福岡市都心部機能更新誘導方策

福岡市住宅都市局

平成 20 年 8 月策定

令和２年８月改定

Useful Advanced Re-Build Inspire System in Down-Town Fukuoka

都心部機能更新誘導方策

1. 背景・目的

①福岡市の発展を牽引してきた都心部

○本市は、1960 年代後半からの人口急増期以降、人口が倍増。九州・アジアの広域集客都市へ
○この間、都心部では、拠点形成の進展と、広域交通ネットワークの充実により、本市の発展を牽引
○現在、都心部は、本市や都市圏住民をはじめ、国内外からの来街者がショッピングや娯楽を楽しみ、広域の業務や商業機能が集積する国内有数の経済拠点に発展

②都心部を取り巻く環境の変化

○九州各県での人口減少や、本市都心部の商業販売額及び事業所数減少等が見られる中、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

③都心部の機能強化・機能更新を促すまちづくりへのキックオフ

○アジアの交流拠点都市、国際集客文化都市としての都市像の実現に向けたまちづくり方策検討
▼民間ビルの更新期を捉えた都心機能の増進、耐震化促進
▼広域交通インフラ等の既存ストックの有効活用と交通円滑化の推進
▼2011 年の九州新幹線開業インパクトを活かす

≪目的≫
▼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ためのまちづくり制度の運用基準を策定

2. 機能強化と魅力づくりの基本姿勢

■上位計画等に基づくまちづくり推進

○福岡市基本計画等に基づき、下記の視点から、都心部の機能強化と魅力づくりが必要

3. 機能強化・機能更新を促す上での主な課題とまちづくり方策の基本的視点

(1) 機能更新を進める上での主な課題

①建物更新上の課題

▼都市計画法改正（1973 年）以前の容積率超過建築物の円滑な建替え
・新耐震基準の制定（1981 年）以前に竣工した建築物でもあり、早期の更新等が必要
▼道路狭あい地区等における安全安心市街地形成と有効・高度利用
・前面道路幅員による容積率の低減規定（例：指定容積率 400%の地区で道路幅員 4mの場合は、4×0.6＝240%）があるため、ゆとりある沿道空間を確保しながら、一定の高度利用を誘導する仕組みと、地域主体の段階的なまちづくりへの取組みが必要

