

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.036

処 分 名	高度利用地区内の容積率制限等の例外許可
処 分 の 概 要	高度利用地区内においては、容積率、建ぺい率及び建築物の建築面積は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合しなければなりません。学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものはこの限りではありません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条第 1 項第 3 号 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 9 条第 19 項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000 円

■建築基準法

(高度利用地区)

**第五十九条** 高度利用地区内においては、建築物の容積率及び建ぺい率並びに建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積)は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

一～二 省略

三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2～5 省略

■都市計画法

**第九条**

1～17 省略

19 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

20～23 省略

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.037

処 分 名	高度利用地区内の道路斜線制限の例外許可
処 分 の 概 要	建築基準法第59条第4項により、高度利用地区内において、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可した建築物については、斜線制限の各規定が適用されません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条第4項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 160,000円

■ 建築基準法  
(高度利用地区)

第五十九条

1～3 省略

4 高度利用地区内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第五十六条第一項第一号及び第二項から第四項までの規定は、適用しない。

5 省略

# 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.038

<p><b>処 分 名</b></p>	<p>総合設計の許可</p>
<p><b>処 分 の 概 要</b></p>	<p>総合設計制度とは、敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保した建築物について、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建築計画について総合的な配慮がなされていることにより、市街地環境の整備改善に役立つと認められた場合、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができるものです。</p>
<p><b>根拠法令等・条項</b></p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 第 1 項                  建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 136 条第 1 項～第 3 項</p>
<p><b>審 査 基 準</b></p>	<p>春日部市総合設計制度許可基準（平成 14 年 4 月 1 日施行）                  計画の基本要件</p> <p>この制度による許可の対象とする建築物は、次の 1 から 3 までの要件を全て満たすものとする。</p> <p>1 対象地域</p> <p>この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。</p> <p>(1) 近隣商業地域及び商業地域内</p> <p>(2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域</p> <p>2 敷地要件</p> <p>この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。</p> <p>(1) 敷地規模</p> <p>計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000 平方メートルとする。</p> <p>(2) 道路要件</p> <p>① 前面道路幅員</p> <p>計画建築物の敷地は、前面道路が 8 メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。</p> <p>ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が 8 メートル以上の道路に至るまで 6 メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を 8 メートル以上とした場合はこの限りではない。</p> <p>ア 全てが住宅の用途に供するもの</p> <p>イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上 2 階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の 10 パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の 2 分の 1 を限</p>

審査基準

度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
55 < C	120 - C	115 - C

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
55 ≤ C	20 + (100 - C) × 2 / 3

(3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

(4) 緑化推進

春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。

(5) 住戸面積

住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。

(6) 外壁等の後退

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線(第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線)並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方

<p style="text-align: center;"><b>審 査 基 準</b></p>	<p>根の2分の1以上であること。  ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<p><b>標準処理期間</b></p>	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
<p><b>設定年月日</b></p>	<p>平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）</p>
<p><b>申請時期</b></p>	<p>随時</p>
<p><b>申請方法</b></p>	<p>本庁4階建築課窓口への提出</p>
<p><b>備 考</b></p>	<p>・申請手数料：一件につき 160,000 円</p>

■ 建築基準法

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

- 第五十九条の二** その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。
- 2 第四十四条第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

■ 建築基準法施行令

(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

- 第一百三十六条** 法第五十九条の二第一項の規定により政令で定める空地は、法第五十三条の規定により建ぺい率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建ぺい率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が十分の二以上であるものとする。

表省略

- 2 法第五十九条の二第一項の規定によりその各部分の高さのみを法第五十五条第一項又は法第五十六条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「十分の二」とあるのは「十分の一・五」と、「十分の一・五」とあるのは「十分の一」と、「十分の六・五」とあるのは「十分の六」とする。
- 3 法第五十九条の二第一項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適當であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

