

建築基準法第86条第1項、同条第2項及び
第86条の2第1項の規定に基づく認定基準
(山梨県)

制定 建指第2010号

平成17年 4月 1日

改正 建住第2430号

令和 4年 8月 8日

目次

I 運用方針

II 取扱基準

第1 用語の定義

第2 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
- 2 対象区域と道路との関係
- 3 対象区域内の道路又は共用通路の配置等
- 4 建築物の設定敷地と道路又は共用通路との関係
- 5 延焼防止等防火上の措置
- 6 採光、通風の確保
- 7 日影制限
- 8 建ぺい率及び容積率
- 9 用途地域関係

第3 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
- 2 対象区域と道路との関係
- 3 対象区域内の共用通路の配置等
- 4 建築物の設定敷地と道路又は共用通路との関係
- 5 延焼防止等防火上の措置
- 6 採光、通風の確保
- 7 日影制限
- 8 建ぺい率及び容積率
- 9 用途地域関係

第4 認定区域に係る維持管理等

- 1 利害関係人への対応等
- 2 標示
- 3 認定区域の維持管理等

第5 申請手続き等

第6 その他

附 則
別 表

I 運用方針

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、良好な市街地環境の確保に寄与し、適切な土地の有効利用に資する建築計画に対して本制度の積極的な活用を図るため、この制度の取扱いに当たっての基準を定めるものである。

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。

II 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」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もので、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1 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「法施行令」という。）の定めるところによる。

- (1) 県条例 山梨県建築基準法施行条例（昭和36年山梨県条例第19号）をいう。
- (2) 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。
- (3) 地域更新型対象区域 対象区域のうち密集市街地の防災性向上に向けての協定が締結された区域で市町村長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める区域をいう。
- (4) 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。
- (5) 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（法施行令第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。
- (6) 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。
- (7) 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2 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。

- ① 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。
- ② 原則として整形であるもの。
- ③ 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

- (1) 対象区域は、区域面積が3,000㎡以上の場合にあつては幅員6m以上の道路に、3,000㎡未満にあつては、幅員4m以上の道路に接すること。
- (2) (1)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①から⑥の基準に適合すること。

- ① 共用通路の幅員は、4m以上とすること。
- ② 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。
- ③ 道路又は共用通路は行止りとしなないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあつては、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以内ごとに自動車回転できる広場が設けられている場合。
- ④ 共用通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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①から⑤の基準に適合すること。

- ① 設定敷地は、道路又は共用通路に2m以上接すること。
- ② 設定敷地の境界は、杭等により明確にすること。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 特殊建築物等の敷地と道路の関係等については、県条例第23条の14によるほか、設定敷地ごとに県条例第5条、第10条、第14条及び第19条の規定を準用する。設定敷地ごとに準用する場合において、「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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

(4) (1) から (3) 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①から③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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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3 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。

- ① 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。
- ② 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3,000㎡以上の場合にあっては幅員6m以上の道路に、3,000㎡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

(1) 対象区域内の共用通路の配置は、次の①から⑥の基準に適合すること。

① 共用通路の幅員は、4 m以上とすること。ただし、次のすべてに該当する場合にあっては、幅員を2.7 m以上とすることができる。

ア 地域更新型対象区域で共用通路の延長が35 m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（イ）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。

② 共用通路は、対象区域外の道路に有効に接続すること。

③ 共用通路は行止りとしめないこと。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6 m以上の場合。

イ 延長が35 m以下の場合又は終端及び区間35 m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。

④ 共用通路は、側溝、縁石、杭等により境界を明確にすること。

⑤ 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。

⑥ 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。

(2) 対象区域内の既設通路の配置は、次の①から⑤の基準に適合すること。

① 既設通路の幅員は、1.8 m以上であること。ただし、地域更新型対象区域内にあり、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、幅員を1.5 m以上とすることができる。

② 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。

③ 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。

④ 既設通路は、杭等により境界が明確であること。

⑤ 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①から⑤の基準に適合すること。

① 設定敷地は、道路又は共用通路に2 m以上接すること。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 特殊建築物等の敷地と道路の関係等については、県条例第23条の14によるほか、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10条、第14条及び第19条の規定を準用する。設定敷地ごとに準用する場合において、「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

- (1) 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50cm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。
- (2) 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。
- (3) (1)、(2)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①から③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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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

- (1) 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つては、この限りでない。
- (2) 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。
- (3) 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つては、この限りではない。
- (4) 地域更新型対象区域内において幅員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、(3)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。
- (5) 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4 認定区域に係る維持管理等

1 利害関係人への対応等

- (1) 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。
- (2) 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

- (1) 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。
- (2) (1)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5 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。

- (1) 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。
 - ① 対象区域内の土地の公図の写し及び地籍図
 - ② 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
 - ③ 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1（1）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）
 - ④ 土地の所有者等の印鑑登録に関する証明書
 - ⑤ 一団地等の管理者の届（第3号様式）
- (2) 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。
 - ① (1)の①及び②に掲げる書面
 - ② 法施行規則第10条の18の計画書
- (3) 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。
 - ① (1)の①及び②に掲げる書面
 - ② 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6 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、平成17年4月1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。
- 4 この取扱基準は、令和4年8月8日から一部改正して施行する。

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及び第2種低層住居専用地域の全区域	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及び第2種中高層住居専用地域の全区域	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の全区域	高さが10mを超える建築物	4m	5時間
4	近隣商業地域のうち都市計画法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の10、10分15又は10分の20と定められた区域	高さが10mを超える建築物	4m	5時間
5	準工業地域のうち都市計画法第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の10、10分15又は10分の20と定められた区域	高さが10mを超える建築物	4m	5時間