②民間プロジェクトの円滑な推進上の課題

▼民間の創意工夫が活かせる制度の創設・改善
▼評価方法の事前明示による時間リスクの軽減
▼関連する公共施設整備とのタイミングのずれの軽減

上記課題に対応するための「容積率緩和制度」が必要

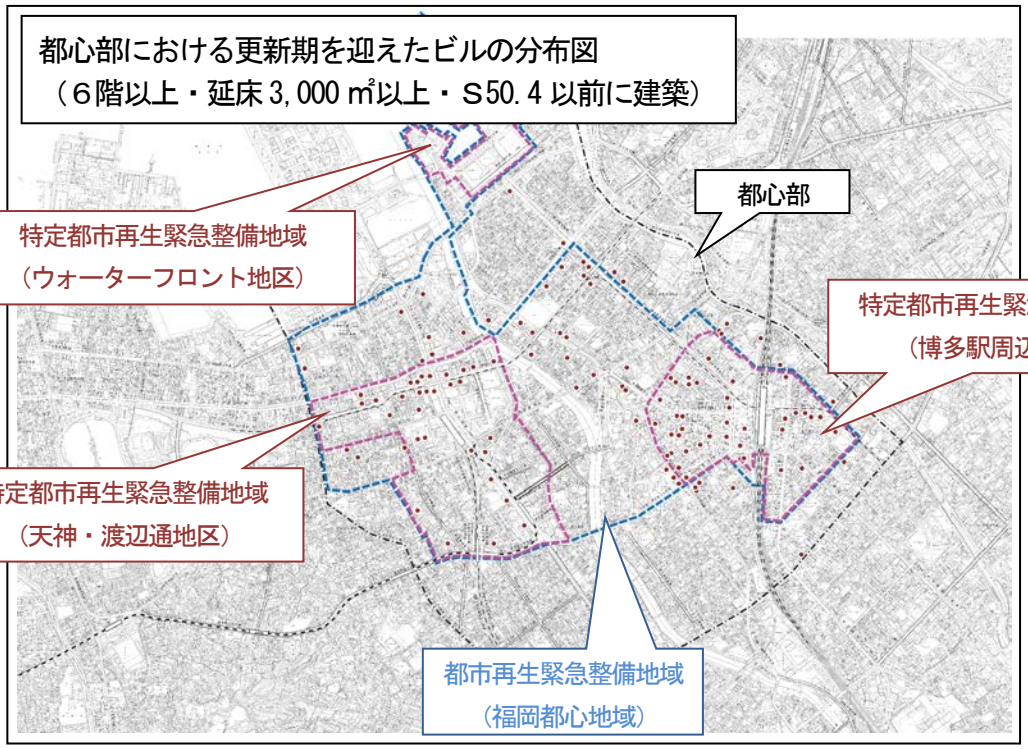
(2) 容積率緩和にあたっての基本的視点

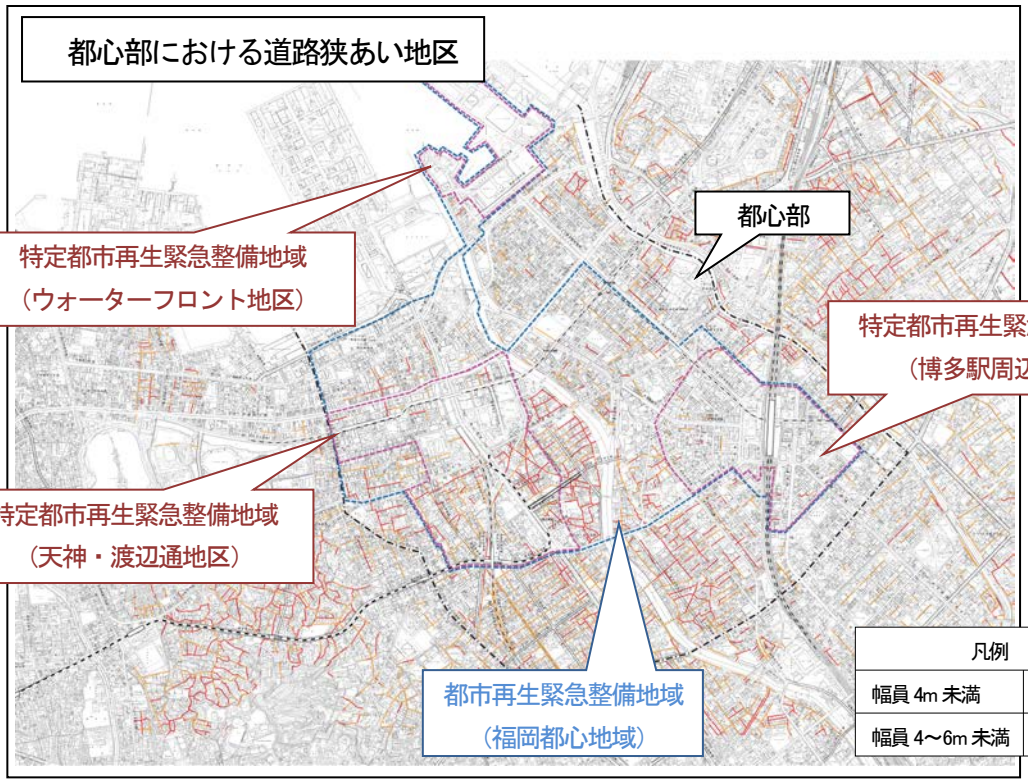
①機能強化と魅力づくりの基本姿勢を踏まえた誘導（国際競争力・感染症対応［九州・アジア］、環境、魅力、安全安心、共働）

②交通等の都市基盤との調和や、周辺環境への影響配慮

③都心部における事業者や市民との共働（各主体が連携し、まちづくりの担い手となれる仕組み）

都心部全体の一律の緩和ではなく、まちづくりの取り組みに応じた容積率緩和制度を拡充





4. 機能更新誘導方策の内容

▼都心部における民間建築物の更新期等を捉え、下記制度の運用基準を定め、あわせて、税制・融資・助成等の既存制度を効果的に活用することにより、民間の力を引き出しながら、機能更新を促進し、都心部の機能強化と魅力づくりを推進

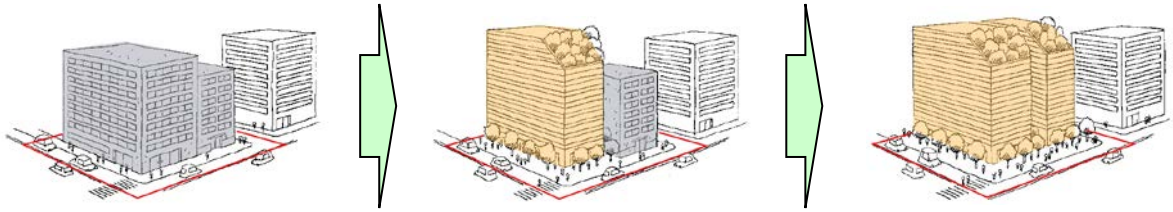
(1) 都心部機能更新型容積率特例制度の運用基準

①活用する制度

国際競争力・感染症対応(九州・アジア)、環境、魅力、安全安心、共働の観点から、都心部の機能強化と魅力づくりに寄与するプロジェクトを支援

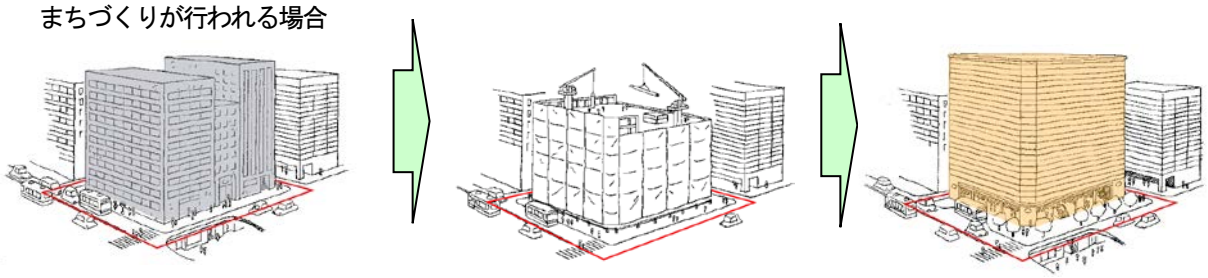
◆地区計画(再開発等促進区) ※関連法:都市計画法、建築基準法

・街区や数街区程度の地区で、一定のルールに基づく、段階的な建替え等により、まちづくりを行う場合



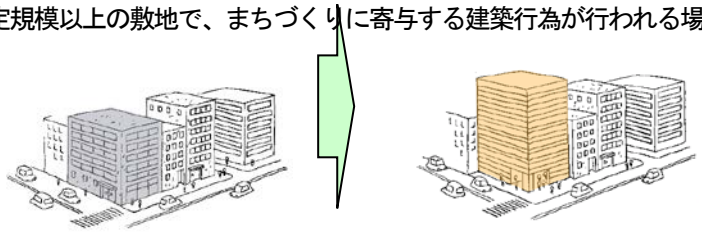
◆都市再生特別地区 ※関連法:都市計画法、都市再生特別措置法、建築基準法

・都市再生緊急整備地域内において、街区や数街区程度の地区で、事業内容が明らかであり、一定期間内にまちづくりが行われる場合



◆総合設計制度(都心部機能更新型) ※関連法:建築基準法

・一定規模以上の敷地で、まちづくりに寄与する建築行為が行われる場合



※各制度の概要と必要となる手続きは、P.9、10「参考1」を参照

②対象地域

▼都心部(前ページ記載)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

※原則として、幅員8m以上の道路に接する地域を対象
※特に都市再生緊急整備地域(福岡都心地域)において推進
※都心部隣接地区で都心部内の交通施設と関連した、まちづくりが行われる場合は対象
※住環境との調和を図るため、住居系用途地域は、原則として対象外

③容積率緩和にあたっての評価の考え方

≪その1≫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、天神ビッグバン、博多コネクティッドの観点から、まちづくりを推進

