

福岡県総合設計許可要綱
(平成21年4月)

要 綱 目 次

- 第1 目的
- 第2 基本方針
- 第3 用語の定義
- 第4 許可要件
 - 1 対象地域
 - 2 敷地規模要件
 - 3 敷地形態
 - 4 接道要件
 - 5 日影規制要件
 - 6 建築計画に係る要件
 - 7 敷地内空地率の下限
 - 8 公開空地
 - 9 計画建築物の敷地が容積率等を定める区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い
- 第5 容積の割増し
 - 1 容積の割増しを適用する計画建築物の要件
 - 2 容積の割増し
 - 3 容積の割増し後の延べ面積
 - 4 計画建築物の敷地が計画道路又は予定道路の部分を含む場合の延べ面積の算定
 - 5 共同住宅の附属自動車車庫の特例
 - 6 他の都市計画による緩和措置との併用
 - 7 法第52条第1項第5号又は同条第8項との併用
 - 8 法第52条第14項による容積率緩和に関する許可との併用
- 第6 絶対高さ制限に関する緩和
 - 1 絶対高さ制限に関する緩和の計画建築物の要件
 - 2 絶対高さ制限に関する緩和
- 第7 道路斜線制限等に関する緩和
 - 1 道路斜線制限等に関する緩和の計画建築物の要件
 - 2 道路斜線制限及び隣地斜線制限に関する緩和
 - 3 北側斜線制限に関する緩和
 - 4 計画建築物の敷地が道路斜線制限等の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる場合の取扱い
- 第8 公開空地等の標示及び維持管理
 - 1 標示
 - 2 公開空地等の維持管理
- 第9 広告物の掲出及び設置
- 第10 許可申請手続
 - 1 近隣説明等
 - 2 許可申請書

別表（第10 関係）許可申請書に添付する書類の指定色

第1 目的

この要綱は、一般的な総合設計に加え、街なかの区域において計画される建築計画について、市街地の歩道や緑化の創出、子育ての環境の整備など市街地環境の整備を図り、持続可能なまちづくりを推進し、快適、潤いのある安全・安心のまちづくりを実現するため、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2に基づく総合設計制度許可の基本方針等を定めるものである。

第2 基本方針

- 1 この要綱に定める許可の要件は、総合設計制度に係る許可を受けようとする建築計画が満たしておかなければならない基本的な要件を示したものであり、実際の許可については総合設計制度の趣旨等を考慮して総合的見地から許可の適否を判断するものとする。
- 2 総合設計制度に係る許可を受けようとする建築計画は、総合的な市街地環境の改善に寄与するものであり、かつ、次に掲げる事項のみに寄与するものでなければならない。
 - (1) 都市防災強化の促進
 - (2) 土地の合理的な利用及び健全かつ有効な高度利用の促進
 - (3) 街なかの活性化
 - (4) 街なか居住の推進
 - (5) 福祉のまちづくりの推進
 - (6) 市街地の緑化の推進
 - (7) 環境性能が優れた建築物ストックの形成
 - (8) 良好な都市景観の創造

第3 用語の定義

この要綱における用語の定義は、次に定めるところによる。

- | | |
|-----------------|---|
| (1) 計画建築物 | 総合設計の計画に係る建築物 |
| (2) 基準建ぺい率 | 法第53条に規定する建ぺい率 |
| (3) 空地面積 | 敷地面積から建築面積を除外した面積 |
| (4) 空地率 | 空地面積の敷地面積に対する割合 |
| (5) 基準容積率 | 法第52条に規定する容積率 |
| (6) 絶対高さ制限 | 法第55条第1項による建築物の高さの制限 |
| (7) 道路斜線制限 | 法第56条第1項第1号による道路からの高さの制限 |
| (8) 隣地斜線制限 | 法第56条第1項第2号による隣地からの高さの制限 |
| (9) 北側斜線制限 | 法第56条第1項第3号に規定する高さの制限 |
| (10) 街なか | 都市計画法に基づく「都市計画区域マスタープラン」として策定された福岡県大規模集客施設の立地ビジョンに示された拠点の区域 |
| (11) 賑わい施設 | 集客施設など、街なかの活性化に資する施設で別に定めるもの |
| (12) CASBEE | 建築物総合環境性能評価システム |
| (13) 一般型総合設計 | 街なか再生型総合設計以外の総合設計 |
| (14) 街なか再生型総合設計 | 街なかの活性化に資する建築計画で福祉のまちづくりやサステナブル（持続可能）な建築を推進するものとして、次のいずれかに該当する建築計画に適用する総合設計 |

