

一の敷地とみなすこと等による制限の

緩和に関する基準

令和5年4月

吹田市都市計画部 開発審査室

認定に関する基準の考え方

複数の敷地を共同利用することにより協調的な建築計画を推進し、建築物と公共施設及び敷地内の通路等有効な空地との一体的な整備による市街地環境の整備改善と土地の有効・高度利用とに資するため、通達により、認定準則並びに技術基準が定められている。

一団地内に二以上の構えを成す建築物で総合的設計によって建築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下、「建築等」という。)をするもの、一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造との関係を勘案した設計によって建築等をするもののうち、基準で定める空地を有し、かつ、面積が基準で定める規模以上である一団地内に、特定行政庁がその一団地を構成する各建築物の位置及び建蔽率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可するための許可基準及び指導基準を、下記の通り区分し、それぞれの区分に従い、次のように定め、平成 18 年 4 月から施行する。

適用の範囲

本基準は、主要な通路が区域の終端まで整備される場合を除き、区域の規模が 1,000 ㎡(「連担建築物」は 500 ㎡)以上の計画に適用する。

区分

1. 共同住宅等

耐火建築物の共同住宅、寄宿舎等の居住用建築物を二構え以上総合的に設計したもの

2. 低層連続住宅(TH)

団地内に共有の通路及び広場をもつ耐火または準耐火建築物の低層連続住宅を二構え以上総合的に設計したもの

3. 戸建住宅

各敷地を専有し、団地内に共有の通路等をもつ、耐火または準耐火建築物の戸建住宅を二構え以上総合的に設計したもの

4. 非住宅の用途の建築物等の場合は別途協議が必要です。

認定基準

第1. 一団地の区域の形態

一団地の区域の形態は、原則として道路又は隣地境界線により区画された区域であること。

第2. 一団地の区域と道路との関係

1. 一団地の区域と道路(市に移管される予定の道路及び認定予定道路を含む)との関係は、次の各号に該当すること。
 - (イ)前面道路の幅員は、原則として6m(戸建 4m)(区域が10,000 m²以上の場合は通り抜けて9m)以上であること。
 - (ロ)一団地の区域の全周の六分の一以上が前面道路に接すること。ただし、「連担建築物」で団地内の通路が他の道路に避難又は通行の安全上、防火上及び衛生上有効に通り返している場合は、この限りでない。
2. 一団地の区域は、できるだけ整形とし、各敷地全周の六分の一以上が他の敷地に接すること。
3. 既存の団地の建替え及び増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下、「増改築等」という。)を行う場合等で、周囲の道路状況に鑑み、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものは、前2項の規定を適用しないことができる。

第3. 団地内の主要な通路

1. 消防活動、避難及び通行の安全を確保するため、各建築物の敷地が主要な通路に4m(TH3m、戸建 2m)以上接するよう適切に配置すること。
2. 主要な通路は、幅員6m(TH、戸建 4m)以上とし、側溝、縁石等により境界を明確にすること。
3. 主要な通路が袋路状となる場合は、原則として吹田市道路位置指定基準の規定を適用する。

第4. 外壁の後退

主たる建築物は、前面道路に面する3階以上の外壁は境界線から2m、団地内の主要な通路、敷地(区域)境界からは1m以上後退すること。

第5. 広場等確保及び緑化の推進

1. 広場等(団地内通路と一体となった共用庭並びに団地内公園及び広場等)は、一団地の空地面積(一団地の区域面積から当該団地内にある建築物の建築面積の合計を減じた面積)のおおむね6%(TH3%)以上確保すること。
2. 空地は植樹により緑化を図るものとし、原則として、その面積は上記の面積と合わせて一団地の空地面積のおおむね30%(TH15%)以上確保すること。

第6. 団地内日照

1. 一団地内の住宅は、主要な居室の開口部において、原則として、別表の区分に従い、必要な日照を受けることができるものであること。また、住居系以外の用途地域内の住宅については、原則として、2時間以上の日照を確保すること。
2. 一団地内の主要な公園等には、適切な日照が確保されていること。

第7. 法第86条の4の規定の取扱い

各建築物の延焼のおそれがある部分において、開口部相互が対面することを避けるなどして、防火上支障がないように配置されたもの及び延焼のおそれのある部分にある附属建築物の主要構造部を不燃材料でつくり、又はふいたものは、法第86条の4の規定を適用する。

第8. 福祉のまちづくりに対する配慮

一団地内の敷地及び建築物の計画は大阪府福祉のまちづくり条例の趣旨に沿ったものであること。なお、一団地内の住戸数の合計が20戸を超える場合は、同条例の規定を準用する。

