

# 久留米市総合設計許可要綱

平成 20 年 8 月

都市建設部 建築指導課

# 要 綱 目 次

第 1	目的	P 2
第 2	許可の基本方針	P 2
第 3	用語の定義	P 3
第 4	許可要件	P 4
1	対象地域	
2	敷地規模	
3	敷地形態	
4	接道	
5	日影規制	
6	交通面の整備	
7	衛生面の整備	
8	落下物対策	
9	建築物の環境性能	
10	福祉のまちづくり	
11	敷地内空地率の下限	
12	公開空地	
第 5	公開空地等	P 6
1	公開空地の定義	
2	有効公開空地面積の算定	
3	有効公開空地率の下限	
第 6	容積の割増し	P 9
1	容積の割増しを適用する計画建築物の要件	
2	容積割増後の容積率の上限	
3	容積割増後の延べ面積の算定	
4	計画建築物の敷地が計画道路を含む場合の延べ面積の算定	
5	自動車車庫に関する容積率の割増し特例	
6	他の都市計画による緩和措置との併用	
7	法第 5 2 条第 1 4 項による容積率緩和に関する許可との併用	
第 7	絶対高さ制限に関する緩和	P 1 5
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 8	道路斜線制限等に関する緩和	P 1 6
1	道路斜線制限及び隣地斜線制限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 9	公開空地等の標示及び維持管理	P 1 8
1	標示	
2	公開空地等の維持管理	
第 1 0	広告物の掲出及び設置	P 1 9
第 1 1	許可申請手続	P 2 0
1	手続きの流れ	
2	近隣説明等	
3	事前審査	
4	許可申請書	
5	建築審査会に必要な資料	
6	工事完了以降の手続き	

## 第1 目的

この要綱は、土地の合理的な利用及び健全かつ有効な高度利用を促進し、快適で潤いのある安全・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（容積率制限・斜線制限等の緩和）の許可の基本方針や一定の許可要件等を定め、総合設計制度の積極的な運用を図り、市街地環境の整備改善に寄与する良好な建築計画を誘導するものである。

また、本市における総合設計制度では、高齢者、障害者等を含め、あらゆる人が自らの意思で参加できる社会を形成する福祉のまちづくりと、中心市街地活性化基本計画の目標である「便利な生活環境のもとで住み続けたい街づくり（街なか居住）」を推進するため、これらに寄与する建築計画を支援する特段の容積率割増制度を創設する。

## 第2 許可の基本方針

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一般的な要件を示したものであり、実際の許可にあたっては総合設計制度の趣旨や次に掲げる事項を考慮して総合的見地から個別に許可の適否を判断するものとする。

1. 当該計画が、本要綱に従い、建築計画の内容、敷地の位置、敷地周囲の土地利用状況、都市施設の整備の状況などを勘案し、多角的に検討された計画であること。
2. 当該計画が、福祉のまちづくりに配慮され、あらゆる人が利用しやすい施設であること。
3. 中心市街地における計画について、「便利な生活環境のもとで住み続けたい街づくり（街なか居住）」の推進を図るため、次に掲げるいずれかの事項に配慮された計画であること。
  - (1) 中心市街地における店舗や医療・文化施設等の入居による賑わいづくり
  - (2) 中心市街地における良質な居住空間づくり
  - (3) 中心市街地の緑化
  - (4) 環境性能が優れた建築物ストックの形成
  - (5) 都市防災強化
  - (6) 良好な都市景観

