

# 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 12 年 4 月 1 日

改正 令和 5 年 4 月 1 日

## 第 1 章 総則

### 1 趣旨

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）法第 86 条第 1 項、第 2 項又は法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定において、横須賀市における市街地環境の形成に寄与することを目的として、建築物相互の環境に対する影響等について総合的見地から設計される複数建築物を創出するため、この認定基準を定める。

### 2 用語の定義

この認定基準で使用する用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）の例による他、以下の通りとする。

- |            |  |
|------------|--|
| (1)一団地等の区域 | 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 |
| (2)敷地      | 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の建築敷地                         |
| (3)道路      | 法第 42 条に規定する道路   |
| (4)通路      | 一団地等の区域内に設ける、各建築物から一団地等の区域が接する道路までの道                         |
| (5)条例      | 横須賀市建築基準条例（昭和 47 年条例第 32 号）                                  |
| (6)規則      | 横須賀市建築基準法等施行取扱規則（昭和 30 年規則第 27 号）                            |

## 第 2 章 適用範囲

### 1 適用の範囲

本認定基準は、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について適用する。

### 2 適用の区域

一団地等の区域は、原則その区域の全てが市街化区域に属していなければならないものとする。

### 3 認定の単位

一団地等の区域とは、主要な幹線道路をまたがない複数の街区を含むことができる土地の区域とする。ただし、法第 86 条第 2 項に基づく認定の区域は、建築物の敷地が相

互に接続するものの土地の区域とする。

#### 4 一団地等の区域の規模

一団地等の区域の面積は、商業・近隣商業地域においては500平方メートル以上、その他の地域にあつては1,000平方メートル以上とする。ただし、一団地等の区域内の敷地の数が2であり、それぞれの敷地における建築物の主要用途が一戸建ての住宅、令第130条の3に規定する兼用住宅又は6戸以下の長屋若しくは共同住宅の場合はこの限りでない。

### 第3章 技術基準

#### 1 区域と道路の関係

- (1) 一団地等の区域が道路に接する長さは、2メートル以上とする。ただし、一団地等の区域内の建築物の用途や規模が条例の接道に関する規定に該当する場合は、条例の規定による最大幅員以上の道路が、一団地等の区域に、敷地ごとに必要とする接道長さの合計以上接すること。(各建築敷地が条例に規定された接道要件にそれぞれ適合している場合を除く。)
- (2) 前号の規定は、道路により区分された区域の部分ごとに適用する。

#### 2 通路の形態

一団地等の区域内の敷地が道路に有効に接しない場合は、次の各号による通路を設けなければならない。

- (1) 幅員4メートル以上の道路(一団地等の区域内の建築物が住宅(令第130条の3に規定される兼用住宅を含む。)である場合は、法第42条第2項道路を含む。)まで有効に接続すること。
- (2) 通路幅員は、4メートル以上(2戸以下の住宅にあつては、1.5メートル以上。)とし、一団地等の区域の規模が1,000平方メートルを超える場合は、原則6メートル以上とすること。ただし、歩行者専用の通路にあつては、この限りでない。
- (3) 道路からの延長距離は35メートル以内であること。ただし、幅員が6メートル以上の道路に有効に接続する場合又は両端がそれぞれ別の道路に有効に接続される場合はこの限りでない。
- (4) 通路を道路とみなした場合に、敷地ごとに条例の各規定に適合していること。
- (5) 通路は、区域内の建築物の利用者等が自由に通行できること。
- (6) 通路は、側溝、縁石等により明確にし、雨水及び汚水を排出するための設備を道路まで適切に処理できること。

### 3 空地率

一団地等の区域内には、次の表①欄に掲げる区分に応じ、同表②欄に掲げる数値以上の空地を確保すること。ただし、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地を設ける等の配慮がなされていることにより、市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるときは、この限りでない。

①建蔽率	②空地の面積の敷地面積に対する割合
$C \leq 5 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5 / 10 < C \leq 5.5 / 10$	$6.5 / 10$
$C > 5.5 / 10$	$(1 - C) + 2 / 10$
Cが定められていない場合	$2 / 10$

C：法第53条の規定による建蔽率の最高限度

### 4 建蔽率

法第53条第3項第2号に規定する街区の角にある敷地における建蔽率の特例については、一団地等の区域全体ではなく、敷地ごとに適用することができる。

### 5 容積率

- (1) 一団地等の区域内において、敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率（当該一団地等の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。）に1.5を乗じた値とする。ただし、市長が周囲の市街地の環境上支障がないと認めた場合は、この限りでない。
- (2) 原則として道路を隔てた敷地間での容積率の移転は適用しない。

### 6 建築物の構造

原則、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、既存建築物、主たる建築物に附属する建築物など防火上支障がないと認められるものについてはこの限りでない。

### 7 斜線制限等

#### (1) 外壁等の後退距離

計画建築物の外壁は、採光、通風を考慮し、第3章の3の通路、個々の敷地及び一団地等の区域境界線より0.5m以上離すこと。ただし、隣接地の所有者等と合意がなされている場合は、この限りでない。

