

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認定基準

平成20年10月23日
平塚市建築指導課

第1 目的

この基準は、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項に規定する一団地の総合的設計制度に係る認定、同条第2項に規定する連担建築物設計制度に係る認定、法第86条の2第1項に規定する公告対象区域内の新規建築物の認定及び法第86条の5第2項に規定する一団地認定等の取り消し（以下「一団地認定等」という。）についての基準及び事務手続を定め、本認定制度の適正な運用を図ることを目的とする。

第2 適用の範囲

この基準は、法第86条第1項、同条第2項、法第86条の2及び法第86条の5に規定する認定に係る審査にあたり適用するものとする。ただし、この基準の運用前に既に法第86条第1項の規定により認定された区域における法第86条の2の規定に基づく認定については適用しない。

第3 申請の手続等

1 申請の手続

認定申請の手続は、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）第10条の16から第10条の21並びに平塚市建築基準法施行細則（平成19年規則第23号）第6条及び第7条の規定による。

2 土地所有者等の同意等

(1) 法第86条第1項、第2項関係

法第86条第1項、第2項に規定する認定を申請しようとする者は、申請者以外に対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）があるときには、同条第6項及び省令第10条の16第1項第3号の規定により、あらかじめ当該計画についてこれらの者の同意を得たことを証する書面（「一団地の総合的設計制度、連担建築物設計制度に係る認定の同意書」（様式1））を提出しなければならない。

(2) 法第86条の2第1項関係

法第86条の2に規定する認定を申請しようとする者は、申請者以外に土地所有者等があるときには、省令第10条の16第2項第2号の規定により、これらの者に対して建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面（「建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面」（様式2））を提出しなければならない。

(3) 法第86条の5関係

法第86条の5に規定する認定の取消しを申請しようとする者は、申請者以外に土地所有者等があるときには、省令第10条の21第1項第2号の規定により、これらの者全員の合意を証する書面（「一団地の総合的設計制度等に係る認定の取消しの合意書」（様式3））を提出しなければならない。

3 公告、縦覧

(1) 公告

市長は、一団地認定等をしたときには、法第86条第8項及び法第86条の2第6項の規定により、遅滞なく省令第10条の19の規定で定める事項を公告しなければならない。

なお、公告方法は、平塚市公告式条例（昭和25年条例第21号）第4条及び掲示場設置規程（昭和31年告示第44号）による。

(2) 縦覧

縦覧図書は省令第10条の18に基づく認定計画書（省令第64号様式）とし、縦覧場所は平塚市役所まちづくり政策部建築指導課とする。

4 手数料

一団地認定等に係る手数料については、平塚市建築基準条例（平成18年条例第33号。以下「条例」という。）別表の規定に基づくものとする。

第4 認定基準

1 対象区域の規模

認定に係る区域（以下「対象区域」という。）の面積は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域においては1,000平方メートル以上、その他の地域においては500平方メートル以上としなければならない。ただし、法第86条第2項の規定による対象区域内の敷地の数が2であり、それぞれの敷地における建築物の主要用途が一戸建ての住宅、2戸長屋、2戸の共同住宅又は建築基準法施行令（以下「政令」という。）第130条の3に規定する兼用住宅で建築物の階数が2以下の場合はこの限りでない。

2 対象区域の接道

- (1) 対象区域は、その対象区域の外周の6分の1以上が幅員6メートル以上の道路に接しなければならない。ただし、前項のただし書による認定の場合でその対象区域が3メートル以上の幅で幅員4メートル以上の道路に接している場合はこの限りでない。
- (2) 条例の規定により接続する道路の幅員や敷地が道路に接する長さの規定が定められている場合は、前号の他、条例の規定を満たさなければならない。

3 区域内通路

- (1) 対象区域内の通路（以下「区域内通路」という。）は、その通路の部分を利用する建築物の床面積の合計の区分に応じて、次の表に定める幅員以上、かつ、条例の規定により接続する道路の幅員が規定されている場合は、「道路」を「区域内通路」と読み替えて適用される幅員以上で設けなければならない。ただし、第1項のただし書による認定の場合はこの限りでない。

通路を利用する建築物の床面積の合計	区域内通路の幅員
500平方メートル以内のもの	4メートル
500平方メートルを超え、1,000平方メートル以内のもの	5メートル
1,000平方メートルを超えるもの	6メートル

- (2) 対象区域内の各建築物の主要な出口から、道路又は区域内通路に通ずる当該建築物の専用の通路（以下「区域内専用通路」という。）は、その建築物の床面積の区分に応じて次の表に定める幅員以上で設けなければならない。

建築物の床面積	区域内専用通路の幅員
100平方メートル以内のもの	1.5メートル
100平方メートルを超え、300平方メートル以内のもの	2メートル
300平方メートルを超え、500平方メートル以内のもの	3メートル
500平方メートルを超えるもの	4メートル

- (3) 区域内通路は、政令第144条の4第1項各号の基準を満たさなければならない。
 (4) 対象区域が幅員の異なる2以上の道路に接する場合の区域内通路は、幅員が最大の道路に接続していなければならない。
 (5) 区域内通路は、側溝、縁石等によりその境界を明確にしなければならない。

4 敷地同士が接する長さ

- (1) 対象区域内の各建築物の敷地は、区域内通路の幅員以上、かつ、4メートル以上で連続して接しなければならない。
 (2) 法第86条第1項の規定における対象区域に道路を含む場合は、その道路を介して対面する敷地は、その道路がないものとして前号の規定を適用する。

