地規 模で定める敷地面積と同じとする。					
（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。					
	総合設計制度の種別	割増の限度			
	総 合 設 計	$A \times v \times 1.5$ 20 $A \times (v + \frac{1}{10})$ のうちいずれか小さいもの			
	市街地住宅総合設計 都心居住型総合設計	$A \times v \times (a \times \frac{3}{8} + \frac{2}{10})$ $A \times (v + \frac{a \times 15 + 20}{10})$ のうち いずれか小さいもの			
	再開発方針等 適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ 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3項及び第6項第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					
有効公開空地率が、次の表の各欄に掲げる基準建蔽率の区分に応じて、同表の当該各欄に					

	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} ：特定行政庁が規則で定める敷地面積の規模で第3－1－（2）敷地規 模で定める敷地面積と同じとする。					
（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。					
	総合設計制度の種別	割増の限度			
	総 合 設 計	$A \times v \times 1.5$ 20 $A \times (v + \frac{1}{10})$ のうちいずれか小さいもの			
	市街地住宅総合設計 都心居住型総合設計	$A \times v \times (a \times \frac{3}{8} + \frac{2}{10})$ $A \times (v + \frac{a \times 15 + 20}{10})$ のうち いずれか小さいもの			
	再開発方針等 適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ 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3項及び第6項第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					
有効公開空地率が、次の表の各欄に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、同表の当該各欄に					

掲げる数値を満たすこと。	に掲げる数値を満たすこと。													
<table><tr><td>基準建蔽率(c)</td><td>有効公開空地率(S/A)の下限</td></tr><tr><td>5.5／10 未満</td><td>0.5</td></tr><tr><td>5.5／10 以上</td><td>0.2 + (1-c) × 10/4.5 × 0.3</td></tr></table>	基準建蔽率(c)	有効公開空地率(S/A)の下限	5.5／10 未満	0.5	5.5／10 以上	0.2 + (1-c) × 10/4.5 × 0.3	<table><tr><td>基準建ぺい率(c)</td><td>有効公開空地率(S/A)の下限</td></tr><tr><td>5.5／10 未満</td><td>0.5</td></tr><tr><td>5.5／10 以上</td><td>0.2 + (1-c) × 10/4.5 × 0.3</td></tr></table>	基準建ぺい率(c)	有効公開空地率(S/A)の下限	5.5／10 未満	0.5	5.5／10 以上	0.2 + (1-c) × 10/4.5 × 0.3	表記の修正
基準建蔽率(c)	有効公開空地率(S/A)の下限													
5.5／10 未満	0.5													
5.5／10 以上	0.2 + (1-c) × 10/4.5 × 0.3													
基準建ぺい率(c)	有効公開空地率(S/A)の下限													
5.5／10 未満	0.5													
5.5／10 以上	0.2 + (1-c) × 10/4.5 × 0.3													
※c：基準建蔽率は、 <u>法第 53 条第 3 項に基づく緩和を含む建蔽率として取り扱う</u>	※c：基準建ぺい率は、 <u>法第 53 条本文で決まる建ぺい率であり、敷地が角地の場合 c は+1 0%の取扱となる</u>	表記の修正												
第 6 特定施設による容積加算の特例	第 6 特定施設による容積加算の特例	表記の修正、運用の明確化												
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、且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、公開空地による容積率の割増後の延べ面積の算定にあたって、次のそれぞれの基準の範囲内で特例による容積の加算を行うことができるものとする。 ただし、特例による容積加算を行う場合において加算容積率（次の 1 から 5 に規定する特定施設を複数計画する場合はその合計）は、割増容積率に 2 分の 1 を乗じたものを限度とする。	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、且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、公開空地による容積率の割増後の延べ面積の算定にあたって、次のそれぞれの基準の範囲内で特例による容積の加算を行うことができるものとする。 ただし、特例による容積加算を行う場合において加算容積率（次の 1 から 5 に規定する特定施設を複数計画する場合はその合計）は、割増容積率に 2 分の 1 を乗じたものを限度とする。													
1 駐車場の整備に係る特例	1 駐車場の整備に係る特例													
(1) 適用要件	(1) 適用要件													
① 対象施設基準	① 対象施設基準													
ア 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、特定行政庁が指定する区域（駐車場整備地区）内に一般公共の用に供される駐車施設（1 5 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。	ア 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、特定行政庁が指定する区域（駐車場整備地区）内に一般公共の用に供される駐車施設（1 5 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。													
イ 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 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。													
② 管理運営	② 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。	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。													
(2) 容積加算の基準	(2) 容積加算の基準													

