

# 習志野市一団地の総合的設計制度認定基準

## 第1 目的

この基準は、建築基準法(以下「法」という。)第86条第1項又は第86条の2第1項(第86条第1項に係る部分に限る。以下同じ。)の規定による認定に関し必要な事項を定め、一団地の総合的設計制度の適用により良好な市街地の環境の確保及び土地の有効利用の推進を図ることを目的とする。

## 第2 適用方針

この基準は、法第86条第1項又は第86条の2第1項の規定による認定にあたり、一団地の総合的設計制度の趣旨及び地域の特性を踏まえ、総合的な判断に基づき適用するものとする。

## 第3 用語の定義

この基準において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 対象区域 法第86条第1項又は第86条の2第1項の規定による認定申請に係る区域をいう。
- 二 認定区域 法第86条第1項の規定による認定を受けた区域をいう。(「公告対象区域」に同じ。)
- 三 設定敷地 法第86条第1項又は第86条の2第1項の規定の適用がないとした場合に各建築物ごとに設定される敷地(法施行令第1条第1号に規定する敷地)のうち、共用通路の部分を除いたものをいう。
- 四 共用通路 対象区域内の複数の設定敷地で利用する通路をいう。
- 五 基準容積率 法第52条の規定による容積率の限度をいう。
- 六 基準建蔽率 法第53条の規定による建蔽率の限度をいう。

## 第4 対象区域及び建築物

- 一 対象区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象とする。
- 二 対象区域は、原則として整形であること。ただし、設定敷地が整形であり、かつ、設定敷地が道路又は共用通路に有効に接する場合は、この限りでない。
- 三 対象区域は、道路により区画された複数の街区にわたることができる。
- 四 対象区域には、防災空地等(平成17年6月1日国住指第667号第4による空地をいう。)を含むことができる。

## 第5 技術基準

- 1 避難及び通行の安全性の確保  
(前面道路)

一 対象区域が接する道路は、次に掲げる規定に適合すること。

- 1) 対象区域は、次の表の左欄に掲げる面積に応じ、それぞれ右欄に掲げる幅員以上、かつ、共用通路に必要とされる幅員以上の道路(以下「前面道路」という。)に接すること。

対象区域の面積	前面道路の幅員
500㎡以下	4m
1,000㎡以下	5m
1,000㎡超	6m

- 2) 対象区域が前面道路に接する長さは、法第86条第1項又は法第86条の2第1項の規定を適用しないとした場合に、各敷地において法第43条の規定により必要とされる接道長さを対象区域内の全敷地分につき合計した長さ以上とする。

(共用通路等)

二 対象区域内の通路は、次に掲げる規定に適合すること。

- 1) 共用通路は、日常自由に通行できるものであり動線が複雑でないこと。
- 2) 共用通路は、必要に応じ歩車分離をするなど適切な動線処理がなされていること。
- 3) 共用通路の幅員は、4m(法施行令第144条の4第2項の規定による条例で同条第1項の基準と異なる道の幅員が定められている区域においては当該規定による幅員。)以上とする。ただし、次の表の左欄の項目について右欄の条件に適合する場合においては、共用通路の幅員は3m以上とする。

共用通路の延長	35m以下とすること。
共用通路に接し道路に接しない設定敷地の数	2以下とすること。
建築物の用途	一戸建ての住宅又は一戸建ての兼用住宅(法別表第二(イ)項第二号に該当するものに限る。)とすること。
建築物の階数及び構造	階数を2以下とし、延焼のおそれのある部分の外壁を防火構造、その開口部を法第64条の規定による防火戸その他の防火設備とすること。
建築物の位置	共用通路の中心線から建築物までの水平距離を2m以上とすること。ただし、共用通路が対象区域の境界線に沿う場合は、その境界線から建築物までの水平距離を4m以上とすること。
建築物の主要な出入口から共用通路までの通路	通路の幅員を1.5m以上とし、避難及び通行の安全を確保すること。

- 4) 建築基準法施行条例(以下「条例」という。)第6条に規定する特殊建築物の設定敷地が有効に接する共用通路の幅員は、6m以上とする。
- 5) 共用通路は、各建築物の設定敷地から対象区域が接する道路まで有効に通じるものであること。

