一団地の総合的設計制度等の取扱い

〈建築基準法第 86 条第 1 項の規定による一団地の総合的設計制度〉
〈建築基準法第 86 条第 2 項の規定による連担建築物設計制度〉

令和 2(2020)年 2 月
柏崎市都市整備部建築住宅課

一団地の総合的設計制度等（第 86 条～第 86 条の 6）

○総合的設計制度の目的

建築基準法第 86 条第 1 項(一団地総合的設計制度)は、総合的な計画のもとで複数棟の建築物を建築する場合に、一敷地一建物の原則のもとに形式的に 1 棟ごとに敷地単位で建築規制を適用することの不合理を避け、まとまった一団の土地を区域として整備することで、建築計画における設計の自由度を高め、良好な市街地環境を確保しつつ適切な土地の有効利用を図ることを目的とする。

○総合的設計制度の概要

一団地内の土地について、一体的な計画の下、総合的かつ協調的な設計によって、基本的に同時に複数の建築物を建築しようとする場合、まとめてその一団地を一敷地とみなし、一定の建築制限を一体的に適用する緩和制度。

○連担建築設計制度の目的

建築基準法第 86 条第 2 項(連担建築物設計制度)は、敷地単位で建築規制を適用すると、市街地の環境を維持しつつ土地を有効利用することが困難である既成市街地において、複数敷地を包含するまとまった土地を区域として整備し建築行為を可能とすることで、設計の自由度を高めつつ市街地の環境の維持・向上と土地の有効利用を図ることを目的とする。

○連担建築物設計制度の概要

一定の土地の区域内において、土地所有者等の同意を前提に、既存建築物の存在を含めた複数の敷地及び建築物が相互に調整され、合理的かつ総合的見地により設計された複数敷地の建築物については、当該区域全体を一の敷地内にあるものとみなすことにより、道路斜線制限等の形態規制や容積率及び建ぺい率制限等の一定の建築制限が一体的に適用されることとする、緩和制度。

総合的設計制度とは、本来ならば「**一つの敷地に一つの建築物**（一敷地一建築物の原則）」を建てなければならないところ、総合的に一つの敷地として複数の建築物を建てることができる制度のことで、正確には**一団地の総合的設計制度**（一団地認定制度）という。つまり、**総合的設計制度**と**一団地認定制度**は同じ制度である。

総合的設計制度は、第 1 項に**一団地の総合的設計制度**、第 2 項に**連担建築物設計制度**が定められている。

総合的設計制度の一団地認定は、これから新築し、かつ基本的にいっぺんに建築される場合に適用するのに対し、連担建築物設計制度の一団地認定は、建築しようとする敷地に、すでに既存建築物が建っている別の敷地を含めて一つの敷地とみなして適用するものである。

一団地認定を得れば、その土地に複数の建物を建築する場合でも（ただし、建物は総合的に設計されていなければならない。）一つの敷地に建築するとみなして建築規制が適用される。緩和適用される規制は、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、日影規制等である。

一団地認定は、建築物の位置及び構造が、安全上、防火上、衛生上支障がないと認められる場合に得ることができ、具体的な認定の基準は特定行政が定め、公表する。

※「**総合設計制度**」（許可・56 条）と「**総合的設計制度**」（認定・86 条）は、異なる制度

○一団地認定に関係する主な条文

条項	内容	適用
第 86 条第 1 項	新規団地認定	新規の団地認定又は許可
第 86 条第 2 項	新規連担認定（既存の建築物を前提とした団地認定）	
第 86 条第 3 項	新規団地認定＋総合設計許可	
第 86 条第 4 項	新規連担認定＋総合設計許可	
第 86 条の 2 第 1 項	86 条 1 項又は 2 項で認定を受けたものに総合設計でない増築認定	団地認定又は許可を受けたものに増築（建替えをする場合を含む）する場合
第 86 条の 2 第 2 項	86 条 1 項又は 2 項で認定を受けたものに総合設計の増築許可	
第 86 条の 2 第 3 項	86 条 3 項又は 4 項で許可を受けたものの増築許可	
第 86 条の 5 第 1 項	認定又は許可の取消し	団地認定又は許可の取消し