① 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（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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1を限度とする。 2 地域コミュニティ施設等の整備に係る特例 （1） 適用要件 地域コミュニティー活動の促進、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。 ① 対象施設 ア 地域コミュニティ施設 町内会、自治会等(地方自治法第260条の2第1項の規定に基づき市長が認可した地縁による団体その他これに類する団体として市長が認めるもの)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ー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、第3-1-(6)により必要となる集会所がある場合は、これとは別に設けられるものであること。 イ 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。 ウ 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。 ② 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特定行政庁と協定を結ぶこと。 （2） 容積加算の基準	① 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（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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1を限度とする。 2 地域コミュニティ施設等の整備に係る特例 （1） 適用要件 地域コミュニティー活動の促進、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。 ① 対象施設 ア 地域コミュニティ施設 町内会、自治会等(地方自治法第260条の2第1項の規定に基づき市長が認可した地縁による団体その他これに類する団体として市長が認めるもの)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ー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、第3-1-(6)により必要となる集会所がある場合は、これとは別に設けられるものであること。 イ 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。 ウ 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。 ② 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特定行政庁と協定を結ぶこと。 （2） 容積加算の基準
--	--

① 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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1と10分の5を敷地面積に乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。 3 文化・福祉施設等の整備に係る特例 (1) 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。 ① 対象施設 ア 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。 イ 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。（ただし、第6-2に該当するものを除く） ウ 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。 ② 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特定行政庁と協定を結ぶこと。 (2) 容積加算の基準 ① 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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1と10分の5を敷地面積に乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。	① 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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1と10分の5を敷地面積に乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。 3 文化・福祉施設等の整備に係る特例 (1) 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。 ① 対象施設 ア 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。 イ 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。（ただし、第6-2に該当するものを除く） ウ 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。 ② 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特定行政庁と協定を結ぶこと。 (2) 容積加算の基準 ① 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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1と10分の5を敷地面積に乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。	
--	--	--

4 バリアフリー施設の整備に係る特例 (1) 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ているものであること。 ① 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。 ② 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。 (2) 容積加算の基準 ① 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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の 2 分の 1 と基準容積率に 0.25 を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。 5 地域施設等の整備に係る特例 (1) 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。 ① 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。	4 バリアフリー施設の整備に係る特例 (1) 適用要件 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。 ① 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。 ② 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。 (2) 容積加算の基準 ① 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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の 2 分の 1 と基準容積率に 0.25 を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。 5 地域施設等の整備に係る特例 (1) 適用要件 <u>周辺地域の防災や安全に寄与する公益的施設、節水に有効な雑用水再利用施設及び地域冷暖房施設等の供給処理施設並びに地域の生活利便の向上に寄与する公益的施設を設けた建築物であること。法第 52 条第 14 項の規定に基づくもので、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム等が該当する。(運用は、平成 8 年 3 月 29 日住街発第 33 号の「中水道施設等を設置する建築物に係る建築基準法第 52 条第 10 項第 1 号の規定の運用について」による)</u> ① 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。	適用要件の明確化 法 52 条 14 項許可基準改訂に併せて修正
--	--	--