①まちづくり取組み評価→ 最大４５０％を加算

▼これまでの公開空地積上型の評価に加え、本市が目指す都市像の実現や、課題の解決、共働まちづくりの促進の視点から、新たに「まちづくり取組み評価」を導入

＜各分野の緩和容積率上限＞

○国際競争力・感染症対応（九州・アジア）	：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	最大５０％
○環境	：交通環境の改善に寄与する施設整備	最大 １００％
	：環境負荷の低減等を図る施設整備	最大 ５０％
○魅力	：賑わい・憩いの創出、地域資源の活用	最大 ５０％
○安全安心	：災害に強い都市構造に寄与する施設整備	最大 ５０％
○共働	：街区から数街区相当のまちづくり計画立案	最大 １００％

※指定容積率（400%～800%）との整合を図るため、本評価の緩和容積率上限は原則として下記のとおり

まちづくり取組み評価 ≦ 各分野の緩和容積率の上限の和 × 指定容積率（%）／８００（%）

○天神ビッグバンボーナス	：「認定」を受けた建築物で天神の魅力向上に資する取組み	最大 ５０％
○博多コネクティッドボーナス	：「認定」を受けた建築物で博多駅周辺の魅力向上に資する取組み	最大 ５０％

≪その2≫都心部の課題である交通環境の改善を推進

②敷地外公共施設評価→ 敷地外関連公共施設整備を評価として加算

▼地下歩道や道路付加車線の確保などの敷地外関連公共施設整備を推進

※整備施設面積の敷地面積に対する割合を一定計算式で評価

③公開空地評価→最大２倍を加算

▼交通円滑化等に寄与する公開空地や歩行者空間整備を推進

※公開空地整備は、制度活用の際の必須事項

※公開開空地の敷地面積に対する割合を一定計算式で評価（福岡市総合設計制度を準用）

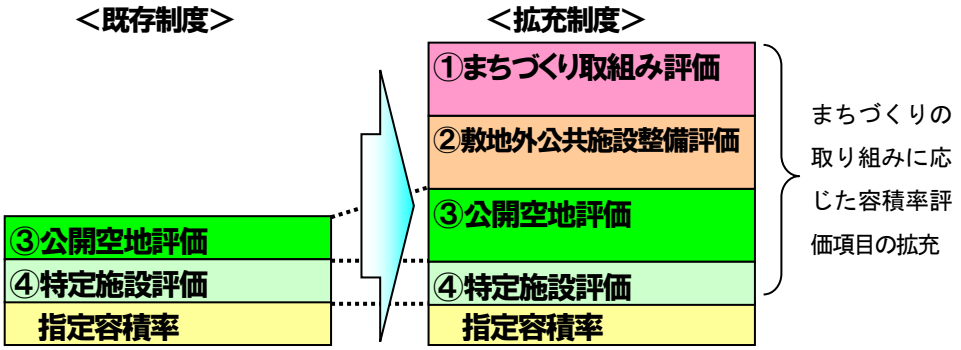
※交通円滑化等に寄与する公開空地整備に乗じる係数を上乗せ

≪その3≫文化・福祉・地域施設などの整備促進

④特定施設評価

▼文化ホール,太陽光発電施設,地域冷暖房施設，防災用備蓄庫，宿泊施設など ※整備施設面積を評価

▼緩和容積率（上限）＝①まちづくり取組み＋②敷地外関連公共施設＋③公開空地＋④特定施設
▼都市基盤との調和、周辺への影響配慮等を適切に審査・チェックしたうえで数値を決定



※総合設計制度は、敷地単位の計画となるため、容積率上限は③+④

※総合設計制度は、市街地住宅総合設計制度等の既存制度との整合のため、住宅割合が1/4 未満の計画を対象

※都市再生特別地区は、都市再生効果等を地区ごとに評価する制度主旨に鑑み、上記考え方とあわせ総合的に判断

※容積率の試算方法については、P. 11～14「参考２」を参照

④高さ制限に対する考え方

▼道路斜線制限または隣地斜線制限に関する緩和は、下記の場合等において、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないと認められる場合に適用

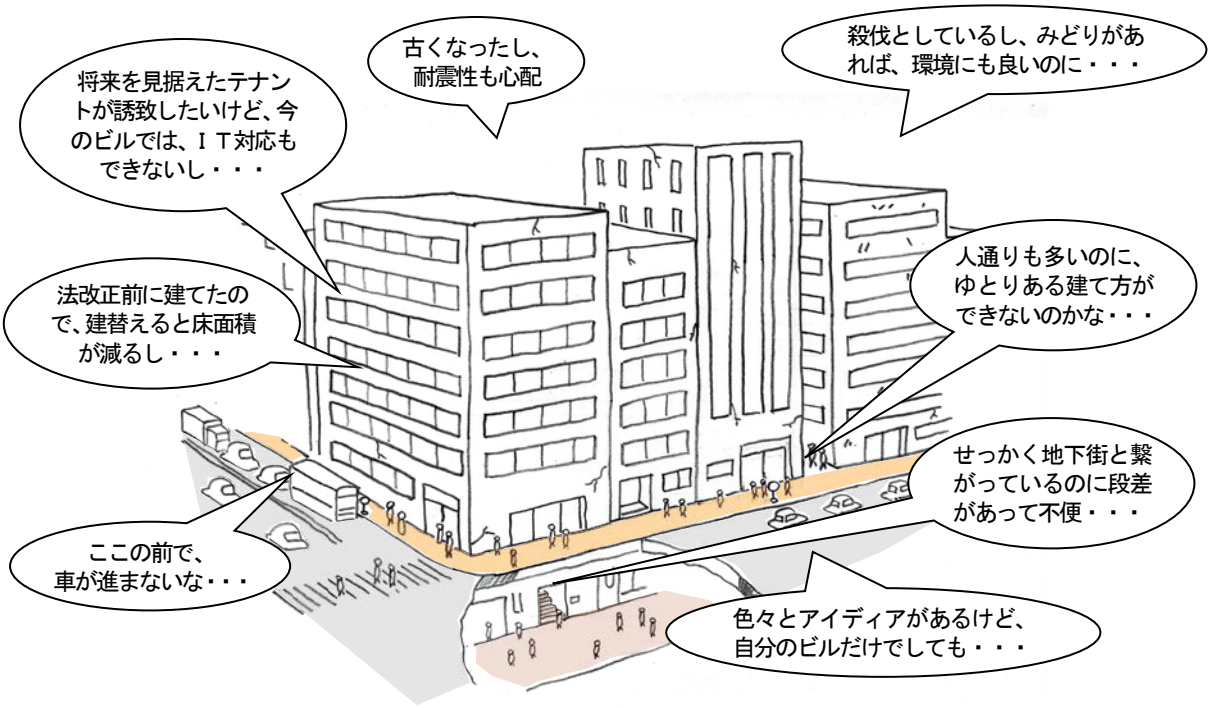
○道路、隣地に対する採光、通風、開放感等の機能が天空率や空地の確保により、機能が置き換えられる場合

