

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に関する認定基準

第1 趣旨

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定に基づく認定を行う場合の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める基準を、次のとおり定めるものである。

第2 運用方針

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本基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合にあっては、制度の趣旨に従い、総合的な判断に基づいて運用する。

第3 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、次のとおりとする。

- 1 令：建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- 2 一団地区域：一団地の区域又は一定の一団の土地の区域
- 3 敷地：令第1条第1号に規定する「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」であり、法第86条第1項又は第2項を適用せず建築物ごとに設定される敷地（通路部分を含まない）
- 4 道路：法第42条に規定する道路
- 5 通路：敷地単位で接道要件（法第43条）を適用した場合、これらの制限を満たす上で必要となる道路に代わる空地
- 6 街区：一団地の区域が道路を隔てて複数に分かれる場合において、道路によって区画されるひとまとまりの区域の部分

第4 認定基準

1 適用範囲

一団地区域内に建築物を計画するもので、次のいずれかに該当するもの

- (1) 法第86条第1項の規定による認定（一団地の総合的設計制度）及び同認定の一団地区域内における法第86条の2第1項の規定による認定に係る建築物（戸建住宅及び長屋住宅を除く。ただし、法第86条の2第1項の規定による認定の場合で、建築物を除却し、法第86条の2第8項を適用せず法の規定を満たす建築物を新築するときは、この限りでない。）は、協調的な建築計画のもとに建築されるものであって、一の所有者によって所有され又は一体的に管理されるものであること。なお複数の街区にわたるものを含む。
- (2) 法第86条第2項の規定による認定（連担建築物設計制度）及び同認定の一団地区域内における法第86条の2第1項の規定による認定に係る建築物（戸建住宅及び長屋住宅を除く。）の敷地は、相互に接続するものであること。

2 一団地区域の規模

一団地区域面積は、500㎡以上とし、かつ、各敷地の全外周の1/8以上が、一団地区域内の他の敷地に接していること等により、一団地区域の形状が不整形でないこと。

3 建築物の構造

一団地区域内の各建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物は、この限りでない。

- (1) 既存建築物
- (2) 集会所、管理事務所又は自転車置場若しくは物置等の附属建築物で、平屋建ての建築物
- (3) 戸建住宅又は長屋住宅（5戸建て以下に限る。）
- (4) その他位置、用途、規模及び構造が防火上支障ないと認められる建築物

4 接道条件

- (1) 一団地区域は、その外周の1/6以上を幅員6m以上の道路に接すること。ただし、公園広場に有効に接続するなど、安全上及び防火上支障がない場合はこの限りでない。
- (2) 前号に適合しない場合には、一団地区域内において周回する通路を設置し、これを道路に有効に接続させることとし、周回する通路により囲まれた部分の面積が一団地区域面積の1/4以上となるようにすること。
- (3) 第1号の規定は、街区ごとに適用する。

5 一団地区域内の道路又は通路の配置

- (1) 法第86条第1項の規定による認定（一団地の総合的設計制度）において、一団地区域を道路が貫通する場合は、その道路の幅員は8m以下とすること。
- (2) 一団地区域内の道路又は通路は幅員4m以上とし、一団地区域外の道路に有効に接続すること。
- (3) 道路又は通路は行き止まりとしないこと。ただし、非常時の緊急自動車の走行に支障がない駐車場、回転広場等が、終端及び区間35m以内ごとに設けられている場合はこの限りでない。
- (4) 通路が道路又は通路と交差する部分においては、隅角を頂点とする底辺3m以上の二等辺三角形の部分を通路の一部とするすみ切りを設けること。ただし、内角が120°以上の曲がり角においてはこの限りでない。
- (5) 通路は原則として、階段又は縦断勾配が12%を超える斜路としないこと。
- (6) 通路は上部を開放するとともに、側溝、縁石等により境界を明確にし、通路内には、建築物等通行の妨げとなるものを設置しないこと。