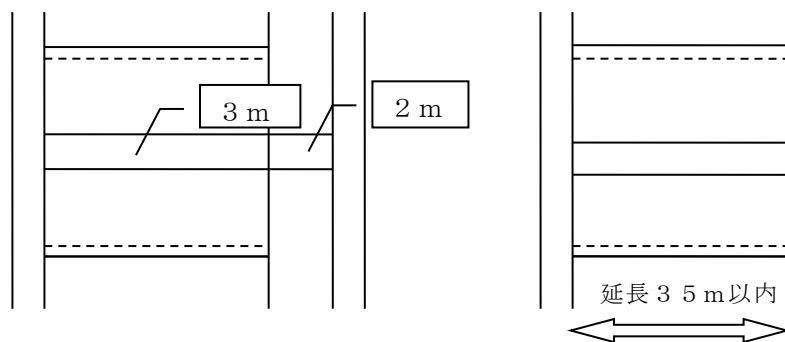
その他

第1. 非住宅建築物の協議

各建築物の独立性と広場等の一体性を配慮し、建築物の用途、規模並びに管理等について協定を締結すること。

第2. 協調建替え(500 m²以下の連担建築物)の協議

1. 密集市街地の既存戸建、長屋の一部建替えは各建築物の建蔽率、容積率の検討を行い、建築物の用途、規模並びに管理等について協定を締結すること。
2. 主要な通路は幅員3m以上とし、袋路状の場合は終端まで(延長35m以内。ただし二方向避難(幅員2m以上)が確保できる場合はこの限りではない。)整備すること。
3. 主要な通路と反対側の区域境界線から壁面後退50cm以上確保すること。
4. 主要な通路(現況幅員)を道路とみなし法第56条の規定を適用する。



第3. 維持管理

1. 建築主は、一団地内の環境を適正に維持管理するため、一団地を一体的に管理する管理者を定め、届出ること。
2. 一団地の管理者は、管理組合を設置するとともにその管理規約を作成し、当該団地が法第86条の規定により、特定行政庁の認定を受けたものであり、増改築等及び土地利用の変更を行う場合は、再度、特定行政庁の認定を得なければならない旨を約定すること。
3. 建築主は認定申請時に管理規約の案を提出すること。

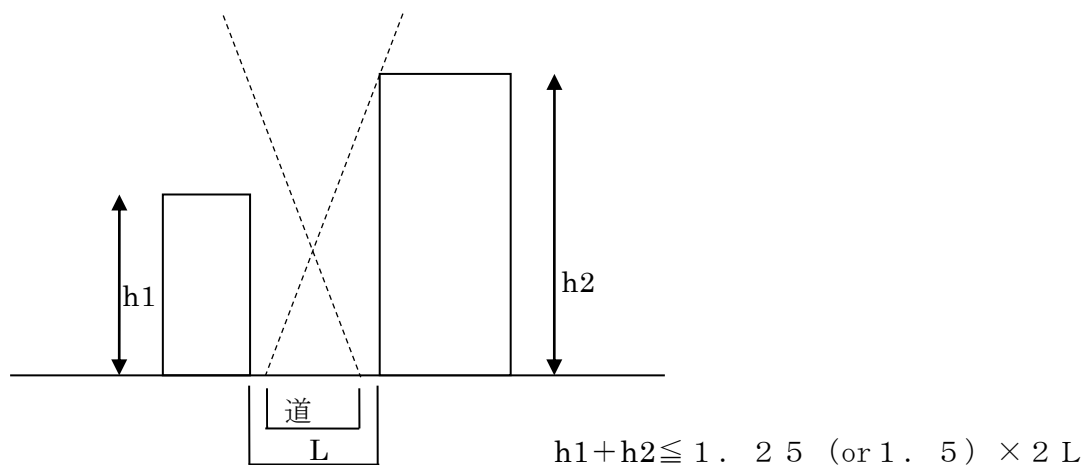
4. 建築主は工事完了時まで、物件販売用パンフレット、物件説明書、管理規約等を提出すること。
5. 一団地内の見やすい位置に、当該団地が法第86条第1項から第4項の規定による認定を受けた団地である旨を標示すること。（別添様式1もしくは2による）

第4. 増改築等及び土地利用の変更

1. 増改築等及び土地利用の変更をする場合は再度、認定（法第86条の2）を得なければならない。ただし、当初に本認定を受けた範囲内のもの、特定行政庁が軽易と判断した土地利用の変更及び戸建住宅団地の専有敷地内における増改築等については、この限りでない。
2. 認定の取消し（法第86条の5）は、公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有するもの、全員の合意により特定行政庁に申請することができる。