- ア 街なか居住タイプ 次の全てに該当するものの建設に適用する総合設計
- (ア) 住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の3分の2以上であること。
- (イ) 直接地上へ通ずる出入口のある階には賑わい施設を設置し、賑わい施設の用に供する部分の床面積の合計が当該階の床面積の合計の概ね2分の1以上又は概ね道路に面した部分が賑わい施設等に利用されていること。
- イ 賑わい創出タイプ 賑わい施設の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の3分の1以上であるもの。
- ウ 街なかマンション建替えタイプ
- 原則として、建築後30年を経過した主たる用途がマンション(マンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号)第2条第1項第1号に規定するマンションをいう。以下同じ。)である建築物を建替えるもの。ただし、従前のマンション用途以外の用途に供していた部分の床面積の合計が、建替え後も増加しないものに限る。

第4 許可要件

法第59条の2に基づく許可の要件は次のとおりとする。

1 対象地域

原則として、総合設計の型により敷地の過半が、次に掲げる基準に該当する区域であること。

(1) 一般型総合設計

都市計画区域内の用途地域の指定がある地域

(2) 街なか再生型総合設計

ア 街なか居住タイプ 街なかの区域及びその周辺100メートルで用途地域の指定のある区域(第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く。)

イ 賑わい創出タイプ 街なかの区域で近隣商業地域及び商業地域の区域

ウ 街なかマンション建替えタイプ

街なかの区域及びその周辺100メートルで用途地域の指定のある区域(第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く。)

2 敷地規模要件

計画建築物の敷地面積の最低限度は、総合設計の型により下の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表の右欄に掲げる数値以上でなければならない。

ア 一般型総合設計

用途地域	敷地規模 (㎡)
第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	3,000
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・工業地域・工業専用地域	2,000

第2種住居地域・準住居地域・準工業地域	1,000
近隣商業地域・商業地域	500

イ 街なか再生型総合設計（街なか居住タイプ）

用途地域	敷地規模 (㎡)
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	1,000
近隣商業地域・商業地域	500

ウ 街なか再生型総合設計（賑わい創出タイプ）

用途地域	敷地規模 (㎡)
近隣商業地域・商業地域	500

エ 街なか再生型総合設計（街なかマンション建替えタイプ）

用途地域	敷地規模 (㎡)
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・近隣商業地域・商業地域・準工業地域・工業地域	500

3 敷地形態

敷地は共同化等により、集約して規模の拡大を図り、できる限り整形のものとする。

4 接道要件

計画建築物の敷地は、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表の右欄に掲げる数値以上の幅員の道路（市町村が認めた道路については幅員5m以上）に当該敷地の周辺の長さの6分の1以上（マンション建替えタイプにおいては、8分の1以上）が接していなければならない。

用途地域	道路幅員 (m)
第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域・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	6
近隣商業地域・商業地域・工業地域・工業専用地域	8

5 日影規制要件

計画建築物は、法第56条の2及び福岡県建築基準法施行条例（昭和46年福岡県条例第29号。以下「施行条例」という。）第25条の2に基づく制限に適合するほか、基準容積率が10分の30以下の区域(日影を生じさせる部分が、近隣商業地域及び商業地域である区域を除く。)においては、平均地盤面から4メートルの高さの水平面で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、原則として敷地外に終日日影となる部分を生じさせてはならない。

なお、日影規制のない準工業地域においても、施行条例の別表中「法別表第4（に）欄の号」の欄の適用に当たっては、準工業地域で10分の20の区域であって15メートル高度地区又は20メートル高度地区が指定された区域とみなして適用する。

6 建築計画に係る要件

- (1) 前面道路に沿って、通行可能な幅員2メートル以上（既設の歩道と一体的利用することにより2.0メートル以上確保できる場合を除く。）の歩道空地を設けること。
- (2) 計画建築物（延べ床面積2,000平方メートル以上の建築物に限る。）は、CASBE Eの評価制度による格付において「B+」以上でなければならない。
- (3) 福岡県福祉のまちづくり条例（平成10年福岡県条例第4号。以下「福祉条例」という。）に規定するまちづくり施設に該当する計画建築物は、福祉条例第14条第1項の規定に基づき、同条例施行規則（平成10年福岡県規則第41号。以下「福祉規則」という。）で定めた整備基準（以下「整備基準」という。）に適合していなければならない。
- (4) 第8項(1)に規定する公開空地は、中高木の植栽や花壇等を設けるなど緑化を図るとともに、適切な位置に休憩施設を設けなければならない。この場合、緑化された面積の公開空地の面積に対する割合（以下「緑化率」という。）は20パーセント以上でなければならない。