○認定基準

- 建築基準法施行規則第 10 条の 17
- 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（平成 11 年 4 月 28 日付け建設省住街発第 48 号局長通達）
- 柏崎市一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度等の認定取扱基準

○一団地の認定（法８６条）により、一の敷地とみなすことができる規定

条項	規定内容	備考
法第 23 条	防火地域及び準防火地域以外で指定のある区域内の木造建築物等の延焼のおそれのある部分の外壁の構造	認定区域内の隣地境界線がなくなる。（ただし、建築物相互の外壁間の中心線から延焼のおそれのある部分を計算する。）
法第 43 条	敷地等と道路との関係（接道）	個々の敷地でなく、認定区域で接道規定を適用
法第 52 条第 1 項から第 14 項	容積率	個々の敷地でなく、認定区域で容積率、道路幅員による容積率の制限・緩和などを適用

法第 53 条第 1 項若しくは第 2 項	建ぺい率	認定区域で建ぺい率制限を適用（角地、防火地域内の緩和などは個々の敷地に適用）
法第 54 条第 1 項	第一種または第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離	個々の敷地境界線でなく、認定区域境界線を敷地境界線として適用
法第 55 条第 2 項	第一種または第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度	10 メートルの制限を 12 メートルにするための敷地面積の要件を認定区域で適用
法第 56 条第 1 項から第 4 項まで、第 6 項若しくは第 7 項	建築物の各部分の高さ（道路・隣地・北側斜線 ）	2 以上道路のある場合の緩和、公園がある場合の緩和を認定区域で適用
法第 56 条の 2 第 1 項から第 3 項まで	日影による中高層の建築物の高さの制限（日影規制）	認定区域から区域外への日影の検討となる。（複合日影で検討しなければならない。）
法第 57 条の 2	特例容積率適用区域内における建築物の容積率の特例	個々の敷地でなく、認定区域で特例容積率を適用
法第 57 条の 3 第 1 項から第 4 項	特例容積率適用区域内における建築物の容積率の特例・指定の取消し	個々の敷地でなく、認定区域で特例容積率の指定の取消しを適用
法第 59 条第 1 項	高度利用地区	都市計画で指定された高度利用地区の容積率、建ぺい率を認定区域で適用
法第 59 条の 2 第 1 項	敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例（総合設計制度	個々の敷地ではなく、認定区域で特例容積率を適用
法第 60 条第 1 項	特定街区	認定区域で特定街区が適用
法第 60 条の 2 第 1 項	都市再生特別地区	認定区域で都市再生特別地区が適用
法第 60 条の 3 第 1 項	特定用途誘導地区	認定区域で特定用途誘導地区が適用
法第 62 条第 2 項	準防火地域内の木造建築物等の延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏の構造	認定区域内の隣地境界線がなくなる。（ただし、建築物相互の外壁間の中心線から延焼のおそれのある部分を計算する。）
法第 64 条	防火地域・準防火地域内の延焼のおそれのある部分の外壁の開口部の構造	認定区域内の隣地境界線がなくなる。（ただし、建築物相互の外壁間の中心線から延焼のおそれのある部分を計算する。）
法第 68 条の 3 第 1 項から第 3 項まで	再開発促進区等内の制限の緩和等	再開発等促進区等内の緩和について、認定区域で適用