第5. 法第86条第1項の規定による一団地の区域が道路を含む場合の建蔽率、容積率及び道路斜線の取扱い

1. 建蔽率及び容積率は、道路により区画されたそれぞれの区域において、法第52条及び法第53条の規定に適合するものであること。
2. 下記の要件に適合する場合は、法第56条第1項第1号の規定に適合するものとみなす。



第6. 工区分

次の各号に該当する場合、工区を分けて工事を行うことができる。

- (イ) 同一事業者により計画的な団地開発を行う。
- (ロ) 各建築物の建築時期に関して関係権利者の合意形成がなされている。
- (ハ) 工期、公共施設整備状況等、支障がないと認めた場合。

第7. 門、塀、柵の禁止

一団地の各敷地境界に門、塀、柵の築造をしてはならない。

(別表)

用途地域	対象区域	必要日照時間
第1種 低層住居 専用地域	容積率が10分の8又は10分の10の区域で、外壁の後退距離の限度が1.5mのもの及び第1種高度地区で外壁の後退距離の限度が1.0mのもの	4時間
	容積率が10分の8又は10分の10の区域(外壁の後退距離の限度が1.5mのもの及び第1種高度地区で外壁の後退距離の限度が1.0mのものを除く)	3時間
	容積率が10分の15の区域で第1種高度地区であるもの	2時間
第1種・第2種 中高層住居 専用地域	容積率が10分の10又は10分の15の区域	4時間
	容積率が10分の20の区域で第1種高度地区であるもの	
	容積率が10分の20の区域(第1種高度地区を除く)	3時間
第1種・第2種・ 準住居地域	容積率が10分の20の区域	3時間
	容積率が10分の30の区域	2時間

(別添1)

一団地内に設ける標示板の様式

この敷地及び敷地内の建築物は、建築基準法第86条第 項の規定に基づいて認定した一団地ですので、一団地内の環境を適正に維持管理するため下記の管理者を定めています。

増改築等、土地利用の変更又は取消しをする場合は、再度特定行政庁の認定が必要です。

一団地の配置図

認 定 年 月 日 : 年 月 日

特 定 行 政 庁 名(担当課名) : 吹田市〇〇部〇〇室

管 理 者 名 : 〇〇〇〇〇〇

- ① 敷地内の見やすい場所に設置すること。(設置数は一団地の規模による)
- ② ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しないものであること。
- ③ 堅固に固定されたものであること。
- ④ 大きさは、縦30cm以上、横45cm以上であること。
- ⑤ 一団地の配置図には次の事項を明示すること。

方位、敷地の境界線、一団地内における建築物の位置、用途、団地内の主要通路、広場等の位置、敷地に接する道路の位置、標示板の位置及び現在位置

(別添2)

一団地内に設ける標示板の様式(戸建の連担)

この敷地及び敷地内の建築物は、建築基準法第86条第 項
の規定に基づいて認定した一団地ですので、一団地内の環境を
適正に維持管理するため下記の管理者を定めています。

増改築等、土地利用の変更又は取消しをする場合は、再度
特定行政庁の認定が必要です。

認 定 年 月 日 : 年 月 日
特 定 行 政 庁 名(担当課名) : 吹田市〇〇部〇〇室
管 理 者 名 : 〇〇〇〇〇〇

- ① 敷地内の見やすい場所に設置すること。
- ② ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しない材質のものであること。
- ③ 堅固に固定されたものであること。
- ④ 大きさは、縦20cm以上、横30cm以上であること。

認定申請時の必要書類(正本、副本各1部)規則で定めるもの以外を示しています。

また、協議経過書、同意書、地籍測量図等書類を別途必要とする場合があります。

図書の種類	明示すべき事項
認定申請書	・様式指定(第64号様式等)
計画概要書	・様式指定
委任状	
区域の一覧表	・地番、地目、権利者(地籍図)
認定を受けようとする理由書	・別添とし、認定を受けようとする理由を詳細に、あわせて緩和条項を記入する。
付近見取り図	・方位、道路、目標となる地物を記入し、都市計画で定められた用途地域を着色する ・縮尺は1/2,500 ・申請区域を朱線で囲むこと
建築物用途別現況図	・敷地境界線より200mの範囲の建築物を用途別に着色する(※凡例参照のこと) ・縮尺は1/2,500
配置図 (別途閲覧用A3サイズ1部要)	・縮尺、方位、申請区域の境界線(赤色)、一団地内における建築物の位置、用途、構造及び階数、申請にかかる建築物と他の建築物の別、団地内の主要通路、通路の位置及び幅員、スロープの勾配、広場等の位置(公園・広場は黄色、緑地は緑色で着色すること)及び面積、敷地に接する道路の位置、名称及びその幅員並びに隣接建築物の配置状況、標示板の位置
敷地面積求積図	・敷地毎の求積図及び全体求積図
動線計画図	・歩行者(青色細線)、避難階における主たる出入口に到る通路(青色太線)、一般車(橙色太線)、緊急車(赤色細線)、般出入車(緑色細線)の動線を着色すること
排水計画図	・雨水(空色)、雑排水(青色)、汚水(茶色)で着色すること ・各敷地から一団地外の放流先まで、明記すること
植栽計画図	・樹種名、高さ、幹周り、本数
広場、緑地面積求積図	
床面積求積図	
主要平面図	・縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積、主要部分の寸法、階段の手すりの有無、スロープ勾配
主要立面図	・四面 ・縮尺、開口部の位置、仕上げ

