

# 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度 による認定基準

建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項の規定による一団地の総合的設計制度及び同条第2項の規定による連担建築物設計制度の運用（これらの制度により法第86条の2第1項の規定を運用する場合を含む。）にあたり，法並びにこれに基づく命令，条例及び技術的助言（技術的助言に読み替えられる過去の通達を含む。）の趣旨を踏まえ，良好な市街地環境の確保に寄与し，適切な土地の有効利用に資する建築計画に対して本制度の積極的な活用を図るため，この制度の取扱いに当たっての基準を定めるものである。

なお，この基準は平成11年4月28日付け建設省住宅局通達「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」（以下「運用指針」という。）のほか，次のように定めることとする。

## 1 適用範囲

一団地の区域又は一定の一団の土地の区域（以下「区域」という。）内において，建築物を総合的に設計，建築するもので，次のいずれかに該当するものとする。ただし，分譲を目的とする一戸建ての建築物の区域には適用しない。

- (1) 法第86条第1項は，既存の建築物を含まない区域で，一又は二以上の構えを成す建築物を含んだ一体的に管理される区域とする。
- (2) 法第86条第2項は，道路及び河川等を含まず，敷地が相互に接続した土地の区域で，既存の建築物を含んだ一体的に管理される区域とする。

## 2 認定基準

### (1) 区域の形態等

ア 区域の面積は，原則として3,000平方メートル以上の不整形でない形態のものとする。

イ 共同住宅，低層連続住宅，寄宿舍及びこれらに付属する建築物（以下「共同住宅等」という。）による区域は，原則として第一種低層住居専用地域，第二種低層住居専用地域，田園住居地域，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，準住居地域に属する区域とする。ただし，周囲の状況等により特に支障がなく，かつ，良好な環境を保持できると認められる場合はこの限りでない。

### (2) 敷地及び道路

区域は，幅員6メートル以上の道路に区域の周長の6分の1以上の長さを接するものとする。ただし，歩道状の公開空地を有効に設けた場合等で，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この限りでない。

### (3) 通路等

ア 区域内には消防活動，避難及び通行の安全のための主要な通路又は広場を適切に配置し，区域外の道路に有効に接続するものとする。

イ 主要な通路は，原則として行止りにならないものとする。

ウ 主要な通路は，原則として幅員4メートル以上とし，歩行者の安全のため必要があると認められる場合は，幅員1.5メートル以上の歩道を片側又は両側に設けるものとする。

エ 自動車の通行する主要な通路は，原則として幅員6メートル以上とする。ただし，やむを得ず幅員6メートル未満とする場合は，その終端及び区間35メートル以内に自動車が転回できる広場を設けることとする。

#### (4) 建蔽率及び容積率

区域の建蔽率及び容積率の最高限度は，当該区域に存する地域において用途地域に関する都市計画により定められた建蔽率及び容積率の最高限度とする。

#### (5) 用途地域関係

法第48条の規定については，各建築物の設定敷地ごとに適用するものとし，当該敷地は合理的に求められる広さ及び形状であり，その範囲が客観的に判断できるものとする。

### 3 防火，防災上の措置

(1) 区域内の各建築物は，法第27条第1項に規定する構造，耐火建築物又は準耐火建築物とする。ただし，既存建築物，低層連続住宅及び附属建築物等で防火上支障がないと認められるものはこの限りでない。

(2) 区域内の各敷地には消防自動車等の進入路又は消防活動に有効な空地を確保するものとする。

(3) 3階以上の階を有する建築物は，通路等について落下物対策を講じるものとする。

### 4 採光，通風等

(1) 建築物の各部分から主要な通路の境界線までの距離は，当該建築物の軒高の平方根かつ5メートル以上とする。

(2) 各建築物の周囲には，当該建築物の軒高の平方根以上の空地を確保するものとする。

(3) 前2号の規定について，建築計画の内容，敷地の周囲の土地利用等から採光，通風上支障が無いと認められる場合にあっては，この限りでない。

### 5 日影規制

運用指針第4技術的基準1(4)②については，鹿児島県建築基準法施行条例第27条の2の規定を準用するものとする。なお，特別な定めのある場合を除き冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの日照を基準とする。

- (1) 共同住宅等の各住戸の居室は、各居室の開口部において、4時間以上の日照が得られるよう計画するものとする。
- (2) 区域内の主要な公園及び広場等（幼稚園、保育所の運動場で日照の必要のある部分を含む。）には、それぞれの面積のおおむね2分の1以上に4時間以上の日照を確保するものとする。
- (3) 区域の隣地に対し複合日影の影響を十分に考慮し、良好な環境づくりに努めるものとする。