6) 共用通路は、両端が道路に接続したものであること。ただし、次のイ及びロに該当し、避難及び通行の安全上支障のない場合は袋路状とすることができる。

イ 下表左欄の幅員に応じ、右欄の距離以内ごとに自動車の転回上有効な広場を設けること。ただし、迂回できる共用通路の区間については袋路状通路の区間に含めない。

共用通路の幅員	区間の距離
4. 5m未満	35m
4. 5m以上5. 0m未満	50m
5. 0m以上5. 5m未満	60m
5. 5m以上6. 0m未満	70m

ロ 共用通路の幅員にかかわらず、終端から35m以内には自動車の転回上有効な広場を設けること。

7) 共用通路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所は、自動車の通行上有効な隅切りを設けること。

8) 共用通路は、アスファルト簡易舗装以上のぬかるみとならない構造であること。

9) 共用通路は、縦断勾配が12%以下であり、かつ、階段状でないものであること。なお、縦断勾配が9%を超える部分については、車の滑り止めを施したものであること。

10) 共用通路とその他の部分との境界は、敷石等により明確にすること。

11) 歩行者の避難及び通行の安全を確保するため必要に応じ、幅員2m以上の歩行者通路を設けること。

(設定敷地と共用通路等との関係)

三 設定敷地と共用通路等との関係は、次に掲げる規定に適合すること。

1) 設定敷地内の建築物の用途、規模及び構造に応じた避難又は通行の安全の目的を達するため、条例第5条、条例第8条、条例第14条、条例第23条、条例第40条、条例第44条及び条例第50条の3の規定を準用する。この場合、当該各規定において「道路」とあるものは「道路又は共用通路」と、「敷地」とあるものは「敷地又は設定敷地」と読み替える。

2) 対象区域内の建築物の設定敷地と共用通路との間には、避難上支障となる塀等の困障(生け垣を除く。)を設けないこと。

3) 対象区域の容積率の上限は、当該対象区域が接する道路のうち最大幅員のものを基準として規定が適用されることから、各建築物から当該道路に至るまで適切な幅員の通路を設けるなど、区域内での円滑な交通処理ができるよう配慮すること。

(各建築物の出入口)

四 建築物の出入口は、道路又は共用通路との関係において、避難及び通行の安全性を確保する上で適切な位置に設けること。

## 2 防火性能の確保

一 法第86条の4の規定により耐火建築物又は準耐火建築物とみなされる建築物は、その延焼のおそれのある部分にある開口部を対面させないなどの延焼防止上有効な配慮がなされていること。

二 非常時における円滑な消火、救助活動において支障がないよう、建築物の用途、規模若しく

は構造等に応じて、通路や空地を配置すること。

### 3 採光及び通風の確保

採光及び通風の水準を確保するため、次に掲げる規定に適合すること。

- 1) 建築物の延べ面積の合計の対象区域の面積(対象区域内の道路の面積を除く。)に対する割合は、基準容積率の数値以下であること。
- 2) 建築物の建築面積の合計の対象区域の面積(対象区域内の道路及び共用通路の面積を除く。)に対する割合は、基準建蔽率の数値以下であること。なお、この場合において共用通路の面積が対象区域の面積(対象区域内の道路の面積を除く。)の10分の1.5を超える場合は10分の1.5を限度とする。

### 4 中高層建築物による日影の制限

一 居住の用に供する部分の居住環境の水準を確保するため、別表(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部の区域内に同表(ろ)欄の当該各項に掲げる中高層建築物を建築する場合は、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、次の1)から4)により当該対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の主たる開口部に、同表(ほ)欄に掲げる時間以上日影を生じさせないこと。

- 1) 設定敷地内に二以上の建築物がある場合においては、これらを一の建築物とみなす。
- 2) 居住の用に供する部分が当該建築する中高層建築物に係る同表(い)欄各号に掲げる地域又は区域に対応する同表(は)欄の各項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、同項の高さの部分を対象とする。
- 3) 中高層建築物の平均地盤面が当該中高層建築物により日影を生ずる建築物の平均地盤面より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなすことができる。
- 4) 当該中高層建築物により日影となる建築物の設定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、設定敷地境界線から5mの部分を対象とすることができる。

二 前号の規定は、次の1)及び2)の規定に適合し居住環境上支障がない場合は緩和することができる。

- 1) 対象区域の面積(対象区域内の道路の面積及び共用通路の面積を除く。)に対する建築物の建築面積及び工作物の水平投影面積の合計の割合が、基準建蔽率の数値から10分の1を減じたもの以下であること。なお、この場合において共用通路の面積が対象区域の面積(対象区域内の道路の面積を除く。)の10分1.5を超える場合は10分1.5を限度とする。
- 2) 建築物の居住の用に供する部分の主たる窓先床面について、対象区域内の他の建築物を一の建築物とみなして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、当該建築物の各部分の存する別表(い)欄各項に掲げる地域又は区域に対応した同項(へ)欄に掲げる時間以上の日照が確保されていること。