主 要 断 面 図	・二面以上 ・縮尺、建築物の床高、軒高及び全体の高さ、敷地断面を併記し、敷地外の斜線制限を記入する
日 影 図 (1)	・各敷地の地盤面から4m又は1.5mの高さの測定面上の日影図(影が一団地の区域外に出ない敷地は省略することができる) ・規制時間の等時間線を着色すること(5mは青線、10mは赤線)
日 影 図 (2)	・一団地全体の平均地盤面から4m又は1.5mの高さの測定面上の日影図 ・規制時間の等時間線を着色すること(5mは青線、10mは赤線)
平 均 地 盤 算 出 図	・敷地毎に周長と見付面積を算出し、集計すること
団 地 内 日 照 図	・居住用建築物の主要居室における日照時間を示した図で、規制日照時間線を赤色で着色すること
一団地の維持管理	・被分譲者との契約書(案)、団地の管理規約(案)
団地標示板詳細図	・材料、寸法、明示する事項
管 理 者 選 任 届	
そ の 他	・特定行政庁が必要と認める資料

※建築物用途別凡例

官・公署施設	裁判所、税務署、市役所、清掃事務所、警察署、消防署、郵便局、電話局、電信中継所	茶
運輸・公共施設	駅舎、卸売市場、汚水処理場、ガスタンク、変電所、営業倉庫	こげ茶
文教・厚生施設	学校、図書館、公民館、神社、保育所、体育館、博物館	緑
病院施設	病院、助産所、託児所、保健所、母子・老人ホーム	橙
興業施設	劇場、映画館、演芸場	黒
遊興施設 宿泊施設等	ぱちんこ店、マージャン店、ボーリング場、野球場、旅館、宿泊所、ホテル、料亭、キャバレー、ダンスホール	紫
販売商業施設	百貨店、小売店舗、飲食店、サービス業店舗、浴場、結婚式場	赤
業務施設	銀行、事務所、貸会議室、放送局、通信社、新聞社	桃
住居施設*	住宅、寄宿舍、寮、共同住宅 (*兼用住宅は枠内を黄色で塗り、輪郭を兼用用途の色で描いてください)	黄
農林漁業施設	家畜飼育所、温室、漁業施設	黄緑
工業施設	工場、作業場、印刷所	青
その他	小さな倉庫、工事事務所	水

(一団地の計画概要書)

一 団 地 名			建蔽率	%		(指定)	%)
申 請 者			容積率	%		(基準)	%)
建 築 位 置	吹田市 (計 筆)						
地 域 地 区							
一団地区域面積 A	m ²		前 面 道 路 幅 員	m ^(接道長／敷地長)			
建 築 面 積 B	m ²		延 べ 面 積 C	m ²			
広場等の面積 D	m ²		広場等の率 D / A - B	%			
緑 地 面 積 E	m ²		緑 比 率 E / A - B	%			
仮想敷地別／棟別概要							
仮 想 敷 地 名 称							計
棟 名 称							
敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
建 築 面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
地階住宅等部分	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
エレベーターの 昇 降 路 部 分	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
共 用 廊 下 等	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
自 動 車 車 庫 等	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
(築 造 面 積)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
備 蓄 倉 庫 部 分	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
蓄電池設置部分	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
自 家 発 電 設 備 設 置 部 分	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
貯 水 槽 設 置 部 分	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
宅配ボックス設置部分	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
高 さ／階 数	m／	m／	m／	m／	m／	m／	
構 造							
用 途							
建 蔽 率							%
容 積 率							%
管理形態	処分形態 分譲 戸、賃貸 戸						