表省略



## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.039

処 分 名	建築協定の認可
処 分 の 概 要	協定内容が一定地域内の土地について法律、条例によらないで財産権の制約を行うものであり、また、その制限内容が後から建築協定区域内の土地の所有者等となった者にもその効力が及ぶという効力を有するものであることから、建築物及び土地の利用、環境の増進、改善の目的に比例した妥当な制限であるかどうかを公的主体が判断し認可するものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 73 条第 1 項 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 6
審 査 基 準	法令又は条例等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため示すことはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： <a href="http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html">http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html</a>

■建築基準法

(建築協定の認可)

**第七十三条** 特定行政庁は、当該建築協定の認可の申請が、次に掲げる条件に該当するときは、当該建築協定を認可しなければならない。

- 一 建築協定の目的となっている土地又は建築物の利用を不当に制限するものでないこと。
- 二 第六十九条の目的に合致するものであること。
- 三 建築協定において建築協定区域隣接地を定める場合には、その区域の境界が明確に定められていることその他の建築協定区域隣接地について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

■建築基準法施行規則

(建築協定区域隣接地に関する基準)

**第十条の六** 法第七十三条第一項第三号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 建築協定区域隣接地の区域は、その境界が明確に定められていなければならない。
- 二 建築協定区域隣接地の区域は、建築協定区域との一体性を有する土地の区域でなければならない。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.040

処 分 名	建築協定の変更の認可
処 分 の 概 要	建築協定の変更も一種の新たな協定の制定とみられるので、協定を変更する場合は、最初に制定する場合と同様に全員の合意を必要とし、特定行政庁の認可を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 74 条第 1 項
審 査 基 準	法令又は条例等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため示すことはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： <a href="http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html">http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html</a>

■建築基準法

(建築協定の変更)

**第七十四条** 建築協定区域内における土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第一項の規定による認可を受けた建築協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があつた場合の措置又は建築協定区域隣接地を変更しようとする場合においては、その旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 前四条の規定は、前項の認可の手續に準用する。

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.041

処 分 名	建築協定の廃止の認可
処 分 の 概 要	建築協定を廃止しようとする場合においては、土地所有者権者の過半数の合意をもってその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けるものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 76 条第 1 項
審 査 基 準	法令等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため設定することはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 26 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： <a href="http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html">http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html</a>

■建築基準法

(建築協定の廃止)

**第七十六条** 建築協定区域内の土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）は、第七十三条第一項の規定による認可を受けた建築協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもつてその旨を定め、これを特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

2 特定行政庁は、前項の認可をした場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.042

処 分 名	1人で定める建築協定の認可
処 分 の 概 要	建築協定は、本来2人以上の者によって締結されるものであるが、新規開発の分譲地等における建築協定の締結の促進を図るため、1人で建築協定が締結できるという特則を設けたものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第76条の3第2項
審 査 基 準	法令又は条例等の規定において、当該許認可等の判断基準が具体的かつ明確に定め尽くされているため示すことはできません。
標準処理期間	60日
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：平成26年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階建築課窓口への提出
備 考	ホームページのリンク先（関連）： <a href="http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html">http://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/7974.html</a>

■建築基準法

(建築協定の設定の特則)

**第七十六条の三** 第六十九条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならない。

3～6 省略

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋



## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.043

処 分 名	応急仮設建築物の存続の許可
処 分 の 概 要	建築基準法第 85 条第 1 項又は第 2 項に規定する応急仮設建築物は、実体規定の適用が緩和されている代わりに、その存続期間は完成後 3 月を超える場合は許可が必要となります。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 85 条第 4 項
審 査 基 準	許可の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 5 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	

■建築基準法

(仮設建築物に対する制限の緩和)

**第八十五条** 非常災害があつた場合において、非常災害区域等（非常災害が発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するものをいう。第八十七条の三第一項において同じ。）内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号のいずれかに該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。

- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
  - 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの
- 2 災害があつた場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条（第二十五項を除く。）、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条（第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十二条の規定の適用があるものとする。
- 3 前二項の応急仮設建築物を建築した者は、その建築工事を完了した後三月を超えて当該建築物を存続させようとする場合においては、その超えることとなる日前に、特定行政庁の許可を受けなければならない。ただし、当該許可の申請をした場合において、その超えることとなる日前に当該申請に対する処分がされないときは、当該処分がされるまでの間は、なお当該建築物を存続させることができる。
- 4 特定行政庁は、前項の許可の申請があつた場合において、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、二年以内の期間を限って、その許可をすることができる。
- 5 特定行政庁は、被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により前項に規定する期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物について、安全上、防火上及び衛生上支障がな