### 5 用途地域制限

法第48条の規定の適用は、各建築物の敷地ごとに適用する。

### 6 建蔽率の角地緩和

法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の敷地ごとに適用する。

#### 7 道路斜線制限の特例

法施行令第132条の規定は、各建築物の敷地ごとに適用する。

#### 8 対象区域外に対する規制の適用

一 法第52条の規定は、対象区域全体を一の敷地とみなして適用されるが、対象区域が複数の街区にわたる場合には、街区ごとに法第52条の規定に適合すること。ただし、街区内に空地が有効に確保され周辺の市街地の環境上支障がないと認められる場合は、当該街区が接する最大の幅員の道路を基準とした場合における基準容積率の1.5倍かつ基準容積率に10分の20を加えた値以下の範囲で他の街区において未利用の容積率を加算することができる。

二 中高層建築物が対象区域外の土地へ日影を生じさせる場合における法第56条の2の規定は、対象区域における建築物全体の平均地盤面からの高さを基準として適用されるが、設定敷地における建築物の平均地盤面が対象区域における建築物全体の平均地盤面より低い場合で、かつ、当該建築物が対象区域外の土地に日影を生じさせる場合は、設定敷地における当該建築物の平均地盤面からの高さを基準として法第56条の2の規定に適合すること。

#### 9 技術基準の例外

第1項から第4項及び第7項の規定は、周囲の道路の配置、各建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案し当該規定の趣旨に準じ総合的配慮がされており、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適用しないことができる。

### 第6 維持管理等

#### 1 利害関係人への対応等

一 法第86条第1項の規定による認定を申請しようとする者は、申請に係る計画について、あらかじめ、対象区域内の土地の所有権及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の同意を得なければならない。

二 法第86条の2第1項の規定による認定を申請しようとする者は、対象区域の適切な位置に建築計画を周知するため標識を設置するとともに、建築計画の内容について当該認定区域内の他の土地の所有者等に対し説明をしなければならない。

#### 2 標示

認定区域内の適切な位置に、当該認定区域及び建築物並びに共用通路の位置を明らかにした配置図を付した標示板を設置すること。

#### 3 認定区域の維持管理

建築物及び共用通路等を認定の趣旨に従い維持管理及び調整するため、維持管理規約等及び管理者を定めること。

#### 4 是正措置

法第86条第1項及び法第86条の2第1項の規定による認定を受けた計画が、当初の計画から逸脱した場合には、特定行政庁は是正に必要な措置をとることができる。

#### 5 その他必要な事項については、別途定める。

附則

- 1 この基準は平成28年4月1日から施行する。

附則

- 1 この基準は平成30年4月1日から施行する。

別表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	(へ)
	地域又は 区域	中高層建築物	平均地盤面 からの高さ	適用区域	日影 時間	日照 時間
1	第1種低層 住居専用地 域及び第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	1.5m	容積率が10分の5、10分の6又 は10分の8である区域	3時間	4時間
				容積率が10分の10又は 10分の15である区域	4時間	3時間
				容積率が10分の20である区域	5時間	2時間
2	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10mを超 える建築物	4m	容積率が10分の10又は 10分の15である区域	3時間	3時間
				容積率が10分の20である区域 であって第1種高度地区であるもの		
				容積率が10分の20である区域 (第1種高度地区であるものを除く。)	4時間	3時間
				容積率が10分の30である区域	5時間	2時間
3	第1種住居 地域、第2 種住居地域 及び準住居 地域	高さが10mを超 える建築物	4m	容積率が10分の20である区域 であって第1種高度地区又は第 2種高度地区であるもの	4時間	3時間
				容積率が10分の20である区域 (第1種高度地区又は第2種高 度地区であるものを除く。)	5時間	2時間
				容積率が10分の30又は 10分の40である区域		
4	近隣商業地 域及び準工 業地域	高さが10mを超 える建築物	4m	容積率が10分の20である区域 であって第1種高度地区であるもの	4時間	3時間
				容積率が10分の20である区域 であって第2種高度地区であるもの	5時間	2時間