

■建築基準法第86条第1項、第2項の規定に基づく一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度等の運用について

建築基準法第86条第1項、第2項及び法第86条の2第1項の規定に基づく認定の運用は、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による別紙4「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「埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準」によるものとする。

なお、そのほか認定にあたって、他法令との整合を図ることなど留意するものとする。

埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準

第1 適用範囲

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、第2項及び法第86条の2第1項の規定に基づく認定について適用する。

第2 対象区域（法第86条第1項の一団地又は同条第2項の一定の土地の区域をいう。以下同じ。）の適用

対象とする区域は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。

1 法第86条第1項の規定に基づく一団地の総合的設計制度の対象区域の規模は、500平方メートル以上のものに適用する。ただし、対象区域内に道路、水路の公共施設等がある場合は、次によるものとする。

（1）公共施設等の面積を除いたもの。

（2）複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく連担建築物設計制度は、対象区域の規模にかかわらず適用する。

【運用指針】第3 認定準則

2 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4項又は第5項に規定する工区分分を行う場合における同条第1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86条第2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接続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。

### 第3 建築物の構造

対象区域内の建築物は、耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- 1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200平方メートル以下のもの。
- 2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

### 第4 対象区域と道路との関係

対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。

- 1 対象区域の規模が3000平方メートル未満の場合は、幅員4メートル以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 2 対象区域の規模が3000平方メートル以上の場合は、幅員6メートル以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 3 第5の1(1)ウにより、通路の幅員を6メートル以上とする場合は、幅員6メートル以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 4 規模及び周囲の状況等により避難及び通行上支障がないと認められるものは、1から3によらないことができるものとする。

### 第5 対象区域内の通路等

- 1 対象区域内の通路は、次の(1)及び(2)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

ア 対象区域の規模（一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下イについて同じ。）が1000平方メートル以上3000平方メートル未満のものに設ける通路で、二以上の敷地が共用して利用するものは、幅員4メートル以上とし、通り抜けとしたもの。

イ 対象区域の規模が3000平方メートル以上のものに設ける通路で、二以上の敷地が共用して利用するものは、幅員6メートル以上とし、通り抜けとしたもの。

ウ 埼玉県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）別表第1に掲げる建築物（患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100平方メートル以下の工場及び下宿を除く。）に係る敷地に通ずるものは、幅員6メートル以上とし、通り抜けとしたもの。

エ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、アからウによらないことができるものとする。

(2) 二以上の敷地（建築基準法施行規則第10条の16第1項第一号（イ）欄の配置図で明示する「申請区域内の各建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。以下同じ。）が共用して利用する通路は、建築基準法施行令第144条の4第1項の規定と同等の形態（以下「道路基準適合通路」という。）であるもの。

- 2 対象区域内の敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

(1) 対象区域内の各敷地は、条例第3条、第12条の2第1項、第3項、第17条

第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、第3条第1項の規定は本文のみを準用する。

(2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。

(3) 対象区域内の各敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。

(4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

#### 【運用指針】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43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4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、建築物が小規模の場合、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43条第1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43条第2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。

## 第6 延焼防止等防火上の措置

### 【運用指針】 技術的基準

#### 1 対象区域内における規制の適用

##### (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23条、第62条第2項及び第64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も、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86条の4）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。

## 第7 採光、通風及び斜線制限等

- 1 建築物（附属建築物は除く）の周囲に1 m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。
- 2 敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。ただし、当該建築物が、隣地に対して確保されている天空光と同量以上の天空光を確保するもの又は建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用等から採光、通風上支障がないと認められるものはこの限りでない。

#### 【運用指針】第4 技術的基準

##### 1 対象区域内における規制の適用

##### (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52条）及び建ぺい率制限（法第53条第1項及び第2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56条第1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61年12月27日付け建設省住街発第93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28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20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。

#### 第8 日影規制

運用指針第4技術的基準1（4）②については、条例第8条の2の規定の表を準用するものとする。

**【運用指針】第4 技術的基準**

1 対象区域内における規制の適用

(4) 日影の審査

対象区域内では、日影規制（法第56条の2）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56条の2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の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の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5メートル未満の場合にあっては、敷地境界線から5メートルの部分を対象として審査することにより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。

第9 用途地域制限

**【運用指針】第4 技術的基準**

1 対象区域内における規制の適用

(5) その他

① 用途規制（法第48条）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ることに鑑み、当該附属自

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。

#### 第10 容積率制限及び建ぺい率制限等

- 1 法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、二以上の敷地が共用して利用する通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められるものはこの限りでない。
- 2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。
- 3 対象区域内における二以上の敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。
  - (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、各敷地ごとの法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、各敷地ごと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。
  - (2) 各敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
  - (3) 容積率の移動を受ける敷地の道路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
  - (4) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。ただし、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域の面積に対する割合
$C \leq 5.0/10$	$(1 - C) + 1.5/10$
$5.0/10 < C \leq 5.5/10$	$6.5/10$
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 2.0/10$

- 4 対象区域内における二以上の敷地間で建ぺい率の移動を行う場合には原則、道路・水路等を挟まないものとする。

**【運用指針】第4 技術的基準**

1 対象区域内における規制の適用

(5) その他

② 建ぺい率制限におけるいわゆる角地の特例（法第53条第3項第2号）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。

第11 対象区域内の塀等

対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りでない。

第12 対象区域内の標示

第86条第1項又は第2項の規定による認定を受けた者は、当該認定に係る工事が完了する前に対象区域の見やすい場所に認定を受けたものである旨、別記様式の標示板を設置するものとし、法第86条の2の規定による認定を受けた者は、当該標示板に認定事項を明示するものとする。また、第10により対象区域内における二以上の敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

**【運用指針】第4 技術的基準**

3 標示

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、該通路の位置を明らかにした配置図を付すものとする

附 則

- 1 この認定基準は、平成16年1月1日から施行する。
- 2 平成11年10月1日付けで決定した「埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準」（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は、申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。
- 4 旧基準によりなされた認定区域を含めて法第86条第1項又は第2項の規定に基づ

き認定する場合は、当該区域内の既存建築物について、この認定基準によらないことができる。

- 5 旧基準によりなされた認定区域において法第86条の2第1項の規定に基づき認定する場合は、当該区域内の既存建築物について、この認定基準によらないことができる。

別記様式

設計制度に係る認定建築物	
この区域の建築物は、建築基準法第86条第 項の規定に基づき認定を受けたものである。	
認定年月日	(平成 年 月 日) 認定番号 ( 第 号)
認定者	埼玉県 建築安全センター所長
区域の地名地番	市 町 番 号
区域の面積	平方メートル
認定を受けた者	市 町 番 号 氏名
連絡先	市 町 番 号 氏名 電話番号 ( )
備考	
配置図	

たて(45cm以上)×よこ(60cm以上)

設置した標示板は、当該認定の適用される期間中、維持管理するものとする。