

# 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度 認定基準の解説及び認定申請の手引き

(建築基準法第86条第1項、第2項、法第86条の2第1項、法第86条の5第1項)

平成23年9月1日 策定

茅ヶ崎市

## 目 次

### I 認定基準（解説）

1. 第1 総則	1
2. 第2 適用範囲	2
3. 第3 設計基準	
ア 1 建築物と道路に関する基準	4
イ 2 延焼防止等防火上の基準	7
ウ 3 採光、通風等に関する基準	8
エ 4 日影に関する基準	10
オ 5 その他	11
4. 第4 土地所有者等の同意等	14
5. 第5 維持管理	15
6. 第6 取消し、変更手続	16
7. 附則	17

### II 認定申請の手続き

1. 認定申請の手続きの流れ	18
2. 認定申請に必要な図書	19
3. 認定申請に係る手数料	20

### III 参考資料

1. 建築基準法（抜粋）	21
2. 建築基準法施行規則（抜粋）	24
3. 茅ヶ崎市建築基準条例（抜粋）	36
4. 参考通達（抜粋）	37
5. 茅ヶ崎市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	43
6. 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度 認定基準チェックリスト（参考様式）	58
7. 茅ヶ崎における推奨樹木（参考）	60

※ 本手引きにおいて使用する用語は、認定基準に規定されているもののほか、以下に示すとおりとなります。

・規則 建築基準法施行規則

## 茅ヶ崎市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（解説）

### 第1 総則

#### (1) 趣旨

本基準は、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、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号の第5に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、本認定制度の適正な運用を図り、もって良好な市街地の環境を確保しつつ、土地の有効活用を実現するために定めたものである。

(1) は、本基準の趣旨について規定しています。

本基準は、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号の第5（以下「技術的助言」という。）に定めるもの以外に、認定を行うのにあたり必要な事項を規定しています。

#### (2) 運用方針

法第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する場合には本基準に適合していることが条件であるが、建築計画の内容又は敷地の周囲の土地利用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は認められる場合には、法の趣旨に従い、総合的な判断に基づき運用する。

(2) は、本基準の運用方針について規定しています。

運用するにあたり、本基準を適用させることにより土地利用の状況等が適切でないときには、認定制度の趣旨に反しない限り、別の基準によることができる旨を規定したものです。

#### (3) 用語の定義

本基準において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）で使用する用語の例によるほか、それぞれ次に定めるところによる。

ア 条例 茅ヶ崎市建築基準条例（平成22年条例第47号）をいう。

イ 一団地の総合的設計制度 法第86条第1項の規定に基づく認定制度をいう。

ウ 連担建築物設計制度 法第86条第2項の規定に基づく認定制度をいう。

エ 道路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。

オ 容積率制限 法第52条に規定する容積率の制限をいう。

カ 建ぺい率制限 法第53条に規定する建ぺい率の制限をいう。

キ 対象区域 法第86条第1項、第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受ける建築物の一団の敷地の区域をいう。

ク 対象区域面積 法第86条第1項、第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受ける建築物の一団の敷地の区域の面積をいう。

ケ 一団地等の認定 法第86条第1項、第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定をいう。

(3) は、本基準において使用する用語の意義を規定しています。

**第2 適用範囲**

**(1) 適用地域**

対象区域は、すべて市街化区域に属していること。

(1) は、本基準における適用地域について規定しています。

適用地域については、市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、良好な市街地環境を確保することが本制度の趣旨であることから、市街化区域に限定しています。

**(2) 対象区域の規模**

対象区域の規模は、原則として、対象区域が位置する用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値以上であること。

用途地域	対象区域の規模
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	2,000平方メートル
その他の地域	1,000平方メートル

(2) は、本基準の対象区域の規模について規定しています。

対象区域の規模については、技術的助言において「認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象となるものであること。」と規定されていますが、本市の土地利用の状況及び認定制度の目的から、ある程度の規模を有することにより効果があると思われる市街地環境の改善に資すると認めて許可する法第59条の2第1項における敷地規模の基準と同様の基準としています。

なお、敷地が2以上の用途地域にわたる場合には、その敷地の過半の用途地域の制限を受けるものとします。

**(3) 対象区域の接道条件**

対象区域は、対象区域が位置する用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上の道路に接し、かつ、その接する長さは4メートル以上であること。

また、対象区域は、その外周の7分の1以上が道路に接すること。

用途地域	幅員
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6メートル
その他の地域	8メートル

(3) は、対象区域の接道条件について規定しています。

対象区域の接道条件は、対象建築物の延べ面積が1,000平方メートルを超える大規模特殊建築物（以下同じ。）となる可能性が高いことから、条例第8条、第31条及び第37条の規定を考

慮し、かつ、本市の道路状況を踏まえて規定しています。これは、防災及び避難上の確保を図るものであり、対象区域は、少なくとも4メートル以上が当該道路に接してなければならないこととしています。

また、対象区域の外周の7分の1以上は、法第42条に規定する道路に接する必要がある、そのうち4メートル以上が表に掲げる幅員の道路に接しなければならない規定となっています。

### 第3 設計基準

#### 1 建築物と道路に関する基準

##### (1) 対象区域内の通路の配置

ア 対象区域内には、次のいずれかに該当する通路又は広場状の空地を設けること。

(i) 対象区域内の各建築物から対象区域が接する道路までの通路の幅員は、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、次の表に掲げる幅員以上とすること。

通路の部分を利用する建築物の床面積の合計	当該部分の通路の幅員
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、 1,000平方メートル以内のもの	4メートル
1,000平方メートルを超えるもの	6メートル

(ii) 対象区域内に劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下「興行場等」という。）の用途に供する建築物が含まれる場合、当該興行場等の客用の出口から対象区域が接する道路までの通路の幅員は、その客席の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上とすること。

客席の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員
200平方メートル以内のもの	4メートル
200平方メートルを超え、 300平方メートル以内のもの	5.4メートル
300平方メートルを超え、 600平方メートル以内のもの	8メートル
600平方メートルを超えるもの	11メートル

ただし、対象区域が2以上の道路に接し、かつ、当該興行場等の客用の出口からそれぞれの道路に通ずる通路を設ける場合には、次の表によることができる。

客席の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員	
	1の通路	他の通路
300平方メートルを超え、 600平方メートル以内のもの	6メートル以上	4メートル以上
600平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

(iii) 対象区域内に条例第31条第1項に規定する大規模店舗又はマーケット（以下「大規模店舗等」という。）の用途に供する建築物が含まれる場合には、当該大規模店舗等の客用の出口から対象区域が接する道路までの通路の幅員は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上とすること。

大規模店舗等の用途に供する部分の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員
1,000平方メートル以内のもの	4メートル

1,000平方メートルを超え、 2,000平方メートル以内のもの	6メートル
2,000平方メートルを超え、 3,000平方メートル以内のもの	8メートル
3,000平方メートルを超えるもの	11メートル

ただし、対象区域が2以上の道路に接し、かつ、当該大規模店舗等の客用の出口からそれぞれの道路に通ずる通路を設ける場合には、次の表によることができる。

大規模店舗等の用途に供する部分の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員	
	1の通路	他の通路
1,000平方メートルを超え、 2,000平方メートル以内のもの	5.4メートル以上	4メートル以上
2,000平方メートルを超え、 3,000平方メートル以内のもの	6メートル以上	5.4メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

イ 対象区域内の通路は、両端が道路に接続したものであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、その一端のみが道路に接続したものとすることができる。

- (i) 道路からの延長が35メートル以下の場合
- (ii) 道路からの延長が35メートルを超える場合で、終端及び区間35メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられている場合
- (iii) 幅員が6メートル以上の場合

ウ 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の通路は、幅員が最大の道路に接続していなければならない。ただし、避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

エ 対象区域内の通路の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (i) 通路は側溝、縁石等により境界を明確にすること。
- (ii) 通路の表面は、原則として、アスファルト舗装など避難及び通行の安全上支障がない構造とし、縦断勾配が9パーセント以下であり、かつ、階段状でないものであること。

(1) は、対象区域内の通路の配置について規定しています。

アは、技術的助言において各建築物から前面道路に通じる通路の幅員が4メートルと規定されていますが、避難上の観点から、適用除外となる条例第22条、第31条及び第37条の規定により必要とされる幅員により規定しています。なお、この場合に対象区域内の通路の幅員に係る床面積の算定にあたっては、当該通路を利用する建築物に限るものとします。

イ及びエは、対象区域内の通路の構造は、袋地状となった場合に避難及び安全上支障とならない構造である法第42条第1項第5号、政令第144条の4及び条例第57条に規定する基準と同様の基準を規定しています。

ウは、法第52条第2項の規定による前面道路による容積率制限が対象区域が接する最大の道路幅員に適用されるため、対象区域内からの通行及び交通を適切に処理できるように、区域内の通路は最大幅員の道路に接続しなければならない規定としています。

なお、ただし書の適用にあたっては、避難及び通行経路が最大ではない幅員に接続したほうが総合的に安全であると判断されたものに限って適用されるものです。



(2) 接続する敷地同士が接する長さ等

ア 対象区域内の各敷地の境界には、原則として、避難及び通行の妨げとなる塀等を設けないこと。

イ 対象区域内の各建築物の敷地は、第3の1(1)に規定する対象区域内の通路の幅以上かつ4メートル以上で接続すること。ただし、避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

ウ 一団地の総合的設計制度において、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ア及びイの規定を適用する。

(2) は、接続する敷地同士が接する長さ等について規定しています。

アは、対象区域内の各敷地同士が相互に連続し、一体的な土地利用を図ることで良好な市街地環境を確保する目的から、避難及び通行の支障となる塀等を築造してはならないと規定しています。

なお、受変電設備等の外周に設ける塀等で、利用者の安全を確保するために局所的に設ける塀等については本規定の対象としません。

イは、接続する敷地同士が接する長さに関する規定で、以下のすべてに適合しなければなりません。

- ・対象区域内に設ける通路の幅員以上
- ・4メートル以上

ウは、道路を含む特殊な認定の場合に、一団とみなす基準について規定しています。



## 2 延焼防止等防火上の基準

### (1) 建築物の防火性能

- ア 対象区域内の各建築物は、次のいずれかに該当するものであること。
  - (i) 主要構造部が耐火構造であるもの
  - (ii) 法第2条第9号の3イ又はロのいずれかに該当するもの
- イ 法第84条の2に規定する簡易な構造の建築物若しくは建築物の部分又は次のいずれかに該当する建築物（別の法令で定められている場合は除く。）は、アの規定を適用しない。
  - (i) 既存建築物（外壁及び軒裏が防火構造であるもの）
  - (ii) 主たる用途の建築物に附属する延べ面積50平方メートル以内の平屋建ての建築物（自動車車庫、自転車置場、物置等）

(1) は、建築物の防火性能について規定しています。

対象区域内には、大規模特殊建築物が建築される可能性があります。設計の自由度を考慮して木造でも可能な準耐火建築物以上とすることとしています。ただし、法第27条、第61条及び第62条等の規定により耐火建築物が要求されている場合には当該規定によることとなります。

なお、既存建築物や小規模の建築物については、準耐火建築物までは要求せず、法等で要求される構造でも支障がない旨を規定しています。

### (2) 開口部に関する基準

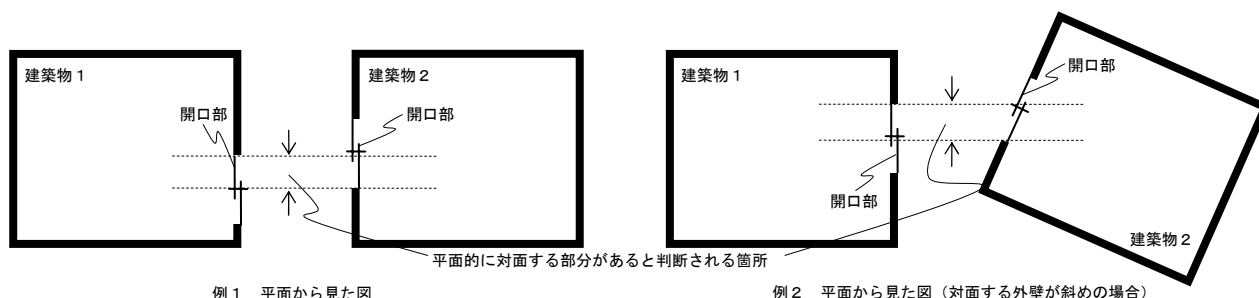
- ア 対象区域内の2以上の建築物相互の外壁間の距離により延焼のおそれのある部分が生じる場合で、当該部分に設ける開口部に、政令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けない場合にあつては、当該開口部を対面させない計画とすること。
- イ 対象区域の境界線、道路中心線からの距離により延焼のおそれのある部分が生じる場合は、当該部分に設ける開口部には政令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けること。
- ウ 法第84条の2に規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分については、ア及びイの規定を適用しない。