7 敷地内空地率の下限

計画建築物の空地率は、次の表の左欄に掲げる基準建ぺい率の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上でなければならない。

基準建ぺい率 (X)	空地率の下限	
	容積率の割増の場合	絶対高さ制限に関する緩和又は道路斜線制限等に関する緩和の場合
$X \leq 5 / 10$	1. 15 - X	1. 1 - X
$5 / 10 < X \leq 5.5 / 10$	6. 5 / 10	6 / 10
$5.5 / 10 < X$	1. 2 - X	1. 15 - X

注) 道路斜線制限等とは、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限をいう。

8 公開空地

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次のアからオまでのすべてに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

ア 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が通行する敷地内の通路を除く。）であること。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。

イ 最小幅員が4メートル以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地の当該道路に接する部分の全長にわたって設けられ（最小限必要な車路のみによって分断されているものは、敷地の当該道路に接する部分の全長にわたって設けられているものとみなす。）、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）は除く。

また、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（以下「貫通公開空地」という。）にあつては、最小幅員が2メートル以上のものであること。

ウ 歩道状公開空地又は貫通公開空地以外の公開空地（以下「広場状公開空地」という。）の一面積は、次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じて、同表の右欄に掲げる数値以上であること。ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令（昭和25年政令第338

号。以下「令」という。)第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模に満たないときは、一の広場状公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、当該敷地面積の10分の1以上かつ100平方メートル以上であること。

用途地域	一の広場状公開空地の面積 (㎡)
第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	300
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・工業専用地域	200
近隣商業地域・商業地域	100

エ 広場状公開空地の全周の8分の1以上が道路、歩道状公開空地又は貫通公開空地に接していること。

オ 広場状公開空地に接する道路との高低差(階段又は傾斜路により、道路と有効に通じている部分における高低差(当該公開空地が高低差のある公開空地を経由して道路に通じる場合には、当該公開空地と道路との高低差を加えたもの)をいい、高低差の異なる2カ所以上で接続する場合にはこれらの平均の高さをいう。以下同じ。)が、6メートル以内であること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道等に連絡する公開空地等で、道路との高低差が歩行者の利便に寄与するものは、この限りでない。

(2) 有効公開空地面積

ア 公開空地の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次の表の左欄に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に同表の右欄に掲げる基本係数を乗じて算定するものとする。

公開空地又は公開空地の部分の種別		基本係数 Φ
(ア) 歩道状公開空地及び貫通公開空地(幅が4メートルを超えるものにあつては、幅が4メートル以内の部分に限る。既存の歩道がある場合は、既存の歩道を含め6メートル以内の部分に限る。)	整備延長長さ 40メートル未満	1.5 (1.3)
	40メートル以上 100メートル未満	1.8 (1.4)
	100メートル以上	2.0 (1.5)
(イ) 面積が300平方メートル以上で道路(少なくとも1の道路の幅員は6メートル以上であること。)若しくは歩道状公開空地に周長の3分の1以上が接する公開空地又は公開空地の部分(ア)に該当する公開空地を除く。)		1.2 (1.0)
(ウ) 面積が300平方メートル以上で幅員が6メートル以上の道路若しくは歩道状公開空地に接する公開空地又は公開空地の部分(ア)(イ)に該当する公開空地を除く。)		1.0 (1.0)
(エ) (ア)から(ウ)に該当しない公開空地又は公開空地の部分		0.8 (0.9)

※一般型総合設計にあつては、()内の係数を適用する。

イ 次の表の左欄のいずれかに該当する公開空地又は公開空地の部分の有効面積は、当該公開空地又は公開空地の部分の面積にアに規定する基本係数を乗じて得たものに、次の表の

左欄に掲げる区分に従い、同表の右欄に掲げる修正係数を乗じて算定するものとする。

公開空地又は公開空地の部分の状態	修正係数 Ψ
(ア) 道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの(貫通公開空地及び貫通公開空地につながる広場状公開空地を除く。)	0.6
(イ) 公開空地の高さが、当該公開空地に面している道路と比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの(地形上、道路から連続して高さに変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等で、道路との高低差が歩行者の利便に寄与するものを除く。)	0.5
(ウ) ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分(以下「ピロティ等」という。)によって覆われている公開空地又は公開空地の部分(はり下(はりがない場合には床板下。以下同じ。)10メートル以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。)	
(a) はり下5メートル以上	0.8
(b) はり下2.5メートル以上5メートル未満	0.6
(c) はり下2.5メートル未満	0
(エ) 公開空地又は公開空地の部分の位置、意匠、形態等が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で、次に掲げるもの	
(a) 地域の良好な景観を形成する高木等を植樹し、都市景観の形成に特に寄与すると認められるもの	1.2 (1.1)
(b) 主要な道路を結ぶ通り抜けの通路及び地域コミュニティーの推進等で特に市街地の利便に寄与するもの	
(オ) 上記以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0