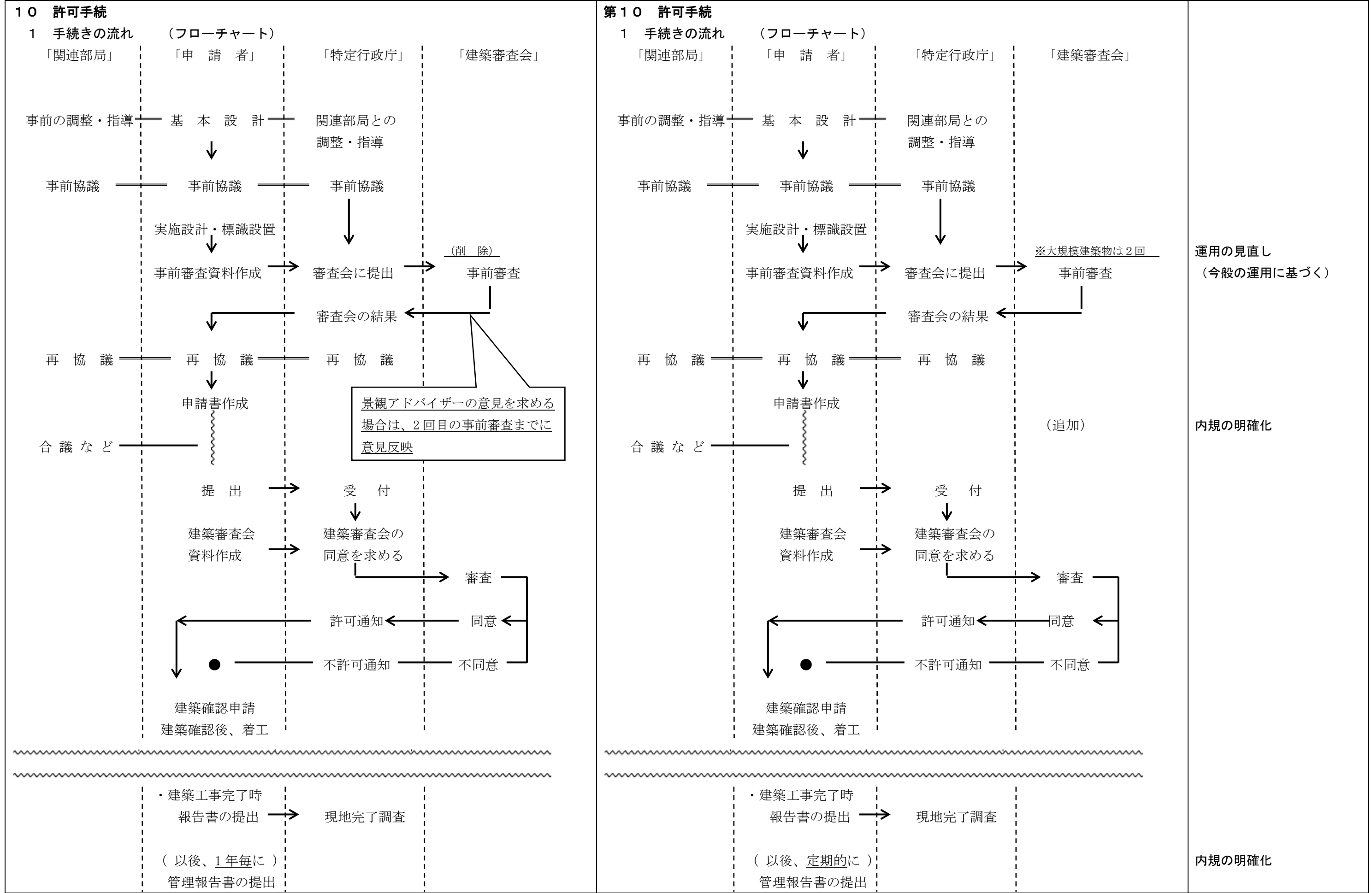
② 管理運営 施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると認められるものであること。 (2) 容積加算の基準 ① 加算面積 加算できる面積は地域施設の必要性、地域への貢献度等に応じて、当該施設部分の床面積の範囲内で特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1と基準容積率に0.25を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。 第7 高さ制限の緩和 1 公開空地の確保 高さ制限の緩和を受ける計画建築物の敷地には、「第5－2」に定める有効公開空地率の1/2以上を確保すること。 2 絶対高さ制限に関する緩和 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の絶対高さ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Si'が基準立面投影面積Si以下であるものとする。 (1)計画建築物立面投影面積Si' Si'とは、各辺における基準点Oi（(3)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。 (2)基準立面投影面積Si Siとは、各スクリーン上において、各辺の長さに絶対高さの限度10mを乗じて得ら	② 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。 (2) 容積加算の基準 ① 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特定行政庁が相当と認める面積とする。 ② 加算の限度 ①に規定する加算容積は、当該建築物の公開空地による容積の割増の2分の1と基準容積率に0.25を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる面積のうち、いずれか小さいものを限度とする。 第7 高さ制限の緩和 1 公開空地の確保 高さ制限の緩和を受ける計画建築物の敷地には、「第5－2」に定める有効公開空地率の1/2以上を確保すること。 2 絶対高さ制限に関する緩和 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の絶対高さ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Si'が基準立面投影面積Si以下であるものとする。 (1)計画建築物立面投影面積Si' Si'とは、各辺における基準点Oi（(3)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。 (2)基準立面投影面積Si Siとは、各スクリーン上において、各辺の長さに絶対高さの限度10mを乗じて得ら	
---	---	--