5 防火性能等

- (1) 対象区域内の各建築物の防火性能は、主要構造部が法第2条第1項第7号又は法第2条第1項第9号の3イ又はロのいずれかに該当するものでなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
- (ア) この基準が運用された際、既に存在する建築物で外壁及び軒裏が防火構造である場合。
- (イ) 主たる用途の建築物に附属する自転車置場、物置その他これらに類する建築物の内、延べ面積50平方メートル以内で階数が1である場合。
- (2) 延焼のおそれのある部分に設ける開口部は、次に定めるものとしなければならない。
- (ア) 対象区域内の建築物相互の外壁間の距離により延焼のおそれのある部分が生じる場合で、当該部分に設ける開口部に、政令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けない場合にあつては、当該開口部を対面させない計画とすること。
- (イ) 対象区域の境界線、道路中心線からの距離により延焼のおそれのある部分が生じる場合は、当該部分に設ける開口部には政令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けること。

6 建築物間の水平距離等

- (1) 対象区域の外周線（対象区域の外周が道路に接する場合はその道路の中心線とする。以下同じ。）と対象区域内の建築物の各部分（附属する門扉は除く。以下同じ。）との水平距離は、対象区域の外周線に面する建築物の各部分の高さを次の表に掲げる数値で除した数値かつ50センチメートル以上としなければならない。ただし、当該水平距離が5メートル以上の場合はこの限りでない。

地 域 又 は 区 域	除する数値
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	2.5
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	4
近隣商業地域、商業地域又は用途地域の指定のない区域	5

- (2) 対象区域内の建築物の各部分相互の水平距離は、それぞれの建築物の各部分の高さに応じ、当該高さを前号の表に掲げる数値で除した数値かつ50センチメートル以上としなければならない。ただし、当該水平距離が5メートル以上の場合はこの限りでない。
- (3) 第1項のただし書による対象区域の外周線と、対象区域内に既に存在する建築物との水平距離は、50センチメートル以上としなければならない。

7 斜線制限

- (1) 対象区域内の各敷地は同一敷地内とみなされることから、道路斜線制限及び隣地斜線制限は、適用距離内において敷地境界線を越えて適用する。
- (2) 道路斜線制限及び隣地斜線制限の緩和規定等については以下のとおりとする。
- (ア) 法第56条第2項及び第4項の規定による後退距離については、道路ごとにとらえるものとし、対象区域の当該道路境界線から対象区域内の各建築物の水平距離のうち最小のものとする。
- (イ) 政令第132条については、当該2以上の道路に接する敷地についてのみ適用する。
- (ウ) 法第56条第1項第2号の「隣地境界線までの水平距離のうち最小のもの」は、対象区域の隣地境界線ごとにとらえるものとし、対象区域内の各建築物から当該隣地境界線までの水平距離のうち最小のものとする。

8 日影制限

- (1) 対象区域内では、次の表（ア）欄に掲げる地域内にある同表（イ）欄に該当する建築物で新たに建築する建築物については、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、対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分（当該部分が同表（ウ）欄の高さより低い場合は、（ウ）欄による高さの部分）に対して、同表（エ）欄に掲げる時間以上の日影を生じさせてはならない。

(ア) 地域	(イ) 制限を受ける建築物	(ウ) 平均地盤面からの高さ	(エ) 日影時間
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	3時間
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	4時間
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	同上	同上	5時間
用途地域の指定のない区域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	3時間

- (2) 前号の制限を受ける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5メートル未満の場合は、敷地境界線から5メートルの部分を対象とする。
- (3) 居住の用に供する部分に窓その他の開口部を有しない場合、前二号の規定は当該開口部を有しない部分には適用しない。
- (4) 対象区域が2以上の用途地域にわたる場合は、各々の居住用建築物の部分が属する用途地域に応じた制限を適用する。

9 空地

対象区域内に設ける空地は、法第53条の規定による建蔽率の最高限度に応じて、区域内の空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上でなければならない。

法第53条の規定による建蔽率の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
10分の5（50％）以下の場合	10分の6.5（65％）
10分の5（50％）を超える場合	1から法第53条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に10分の2を加えた数値 (100％－指定建蔽率＋20％)

10 自動車車庫

- (1) 対象区域内の自動車車庫については、条例第58条（自動車用の出口）の規定を準用する。この場合、当該車庫の出口が直接道路に面している場合を除き、「道路」とあるのを「区域内通路」と読み替えて適用する。
- (2) 自動車車庫が区域内通路を通じて道路に接続している場合は、前号に加えて、当該区域内通路と道路との接続部分を当該自動車車庫の出口として条例第58条の規定を準用する。

- (3) 自動車車庫は、騒音、ライトグレア及び排気ガスが周辺環境を害することがないような配置、構造としなければならない。

1 1 容積率

- (1) 対象区域内の各敷地の容積率は、法第52条に規定する容積率の最高限度の1.5倍を超えてはならない。
- (2) 対象区域が制限の異なる2以上の地域にわたる場合の各敷地の容積率は、本認定制度を適用した場合において対象区域を一敷地とみなして適用される容積率の上限の1.5倍の値と、本認定制度を適用しない場合における各敷地の容積率の上限の最小の値の1.5倍の値のうち、小さいほうの値を超えてはならない。

第5 維持管理等

1 認定区域等の表示

申請者は、当該認定等を受けた旨及び対象区域内の各建築物、通路等の配置を明示した表示板（様式4）を、対象区域内の適当な位置に設置しなければならない。

2 建築協定等

申請者は、建築協定や維持管理に関する民事上の契約等を締結するように努めなければならない。

3 管理計画書

申請者は、管理計画書（様式5）を申請時に提出しなければならない。

附 則

この基準は、平成13年10月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成20年10月23日から施行する。