※一般型総合設計にあっては、()内の係数を適用する。

ウ 計画建築物の有効公開空地率は、次の表の左欄に掲げる基準建ぺい率の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上でなければならない。

基準建ぺい率 (X)	有効公開空地率の最低限度 ($S/A = \sum(S_i \times C_i)/A$)
$X < 5.5/10$	5/10
$5.5/10 \leq X$	$13/15 - X \times 2/3$

S : 有効公開空地面積の合計 = $\sum(S_i \times C_i)$

S_i : 公開空地等又は公開空地等の部分の面積

C_i : 評価係数 = $\Phi_i \times \Psi_i$

A : 敷地面積

9 計画建築物の敷地が容積率等を定める区域、地域又は地区の内外にわたる場合の取扱い

計画建築物の敷地が容積率等を定める区域、地域又は地区の内外にわたる場合は、法第52条から第54条まで、第55条から第56条の2まで及び法第58条に規定するとき並びにこの要綱に別に定めのあるときを除き、当該計画建築物又はその敷地の全部が、当該敷地の過半の属する区域、地域又は地区にあるものとみなして、この要綱の規定を適用する。

第5 容積の割増し

1 容積の割増しを適用する計画建築物の要件

容積の割増しに係る許可を受けようとする計画建築物は、第4の第1項から第8項までのすべての条件を満たしていなければならない。

また、第3項による割増しに応じた条件について、将来にわたり適正に維持管理されると認められるものでなければならない。

2 容積の割増し

(1) 許可による容積の割増しは、基準容積率に0.25を乗じた数値に敷地面積を乗じて得られる延べ面積と10分の10に敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを上限とする。

(2) (1)の規定にかかわらず、街なか再生型総合設計において、次のいずれかに該当する計画建築物に係る許可による容積の割増しは、基準容積率が10分の20以下の場合にあっては基準容積率に0.50を乗じた数値に敷地面積を乗じて得られる延べ面積、基準容積率が10分の20を超え10分の40以下の場合にあっては基準容積率に0.25を乗じ、10分の5を加えた数値に敷地面積を乗じて得られる延べ面積、基準容積率が10分の40を超える場合にあっては10分の15に敷地面積を乗じて得られる延べ面積を上限とする。

ア ひとにやさしいまちづくりの推進に寄与し、他の建築物のインセンティブとなる計画建築物

イ 街なか再生に寄与する機能を有する計画建築物

ウ 公開空地の緑化を図ることにより都市環境の改善に特に貢献すると認められる計画建築物で、周辺地域の状況と調和するもの

エ 持続可能なまちづくりを進めるにあたり、環境性能に特に優れ、他の建築物のインセンティブとなる計画建築物

(3) 上記(1)(2)の規定にかかわらず、街なか再生型総合設計の街なか居住タイプ及び賑わい創出タイプにおいて、特に街なか再生、都市防災に有効である施設を整備した計画建築物については、基準容積率が10分の20以下の場合にあっては基準容積率に0.6を乗じた数値に敷地面積を乗じて得られる延べ面積、基準容積率が10分の20を超え10分の40以下の場合にあっては基準容積率に0.4を乗じ、10分の4を加えた数値に敷地面積を乗じて得られる延べ面積、基準容積率が10分の40を超える場合にあっては10分の20に敷地面積を乗じて得られる延べ面積を上限とする。ただし、上記の規定を超えて割増しされる面積は、この号の規定により整備された施設面積を上限とする。

3 容積の割増し後の延べ面積

許可による容積の割増し後の計画建築物の延べ面積は、次の式によって得られる面積を上限とする。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_j \times \alpha\} + B$$

A : 敷地面積

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積

K_i : 基準容積率に応じた割増し係数で表1に定めるもの

K_j : 用途地域及び敷地面積に応じた割増し係数で表2に定めるもの

α : 街なか再生型総合設計の適用を受ける建築計画の状況等に応じ、表3に掲げる評価

点の合計に1を加えたもの。(1.5を超える場合は1.5とする。一般型は $\alpha = 1$)