### 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) 基準容積率         | 法第52条に規定する容積率   |
| (3) 基準建ぺい率        | 法第53条に規定する建ぺい率  |
| (4) 空地面積          | 敷地面積から建築面積を除外した面積   |
| (5) 空地率           | 空地面積の敷地面積に対する割合   |
| (6) 公開空地          | 第5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   |
| (7) 基本係数、修正係数     | 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  |
| (8) 有効公開空地面積      | それぞれの公開空地面積に基本係数と修正係数を乗じたものの合計  |
| (9) 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   |
| (10) 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  |
| (11) 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  |
| (12) 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  |
| (13) 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   |
| (14) 中心市街地        | 中心市街地の活性化に関する法律第9条に基づく認定基本計画（平成20年3月12日認定）に示された区域（区域図参照 赤色で着色された区域）   |
| (15) 賑わい促進重点区域    | 中心市街地内で特に賑わいを促進する区域として別に定める区域<br>（区域図参照 緑色で着色された区域及びその区域に面する敷地）   |
| (16) 賑わい施設        | 店舗、劇場、映画館、病院、診療所、ホテル、幼稚園、保育園、図書館、専門学校、大学、生涯学習施設などの中心市街地の活性化に資する施設   |
| (17) 一般型総合設計      | 中心市街地再生型総合設計以外の総合設計   |
| (18) 中心市街地再生型総合設計 | 中心市街地の活性化に資する建築計画で次のいずれかに該当する建築計画に適用する総合設計をいう。<br>賑わい創出型 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2/3以上であること。<br>街なか居住型 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2/3以上であること。<br>賑わい併用居住型 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2/3以上であること。<br>かつ、直接地上へ通ずる出入口のある階に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延べ面積の概ね1/2以上又は前面道路に面した部分が概ね賑わい施設に利用されていること。 |
| (19) CASBEE       | 建築物総合環境性能評価システム（新築）<br>解説：省エネや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や敷地周辺への配慮なども含めた建築物の品質・性能を総合的に評価し、格付けするシステム  |

## 第4 許可要件

### 1 対象地域

- (1)一般型総合設計 : 用途地域の指定がある地域(中心市街地含む)  
(2)中心市街地再生型総合設計: 中心市街地

### 2 敷地規模

計画建築物の敷地面積は、次の表の数値以上でなければならない。

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	1,500
第1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	1,000
近隣商業地域・商業地域	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

計画建築物の敷地は、次の表に掲げる数値以上の幅員の道路に、当該敷地周長の1/6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	6
第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域・準工業地域 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

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20/10以下の区域(日影規制のない準工業地域も含む)においては、平均地盤面から4m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、原則として隣地に終日日影となる部分を生じさせてはならない。

### 6 交通面の整備

計画建築物は、下記の事項について施設整備などの対策を行わなければならない。ただし、計画建築物の用途、当該敷地周辺の状況により、交通上支障のない場合は、この限りでない。

- ・ 引越し、荷さばき、宅配、送迎等のための一時駐車施設及び駐輪施設の適切な台数確保。
- ・ 車両出入口における見通しの確保、速度低減措置、ミラー設置等による安全対策。

### 7 衛生面の整備

計画建築物は、下記の事項について施設整備などの対策を行わなければならない。

- ・ 雨水排水の低減対策。
- ・ 周辺環境に配慮したゴミ置場設置。

## 8 落下物対策

落下物の可能性の高い各部分(共同住宅のベランダその他の部分で高さ1.2m超)から道路境界線・敷地境界線・公開空地までの水平距離は、当該部分高さの1/20以上かつ2m以上としなければならない。ただし、落下物に対する危険防止上有効な措置を講じられた部分については、この限りでない。

## 9 建築物の環境性能

計画建築物(延べ床面積2,000㎡以上の建築物に限る。)は、CASBEE(簡易版)による評価制度による格付けにおいて「B+」以上でなければならない。

## 10 福祉のまちづくり

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。

## 11 敷地内空地率の下限

計画建築物の空地率は、次の表に掲げる数値以上でなければならない。

基準建ぺい率	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
5 / 10	65%	60%
6 / 10	60%	55%
7 / 10	50%	45%
8 / 10	40%	35%
9 / 10	30%	25%
10 / 10	20%	15%

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。

## 12 公開空地

- (1) 敷地内に第5に定める公開空地を設けなければならない。
- (2) 敷地と前面道路が接する部分(歩行者専用道、幅員2.0m以上の歩道等に接する部分を除く)には、第5に定める歩道状公開空地を設けなければならない。

