

静岡市建築基準法第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に関する要綱

(目的)

第1条 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条 一団地の区域又は一定の一団地の土地の区域（以下「区域」という。）内に建築物を建築するもので、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、道路又は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条 区域面積は、500平方メートル以上とする。

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条 区域内の各建築物は耐火建築物及び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
- (2) 準防火地域内に計画する延べ面積が200平方メートル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法第2条第九号の2ロ又は法第64条に該当する防火戸その他の政令で定める防火設備を設置したもの

- (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平方メートル以下の専用住宅等で、延焼の恐れのある部分の外壁が防火構造としたもの
- (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平方メートル以下のもの
- (5) 自転車置場、物置等の平屋建ての附属建築物で延べ面積が50平方メートル以下のもの
(接道)

第5条 区域（区域面積が3,000平方メートル未満）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4メートル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4メートル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平方メートル以上）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6メートル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条 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4メートル以上のものに限る。）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、通路部分を除いた敷地をいう。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6メートル以上とする場合
 - イ 道路又は通路の延長が35メートル以下の場合
 - ウ 道路又は通路の幅員を6メートル未満で延長が35メートルを超える場合で、その終端及び区間35メートル以内ごとに自転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4メートル以上のもの

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及び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2メートルとすることができる。また、敷地の数が3であり、同様の計画の場合は、通路の幅員が3メートル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 道路又は通路の幅員を6メートル以上とする場合
 - イ 道路又は通路の延長が35メートル以下の場合
 - ウ 道路又は通路の幅員が6メートル未満で延長が35メートルを超える場合で、その終端及び区間35メートル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及び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。また設定敷地の境界も杭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条 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条。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条に規定する通路」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条 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条を適用する。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条に規定する通路」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条に規定する通路」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条 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条に規定する通路」と読み替えて適用する。

(自動車の出入口の後退)

第10条 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条に規定する通路」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条に規定する通路」と読み替えて適用する。

(延焼防止等)

第11条 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、法第2条第九号の2ロ又は法第64条に該当する防火戸その他の政令で定める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6メートル、2階部分で10メートル以内にある場合をいう。

(斜線制限等)

第12条 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、平成9年6月13日付け建設省住街発第75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」とみなし、また、同技術基準中「第一種住居専用地域」を「第一種低層住居専用地域若しくは第二種低層住居専用地域」に、「第二種住居専用地域及び住居地域」を「第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域又は第一種住居地域若しくは第二種住居地域若しくは準住居地域」に読み替える。

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、区域全体としての同条の特例が適用されるものではない。

(日影制限等)

第13条 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。
- (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。

- (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、5メートル未満の場合は5メートルの部分を対象とする。

(建ぺい率及び容積率)

第14条 建ぺい率制限における角地の特例(法第53条第3項第二号)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、既存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はない。
- 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5項又は法第53条第1項及び第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で行う。

(その他)

第15条 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権及び借地権を有するものすべての合意が必要となること。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、区域内のすべての建築物が、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。
 - (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。
 - (3) 認定区域内の建築物の建替えにおいては、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)

第16条 法第86条第1項、第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けた者は、区域内の見やすい場所に当該認定を受けた旨並びに通路の位置を、標示板(様式第1号)により公衆に表示しなければならない。

附 則

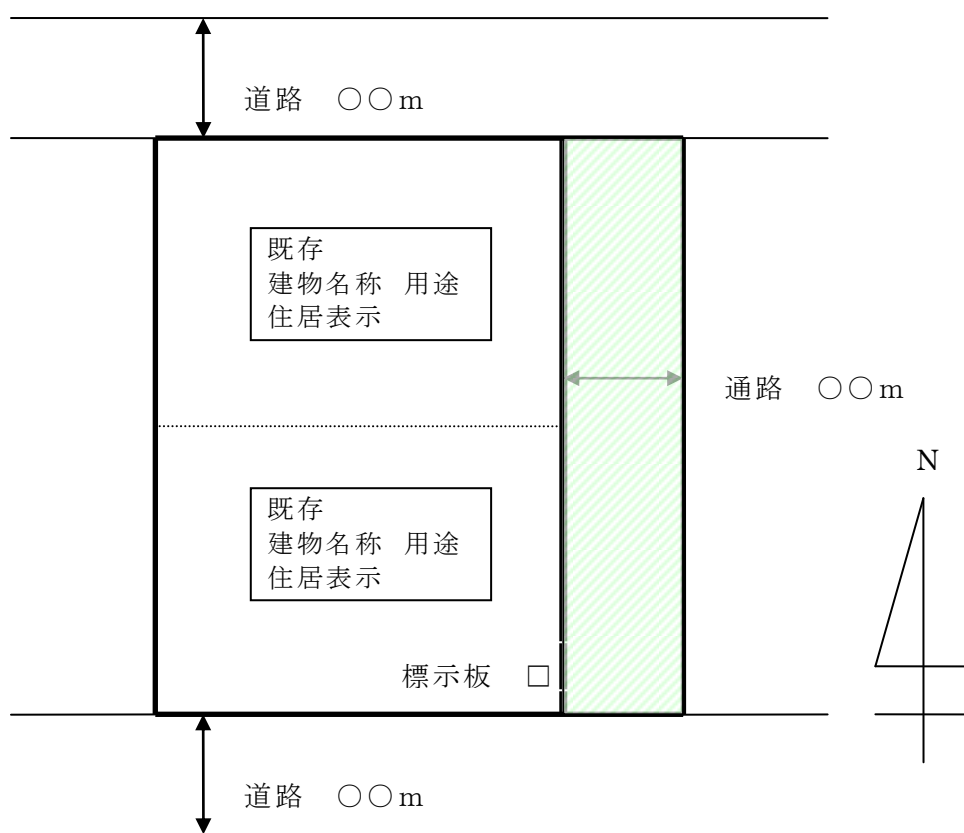
この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

様式第1号(第16条関係)

この区域内における建築物及び通路は建築基準法第 条 第 項(※1)の規定に基づき認定を受けたものです。

認定番号 第 号

認定年月日 年 月 日



申請者氏名

(注意)1 氏名は、法人にあっては名称及び代表者の氏名を記入して下さい。

2 ※1には、認定条項を記入して下さい。

3 区域図には、区域境界がわかるように太線で囲って下さい。

4 耐久性のある材料(紙製、木製不可)として下さい。

5 標示板サイズ 70センチメートル以上×100センチメートル以上