B : 街なか再生又は都市防災に寄与する施設整備に係る特例面積で表4に定めるもの
表1

基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)
$v < 10 / 10$	2 / 3
$10 / 10 \leq v < 90 / 10$	$(17 - v) / 24$
$90 / 10 \leq v$	1 / 3

表2

用途地域	敷地面積(A)	割増係数 (K _j)
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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - A'}{5,000 - A'}$
上記以外の地域又は区域		1

A' : 第4第2項の表で規定する総合設計の型、用途地域に応じた敷地規模

(1) 街なか再生型総合設計

表3

適用番号	評価点	建築計画の状況等
①	0.1	計画建築物が、望ましい基準に適合していること
②	0.1	住宅の用途に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の5分の4以上であり、住戸専用面積が70平方メートル以上(賃貸の場合は60平方メートル以上)かつ120平方メートル未満の住戸が全体の3分の2以上であるもの
③	0.1	1、2階部分に賑わい施設を設け、その床面積の合計が当該階の床面積の3分の2以上であるもの (街なか居住タイプに限る。)
④	0.15	物品販売業を営む店舗を含む賑わい施設の用に供する部分の床面積の合計が計画建築物の延べ面積の5分の2以上であるもの(賑わい創出タイプに限る。)
⑤	0.1 (0.15)	オープンカフェテラス等賑わい創出に寄与すると認められる屋外施設を設けたもの※
⑥	0.1	パークアンドライド等に寄与する駐車場を整備したもの
⑦	0.1	一般に開放された駐輪場を設けたもの
⑧	0.2	図書館、文化センター、生涯学習センター等の公共施設を設けたもの
⑨	0.1	計画建築物が、CASBEEの評価制度による格付において「A」以上であること(⑩との併用は不可)
⑩	0.2	計画建築物が、CASBEEの評価制度による格付において「S」であり、屋上緑化など都市環境の形成に特に寄与すると認められるもの(⑨、⑩との併用は不可)

⑩	0.1	屋上緑化若しくは太陽光発電等を設け、特に環境に配慮したと認められるもの(⑩との併用は不可)
---	-----	---

望ましい基準：福祉条例第14条第2項に基づき、福祉規則で定めた基準

※賑わい創出タイプで屋内施設と一体的な利用がなされ、相乗効果が期待できるものにあつては、()内の評価点を適用する。

(2) 街なか再生型総合設計（街なか居住タイプ・賑わい創出タイプ）

表4

B	子育て支援施設、児童広場等の整備を行った場合は、子育て支援施設の床面積 (S^{B1}) を $S^{B1} \times K_i \times K_j$ で算出して得られた面積
	医療・福祉施設の整備を行った場合は、当該施設の床面積 (S^{B2}) を $S^{B2} \times K_i \times K_j$ で算出して得られた面積
	地域防災を向上させ、安全安心のまちづくりの推進に寄与すると認められる耐震性貯水槽を設けた場合は、当該貯水槽の容量1立方メートルあたり2平方メートルに換算した面積 (S^{B3}) を $S^{B3} \times K_i \times K_j$ で算出して得られた面積

4 計画建築物の敷地が計画道路又は予定道路の部分を含む場合の延べ面積の算定

公開空地が計画建築物の敷地のうち都市計画法（昭和43年法律100号）に基づき都市計画に定められた道路（以下「計画道路」という。）又は法第42条第1項第4号に規定する道路（以下「予定道路」という。）に係る部分にあり、かつ、前項の式によって得られる割増し後の延べ面積を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値（計画建築物の敷地が当該数値の異なる地域又は区域の2以上にわたる場合にあつては、当該地域又は区域の当該数値に、その敷地の当該地域又は区域内にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とし、以下「指定容積率」という。）を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、前項に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、前項の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは、「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて適用する前項に掲げる式によって得られる面積以下でなければならない。この場合においては、第4第8項(2)ウの規定の適用において「有効公開空地率」の算定に当たっては有効公開空地面積及び敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積、敷地面積を除いた面積で算定するものとする。

5 共同住宅の附属自動車車庫の特例

(1) 次のいずれにも該当する共同住宅に附属する自動車車庫（令第2条第1項第4号及び第3項の規定により延べ面積に算入しないこととされる部分を除く。以下「駐車場」という。）については、第5第2項及び第3項の規定に基づく容積の割増しと併せて、共同住宅の住戸戸数を超える部分で一般開放する自動車車庫の部分の床面積の合計を限度として知事が適当と認める面積の特別の容積の割増しを行うことができるものとする。