## 第5 公開空地等

### 1 公開空地の定義

公開空地とは、次の～のすべてに該当する（当該敷地周辺の状況等により対応が困難である場合を除く）空地又は空地の部分（空地又は空地部分の環境の向上に寄与する植込み、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。

次の2種類の公開空地を別途表記する項目については、一般的な公開空地とは別のものとして位置づける。

- ・ 歩道状公開空地：道路と一体として利用可能な公開空地で、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ているもの（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）。
- ・ 貫通公開空地：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で見通しが良いもの。

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入り出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。

公開空地は、可能な限り集約してまとまりのあるものとし、公開空地の最小幅員は4.0m以上、歩道状公開空地の最小幅員は2.0m以上（前面道路に歩道等がある場合に限り最小幅員1.5m以上）、貫通公開空地の最小幅員は2.0m以上であること。

一の公開空地の面積は、次の表に掲げる数値以上であること。ただし、歩道状公開空地又は貫通公開空地は、この限りでない。

用途地域	一の公開空地の面積（㎡）
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

公開空地（貫通公開空地を除く）の全周の1/6以上が道路に接していること。

公開空地（歩道状公開空地及び貫通公開空地を除く）に接する道路との高低差が、6m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。

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らなければならない。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%以上であること。ただし、緑化により歩道上公開空地及び貫通公開空地の最小幅員確保が困難である場合は、この限りでない。

公開空地は、ベンチ、街灯等を適宜設置すること。

公開空地の前面道路に接する部分は車両乗上げ対策等による安全対策を行うこと。

公開空地はバリアフリー対応とし、安全で利用しやすい計画とすること。

歩道状公開空地は、隣地に歩道状公開空地が設けられた場合に一体的利用ができるよう計画すること。

## 2 有効公開空地面積の算定

$$\text{有効公開空地面積} = \text{公開空地面積} \times \text{基本係数} \times \text{修正係数}$$

### 基本係数

公開空地の種類別	基本係数			
	用途地域の 指定がある地域	中心市街地		
		賑わい促進 重点区域外	賑わい促進 重点区域内	賑わい促進重点 区域内指定歩行 者専用道に接す る部分
(ア) 歩道状公開空地 幅が4mを超えるものにあっ ては、幅が4mの部分に限る。 ( )内の数値は、交差点と交差 点を結ぶ1ブロック全区間設け られた場合。	1.3  (1.5)	1.4  (1.6)	1.5  (1.7)	1.2
(イ) 貫通公開空地 幅が4mを超えるものにあっ ては、幅が4m部分に限る  貫通公開空地に面して 賑わい施設を設け、中 心市街地における回遊 性の促進に特に配慮さ れた計画の場合	1.4  -	1.6  -	1.7  -	1.8  2.0
(ウ) 公開空地面積 500㎡以上で幅員6m以上 の道路に接するもの ( )内の数値は、2以上の道路 (少なくとも1の道路幅員が 6m以上)に周長の1/3以上 が接するもの	1.1  (1.2)	1.2  (1.3)	1.3  (1.4)	1.4  (1.5)
(エ) 公開空地面積 300㎡以上で幅員6m以上 の道路に接するもの ( )内の数値は、2以上の道路 (少なくとも1の道路幅員が 6m以上)に周長の1/3以上 が接するもの	1.0  (1.1)	1.1  (1.2)	1.2  (1.3)	1.3  (1.4)
(オ) その他 (ア)~(エ)に該当しない 公開空地	0.9	1.0	1.0	1.0

