

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用について

平成12年9月1日

建築指導課

平成11年5月1日に施行された建築基準法（以下「法」という。）の改正において、法第86条関係の制度も大幅に改正され、これまでの一団地の総合的設計制度に加え、連担建築物設計制度が創設された。これに伴い、それまでの一団地の総合的設計制度に係る通達が廃止され、新たに上記両制度を合わせた通達が建設省から出され、整理がされたところである。

これを踏まえ、本県では都市計画区域外においても、法改正を受け連担建築物設計制度の活用を可能とする神奈川県建築基準条例（以下「条例」という。）の改正を行った。一団地の総合的設計制度関係については、県ではこれまで昭和57年3月30日付け地区行政センターあて通知「一団地認定の取扱いについて」により運用してきているが、上記法改正を踏まえ、同通知を廃止し、以下にこれらの制度に関する新たに運用指針として整理することとする。

第1 適用の範囲

本運用指針は、法第86条第1項若しくは第2項、法第86条の2、法第86条の5、条例第52条の15第1項若しくは第2項、条例第52条の16又は条例第52条の17に規定する各認定に係る運用について適用するものとする。

第2 認定基準

法第86条第1項又は条例第52条の15第1項に規定する一団地の総合的設計制度に係る認定、法第86条第2項又は条例第52条の15第2項に規定する連担建築物設計制度に係る認定、法第86条の2第1項又は条例第52条の16第1項に規定する公告対象区域内の新規建築物の認定（以下「一団地認定等」という）において、審査に係る技術的な基準を別紙に定める。

第3 申請手続等

1 申請

(1) 都市計画区域内における認定申請

都市計画区域内で本制度等を適用する場合には、法が根拠規定となり、その手続等は建築基準法施行規則（以下「省令」という。）第10条の16から第10条の21の規定によることとなる（神奈川県建築基準法施行細則（以下「細則」という。）第23条第3項に関連規定があるので注意されたい。）。

(2) 都市計画区域外における認定申請

都市計画区域外で本制度等を適用する場合には、条例が根拠規定となり、その手続等は細則第23条から第24条の規定によることとなる。

2 土地所有者等の同意等

(1) 法第86条第1項、第2項、条例第52条の15第1項、第2項関係

法第86条第3項又は条例第52条の15第3項の規定により一団地の総合的設計制度等による認定を申請する場合には、申請者はあらかじめ対象区域内にある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」）の同意を得なければならない。

この場合は、認定申請において土地所有者等の同意を得たことを証する書面の添付が必要となる。（これらの様式を様式1「一団地の総合的設計制度に係る認定の同意書」又は様式2「連担建築物設計制度に係る認定の同意書」に示す。ただし、記載内容が同等のものであれば、別様式でも可とする。以下の様式も同様。）

(2) 法第86条の2第1項、条例第52条の16第1項関係

法第86条の2又は条例第52条の16の手続では土地所有者等の同意は不要だが、認定申請において申請者以外に土地所有者等がある場合、これらの者に対して建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面（様式3：「建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面」）を添付する必要がある。

(3) 法第86条の5第2項、条例第52条の17第2項関係

法第86条の5又は条例第52条の17の規定により一団地認定等を取消す場合には、取消対象区域内の土地所有者等の全員の合意を得なければならない。取消申請において、それら全員の合意を証する書面（様式4「一団地の総合的設計制度等に係る認定の取消しの合意書」）の添付が必要となる。

(4) 建築協定等

対象区域内の土地所有権等の当事者間で結ばれた約束について、建築協定、民事上の契約、地役権等の登記が積極的に行われるよう、申請者に働きかけることとする。

(5) 標識の設置

対象区域内の通路内等適当な位置に、対象区域、区域内通路等を示した配置図及び各建築物が認定を受けたものである旨を記載した標識（様式5）を設置することを指導するものとする。

3 公告、縦覧

認定をしたときは、遅滞なく対象区域等を公告するとともに、当該対象区域等を表示した図書を縦覧することとされている。

(1) 公告

認定の効力は法第86条第7項又は条例第52条の15第5項により公告によって生ずることとされていることから、認定をしたときは、遅滞なく、各土木事務所から建築指導課へ公報登載依頼を行う（様式6）。この際、下記図書の写しを添付することとする。

認定の取消し以外の場合	認定の取消しの場合
認定申請書 認定通知書 認定計画書	認定取消申請書 認定取消通知書 配置図

(2) 縦覧

縦覧図書は省令第10条の18又は細則第23条の3に基づく認定計画書（省令第64号様式又は細則第12号様式）とされているため、土木事務所においては、申請書に添付された認定計画書を縦覧図書とする。

第4 手数料

一団地の総合的設計制度等に係る手数料については、条例第52条の19の規定に基づく別表において定められてる手数料を徴収することとなる。この手数料の徴収に係る規定を適用する際の建築物の数の算定については別紙のとおりとする。

