

建築基準法第 86 条の規定に基づく長崎市総合的設計による一団地認定基準

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 建築基準法第 86 条の規定に基づき、一団地に 2 以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合において、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ための基準を定めるものとする。

(適用範囲)

- 第 2 条 共同住宅団地、タウンハウス団地(階数 3 以下の接地性の高い集合住宅によって構成され、土地の効率的利用によって集約的な公共スペースを有する団地をいう。以下同じ。)等。
- 2 一体的に計画される相互に関連のある用途の一団地の建築物(前項に掲げるものを除く。)であって、一の所有者によって所有され又は一体的に管理されるもの。
 - 3 総合設計に係る建築物、高度利用地区内及び再開発地区及び再開発地区計画区域内等の一体的に計画される建築物。

(適用除外)

- 第 3 条 法第 86 条第 8 項に定める基準に係る建築物、敷地共同利用に係る認定準則(昭和 60 年 2 月 8 日建設省住街発第 5 号)の適用を受ける建築物又は既存建築物がある場合等で、本基準に適合しないときであっても、各建築物の位置及び構造について総合的な配慮がなされているものについては、総合的設計として弾力的に取り扱うものとする。
- 2 この基準以前に認定した団地の変更については、この基準によらないことができる。

第 2 章 認定基準

(団地規模)

第 4 条 一団地の面積は、2,000 平方メートル以上とする。ただし、タウンハウス団地にあっては 1,500 平方メートル以上とする。

(接道条件)

第 5 条 一団地の区域は、幅員 6.0 メートル以上の道路(幅員 6.0 メートル未満 4.0 メートル以上の道路に接する敷地の部分を歩道状とし、当該幅と道路幅員の合計が 6.0 メートル以上となるものを含む。ただし、法第 42 条第 2 項の道路を除く。)に区域の周長の 6 分の 1 以上が接すること。

- 2 道路で区画された複数の敷地を一団地とする場合には、道路により区分された部分ごとに前項の規定を適用する。
- 3 前各項の一に該当しない場合には、団地内において周回する道路又は通路を設置し、当該道路又は通路を設置し、当該道路又は通路により囲まれた部分の面積が、一団地の面積の 4 分の 1 以上となるようにすること。
- 4 道路で区画された複数の敷地を一団地とする場合には、当該道路の幅員は 8.0 メートル未満とする。

(団地内の道路又は通路)

第 6 条 団地内の道路又は通路(施行令第 144 条の 4 の基準に適合するものに限る。)は、幅員 4.0 メートル以上とし、団地外の道路に有効に接続すること。ただし、タウンハウス団地におけるアプローチのための歩行者専用通路については、幅員 2.0 メートル以上で、かつ、通路を含む空地幅が 4.0 メートル以上であれば、幅員 4.0 メートル以上の通路として取扱うものとする。

- 2 法第 86 条第 1 項を適用しないこととした場合において生じることとなるそれぞれの敷地は、法第 43 条及び同条に基づく長崎県建築基準条例により道路又は通路に接すること。
- 3 団地内の通路は側溝、縁石等により境界を明確にすること。

(建築物の構造)

第 7 条 耐火建築物又は簡易耐火建築物としたものであること。ただし、タウンハウス並びに集会所、管理事務所、自転車置場及び物置等の付属施設で防火上支障がないと認められるときはこの限りでない。

(斜線制限)

第 8 条 道路で区画された複数の敷地を一団地とする場合の建築物の高さは、法第 86 条第 1 項を適用しないこととした場合において生じることとなるそれぞれの敷地が面する道路による法第 56 条第 1 項第 1 号の制限に適合すること。

(日照)

- 第 9 条 共同住宅団地及びタウンハウス団地等において、居住用建築物は各住戸が冬至日の真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間において、4 時間以上の日照を確保すること。ただし、土地利用の状況等又は戸外空間の日照、通風等の確保により、居住環境上支障がないと認められるときはこの限りでない。
- 2 団地内の主要な公園、広場等には、それぞれの面積の 2 分の 1 以上に 4 時間以上の日照を確保するように計画すること。

(建ぺい率及び容積率)

第 10 条 建ぺい率及び容積率の算定は、団地内の主要な道路、管理者の異なる公園等により区画さ

れた敷地ごとに行うこと。

- 2 団地内の容積率の限度は、法第 86 条を適用しないとした場合において生じることとなるそれぞれの敷地ごとの容積率の限度（道路に面しない敷地については、当該敷地に接する通路を道路とみなす。）に、当該敷地面積の団地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。
- 3 前各項のいずれかに適合しない場合には、次の各号に掲げる基準に適合すること。
 - 一 一団地の建ぺい率は、当該団地の基準建ぺい率の 10 分の 8 以下とする。
 - 二 一団地内の広場、公園等について、一団地の区域の面積の 10 分の 2 以上を確保すること。
- 4 団地内に道路及び管理者の異なる公園等を取込む場合、団地の建ぺい率及び容積率の算定にあたっては、当該部分は敷地面積に算入しないこと。