ア 共同住宅に附属する自動車車庫の収容台数の合計が、当該共同住宅の住宅戸数以上であること。

イ 1階部分に設けるものでないこと。ただし、半地下式自動車車庫等であっても敷地内の

空地の利用に支障がなく、かつ市街地景観に配慮していると認められるものについては、この限りでない。

(2) 前号の規定に基づく容積の割り増しは、第5第2項及び第3項の規定に基づく容積の割増しの2分の1を限度とする。

6 他の都市計画による緩和措置との併用

高度利用地区、地区計画その他の都市計画により、容積率等の緩和を伴う制度の適用を受ける計画建築物は、対象外とする。

7 法第52条第1項第5号、同条第8項との併用

法第52条第1項第5号及び同条第8項の適用を受ける建築物については、総合設計制度による容積率の割増しは適用しない

8 法第52条第14項による容積率緩和に関する許可との併用

原則として、容積率緩和に関する許可を受けた建築物については、総合設計制度による容積率の割増しは適用しない。

第6 絶対高さ制限に関する緩和

1 絶対高さ制限に関する緩和の計画建築物の要件

絶対高さ制限に関する緩和に係る許可を受けようとする計画建築物は、第4第1項から第7項（第6項（4）の適用については「第8項（1）に規定する公開空地」を「空地」と読み替えて適用する。）までのすべての条件を満たしていなければならない。

2 絶対高さ制限に関する緩和

許可による絶対高さ制限に関する緩和は、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、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。）において、 S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合においては、 S_i' とは O_i （各辺についてその中点から16メートルの距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各辺上の鉛直面に水平方向に投影した図形の面積（以下「立面投影面積」という。）とし、 S_i とは各辺の長さに当該地域において都市計画で定められた建築物の高さの最高限度（10メートル又は12メートル）を乗じて得た値とする。

第7 道路斜線制限等に関する緩和

1 道路斜線制限等に関する緩和の計画建築物の要件

道路斜線制限等に関する緩和に係る許可を受けようとする計画建築物は、第4第1項から第7項（第6項（4）の適用については「第8項（1）に規定する公開空地」を「空地」と読み替えて適用する。）までのすべての条件を満たしていなければならない。

2 道路斜線制限及び隣地斜線制限に関する緩和

(1) 許可による道路斜線制限及び隣地斜線制限に関する緩和は、敷地の各辺において S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、 S_i' とは O_i （各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、ア、イ又はウに掲げる距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 S_i とは各辺において法第56条第1項第1号及び第2号並びに第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

ア 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域

道路に接する各辺においては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。）を加えた距離

イ 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種住居地域及び準住居地域

道路に接する各辺においては当該道路の幅員に後退距離を加えた距離

その他の各辺においては、16メートル（高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、16メートルに当該部分から隣地境界線までの最小距離を加えた距離）

ウ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域（以下「非住居系地域」という。）

道路に接する各辺においては当該道路の幅員に後退距離を加えた距離

その他の各辺においては、12メートル（高さが31メートルを超える部分を有する建築物にあつては、12メートルに当該部分から隣地境界線までの最小距離を加えた距離）

(2) 高さが100メートルを超える計画建築物に関する前号の規定の適用については、次のア、イ及びウの合計をもって前号の S_i' とする。

ア 建築物の高さが100メートル以下の部分の立面投影面積

イ 建築物の高さが100メートルを超え150メートル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

ウ 建築物の高さ150メートル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

(3) 前面道路の反対側の境界線から敷地の各辺までの水平距離に後退距離を加えたものが法別表第3（は）欄に規定する距離を超える計画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。

3 北側斜線制限に関する緩和

(1) 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

(2) 第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

4 計画建築物の敷地が道路斜線制限等の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる場合の取扱い

(1) 敷地が法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる計画建築物に関する第2項の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次のア又はイに掲げる距離だけ外側にある点をもって第2項第2号の O_i とし、各辺において法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって第2項第1号及び第2号の S_i とする。

ア 道路に接する各辺においては当該道路の幅員に後退距離を加えた距離

イ その他の各辺においては次の式によって算出した距離

$$(1.6 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3) / L$$

A_2 : 16メートル（高さが20メートルを超える部分を有する建築物にあつては、

- 1 6メートルに当該部分から隣地境界線までの最小距離を加えた距離)
- A 3 : 1 2メートル (高さが3 1メートルを超える部分を有する建築物にあっては、
1 2メートルに当該部分から隣地境界線までの最小距離を加えた距離)
- L 1 : 各辺のうち、第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分の長さ
- L 2 : 各辺のうち、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に存する部分の長さ
- L 3 : 各辺のうち、非住居系地域に存する部分の長さ
- L : 各辺の長さの合計 ($L = L 1 + L 2 + L 3$)