れる立面面積をいう。 (3)基準点O_i O_iとは、各辺について、その中点から16mの距離だけ外側にある点をいう。 3 道路斜線制限等に関する緩和 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。 (1)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（(3)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。 (2)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をいう。）によって許容される最大の立面面積をいう。 (3)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。 ① 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種住居地域又は準住居地域 ・道路に接する各辺について、当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離 ・その他の各辺については16mに高さが20m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 ② 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。） ・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	れる立面面積をいう。 (3)基準点O_i O_iとは、各辺について、その中点から16mの距離だけ外側にある点をいう。 3 道路斜線制限等に関する緩和 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。 (1)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（(3)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。 (2)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をいう。）によって許容される最大の立面面積をいう。 (3)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。 ① 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種住居地域又は準住居地域 ・道路に接する各辺について、当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離(以下「後退距離」という。)に相当する距離を加えた距離 ・その他の各辺については16mに高さが20m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 ② 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。） ・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 ③ 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 $\frac{A_1 \times L_1 + A_2 \times L_2}{L_0}$ A₁： 16mに高さ 20mを越える部分を有する建築物にあつては、その部分か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 A₂： 12mに高さ 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数値 L₁： 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 L₂： 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ L₀： 各辺の長さ(L₀=L₁+L₂) (4) 高さが 100m を越える建築物に対する(1)の規定の適用については、次の①、②および③を加えたものをもって(1)のS_i’とする。 ① 建築物の高さ 100m 以下の部分の立面投影面積 ② 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 ③ 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 (5) 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S_i’に含めないものとする。 (6) 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 (5) の規定は適用しないものとする。 4 北側斜線及び高度地区の制限に関する緩和について (1) 北側斜線の緩和 北側斜線の主旨は北側隣地等への日照の確保にあるので、日照が損なわれる計画に対する緩和はあり得ない。	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 ③ 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 $\frac{A_1 \times L_1 + A_2 \times L_2}{L_0}$ A₁： 16mに高さ 20mを越える部分を有する建築物にあつては、その部分か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 A₂： 12mに高さ 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数値 L₁： 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 L₂： 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ L₀： 各辺の長さ(L₀=L₁+L₂) (4) 高さが 100m を越える建築物に対する(1)の規定の適用については、次の①、②および③を加えたものをもって(1)のS_i’とする。 ① 建築物の高さ 100m 以下の部分の立面投影面積 ② 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 ③ 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 (5) 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S_i’に含めないものとする。 (6) 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 (5) の規定は適用しないものとする。 4 北側斜線及び高度地区の制限に関する緩和について (1) 北側斜線の緩和 北側斜線の主旨は北側隣地等への日照の確保にあるので、日照が損なわれる計画に対する緩和はあり得ない。	
---	---	--