（隣棟間隔）

第 11 条 建築物の隣棟間の距離を 5 メートル以上とする。ただし、防火上支障がないと認められるときはこの限りでない。

（タウンハウスの特例）

第 12 条 一団地の建ぺい率は、当該団地の建ぺい率の 10 分の 8 以下とする。
一団地の広場、公園等について、一団地の区域の面積の 10 分の 1.5 以上を確保すること。

第 3 章 維持管理

（維持管理）

第 13 条 一団地の敷地及び建築物の所有者等は、当該敷地及び建築物について、その管理主体を明確にし、認定内容に即した維持保全を行うこと。

（標識）

第 14 条 認定を受けた一団地内の見やすい位置に、当該団地が建築基準法第 86 条第 1 項の規定による認定を受けた団地である旨の標識（様式第 1）を設置すること。

（建築協定）

第 15 条 分譲に係るもの及び権利者が複数であるものにあつては、建築協定の締結に努めること。

（緑化）

第 16 条 団地内の緑化に努めること。

（駐車施設）

第 17 条 共同住宅団地及びタウンハウス団地にあつては、住戸数の 80 パーセント以上の駐車施設

を設けること。ただし、公共交通機関等により交通の利便性がよい場合その他特別な事由により、やむを得ないと認められるときはこの限りでない。

(市長の措置)

第 18 条 法第 86 条の認定による一団地計画の認定を受けた後、分譲又は増築等により当初の総合的計画から逸脱し、この基準の範囲を超えるものがある場合は、市長はその部分については是正を命ずる。これに応じない場合は、当該団地については法第 86 条の適用を取り消し、法第 43 条及びその他の法第 86 条により緩和した諸規定の違反として、違反の是正に必要な措置を取るものとする。