(2) は、開口部に関する基準を規定しています。

ア及びイは、法第86条の4の規定による外壁の開口部に対する制限の特例を適用する場合について規定しています。

なお、開口部の対面とは、平面的に対面していれば高さが異なる場合も含むものとします。

ウは、法第84条の2に規定する建築物について開放性が有すると認められるため、ア及びイの規定を適用しないことを規定しています。



### 3 採光、通風等に関する基準

#### (1) 建築物間の水平距離

ア 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（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その用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値で除して得た数値かつ50センチメートル以上とすること。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。

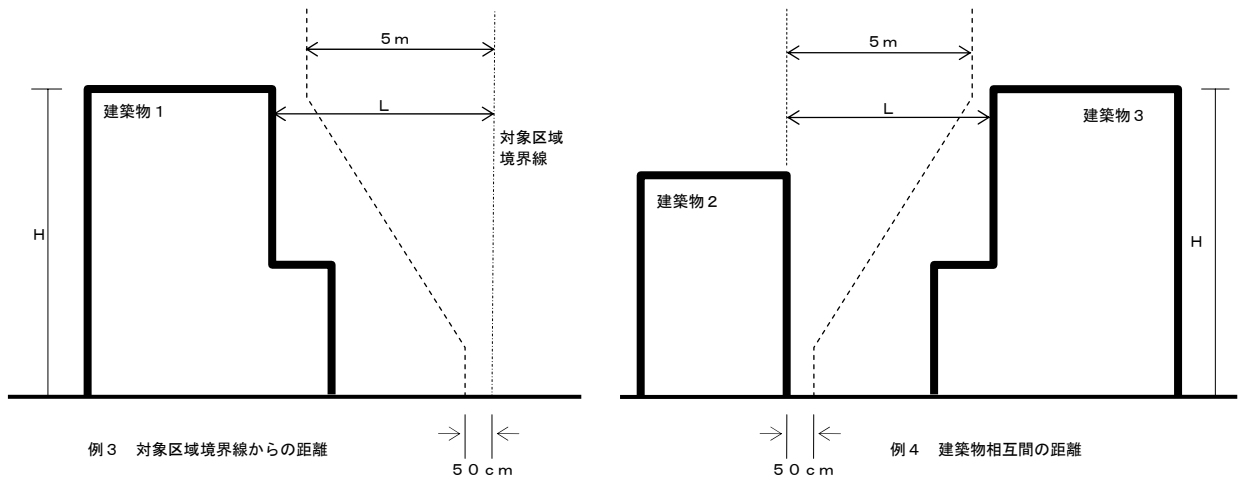
用途地域	除する数値
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域	2.5
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	4
近隣商業地域、商業地域	5

イ 対象区域内の建築物（第3の2（1）イ（ii）に該当する建築物又はポーチ若しくは回廊などその建築物の用途から本規定を適用させることが不合理と認められる建築物は除く。）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、当該高さをア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する。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。

(1) は、建築物間の水平距離について規定しています。

ア及びイは、主に衛生上の観点から法第28条第1項及び政令第20条の採光規定を準用し、対象区域が著しく周辺環境に悪影響が生じないように対象区域境界線と対象区域内の建築物との離れの規定を設け、また、認定区域内の住環境を確保するため対象区域内建築物の相互の離れを確保する規定としています。

なお、小規模な建築物又は建築物の用途から離れを設けることが不合理と認められるものにあたっては当該規定を適用しないこととします。



**(2) 建築物の高さ**

対象区域内の個々の敷地の建築物に対する道路高さ制限又は隣地高さ制限は、同一敷地内とみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を超えて適用し、次に定めるところによらなければならない。

**ア 道路高さ制限**

(i) 法第56条第2項及び第4項の特例は、対象区域内の建築物から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものにより適用する。

(ii) 政令第132条(2以上の前面道路がある場合)の特例は、個々の敷地に存する建築物について適用する。

**イ 隣地高さ制限**

(i) 高さが用途地域に応じ20メートル又は31メートルを超える部分を有する建築物の隣地高さ制限に係る隣地境界線までの水平距離については、当該部分から隣地境界線となる対象区域境界線までの水平距離のうち最小のものについて適用する。

**(2) は、建築物の高さについて規定しています。**

なお、当該規定については、法に規定されていますが、基準の明確化の観点から改めて規定しています。

4 日影に関する基準

(1) 対象区域内では、次の表（ア）欄に掲げる用途地域内にある同表（イ）欄に該当する建築物で新たに建築するものについては、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、それぞれ、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（当該部分が同表（ウ）欄項に掲げる平均地盤面から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。ただし、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、対象区域全体の平均地盤面に代えて、実際の状況を勘案して高さを設定することができる。

なお、この基準における平均地盤面からの高さとは、対象区域内の建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

(ア) 用途地域	(イ) 制限を受ける建築物	(ウ) 平均地盤からの高さ	(エ) 日影時間
第1種低層住居専用地域 又は 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7m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1種中高層住居専用地域 又は 第2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、商業地域又は工業地域	同上	同上	5時間

(2) (1)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は、(1)(2)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。

4は、日影に関する基準について規定しています。

対象区域内における法第56条の2の規定による日影規制については、個々の敷地には適用されないことから、対象区域内の建築物同士の日照を確保するため、当該規定を設けています。

また、日影時間については、条例第7条の規定と同様の規定としています。

なお、当該規定については、技術的助言及び建築基準法令に規定があるものを明確化したものです。

## 5 その他

### (1) 自動車車庫

ア 対象区域内の自動車車庫については、条例第50条（自動車用の出口）の規定を準用し、適合すること。（当該自動車車庫の出口が直接道路に面していない場合においては、「道路」とあるのは「対象区域内通路」と読み替えるものとする。以下同じ。）

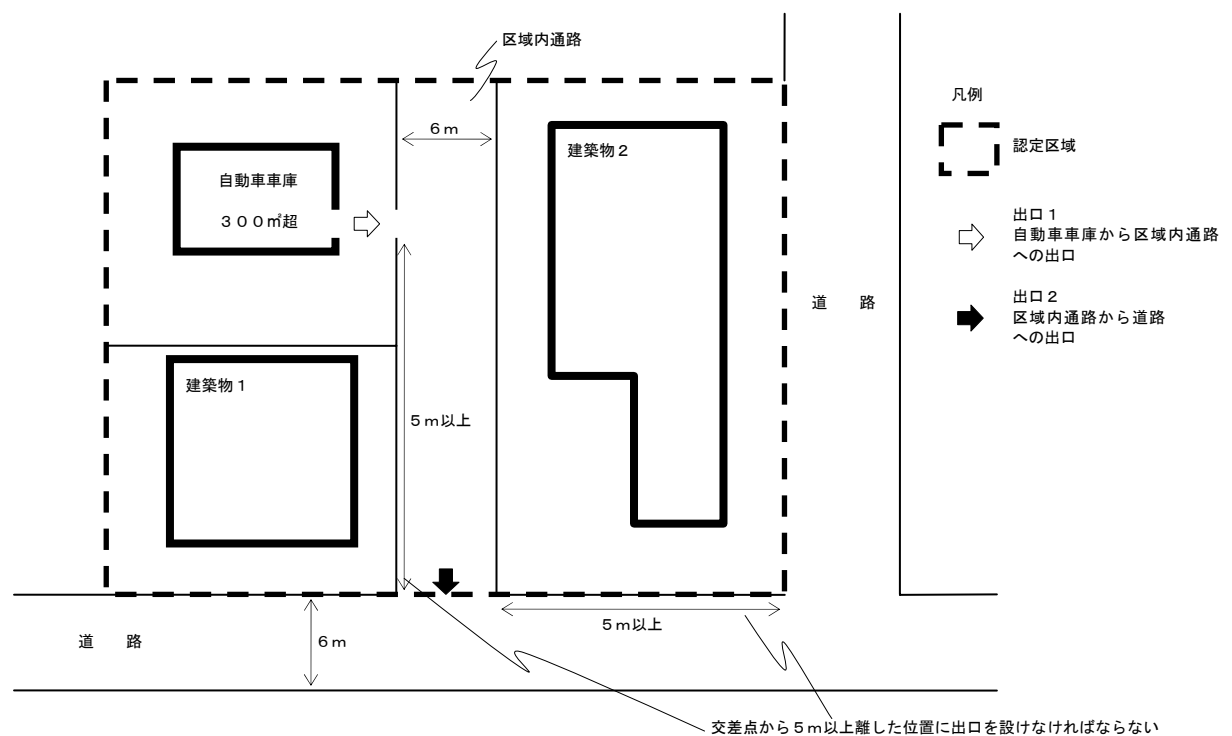
イ 自動車車庫が対象区域内通路を通じて道路に接続している場合は、前項に加えて、当該対象区域内通路と道路との接続部分を当該自動車車庫の出口として条例第50条の規定を準用し、適合すること。

ウ 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に配置、構造とすること。

(1) は、自動車車庫について規定しています。

ア及びイは、自動車車庫の配置について周辺環境に与える影響が大きいことから、条例第50条の規定を準用して規定しています。

ウは、対象区域内には大規模特殊建築物が建築される可能性があるため、近隣環境への配慮として、平成2年11月26日付け住街発第147号「自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用について」を参考にし、規定しています。



例5 自動車車庫の出口

※ 前面道路又は区域内通路が6メートル未満の場合には、条例第50条第3項各号の緩和規定も準用できます。

(2) 建ぺい率・容積率

ア 対象区域内の各敷地の容積率及び建ぺい率は、原則、それぞれ指定容積率、指定建ぺい率の1.5倍を超えないこと。

イ 対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる2以上の地域にわたる場合の各敷地の容積率、建ぺい率は、一団地等の認定を適用した場合において当該対象区域を一敷地とみなして適用される容積率、建ぺい率の上限の1.5倍の値と、一団地等の認定を適用しないとした場合の各敷地の容積率、建ぺい率の上限の最小値の1.5倍の値のうち、小さい方の値を超えないこと。

(2) は、建ぺい率及び容積率について規定しています。

アは、従前の一団認定の考え方において、敷地が狭小な場合や指定容積率（法第52条第1項及び第2項による容積率をいう。以下同じ。）が高い場合など、特に市街地の環境上支障を及ぼすおそれのある場合を想定し、容積率の許容限度を指定容積率の1.5倍までという制限が示されていたため、本基準についても、同様に1.5倍を限度することとしました。

なお、容積率緩和の上限として、地区計画の用途別容積制度（法第68条の3第3項）や高層住居誘導地区、総合設計制度においても、緩和が1.5倍までとされ、上限の数値として他制度との比較からしても妥当と考えられるため、本規定とすることとしました。

イは、対象区域が制限の異なる区域にわたる場合、制限の厳しい区域へ極端な容積の偏りを避けるための規定です。

<イの参考例>

<p>敷地1</p> <p>敷地2</p> <p>基準容積率／基準建ぺい率</p> <p>200／60</p> <p>敷地面積 800㎡</p> <p>基準容積率／基準建ぺい率</p> <p>100／50</p> <p>敷地面積 400㎡</p> <p>対象区域面積 1200㎡</p> <p>道 路</p>	<p>○建ぺい率</p> <p>① 対象区域全体の建ぺい率（加重平均）  <math>(800\text{㎡} \times 60\% + 400\text{㎡} \times 50\%) \div 1200\text{㎡} = 56.6\%</math>                  よって、<math>56.6\% \times 1.5 = 85\%</math> (a)</p> <p>② 敷地1 <math>60\% \times 1.5 = 90\% &gt; 85\%</math> (a)                  敷地1の建ぺい率は、最大 <b>85%</b> まで</p> <p>③ 敷地2 <math>50\% \times 1.5 = 75\% &lt; 85\%</math> (a)                  敷地2の建ぺい率は、最大 <b>75%</b> まで</p> <p>○容積率</p> <p>① 対象区域全体の容積率（加重平均）  <math>(800\text{㎡} \times 200\% + 400\text{㎡} \times 100\%) \div 1200\text{㎡} = 166\%</math>                  よって、<math>166\% \times 1.5 = 250\%</math> (b)</p> <p>② 敷地1 <math>200\% \times 1.5 = 300\% &gt; 250\%</math> (b)                  敷地1の容積率は、最大 <b>250%</b> まで</p> <p>③ 敷地2 <math>100\% \times 1.5 = 150\% &lt; 250\%</math> (b)                  敷地2の容積率は、最大 <b>150%</b> まで</p> <p>※ <u>建ぺい率・容積率は、全体で法規制の上限は超えられません。</u></p>
--	---