○認定手続きの流れ

建　築　計　画

- 一団地認定･連担建築物設計制度基準
- 建築基準法･施行規則
- 新潟県建築基準条例、柏崎市建築基準細則
- 関係法令等のチェック

▼

事　前　相　談

- 概要書、案内図、用途地域図、平面図、立面図、断面図、日影図、一団地認定チェックリスト、その他計画説明に必要な資料

▼

（課内調整）

- 認定申請提出の可否の判断
- 関係機関協議･地元調整の指示

▼

関係機関調整
地元との調整

- 指導事項及び関係機関との調整結果の報告
- 建築計画概要の事前公開（標識設置）
- 周辺住民等への計画説明及び結果報告

▼

関係法令手続き

- 認定申請までに終了させておく諸手続き

･開発許可　･景観条例　･福祉のまちづくり条例等

･中高層建築物指導要綱等

▼

認　定　申　請

- 管理計画書の提出

▼

認　定　通　知
又は
認定しない旨の通知

施行規則第 10 条の 16 第 4 項･第 5 項

標準処理期間
60 日

▼

公　告　・　縦　覧

対象区域その他国土交通省令で定める事項について市長が公告することにより、その効力を生ずる。（法第 86 条第 8 項）

▼

建築確認申請

○柏崎市一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度等の認定取扱基準

令和２（2020）年２月12日制定

第１　運用方針

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の総合的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当たり、法並びにこれに基づく命令及び通達の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものであり、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。

なお、戸建住宅地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する。

第２　取扱基準

法第86条第１項、第２項及び法第86条の２第１項の規定に基づく認定の運用は、平成11年４月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「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」のほか、次に定めるところによるものとする。

なお、本基準は、認定に関し公正かつ円滑な申請の処理を確保する上での一定の方向を示すものであるので、これによることが必ずしも適切でないと考えられる場合は、総合的な判断に基づいて運用するものである。

第３　用語の定義

この認定基準の用語の意義は、次に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の定めるところによる。

⑴　県条例　新潟県建築基準法施行条例（昭和47年新潟県条例第13号）をいう。

⑵　対象区域　法第86条第１項若しくは第２項又は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。

⑶　認定区域　法第86条第１項又は第２項の規定による認定を受けた区域をいう。

⑷　設定敷地　法第86条第１項若しくは第２項又は86条の２第１項の規定の適用が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（政令第１条第１号に規定する敷地をいう。）のうち、共用通路の部分を除いたものをいう。

⑸　共用通路　対象区域内の複数の設定敷地で利用する通路（歩行者専用通路を除く。）であって、上空まで開放されたものをいう。

⑹　既設通路　対象区域内の複数の設定敷地で利用する既存の通路であって、上空まで開放されたものをいう。

第４　法第 86 条第 1 項（一団地の総合的設計制度）の規定に基づく適用基準

１　対象区域に係る適用範囲

対象区域は、次に該当するものであること。なお、対象区域は、道路や河川等により分断された複数の街区にわたることができる。

⑴　一体的に計画される一団の建築物に係るものであって、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で、その計画及び管理等について協定等が締結されている等適切に維持管理されることが確実であるもの。

⑵　原則として整形であるもの。

⑶　対象区域の境界が明確であるもの。

２　対象区域と道路との関係

⑴　対象区域は、区域面積が 3,000m2 以上の場合にあっては幅員 6m以上の道路に、3,000m2 未満にあっては、幅員 4m以上の道路に接すること。

⑵　⑴の規定は、道路や河川等により分断された複数の街区により区分された区域の部分ごとに適用する。

３　対象区域内の道路又は共用通路の配置等

対象区域内の道路又は共用通路の配置は、次の⑴から⑹の基準に適合すること。

⑴　共用通路の幅員は、4m以上とすること。

⑵　道路又は共用通路は、対象区域外の道路に有効に接続すること。

⑶　道路又は共用通路は行止りとしないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。

ア　道路又は共用通路の幅員が 6m以上の場合。

イ　道路又は共用通路の延長が 35m以下の場合又は終端及び区間 35m以内ごとに自動車が転回できる広場が設けられている場合。

⑷　共用通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

⑸　共用通路は、砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。

⑹　共用通路内には、建築物等通行の支障となるものを設置しないこと。

4　建築物の設定敷地と道路又は共用通路との関係

対象区域内の建築物の設定敷地と道路又は共用通路の配置は、次の⑴から⑸の基準に適合すること。

⑴　設定敷地は、道路又は共用通路に 2m以上接すること。

⑵　設定敷地の境界は、杭等により明確にすること。

⑶　対象区域内には、塀等の囲障（生け垣を除く。）を設けないこと。ただし、対象区域の境界線に設けるものは、この限りでない。

⑷　建築物の主要な出入口は、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。

⑸　特殊建築物等の敷地と道路の関係等については、設定敷地ごとに県条例第 5 条、第 14 条、第 17 条及び第 19 条の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は共用通路」と読み替えて適用する。