## 6 維持管理

- (1) 認定を受けた者はその管理主体を明確にし、敷地及び建築物について認定内容に即した維持保全を行うものとする。
- (2) 低層連続住宅にあつては、法第69条の規定に基づく建築協定を締結するものとする。ただし、法第18条の規定を適用する国、県等の建築物又はその他の地方公共団体の建築物の区域にあつてはこの限りでない。
- (3) 認定を受けた区域の敷地は建築物を含むか否かにかかわらず敷地分割は原則として認めないものとする。
- (4) 認定を受けた区域内の見やすい位置に、当該区域が認定を受けた区域である旨を標示するものとする。

### 付 則

- 1 この基準は、令和2年6月2日から施行する。
- 2 平成元年4月1日付けで施行した「集合住宅団地の総合的設計による一団地承認基準」（以下「旧基準」という。）は、廃止する。
- 3 旧基準によりなされた認定、申請の処分又は手続きは、この基準によってなされた処分又は手続きとみなす。
- 4 旧基準によりなされた認定に係る認定区域を含めて新たに認定を受ける場合においては、当該対象区域内の既存の建築物について、この基準によらないことができる。

## 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度による認定申請の添付図書

認定申請書には次に掲げる図書を添付する。

- 1 計画概要書 別記様式
- 2 配置図
- 3 各階平面図
- 4 立面図（2面以上）
- 5 断面図（2面以上）※2以上の建築物を含む
- 6 地盤面算定表
- 7 建築基準法施行規則第10条の18の計画書
- 8 附属建築物の図面
- 9 日影図（各建築物のそれぞれの地盤面から高さ1.5メートルの水平面における日影図）
- 10 その他必要と認める図書

別記様式


計画概要書

|           |                |                |                |   |  |
|-----------|----------------|----------------|----------------|---|--|
| 整理番号      |                | 団地等の名称         |                |   |  |
| 受付年月日     |                | 認定年月日          |                | 告示年月日   |  |
| 受付番号      |                | 認定番号           |                | 告示番号  |  |
| 申請者の住所・氏名 |                |                |                |   |  |
| 用途地域      |                |                | 防火・準防火・法22条・なし |   |  |
| 建築物の用途    |                |                | 分譲 ・ 賃貸        |   |  |
|           | 申請部分           | 申請以外の部分        | 合計             | 区域面積との比   |  |
| 区域面積      | —              | —              | m <sup>2</sup> |   |  |
| 建築面積      | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | %   |  |
| 延べ面積      | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | %   |  |
| 建築協定      | 有・無            | 代表者名           |                |   |  |
| 管理組織      | 有・無            | 代表者名           |                |   |  |
| 附近見取図     |                |                |                | 23条<br>43条<br>52条<br>53条<br>54条<br>55条<br>56条<br>56条の2<br>59条<br>59条の2<br>60条<br>62条<br>64条 |  |

注 太線の枠内を記入してください。

| 棟 別 概 要                      |     |     |             |             |         |                   |           |       |
|------------------------------|-----|-----|-------------|-------------|---------|-------------------|-----------|-------|
| 棟番                           | 用 途 | 構 造 | 建築面積<br>(㎡) | 延べ面積<br>(㎡) | 階数      | 建築物の<br>高さ<br>(m) | 戸数<br>(戸) | 確認年月日 |
| 1                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 2                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 3                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 4                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 5                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 6                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 7                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 8                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 9                            |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 10                           |     |     |             |             |         |                   |           |       |
| 合 計                          |     |     |             |             | 住宅の戸数合計 |                   |           |       |
| 区域内通路，道路等の面積<br>(車の通行する部分)   |     |     |             |             |         |                   |           | ㎡     |
| 区域内の駐車スペースの面積                |     |     |             |             |         |                   |           | 台     |
| 区域内公園，広場等の面積<br>(花壇，植樹等を含む。) |     |     |             |             |         |                   |           | ㎡     |
| 摘要                           |     |     |             |             |         |                   |           |       |

## 区域内に設ける標示板の様式

|               |  |
|---------------|--|
| この区域は、建築基準法   |  |
| 第86条第 項の規定に基づ |  |
| き、(一団地・連担建築物) |  |
| として特定行政庁(鹿児島  |  |
| 県知事)の認定を受けたも  |  |
| のです。          | (区域の配置図)   |
| 認定年月日         | 年 月 日  |
| 認定番号 第        | 号  |
|               | 年 月 日  |
|               | 管理者 _____  |

### (注意)

- 1 標示板は、耐候性及び耐久性に富み容易に破損しない材料を使用する。
- 2 標示板の大きさは、縦45センチメートル以上、横60センチメートル以上とする。
- 3 標示板の個数及び設置場所については、事前に承認を受けるものとする。
- 4 標示板は、賢固に固定する。

# 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の手続き

(鹿児島県内(鹿児島市, 鹿屋市, 薩摩川内市, 霧島市を除く※))

※鹿屋市, 薩摩川内市, 霧島市は, 法第6条第1項第4号に係るものに限る。