附 則

この基準は、平成元年 4 月 1 日から施行する。

申請要領

1. 申請書

承認申請には次に掲げる図書を提出すること。（正副各1部）

1) 承認申請書

2) 一団地計画概要書（様式第2）

3) 付近見取図

4) 配置図

5) 求積図

6) 平面図

7) 立面図

8) 断面図

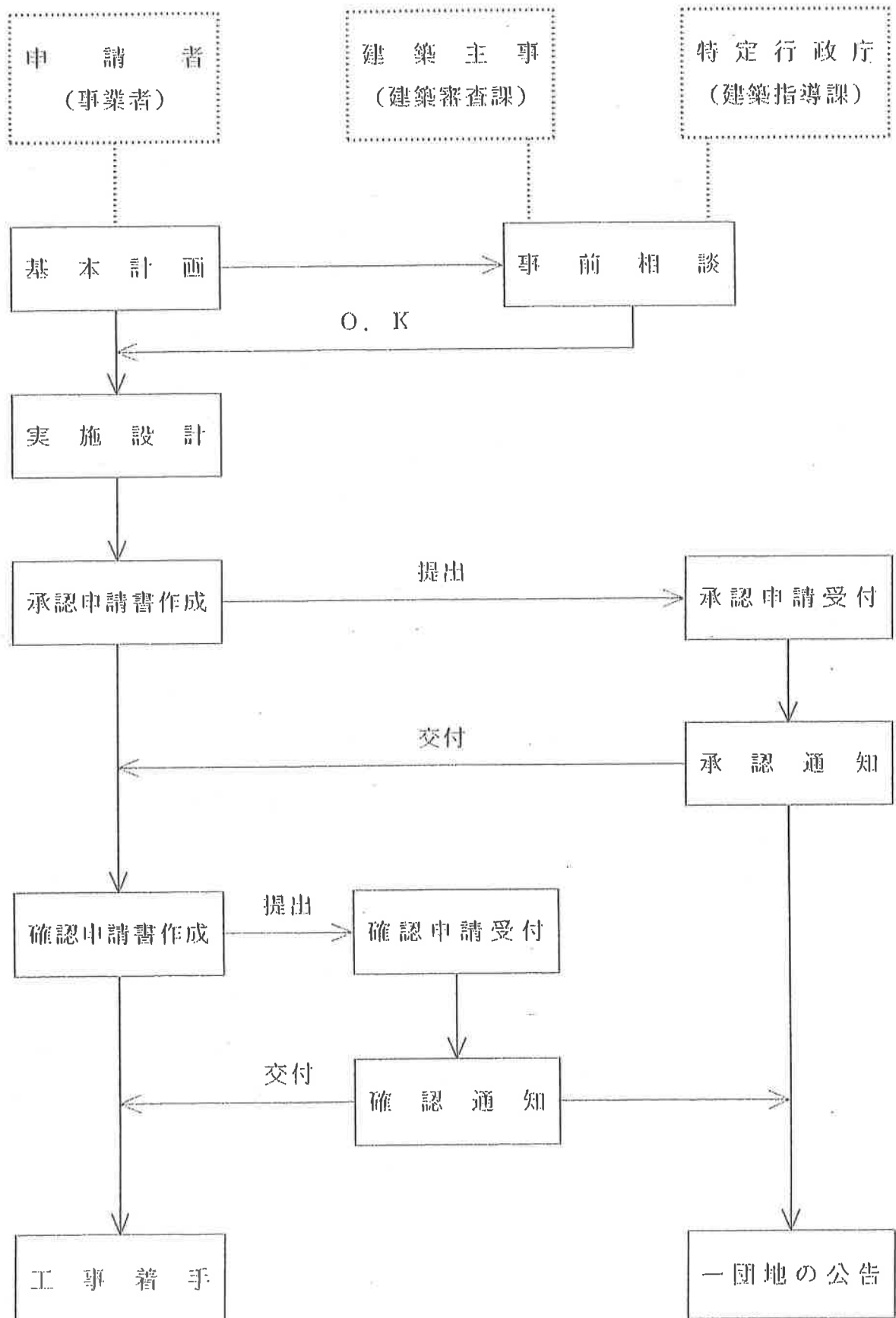
9) 日影図

（ア）法第56条の2の規定に基づく日影図

（イ）各建築物のそれぞれの地盤面から高さ1.5メートルの水平面における日影図

10) その他必要図書（特定行政庁提出指示図書）

2 申請手続



様式第 1

| | |
|--|--|
| <p>この団地は、建築基準法第 86 条の</p> <p>規定に基づき、総合的設計による一団地</p> <p>の建築物として、長崎市長の承認を受け</p> <p>たものです。</p> <p>承認年月日 平成 年 月 日</p> <p>承認番号 第 号</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>管理者</p> | |
|--|--|

※注意事項

- 1 標示板は、耐候性及び耐久性に富み、容易に破損しない材料を使用すること。
- 2 標示板の大きさは、縦 45 cm 以上、横 60 cm 以上とする。
- 3 標示板の個数及び設置場所は事前に承認を受けること。
- 4 標示板は堅固に固定すること。

様式第2 (表)

団地計画概要書

| | | | | | | |
|------------------------|--------------|------|---------------|-------------------|-------------|-----|
| 承認年月日 | 平成 年 月 日 | 承認番号 | 建指第 認 号 | | | |
| 公告年月日 | 平成 年 月 日 | 公告番号 | 長崎市公告第 号 | | | |
| 建築主 | 氏名 | | | | | |
| | 住所 | | | | | |
| 団地名称 | | | | | ・分譲 ・賃貸 | |
| 所在地 | 長崎市 町 丁目 番 | | | | | |
| 用途地域 | | | 防火地域 | ・防火 ・準防火 ・22条 ・なし | | |
| 主要用途 | | | 工事種別 | ・新築 ・増築 ・改築 | | |
| 基準建ぺい率 | | | 計画建ぺい率 | % | | |
| 基準容積率 | | | 計画容積率 | % | | |
| 団地面積(A) | | | 団地内 通路面積 | ㎡ | | |
| 団地全体の 建築面積 | | | 団地全体の 延べ面積 | ㎡ | | |
| 道路で 区画 された 敷地 | 敷地 記号 | 敷地面積 | 建築面積 | 延べ面積 | 建ぺい率 | 容積率 |
| | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | % | % |
| | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | % | % |
| | | ㎡ | ㎡ | ㎡ | % | % |
| 敷地 の 状 況 | 敷地外周距離(B) | | 敷地接道距離(C) | | 接道割合(C)/(B) | |
| | m | | m | | % | |
| | 公園・広場等の面積(D) | | | 団地面積に対する割合(D)/(A) | | |
| | ㎡ | | | % | | |
| | 日照時間 | (住戸) | 時間 | (公園・広場等) | 時間 | |
| 開発許可 番号等 | 平成 年 月 日 第 号 | | | | | |
| 備考 | | | | | | |

※注 太線の枠内は記入しないで下さい。

様式第2 (裏)

| 棟 別 概 要 | | | | | | | | |
|--------------------|-----|-----|-----|----|----|------|------|------|
| 敷地 記号 | 棟番号 | 用 途 | 構 造 | 階数 | 戸数 | 建築面積 | 延べ面積 | 最高高さ |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合 計 | | | | | | | | |
| 付近見取図 (1 / 2500程度) | | | | | | | | |