6 敷地と道路又は通路との関係

各敷地は、道路又は通路に2m以上接するとともに、次の基準を満たすこと。

- (1) 各敷地は、建築物の位置、規模、用途及び構造に応じて愛知県建築基準条例

- (昭和39年愛知県条例第49号。以下「条例」という。)第5条及び第20条の規定(「道路」を「道路又は通路」と読み替えて適用)に適合させること。
- (2) 敷地が路地状部分のみによって道路又は通路に接する場合には、建築物の用途及び規模に応じて条例第6条第1項又は第7条の規定(「道路」を「道路又は通路」と読み替えて適用)に適合させること。
- (3) 駐車場等を含む敷地(条例第25条前段に規定する敷地をいう。)の自動車の出入口は、幅員6m以上の道路又は通路に接続させ、かつ、条例第25条第2号から第5号までに該当する一団地区域内の道路に面して設けてはならない。

7 延焼防止等

- (1) 建築物のそれぞれの開口部は防火上支障のない位置に設けること。ただし、当該開口部に防火戸その他の防火設備を有する場合は、この限りでない。
- (2) 延焼のおそれのある部分(戸建住宅及び長屋住宅の敷地内に生ずる部分を除く。)は、一団地区域内の建築物が同一敷地内にあるものとみなして、法第2条第6号に規定する2以上の建築物の相互の外壁間の中心線から算定すること。

8 緑地の確保

一団地区域内の緑地面積の敷地面積(戸建住宅及び長屋住宅の敷地を除く。)に対する割合は、3%以上となるように確保すること。

9 容積率及び建ぺい率

- (1) 容積率制限(法第52条)及び建ぺい率制限(法第53条第1項及び第2項)は一団地区域(戸建住宅及び長屋住宅の敷地並びに道路を除く。)全体でもって適用する。
- (2) 一団地区域(戸建住宅及び長屋住宅の敷地並びに道路を除く。)が複数の街区にまたがるときの容積率については、各街区単位に適用される容積率に各街区の敷地面積の区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
- (3) 一団地区域(戸建住宅及び長屋住宅の敷地並びに道路を除く。)が複数の地域地区にまたがる場合の地域地区間の容積の移転に際しては、それぞれの地域地区において定められている容積率制限に配慮して、周辺の市街地環境との整合を図ること。
- (4) 建ぺい率制限における角地の緩和(法第53条第3項第2号)については、一団地区域全体を角地として扱わず、敷地単位で適用すること。

10 斜線制限等

- (1) 道路斜線の回り込み特例(令第132条)は敷地単位で適用し、一団地区域全体が回り込みの特例の要件に該当している場合であっても、一団地区域全体を一敷地とみなして同条の特例を適用してはならない。

- (2) 建築物の各部分の高さは、敷地境界線による法第56条第1項第2号の規定に適合すること。ただし、建築物相互の外壁間の距離が5m以上の場合は、この限りでない。

1.1 日影制限

- (1) 一団地区域（戸建住宅及び長屋住宅の敷地を除く。以下この号に同じ。）内に生ずる日影の規制

次に定める事項に基づき、対象となる建築物が一団地区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に対して、冬至日に次に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないこと。ただし、既存建築物が区域内の他の既存の建築物に生じさせる日影を除く。

①対象となる建築物

対象となる建築物は、条例第11条の表第一欄の地域又は区域に応じた法別表第4（ろ）欄の各項に掲げる建築物（同表4の項（ろ）欄についてはロ）とする。

②生じさせてはならない日影の時間

生じさせてはならない日影の時間は、条例第11条の表第四欄に応じた法別表第4（に）欄の上欄（敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間の欄）に掲げる時間とする。

③日影を生じさせてはならない部分

日影を生じさせてはならない部分は、対象一団地区域における他の建築物の居住の用に供する部分とする。

ただし、当該居住の用に供する部分が、敷地境界線から5mよりも近い位置にある場合は、その居住の用に供する部分のうち敷地境界線から5mの位置を、日影を生じさせてはならない部分とする。

なお、日影時間の測定高さは、平均地盤面から、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おいては1.5m、その他の地域又は用途地域の指定のない区域では4mとするが、当該居住の用に供する部分の窓の位置がこれより高い位置にある場合は、実際の、窓の位置を測定高さとする。