戸 数 等 計 画	戸 数	戸	戸／ha
	人 数	人	人／ha
	駐車台数	台	台／戸
	駐輪台数	台	台／戸
その他の参考 事 項			
周 囲 の 環 境 ・ 意 見 ※			
適用条項該当 事項			
備 考	用途地域が2以上またがる場合 地階の住宅部分の面積 共用部分(容積不算入)の面積 自動車車庫部分の面積 自動車車庫(工作物)部分の面積 増・改・移・既・修繕又は模様替の場合記入		

※欄は記入不要

年 月 日

建築基準法第86条認定基準に基づく

一 団 地 維 持 管 理 責 任 者 選 任 (変 更) 届

吹 田 市 長 あて

届 出 者
住 所
氏 名

下記の者を、一団地の維持管理責任者として選任いたしましたので、お届けいたします。

なお、維持管理責任者を変更するときは事前にお届けいたします。

記

一団地維持管理責任者 住 所
氏 名

認 定 番 号

認 定 年 月 日 年 月 日

団 地 名

建 築 主 名

一団地の所在地 吹田市

誓 約 書

上記の一団地内の環境を適正に維持管理することを誓約いたします。

一団地維持管理責任者

住 所
氏 名 (※)

(※) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人（代表者）が手書きしない場合は、記名押印が必要です。

同意を受けた旨の報告書

年 月 日

吹 田 市 長 あて

今般、私儀が建築基準法第86条第 項の規定に基づく認定申請にあたり、申請区域内の土地の所有権者、借地権者に認定計画書及び「認定に際しての遵守事項」に関して同意を得ましたので報告します。

認定申請者

住 所

氏 名

上記認定申請者により申請される建築基準法第86条第 項の規定に基づく認定申請に係る別添認定計画書及び別紙「認定に際しての遵守事項」に関して同意いたします。

地名・地番	所有権又は借地権を有する者の 住所氏名	同意印	所有権・ 借地権の別

建築基準法第86条認定に際しての遵守事項

この認定申請区域内の各建築物は、建築基準法第86条の規定に基づき、区域内の複数の建築物が一体的なものとして、容積率制限や建蔽率制限等の緩和対象規定（下記参照）が適用されています。

今後は、次のような条件を守っていただく必要がありますので、留意してください。

1. 避難通路をはじめ、対象区域内の土地及び建築物については常時建築基準法及び認定条件に従って、適正な状態に維持管理しなければなりません。
2. 建築基準法第86条の規定に基づき、対象区域を一の敷地として適用される特例対象規定については下表の通りです。なお、今回の認定の際に適用されている条項は「適用の有無」欄に○印が付されてる条項です。
3. 対象区域を適正に管理していただくため、一団地維持管理責任者選任届を提出してください。
 - ・維持管理責任者は原則として認定申請者とします。
 - ・維持管理責任者が変わった場合は、変更届を提出してください。
4. 対象区域内で建築物の建替えや、増改築等を行う場合は、別途認定が必要です。
5. 対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者は、認定計画書及び本同意書を各自の責任において適正に保管し、土地又は建築物を転売、譲渡又は転賃する場合は相手方にこれらを継承し、説明を行う必要があります。
6. 本認定の取消しは、取消しをすることにより違法な状態が出現しない場合にのみ認められます。その際には、対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者全員の合意が必要になります。

「特例対象規定」条項	内 容	適用有無
第23条	外壁	
第43条	敷地等と道路との関係	
第52条 第1～14項	延べ面積の敷地面積に対する割合	
第53条 第1、2項	建築面積の敷地面積に対する割合	
第54条 第1項	第1、2種低層住居専用地域内における外壁の後退距離	
第55条 第2項	第1、2種低層住居専用地域内における高さの限度	
第56条 第1～4項、6、7項	建築物の各部分の高さ	
第56条の2第1～3項	日影による中高層の建築物の高さの制限	
第57条の2	特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例	
第57条の3第1～4項	前条の指定の取消し	
第59条 第1項	高度利用地区	
第59条の2第1項	総合設計	
第60条 第1項	特定街区	
第60条の2第1項	都市再生特別地区	
第60条の3第1項	特定用途誘導地区	
第61条	防火地域及び準防火地域内の建築物	
第68条の3第1～3項	再開発等促進区内の制限の緩和等	

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針

第1 運用に当たっての基本的な考え方

1 建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等から第三の認定準則又は第四の技術的基準によることが必ずしも適切でないと認められる場合にあっては、これらの趣旨に従い、総合的な判断に基づき運用すること。

2 建築基準法(以下「法」という。)第八十六条第一項又は第二項の規定による認定に当たっては、申請者が当該認定に係る区域内の他の土地の所有権又は借地権を有する者(以下「他の土地の所有者等」という。)の同意を得ていることを、また、法第八十六条の二第一項の規定による認定に当たっては、申請者が他の土地の所有者等に対し、当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を確認すること。この場合、これらの認定により、当該認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること、また、今後当該認定に係る区域内で建替え等を行う場合にあっては別途認定が必要となることを、申請者に対し説明するとともに、申請者が他の土地の所有者等に対しその旨の説明を行ったことを確認すること。