賑わい促進重点区域内指定歩行者専用道：国道209号線の歩道、市道D106及び市道D115（区域図参照）

### 修正係数

公開空地の状態	修正係数
(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公開空地を除く。)	0.5
(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1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの(地形上、道路から連続して高さが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。)	0.6
(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(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。)	
はりがない場合には床板下	
(a)はり下 10m以上	1.0
(b)はり下 5.0m以上 10m未満	0.8
(c)はり下 2.5m以上 5.0m未満	0.6
(d)はり下 2.5m未満	0
(エ) 公開空地や建築物等の意匠、形態等が当該公開空地の効用を増大させ、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	1.1~1.2
(オ) 上記以外の公開空地又は公開空地の部分	1.0

### 3 有効公開空地率の下限

計画建築物の有効公開空地率は、次の表に掲げる数値以上でなければならない。

基準建ぺい率	有効公開空地率の最低限度
5 / 10	5 / 10 (50.0%)
6 / 10	7 / 15 (46.7%)
7 / 10	6 / 15 (40.0%)
8 / 10	5 / 15 (33.4%)
9 / 10	4 / 15 (26.7%)
10 / 10	3 / 15 (20.0%)

## 第6 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12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、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 容積割増後の容積率の上限

#### (1) 用途地域の指定がある地域

- ・ 基準容積率40/100以上の場合：〔基準容積率+10/100〕
- ・ 基準容積率20/100以下の場合：〔基準容積率×1.25〕

#### (2) 中心市街地（賑わい促進重点区域外）

- ・ 基準容積率40/100以上の場合：〔基準容積率+15/100〕
- ・ 基準容積率20/100以下の場合：〔基準容積率+10/100〕

#### (3) 中心市街地（賑わい促進重点区域内）

- ・ 基準容積率40/100以上の場合：〔基準容積率+20/100〕

参考 容積割増後の容積率（基準容積率+割増容積率）

基準容積率 〔%〕	用途地域の 指定がある地域 〔%〕	中心市街地	
		賑わい促進重点区域外 〔%〕	賑わい促進重点区域内 〔%〕
500%	600%	650%	700%
400%	500%	550%	600%
200%	250%	300%	-
100%	125%	-	-
80%	100%	-	-

### 3 容積の割増後の延べ面積

容積の割増後の延べ面積は、次のいずれかの式によって得られる面積を上限とする。

一般型総合設計

$$\text{延べ面積} = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_j \times \}$$

中心市街地再生型総合設計

$$\text{延べ面積} = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times K_j \times \} +$$

A : 敷地面積

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積

$$S = (\text{それぞれの公開空地面積} \times \text{基本係数} \times \text{修正係数})$$

K<sub>i</sub> : 基準容積率に応じた割増し係数で表1に定めたもの

K<sub>j</sub> : 用途地域及び敷地面積に応じた割増し係数で表2に定めたもの

: 一般型・中心市街地再生型総合設計において良好な建築計画に対する特例で、総合設計の型により表3-1から表3-4に掲げる選択ポイントの合計に1を加えたもの（該当しない場合は1とする）

: 中心市街地再生に特に寄与する施設整備に係る特例で表4に定めたもの

表1 【K i】

基準容積率 (v)	割増係数 (K i)
$v < 10 / 10$	2 / 3
$10 / 10 \leq v < 50 / 10$	$(17 - v) / 24$

表2 【K j】

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1種住居地域、第2種住居地域、 準住居地域、準工業地域 近隣商業地域、商業地域、	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	$1 + \frac{A - 5,000}{5,000 - A}$
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域 工業地域、工業専用地域		1

A : 第4第2項の表で規定する用途地域に応じた敷地規模

表3 - 1 【 】一般型総合設計 【選択ポイントの上限は0.1】

	ポイント	建築計画の状況等
1	0.1	計画建築物が、「望ましい基準」に適合しているもの。

「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

表3 - 2 【 】中心市街地再生型総合設計（賑わい創出型）【選択ポイントの上限は0.5】

	ポイント	建築計画の状況等
1	0.1	計画建築物が、「望ましい基準」に適合しているもの。
2	0.15	CASBEEによる評価制度による格付け「A」であるものとして、専門家による第三者認証を受けた計画建築物。
3	0.25	CASBEEによる評価制度による格付け「S」であるものとして、専門家による第三者認証を受けた計画建築物。
4	0.05	オープンカフェテラス等を設け、特に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
5	0.05	イベント広場等として使用可能な公開空地(整形で700㎡以上)と設備を整備したもの
6	0.05	駐車施設を計画の内容及び当該地区周辺の交通状況等に応じて当該敷地内に必要な駐車・駐輪台数を確保したもの。

