

建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準

(目的)

第 1 この基準は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条第 1 項の規定による一団地建築物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にあたり、法並びにこれに基づく命令、条例及びに通達の趣旨を踏まえ、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ことを目的とする。

(適用範囲)

第 2 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。）内に建築物を建築、大規模の修繕又は大規模の模様替をするもので、次のいずれかに該当するもの。ただし、当該認定基準の施行以前に認定した区域については適用しない。

なお、戸建住宅等の開発計画の場合は、道路の位置の指定や開発行為の許可により区域の整備を行うことを基本とし、本制度適用の事由がないものの認定は行わない。

- (1) 法第 86 条第 1 項の認定をする区域は、一体的に計画される一団の建築物であって、一の所有者により所有され又は一体的に管理されるもの。
- (2) 法第 86 条第 2 項の認定をする区域は、道路及び河川等を含まない連続した土地の区域内に建築物を計画するもの。

(区域の規模)

第 3 区域面積は、500 ㎡以上とする。

ただし、区域内の建築物の用途が階数 3 以下（階数 3 の場合は建築物の構造が耐火建築物又は準耐火建築物に限る。）の専用住宅等（専用住宅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。）第 130 条の 3 に規定する兼用住宅をいう。以下同じ。）の場合はこの限りでない。

(建築物の構造)

第 4 区域内の各建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物は、この限りでない。

- (1) 既存建築物及び既存建築物の部分 （大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合を含む。）
- (2) 準防火地域内に計画する延べ面積が 200 ㎡以下の専用住宅等で、その外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部に 特定防火設備 又は 防火設備 を設置したものの。
- (3) 防火地域及び準防火地域以外に計画する延べ面積が 200 ㎡以下の専用住宅等で、延焼のおそれのある部分の外壁を防火構造としたものの。
- (4) 防火地域及び準防火地域以外に計画する巡査派出所その他これに類する公益上必要なもので延べ面積が 50 ㎡以下のもの。
- (5) 自転車置場、物置等の平屋建の附属建築物で延べ面積が 50 ㎡以下のもの。

(接道)

- 第5 区域(区域面積が3,000㎡未満)は、その外周の概ね8分の1以上を法第42条第1項に基づく幅員4m以上の道路に接すること。ただし、区域内の建築物の用途が専用住宅等で、区域が道路に4m以上接するものはこの限りでない。
- 2 区域(区域面積が3,000㎡以上)は、その外周の概ね6分の1以上を法第42条第1項に基づく幅員6m以上の道路に接すること。
- 3 前2項の規定は、道路により区分された区域の部分ごとに適用する。
- 4 第1項及び第2項の規定は、特定行政庁が安全上支障がないと認める場合は適用しない。

(区域内の道路又は通路の配置等)

第6 法第86条第1項の認定をする区域内の道路又は通路(上空まで開放された幅員4m以上のものに限る。)の配置は、次の基準に適合させなければならない。

- (1) 区域内の道路又は通路は、区域外の道路に接続すること。
- (2) 設定敷地(法第86条第1項又は第2項を適用しないとした場合において各建築物ごとに設定される敷地のうち、通路部分をのぞいた敷地をいう。以下同じ。)は、道路又は通路にその幅員以上の長さで接すること。
- (3) 道路又は通路は行止まりとしないこと。ただし、次に掲げる基準に適合する場合はこの限りでない。
- ア 道路又は通路の幅員を6m以上とする場合
- イ 道路又は通路の延長が35m以下の場合
- ウ 道路又は通路の幅員が6m未満で延長が35mを超える場合で、その終端及び区間35m以内ごとに自動車が転回できる広場(昭和45年建告第1837号)を設ける場合
- (4) 各建築物の主要な出入口は道路又は通路に面すること。ただし、各建築物の主要な出入口から、道路又は通路に避難上有効に通ずる敷地内通路を設ける場合はこの限りでない。
- (5) 区域内の通路は側溝、縁石等により境界を明確にすること。
- 2 法第86条第2項の認定をする区域内の通路(上空まで開放された幅員4m以上のものに限る。)の配置は、次の基準に適合させなければならない。
- (1) 通路は、区域外の道路に接続すること。
- (2) 敷地の数が2であり、建築物の用途が階数3以下(階数3の場合は建築物の構造が耐火建築物又は準耐火建築物に限る。)の専用住宅等の計画の場合は、通路の幅員は2mとすることができる。また、敷地の数が3であり、同様計画の場合は、通路の幅は3mとすることができる。
- (3) 設定敷地は、通路に、その幅員以上の長さで接すること。
- (4) 通路は、行止まりとしないこと。ただし、次に掲げる基準に適合する場合はこの限りでない。
- ア 通路の幅員を6m以上とする場合
- イ 通路の延長が35m以下の場合
- ウ 通路の幅員が6m未満で延長が35mを超える場合で、その終端及び区間35m以内ごとに自動車が転回できる広場(昭和45年建告第1837号)を設ける場合
- エ 敷地の数が2又は3であり、建築物の用途が階数3以下(階数3の場合は建築物の構造が耐火建築物又は準耐火建築物に限る。)の専用住宅等の計画の場合
- (5) 各建築物の主要な出入口は道路又は通路に面すること。ただし、各建築物の主要な出入口から、道路又は通路に避難上有効に通ずる敷地内通路を設けた場合はこの限りでない。
- (6) 通路は側溝、縁石等により境界を明確にすること。又設定敷地の境界もくい等により明示すること。

(建築物の設定敷地と道路及び通路との関係)

