

一団地の総合的設計及び連担建築物設計制度の認定基準

建指第794号

平成11年7月21日

改正 平成13年3月30日

改正 平成18年5月12日

第1 基本方針

1. 本認定基準は、建築基準法（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について適用する。
2. 認定に係る区域（以下「対象区域」という。）に開発行為が生じる場合には、予め都市計画法第29条による許可（以下「開発許可」という。）を受けなければならない。

第2 対象区域の位置

対象区域は、用途地域が指定されている区域内とする。

ただし、上記以外の開発許可を受けている区域又は、都市計画法第29条第1項ただし書に該当する開発行為をする土地の区域については、この限りでない。

第3 認定対象建築物用途

対象区域内の建築物の用途は、一戸建ての専用住宅及び兼用住宅を除く全ての建築物を対象とする。

ただし、法第86条第2項の規定による認定の場合における既存建築物については、この限りでない。

第4 技術的基準

1. 対象区域内における規制

(1) 対象区域の規模等に関する審査

対象区域の規模及び設定敷地（法第86条第1項に規定する特例対象規定を適用しない場合において、各建築物ごとに設定される敷地をいう。以下同じ。）は、下記のとおりとする。

なお、法第86条第2項の規定による認定の場合の区域規模は、既存建築物の敷地を含めるものとする。

区 域 等	設定敷地面積	区 域 規 模
市街化区域 (近郊整備地帯)	165㎡以上	500㎡以上
上記以外の市街化区域	165㎡以上	1,000㎡以上
区域区分未設定 都市計画区域 (用途地域指定区域)	200㎡以上	3,000㎡以上

ただし、開発許可を受けている場合及び法第86条第2項の規定による認定の場合における既存建築物の設定敷地面積については、この限りでない。

(2) 対象区域の接道に関する審査

- ① 対象区域は、その外周の概ね6分の1以上を法第42条第1項による道路（以下「道路」という。）に接しなければならない。

ただし、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

- i) 2以上の道路にそれぞれ（3以上の場合は2以上）6m以上接している場合
ii) 対象区域の外周側を周回する幅員6m以上の通路を設置し、これを区域外の道路に有効に接続されている場合

- ② 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物（対象区域内でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上のものに限る。）の対象区域は、幅員6m及び4m以上の道路にそれぞれ4m以上接し、かつ、その合計長さが、外周の概ね6分の1以上接しなければならない。

ただし、対象区域の外周の3分の1以上が道路に接している場合には、この限りでない。

(3) 設定敷地と道路又は通路に関する審査

- ① 当該認定に係る各建築物の設定敷地は、道路又は道路に通ずる4m以上の幅員を有する通路（以下「主要通路」という。）に有効に接しなければならない。

ただし、物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物（設定敷地内でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上のものに限る。）の設定敷地は、幅員6m及び4m以上の道路又は主要通路に、それぞれ4m以上接しなければならない。

なお、路地状部分によって道路又は主要通路に接する場合は、茨城県建築基準条例（以下「条例」という。）第21条を準用する。

- ② 対象区域内の主要通路の構造及びすみ切りについては、茨城県開発行為の技術基準を準用する。

- ③ 各建築物（附属建築物を除く。）の主要な出入口から、道路又は主要通路に避難上有効に通ずる幅員2m以上の通路を設けること。なお、道路又は主要通路までの当該通路の延長は40m以内とする。

ただし、行き止まりの主要通路に通ずる場合には、道路までの当該通路及び主要通路の総延長を120m以内とすること。

なお、共同住宅、寄宿舍又は長屋（重層長屋を含む。）（以下「共同住宅等」という。）の用途に供する建築物の通路の幅員は、条例第16条を準用する。

- ④ 対象区域内の主要通路及び通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

(4) 延焼防止等防火に関する審査

- ① 対象区域内の延焼のおそれのある部分のうち建築物相互間にあつては、外壁間の中心線か

らの距離をもって適用し、双方の外壁の開口部が、延焼のおそれのある部分内にある場合には対面させてはならない。

やむを得ず対面させる場合には、いずれかの開口部に防火戸その他の防火設備を設けなければならない。

なお、対面とは、当該開口部相互間が延焼のおそれのある部分の距離の2倍以内にある場合をいう。

また、主要構造部が不燃材料で造られた附属建築物（自動車車庫は除く。）との相互間の延焼のおそれのある部分は生じないものとする。

- ② 対象区域内の建築物の位置は、道路境界線、区域境界線又は主要通路から1.5m以上の空地を確保すること。

ただし、耐火建築物、準耐火建築物、上記に該当する附属建築物及び既存建築物を除く。

- ③ 対象区域内の建築物に附属する自動車車庫（自家用車の車庫でその用途に供する床面積の合計が50㎡以下のものを除く。）の位置は、区域境界線から1.5m以上、道路境界線、主要通路及び他の建築物からは2m以上の空地を確保すること。

