

大牟田市長期優良住宅型総合設計許可要綱  
運用方針  
(令和6年4月)

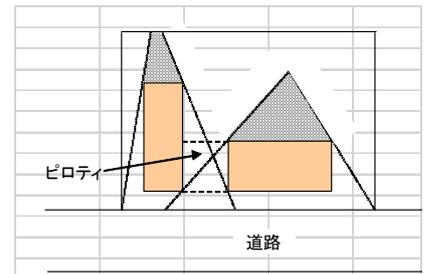
大牟田市 都市整備部 建築住宅課

## 第1 目的

大牟田市長期優良住宅型総合設計許可要綱（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する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CASBEEによる評価は、「CASBEE-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、右図における斜線部分をいう。

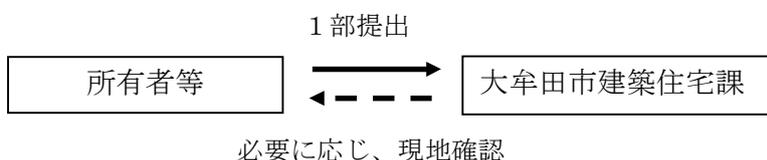


- 5 要綱第4第8項（2）イ（エ）aの「地域の良好な景観を形成する高木等を植樹し、都市景観の形成に特に寄与すると認められるもの」とは、高木等（成木の樹高が3メートル以上の樹木で、植栽時に2メートル以上あるもの又は市町村が定めた木）を概ね5メートルから7メートルごとに植樹し、緑化率が30%以上のものをいう。
- 6 要綱第4第8項（2）イ（エ）bの「主要な道路を結ぶ通り抜けの通路及びコミュニティの推進等で特に市街地の利便に寄与するもの」とは、概ね100メートルにわたり主要な道路への通り抜けができず地域の利便が低下し、コミュニティが分断されている区域等において、区域の中心付近に設ける貫通通路をいう。

## 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。

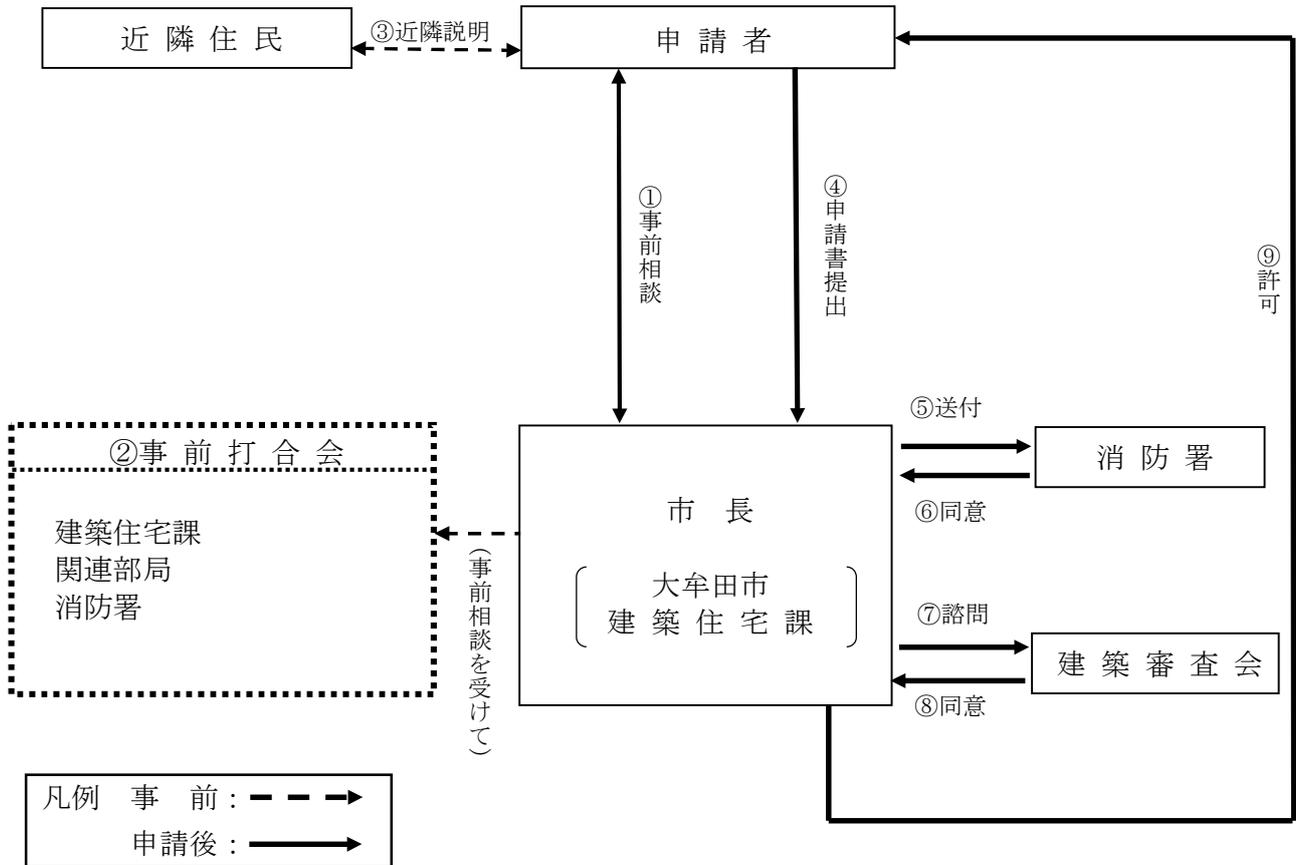
- 1 所有者等は要綱第8第2項（1）により、維持管理者を選任した場合は、遅滞なく公開空地・建築物維持管理者等選任（変更）届（要綱様式第8号）を市長に提出すること。維持管理者を変更した場合も同様とする。
- 2 所有者等及び維持管理者は適切に維持管理することについて、公開空地・建築物の維持管理に関する誓約書（要綱様式第9号）を市長に提出すること。所有者、維持管理者及び占有者が変更した場合も同様とする。
- 3 要綱第8第2項（2）による維持管理の報告は、3年ごとに公開空地・建築物の維持管理報告書（要綱様式第10号）により行うものとする。
- 4 維持管理に関するフロー（届、報告書等の提出）は、以下のとおりとする。



## 第4 許可申請手続

### 1 手続きの流れ

長期優良住宅型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、計画内容について市長（大牟田市建築住宅課）に事前の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市長（大牟田市建築住宅課）へ報告書を提出すること。

3 計画内容について、市長（大牟田市建築住宅課）との事前相談は、事前相談書（要綱様式第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（要綱様式第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）イ及びウ並びに（3）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（A1版程度）を1部提出すること。