○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

※航空法による高さ制限は、本制度で緩和することはできない

都心部機能更新型容積率特例制度による、まちづくり誘導イメージ

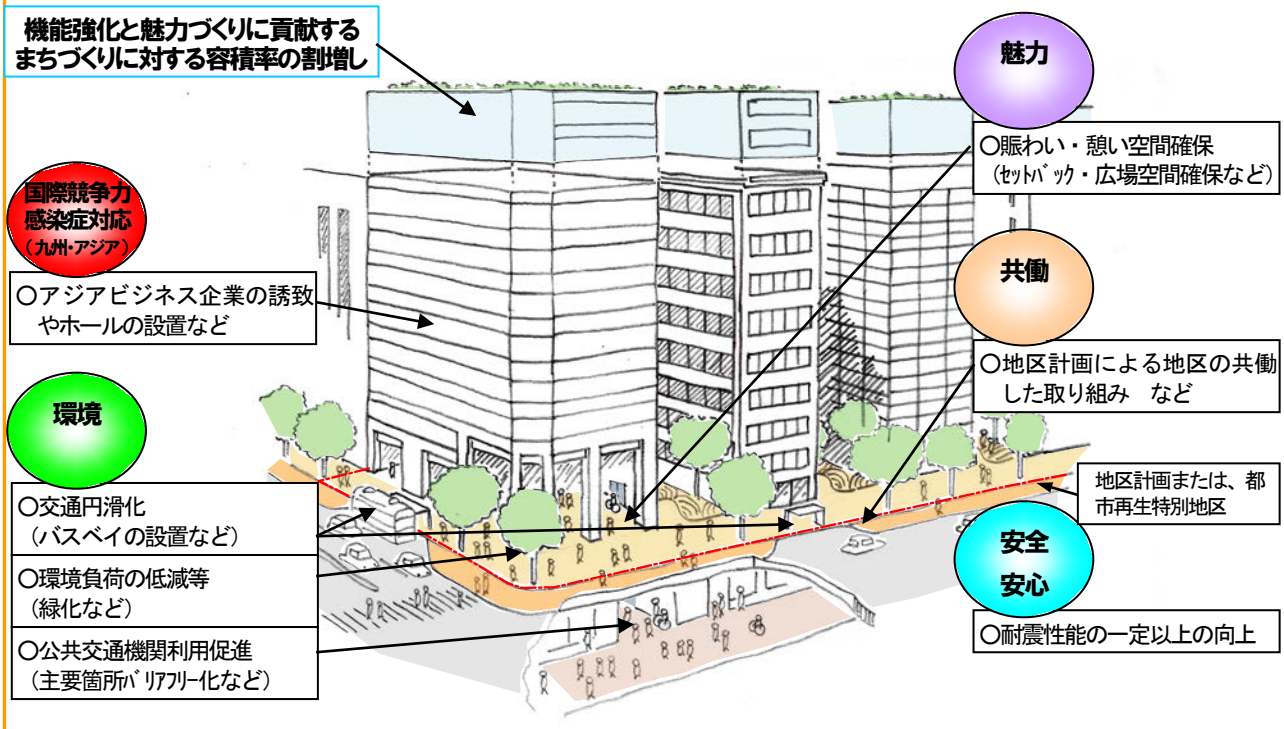
現状・課題



都心部機能更新型容積率特例制度の活用

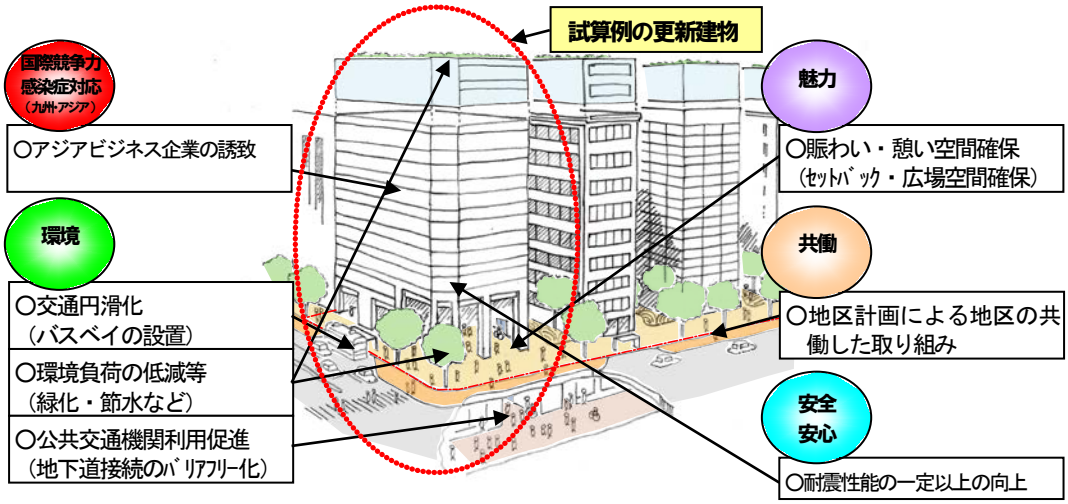
地区計画（再開発等促進区）、都市再生特別地区、
総合設計制度（都心部機能更新型）の活用

まちづくり誘導イメージ



容積率評価の試算方法(イメージ)

○下記の取組みを行うまちづくりについて、本制度活用の試算方法のイメージは下記のとおり



≪試算の条件≫

○下記のまちづくりの取り組みが行われる場合を想定

①アジアビジネス企業の誘致
②バスベイ設置対応（セットバックによる空間確保）
③地下鉄～バス停の結節機能の強化
・多層階歩行者動線強化（エレベーター・エスカレータ設置含む）
・乗り換え動線設置
・結節広場整備
・地下道接続（バリアフリー）
④歩道状公開空地整備
⑤屋上緑化
⑥耐震性能の向上
⑦街区程度の範囲での地区計画の策定（街区面積 約1.0ha）