表3 - 3 【 】 中心市街地再生型総合設計（街なか居住型）〔選択ポイントの上限は0 . 5 〕

	ポイント	建築計画の状況等
1	0 . 1	計画建築物が、「望ましい基準」に適合しているもの。
2	0 . 1 5	C A S B E E による評価制度による格付け「A」であるものとして、専門家による第三者認証を受けた計画建築物。
3	0 . 2 5	C A S B E E による評価制度による格付け「S」であるものとして、専門家による第三者認証を受けた計画建築物。
4	0 . 0 5	屋上緑化・外壁緑化・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。
5	0 . 1	計画建築物が共同住宅等で、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4 / 5 以上であり、住戸専用面積が7 0 m <sup>2</sup> 以上（賃貸の場合は6 0 m <sup>2</sup> 以上）の住戸が3 / 4 以上あるもの。
6	0 . 0 5	計画建築物が共同住宅等で、商業地域においては全住戸数の6 0 % 以上、準工業地域においては1 0 0 % 以上の駐車場が設置されるもので、全住戸数の1 5 0 % 以上駐輪場が確保されるもの。
7	0 . 1	計画建築物が共同住宅等で、駐車場が商業地域は全住戸数の1 0 0 % 以上、準工業地域は1 4 0 % 以上、駐輪場は全住戸数の2 0 0 % 以上確保するもの。（6 との併用不可）
8	0 . 1	計画建築物が共同住宅等で、集会施設、サロン等の交流施設を設けるもの。規模は原則として1 戸あたり1 . 0 m <sup>2</sup> 以上

表3 - 4 【 】 中心市街地再生型総合設計（賑わい併用居住型）〔選択ポイントの上限は0.7〕

	ポイント	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もの。
2	0.15	CASBEEによる評価制度による格付け「A」であるものとして、専門家による第三者認証を受けた計画建築物。
3	0.25	CASBEEによる評価制度による格付け「S」であるものとして、専門家による第三者認証を受けた計画建築物。
4	0.05	屋上緑化・外壁緑化・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。
5	0.1	計画建築物が共同住宅等で、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2/3以上であり、住戸専用面積が70㎡以上（賃貸の場合は60㎡以上）の住戸が3/4以上あるもの。
6	0.05	計画建築物が共同住宅等で、商業地域においては全住戸数の60%以上、準工業地域においては100%以上の駐車場が設置されるもので、全住戸数の150%以上駐輪場が確保されるもの。
7	0.1	計画建築物が共同住宅等で、駐車が商業地域は全住戸数の100%以上、準工業地域は140%以上、駐輪場は全住戸数の200%以上確保するもの。（6との併用不可）
8	0.1	計画建築物が共同住宅等で、集会施設、サロン等の交流施設を設けるもの。規模は原則として1戸あたり1.0㎡以上
9	0.1	1階に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延べ面積の概ね1/2以上又は前面道路に面した部分が概ね賑わい施設に利用されていること
10	0.15	1階及び2階に賑わい施設を設置し、賑わい施設の用に供する部分の当該階における床面積の合計が1階については1階延べ面積の概ね1/2以上かつ2階については概ね1/3以上であるもの、又は前面道路に面した1階及び2階部分が概ね賑わい施設に利用されていること（9との併用不可）
11	0.05	オープンカフェテラス等を設け、特に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

