

福岡県総合設計許可要綱運用方針
平成 21 年 4 月

第1 目的

福岡県総合設計許可要綱（以下「要綱」という。）により許可をするにあたり、許可の手続き及び維持管理、評価の判断の要件等に関して運用方針を定めるものである。

第2 評価の判断

- 1 要綱第4第6項等のC A S B E Eによる評価は、「C A S B E E-新築（簡易版）」に基づき行うものとする。
- 2 要綱第4第6項等の緑化率の算定の基礎となる緑化された面積は、都市緑地法施行規則（昭和49年建設省令第1号）第9条第2項イからハマまでに掲げる算定面積による。
- 3 要綱第4第8項（2）イの修正係数は公開空地の状態が同表中に複数該当する場合は、それぞれの修正係数を乗じて算出するものとする。
- 4 要綱第4第8項（2）イ（ア）の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とは、別図1に示す部分をいう。
- 5 要綱第4第8項（2）イ（エ）（a）の地域の良い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とは、高木等（成木の樹高が3メートル以上の樹木で、植栽時に2メートル以上あるもの又は市町村が定めた木）を概ね5メートルから7メートルごとに植樹し、緑化率が30%以上のものをいう。
- 6 要綱第4第8項（2）イ（エ）（b）の主要な道路を結ぶ通り抜け通路及びコミュニティーの推進等に特に市街地の利便に寄与するものとは、概ね100メートルにわたり主要な道路への通り抜けができず地域の利便が低下し、コミュニティーが分断されている区域等において、区域の中心付近に設ける貫通通路をいう。
- 7 要綱第5第2項（2）の容積率の割増しの上限の特例措置は、原則として要綱第5第3項（1）の建築計画の状況等のいずれかに該当する場合に適用する。ただし、要綱第5第2項（2）アからエまでに示す計画建築物と認められる場合は、 $\alpha = 1$ として適用するものとする。
- 8 要綱第5第2項（3）の容積率の割増しの上限の特例措置は、要綱第5第3項（2）の施設整備を行った建築計画に該当する場合に適用する。
- 9 要綱第5第3項（1）表3③、④の賑わい施設とは、店舗、劇場、映画館等の集客施設、病院、診療所等の医療施設、老人デイサービス等の通所型福祉施設、市町村の支所等官公庁施設、幼稚園、保育園等をいう。
- 10 要綱第5第3項（1）表3⑤の賑わい創出に寄与すると認めた屋外施設とは、以下の条件をすべて満たす形態であるものをいう。
 - ア 道路又は公開空地に面していること。
 - イ 面積が30平方メートル以上であること。
 - ウ 公開空地等と段差を設けず、一体的に利用できること。
 - エ 床の仕上げを異なる仕上げにするなど範囲が明確であること。
 - オ テーブルや椅子等は利用時間帯以外は建築物内に収納すること。
- 11 要綱第5第3項（1）表3⑥のパークアンドライドに寄与する駐車場とは、駅又はバスターミナルに近接している地区で15台以上の駐車場を設けたものをいう。
- 12 要綱第5第3項（1）表3⑦の一般に開放された駐輪場とは、チェーンバーなど盗難防止の設備を設け、40台以上の自転車（バイクを含む。）の駐輪ができるものをいう。
- 13 要綱第5第3項（1）表3⑨のC A S B E Eの評価制度の格付「A」においては、L R（建

建築物の環境負荷低減性)のスコアが3.6以上かつLR3(敷地外環境)のスコアが3.3以上であること。

14 要綱第5第3項(1)表3⑩のCASBEEの評価制度の格付「S」においては、LR(建築物の環境負荷低減性)のスコアが4.2以上かつLR3(敷地外環境)のスコアが4.2以上であること。また、Q3(室外環境(敷地内))のスコアが4以上であること。

15 要綱第5第3項(1)表3⑩の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とは、公開空地の状態が要綱第4第8項(2)イ(エ)(a)に該当するものであり、かつ屋上の概ね40%かつ200平方メートル以上を屋上緑化したもの。また、雨水利用等の節水施設を設けたもの。なお、屋上緑化については、緑地を維持する散水設備を設けるとともに、風等による樹木及び土壌の飛散を講じたものであること。

16 要綱第5第3項(1)表3⑩の屋上緑化とは、屋上の概ね80%かつ400平方メートル以上を屋上緑化したものをいう。なお、屋上緑化については、緑地を維持する散水設備を設けるとともに、風等による樹木及び土壌の飛散を講じたものであること。

17 要綱第5第3項(1)表3⑩の太陽光発電を設けたものとは、1戸あたり1KWシステム※を整備したもの又は屋上面の概ね全面にわたり太陽光発電を設け、建築物の相当量の電力をまかなうもの。