このため、北側斜線については、原則として緩和は行わない。 (2) 高度地区の制限の緩和 高度地区の制限の主旨も近隣への日照確保のためであり、北側斜線と同じことから、原則として緩和は行わない。ただし、以下のいずれかに該当し、日照条件を十分考慮し、かつ、周辺に配慮した計画の場合は、この限りでない。 ①北側隣地が商業地域等の日影規制のない土地 ②周辺に対する日影規制が市条例基準より 1 ランク厳しく計画されたもの <u>(削 除)</u> 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、<u>[様式 1]の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、特定行政庁と協議の上決定すること。</u>さらに、市街地住宅総合設計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<u>し、公開空地部分を視認しやすい色で明示すること。</u> (3) <u>土地又は建築物に堅固に固定されたものであること。</u> (4) 大きさは、たて 3 0 cm 以上、よこ 5 0 cm 以上とすること。 (5) <u>植栽等の陰に隠れることのないように設置位置に配慮すること。</u> 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。	このため、北側斜線については、原則として緩和は行わない。 (2) 高度地区の制限の緩和 高度地区の制限の主旨も近隣への日照確保のためであり、北側斜線と同じことから、原則として緩和は行わない。ただし、以下のいずれかに該当し、日照条件を十分考慮し、かつ、周辺に配慮した計画の場合は、この限りでない。 ①北側隣地が商業地域等の日影規制のない土地 ②周辺に対する日影規制が県条例基準より 1 ランク厳しく計画されたもの <u>(北側斜線にはセットバックの特例はないので S i の算出にあたっては、注意すること。)</u> 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、<u>[様式 1]の標示板を 2 ヶ所以上設置すること。</u>さらに、市街地住宅総合設計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<u>すること。</u> (3) 堅固に固定されたものであること。 (4) 大きさは、たて 3 0 cm 以上、よこ 5 0 cm 以上とすること。 <u>(追加)</u> 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。	S i 検討の必要性がないため、削除 運用の見直し
--	---	---

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、特定行政庁に報告すること。<u>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。</u> 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	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、<u>公開空地に係る管理規約を添え、</u>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	運用の見直し 内規の明確化
--	---	---------------------------------



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基づくものと同じ範囲を基本とするが、周辺の交通状況や計画内容によっては、特定行政庁が指示した範囲とする。 3事前審査 事前審査の手続きは次のとおりとする。 (1) 事前審査の実施は、建築指導課との協議により審査会開催日の1か月前までに決定するものとする。 (2) 1回目の事前審査までに標識設置報告書の写しを、2回目の事前審査までに交通量調査報告書及び近隣説明報告書を提出すること。 (3) 事前審査に必要な書類は、4－(2)に定める「建築審査会に必要な書類」とする。なお、原則として事前審査を2回以上行う。 4景観アドバイザー会議の意見について 景観アドバイザーの意見を求める建築物の計画においては、アドバイザー会議を1回目及び2回目の事前審査（建築審査会）の間に行うこと。また、2回目の事前審査においては、アドバイザー会議の意見を反映させた計画とすること。 5許可申請について (1)許可申請書 事前審査を2回受けたのちに、次の各号の図書をまとめ、消防同意資料提出書を添付し正副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	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 (追加) 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	内規の明確化 運用の見直し (今般の運用に基づく) 内規の明確化 項ずれの修正 運用の見直し (今般の運用に基づく)
--	--	---

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 特定施設計画書 ⑯ 立面投影面積算定図 ⑰ 日影図 ⑱ 各階平面図 ⑲ 立面図 ⑳ 断面図 ㉑ 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 ㉒ 交通量調査（平日及び休日の調査を行い、調査時間は原則 7 時から 19 時までとする。原則、極端な交通量の増減が想定される日（イベント開催時、悪天候時等）は避けて調査すること。また、調査箇所は事前に建築指導課と協議して決定すること。） ㉓ 風による影響調査(平均地盤面からの最高高さが 5 0 m 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) ㉔ 敷地内外の床仕上高さ計画図兼排水計画図 ㉕ 屋外に設置する建築設備・消防設備等の位置図 ㉖ 免震・制震装置等や特殊な構造形式の収まり図 ㉗ サイン計画図 ㉘ 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 <u>以下の書類を A 3 サイズ片面カラー印刷（左側 2 箇所ホチキス留め）にて提出すること。また、別途 P D F 等指定された形式にてデータの提出も行うこと。</u> <u>【事前審査 1 回目】</u> ①表紙 ②都市計画決定概要図 ③付近見取図 ④付近建築物現況図（凡例表） ⑤設計概要図（コンセプト説明資料） ⑥設計概要書 ⑦緑化計画図 ⑧配置図 ⑨公開空地計画図 ⑩各階平面図 ⑪各階立面図	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 特定施設計画書 ⑯ 立面投影面積算定図 ⑰ 日影図 ⑱ 各階平面図 ⑲ 立面図 ⑳ 断面図 ㉑ 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 ㉒ 交通量調査 ㉓ 風による影響調査(平均地盤面からの最高高さが 5 0 m 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) ㉔ 敷地内外の床仕上高さ計画図兼排水計画図 ㉕ 屋外に設置する建築設備・消防設備等の位置図 ㉖ 免震・制震装置等や特殊な構造形式の収まり図 ㉗ サイン計画図 ㉘ 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 <u>（１）の図書の内、⑥から⑩まで、⑬、⑮から⑳まで、その他必要として指示された資料を A 3 又は A 2 の同一サイズにて、平綴じで 1 5 部製本し提出すること。</u>	内規の明確化 運用の見直し （今般の運用に基づく）
--	---	---