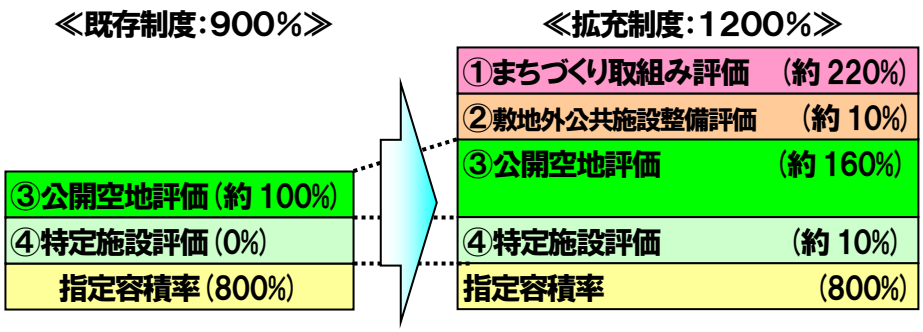
○容積率上限の試算（試算する建築物の敷地は約2,000㎡）

＜まちづくり取組み評価＞
・上記内容を踏まえ、「国際競争力・感染症対応（九州アジア）」を30%、「環境」のうち「交通環境」を50%「環境負荷低減」を30%、「魅力」を40%、「安全安心」を20%、街区単位の地区計画策定により「共働」を50%で取組みを評価

＜敷地外公共施設整備評価＞
・地下道接続部の約100㎡の施設整備を見込む

＜公開空地評価＞
・既存制度の算定で、緩和できる容積率が100%程度(※屋内施設部分を含む)の規模の空地整備を想定
・上記②、③の内容を評価し、交通円滑化等に寄与する空地や歩行者動線部分を２倍で評価

＜特定施設評価＞
・歩行者交通結節動線上のエスカレーター等整備を見込む



※都市基盤との調和、周辺への影響配慮等を適切に審査・チェックしたうえで数値を決定
※まちづくりの取組み内容によって、容積率の上限が変わる
※地区計画及び都市再生特別地区については、都市計画審議会等の議を経て、県または国の同意を得た上で都市計画決定が必要
※また、総合設計制度や地区計画については、容積率制限や道路斜線制限の緩和を行う場合、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認可等が必要となる

(2) 街並み誘導型地区計画(道路狭あい地区型)運用基準

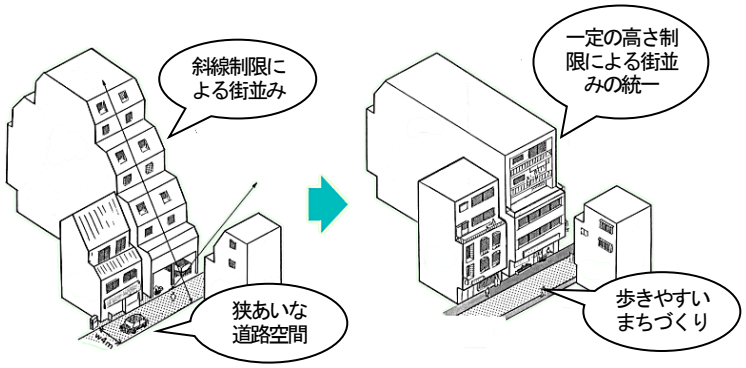
①活用する制度

◆街並み誘導型地区計画　※関連法:都市計画法、建築基準法

・一定のルールに基づく、段階的な建替えにより、まちづくりを行う場合

▼都心部の道路狭あい地区における、地域主体のまちづくりを支援

▼幅員6m未満の道路沿道地区において、幅員6m以上の道路と沿道のゆとり空間を確保した、地域の街並みづくりを支援するため、容積率や斜線制限を緩和



②対象地域

▼都心部の道路狭あい地区(原則として道路幅員4m以上6m未満の地区)

※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

③容積率緩和にあたっての評価の考え方

≪その1≫道路狭あい地区内の主要な通り等の形成を誘導し、土地の有効高度利用を図る

≪その2≫安全安心と賑わい、界隈性を持った多様な機能を誘導し、奥行きのある都心部を形成

▼緩和容積率(上限) ＝ W(※1) × 0.8 ×100(%) ≦ 指定容積率(%)

▼交通上、安全上、防火上、衛生上支障がなく、セットバックにより確保される空地等を勘案し、良好な環境が形成されるよう、適切に審査・チェックしたうえで数値を決定

※1：Wは、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(m)