※4人家族の平均的年間使用量とされている5500Kwhの約2割に相当する。

18 要綱第5第3項(2)表4の子育て支援施設とは幼稚園、保育園、児童館、病後児保育施設、子育て情報相談センターや子育て学習センター、ファミリーサポートセンター等をいう。

19 要綱第5第3項(2)表4の医療・福祉施設とは病院、診療所、老人デイケアセンターをいう。

20 要綱第5第3項(2)表4の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とは、以下の条件をすべて満たすものをいう。

ア 市町村等における防災計画等に位置づけられているものであること。

イ 非常時における消防水利や生活用水に活用できる容量が40立方メートル※以上のものであること。

ウ 建築物と切り離し、屋外に設けたものであること。

※1人1日3リットルで4千人に対して3日間の給水に相当する。

第3 維持管理

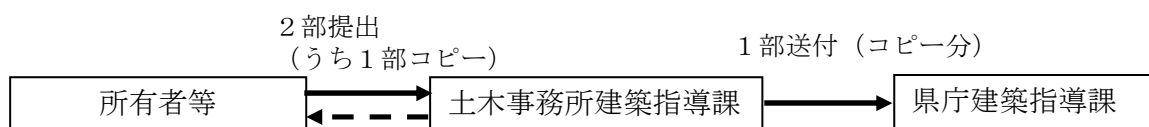
総合設計制度は、許可要件及び容積率の割増し要件である公開空地、計画建築物の維持管理が非常に重要であることから、以下のとおり届出・報告等を行うものとする。

1 所有者等は要綱第8第2項(1)により、維持管理者を選任した場合は、遅滞なく維持管理者選任(変更)届(様式8号)を知事に届け出ること。また、変更した場合も同様とする。

2 所有者等及び維持管理者は適切に維持管理することについて、維持管理誓約書(様式9号)を知事に提出すること。なお、所有者等及び維持管理者が変更した場合も同様とする。