⑫断面図 ⑬日影図 【事前審査2回目】 上記に加え、 ⑤－2イメージパース ⑦－2照明計画図（照度分布図含む） ⑭交通量調査概要書 ⑮風環境調査概要書 【本審査】 事前審査2回目と同様とする。 6 工事完了以降の手続き （1）竣工検査 計画建築物について、建築基準法に基づく完了検査以前に建築指導課の竣工検査を受検すること。竣工検査の実施は2週間前までに日程の調整を行い、係員の指示に従い現地採寸等の準備を行うこと。なお、建築指導課の検査は外構計画及び特定施設部分の施工が完了していない場合、受検することができない。 （2）工事完了時の報告等 公開空地等の維持管理責任者（変更）届及び公開空地等の維持管理報告書（及び所有権の譲渡等により許可時から建築主等が異なる場合には、建築主等の変更届）を提出すること。 （3）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。 7 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 附 則（平成20年1月8日改訂） （施行期日） 第3許可基準及び第8公開空地等の標示及び維持管理の改正規定は平成20年4月1日に施行し、その他の改正規定は即日施行（平成20年1月8日）とする。 附 則（令和7年4月1日改訂） （施行期日） 改正規定は令和7年4月1日施行とする。	5 工事完了以降の手続き （追加） （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 第3許可基準及び第8公開空地等の標示及び維持管理の改正規定は平成20年4月1日に施行し、その他の改正規定は即日施行（平成20年1月8日）とする。	項ずれの修正 内規の明確化 内規の明確化 項ずれの修正 表記の修正 今回改訂分を追記
---	--	--

第 1 2 様式

〔様式 1〕 公開空地に掲示する掲示板

掲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 一般の総合設計、市街地住宅総合設計、都心居住型総合設計、再開発方針等適合型総合設計

この公開空地は、建築基準法第 59 条の 2 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。

福岡市

令和 ○年○月

所有者 ○ ○ ○ ○

管理者 ○ ○ ○ ○

公園

公開空地

現在地

イ 特定施設（文化・福祉施設等）の整備に係る特例を受けたもの

この公開空地及び○○○は、建築基準法第 59 条
の 2 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。

福岡市

令和 ○年○月

所有者 ○ ○ ○ ○

管理者 ○ ○ ○ ○

公園

公開空地

○○○
(1階部分)

現在地

第 1 2 様式

〔様式 1〕 公開空地に掲示する掲示板

掲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 一般の総合設計、市街地住宅総合設計、都心居住型総合設計、再開発方針等適合型総合設計

この公開空地は、建築基準法 59 条の 2 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。

福岡市

平成 ○年○月

建築主 ○ ○ ○ ○

管理者 ○ ○ ○ ○

公園

公開空地

イ 特定施設（文化・福祉施設等）の整備に係る特例を受けたもの

この公開空地及び○○○は、建築基準法 59 条
の 2 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。

福岡市

平成 ○年○月

建築主 ○ ○ ○ ○

管理者 ○ ○ ○ ○

公園

公開空地

○○○
(1階部分)