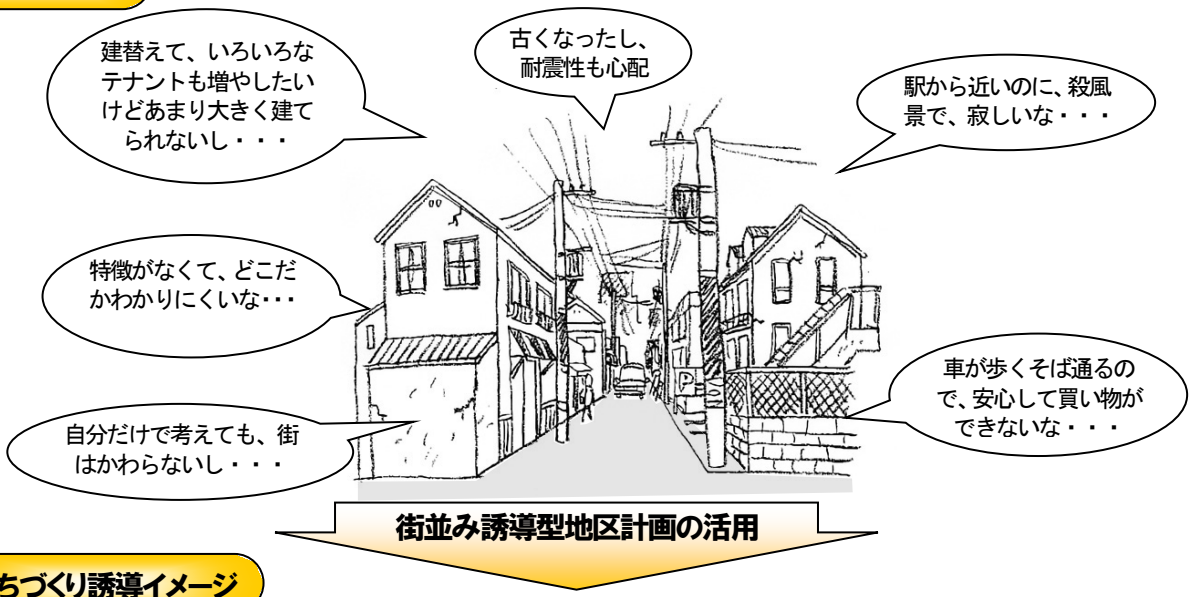
④高さ制限の考え方

▼道路斜線制限または隣地斜線制限に関する緩和は、下記の場合等において、交通上、安全上、衛生上支障がないと認められる場合に適用

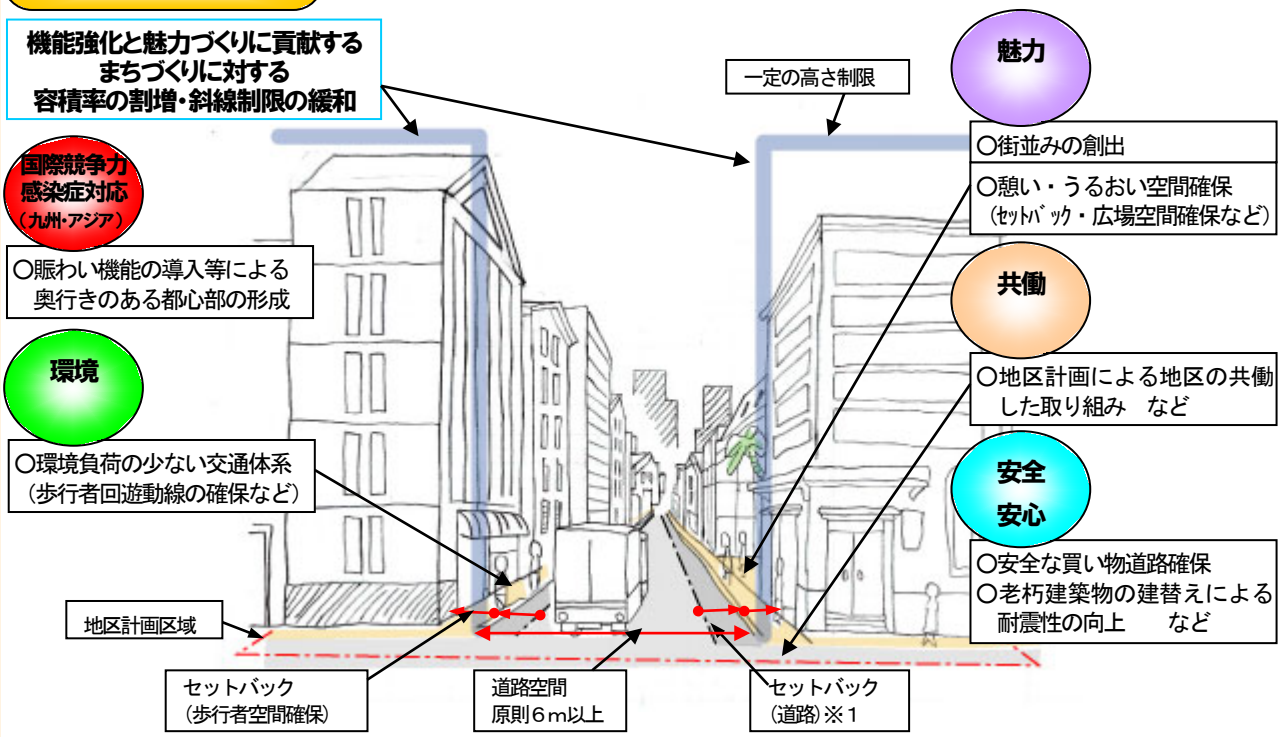
○壁面後退した区域を含めた道路幅員と建築物の高さ等を踏まえ、一般規制で確保されていた環境水準を著しく下回ることがない場合

街並み誘導型地区計画（道路狭あい地区型）による、まちづくり誘導イメージ

現状・課題



まちづくり誘導イメージ



※１：セットバックにより確保された道路部分は、公共への寄付が前提であり、容積率を算定するときの敷地面積から除外します。

(3) 税制・融資・助成等の効果的活用（既存制度）

▼都市再生促進税制及び、都市再生無利子貸付（既存制度／都市再生緊急整備地域内）

・基盤整備を伴う民間都市開発事業（国土交通大臣の認定が必要）への支援

▼福岡市企業立地促進交付金（既存制度）

▼屋上緑化助成、総合緑化助成（既存制度）　など

《参考1》 各制度の概要と必要手続き

1．地区計画（再開発等促進区）　※関係法：都市計画法、建築基準法

〇地区計画は、地域のまちづくりの方向とルールを都市計画として定めるものです。

〇再開発等促進区を定める地区計画を定め、まちづくりのルールと規制緩和（容積率等）を具体化します。

■区域・要件

・地区計画及び再開発等促進区の区域面積：原則として0.5ha以上（街区や数街区等の一定規模の地区）

・原則として幅員８ｍ以上の道路に接する区域　等

■都市計画に定める内容

・地区計画の目標等　　：計画の目標、土地利用や基盤施設、建築物等に関する方針

・再開発等促進区　　：機能更新を進める区域

・１号施設の配置・規模：土地利用転換にあたって基本となる主要な公共施設
（道路、公園、広場、その他の公共空地）

・地区整備計画　　：容積率の限度、壁面の位置の制限など

■緩和できる事項

・容積率の最高限度：別途、認定手続きが必要です。
割増容積率（上限）＝①まちづくりの取組評価＋②敷地外関連公共施設整備評価＋③公開空地整備評価＋④特定施設整備評価

・高さ制限　：別途、許可手続きが必要です。

・用途の制限：別途、許可手続きが必要です。（※航空法の高さ制限は緩和できません）

2．都市再生特別地区　※関係法：都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法

〇都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域のうち、民間都市再生事業（※）を通じて、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特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する区域を都市計画として定めるものです。

※都市再生事業：道路・公園等の公共施設整備を伴う事業

■区域・要件

・区域：都市再生緊急整備地域（本市都心部では、福岡都心地域）

・都市再生特別地区の区域面積：原則として街区や数街区等の一定規模の地区　等

■都市計画に定める内容

・容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、誘導すべき用途

■緩和できる事項

・容積率の最高限度
都市の魅力や国際競争力を高めるなど、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容積率の最高限度も踏まえ、総合的に判断する。