(3) 緑地

対象区域内には、対象区域面積の15パーセント（近隣商業地域及び商業地域にあつては、10パーセント）以上の植栽地を設置すること。ただし、対象区域内に当該植栽地の面積を確保することが困難なときは、当該予定建築物の屋上、外壁又は囲障の面積に算入することができる。

(3) は、緑地について規定しています。

良好な市街地環境を確保するため、茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第36条に規定する緑化と同様の規定としています。

なお、当該条例では、共同住宅等を建築する場合のみに適用されますが、本基準においては、すべての建築物を対象にしています。

また、緑地部分に設置する樹木等については、茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例施行規則第28条に規定する本数を設け、その設置する樹木は原則として茅ヶ崎市推奨樹木を設置する必要があります。

(4) コミュニティ広場

対象区域内には、原則として、当該対象区域面積の3パーセント以上のコミュニティ広場（敷地内の建築物の居住者又は利用者が日常自由に利用できる空地で、コミュニティ形成の場として活用される空間をいう。以下同じ。）を1箇所以上設けなければならない。ただし、対象区域面積が3000平方メートル未満の場合には、1箇所としなければならない。

また、当該コミュニティ広場には、コミュニティ形成を促進するための施設等を設置しなければならない。

なお、コミュニティ広場は、第3の1(1)の通路及び第3の5(3)の緑地と重複することはできない。

(4) は、コミュニティ広場について規定しています。

対象区域内を利用する者等がコミュニティ形成等の場として利用できる空間を確保し、良好な市街地環境の確保を図るために規定しています。

なお、対象区域の面積が3,000平方メートル未満の場合には、必要となる規模が小さくなることから、まとめて作ることを義務づけています。

また、コミュニティ広場は、原則として屋外空間を想定していますが、日常自由に誰もが使える空間（例えば、ピロティ部分を一部利用し、屋内と屋外を一体的に利用する空間など）であれば、屋内であっても構いません。

なお、茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例第24条に規定する公園と兼ねることは可能ですが、同条例第31条に規定する緑地及び前(3)に規定する緑地とは兼ねることはできませんので注意してください。



#### 第4 土地所有者等の同意等

##### (1) 一団地等の認定申請

法第86条第1項の規定による認定申請には、対象区域内の土地について申請をしようとする者以外に所有権又は借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）が同意していることを証する別記様式1（一団地の総合的設計制度に係る認定の同意書）、法第86条第2項の規定による認定申請には、土地所有者等が同意していることを証する別記様式2（連担建築物設計制度に係る認定の同意書）を当該申請書に添付すること。

また、法第86条の2第1項の規定に基づく認定申請には、あらかじめ土地所有者等に当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記録した別記様式3（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）を当該申請書に添付すること。

(1) は、一団地等の認定申請について必要な事項を規定しています。

法第86条第1項又は第2項の申請では、規則第10条の16第1項第3号の規定による必要な書面（様式1又は様式2）、法第86条の2第1項の申請では、規則第10条の16第2項第2号に規定による必要な書面（様式3）の様式を規定しています。

なお、様式1及び様式2については、実印で押印し印鑑証明（所有者が法人の場合にあっては、代表者事項証明書又は法人登記事項証明を併せて添付）を添付する必要があります。

また、様式3については、実印までは求めませんが、説明したことが確認できる図書として、印鑑を押印又は本人の自筆の記載により添付する必要があります。

##### (2) 一団地等の認定取消し

法第86条の5の規定による認定取消申請には、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の合意を証する別記様式4（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）を当該申請書に添付すること。

(2) は、一団地等の認定の取消しについて必要な事項を規定しています。

法第86条の5の申請では、規則第10条の21第1項第2号の規定による必要な書面（様式4）の様式を規定しています。

なお、様式4については、実印で押印し印鑑証明（所有者が法人の場合にあっては、代表者事項証明書又は法人登記事項証明を併せて添付）を添付する必要があります。

##### (3) その他

申請者は、将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該対象区域内の土地所有者等の中で結ばれた約束について、協定締結、民事上の契約、地役権等の登記等が積極的に行われるよう努めること。

(3) は、認定において必須事項ではありませんが、将来的なトラブル防止の観点から、努力義務を規定しています。

## 第5 維持管理

### 1 管理

- (1) 対象区域の敷地及び建築物の建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、管理組合の設立、管理規約の制定等により、将来にわたって当該敷地及び建築物を適切に維持管理すること。
- (2) 認定を受けた一団地等の認定の対象区域内の敷地及び建築物等について、譲渡又は貸与等を行う場合は、当該認定内容を承継しなければならない。

1は、管理するのにあたり、認定を受けた後も適正に認定条件を遵守しなければならないことを規定しています。

### 2 標識の設置

一団地等の認定を受けた場合には、対象区域内の適当な位置に、対象区域及び対象区域内の通路等を示した配置図並びに各建築物が認定を受けたものである旨を記載した標識（別記様式5（建築基準法第86条第1項等に係る認定の表示板））を設置すること。

2は、標識の設置について規定しています。

標識には、各建築物の配置、緑地、コミュニティ広場等を記載した配置図を表示する必要があります。なお、設置場所については、誰もが標識の記載内容が読み取れる位置に掲示し、設置数については、対象区域の規模に応じて複数の設置が必要となる場合があります。

## 第6 取消し、変更手続

### (1) 一団地等の認定取消し

一団地等の認定の取消しをしようとする場合には、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者のすべての合意が得られ、かつ、対象区域内に残る建築物及びその敷地が認定の取消し後も、法及び関係法令等の規定に適合していなければならない。

(1) は、一団等の認定取消し（法第86条の5）について必要な事項を規定しています。

### (2) 建築物の増築及び建替え等

対象区域内に認定を受けた建築物以外の建築物の増築及び建替え等を行う場合は、認定（法第86条の2第1項）を受けなければならない。

(2) は、建築物の増築及び建て替え等（法第86条の2第1項）について必要な事項を規定しています。

### (3) 軽微な変更

本基準に基づいて認定を受けた敷地及び建築物について、軽微と認められる計画の変更に限り、本基準の範囲内で変更を行うことができる。なお、当該変更については、事前に市長の承認を受けなければならない。

(3) は、認定後に一部変更した際に計画が軽微な変更該当する場合の手続きについて規定しています。

軽微な変更の範囲については、原則として認定に係る基準以外のものとして判断しますが、変更内容に応じて総合的に判断する必要があります。

なお、軽微な変更該当する場合には、茅ヶ崎市建築確認等取扱規則第3号様式により市長に提出する必要があります。

附 則

(施行期日)

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

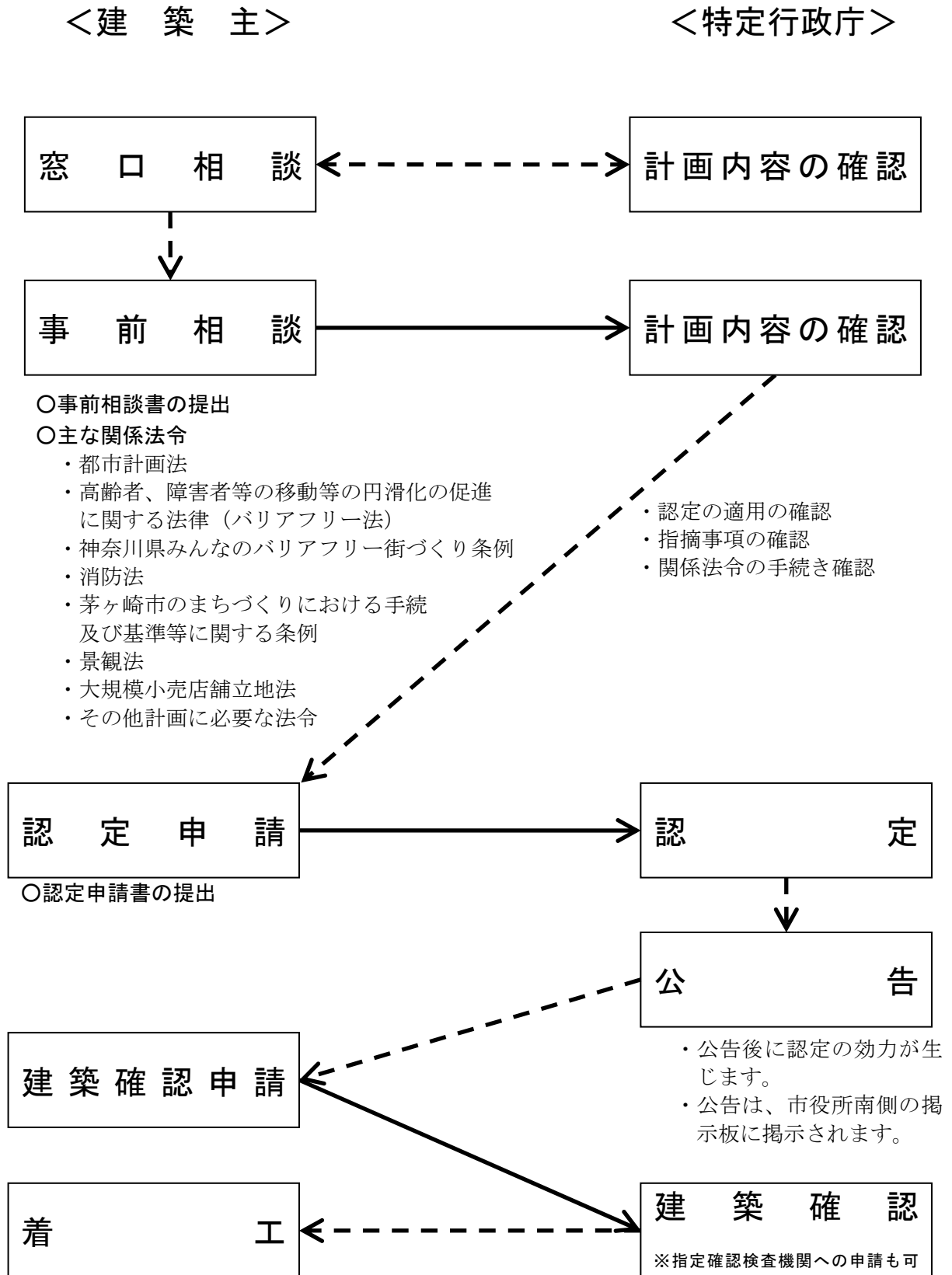
本基準の施行の前に既に認定された計画については、なお従前の例による。

附 則

この基準は、公布の日から施行する。

本基準の施行前に既に認定されている一団地認定等の増築及び区域の変更に伴う手続等については、従前の取扱いによるものとします。

## 認定申請の手続きの流れ



## 認定申請に必要な図書

認定申請書の提出部数は正本1部、副本1部となります。  
原則として以下の図書が必要となります。

	図書	法第86条第1項	法第86条第2項	法第86条の2第1項	法第86条の5第1項
1	認定申請書	○ 規則第61号様式	○ 規則第61号様式	○ 規則第61号様式	○ 規則第65号様式
2	認定計画書 規則第64号様式	○	○	○	○
3	委任状	○	○	○	○
4	認定基準チェックリスト	○	○	○	—
5	認定を受ける（取り消しする）理由書	○	○	○	○
6	公図	○	○	○	○
7	土地の登記事項証明書	○	○	○	○
8	同意書等	○ 様式1	○ 様式2	○ 様式3	○ 様式4
9	分譲（賃貸）契約書（案）	○	○	○	—
10	前面道路の境界確定図	○	○	○	○
11	付近見取図	○	○	○	○
12	敷地求積図	○	○	○	○
13	建物求積図	○	○	○	○
14	配置図	○	○	○	○
15	各階平面図	○	○	○	○
16	2面以上の立面図	○	○	○	○
17	隣接する2以上の建築物を含む断面図	○	○	○	○
18	平均地盤面算定表	○	○	○	○
19	土地利用計画図	○	○	○	○
20	外構計画図	○	○	○	○
21	緑化計画図	○	○	○	—
22	日影図	○	○	○	○
23	敷地割図	○	○	○	○
24	その他市長が必要と認める図書	○	○	○	○

