

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思われる場合には、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、 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。

(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。

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（附属する門塀は除く。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っては、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。

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。

建築基準法第 86 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 86 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 86 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。