・高さ制限（※航空法の高さ制限は緩和できません）

・用途の制限

・日影規制（規制の対象区域内に日影を生じさせる建物は緩和不可）

3．総合設計制度（都心部機能更新型）　※関係法：建築基準法

〇総合設計制度は、一定規模以上の敷地面積を有し、一定割合以上の敷地内空地（公開空地）を確保する建築計画に対して、計画を総合的に判断して、容積率及び高さの緩和ができる建築基準法に基づく制度です。

■区域・要件

・敷地面積：近隣商業地域及び商業地域：　５００㎡以上
準工業地域　　：１，０００㎡以上

・原則として幅員８ｍ以上の道路に接する区域　等

■許可のための要件

・一定規模以上の敷地、一定割合以上の空地　等

■緩和できる事項

・容積率の最高限度（上限）＝③公開空地整備評価＋④特定施設整備評価

・高さ制限（※航空法の高さ制限は緩和できません）

4．街並み誘導型地区計画（道路狭あい地区型）　※関係法：都市計画法、建築基準法

〇地区計画は、地域のまちづくりの方向とルールを都市計画として定めるものです。

〇街並み誘導型地区計画を定め、まちづくりのルールと規制緩和（容積率・高さ等）を具体化します。

■区域・要件

・地区計画の区域面積：原則として街区や数街区等の一定規模の地区
・原則として幅員４m以上の道路に接する区域　等

■都市計画に定める内容

・地区計画の目標等　：計画の目標、土地利用や基盤施設、建築物等に関する方針
・地区施設の配置規模：前面道路が幅員６m以上になるように配置
・地区整備計画　　：容積率の最高限度（前面道路幅員による容積率制限を緩和する場合）、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度など

■緩和できる事項

・前面道路による容積率制限：別途、認定手続きが必要です。
　容積率（上限）＝地区計画で計画されたみなし道路幅員（W）×０．８　※指定容積率を限度
・高さ制限：別途、認定手続きが必要です。（※航空法の高さ制限は緩和できません）

5. 各制度の策定手続き

地区計画	都市再生特別地区	総合設計制度
まちづくりの方向性について事前協議・調整	まちづくりの方向性について事前協議・調整	まちづくりの方向性について事前協議・調整
原案の作成	原案の作成	原案の作成
原案の説明会等	原案の説明会等	福岡市建築審査会における事前審査
原案の縦覧（地区内の関係権利者むけ）		
都市計画案の作成	都市計画案の作成	建築計画案の作成
都市計画案の公告・縦覧	都市計画案の公告・縦覧	
福岡市都市計画審議会における審議・承認	福岡市都市計画審議会における審議・承認	福岡市建築審査会における審査・同意
県協議	県の意見聴取	
	国の同意	
都市計画決定	都市計画決定	特定行政庁の許可
建築計画ごとに容積率等の緩和ついて特定行政庁の許認可		

《参考2》都心部機能更新型容積率特例制度の容積率算定基準

≪容積率評価の基本的考え方≫
▼割増容積率（上限）＝①まちづくり取組み＋②敷地外関連公共施設＋③公開空地＋④特定施設
▼都市基盤との調和・周辺への影響配慮等を適切に審査・チェックしたうえで数値を決定

①まちづくり取組み評価

○国際競争力・感染症対応（九州・アジア）、環境、魅力、安全安心、共働の観点から、まちづくりを推進→地区のポテンシャルを高める、まちづくりの取組みを項目として評価（※1）

※1：別表1参照

ただし、指定容積率（400%～800%）との整合を図るため、本評価の緩和容積率上限は、原則として下記のとおり
まちづくり取組み評価 ≦ 各分野の緩和容積率の上限の和 × 指定容積率（%）／800（%）
天神ビッグバンボーナス、博多コネクティッドボーナスについては、指定容積率に関わらず最大50%を緩和容積率の上限とする。

②敷地外関連公共施設評価

○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
＜例＞　地下歩道、デッキ、道路など
≪計算式≫　割増容積＝施設面積／敷地面積×係数（※2）×100（%）
※2：係数は、1.5～3を適用
特別な公共施設の場合などについては、別途、その規模・形状により定める。

※福岡市総合設計制度取扱要領を準用

③公開空地評価

○機能強化と魅力づくりに資する空間整備を評価
○制度活用の必須事項
→公開開空地の敷地面積に対する割合を一定計算式で評価
※交通円滑化等に寄与する公開空地整備に乗じる係数を上乗せ
≪計算式≫　割増容積＝V×（S／A－0.1）×Ki×Ka×100（%）
V：基準容積率
A：敷地面積
S：有効公開空地＝空地面積×係数（※3）　※3：係数は、別表2参照
Ki：（1／3＋（9－V）×1／8×1／3）×1.25
Ka：市街地環境改善係数
○最小幅は4m以上（歩道状公開空地の場合は、車道幅員及び現歩道幅員に応じ、下記による）

＜車道幅員＞	＜歩道状空地の幅員＋現歩道幅員＞
２０m未満 →	車道幅員の1/4以上、かつ2.0m以上
２０m以上 →	５m以上

○一団の公開空地の規模は、100㎡以上（商業地域内の場合）

※福岡市総合設計制度取扱要領を準用

④特定施設評価

○文化・福祉施設、バリアフリー施設、地域施設、地域コミュニティ施設、駐車場、宿泊施設等の施設整備面積を評価（※4）
○交通結節機能強化施設（ESC、EV等）の施設整備を評価
※4：別表3参照