※ 事前相談書の提出の際には、認定に係る事前相談書及び4～6、10～24の図書を添付してください。

※ 各様式については、ホームページでダウンロードできますのでご活用ください。

## 認定申請に係る手数料

法第86条第1項、第2項、法第86条の2第1項、法第86条の5第1項に係る申請手数料については、茅ヶ崎市手数料条例別表第1の40、41、44及び46欄に規定されています。具体的には以下のとおりとなります。

### 別表第1（第2条関係）

手数料を徴収する事務	金額	摘要
40 建築基準法第86条第1項の規定に基づく一の敷地とみなすことの特例の認定の申請に対する審査	(1) 建築物の数が1又は2である場合の特例の認定の申請に係る審査 78,000円 (2) 建築物の数が3以上である場合の特例の認定の申請に係る審査 78,000円に2を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した金額	

#### 法第86条第1項に係る認定申請書

例 申請建築物が5棟の場合

$$78,000円 + 28,000円 \times (5棟 - 2) = 112,000円$$

41 建築基準法第86条第2項の規定に基づく一の敷地とみなすことの特例の認定の申請に対する審査	(1) 建築物(既存建築物を除く。)の数が1である場合の特例の認定の申請に係る審査 78,000円 (2) 建築物(既存建築物を除く。)の数が2以上である場合の特例の認定の申請に係る審査 78,000円に1を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した金額	
---	---	--

#### 法第86条第2項に係る認定申請書

例 申請建築物が5棟、既存建築物が2棟の場合

$$78,000円 + 28,000円 \times (5棟 - 1) = 190,000円$$

※ 既存建築物は手数料に加算されません。

44 建築基準法第86条の2第1項の規定に基づく一敷地内認定建築物以外の建築物の建築の認定の申請に対する審査	(1) 建築物(一敷地内認定建築物を除く。)の数が1である場合の建築の認定の申請に係る審査 78,000円 (2) 建築物(一敷地内認定建築物を除く。)の数が2以上である場合の建築の認定の申請に係る審査 78,000円に1を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した金額	
--	---	--

#### 法第86条の2第1項に係る認定申請書

例 申請建築物が5棟、既に認定を受けた建築物が10棟の場合

$$78,000円 + 28,000円 \times (5棟 - 1) = 190,000円$$

※ 既に認定を受けた建築物は加算されません。

46 建築基準法第86条の5第1項の規定に基づく一の敷地とみなすこと等の認定の取消しの申請に対する審査	6,400円に現に存する建築物の数に12,000円を乗じて得た額を加算した金額	
---	---	--

#### 法第86条の5第1項に係る認定取消申請書

例 認定区域内に10棟の建築物がある場合

$$6,400円 + 12,000円 \times 10棟 = 126,400円$$



## 建築基準法（抜粋）

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

- 第86条 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項及び第七項において同じ。）内に建築される一又は二以上の構えを成す建築物（二以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。以下この項及び第三項において「一又は二以上の建築物」という。）のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上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ものに対する第23条、第43条、第52条第1項から第14項まで、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第62条第2項、第64条又は第68条の3第1項から第3項までの規定（次項から第四項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす。
- 2 一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第6項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がそ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当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。
- 3～5 略
- 6 第1項から第4項までの規定による認定又は許可を申請しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、対象区域（第1項若しくは第3項の一団地又は第2項若しくは第4項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内の建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内にある土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。
- 7 第1項又は第3項の場合において、次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域内の建築物については、一団地内に二以上の構えを成す建築物の総合的設計による建築を、工区を分けて行うことができる。
- 一 地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。
    - イ 地区施設等の配置及び規模
    - ロ 壁面の位置の制限（地区施設等に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）
  - 二 第68条の2第1項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。
- 8 特定行政庁は、第1項から第4項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、当該認定又は許可に係る第6項の計画に関して、対象区域その他国土交通省令で定める事項を公告するとともに、対象区域、建築物の位置その他国土交通省令で定める事項を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。
- 9 第1項から第4項までの規定による認定又は許可は、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。
- 10 第8項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）の全部を含む土地の区域内の建築物の位置及び構造について第1項から第4項までの規定による認定又は許可の申請があった場合において、特定行政庁が当該申請に係る第一項若しくは第二項の規定による認定（以下この項において「新規認定」という。）又は第3項若しくは第4項の規定による許可（以下この項において「新規許可」という。）をしたときは、当該公告対象区域内の建築物の位

置及び構造についての第1項若しくは第2項若しくは次条第1項の規定による従前の認定又は第3項若しくは第4項若しくは次条第2項若しくは第3項の規定による従前の許可は、新規認定又は新規許可に係る第8項の規定による公告があった日から将来に向かって、その効力を失う。

(公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等)

第86条の2 公告認定対象区域(前条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。)内において、同条第1項又は第2項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物(以下「一敷地内認定建築物」という。)以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

2～5 略

6 特定行政庁は、第1項から第3項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告するとともに、前条第8項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。

7 前条第9項の規定は、第1項から第3項までの規定による認定又は許可について準用する。

8 公告対象区域内の第1項の規定による認定又は第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、それぞれ、前条第1項若しくは第2項の規定又は同条第3項若しくは第4項(第2項の規定による許可に係るものにあつては、同条第3項又は第4項中一団地又は一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなす部分に限る。)の規定を準用する。

9 公告認定対象区域内に第1項の規定による認定を受けた建築物がある場合における同項又は第2項の規定の適用については、当該建築物を一敷地内認定建築物とみなす。

10～12 略

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する高度利用地区又は都市再生特別地区内における制限の特例)

第86条の3 第86条第1項から第4項まで(これらの規定を前条第8項において準用する場合を含む。)の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物は、第59条第1項又は第60条の2第1項の規定を適用する場合においては、これを一の建築物とみなす。

(一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例)

第86条の4 次の各号のいずれかに該当する建築物について第27条、第62条第1項又は第67条の2第1項の規定を適用する場合においては、第1号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

一 第86条第1項又は第3項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、次のいずれかに該当するもの

イ 第2条第9号の二イに該当するもの

ロ 第2条第9号の三イ又はロのいずれかに該当するもの

二 第86条第2項又は第4項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、前号イ又はロのいずれかに該当するもの(当該認定又は許可に係る公告対象区域内に現に存する建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。)

三 第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、第一号イ又はロのいずれかに該当するもの(当該認定又は許可に係る公告対象区域内の他の一敷地内認定建築物又は一敷地内許可建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。)

2 前項各号の一に該当する建築物については、第64条の規定は、適用しない。

(一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し)

- 第86条の5 公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定又は第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。
- 2 前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内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ときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。
- 3 第1項の規定による許可の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告許可対象区域内の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるときは、当該申請に係る許可を取り消すものとする。
- 4 特定行政庁は、前2項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 5 第2項又は第3項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。
- 6 前2項に定めるもののほか、第2項又は第3項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

(総合的設計による一団地の住宅施設についての制限の特例)

- 第86条の6 一団地の住宅施設に関する都市計画を定める場合においては、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域については、第52条第1項第一号に規定する容積率、第53条第1項第一号に規定する建ぺい率、第54条第2項に規定する外壁の後退距離及び第55条第1項に規定する建築物の高さと異なる容積率、建ぺい率、距離及び高さの基準を定めることができる。
- 2 前項の都市計画に基づき建築物を総合的設計によって建築する場合において、当該建築物が同項の規定により当該都市計画に定められた基準に適合しており、かつ、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が当該第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の住居の環境の保護に支障がないと認めるときは、当該建築物については、第52条第1項第一号、第53条第1項第一号、第54条第1項及び第55条第1項の規定は、適用しない。

## 建築基準法施行規則（抜粋）

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に係る認定又は許可の申請等）

第10条の16 法第86条第1項又は第2項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第61号様式による申請書の正本及び副本に、同条第3項又は第4項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第61号の2様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 次の表の（い）項に掲げる図書及び法第52条第8項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（ろ）項に掲げる図書、同条第9項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項、第2項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（は）項に掲げる図書、法第56条第7項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同条第7項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同条第7項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、同表の（い）項に掲げる付近見取図、配置図又は各階平面図は、同表の（ろ）項若しくは（は）項に掲げる図書、同表の（に）項に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、同表の（ほ）項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の配置図、同表の（へ）項に掲げる北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の（と）項に掲げる日影図と、同表の（い）項に掲げる二面以上の立面図又は断面図は、同表の（に）項に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、同表の（ほ）項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の（へ）項に掲げる北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

	図書の種類	明示すべき事項
（い）	付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
		法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定の申請に係る土地の区域（以下「申請区域」という。）
	配置図	縮尺及び方位
		申請区域の境界線
		申請区域内の建築物の敷地境界線、用途、延べ面積、位置及び構造並びに申請に係る建築物と申請区域内の他の建築物との別（法第86条第1項又は第3項の規定による認定又は許可（一の建築物の建築に係るものに限る。）の申請をする場合を除く。）
		申請区域内の建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び位置
		土地の高低
		申請区域内の建築物の各部分の高さ
		申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類
		申請区域内に設ける通路の位置、延長及び幅員
	各階平面図	縮尺及び方位
		外壁の開口部の位置及び構造
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における延焼のおそれのある部分の外壁の構造
	二面以上の立面図	縮尺
		開口部の位置及び構造
申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における		



		る延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
	断面図（法第86条第1項又は第3項の規定により二以上の構えを成す建築物の建築に係る認定又は許可の申請をする場合にあっては、隣接する二以上の建築物を含む断面図）	縮尺
		地盤面
		開口部の位置
		軒の高さ及び建築物の高さ
		建築物間の距離（法第86条第1項又は第3項の規定による認定又は許可（一の建築物の建築に係るものに限る。）の申請をする場合を除く。）
地盤面算定表		建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ
		地盤面を算定するための算式
(ろ)	道路に接して有効な部分の配置図	申請区域の境界線
		申請区域内における法第52条第8項第二号に規定する空地の面積及び位置
		道路に接して有効な部分の面積及び位置
		申請区域内における工作物の位置
		申請区域の接する道路の位置
(は)	特定道路の配置図	申請区域の境界線
		申請区域の接する前面道路及び当該前面道路が接続する特定道路の位置及び幅員
		当該特定道路から申請区域が接する前面道路の部分の直近の端までの延長
(に)	道路高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		申請区域の境界線
		申請区域内における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の位置
		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
		申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類
		申請区域の接する前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の申請区域の接する前面道路の境界線からの後退距離
		道路制限勾配が異なる地域等の境界線
		令第百132条又は令第134条第2項に規定する区域の境界線
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の9に規定する位置及び当該位置の間の距離
申請区域内の申請に係る建築物及び申請区域内の道路高さ制限適合建築物について申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の9に規定する位置ごとに算定した天空率		
道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図		縮尺
		申請区域の接する前面道路の路面の中心の高さ
		申請区域の接する前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び

		道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		令第135条の2第2項の規定により特定行政庁が規則で定める高さ
		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の9に規定する位置からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	道路高さ制限近接点における水平投影位置確認表	申請区域の接する前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		道路高さ制限近接点から申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
	道路高さ制限近接点における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面
		天空率
	道路高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(ほ)	隣地高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		申請区域の境界線
		申請区域内における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の位置
		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
		申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		法第56条第1項第二号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離
		令第135条の7第1項第二号に規定する隣地高さ制限適合建築物の隣地境界線からの後退距離
		隣地制限勾配が異なる地域等の境界線
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における高低差区分区域の境界線
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の10に規定する位置及び当該位置の間の距離
		申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物について申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の10に規定する位置ごとに算定した天空率
	隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		令第135条の3第2項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ

		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における高低差区分区域の境界線
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の10に規定する位置からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	隣地高さ制限近接点における水平投影位置確認表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		隣地高さ制限近接点から申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
	隣地高さ制限近接点における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面
		天空率
	隣地高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
	(へ)	北側高さ制限適合建築物の配置図
申請区域境界線		
申請区域内における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の位置		
申請区域内における擁壁の位置		
土地の高低		
申請区域の接する道路の位置、幅員及び種類		
申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ		
北側制限高さが異なる地域の境界線		
申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における高低差区分区域の境界線		
申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の11に規定する位置及び当該位置間の距離		
申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物について申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の11に規定する位置ごとに算定した天空率		
北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図		縮尺
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		令第135条の4第2項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ
		申請区域内における擁壁の位置
		土地の高低
	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における令第135条の11に規定する位置からの申請に係る建築物及び北	



		側高さ制限適合建築物の高さ
	北側高さ制限近接点における水平投影位置確認表	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ 北側高さ制限近接点から申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
	北側高さ制限近接点における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面 天空率
	北側高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(と)	配置図	軒の高さ 申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面の異なる区域の境界線 申請区域の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員
	日影図	縮尺及び方位 申請区域の境界線 法第56条の2第1項の対象区域の境界線 法別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の境界線 高層住居誘導地区又は都市再生特別地区の境界線 日影時間の異なる区域の境界線 申請区域の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員 申請区域内における建築物の位置 申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面からの当該建築物の各部分の高さ 申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における測定線 申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における当該建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時まで(道の区域内にあっては、午前9時から30分ごとに午後3時まで)の各時刻に水平面に生じさせる日影の形状 申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における当該建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあっては、午前9時から午後3時まで)の間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間 申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における当該建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあっては、午前9時から午後3時まで)の間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線 申請区域内に建築する建築物で法第56条の2第1項の規定による対象区域内にあるものが、当該申請区域内の他の建築物であって同項の規定による対象区域内にあるものの居住の用に供する部分(その部分が、当該建築する建築物に係る法別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域に対応する同表(ハ)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) に生じさせる日影の形状及び等時間日影線
		土地の高低
	日影形状算定表	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面からの当該建築物の各部分の高さ及び日影の形状を算定するための算式
	二面以上の断面図	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面
		申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における地盤面及び平均地盤面からの建築物の各部分の高さ
		隣地又はこれに接続する土地で日影が生ずるものの地盤面又は平均地表面
	平均地盤面算定表	申請区域内の建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面を算定するための算式

二 第10条の18の計画書

三 法第86条第1項若しくは第2項の規定による認定の申請をしようとする者又は同条第3項若しくは第4項の規定による許可の申請をしようとする者以外に同条第6項に規定する対象区域(以下「対象区域」という。)内の土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者の同意を得たことを証する書面

四 前三号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

2 法第86条の2第1項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第61号様式による申請書の正本及び副本に、同条第3項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第61号の2様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

一 前項第一号の表の(い)項に掲げる図書及び法第52条第8項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(ろ)項に掲げる図書、同条第9項の規定の適用により容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項、第2項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(は)項に掲げる図書、法第56条第7項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(に)項に掲げる図書、同条第7項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(ほ)項に掲げる図書、同条第7項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(へ)項に掲げる図書、法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の(と)項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。

二 法第86条の2第1項の規定による認定の申請をしようとする者以外に公告認定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がある場合又は同条第3項の規定による許可の申請をしようとする者以外に公告許可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がある場合においては、これらの者に対する当該申請に係る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

三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

3 略

4 特定行政庁は、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定(次項において「認定」という。)をしたときは、別記第62号様式による通知書に、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可(次項において「許可」という。)をしたときは、別記第62号の2様式による通知書に、第1項又は前項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

5 特定行政庁は、認定をしないときは、別記第63号様式による通知書に、許可をしないときは、別記第63号の2様式による通知書に、第1項、第2項又は第3項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

(一定の一団の土地の区域内の現に存する建築物を前提として総合的見地からする設計の基準)  
第10条の17 法第86条第2項及び同条第4項の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、当該各建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものを設けること。
- 二 対象区域内の各建築物の外壁の開口部の位置及び構造は、当該各建築物間の距離に応じ、防火上適切な措置が講じられること。
- 三 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、当該対象区域内に採光及び通風上有効な空地等を確保すること。
- 四 対象区域内に建築する建築物の高さは、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分に対し、当該建築物が存する区域における法第五十六条の二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とする。

(対象区域内の建築物の位置及び構造に関する計画)

第10条の18 法第86条第6項の規定による対象区域内の建築物の位置及び構造に関する計画は、同条第1項又は第2項に規定する認定の申請をしようとする者は別記第64号様式による計画書に、同条第3項又は第4項に規定する許可の申請をしようとする者は別記第64号の2様式による計画書に記載するものとする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和の認定又は許可に関する公告事項等)

第10条の19 法第86条第8項の国土交通省令で定める公告事項は、公告に係る対象区域等を縦覧に供する場所とする。

2 法第86条第8項の国土交通省令で定める縦覧事項は、前条の計画書に記載すべき事項とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和の認定又は許可に係る公告の方法)

第10条の20 法第86条第8項及び法第86条の2第6項の規定による公告は、公報への掲載その他特定行政庁が定める方法により行うものとする。

(認定又は許可の取消しの申請等)

第10条の21 法第86条の5第2項の規定による認定の取消し（以下この条において「認定の取消し」という。）の申請をしようとする者は、別記第65号様式による申請書の正本及び副本に、同条第3項の規定による許可の取消し（以下この条において「許可の取消し」という。）の申請をしようとする者は、別記第65号の2様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 次の表の(い)項に掲げる図書並びに取消しの申請に係る法第86条第10項に規定する公告対象区域（以下「取消対象区域」という。）内の建築物について同表の(ろ)項に掲げる図書及び法第52条第8項の規定によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(は)項に掲げる図書、同条第9項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項、第2項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の(に)項に掲げる図書、法第56条第7項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(ほ)項に掲げる図書、法第56条第7項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(へ)項に掲げる図書、法第56条第7項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の(と)項に掲げる図書、法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の(ち)項に掲げる図書。ただし、同表の(い)

項に掲げる配置図又は同表の(ろ)項に掲げる各階平面図は、同表の(は)項に掲げる道路に接して有効な部分の配置図、同表の(に)項に掲げる特定道路の配置図、同表の(ほ)項に掲げる道路高さ制限適合建築物の配置図、同表の(へ)項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の配置図、同表の(と)項に掲げる北側高さ制限適合建築物の配置図又は同表の(ち)項に掲げる配置図若しくは日影図と、同表の(ろ)項に掲げる二面以上の立面図又は二面以上の断面図は、同表の(は)項に掲げる道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図、同表の(へ)項に掲げる隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図又は同表の(と)項に掲げる北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図と、それぞれ併せて作成することができる。

	図書の種類	明示すべき事項
(い)	配置図	縮尺及び方位
		取消対象区域の境界線
		取消対象区域内の各建築物の敷地境界線及び位置
		取消対象区域内の各建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積及び位置
		土地の高低
		取消対象区域内の各建築物の各部分の高さ
		取消対象区域内の各建築物の敷地の接する道路の位置及び幅員
(ろ)	各階平面図	縮尺及び方位
		外壁の開口部の位置及び構造
		法第86条の5第2項の規定により法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定が取り消された場合における延焼のおそれのある部分の外壁の構造
	二面以上の立面図	縮尺
		開口部の位置及び構造
		法第86条の5第2項の規定により法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定が取り消された場合における延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造
	二面以上の断面図	縮尺
		地盤面
		軒及びひさしの出
		軒の高さ及び建築物の高さ
	地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ
地盤面を算定するための算式		
(は)	道路に接して有効な部分の配置図	縮尺及び方位
		敷地境界線
		法第52条第8項第二号に規定する空地の面積及び位置
		道路に接して有効な部分の面積及び位置
		敷地内における工作物の位置
		敷地の接する道路の位置
		令第135条の16第3項の表(い)欄各項に掲げる地域の境界線
(に)	特定道路の配置図	敷地境界線
		前面道路及び当該前面道路が接続する特定道路の位置及び幅員
		当該特定道路から敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長
(ほ)	道路高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置
		土地の高低



		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の前面道路の境界線からの後退距離
		道路制限勾配が異なる地域等の境界線
		令第132条又は第134条第2項に規定する区域の境界線
		令第135条の9に規定する位置及び当該位置間の距離
		申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物について令第135条の九に規定する位置ごとに算定した天空率
	道路高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺
		前面道路の路面の中心の高さ
		前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		令第135条の2第2項の規定により特定行政庁が規則で定める高さ
		擁壁の位置
		土地の高低
		令第135条の9に規定する位置からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
	道路高さ制限近接点における水平投影位置確認表	前面道路の路面の中心からの申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		道路高さ制限近接点から申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
	道路高さ制限近接点における申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面
		天空率
	道路高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び道路高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(へ)	隣地高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置
		土地の高低
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		法第56条第1項第二号に規定する水平距離のうち最小のものに相当する距離
		令第135条の7第1項第二号に規定する隣地高さ制限適合建築物の隣地境界線からの後退距離
		隣地制限勾配が異なる地域等の境界線
		高低差区分区域の境界線
		令第135条の10に規定する位置及び当該位置間の距離
		申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物について令第135条

		の10に規定する位置ごとに算定した天空率
隣地高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺	
	地盤面	
	地盤面からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ	
	令第135条の3第2項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ	
	擁壁の位置	
	土地の高低	
	高低差区分区域の境界線	
	令第135条の10に規定する位置からの申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ	
隣地高さ制限近接点における水平投影位置確認表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分の高さ	
	隣地高さ制限近接点から申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角	
隣地高さ制限近接点における申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面	
	天空率	
隣地高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び隣地高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式	
(と)	北側高さ制限適合建築物の配置図	縮尺
		敷地境界線
		敷地内における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の位置
		擁壁の位置
		土地の高低
		敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
		地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ
		北側制限高さが異なる地域の境界線
		高低差区分区域の境界線
		令第135条の11に規定する位置及び当該位置間の距離
		申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物について令第135条の11に規定する位置ごとに算定した天空率
北側高さ制限適合建築物の二面以上の立面図	縮尺	
	地盤面	
	地盤面からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ	
	令第135条の4第2項の規定により特定行政庁が規則に定める高さ	
	擁壁の位置	
	土地の高低	
	令第135条の11に規定する位置からの申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の高さ	
北側高さ制限近接点における水	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の各部分の高さ	
	北側高さ制限近接点から申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築	

	平投影位置確認表	物の各部分までの水平距離、仰角及び方位角
	北側高さ制限近接点における申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空図	水平投影面
		天空率
	北側高さ制限近接点における天空率算定表	申請に係る建築物及び北側高さ制限適合建築物の天空率を算定するための算式
(ち)	配置図	軒の高さ
		地盤面の異なる区域の境界線
		敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員
	日影図	縮尺及び方位
		敷地境界線
		法第56条の2第1項の対象区域の境界線
		法別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の境界線
		高層住居誘導地区又は都市再生特別地区の境界線
		日影時間の異なる区域の境界線
		敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員
		敷地内における建築物の位置
		平均地盤面からの建築物の各部分の高さ
		測定線
		建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時まで(道の区域内にあつては、午前9時から30分ごとに午後3時まで)の各時刻に水平面に生じさせる日影の形状
		建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあつては、午前9時から午後3時まで)の間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間
		建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあつては、午前9時から午後3時まで)の間に水平面に生じさせる日影時間
		建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあつては、午前9時から午後三時まで)の間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線
	土地の高低	
	日影形状算定表	申請区域内の建築物が一の敷地内にあるものとみなされた場合における平均地盤面からの当該建築物の各部分の高さ及び日影の形状を算定するための算式
	二面以上の断面図	平均地盤面
地盤面及び平均地盤面からの建築物の各部分の高さ		
隣地又はこれに接続する土地で日影が生ずるものの地盤面又は平均地表面		
平均地盤面算定表	建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ及び平均地盤面を算定するための算式	

二 取消対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の合意を証する書面



三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

- 2 特定行政庁は、認定の取消しをしたときは、別記第66号様式による通知書に、許可の取消しをしたときは、別記第66号の2様式による通知書に、前項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。
- 3 特定行政庁は、取消しをしないときは、別記第67号様式による通知書に、許可の取消しをしないときは、別記第67号の2様式による通知書に、第1項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

(認定の取消しに係る公告の方法)