表4 【 】

<p>子育て支援施設の特例</p> <hr/> <p>対象施設            幼稚園・保育所・キッズコーナー等の子育て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）の整備を行った計画建築物で、その用途に供する部分の床面積が50㎡以上であるもの。</p> <p>割増面積  <math>\text{割増面積} = (\text{子育て支援施設に供する部分の床面積}) \times K_i \times K_j</math></p> <p>割増面積の上限            200㎡（賑わい創出型は300㎡）を上限とする。</p>
<p>高齢者支援施設の特例</p> <hr/> <p>対象施設            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高齢者支援施設（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）の整備を行った計画建築物で、その用途に供する部分の床面積が100㎡以上であるもの。</p> <p>割増面積  <math>\text{割増面積} = (\text{高齢者支援施設に供する部分の床面積}) \times K_i \times K_j</math></p> <p>割増面積の上限            200㎡（賑わい創出型は300㎡）を上限とする。</p>
<p>医療施設の特例</p> <hr/> <p>対象施設            診療所・病院等の医療施設の整備を行った計画建築物。</p> <p>割増面積  <math>\text{割増面積} = (\text{医療施設に供する部分の床面積}) \times K_i \times K_j</math></p> <p>割増面積の上限            200㎡（賑わい創出型は300㎡）を上限とする。</p>
<p>文化施設の特例</p> <hr/> <p>対象施設            ホール、ギャラリー、資料館、図書館、地域コミュニティセンター等の文化施設の整備を行った計画建築物で、その用途に供する部分の床面積が100㎡以上であるもの。</p> <p>割増面積  <math>\text{割増面積} = (\text{文化施設に供する部分の床面積}) \times K_i \times K_j</math></p> <p>割増面積の上限            200㎡（賑わい創出型は300㎡）を上限とする。</p>
<p>その他の施設の特例</p> <hr/> <p>対象施設            地域住民の保健・福祉・医療等の向上を支援する施設の整備を行った計画建築物で、その用途に供する部分の床面積が100㎡以上あり、特に中心市街地再生に寄与すると認められるもの。</p> <p>割増面積  <math>\text{割増面積} = (\text{施設に供する部分の床面積}) \times K_i \times K_j</math></p> <p>割増面積の上限            200㎡（賑わい創出型は300㎡）を上限とする。</p>

施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われるものであること。

#### 4 計画建築物の敷地が計画道路を含む場合の延べ面積の算定

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1項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。

#### 5 自動車車庫に関する容積率の割増し特例

次のいずれかに適合する計画建築物は、第6第3項に基づく容積割増後の延べ面積に加算して、第2項の規定に基づく割増容積率の範囲内で特別な容積率の割増しを行うことができる。

- (1) 中心市街地内において、都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保とあわせて、周辺の路上駐車を解消し市街地環境の整備と道路交通の改善に寄与する建築物で、一般公共の用に供される自動車車庫を設置する建築物
- (2) 用途地域内の共同住宅で、必要な自動車を確保し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される等により質の高いものとするために、全住戸数以上の自動車を収容する附属自動車車庫を地下に設けるもの。

##### 加算の基準

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。また、その面積は、計画建築物の公開空地による容積割増の1/2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7 絶対高さ制限に関する緩和（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域）

### 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の第1項から第11項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16m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（10m又は12m）を乗じて得た値とする。

## 第8 道路斜線制限等に関する緩和

### 1 道路斜線制限及び隣地斜線制限に関する緩和の計画建築物の要件

道路斜線制限及び隣地斜線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の第1項から第11項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、又は 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。

第1種低層住居専用地域、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

第1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

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、16m(高さが20mを超える部分を有する建築物にあっては、16m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)

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、12m(高さが31mを超える部分を有する建築物にあっては、12m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100m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、及びの合計をもって前号の $S_i$ とする。

建築物の高さが100m以下の部分の立面投影面積

建築物の高さが100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に1/2を乗じて得たもの

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

- (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

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。

#### 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 から次の又は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。

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

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

$A_2$  : 1.6 m (高さが2.0 mを超える部分を有する建築物にあつては、1.6 m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 m (高さが3.1 mを超える部分を有する建築物にあつては、1.2 m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7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) 前号の規定によつたのでは、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適當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9 公開空地等の標示及び維持管理