また、取引の安全性の確保等の観点から、これらの認定を受けている旨が台帳に記載されることとされているほか、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象等への追加がされている。

なお、これらの認定に係る事務と直接関係するものではないが、将来の土地取引の場面などにおいても想定されるトラブルを未然に防止するため、土地所有者等の当事者間で結ばれた約束について、建築協定、民事上の契約、登記が積極的に行われることが望ましい。

3 認定をしたときは、遅滞なく、対象区域等を公告するとともに、当該対象区域等を表示した図書を特定行政庁の事務所等に備えて一般の縦覧に供さなければならないとされているので、必要な図書の整備を行うこと。

4 既に法第八十六条第六項の規定により公告されている他の対象区域を含む区域について、法第八十六条第一項又は第二項の規定による認定の申請を新たに行う場合は、既に認定を受けている他の公告対象区域の全部を含むものに限られること。

5 法第八十六条の五第二項の規定による認定の取消しの際には、当該取消しにより、違法な建築物が発現しないようにすること。

6 法第八十六条第一項及び第二項並びに第八十六条の二第一項の規定の適用に当たっては、密集住宅市街地整備促進事業、優良建築物等整備事業、認定再開発事業、特定民間再開発事業、事業用地適正化計画認定制度等市街地環境の整備改善を総合的に図るための事業に対する助成制度及び税制上の特例制度並びに住宅金融公庫等の再開発関係融資等の関係融資制度を併せて活用することが有効であるので、民間の開発事業者等に対してこれらの諸制度についても併せて周知させるよう努めること。

また、地区計画制度の適用及び壁面線の指定が有効な場合には、その適切な活用を図られたい。

7 市街地の整備改善に資するため、必要に応じ、法第五十九条の二に基づくいわゆる総合設計制度についても、併せて適用を行うことが可能であること。

8 法第四〇条又は第四三条第二項の規定に基づく条例その他の条例等で一建築物一敷地の原則を前提とした規制等を行っているものについては、一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の

適用を受けた建築物に対し条例上の特例を措置する等本制度の趣旨に鑑みた適切な見直しを行うこと。

9 認定の事務の執行に当たり、迅速な処理に努めること。

第2 適用範囲

第三の認定準則及び第四の技術的基準は、法第八十六条第一項若しくは第二項又は法第八十六条の二第一項の規定による認定(以下「認定」という。)について適用する。

第3 認定準則

1 認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象となるものであること。

2 法第八十六条第一項の規定による認定(一団地の総合的設計制度の適用)に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築されるものであること。ただし、同条第四項又は第五項に規定する工区区分を行う場合における同条第一項の規定による認定については、この限りではない。

なお、一団地の総合的設計制度は、複数の街区にわたるものも適用の対象となり得るものであること。

3 法第八十六条第二項の規定による認定(連担建築物設計制度の適用)に係る建築物の敷地は相互に連接するものであること。この場合、当該認定に係る各建築物の敷地は、避難及び通行の安全性の確保等の観点から、必要な幅員の通路の設置が可能となるような長さで接するものであること。

4 認定に係る建築計画は、建築基準法施行規則第一〇条の一七に規定する総合の見地からする設計の基準をもとに第三の技術的基準に基づき、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査されるものであること。

5 認定を受けた区域内にある複数建築物は同一敷地内にあるものとみなされ、当該区域全体に対して一般の建築規則が適用されることとなるため、当該区域外との関係においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影制限がより実効的に適用されるものであること。

第4 技術的基準

1 対象区域内における規制の適用

(1) 建築物と道路に関する審査

1) 認定に係る区域(以下「対象区域」という。)内においては、接道義務規定(法第四三条)について、複数建築物が一体として適用されるため、個々の敷地ごとに接道する必要がなくなることに鑑み、避難及び通行の安全性の確保の観点から、対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていること。

「十分な幅員」とは四メートル以上を原則とするが、認定が一建築物のみならず複数建築物の位置及び構造を確定するものであることから、建築物が小規模な場合、防火上の措置がなされている構造である場合など、避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあっては、この限りでない。この場合、法第四三条第一項ただし書の規定による許可における考え方との整合性をもって判断すること。また、発生交通量の大きい建築物、大規模な建築物など、用途又は規模の特殊性を持つ建築物に対して、法第四三条第二項の規定に基づく条例等により建築物と道路との関係等について制限を行っている場合にあっては、当該制限との整合性をもって判断すること。