第10条の22 第10条の20の規定は、法第86条の5第4項の規定による公告について準用する。

## 茅ヶ崎市建築基準条例（抜粋）

（自動車用の出口）

第50条 自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。以下この節において同じ。)又は自動車修理工場の敷地の自動車用の出口は、幅員6メートル以上の道路に接する場所に設けなければならない。ただし、市長が自動車車庫若しくは自動車修理工場の規模若しくは周囲の状況により通行上支障がないと認めて許可したもの又は消防用自動車の車庫については、この限りでない。

2 前項の自動車用の出口は、次に掲げる道路に接する場所に設けてはならない。

- (1) 道路(幅員が6メートル未満の道路を除く。)の交差点又は曲がり角(120度を超えるものを除く。)から5メートル以内の当該道路
- (2) 踏切から10メートル以内の当該道路
- (3) 縦断こう配が12パーセントを超える道路

3 第1項の規定は、建築物に附属する自動車車庫(その用途に供する部分の床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の2分の1以内のものに限る。)が次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。

- (1) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内の場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路(法第42条第2項の規定により指定された道と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間に存する敷地の部分を道路として築造しないものを除く。第3号において同じ。)に接するとき。
- (2) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル以内の場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員5メートル以上の道路に接するとき。
- (3) 自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超える場合で、その敷地の自動車用の出口が幅員4メートル以上の道路に接し、かつ、敷地のうち当該道路に接した部分について、6メートル以上の間口及び当該道路を含む6メートル以上の奥行き(当該道路の反対側の境界線(当該道路が法第42条第2項の規定により指定された道である場合には、道の反対側の境界線をいう。)からの水平距離をいう。)を有する空地を道路状に築造するとき。ただし、その接する道路が同項の規定により指定された道である場合は、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超え300平方メートル以内のものに限るものとする。

4 建築物に附属する自動車車庫が2以上ある場合で、その敷地が2以上の道路に接し、かつ、それぞれの自動車用の出口がそれぞれの道路に接するときにおける当該自動車車庫に係る前項の規定の適用については、同項各号の規定中「自動車車庫」とあるのは「2以上の自動車車庫」と、「合計」とあるのは「それぞれの自動車車庫ごとの合計」と、「自動車用の出口」とあるのは「自動車車庫ごとの自動車用の出口」とする。

5 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物の自動車用の出口は、道路の境界線から1メートル以上後退して設けなければならない。

（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

第61条 法第86条第1項から第4項まで又は第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けた建築物については、第8条、第9条、第22条、第24条、第31条、第37条及び第50条の規定は、適用しない。

（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例）

第62条 法第86条の4第1項各号のいずれかに該当する建築物について第25条第1項若しくは第2項、第27条第1項、第47条第3項又は第51条第2項の規定を適用する場合には、法第2条第9号の2イに該当する建築物は耐火建築物と、法第2条第9号の3イ又はロのいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

## 参考通達（抜粋）

平成10年6月30日  
建設省住指発第329号  
建設省住街第71号

建設省住宅局長から都道府県知事あて

### 建築基準法の一部を改正する法律の公布について

建築基準法の一部を改正する法律は、第142回国会（通常国会）において成立し、去る6月12日、平成10年法律第100号として公布され、日照規定の廃止については公布の日から、指定確認検査機関による建築確認・検査制度の創設、中間検査制度の創設、準防火地域内における木造3階建て共同住宅に係る規制の緩和、一定の複数建築物に対する制限の特例等並びに台帳の整備及び閲覧制度の整備に関する部分については公布の日から起算して1年を超えない範囲内において各規定につき政令で定める日から、建築物の敷地、構造及び建築設備に関する規定の性能規定化、採光及び地下居室に係る規制の緩和並びに、型式適合認定制度の創設に関する部分については公布の日から起算して2年を超えない範囲内において各規定につき政令で定める日から施行されることとなった。

建築基準法の一部を改正する法律は、建築基準法がその制定以来約50年を経過した今日、経済社会の構造的変革を背景とした規制緩和及び官民の役割分担の見直しの要請、建築市場の国際化を背景とした建築基準の国際調和の要請、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえた安全性の一層の確保に対する要請、土地の合理的利用の推進の要請等に的確に対応するため、建設大臣又は都道府県知事の指定を受けた機関による建築確認、検査等の実施、建築物が満たすべき性能基準の明示とこれを確保するために必要な建築規制の弾力化、社会経済情勢の変化を踏まえた衛生及び防火に関する規制の合理化、建築物に関する型式が建築基準へ適合することをあらかじめ認定することによる建築確認等の審査の簡略化、施行中の一定の建築物についての中間検査の導入、一定の複数建築物に対する建築規制の適用の合理化等の改正を行ったものである。

今回の改正法律の概要及び今後の運用方針は、次に述べるとおりである。運用方針の詳細については追って通知するが、貴職におかれては、当面以下の運用方針に留意するとともに関係市町村に対してもこの趣旨を十分周知徹底させ、今後の建築基準法の運用及び改正法の施行の準備に万全を期されたい。

### 第1 改正法律の概要

#### 1～4 略

#### 5 一定の複数建築物に対する制限の特例等

一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、特定行政庁がそ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各建築物については、同一敷地内にあるものとみなして建築基準法の関係規定を適用することとした。

#### 6 略

### 第2 今後の運用方針

#### 1～3 略

#### 4 一定の複数建築物に対する制限の特例等

本制度の運用方針については追って通知するが、本制度の創設と併せて、一団地の総合的設計制度についても手続規定を整備することとし、特に、附則第5条に規定されているように、改正法の施行後6ヶ月以内に、改正前の建築基準法第86条第1項の規定が適用されている建築物について、改正後の同条第6項の対象区域、各建築物の位置その他の事項の書類を縦覧する必要があるため、縦覧書類の準備に遺憾なきを期されたい。

#### 5～6 略

平成11年5月1日  
建設省住指発第201号  
建設省住街発第48号

都道府県知事 殿

建設省住宅局長

建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について

建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号。以下「改正法」という。）については、平成10年6月30日付け建設省住指発第329号・建設省住街発第71号（以下「公布通達」という。）により通達したところであるが、今般、その一部（指定確認検査機関による建築確認・検査制度の創設、中間検査制度の創設、準防火地域内における木造三階建て共同住宅に係る規制の緩和、一定の複数建築物に対する制限の特例等並びに台帳の整備及び閲覧制度の整備に関する部分）が、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成11年政令第5号。以下「整備等政令」という。）、建築基準法に基づく指定資格検定機関等に関する省令（平成11年建設省令第13号。以下「指定機関省令」という。）及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成11年建設省令第14号。以下「改正省令」という。）とともに、平成11年5月1日から施行されることとなった。

改正法のうち、今回施行される部分の細目及び運用方針は、下記のとおりであり、貴職におかれましては、関係市町村に対しても速やかにこの趣旨を周知徹底されるとともに、今後の施行に遺憾のないよう措置されたい。なお、本通知のうち消防同意制度及び消防法の取扱いに係る部分については、消防庁と協議済みであることを念のため申し添える。

記

第1～第4 略

第5 連担建築物設計制度の創設等について（法第86条から第86条の5まで、令第20条第1項、第130条の5、第130条の5の5、第130条の7の2、第130条の8及び第138条並びに施行規則第10条の16から第10条の21まで関係）

一団地の総合的設計制度に加え、既存建築物を前提に設計調整することにより容積率制限等を一体的に適用する連担建築物設計制度を創設し、併せて手続き規定を整備し、規制の適用の合理化を図ることとした。

今回の法改正の趣旨は、我が国の既成市街地が、建築物の更新期を迎えており、市街地の環境を確保しつつ、建築物による土地の有効利用を実現することが喫緊の課題となっていることを踏まえ、隣接する建築物の建築計画の如何にかかわらず敷地単位で適用される一般基準による規制方式に加え、具体の建築計画について形成される建築環境の水準の観点から判断する規制方式を導入することにより、建築物相互の環境影響についてより合理的な判断を可能とするとともに、建築物の密度の配分や形態の調整を個々の敷地単位ではなくより大きな規模の土地の区域で行い、設計の自由度を向上させることが合理的であることによるものである。

こうした趣旨を踏まえ、一団地の総合的設計制度の運用について定めていた「敷地共同利用の促進のための建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の運用について」（平成5年9月8日付け建設省住街発第113号住宅局長通達）及び「敷地共同利用に係る建築基準法第86条第1項の認定準則に関する技術基準について」（平成5年9月8日付け建設省住街発第114号建設省住宅局市街地建築課長通達）を廃止し、新たに、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について別紙4の「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」のとおり定めたので、これに留意し、適切な運用を図られたい。

第6～第8 略



## 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

## 第1 運用に当たっての基本的な考え方

- 1 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第3の認定準則又は第4の技術的基準によることが必ずしも適切でない認められる場合にあつては、これらの趣旨に従い、総合的な判断に基づき運用すること。
- 2 建築基準法(以下「法」という。)第86条第1項又は第2項の規定による認定に当たっては、申請者が当該認定に係る区域内の他の土地の所有権又は借地権を有する者(以下「他の土地の所有者等」という。)の同意を得ていることを、また、法第86条の2第1項の規定による認定に当たっては、申請者が他の土地の所有者等に対し、当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を確認すること。この場合、これらの認定により、当該認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること、また、今後当該認定に係る区域内で建替え等を行う場合にあつては別途認定が必要となることを、申請者に対し説明するとともに、申請者が他の土地の所有者等に対しその旨の説明を行ったことを確認すること。  
また、取引の安全性の確保等の観点から、これらの認定を受けている旨が台帳に記載されることとされているほか、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象等への追加がされている。  
なお、これらの認定に係る事務と直接関係するものではないが、将来の土地取引の場面などにおいても想定されるトラブルを未然に防止するため、土地所有者等の当事者間で結ばれた約束について、建築協定、民事上の契約、登記が積極的に行われることが望ましい。
- 3 認定をしたときは、遅滞なく、対象区域等を公告するとともに、当該対象区域等を表示した図書を特定行政庁の事務所等に備えて一般の縦覧に供さなければならないとされているので、必要な図書の整備を行うこと。
- 4 既に法第86条第6項の規定により公告されている他の対象区域を含む区域について、法第86条第1項又は第2項の規定による認定の申請を新たに行う場合は、既に認定を受けている他の公告対象区域の全部を含むものに限られること。
- 5 法第86条の5第2項の規定による認定の取消しの際には、当該取消しにより、違法な建築物が発現しないようにすること。
- 6 法第86条第1項及び第2項並びに第86条の2第1項の規定の適用に当たっては、密集住宅市街地整備促進事業、優良建築物等整備事業、認定再開発事業、特定民間再開発事業、事業用地適正化計画認定制度等市街地環境の整備改善を総合的に図るための事業に対する助成制度及び税制上の特例制度並びに住宅金融公庫等の再開発関係融資等の関係融資制度を併せて活用することが有効であるので、民間の開発事業者等に対してこれらの諸制度についても併せて周知させるよう努めること。  
また、地区計画制度の適用及び壁面線の指定が有効な場合には、その適切な活用を図られたい。
- 7 市街地の整備改善に資するため、必要に応じ、法第59条の2に基づくいわゆる総合設計制度についても、併せて適用を行うことが可能であること。
- 8 法第40条又は第43条第2項の規定に基づく条例その他の条例等で一建築物一敷地の原則を前提とした規制等を行っているものについては、一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の適用を受けた建築物に対し条例上の特例を措置する等本制度の趣旨に鑑みた適切な見直しを行うこと。
- 9 認定の事務の執行に当たり、迅速な処理に努めること。

## 第2 適用範囲

第3の認定準則及び第4の技術的基準は、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定(以下「認定」という。)について適用する。

## 第3 認定準則

- 1 認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象となるものであること。

- 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項に規定する工区区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。
- 4 認定に係る建築計画は、建築基準法施行規則第10条の17に規定する総合的見地からする設計の基準をもとに第3の技術的基準に基づき、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査されるものであること。
- 5 認定を受けた区域内にある複数建築物は同一敷地内にあるものとみなされ、当該区域全体に対して一般の建築規制が適用されることとなるため、当該区域外との関係においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影規制がより実効的に適用されるものであること。

#### 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、建築物が小規模な場合、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つては、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つては、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。

###### (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つても、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。

###### (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。

#### (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で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。

#### (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ていることに鑑み、当該附属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。
- 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2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。