- (2) 戸建住宅及び長屋住宅の敷地内に生ずる日影の規制

一団地区域（戸建住宅及び長屋住宅の敷地を除く。）内の建築物について、敷地単位で設定した平均地盤面によりその敷地の建築物について日影図を作成し、戸建住宅及び長屋住宅の敷地に生ずる日影について、法第86条の2第8項を適用せず法の規定に適合すること。

- (3) 一団地区域外に生ずる日影の規制

一団地区域内の建築物の複合日影により規制を適用すること。あわせて、敷地単位で設定した平均地盤面によりその敷地の建築物について日影図を作成し、一団地区域外に生ずる日影について、法の規定に適合すること。

1.2 住宅団地を含む一団地区域における制限の追加

- (1) 原則として、工業地域には計画しないこと。

- (2) 原則として、住戸数分の駐車場を確保すること。
- (3) 団地内の住戸数が50戸以上の場合、適当な規模の集会所を設けること。
- (4) 住戸の床面積は40㎡以上とすること。
- (5) 敷地面積について、戸建住宅は120㎡以上、長屋住宅は戸当たり100㎡以上とすること。

第5 維持

1 維持管理等

- (1) 建築主又は対象一団地区域内の土地若しくは建築物の所有者（以下「建築主等」という。）は、当該認可に係る建築物、通路及び緑地等の維持管理を適切に行うこと。
- (2) 建築主等が、当該認定に係る建築物及びその部分、又は当該敷地を譲渡する場合は、当該建築物、通路及び緑地等の維持管理に関して建築主等として義務を伴うものである旨を、譲渡を受けるものに対して説明を行うこと。
- (3) 建築主等は認定図書を当該認定が取り消されるまで保管すること。
- (4) 通路を公道に移管する場合は、認定の変更を必要とするので、事前に特定行政庁に報告すること。
- (5) 通路を公道移管することにより、法及びそれに基づく条例又は本基準に適合しない部分が生ずる場合は、通路を公道に移管してはならない。

2 認定一団地区域等の標示

建築主等は、一団地区域内の見やすい場所に当該認定を受けた旨並びに通路及び緑地の位置等を、標示板（別記様式）により公衆に標示すること。

3 報告

所有者又は管理者（維持管理責任者）は、一団地区域の維持管理の状況について、特定行政庁の求めに応じて報告すること。

第6 一団地区域の認定の特例

1 基準制定以前の一団地区域

この基準の制定以前に認定を受けた一団地区域で認定内容の変更を行うとき、居住環境等に配慮されていると認められる場合は、この基準によらないことができる。

2 その他の特例

認定後の軽微な変更（戸建住宅又は長屋住宅の増改築で、用途及び敷地面積の変更を伴わないものを含む。）であって、特定行政庁が当初の総合的計画及び総合的見地から逸脱しない範囲のものと認める場合には、再認定を要しないことができる。

第7 その他

この基準を適用するにあたっては、当該一団地区域の所在する市町村及び消防部局と十分協議すること。

附 則

- 1 この基準は、平成19年4月1日から施行する。
- 2 総合的設計による一団地の建築物の取扱い基準（平成元年9月1日施行）は、廃止する。

附 則

- 1 この基準は、平成27年11月5日から施行する。

建築基準法第 86 条第□項の規定に基づく認定標示板

この区域は、建築基準法第 86 条第□項の規定に基づいて認定されたもので、一の敷地とみなすことの緩和を受ける区域としての良好な環境形成を図るために、総合的に計画がなされたものです。

認定年月日 平成 年 月 日
認定番号 第 号
維持管理責任者
(連絡先) TEL

区域図

<注意>

- (1) ステンレス板、黄銅板等の耐候性に富み、かつ、容易に破損しない材質とする。
- (2) 堅固に固定したものとする。
- (3) 大きさは、縦 30cm 以上、横 50cm 以上とする。
- (4) 標示板には認定建築物、通路、緑地、通路、駐車場等の位置及び認定区域の範囲を示すこと。