(5) 採光・通風等に関する審査

対象区域内の建築物に対する有効採光面積の算定については、建築物相互間の各部分の距離をもって適用する。

(6) 日影に関する審査

日影規制の対象となる区域内に建築する中高層建築物（下記表（ろ）欄）を対象とし、当該建築物が、対象区域内の他の共同住宅等の居室に対して、当該建築物が存する区域における制限（下記表（に）欄）以上の日影を生じさせてはならない。

ただし、居住の用に供する居室が、当該建築物に係る下記表（い）欄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は、同項に掲げる平均地盤面からの高さの部分を対象とする。

なお、当該建築物と他の建築物との土地の高低差が大きい場合には、実際の状況を勘案して別途平均地盤面からの高さを定めるものとする。

(い)	(ろ)	(は)	(に)
地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒の高さ7m超又は、地階を除く階数が3以上	1.5m	3時間
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	高さ10m超	4m	4時間
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 用途地域の指定のない区域	高さ10m超	4m	5時間

(7) 排水計画に関する審査

汚水・排水及び雨水は、対象区域外へ放流することを原則とする。
ただし、雨水については、有効に処理する場合にはこの限りでない。

(8) 団地内協定に関する審査

対象区域内の建築物及び土地の所有者等の当事者間において、建築計画に関する協定や主要通路等の維持管理に関する協定を締結すること。

(9) その他の審査

① 対象区域が、容積率制限又は建蔽率制限の異なる2以上の区域にわたる場合には、一敷地の場合と同様に加重平均で行うこととなるが、制限の厳しい区域に建築をする場合には、当該区域の敷地面積に対する基準容積率又は建蔽率の1.5倍以内、かつ容積率600%又は建蔽率80%を超えてはならない。

この場合の対象区域面積には、主要通路等を含むものとする。

② 用途規制は、法第86条第1項に規定する特例対象規定とされていないため、個々の設定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規制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である特例が措置されている。

③ 建蔽率制限における角地の特例の適用については、同項が法第86条第1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。

④ 各建築物の設定敷地の境界は、くい等により明確にすること。

2. 対象区域外に対する規制

(1) 道路斜線制限又は隣地斜線制限は、適用範囲内において設定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132条の特例については、対象区域全体が2以上の道路に接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。

(2) 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、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した上で、規制に抵触する場合には法第56条の2第1項ただし書きの許可を必要とするものである。

ただし、近隣商業地域、準工業地域の基準容積率200%以外の地域及び用途地域の指定のない区域は除く。

第5 認定基準の特例

既存建築物の敷地を含め2敷地の場合における法第86条第2項の規定に基づく認定については、第3・第4の基準に係わらず以下の取扱いによるものとする。

1. 対象区域内の建築物は、全ての建築物の用途を対象とする。
2. 対象区域の規模及び設定敷地面積は問わない。
3. 対象区域の接道に関しては、法第42条第1項又は第2項による道路に、4m以上接すること。
4. 主要通路は必要としないが、建築物の敷地が路地状部分によって道路に通ずる場合には、当該路地状部分の幅員は条例第3条を準用する。
5. 物品販売業を営む店舗の用途に供する建築物（対象区域内でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上のものに限る。）の対象区域又は設定敷地の接道に関しては、条例第21条を準用することとなる。
6. その他は本認定基準による。

第6 標示

原則として、対象区域内の主要通路の適当な位置に、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こととし、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るものとする。

なお、当該通路の標識として、プラスチック製、アルミ製又は鉄製とし図1に示すものを、当該通路の起点及び終点又は適当な位置に設置するものとする。

ただし、開発許可を受けている場合においては、この限りでない。

図1



附 則

1. 本認定基準は平成11年7月21日から施行する。
2. 昭和62年4月1日付「総合的設計による一団地の建築物の認定基準」は施行日に廃止する。
3. 本認定基準の施行前に旧基準によりなされた認定・申請の処分は、この基準によってなされた処分とみなす。

附 則

1. 本認定基準は平成13年4月1日から施行する。
2. 本認定基準の施行前に旧基準によりなされた認定・申請の処分は、この基準によってなされた処分とみなす。

附 則

1. 本認定基準の一部改正は、平成18年5月12日から施行する。