## 2 対象区域外に対する規制の適用

- (1) 法第86条第1項の規定による認定を複数の街区に適用する場合において、単独の街区のみに当該規定を適用する場合の限度を超えた容積率となる建築計画を含むものについては、周辺の市街地の環境上支障がない場合について認めるものであること。

- (2) 道路斜線制限又は隣地斜線制限（法第56条）は、通常、最大でも他の敷地境界線に達するところまでを適用範囲とし、他の敷地に対してはその規制は適用されないこととなるが、認定された場合には、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなされることから、これらの制限は適用距離内において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条の特例は、建築物の前面道路が2以上あるという空間特性に対応した特例であることに鑑み、対象区域全体が2以上の道路に面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こと。
- (3) 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、いわゆる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の上、法第56条の2第1項ただし書の規定による許可の適切な運用を図ること。

### 3 標示

原則として、対象区域内の通路内等適当な位置に、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ものとする。この場合、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ものとする。

## 茅ヶ崎市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23年3月25日

茅ヶ崎市都市部建築指導課

### 第1 総則

#### (1) 趣旨

本基準は、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、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号の第5に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、本認定制度の適正な運用を図り、もって良好な市街地の環境を確保しつつ、土地の有効活用を実現するために定めたものである。

#### (2) 運用方針

法第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する場合には本基準に適合していることが条件であるが、建築計画の内容又は敷地の周囲の土地利用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認められる場合には、法の趣旨に従い、総合的な判断に基づき運用する。

#### (3) 用語の定義

本基準において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）で使用する用語の例によるほか、それぞれ次に定めるところによる。

ア 条例 茅ヶ崎市建築基準条例（平成22年条例第47号）をいう。

イ 一団地の総合的設計制度 法第86条第1項の規定に基づく認定制度をいう。

ウ 連担建築物設計制度 法第86条第2項の規定に基づく認定制度をいう。

エ 道路 建築基準法第42条に規定する道路をいう。

オ 容積率制限 法第52条に規定する容積率の制限をいう。

カ 建ぺい率制限 法第53条に規定する建ぺい率の制限をいう。

キ 対象区域 法第86条第1項、第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受ける建築物の一団の敷地の区域をいう。

ク 対象区域面積 法第86条第1項、第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定を受ける建築物の一団の敷地の区域の面積をいう。

ケ 一団地等の認定 法第86条第1項、第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定をいう。

### 第2 適用範囲

#### (1) 適用地域

対象区域は、すべて市街化区域に属していること。

(2) 対象区域の規模

対象区域の規模は、原則として、対象区域が位置する用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値以上であること。

用途地域	対象区域の規模
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	2,000平方メートル
その他の地域	1,000平方メートル

(3) 対象区域の接道条件

対象区域は、対象区域が位置する用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上の道路に接し、かつ、その接する長さは4メートル以上であること。

また、対象区域は、その外周の7分の1以上が道路に接すること。

用途地域	幅員
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6メートル
その他の地域	8メートル

第3 設計基準

1 建築物と道路に関する基準

(1) 対象区域内の通路の配置

ア 対象区域内には、次のいずれかに該当する通路又は広場状の空地を設けること。

(i) 対象区域内の各建築物から対象区域が接する道路までの通路の幅員は、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、次の表に掲げる幅員以上とすること。

通路の部分を利用する建築物の床面積の合計	当該部分の通路の幅員
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、1,000平方メートル以内のもの	4メートル
1,000平方メートルを超えるもの	6メートル

- (ii) 対象区域内に劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下「興行場等」という。）の用途に供する建築物が含まれる場合、当該興行場等の客用の出口から対象区域内が接する道路までの通路の幅員は、その客席の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上とすること。

客席の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員
200平方メートル以内のもの	4メートル
200平方メートルを超え、 300平方メートル以内のもの	5.4メートル
300平方メートルを超え、 600平方メートル以内のもの	8メートル
600平方メートルを超えるもの	11メートル

ただし、対象区域が2以上の道路に接し、かつ、当該興行場等の客用の出口からそれぞれの道路に通ずる通路を設ける場合には、次の表によることができる。

客席の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員	
	1の通路	他の通路
300平方メートルを超え、 600平方メートル以内のもの	6メートル以上	4メートル以上
600平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

- (iii) 対象区域内に条例第31条第1項に規定する大規模店舗又はマーケット（以下「大規模店舗等」という。）の用途に供する建築物が含まれる場合には、当該大規模店舗等の客用の出口から対象区域内が接する道路までの通路の幅員は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて、次の表に掲げる幅員以上とすること。

大規模店舗等の用途に供する部分の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員
1,000平方メートル以内のもの	4メートル
1,000平方メートルを超え、 2,000平方メートル以内のもの	6メートル
2,000平方メートルを超え、 3,000平方メートル以内のもの	8メートル
3,000平方メートルを超えるもの	11メートル

ただし、対象区域が2以上の道路に接し、かつ、当該大規模店舗等の客用の出口からそれぞれの道路に通ずる通路を設ける場合には、次の表によることができる。

大規模店舗等の用途に供する部分の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員	
	1の通路	他の通路
1,000平方メートルを超え、	5.4メートル以上	4メートル以上



2,000平方メートル以内のもの		
2,000平方メートルを超え、 3,000平方メートル以内のもの	6メートル以上	5.4メートル以上
3,000平方メートルを超えるもの	8メートル以上	6メートル以上

イ 対象区域内の通路は、両端が道路に接続したものであること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、その一端のみが道路に接続したものとすることができる。

- (i) 道路からの延長が35メートル以下の場合
- (ii) 道路からの延長が35メートルを超える場合で、終端及び区間35メートル以内ごとに自動車の転回広場が設けられている場合
- (iii) 幅員が6メートル以上の場合

ウ 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の通路は、幅員が最大の道路に接続していなければならない。ただし、避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

エ 対象区域内の通路の構造は、次に定めるところによらなければならない。

- (i) 通路は側溝、縁石等により境界を明確にすること。
- (ii) 通路の表面は、原則として、アスファルト舗装など避難及び通行の安全上支障がない構造とし、縦断勾配が9パーセント以下であり、かつ、階段状でないものであること。

**(2) 接続する敷地同士が接する長さ等**

ア 対象区域内の各敷地の境界には、原則として、避難及び通行の妨げとなる塀等を設けないこと。

イ 対象区域内の各建築物の敷地は、第3の1(1)に規定する対象区域内の通路の幅以上かつ4メートル以上で接続すること。ただし、避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

ウ 一団地の総合的設計制度において、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ア及びイの規定を適用する。

**2 延焼防止等防火上の基準**

**(1) 建築物の防火性能**

ア 対象区域内の各建築物は、次のいずれかに該当するものであること。

- (i) 主要構造部が耐火構造であるもの
- (ii) 法第2条第9号の3イ又はロのいずれかに該当するもの

イ 法第84条の2に規定する簡易な構造の建築物若しくは建築物の部分又は次のいずれかに該当する建築物(別の法令で定められている場合は除く。)は、アの規定を適用しな

い。

- (i) 既存建築物（外壁及び軒裏が防火構造であるもの）
- (ii) 主たる用途の建築物に附属する延べ面積50平方メートル以内の平屋建ての建築物（自動車車庫、自転車置場、物置等）

**(2) 開口部に関する基準**

ア 対象区域内の2以上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っては、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。

ウ 法第84条の2に規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分については、ア及びイの規定を適用しない。

**3 採光、通風等に関する基準**

**(1) 建築物間の水平距離**

ア 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（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その用途地域の区分に応じて、次の表に掲げる数値で除して得た数値かつ50センチメートル以上とすること。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。

用途地域	除する数値
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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	5

イ 対象区域内の建築物（第3の2（1）イ（ii）に該当する建築物又はポーチ若しくは回廊などその建築物の用途から本規定を適用させることが不合理と認められる建築物は除く。）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、当該高さをア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する。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。

(2) 建築物の高さ

対象区域内の個々の敷地の建築物に対する道路高さ制限又は隣地高さ制限は、同一敷地内とみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を超えて適用し、次に定めるところによらなければならない。

ア 道路高さ制限

- (i) 法第56条第2項及び第4項の特例は、対象区域内の建築物から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものにより適用する。
- (ii) 政令第132条（2以上の前面道路がある場合）の特例は、個々の敷地に存する建築物について適用する。

イ 隣地高さ制限

- (i) 高さが用途地域に応じ20メートル又は31メートルを超える部分を有する建築物の隣地高さ制限に係る隣地境界線までの水平距離については、当該部分から隣地境界線となる対象区域境界線までの水平距離のうち最小のものについて適用する。

4 日影に関する基準

- (1) 対象区域内では、次の表（ア）欄に掲げる用途地域内にある同表（イ）欄に該当する建築物で新たに建築するものについては、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、それぞれ、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（当該部分が同表（ウ）欄項に掲げる平均地盤面から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。ただし、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、対象区域全体の平均地盤面に代えて、実際の状況を勘案して高さを設定することができる。

なお、この基準における平均地盤面からの高さとは、対象区域内の建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

(ア) 用途地域	(イ) 制限を受ける建築物	(ウ) 平均地盤からの高さ	(エ) 日影時間
第1種低層住居専用地域 又は 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7m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1種中高層住居専用地域 又は 第2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、商業地域 又は工業地域	同上	同上	5時間

- (2) (1)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は、(1)(2)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。

## 5 その他

### (1) 自動車車庫

- ア 対象区域内の自動車車庫については、条例第50条(自動車用の出口)の規定を準用し、適合すること。(当該自動車車庫の出口が直接道路に面していない場合においては、「道路」とあるのは「対象区域内通路」と読み替えるものとする。以下同じ。)
- イ 自動車車庫が対象区域内通路を通じて道路に接続している場合は、前項に加えて、当該対象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50条の規定を準用し、適合すること。
- ウ 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に配置、構造とすること。

### (2) 建ぺい率・容積率

- ア 対象区域内の各敷地の容積率及び建ぺい率は、原則、それぞれ指定容積率、指定建ぺい率の1.5倍を超えないこと。
- イ 対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる2以上の地域にわたる場合の各敷地の容積率、建ぺい率は、一団地等の認定を適用した場合において当該対象区域を一敷地とみなして適用される容積率、建ぺい率の上限の1.5倍の値と、一団地等の認定を適用しないとした場合の各敷地の容積率、建ぺい率の上限の最小値の1.5倍の値のうち、小さい方の値を超えないこと。

### (3) 緑地

- 対象区域内には、対象区域面積の15パーセント(近隣商業地域及び商業地域にあつては、10パーセント)以上の植栽地を設置すること。ただし、対象区域内に当該植栽地の面積を確保することが困難なときは、当該予定建築物の屋上、外壁又は囲障の面積に算入することができる。

#### (4) コミュニティ広場

対象区域内には、原則として、当該対象区域面積の3パーセント以上のコミュニティ広場（敷地内の建築物の居住者又は利用者が日常自由に利用できる空地で、コミュニティ形成の場として活用される空間をいう。以下同じ。）を1箇所以上設けなければならない。ただし、対象区域面積が3000平方メートル未満の場合には、1箇所としなければならない。

また、当該コミュニティ広場には、コミュニティ形成を促進するための施設等を設置しなければならない。

なお、コミュニティ広場は、第3の1(1)の通路及び第3の5(3)の緑地と重複することはできない。

### 第4 土地所有者等の同意等

#### (1) 一団地等の認定申請

法第86条第1項の規定による認定申請には、対象区域内の土地について申請をしようとする者以外に所有権又は借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）が同意していることを証する別記様式1（一団地の総合的設計制度に係る認定の同意書）、法第86条第2項の規定による認定申請には、土地所有者等が同意していることを証する別記様式2（連担建築物設計制度に係る認定の同意書）を当該申請書に添付すること。

また、法第86条の2第1項の規定に基づく認定申請には、あらかじめ土地所有者等に当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記録した別記様式3（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）を当該申請書に添付すること。

#### (2) 一団地等の認定取消し

法第86条の5の規定による認定取消申請には、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の合意を証する別記様式4（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）を当該申請書に添付すること。

#### (3) その他

申請者は、将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該対象区域内の土地所有者等の間で結ばれた約束について、協定締結、民事上の契約、地役権等の登記等が積極的に行われるよう努めること。