ただし、絶対高さ制限及び北側斜線制限の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存し、北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される部分において、絶対高さ制限に関する緩和に係る許可を受けるときは、第6の規定を準用し、道路斜線制限等に関する緩和に係る許可を受けるときは、第3項の規定を準用する。

- (2) 前号の規定によったのでは、斜線制限等の高さ制限の部分適用方式（建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。）が十分に反映されず、敷地周辺の環境に不相当であると認められる場合には、前号の規定にかかわらず道路斜線制限等に関する緩和に係る許可を受ける建築物が道路斜線制限等の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる場合には、計画建築物の敷地を第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分、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に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区分し、それぞれの部分について第2項を適用する。この場合において、「各辺」とあるのはそれぞれ「各辺のうち第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に存する部分」、「各辺のうち第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内に存する部分」又は「各辺のうち非住居系地域内に存する部分」と読み替え、 S_i とは当該部分について法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

第8 公開空地等の標示及び維持管理

1 標示

(1) 公開空地

建築主若しくは所有者（以下「所有者等」という。）、管理者又は占有者は、当該公開空地等が法に基づいて設けられたものである旨及び特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地にあってはその公開時間を、様式第1号により公開空地内の適当な場所に標示しなければならない。

(2) 計画建築物等

所有者等は、建築物の玄関部分等適当な場所に、法に基づく街なか再生型総合設計による建築物の要件等を様式第2号により標示しなければならない。

- (3) 所有者等は、第5第5項により駐車場の特例の適用を受けた場合、駐車場の出入口又は敷地内の適切な場所に、当該駐車場が当該特例の適用を受けた一般公共の用に供されるものである旨を様式第3号により標示しなければならない。

- (4) 前三号の標示は銅板、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損し

ない材質で、周囲の環境と調和するような標示板としなければならない。

2 公開空地等の維持管理

- (1) 所有者等は、建築物及び公開空地が常時適法であるように、許可要件及び次の事項を十分認識し、建築物及び公開空地に関して適切に維持管理がなされるよう維持管理者を選任し、その責務を果たさなければならない。

ア 公開空地の維持管理

- (ア) 総合設計制度による建築物である旨
- (イ) 総合設計制度の趣旨及び公開空地の定義
- (ウ) 原則として公開空地の変更又は転用禁止（ただし、特別な事情によりやむを得ず公開空地等の形態を変更する場合は、建築物の所有者又は管理者は、様式第4号を提出し、知事の承認を受けなければならない。）
- (エ) 公開空地の費用負担の原則
- (オ) 所有者等による公開空地の図面等の保管

イ 建築物等の維持管理

- (ア) 許可要件となる施設及び駐車場の転用禁止
 - (イ) 所有者等による許可要件となる建築計画の図面等の保管
- (2) 所有者等は、総合設計許可に係る許可要件等について、適正に維持管理されていることを、知事が定めるところにより、定期的に調査し、報告しなければならない。
 - (3) 所有者等及び宅地建物取引業者は、当該建築物を第三者に売買し、譲渡し、又は賃貸する場合には、売買契約書（賃貸にあつては賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約、パンフレット、広告等に前号に掲げる事項を明記し、買い主又は入居者等に十分周知しなければならない。

第9 広告物の掲出及び設置

許可を受けた建築物及びその敷地内では、原則として広告物を掲出し、又は設置してはならない。ただし、次に掲げるもの又は建築物と一体としてデザインされ、都市の景観上も特に優れていると認められるものとして様式第5号により知事の承認を受けたものについてはこの限りでない。

- (1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称であること。
- (2) 建築物の外壁面（ガラス面を除く。）に掲出するもの又は地上に設置するものであること。
- (3) 周囲の景観に調和した色調とし、点滅し、又は動く看板は原則として設置しないこと。
- (4) 地上に設置するものは、通行の妨げとならないこと。
- (5) 地上に設置するものは、原則として公開空地等に設けないこと。
- (6) 建築物の壁面に掲出するものは、原則として4（一の広告で2面以上にまたがる場合は、1壁面につき1と算定する。）以下であること。
- (7) 地上に設置するものは、原則として2以下とすること。