5　延焼防止等防火上の措置

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、その延焼のおそれが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。

6　採光、通風の確保

⑴　区域内に建築する建築物の高さは、設定敷地が面する道路による法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 6 項及び第 7 項の制限に適合すること。

⑵　建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面は、対象区域境界線（道路又は共用通路に面する部分を除く。）から 1m以上後退すること。ただし、敷地の状況等によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

⑶　建築物の 3 階以上の外壁等の面は、共用通路の中心からの 3m以上後退すること。ただし、敷地の状況等によりやむをえないと認められる場合においては、この限りでない。

⑷　⑴から⑶に規定するほか、対象区域内には、各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に適切な距離が確保されているなど、採光、通風上有効な空地等が設けられているものであること。

7　日影制限

別表（い）欄の各項に掲げる区域の全部又は一部の区域内にある同表（ろ）欄の当該各項に

掲げる建築物（以下「中高層建築物」という。）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⑴から⑶により、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（に）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないこと。

⑴　設定敷地内に 2 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。

⑵　居住の用に供する部分の主たる開口部が、当該中高層建築物に係る同表（い）欄各項に掲げる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、同項に掲げる平均地盤面からの高さの部分を対象とする。

⑶　当該中高層建築物と他の建築物の居住の用に供する部分の水平距離については、当該中高層建築物の設定敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が 5m未満の場合にあっては、設定敷地境界から 5mの部分を対象とする。

8　建ぺい率及び容積率

⑴　法第 52 条及び第 53 条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、共用通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められる場合にあっては、この限りでない。

⑵　建ぺい率制限における角地の特例（法第 53 条第 3 項第 2 号）については、対象区域全体を角地として扱わない。

⑶　設定敷地ごとの容積率の限度は、法第 52 条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして設定敷地ごとに算定した容積率をいう。）の 1．5 倍を乗じた値とする。

　ただし、対象区域が幅員 12m以上の道路に接し、かつ既成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場合にあっては、この限りではない。

9　用途地域関係

法第 48 条の規定の適用については、各建築物の設定敷地ごとに適用する。

第５　法第 86 条第 2 項（連担建築物設計制度）の規定に基づく適用基準

1　対象区域に係る適用範囲

対象区域は、次に掲げるものであること。

⑴　対象区域は、道路、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で、その計画及び管理等について協定等が締結されている等適切に維持管理されることが確実であるもの。

⑵　対象区域の境界が明確であるもの。

2　対象区域と道路との関係

対象区域は、区域面積が 3,000m2 以上の場合にあっては幅員 6m以上の道路に、3,000m2 未満にあっては、幅員 4m以上の道路に接すること。

3　対象区域内の共用通路の配置等

⑴　対象区域内の共用通路の配置は、次のアからカの基準に適合すること。

ア　共用通路の幅員は、4m以上とする。ただし、次のすべてに該当する場合にあっては、幅員を 2.7m以上とすることができる。

（ア）　既成市街地で共用通路の延長が 35m以内であること。

（イ）　建築物（既存建築物、設定敷地が道路に接している建築物及び簡易な付属建築物を除く。）は、戸建て住宅又は兼用住宅（法別表第二（い）項二号に該当するものに限る。）であること。

（ウ）　建築物（既存建築物及び簡易な付属建築物を除く。）は、耐火建築物又は準耐火建築物であること。

イ　共用通路は、対象区域外の道路に有効に接続すること。

ウ　共用通路は行止りとしないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。

（ア）　幅員が 6m以上の場合。

（イ）　延長が 35m以下の場合又は終端及び区間 35m以内ごとに自動車が転回できる広場が設けられている場合。

エ　共用通路は、側溝、縁石、杭等により境界を明確にすること。

オ　共用通路は、砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。

カ　共用通路内には、建築物等、通行の支障となるものを設置しないこと。

⑵　対象区域内の既設通路の配置は、次のアからオの基準に適合すること。

ア　既設通路の幅員は、1．8m以上であること。ただし、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、幅員を 1．5m以上とすることができる。