2) 前面道路幅員容積率制限が、対象区域が接する最大幅員の道路を基準にして適用されることとなることに鑑み、対象区域内の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置であること。

(2) 延焼防止等防火上の審査

1) 対象区域内においては、法第二三条、第六二条第二項及び第六四条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2) 認定を受けた建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等一定の防火性能を有する防火設備を設けない場合にあっては、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物については、耐火建築物等とみなす特例が措置されている(法第八六条の四)ことから、当該特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(3) 採光、通風等の審査

対象区域内においては、容積率制限(法第五二条)及び建ぺい率制限(法第五三条第一項及び第二項)についても、複数建築物が一体として適用され、個々の敷地ごとには適用されないこととなること、また、隣地斜線制限及び北側斜線制限(法第五六条第一項)が適用されないこととなることに鑑み、市街地の衛生環境、特に採光、通風等について、個別に審査すること。

1) 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に適切な距離が確保されているなど、採光、通風上有効な空地等が設けられているものであること。なお、空地等が確保されていることにより斜線制限の特例を設けているものとして、総合設計制度、住宅地高度利用地区計画又は再開発地区計画の特例許可があることに鑑み、審査にあたっては、「総合設計許可準則」(昭和六一年一二月二七日付け建設省住街発第九三号建設省住宅局長通達)における隣地斜線制限の緩和の考え方などを参考とすること。

2) 認定を受けた建築物に対する採光規定(法第二八条)の適用における有効面積の算定(建築基準法施行令(以下「令」という。)第二〇条)については、隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定されることとなるため、この場合において当該規定による制限に適合するものであること。

(4) 日影の審査

対象区域内では、日影規制(法第五六条の二)についても、個々の敷地ごとには適用されないこととなることに鑑み、日影規制の対象となる区域内に建築する中高層建築物を対象とし、当該建築物が、対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に対して、当該建築する建築物が存する区域における法第五六条の二の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものであること。

1) 中高層建築物とは、法別表第四(ろ)欄に掲げるものとする。

2) 日影時間については、同表(に)欄上段に掲げる時間を参考とし、地域の特性に対応して適切に運用すること。

3) 「居住の用に供する部分」については、当該部分が当該建築する建築物に係る同表(い)欄の各号に掲げる地域又は区域に対応する同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合においては、同項に掲げる平均地盤面から高さの部分を対象とすること。なお、建築する建築物と他の建築物との土地の高低差が大きい場合は、実際の状況を勘案して高さを定めること。

また、当該中高層建築物と対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分との水平距離の関係については、例えば、当該中高層建築物の敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が五メートル未満の場合にあっては、敷地境界線から五メートルの部分を対象として審査することで足りるものとするなど、地域の特性に応じて適切に運用すること。

さらに、居住の用に供する部分であっても開口部を有しないものに対しては、日影を生じさせることを妨げないものとするなど、建築計画に応じて適切に運用すること。

(5) その他

1) 用途規制(法第四八条)は、法第八六条第一項に規定する特例対象規定とされていないため、個々の敷地ごとに適用されるものであるが、認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されていることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が、対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置されているものであること。

2) 建ぺい率制限におけるいわゆる角地の特例(法第五三条第三項第二号)の適用については、同項が法第八六条第一項に規定する特例対象規定とされていないため、対象区域全体が角地として扱われるものではないこと。

3) 対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる二以上の区域にわたる場合は、一敷地の場合と同様に加重平均を行うこととされているが、制限の厳しい区域に建築物をまとめて建築する場合については、都市計画上の位置付けが異なる地域にわたる計画となることから、市街地の環境上支障がない計画であることに留意して判断すること。

2 対象区域外に対する規制の適用

(1) 法第八六条第一項の規定による認定を複数の街区に適用する場合において、単独の街区のみに当該規定を適用する場合の限度を超えた容積率となる建築計画を含むものについては、周辺の市街地の環境上支障がない場合について認めるものであること。

(2) 道路斜線制限又は隣地斜線制限(法第五六条)は、通常、最大でも他の敷地境界線に達するところまでを適用範囲とし、他の敷地に対してはその規制は適用されないこととなるが、認定された場合には、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を超えて適用されるものであること。なお、令第一三二条の特例は、建築物の前面道路が二以上あるという空間特性に対応した特例であることに鑑み、対象区域全体が二以上の道路に面していることのみをもって、対象区域全体として同条の特例が適用されるものではないこと。