### 1 標示

#### (1) 公開空地

建築主又は所有者、管理者若しくは占有者（以下「所有者等」という。）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

当該施設が中心市街地再生型総合設計による容積加算を受けた場合、所有者等は、建築物の玄関部分等適当な場所に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6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、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が将来にわたって常時適法であるように適切に維持管理しなければならない。公開空地等の維持管理者を選任し、様式第4号を提出しなければならない（変更する場合も同様）。また、建築主等及び維持管理者は適切に維持管理することについて、様式第5号による誓約書を提出しなければならない（売買等により変更が生じた場合も同様）。

##### 公開空地の維持管理

イ 総合設計制度による建築物である旨

ロ 総合設計制度の趣旨及び公開空地の定義

ハ 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6号を提出し、特定行政庁の承認を受けなければならない。）

ニ 公開空地の費用負担の原則

ホ 所有者等による公開空地の図面等の保管

##### 建築物等の維持管理

イ 許可要件となる施設及び駐車場の転用禁止

ロ 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、様式第7号により適正に維持管理されていることを一年毎に特定行政庁に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、当該建築物又は敷地を第三者に売買し、譲渡し、又は賃貸（以下「売買等」という）する場合には、売買契約書（賃貸にあっては賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約、パンフレット、広告等に前2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。また、売買等の相手方は、維持管理に関する建築主等としての義務を継承するものとする。

## 第10 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、次の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8号により特定行政庁の承認を受けたものについてはこの限りでない。