イ　道路に接していない設定敷地は、既設通路との関係において適切に配置されていること。

ウ　既設通路は、対象区域外の道路に有効に接続していること。

エ　既設通路は、杭等により境界が明確であること。

オ　既設通路内には、建築物等通行の支障となるものを設置しないこと。

4　建築物の設定敷地と道路及び共用通路との関係

対象区域内の建築物の設定敷地と道路又は共用通路の配置は、次の⑴から⑸の基準に適合すること。

⑴　設定敷地は、道路又は共用通路に 2m以上接すること。

⑵　設定敷地（既存の建築物のみからなる設定敷地を除く。）の境界は、杭等により明確にすること。

⑶　設定敷地（既存の建築物のみからなる設定敷地を除く。）と共用通路との間には、避難上支障となる塀等の囲障（生け垣を除く。）を設けないこと。

⑷　建築物の主要な出入口は、道路又は共用通路及び既設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。

⑸　特殊建築物等の敷地と道路の関係等については、設定敷地（既存建築物のみからなる設定敷地を除く。）ごとに県条例第 5 条、第 14 条、第 17 条及び第 19 条の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は共用通路」と読み替えて適用する。

5　延焼防止等防火上の措置

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、その延焼のおそれが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。

6　採光、通風の確保

⑴　建築物（既存建築物を除く。）の外壁等の面は、区域境界線（道路又は共用通路に面する部分を除く。）から 50 ㎝以上後退すること。ただし、敷地の状況等によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

⑵　建築物（既存建築物を除く。）の 3 階以上の外壁等の面は、共用通路の中心からの 3m以上後退すること。ただし、敷地の状況等によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

⑶　⑴、⑵に規定するほか、対象区域内には、各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に

適切な距離が確保されているなど、採光、通風上有効な空地等が設けられているものであること。

7　日影制限

別表（い）欄の各項に掲げる区域の全部又は一部の区域内にある同表（ろ）欄の当該各項に掲げる建築物（以下「中高層建築物」という。）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⑴から⑶により、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（に）欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないこと。

⑴　設定敷地内に 2 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。

⑵　居住の用に供する部分の主たる開口部が、当該中高層建築物に係る同表（い）欄各項に掲げる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、同項に掲げる平均地盤面からの高さの部分を対象とする。

⑶　当該中高層建築物と他の建築物の居住の用に供する部分の水平距離については、当該中高層建築物の設定敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が 5m未満の場合にあっては、設定敷地境界から 5mの部分を対象とする。

8　建ぺい率及び容積率

⑴　法第 52 条及び第 53 条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、共用通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められる場合にあっては、この限りでない。

⑵　建ぺい率制限における角地の特例（法第 53 条第 3 項第 2 号）については、対象区域全体を角地として扱わない。

⑶　設定敷地ごとの容積率の限度は、法第 52 条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして設定敷地ごとに算定した容積率をいう。）の 1．5 倍を乗じた値とする。ただし、対象区域が幅員 12m以上の道路に接し、かつ既成市街地の環境寄与する場合にあっては、この限りではない。

⑷　既成市街地において幅員 4m未満の共用通路のみに接する設定敷地（既存の建築物のみからなる設定敷地を除く。）の容積率の限度は、⑶の規定にかかわらず、当該敷地が接する共用通路を当該敷地の前面通路とみなした場合における法第 52 条の規定による容積率の値とする。

⑸　対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる 2 以上の区域にわたり、かつ、制限の

厳しい区域に建築物をまとめて建築する場合においては、市街地の環境上支障がない計画であること。

９　用途地域関係

法第 48 条の規定の適用については、各建築物の設定敷地ごとに適用する。

第６　認定区域に係る維持管理等

１　利害関係人への対応等

⑴　法第 86 条第 1 項又は第 2 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「所有者等」という。）の同意を得なければならない。

⑵　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（第 1 号様式）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（第 2 号様式）を設置すること。

３　認定区域の維持管理等

⑴　建築物及び共用通路等を認定の主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。

⑵　⑴の規定により定めた管理者の住所氏名等を一団地等の管理者の届（第 3 号様式）により届け出なければならない。なお、管理者を変更した場合は、あらためて届け出なければならない。