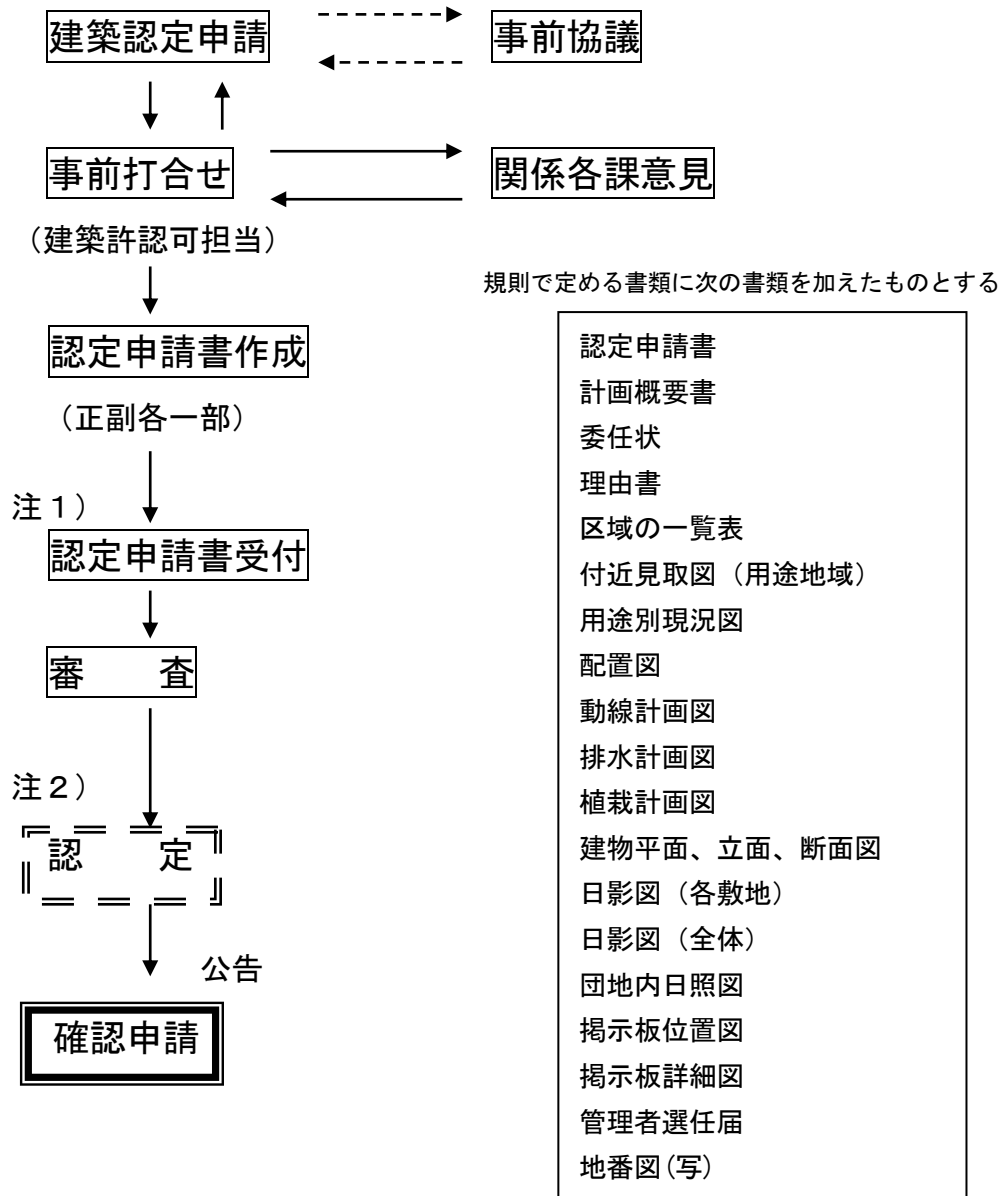
(3) 日影規制は、複数建築物全体が一体のものとして規制が適用されることから、いわゆる複合日影に対応した建築計画であること。

なお、当該規制の適用に当たっては、対象区域における複数建築物全体に係る平均地盤面からの高さが基準となるが、当該対象区域に高低差がある場合には、周辺に与える実際の影響を考慮の上、法第五六条の二第一項ただし書の規定による許可の適切な運用を図ること。

3 標示

原則として、対象区域内の通路内等適当な位置に、対象区域を示した上で、各建築物が認定を受けたものである旨を標示するものとする。この場合、必要に応じ、当該通路の位置を明らかにした配置図を付すものとする。

法第 8 6 条による認定申請の進め方



注 1） 開発許可にかかるものは都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号。以下「都計法」という。）

第 3 2 条協議を終了し同法第 2 9 条許可申請提出と同時期とする。

注 2） 開発許可にかかるものは同時期の認定とする。