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。

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。

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。

地上に設置するものは、通行の妨げとならないこと。

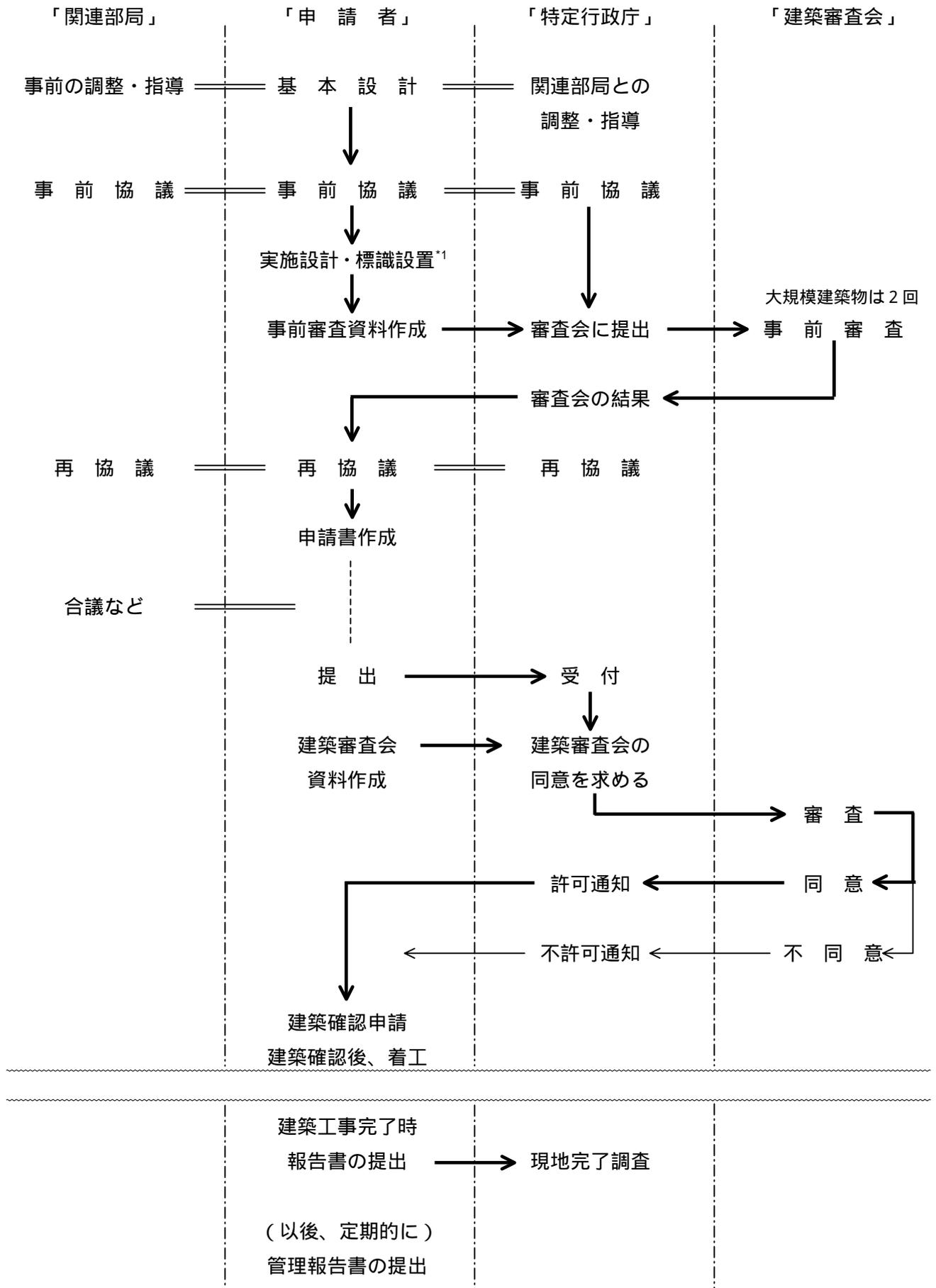
地上に設置するものは、原則として公開空地等に設けないこと。

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。

地上に設置するものは、原則として2以下とすること。

# 第11 許可申請手続

## 1 手続の流れ (フローチャート)



\*1) 久留米市建築紛争の予防と調整に関する条例に基づく標識設

## 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、久留米市建築紛争の予防と調整に関する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) 事前審査の申請を事前協議書により、審査会開催日 10 日前迄に行うものとする。
- (2) 事前審査の申請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、第 6 項に定める「建築審査会に必要な資料」とする。

延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>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「事前説明報告書」を提出すること。

## 4 許可申請書

許可申請をしようとする者は、久留米市建築基準法施行細則第 4 条に定める許可申請書に、表 1 に掲げる書類を添え、A4 版に製本し、特定行政庁に 2 部提出しなければならない。

### (1) 共通

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）

事前説明報告書（紛争予防条例に基づく近隣説明を行った場合）

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）

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）

現場周辺状況写真

設計概要書（様式第 9 号）

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）

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）

敷地面積求積図

床面積求積図

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）

公開空地面積求積図（実面積及び有効面積及び緑化率を明記したもの）

福祉規則第 6 条第 2 項各号に掲げる図書（他の図書と兼ねることができる。）

各階平面図（1 階平面図は、配置図を兼ねることができる。）

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）

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）

建築物総合環境評価制度に基づく評価（延べ面積2,000㎡以上の建築物に限る。）

(2) 容積率の緩和

将来にわたり、適正に維持管理できると証するもの

住戸タイプ別平面図（共同住宅の場合、1/50～1/100）

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

立面投影面積算定図（敷地の各辺の位置及びO<sub>i</sub>点を明確にし、S<sub>i</sub>及びS<sub>i</sub>を算定し記入したもの）

(4) その他

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）

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

## 5 建築審査会に必要な資料

第4項の図書の内、(1)、(2)、(3)、(4)、その他必要として指示された資料をA3又はA2の同一サイズにて、平綴じで12部製本し提出すること。

## 6 工事完了以降の手続き

(1) 工事完了時の報告等

工事完了後、様式第4号、様式第5号及び様式第6号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9第2項(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。

## 附則

この要綱は、平成20年8月1日から施行する。