第７　申請手続き等

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の申請及び法第 86 条の 5 第 1 項の規定による認定の取消しの申請は、それぞれ、建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「法施行規則」という。）第 10 条の 16 に規定するもののほか、次に掲げる図書又は書面を添えて申請すること。

⑴　法第 86 条第 1 項又は第 2 項の規定による認定を申請しようとする者は、次に掲げる図書又

は書面を認定申請に添付すること。

ア　対象区域内の土地の公図の写し及び地籍図

イ　土地の登記簿謄本及び対象区域内に存する建物の登記簿謄本等所有権及び借地権を確認できる書類

ウ　法施行規則第10条の16第1項第3号に規定する対象区域内の土地の所有者等の同意を得たことを証する書面として、認定申請同意書（第4号様式）及び第4の1⑴の規定により定めた維持管理規約等を添えた認定申請に係る同意報告書（第5号様式）

エ 土地の所有者等の印鑑登録に関する証明書

オ　一団地等の管理者の届（第3号様式）

⑵　法第86条の2第1項の規定による認定申請をしようとする者は、次に掲げる図書又は書面を認定申請に添付すること。

ア　⑴のア及びイに掲げる書面

イ　法施行規則第10条の18の計画書

⑶　法第86条の5第1項の規定による認定の取消しの申請をする場合は、次に掲げる図書又は書面を認定取消申請に添付すること。

ア　⑴のア及びイに掲げる書面

イ　法施行規則第10条の21第1項第2号に規定する取消対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の合意を証する書面として、認定取消合意書（第6号様式）

第８　その他

１　対象区域内の建築物の分譲を行う者は、建築協定や共用通路の維持管理に関する協定を締結するよう努めること。

２　認定区域内の設定敷地又は建築物等について、譲渡又は貸与等を行う場合は、認定内容を承継すること。

３　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を受けた後、当初の計画から逸脱した場合、特定行政庁は是正を命ずることができる。これに応じない場合は、当該区域について法第86条第1項又は第86条の2第1項の認定を取り消し、必要な是正措置をとることができるものとする。

４　その他必要な事項については、別途定める。

附　則

1　この取扱基準は、令和２年２月 14 日から施行する。

2　この基準の施行前になされた認定、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続とみなす。

3　この基準の施行前になされた認定に係る認定区域を含めて新たに認定を受ける場合においては、当該対象区域内の既存の建築物について、この基準によらないことができる。

別表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)
	区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間
1	第１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	4 時間
2	第１種中高層住居専用地域	高さが 10mを超える建築物	4m	4 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	5 時間
4	近隣商業地域	高さが 10mを超える建築物	4m	5 時間
5	準工業地域	高さが 10mを超える建築物	4m	5 時間

建築基準法第８６条第　項の規定による認定を受けている区域内に

建築する予定の建築物についてのお知らせ

一団地の名称	
認定区域に含まれる土地の地名地番	
用途	
敷地面積	
建築面積	
延べ面積	
建築主（管理者等）	
設計者	住所 氏名　　電話
施工者	住所 氏名　　電話

この建築についての詳細は（　氏　名　）までおたずねください。

設置年月日　　年　　月　　日

（注）大きさは、90cm×90cm 以上としてください。

第２号様式

（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）

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。

年　　月　　日

認定を受けた者

住所

氏名　　連絡先

（注）　１　大きさは、日本工業規格Ａ３（297×420）以上とし、縦長型・横長型のどちらでも可とする。

２　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。

３　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。）

４　標示板の材質は、耐久性・耐候性に富んだものとすること。

５　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。

認定区域の管理者の届

年　　月　　日

柏崎市長　　様

代表者署名　　（＊）

（＊）法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人(代表者)が手書きしない場合は、記名押印してください。

建築基準法第８６条第１項又は第２項の規定による認定区域の管理者を下記のとおり（決定・変更）したので届け出ます。

記

１　一団地等の名称	
２　認定区域に含まれる土地の地名地番	
３　認定区域の面積	
４　管理者	住所 氏名 電話番号

（備考）

１　この届を提出した後に変更が生じたときは、その都度届出が必要です。

２　管理者が複数である場合は、連署してください。

第４号様式（Ａ４）

認定申請同意書

年　　月　　日

（申請者氏名）　様

建築基準法第８６条第１項及び第２項の規定による認定申請に係る計画(認定申請書及び添付図書の記載内容)について、同法第８６条第３項及び同法施行規則第１０条の１６第１項第３号の規定により、同意します。