#### (2) 採光、通風等の確保

各建築物の採光、通風等を確保するため、採光規定（法第28条）の適用における有効面積の算定（令第20条）については、一団地等の区域境界線及び建築物相互の距離により算定し、当該規定に適合すること。

(3) 道路斜線制限及び隣地斜線制限

一団地等の区域内の建築物に対する道路斜線制限及び隣地斜線制限（法第 56 条）は、その適用範囲内において敷地境界線を超えて適用し、次の各号による。

ア 道路斜線

法第 56 条第 2 項及び第 4 項の特例は一団地等の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少のものにより適用する。ただし、道路をまたぐ街区の場合は、各街区ごとに水平距離を適用できる。

イ 隣地斜線

建築物の高さが用途地域に応じて 20 m 又は 31 m を超える部分を有する場合、当該部分から隣地境界線となる一団地等の区域境界線までの水平距離の最少のものについて適用する。

(4) 日影規制（法第 56 条の 2）

ア 一団地等の区域内に、次の表（ア）欄に掲げる対象区域内に同表（イ）欄に該当する建築物を建築する場合、他の建築物の居住の用に供する部分の住環境を確保するため、居住の用に供する部分に対して同表（エ）欄の日影時間を超えないようにすること。

ただし、当該建築物の敷地境界線から当該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。なお、「居住の用に供する部分」とは、居住の用に供する部分のうち同表（ウ）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより上側にある部分で開口部を有する壁面をいう。ただし、建築する建築物と他の建築物との土地に高低差がある場合は、令第 135 条の 12 第 3 項第 2 号の規定を準用できる。

（ア）対象区域	（イ）制限を受ける建築物	（ウ）平均地盤面からの高さ	（エ）日影時間
第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域及び田園住居地域	軒の高さが 7 メートル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 時間未満
第 1 種中高層住居専用地域及び第 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 時間未満
第 1 種住居地域、第 2 種住居地域及び準住居地域	高さが 10 メートルを超える建築物	4 メートル	4 時間未満
近隣商業地域及び準工業地域	高さが 10 メートルを超える建築物	4 メートル	5 時間未満
商業地域及び工業地域	高さが 10 メートルを超える建築物	4 メートル	6 時間未満

イ 一団地等の区域が2以上の用途地域にわたる場合は、各々の居住の用に供する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。

## 第4章 その他

### 1 駐車施設及び駐輪施設

- (1) 一団地等の区域内に計画される建築物の規模・用途・立地に応じて、適切な台数の駐車施設及び駐輪施設を確保すること。
- (2) 駐車施設及び駐輪施設は、周囲の状況を考慮した上で歩行者等の安全上支障がない位置に適切に集約し、道路から直接駐車等を行う形態としてはならない。

### 2 緑地

一団地の区域内には、商業地域又は近隣商業地域にあつては区域面積の3%以上、その他の地域にあつては区域面積の6%以上緑地を設けること。

### 3 管理

- (1) 一団地等の区域の土地の所有者及び建築物の所有者は、当該一団地等が適切に維持管理が図れるよう管理組合の設立や管理規約等を制定するなど、将来にわたり、適切に維持管理すること。
- (2) 認定を受けた一団地等の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すること。

### 4 標示

認定を受けた場合は、速やかに一団地等の区域の通路等の適当な位置（入り口付近）に対象区域、建築物、通路等の位置を明らかにした配置図及び認定を受けたものである旨を標示すること。

### 5 同意等

- (1) 法第86条第1項又は同条第2項に基づく一団地等の認定を申請する際に、申請者以外に当該一団地等の区域内の土地について所有権又は借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）がいる場合は、申請者は当該計画についてこれらの者全員が同意していることを証する書面（規則第1号様式の2「同意書」）を提出すること。
- (2) 法第86条の2第1項に基づく、認定を受けた一団地等の区域内において、認定を受けた建築物以外の建築物を建築するため、変更認定の申請をする際に、申請者以外に土地所有者等がいる場合は、申請者はあらかじめこれらの者に十分な説明を行い、説明のために講じた措置を記載した書面を提出すること。

- (3) 認定を受けた一団地等の区域について、法第 86 条の 5 第 1 項に基づく、認定の取消しを申請する場合は、一団地等の区域の土地所有者等全員の合意によるものであることを証する書面（規則第 2 号様式「合意書」）を提出すること。なお、認定の取消し申請時には、公告区域内すべての建築物が法に適合していること。

## 6 軽微な計画変更

この基準により認定を受けた一団地等の区域内において、軽微と認められる計画の変更に関し、新たな認定を要しないものとする。ただし、この場合、当該変更について事前に建築指導課の確認を受けなければならない。軽微な変更と認められる場合は、法第 12 条第 5 項により、変更内容を記載した報告書及び変更後の認定計画書（建築基準法施行規則様式）を市長に提出するものとする。

## 7 認定基準の特例

この基準は国土交通省令等を踏まえ定めたものであるが、一団地等の位置、建築計画の内容、周囲の状況、道路交通の状況等により安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この基準にかかわらず認定できるものとする。