誤謬の修正
内規の明確化

改元

将来の変更に対応

改元
内規の明確化

将来の変更に対応

[様式2] 建築物の玄関ホール等に掲示する掲示板

ア 市街地住宅総合設計・都心居住型総合設計

この建築物は、建築基準法第 59 条の 2 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）

令和 ○年 ○月
所有者 ○ ○ ○ ○
管理者 ○ ○ ○ ○管理組合

イ 特定施設（文化・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、建築基準法第 59 条の 2 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）

令和 ○年 ○月
所有者 ○ ○ ○ ○
管理者 ○ ○ ○ ○

[様式2] 建築物の玄関ホール等に掲示する掲示板

ア 市街地住宅総合設計・都心居住型総合設計

この建築物は、建築基準法第 59 条の 2 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）

平成 ○年 ○月
建築主 ○ ○ ○ ○
管理者 ○ ○ ○ ○管理組合

イ 特定施設（文化・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、建築基準法第 59 条の 2 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）

平成 ○年 ○月
建築主 ○ ○ ○ ○
管理者 ○ ○ ○ ○

内規の明確化

改元
将来の変更に対応

内規の明確化

改元
将来の変更に対応

[様式 3]

公 開 空 地
() 施設 維持管理責任者選任（変更）届

福 岡 市 長 様 令和 年 月 日

届出者
住 所
TEL ()
氏 名

下記の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
() 施設 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 3]

公 開 空 地
() 施設 維持管理責任者選任（変更）届

福 岡 市 長 様 平成 年 月 日

届出者
住 所
TEL ()
氏 名

下記の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
() 施設 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。

改元

押印廃止

押印廃止

(裏面)					(裏面)					提出書類の追加							
公開空地	実 面 積		有 効 面 積		有 効 公 開 空 地 率		公開空地	実 面 積			有 効 面 積		有 効 公 開 空 地 率				
	㎡		㎡		%			㎡			㎡		%				
住宅施設	住 宅 戸 数		住宅部分床面積		住 宅 施 設 の 割 合		住宅施設	住 宅 戸 数			住宅部分床面積		住 宅 施 設 の 割 合				
	戸		㎡		%			戸			㎡		%				
特定施設	施 設 名 称		施 設 内 容		施 設 部 分 床 面 積		特定施設	施 設 名 称		施 設 内 容		施 設 部 分 床 面 積					
					%							%					
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		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																	
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																	
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 現況写真（標示看板及び公開空地を確認できるもの）を添付して下さい。																	

[様式6－1]

総合設計設計概要書 [1]

1	建築物主住所氏名				
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	計画建蔽率		基準建蔽率	
	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 (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		
	・ ----- 総合設計制度		階	用途	床面積
	・ 特定施設 有・無 ()				内車庫面積
14	許可対象条項				
	・ 法第52条(容積率)				
	・ 法第55条(第1種低層住居専用地域内及び第2種低層住居専用地域の高さ)				
	・ 法第56条第1項第1号(道路斜線)				
	・ 法第56条第1項第2号(隣地斜線)				
	・ 法第58条(高度地区)				
15	その他の事項		計画	義務	
	・ 紛争予防条例 車 () > ()				
	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 (m ²)		計		

[様式6－1]

総合設計設計概要書 [1]

1	建築物主住所氏名				
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 (m ²)	V =	%	v =	%
8	建築物主要用途				
	基準立面投影面積				
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		
	・ ----- 総合設計制度		階	用途	床面積
	・ 特定施設 有・無 ()				内車庫面積
14	許可対象条項				
	・ 法第52条(容積率)				
	・ 法第55条(第1種低層住居専用地域内及び第2種低層住居専用地域の高さ)				
	・ 法第56条第1項第1号(道路斜線)				
	・ 法第56条第1項第2号(隣地斜線)				
	・ 法第58条(高度地区)				
15	その他の事項		計画	義務	
	・ 紛争予防条例 車 () > ()				
	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 (m ²)		計		