１　この同意により認定を受けた区域内の複数建築物は、建築基準法第８６条第１項に規定する特例対象規定について同一の敷地の中にあるものとみなされる。

２　この同意により認定を受けた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場合は、その都度認定が必要となる。

３　この同意による認定を取り消す場合は、認定を受けた区域内の土地について所有権及び借地権を有する者全員の合意が必要となる。なお、認定を取り消した場合に特例対象規定関係において適法でなくなる建築物がある場合は取消を受けることはできない。

４　所有権、借地権を移転する場合は、この同意内容を継承させる。

権利の種別	土地の地名地番	権利者の住所氏名	同意年月日	印
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。

認定申請に係る同意報告書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

代表者署名　　（＊）

（＊）法人の場合は、記名押印してください。
法人以外でも、本人(代表者)が手書きしない場合は、記名押印してください。

建築基準法第８６条第　項の規定による認定の申請に係る計画について申請区域内にある土地について所有権及び借地権を有する者に対して説明し同意を得たことを報告します。

１　土地の地名地番

２　説明内容

第６号様式（Ａ４）

認定取消合意書

年　　月　　日

柏崎市長　　様

公告対象区域内の建築物に係る建築基準法第８６条第１項若しくは第２項又は同法第８６条の２第１項の規定による認定の取消し(認定取消申請書及び添付図書の記載内容)について同法第８６条の５第１項及び同法施行規則第１０条の２１第１項第２号の規定により、合意します。

土地の地名地番	土地の所有権又は借地権の区分	権利者の住所氏名	承諾年月日	印

(注) １　公図の写し、土地及び建物の登記簿謄本、印鑑登録証明書を添付してください。

２　認定申請者が土地の所有権及び借地権を有するときも、同意書へ必ず記載してください。

柏崎市〇〇認定区域維持管理規約

（目的）

第１条　この規約は、建築基準法第８６条第１項の規定による認定（以下「認定」という。）の趣旨に従い、建築物、共用通路等を適正に維持管理することを目的として定めるものである。

（用語の定義）

第２条　この規約における用語の意義は、建築基準法、建築基準法施行令及び柏崎市一団地の総合的設計制度認定基準の例による。

（名称）

第３条　この規約は「柏崎市〇〇認定区域維持管理規約」と称する。

（規約の締結）

第４条　この規約は、第５条に定める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。）全員の同意により締結する。

（対象区域）

第５条　この規約の対象区域は、別紙図面のとおりとする。

（共用通路）

第６条　共用通路の位置、形態及び構造は、別紙図面のとおりとする。

（建築物）

第７条　建築物の用途、階数、構造及び共用通路に面する壁面の位置は、別紙図面のとおりとする。

（各敷地における建築物の建築面積及び延べ面積の上限）

第８条　各敷地における建築物の建築面積及び延べ面積の上限は、別紙図面のとおりとする。

（規約の効力）

第９条　この規約は、認定の公告に伴い効力を生ずるものとし、認定取消しの公告に伴い効力を失うものとする。

（規約の承継）

第１０条　この規約は、認定の公告の日以後において、第５条に定める区域内の土地の所有者等になった者に対しても効力を有するものとする。

付近見取図

付近見取図には、次の事項を明示してください。

①方位

②道路及び目標となる地物

③対象区域

配置図

配置図には、次の事項を明示してください。

①縮尺

②方位

③対象区域及び設定敷地の境界線

④対象区域が接する道路の位置及び幅員

⑤共用通路の位置、形態及び構造

⑥建築物の用途、階数、構造及び共用通路に面する壁面の位置

⑦各敷地における建築物の建築面積及び延べ面積の上限

維持管理規約同意書

柏崎市〇〇認定区域維持管理規約の締結に同意します。

権利の種別	土地の地名地番	権利者の住所氏名	同意年月日	印

［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。