第7 敷地と道路との関係、長屋の主要な出入口、特殊建築物の路地状敷地の建築の制限、特殊建築物の敷地と道路の関係、特殊建築物の避難階の出入口、特殊建築物の避難階段等の屋外への出口及び共同住宅の出入口については、静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号。以下「条例」という。）第5条、第6条、第12条、第13条、第17条、第19条第1項、第34条の規定を準用する。この場合に「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は第6に規定する通路」と読み替えて適用する。

(物品販売業を営む店舗の存する設定敷地と道路との関係)

第8 物品販売業を営む店舗の敷地と道路の関係について、条例第29条を準用する。この場合に「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は第6に規定する通路」と読み替えて適用する。

2 連続式店舗の出入口については、条例第32条第1項を準用する。この場合に「道路」とあるのは「道路又は第6に規定する通路」と読み替えて適用する。

(興行場等の存する設定敷地と道路との関係)

第9 主階が避難階以外の階にある興行場等については、条例第42条の3第1項を準用する。この場合に、「道路」とあるのは「道路又は第6に規定する通路」と読み替えて適用する。

(自動車の出入口の後退)

第10 自動車の出入口の後退については、条例第47条第1項を準用する。この場合に、「道路」とあるのは「道路又は第6に規定する通路」と読み替えて適用する。

2 敷地から道路への自動車の出入口については、条例第48条を準用する。この場合に「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は第6に規定する通路」と読み替えて適用する。

(延焼防止等)

第11 法第86条の4の特例を適用する場合においては、延焼のおそれのある部分の開口部を対面させてはならない。やむを得ず対面させる場合は、[政令第109条の2](#)に規定する防火戸その他の防火設備を設けること。なお、対面とは、開口部相互間の距離が1階部分で6m、2階部分で10m以内にある場合をいう。

(斜線制限等)

第12 区域内の各建築物において法第56条の規定を適用しない場合の敷地境界線による各建築物の各部分の高さは、[令和3年12月20日付国住街第186号](#)による「総合設計許可準則に関する技術基準」の第3及び第4によるものとする。ただし、この場合、建築物の敷地が区域内の通路に接している場合は、当該「区域内の通路」を「前面道路」とみなす。

2 道路斜線制限又は隣地斜線制限は、その制限の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とする。なお、政令第132条の特例は、建築物の前面道路が二以上あることをもって、区域全体として同条の特例が適用されるものでない。

(日影制限等)

第13 条例第48条の2の規定による対象区域内に建築する建築物は、次の基準に適合させなければならない。

- (1) 日影制限の対象となる建築物は、区域内に建築する建築物で、法別表第4（ろ）欄に掲げるものとする。
- (2) 日影時間は、条例第48条の2によるものとする。なお、規制値は法別表第4（に）欄に掲げる敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲における日影時間とする。

第3 建築安全推進課

- (3) 日影時間の審査は、区域内に建築する建築物が、区域内における他の建築物の居住の用に供する部分に日影を生じさせるものについて行うものとする。(複数棟ある場合は複合日影とする。)

なお、当該部分が当該建築する建築物に係る法別表第4(い)欄の各号に掲げる地域又は区域に対応する同表(は)欄に掲げる平均地盤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。

- (4) 当該建築する建築物の敷地境界線から居住の用に供する部分までの水平距離が、5m未満の場合は5mの部分を対象とする。

(建蔽率及び容積率)

第14 建蔽率制限における角地の特例(法第53条第3項第2号)については、対象区域全体を角地として扱わない。

2 区域内の設定敷地面積の合計に対する建築面積の合計の割合は、法第53条の規定に該当するよう空地を確保するものとする。

3 敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率(当該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。)の1.5倍を乗じた数値とする。ただし、幅員12メートル以上の道路に接し、かつ、既成市街地の環境整備に寄与するもの、又は一団地の住宅施設等の良好な市街地整備に寄与するものはこの限りでない。

4 法第86条第1項の規定による区域が、複数の街区にまたがっている場合は、それぞれの街区において、法第52条第1項及び第7項又は法第53条第1項および第2項の規定による限度を超えないこと。ただし、周辺の市街地環境に影響を及ぼさないと特定行政庁が認める場合は、この限りでない。

5 区域が、容積率制限又は建蔽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で行う。

(その他)

第15 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、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。(政令第130条の5等)

2 通路内には、建築物等、通行の支障となるものを設置しないこと。

3 区域内には、塀(生垣を除く。)を設置しないこと。ただし、通路部分を除く区域の敷地境界線に設けるものはこの限りではない。4 申請者は、区域内の土地の所有者及び借地権者に対し、次に掲げる事項について教示しなければならない。

(1) 認定後、認定の取消しを行う場合には、認定区域内の土地の所有者及び借地権を有するもののすべての合意が必要になること。また、合意が得られた場合においても、認定を取り消すことにより、区域内の全ての建築物が一建築物一敷地である場合に、建築基準関係規定に適合しなければ、認定の取消しはできないこと。

(2) 認定区域内の一部分の区域に係る認定の取消しはできないこと。

(3) 認定区域内の建築物の建替においては、法第86条の2第1項の規定による認定が必要であること。

5 認定区域内の土地の所有者及び借地権を有する者は、認定区域内に通路を設置する場合及び容積率等の権利の移転が伴う場合は、建築協定の締結又は地役権の設定を行わなければならない。

やむを得ない理由により建築協定の締結又は地役権の設定が出来ない場合は、容積率等の権利移転の内容を明らかにした図書を添付しなければならない。

(標示)