3 要綱第8第2項(2)による維持管理の報告は、3年ごとに維持管理報告書(様式10号)により行うものとする。

4 維持管理に関するフローは、以下のとおりとする。

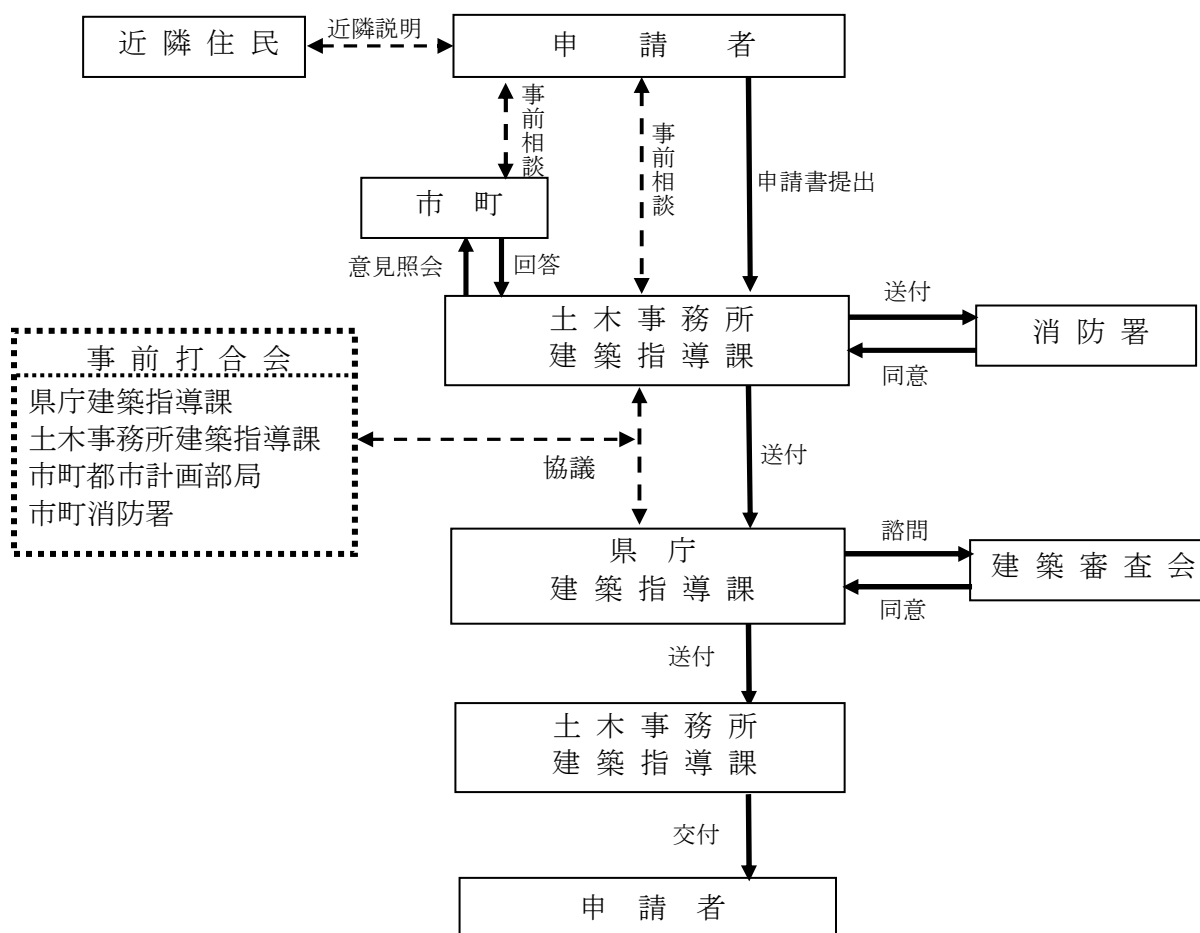


必要に応じ、現地確認

第4 許可申請手続

1 手続きの流れ

総合設計許可申請手続きフローは、以下のとおりとする。



2 計画建築物の許可申請書を提出する前に、計画内容について知事及び当該市町長と事前に相談を行うとともに、近隣住民への十分な説明を行うものとする。また、近隣住民の説明会の経過内容について県へ報告書を提出すること。

3 計画内容について、知事及び市町長との事前協議は、事前相談書（様式第11号）に以下の資料を添付し行うこと。

- (1) 位置図（都市計画図等）
- (2) 建築計画概要
配置図、各階平面図、立面図、設計概要書（様式第7号）
- (3) 公開空地の計画図
高木、花壇等の植栽、舗装、前面道路との高低差等を記載したもの
- (4) 公開空地等面積求積図
- (5) CASBEE-新築（簡易版）に基づき行った評価結果
- (6) 立面投影面積の算定結果
- (7) 日影図