第10 許可申請手続

1 近隣説明等

- (1) 建築計画の事前公開標識の設置

許可申請をしようとする者は、計画建築物の許可申請書を提出する前、あらかじめ様式第

6号の事前公開の標識を建築予定敷地内の見やすい場所に設置するよう努めなければならない。事前公開の標識には、許可を受けようとする内容がわかるよう公開空地及び建築物の透視図等を適宜併設するよう努めなければならない。

(2) 近隣説明

許可申請をしようとする者は、計画建築物の許可申請書を提出する前、あらかじめ計画建築物の敷地付近（計画建築物の敷地から北側にあつては、おおむね当該建築物の高さに相当する距離又は50メートルのいずれか広い方を目安とする範囲）の住民等に対して事業計画の説明を行うように努めなければならない。

2 許可申請書

許可申請をしようとする者は、福岡県建築基準法施行細則（昭和26年福岡県規則第1号）第17条に定める許可申請書に、次に掲げる書類を添え、知事に3部提出しなければならない。

(1) 共通

- ア 理由書（許可を必要とする理由を記載し、建築主が署名捺印したもの）
- イ 近隣説明結果報告書（近隣説明会を行った場合）
- ウ 用途地域図（1/10, 000程度）（計画建築物の敷地の位置を記入したもの）
- エ 付近現況図（1/2, 500程度）（周囲半径200mの範囲の建築物を主要用途別に着色し、敷地周囲の建築物については、階数を記入したもの）
- オ 現場周辺状況写真
- カ 設計概要書（様式第7号）
- キ 透視図（又は模型）（主要な公開空地及び建築計画が把握できるもの）
- ク 配置図（前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示したもの）
- ケ 敷地面積求積図
- コ 床面積求積図
- サ 公開空地計画図（1/300以上）（公開空地の施設、標示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地の範囲を朱書きラインで区分し、公開空地が接する階の建物平面図を記載し、公開空地及び建物へのアプローチの設計を明示したもの）
- シ 公開空地面積求積図（実面積及び有効面積並びに緑化率を明記したもの）
- ス 福祉規則第6条第2項各号に掲げる図書（各階平面図等の他の図書と兼ねることができる。）
- セ 各階平面図（1階平面図は、配置図を兼ねることができる。）
- ソ 立面図（4面とし、一般規制による斜線制限を記入したもの）
- タ 断面図（2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さを記入し、前面道路及び隣地との高さの関係も明示したもの）
- チ CASBEに基づく評価（延べ面積2,000平方メートル以上の建築物に限る。）

(2) 容積率の緩和

- ア 将来にわたり、適正に維持管理できると証するもの
- イ 住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合、1/50～1/100）
- ウ 共同住宅の附属自動車車庫の特例を受ける場合、当該特例内容が確認できるもの

(3) 絶対高さ制限、道路斜線制限等の緩和

- ア 立面投影面積算定図（敷地の各辺の位置及びO_i点を明確にし、S_i及びS_i'を算定

し記入したもの)

(4) その他

ア 日影図（法第56条の2の規定、本要綱第4第5項に基づく場合等）

イ その他 土地登記簿謄本等、計画建築物の状況により必要な資料

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

別表（第10関係）許可申請に添付する書類の指定色

(1)付近現況図

建築物用途	指定色
1 申請地	敷地を赤色（ふちどり）
2 住宅	黄色（ぬり）
3 店舗、飲食店等	赤色（ぬり）
4 会社、事務所	だいだい色（ぬり）
5 医療施設、福祉施設	青色（ぬり）
6 工場、倉庫等	茶色（ぬり）
7 興行場、遊技場、キャバレー等	桃色（ぬり）
8 官公庁、学校	黄緑色（ぬり）
9 公園、緑地	緑色（ふちどり）
10 その他（ ）	茶色（ぬり）

※併用建築物は、併用部分を用途に応じたふちどりで示すこと。
また、その他には、具体的な用途を()内に記入すること。

(2)公開空地等計画図

公開空地計画等	指定色
1 公開空地等	赤粋
2 植栽、花壇等	緑色
3 自然土、芝等	黄色
4 インターロッキング、石張り	材料の色
5 その他（ ）	材料の色

※その他には、具体的な仕様を()内に記入すること。

(3)日影図

日影時間等	指定色
1 3時間（2. 5時間） 日影範囲	黄色
2 5時間（4時間） "	だいだい色
3 8時間 "	紺色
4 10mライン	赤色
5 5mライン	桃色