表記の修正

[様式6－2]				[様式6－2]				
総合設計		設計概要書 [2]		建築物名称：				
令第136条・市細則第18条の2による基準			計 画	令第136条・市細則第18条の2による基準			計 画	
1	絶 対 空 地 率	%＜	%	○ K	1	絶 対 空 地 率	%＜	
2	敷 地 面 積 の 下 限	m ² ＜	m ²	○ K	2	敷 地 面 積 の 下 限	m ² ＜	
福岡市総合設計取扱要領による基準			計 画	福岡市総合設計取扱要領による基準			計 画	
1	前 面 道 路 幅 員 の 下 限	m≤	m	○ K	1	前 面 道 路 幅 員 の 下 限	m≤	
2	有 効 公 開 空 地 率 の 下 限	%＜	%	○ K	2	有 効 公 開 空 地 率 の 下 限	%＜	
3	歩 道 状 空 地	m≤	m	○ K	3	歩 道 状 空 地	m≤	
4	1つの公開空地の面積の下限	m ² ≤	m ²	○ K	4	1つの公開空地の面積の下限	m ² ≤	
5	空地の緑化率	30% ≤ (歩道状空地を除いた場合)	% (%)	○ K	5	空地の緑化率	30% ≤ (歩道状空地を除いた場合)	
6	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 平均面積	25% (m ²) ≤ m ² ≤ m ² ≤	% (m ²) m ² m ²	○ K	6	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 平均面積	25% (m ²) ≤ m ² ≤ m ² ≤	
7	自 動 車 保 管 場 所	最低設置率	% ≤	○ K	7	自 動 車 保 管 場 所	最低設置率	
8	容 積 の 割 増	公開空地による割増の算定		○ K	8	容 積 の 割 増	公開空地による割増の算定	
割増の限度		v : max1 = v × (a × $\frac{3}{8}$ + $\frac{3}{2}$) = ____% v : max2 = v + $\frac{a \times 15 + 20}{10}$ = ____% a : 住宅の用途に供する部分の割合 (aは市街地型、都心居住型のみ適用、限度2/3) K _A = ____※K _A は特定行政庁が認めた場合に限る。			割増の限度		v : max3 = v × (1 + (S / A - 0.1) × k _i × K _A) = ____% v : max2 = v + $\frac{a \times 15 + 20}{10}$ = ____% S / A (有効公開空地率) = ____% a : 住宅の用途に供する部分の割合 k _i = { - + (9 - v) × - × - } × (a × - + 1) × α = ____ (aは市街地型、都心居住型のみ適用、限度2/3) K _A = ____※K _A は特定行政庁が認めた場合に限る。	
9	容 積 の 加 算	○駐車場の整備 加算の限度 v : max4 = v : max3 × $\frac{1}{2}$ = ____% ○地域コミュニティ施設等及び文化・福祉施設等の整備 加算の限度 v : max4 = v : max3 × $\frac{1}{2}$ = ____% ○バリアフリー施設及び地域施設の整備 加算の限度 v : max4 = v : max3 × $\frac{1}{2}$ = ____% v : max6 = v × 0.25 = ____%		○ K	9	容 積 の 加 算	○駐車場の整備 加算の限度 v : max4 = v : max3 × $\frac{1}{2}$ = ____% ○地域コミュニティ施設等及び文化・福祉施設等の整備 加算の限度 v : max4 = v : max3 × $\frac{1}{2}$ = ____% ○バリアフリー施設及び地域施設の整備 加算の限度 v : max4 = v : max3 × $\frac{1}{2}$ = ____% v : max6 = v × 0.25 = ____%	
10	緩 和 容 積 率	計画建築物容積率			10	緩 和 容 積 率	計画建築物容積率	
○緩和容積率		v : max3 + v ₁ + v ₂ + v ₃ = ____% > ____%		○緩和容積率		v : max3 + v ₁ + v ₂ + v ₃ = ____% > ____%		
v : max1 v : max2 > 緩和容積率		(容積対象面積 m ²)		v : max1 v : max2 > 緩和容積率		(容積対象面積 m ²)		

11	天 空 遮 蔽 量 の 比 較	基準立面投影面積 S i > 計画建築物立面投影面積 S i'	OK	11	天 空 遮 蔽 量 の 比 較	基準立面投影面積 S i > 計画建築物立面投影面積 S i'	OK	
	面				面			
	面				面			
	面				面			