第5 その他

ここに定める事項以外の制度運用に関する事項については、必要に応じ別途建築指導課と調整するものとする。

昭和57年3月30日各地区行政センター所長あて「一団地認定の取扱い方針について」は廃止する。

【参考通達】

平成11年4月28日 建設省住街発第48号住宅局長通達

第5及び別紙4 「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」

様式 1 (建築基準法施行規則第10条の16第1項第3号又は建築基準法施行細則第23条第1項第3号関係)
 (用紙 日本工業規格A 4縦長型)

一団地の総合的設計制度に係る認定の同意書

年 月 日

(申請者氏名) 申請に係る一団地の総合的設計制度の認定申請書及び添付図書に記載されている内容について、申請者より下記事項の説明を受けた上で、同内容により認定を受けることについて、同意します。

- ①本認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること
- ②今後本認定に係る区域内で建替等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

	権利の種類別	土地の地名・地番	土地権利者住所氏名	印
対象 区 域 内 の 土 地 に 関 す る 権 利				
備 考				

- [注] 1 「権利の種類」の欄は、所有権又は借地権のいずれかです。
 2 「印」は実印とし、印鑑証明書を添付してください。
 3 「備考」の欄には、権利者についての特記事項があればそれを記入してください。

様式 2 (建築基準法施行規則第10条の16第1項第3号又は建築基準法施行細則第23条第1項第3号関係)
(用紙 日本工業規格A 4縦長型)

連担建築物設計制度に係る認定の同意書

年 月 日

(申請者氏名) 申請に係る一団地の総合的設計制度の認定申請書及び添付図書に記載されている内容について、申請者より下記事項の説明を受けた上で、同内容により認定を受けることについて、同意します。

- ①本認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること
- ②今後本認定に係る区域内で建替等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

	権利の種類	土地の地名・地番	土地権利者住所氏名	印
対 象 区 域 内 の 土 地 に 関 す る 権 利				
備 考				

- [注] 1 「権利の種類」の欄は、所有権又は借地権のいずれかです。
2 「印」は実印とし、印鑑証明書を添付してください。
3 「備考」の欄には、権利者についての特記事項があればそれを記入してください。

様式 3 (建築基準法施行規則第10条の16第2項第2号又は建築基準法施行細則第23条第2項第2号関係)
(用紙 日本工業規格A4縦長型)

建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面

年 月 日

神奈川県知事 殿

申請者 住 所
氏 名 ㊟

建築基準法第86条の2第1項の認定に関し、建築物の計画について、関係権利者に対して下記事項等の説明を行いましたので報告します。

- ①本認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること
- ②今後本認定に係る区域内で建替等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

権利の種類別		説 明 日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名	㊟		
説明場所			
権利の種類別		説 明 日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名	㊟		
説明場所			
権利の種類別		説 明 日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名	㊟		
説明場所			
権利の種類別		説 明 日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名	㊟		
説明場所			

備考 1 「権利の種類」の欄は、所有権又は借地権のいずれかです。
2 申請者及び土地権利者の氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

一団地の総合的設計制度等に係る認定の取消しの合意書

年 月 日

（申請者氏名） 申請に係る次の 建築基準法第86条 第 項 の
 神奈川県建築基準条例第52条 第 項 の
 認定の取消しについて合意します。

取消しを行う認定 当初認定日： 年 月 日
 認定番号： 第 号

	権利の種類別	土地の地名・地番	土地権利者住所氏名	印
対象 区域 内の 土地 に 関 す る 権 利				
備考				

[注] 1 「権利の種類」の欄は、所有権又は借地権のいずれかです。
 2 「印」は実印とし、印鑑証明書を添付してください。
 3 「備考」の欄には、権利者についての特記事項があればそれを記入してください。

建築基準法第86条第1項等に係る認定の標示板

<p>方位、対象区域、区域内建築物、敷地境界線及び通路の位置を明示した配置図</p>
<p>この区域内の建築物は、建築基準法第86条第1項に基づく認定を受け、区域全体で一敷地とみなすこととされています。</p>
<p>年 月 日</p>
<p>認定を受けた者</p>
<p>住所</p>
<p>氏名</p>
<p>TEL</p>

- (注)
- ・大きさは、日本工業規格 A 3 (297×420) 以上とし、縦長型・横長型のどちらでも可とする。
 - ・配置図には、本標示板の位置を記し、図面の向きに留意すること。
 - ・説明書き中の条項については、認定を受けた該当条項を当てはめること。（「建築基準法第86条第1項」は例示です。）
 - ・標示板の材質は、耐久性・耐候性に富んだものとする。
 - ・法第86条の2第1項及び条例第52条の16第1項の認定については、それ以前の配置図に必要な修正をすること。

建築指導課長 殿

〇〇土木事務所長

一団地の総合的設計制度等に係る公報登載について（依頼）

このことについて、次のとおり認定したので、公報登載を依頼します。

1 認定規定

2 対象区域

3 認定年月日
年 月 日

4 認定番号

（注意）

- 1 認定規定については、建築基準法第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項、第86条の5第2項、神奈川県建築基準条例第52条の15第1項若しくは第2項、第52条の16第1項又は第52条の17第2項の別を記載する。
- 2 対象区域については、代表地番と筆数で表示する。