### 第5 維持管理

#### 1 管理

(1) 対象区域の敷地及び建築物の建築主、所有者及び管理者（以下「建築主等」という。）は、管理組合の設立、管理規約の制定等により、将来にわたって当該敷地及び建築物を適切に維持管理すること。

(2) 認定を受けた一団地等の認定の対象区域内の敷地及び建築物等について、譲渡又は貸与等を行う場合は、当該認定内容を承継しなければならない。



## 2 標識の設置

一団地等の認定を受けた場合には、対象区域内の適当な位置に、対象区域及び対象区域内の通路等を示した配置図並びに各建築物が認定を受けたものである旨を記載した標識（別記様式5（建築基準法第86条第1項等に係る認定の表示板））を設置すること。

## 第6 取消し、変更手続

### （1） 一団地等の認定取消し

一団地等の認定の取消しをしようとする場合には、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者のすべての合意が得られ、かつ、対象区域内に残る建築物及びその敷地が認定の取消し後も、法及び関係法令等の規定に適合していなければならない。

### （2） 建築物の増築及び建替え等

対象区域内に認定を受けた建築物以外の建築物の増築及び建替え等を行う場合は、認定（法第86条の2第1項）を受けなければならない。

### （3） 軽微な変更

本基準に基づいて認定を受けた敷地及び建築物について、軽微と認められる計画の変更に限り、本基準の範囲内で変更を行うことができる。なお、当該変更については、事前に市長の承認を受けなければならない。

附 則

（施行期日）

この基準は、平成23年4月1日から施行する。

（経過措置）

本基準の施行の前に既に認定された計画については、なお従前の例による。

附 則

この基準は、公布の日から施行する。

様式1

一団地の総合的設計制度に係る認定の同意書

年 月 日

(申請者氏名) 申請に係る一団地の総合的設計制度の認定申請書及び添付図書に記載されている内容について、申請者より下記事項の説明を受けた上で、同内容により認定を受けることについて同意します。

- ① 本認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること
- ② 今後、本認定に係る区域内で建替え等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

対象区域の土地に関する権利	権利の種別	土地の地名地番	土地の権利者住所氏名	印
備考				

- ※ 「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。
- ※ 「印」の欄は、実印を押印し、印鑑証明書を添付してください。
- ※ 「備考」の欄は、土地の権利者について特記事項があればその事項を記入してください。

様式2

連担建築物設計制度に係る認定の同意書

年 月 日

(申請者氏名)申請に係る連担建築物設計制度の認定申請書及び添付図書に記載されている内容について、申請者より下記事項の説明を受けた上で、同内容により認定を受けることについて同意します。

- ① 本認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること
- ② 今後、本認定に係る区域内で建替え等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

対 象 区 域 の 土 地 に 関 す る 権 利	権利の種別	土地の地名地番	土地の権利者住所氏名	印
備 考				

- ※ 「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。
- ※ 「印」の欄は、実印を押印し、印鑑証明書を添付してください。
- ※ 「備考」の欄は、土地の権利者について特記事項があればその事項を記入してください。

様式3

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

年 月 日

(宛先) 茅ヶ崎市長

申請者 住所  
氏名 印

建築基準法第86条の2第1項の認定に関し、建築物の計画について、関係権利者に対して下記事項等の説明を行いましたので報告します。

- ① 本認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること
- ② 今後、本認定に係る区域内で建替え等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

権 利 の 種 別		説 明 日	
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名			印
説 明 場 所			
権 利 の 種 別		説 明 日	
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名			印
説 明 場 所			
権 利 の 種 別		説 明 日	
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名			印
説 明 場 所			
権 利 の 種 別		説 明 日	
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名			印
説 明 場 所			

※ 「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。

※ 申請者及び土地の権利者の氏名を本人が自筆で記入したときは押印を省略することができます。

権 利 の 種 別		説 明 日	
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名	印		
説 明 場 所			
権 利 の 種 別		説 明 日	
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名	印		
説 明 場 所			
権 利 の 種 別		説 明 日	
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名	印		
説 明 場 所			
権 利 の 種 別			
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名			
説 明 場 所			
権 利 の 種 別			
土 地 の 地 名 地 番			
土地の権利者の住所 氏 名			
説 明 場 所			



様式4

一団地の総合的設計制度等に係る認定の取消しの同意書

年 月 日

(申請者氏名) 申請に係る次の建築基準法第86条 第 項の認定の取消しについて合意します。

取消しを行う認定 当初認定日： 年 月 日  
 認定番号：第 号

対象区域の土地に関する権利	権利の種別	土地の地名地番	土地の権利者住所氏名	印
備考				

- ※ 「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。
- ※ 「印」の欄は、実印を押印し、印鑑証明書を添付してください。
- ※ 「備考」の欄は、土地の権利者について特記事項があればその事項を記入してください。

様式 5

建築基準法第 8 6 条第 1 項等に係る認定の表示板

<p>方位、対象区域、区域内建築物、敷地境界線及び通路の位置を明示した 配置図</p>	
<p>この区域内の建築物は、建築基準法第 8 6 条第 1 項に基づく認定を受け、 区域全体で一敷地とみなすこととされています。</p>	
<p>年 月 日</p>	
<p>認定を受けた者</p>	
<p>住所</p>	
<p>氏名</p>	<p>電話</p>

(注意)

- ・表示板の大きさは、日本工業規格 A 3 (297 ミリ×420 ミリ) 以上とし、縦長型・横長型のどちらかでも可とする。
- ・配置図には、本表示板の設置位置を記し、図面の向きに留意すること。
- ・説明書きの条項には、認定を受けた該当条項を記入すること。
- ・表示板の材質は、耐久性・耐候性に富んだものとする。
- ・法第 8 6 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定については、現在、掲示してある配置図を修正すること。

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度 認定基準チェックリスト（参考様式）

	認定基準	計画内容	記載図書	
第2 適用 範囲	(1) 適用地域	(対象区域の用途地域)		
	(2) 対象区域の規模	(対象区域面積)	m <sup>2</sup>	
	(3) 対象区域の接道条件	(対象区域の外周の長さ) (対象区域に接する部分の長さ) (道路の幅員)	m m m	
第3 設計 基準	1 建築物と道路に関する基準			
	(1) 対象区域内の通路の配置	㉞ (対象区域内の建築物の用途及び床面積の合計) ： (上記に接する通路の幅員)  ㉟ (通路の延長及び幅員並びに転回広場の有無) m m： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無  ㊱ (通路に接続する道路の有無及び当該道路の幅員) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無：  ㊲ (通路の構造及び縦断勾配) ： (通路の境界標示物の有無) <input type="checkbox"/> 有 ( ) <input type="checkbox"/> 無	m <sup>2</sup>  m   m  %	
	(2) 接続する敷地同士が接する長さ等	㉞ (各敷地の境界に設置する塀等の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無  ㉟ (敷地同士の接する長さ)  ㊱ (対象区域内の道路の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	   m	
	2 延焼防止等防火上の基準			
	(1) 建築物の防火性能	㉞ (各建築物の防火性能) <input type="checkbox"/> 耐火建築物 <input type="checkbox"/> 準耐火建築物 <input type="checkbox"/> その他 ( ) ( )  ㉟ (簡易な構造の建築物等の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 法第84条の2に規定する建築物 <input type="checkbox"/> 既存建築物 <input type="checkbox"/> 延べ面積50m <sup>2</sup> 以内の建築物	      棟 棟 棟 棟 棟 棟	
	(2) 開口部に関する基準	㉞ (対面する開口部の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (防火設備の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無  ㉟ (延焼のおそれのある部分に設ける開口部の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (防火設備の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無  ㊱ (簡易な構造の建築物等の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 法第84条の2に規定する建築物	          棟	

3 採光、通風等に関する基準		
(1) 建築物間の水平距離	㊦ (外周線と建築物の水平距離) 計算式	m
	㊧ (建築物相互間の水平距離) 計算式	m
(2) 建築物の高さ	㊦ (道路高さ制限) 計算式	m
	㊧ (隣地高さ制限) 計算式	m
4 日影に関する基準		
(1)～(4)	(日影時間の適否) <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 <input type="checkbox"/> 開口部有しない部分のみ	
5 その他		
(1) 自動車車庫	㊦ (自動車車庫から通路における条例第50条の適否) <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 (自動車車庫の出口における通路の幅員)	m
	㊧ (通路から道路における条例第50条の適否) <input type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合 (通路に接続する道路の幅員)	m
	㊨ (騒音の検証) <input type="checkbox"/> 有 (検証結果は別添のとおり) <input type="checkbox"/> 無	
	(ライトグレアの検証) <input type="checkbox"/> 有 (検証結果は別添のとおり) <input type="checkbox"/> 無	
(2) 建ぺい率・容積率	㊦ (指定容積率及び建ぺい率) % : %	%
	㊧ (指定容積率及び建ぺい率) % : % (各敷地の容積率及び建ぺい率) % : %	%
(3) 緑地	(緑地の面積)	m <sup>2</sup>
	(対象区域面積に係る緑地面積の割合) 計算式	%
(4) コミュニティ広場	(コミュニティ広場の面積)	m <sup>2</sup>
	(対象区域面積に係るコミュニティ広場の割合) 計算式 (コミュニティ形成施設の有無) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 遊具 <input type="checkbox"/> ベンチ <input type="checkbox"/> その他 ( )	%
その他		

備考  
 1 認定基準のチェックが複数にわたる場合には、欄を追加してください。  
 2 その他市長が必要と認めて検証した内容についても追記してください。

## 茅ヶ崎における推奨樹種（参考）

### 高木類

樹木名	
常緑樹	マツ、シラカシ、アラカシ、ウラジログシ、ウバメガシ、スダジイ、クスノキ、ヤブニッケイ、タイサンボク、ヤマモモ、クロガネモチ、ホルトノキ、イヌマキ、タブノキ、ヒメユズリハ、マテバシイ、イスノキ
落葉樹	ケヤキ、コブシ、コナラ、クスギ、ホオノキ、カエデ類、ナンキンハゼ、イチョウ、ニセアカシア、トチノキ、カツラ、ユリノキ、シデ類、サクラ、ハクモクレン

### 中木類

樹木名	
常緑樹	サカキ（ホソサカキ）、マサキ、モッコク、カラタネオガタマ、アオキ、ネズミモチ、カクレミノ、ヒイラギモクセイ、ゲッケイジュ、キンモクセイ、マルバシャリンバイ
落葉樹	ヤマボウシ、エゴノキ、ナツツバキ、サルスベリ、ウメ、ハナミズキ、カイドウ、ナツメ、ハクウンボク、グミ、サンシュユ、ロウバイ

### 低木類

樹木名	
常緑樹	クチナシ、チャノキ、ジンチョウゲ、ナンテン、センリョウ、マンリョウ、ツツジ類、チャボヒバ、アベリア、カンツバキ、ツゲ、ヒイラギナンテン、ハクチョウゲ
落葉樹	ムラサキシキブ、ウツギ類、ヤマブキ、ハギ、ライラック、ウメモドキ、アジサイ、ニシキギ、ドウダンツツジ、シモツケ、ムクゲ、エニシダ、ユキヤナギ、マユミ

### つる性植物類

アイビー、ムベ、テイカカズラ、ツルウメモドキ、アケビ、フジ、ナツツタ、スイカズラ
--

### 竹及び笹類

モウソウチク、キッコウチク、スズコナリヒラ、クロチク、オカメザサ、コグマザサ、クマザサ、マダケ、ハチク
---

### 生け垣に適した木

シラカシ、イヌマキ、ドウダンツツジ、イヌツゲ、キャラ、カナメモチ、ウバメガシ、マサキ、アラカシ、スダジイ
--

### 地被植物類（規則第4号関係）

タマリユウ、リュウノヒゲ、ツワブキ、ユキノシタ、フッキソウ、コハマギク、シバ、ヤブコウジ、ヤブラン、アイビー、コグマザサ、ハラン、シバザクラ、ピンカミール
---

\* 本表に掲載した植物の適地、性質、特徴、用途、利用等の詳細についてのお問い合わせは、景観みどり課へ



一団地の総合的設計制度連担建築物設計制度の認定基準の改正及び認定申請の手引き

制定 平成23年 9月 1日

発行 茅ヶ崎市

編集 都市部建築指導課

〒253-8686

住 所 神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電 話 0467-82-1111

F A X 0467-57-8377

ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト <http://mobile.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト  
QRコード



※ 本手引きの無断複製を禁ずる。