4 建築審査会資料

建築審査会用資料として、要綱第10第2項（1）ウからチまで、（2）イ及びウ、（3）ア並びに（4）アの図書をA4版にし、必要部数提出すること。

また、掲示用の必要図面（A 1 版程度）を 1 部提出すること。

第 5 許可要綱解説図

図 1 要綱第 4 第 8 項 (2) イ (ア)
道路からの見通しが妨げられる例

右図における斜線部が該当

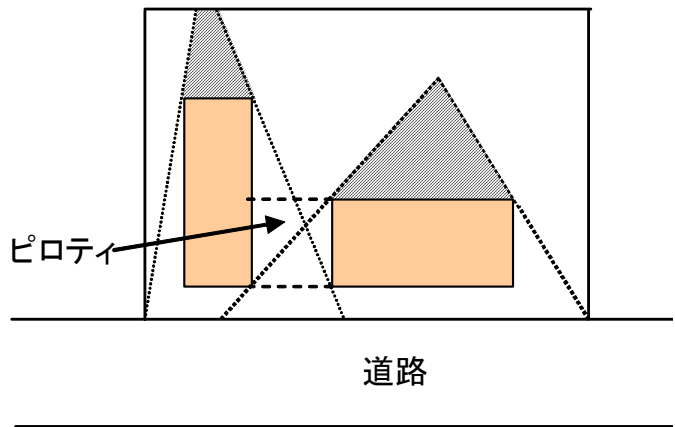


図 2 要綱第 6 第 2 項
敷地を単純な多角形に近似した例

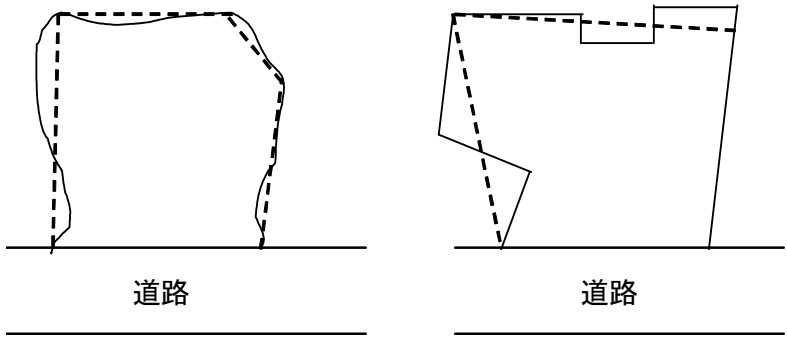


図 3 要綱第 6 第 2 項
絶対高さ制限に関する緩和

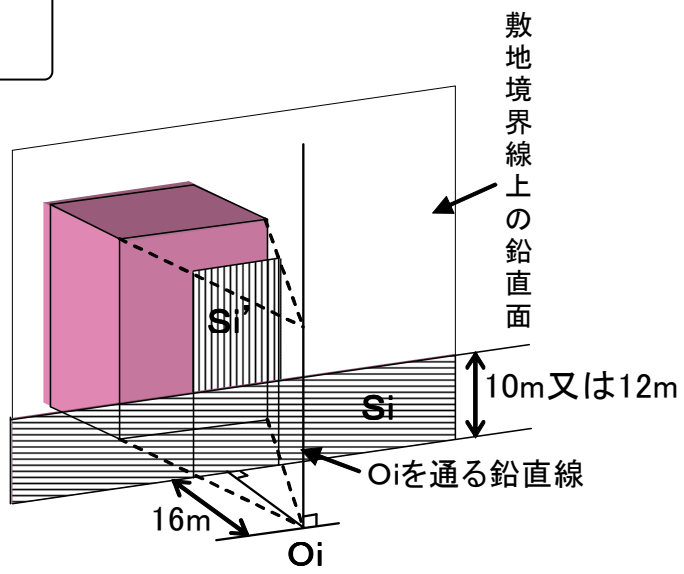


図4 要綱第7第2項
道路斜線制限等に関する緩和

W : 道路幅員
U : 建築基準法別表第3
(は) 欄の数値

$$S_i \geq S_{i'}$$

道路斜線: $(W+a) \times 1.5$
又は $(W+a) \times 1.25$
隣地斜線: $31+2.5a$
又は $20+1.25a$

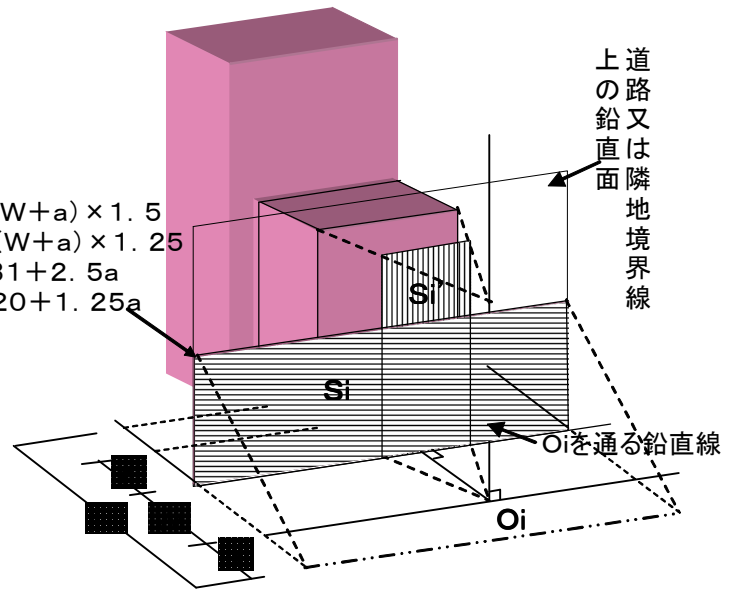
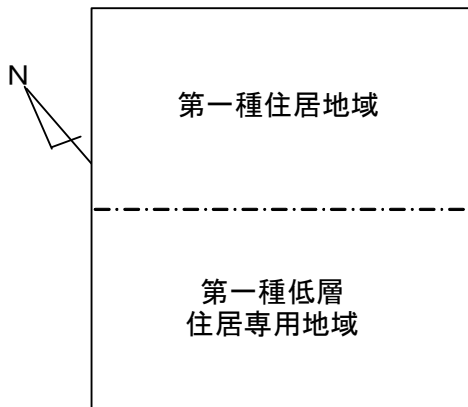
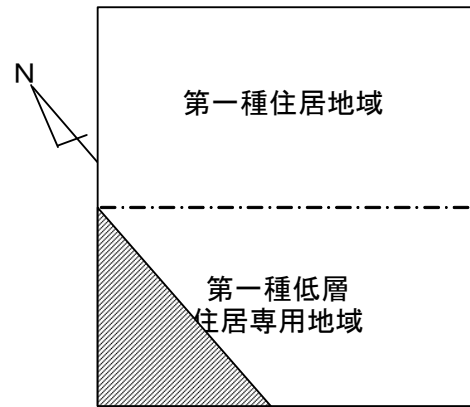


図5 要綱第7第4項(1)
北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される例



敷地条件



北側斜線制限が敷地境界線から連続して適用される区域