

福岡県長期優良住宅型総合設計許可要綱
(令和7年4月)

要 綱 目 次

第1	目 的	1
第2	基本方針	1
第3	用語の定義	1
第4	許可要件	1
1	対象地域	1
2	敷地規模要件	1
3	敷地形態	2
4	接道要件	2
5	日影規制要件	2
6	建築計画に係る要件	2
7	敷地内空地率の下限	2
8	公開空地	3
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	4
第5	容積の割増し	4
1	容積の割増しを適用する計画建築物の要件	4
2	容積の割増し後の容積率限度	4
3	容積の割増し後の延べ面積	5
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	6
5	共同住宅の附属自動車車庫の特例	6
6	他の都市計画による緩和措置との併用	6
7	法第52条第1項第5号又は同条第8項との併用	6
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	7
第6	絶対高さ制限に関する緩和	7
第7	道路斜線制限等に関する緩和	7
第8	公開空地等の標示及び維持管理	7
1	標 示	7
2	公開空地等の維持管理	7
第9	広告物の掲出及び設置	7
第10	許可申請手続	8
1	近隣説明等	8
2	許可申請書	8
別 表	(第10関係) 許可申請書に添付する書類の指定色	10

第1 目的

この要綱は、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、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号。以下「長期法」という。）第18条第1項に基づく総合設計制度（以下「長期優良住宅型総合設計」という。）に係る許可の基本方針等を定めるものである。

なお、長期法第4条第1項に定める「長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針」に留意すること。

第2 基本方針

- 1 この要綱に定める許可の要件は、長期優良住宅型総合設計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 長期優良住宅型総合設計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 | 長期優良住宅型総合設計の計画に係る建築物 |
| (2) 基準建蔽率 | 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第53条に規定する建蔽率 |
| (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) CASBEE | 建築物総合環境性能評価システム |

第4 許可要件

長期法第18条第1項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、敷地の過半が都市計画区域内であること。
- 2 敷地規模要件
計画建築物の敷地面積の最低限度は、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なければならない。（長期法施行令第5条）

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・田園住居地域・用途地域の指定のない区域	1,000
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・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	500
近隣商業地域・商業地域	300

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以上が接していなければならない。

なお、敷地周辺の道路状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び歩道状公開空地（第8項(1)イに規定するものをいう。）の幅員を合わせたものとするができる。

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・田園住居地域・準工業地域・用途地域の指定のない区域	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、CASEE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。
- (5) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。
- (6) 認定長期優良住宅建築等計画に基づき、維持保全が行われるものであること。

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蔽率の区分に応じ、同表の右欄に掲げる数値以上でなければならない。

基準建蔽率 (X)	敷地内空地率の下限
$X \leq 5 / 10$	$1.15 - X$
$5 / 10 < X \leq 5.5 / 10$	$6.5 / 10$
$5.5 / 10 < X$	$1.2 - X$

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3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1.5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。）の一の面積は、当該敷地面積の10分の1以上（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を超える場合は当該数値以上）、かつ、50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・田園住居地域	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・用途地域の指定のない区域	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經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、横断歩道橋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
		40メートル以上 100メートル未満	1.8
		100メートル以上	2.0
(イ) 面積が500平方メートル以上で道路（少なくとも一の道路の幅員は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
(ウ) 面積が300平方メートル以上500平方メートル未満で幅員が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)に該当する公開空地を除く。）			1.1

(エ) (ア)から(ウ)に該当しない公開空地又は公開空地の部分	1. 0
---------------------------------	------

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. 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. 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. 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（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	1. 2
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	
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

ウ 有効公開空地率の下限

有効公開空地率の下限は、長期優良住宅型総合設計において適用しない。

- 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 容積の割増し後の容積率限度

割増し後の容積率の限度は、基準容積率の1. 5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

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。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times (K_i \times 1.5 \times (\lambda/\delta)) \times KA\} + B$$

V : 割増し後の延べ面積

A : 敷地面積

v : 基準容積率

S : 有効公開空地面積の合計

K_i : 基準容積率に応じた割増係数で表1に定めるもの

λ : 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計

※ 「認定長期優良住宅建築等計画認定に係る住宅の用に供する部分」(以下(i)から(iv)において「長期優良住宅部分」という。)については、次の(i)から(iv)までのとおり扱うものとする。また、「延べ床面積」については各階の床面積の合計をいう。

(i) 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸(以下「長期優良住宅住戸」という。)の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。

(ii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分(例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住戸の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等)は長期優良住宅部分として取扱うこと。

(iii) 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は、長期優良住宅住戸に含めないこと。

(iv) (ii)及び(iii)以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分(以下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。)の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち、長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

δ : 建築物の延床面積

KA : 用途地域及び敷地面積に応じた割増係数で表2に定めるもの

B : 地域の防災、環境等の向上に資する整備等に係るもので表3に定めるもの

表1

基準容積率 (v)	割増係数 (K _i)
$v < 10/10$	$2/3$
$10/10 \leq v < 90/10$	$1/3 + (9-v) \times 1/8 \times 1/3$
$90/10 \leq v$	$1/3$

表2

用途地域	敷地面積(A)	割増係数 (KA)
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、田園住居地域、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項の表で規定する用途地域に応じた敷地規模

表 3

B	地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備を行う場合は、整備に必要な部分の床面積に相当する面積の合計
	地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備を行う場合は、整備に必要な部分の床面積に相当する面積の合計
	保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備を行う場合は、整備に必要な部分の床面積に相当する面積の合計
	地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備を行う場合は、整備に必要な部分の床面積に相当する面積の合計

※ Bは各施設の合計とし、上限は10/10、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は5/10とする。Bによる容積率の割増しについては、これらの施設等が不足している又は不足する恐れがあることがあることから、当該施設の確保が必要であると認められる場合に実施するものであり、関係部局及び特定行政庁と十分に協議を行うこと。

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っては、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。

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（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）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 地下部分に設けるものであること。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号又は同条第8項との併用

法第52条第1項第5号又は同条第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、法第52条第14項による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

法第55条第1項の規定に関する許可（絶対高さ制限の緩和）については適用しない。

第7 道路斜線制限等に関する緩和

法第56条の規定に関する許可（斜線制限の緩和）については適用しない。

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、当該公開空地等が長期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、第5第3項表3による特例を受けた建築物又は敷地内の適当な場所に、当該建築物が当該特例の適用を受けたものである旨を様式第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に、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の提出前に、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、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）第18条に定める許可申請書（第9号様式）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 公開空地等計画図（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 CASBEЕ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 第5第3項の表3に示す各施設を整備し、容積率の割増を受ける場合、当該施設の内容が確認できるもの
- エ 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) 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、令和4年2月20日から施行する。

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

別表（第10関係）許可申請書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	だいたい色（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	赤枠
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） //	だいたい色
3 8時間 //	紺色
4 10mライン	赤色
5 5mライン	桃色