●別表1

		主な項目（例示）	緩和容積率の上限
①国際競争力・感染症対応（九州・アジア）			
	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	○下記のうち、機能強化に寄与すると認められるもの ・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） ・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・演劇練習場等） ・その他	最大50%
	感染症対策に資する機能の導入	○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	
②環境			
	交通環境の改善に寄与する施設整備	○下記のうち、機能強化に寄与すると認められるもの （主として歩行者空間整備に付随して行われるもの） ・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 ・交通機関乗換動線、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 ・その他	最大100%
		○下記のうち、機能強化に寄与すると認められるもの （主として基盤整備関連） ・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	
	環境負荷の低減等を図る施設整備	○下記のうち、環境負荷の低減に寄与すると認められるもの ・スマートエネルギー街区の形成等 ・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） ・その他 （※1）	最大50%
③魅力			
	賑わい・憩いの創出、地域資源の活用	○下記のうち、魅力づくりに寄与すると認められるもの （主として空間整備関連） ・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	最大50%
		○下記のうち、魅力づくりに寄与すると認められるもの （主として景観整備関連） ・水辺や歴史、文化等の活用 ・地区を彷彿させる景観形成 ・回遊動線沿いの建物低層部商業空間設置 ・その他	
④安全安心			
	災害に強い都市構造に寄与する施設整備	○下記のうち、災害に強い都市構造に寄与すると認められるもの ・建物耐震性能の向上 ・その他	最大50%
⑤共働			
	街区から数街区相当のまちづくり計画立案	○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 ・街区担当～数街区相当の範囲でのまちづくり計画策定 ・敷地の共同化等による市街地改善	最大100%
⑥天神ビッグバンボーナス、博多コネクティッドボーナス			
	天神ビッグバンボーナスの「認定」を受けた 建築物で天神の魅力向上に資する取組み 博多コネクティッドボーナスの「認定」を受けた 建築物で博多駅周辺の魅力向上に資する取組み	○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 ・高質・高付加価値なビル ・テナント移転フロア提供	最大50%

※1:福岡市建築物環境配慮制度評価を用いて運用
同制度における重点項目のうち、上記表の例示の項目の「CASBEE新築（簡易版）」による評価がレベル4以上であり、
5段階格付けが「B+」～「S」ランクのものを評価

●別表2

※福岡市総合設計制度取扱要領を準用

公開空地評価			係数の上限	備考
（１）基礎係数				
	①	最小幅が2m以上の歩道上公開空地	1.5	幅が4m超のものは、4m以内の部分に限る
	②	一団の面積が、500㎡以上（①に該当するものを除く）	1.2	幅員6m以上の道路に接するもの
	③	一団の面積が、300㎡以上500㎡未満（①に該当するものを除く）	1.1	幅員6m以上の道路に接するもの
	④	上記、①・②・③以外	1	
	⑤	中庭等	0.5	
	⑥	屋上	0.3	
（２）補正係数				
	①	道路からの見通しが妨げられるもの	0.5	道路に接しないことが環境上好ましい場合等で、別途動線上の対策を講じるものを除く
	②	地面との高低差が1.5m以上6.0m以内であるもの	0.4～0.6	高低差は、コンコース前等の広場へ接続する歩道橋、地下道等は道路面とみなし低減しない
	③	ピロティ・アーケード・アトリウム等の建築物等で覆われたもの	0.4～0.8	梁下10m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、博多コネクティッドボーナスの認定を受けた建築物で賑わいの拡大に寄与するものについては適用しない
	④	最小幅2m以上の歩道上公開空地で、市街地環境の整備改善に特に寄与するもの	1.2	車道に面した歩道が脆弱な地区で、街区単位又は一定長さ（25m程度）以上のもの
	⑤	公開空地等の位置、意匠、形態等が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もの		
		高木等の地区緑化（150㎡以上）	1.2	
		地区住民の憩いの場（700㎡以上）	1.2	
		幼児及び小学校低学年の遊び場（100㎡以上）	1.2	
		付置義務以外の不特定利用者駐輪場と一体の空地	2	歩道状公開空地を除き、当該駐輪場面積以下のもの
		都市景観の形成に特に寄与するもの	1.2	天神ビッグバンボーナス、博多コネクティッドボーナス認定を受けた建築物で総合設計を活用する場合に適用
	⑥	交通円滑化・公共交通機関の利用促進に特に寄与するもの	2	

●別表3

※福岡市総合設計制度取扱要領を準用

特定施設の種類	対象施設	容積加算の基準
①文化・福祉施設等		
文化施設	市民文化の向上に寄与する施設 原則、床面積300㎡以上	＜加算の限度＞ 下記のうち、当該施設部分の床面積の範囲内でいずれか小さいもの ○公開空地による容積割増しの1／2 ○敷地面積の5／10
福祉施設	市民の福祉の向上に寄与する施設 原則、床面積100㎡以上	
歴史的建造物	歴史的価値を有し、適切に保全されると認められるもの	
②バリアフリー施設		
福祉環境施設	原則、「福岡市福祉のまちづくり条例」に定める施設基準に適合するもの （例：身障者トイレ、車いす対応EV等）	＜加算の限度＞ 下記のうち、当該施設部分の床面積の範囲内でいずれか小さいもの ○公開空地による容積割増しの1／2 ○基準容積率×2．5／10×敷地面積
③地域施設等		
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 地域の成果利便の向上に寄与する公益的施設	各々の施設・設備等の内容に応じ、 必要性の高い地域で運用 （例：自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム等）	＜加算の限度＞ 下記のうち、当該施設部分の床面積の範囲内でいずれか小さいもの ○公開空地による容積割増しの1／2 ○基準容積率×2．5／10×敷地面積
④地域コミュニティ施設等		
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集会所等 原則、床面積70㎡以上	＜加算の限度＞ 下記のうち、当該施設部分の床面積の範囲内でいずれか小さいもの ○公開空地による容積割増しの1／2 ○敷地面積の5／10
子育て支援施設	キッズコーナー等の子育て世帯の育児支援に寄与する施設 原則、床面積50㎡以上	
高齢者支援施設	通所及び短期宿泊でのサービス提供により、在宅高齢者の居住を支援する施設 原則、床面積100㎡以上	
⑤駐車場		
駐車場整備地区内で一般公共用に供する施設	駐車施設が必要と認められる場合で、 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	＜加算の限度＞ ○公開空地による容積割増しの1／2
共同住宅の住戸数以上の附属自動車車庫	敷地内空地を居住者のコミュニティに場に供する等、良好な住環境の形成に寄与するもので、附属自動車車庫を地下に設けるもの	
⑥交通結節機能施設		
歩行支援施設	交通円滑化・公共交通機関の利用促進、歩行者の回遊性向上に寄与する施設 （例：ESC、EV等）	＜加算の限度＞ ○公開空地による容積割増しの1／2
⑦宿泊施設		
宿泊施設	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。	＜加算の限度＞ 下記のうち、当該施設部分の床面積の範囲内でいずれか小さいもの ○公開空地による容積割増しの1／2 ○敷地面積の5／10