く、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、同項の規定にかかわらず、更に一年を超えない範囲内において同項の規定による許可の期間を延長することができる。被災者の需要に応ずるに足りる適当な建築物が不足することその他の理由により当該延長に係る期間を超えて使用する特別の必要がある応急仮設建築物についても、同様とする。

- 6 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第百一条第一項第十号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。
- 7 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。
- 8 特定行政庁は、第五項の規定により許可の期間を延長する場合又は前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、官公署、病院、学校その他の公益上特に必要なものとして国土交通省令で定める用途に供する応急仮設建築物について第五項の規定により許可の期間を延長する場合は、この限りでない。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.044

処 分 名	仮設建築物の建築許可
処 分 の 概 要	安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合、期間を定めて仮設建築物の建築の許可を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 85 条 6 項
審 査 基 準	許可の性質上、個々の申請について個別具体的な判断をせざるを得ないものであり、法令等の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため、どのような場合が「安全上、防火上及び衛生上支障がない」場合に該当するかを示すことはできません。
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 5 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 120,000 円

■ 建築基準法

第八十五条

6 特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物（次項及び第百一条第一項第十号において「仮設興行場等」という。）について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、一年以内の期間（建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に代えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間）を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。

7 特定行政庁は、国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由により一年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等について、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める場合においては、前項の規定にかかわらず、当該仮設興行場等の使用上必要と認める期間を定めてその建築を許可することができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

8 特定行政庁は、第五項の規定により許可の期間を延長する場合又は前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、官公署、病院、学校その他の公益上特に必要なものとして国土交通省令で定める用途に供する応急仮設建築物について第五項の規定により許可の期間を延長する場合は、この限りでない。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.045

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物（一団地の建築物）の認定</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>建築基準法では一敷地一建物が原則となりますが、複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団の土地の区域において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められるものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準（一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針）</p> <p>第1条 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、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。</p> <p>なお、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。</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第2条 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。</p> <p>（1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。</p> <p>（2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。</p> <p>（3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。</p> <p>（4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。</p> <p>（5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。</p> <p>（6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。</p> <p>（7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。</p> <p>（8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲）</p> <p>第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議）</p> <p>第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。</p>

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に依



じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

- (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
- (2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
- (3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
- (4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。
- (5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

（対象区域内の塀等）

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

（対象区域内の標示）

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

（対象区域内の維持管理）

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

- (1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の

留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定（許可）図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可（法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可）を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し（法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し）は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21（認定又は許可の取消しの申請等）の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』（以下『埼玉県基準』という。）によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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100%である区域	4時間

		用地域	数が3以上の建築物		である区域	
	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
					容積率が200%である区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
<b>標準処理期間</b>	26日（事前協議に要する期間は含まない）					
<b>設定年月日</b>	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
<b>申請時期</b>	随時					
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出					
<b>備考</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請手数料：建築物の数が2以下である場合にあつては 1件につき 78,000円</li> <li>※ 建築物の数が3以上である場合にあつては 78,000円に2を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</li> </ul>					

■ 建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

**第八十六条** 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項及び第七項において同じ。）内に建築される一又は二以上の構えを成す建築物（二以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によって建築されるものに限る。以下この項及び第三項において「一又は二以上の建築物」という。）のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものに対する第二十三条、第四十三条、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項若しくは第二項、第五十四条第一項、第五十五条第二項、第五十六条第一項から第四項まで、第六項若しくは第七項、第五十六条の二第一項から第三項まで、第五十七条の二、第五十七条の三第一項から第四項まで、第五十九条第一項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項、第六十条の二第一項、第六十条の三第一項、第六十一条又は第六十八条の三第一項から第三項までの規定（次項から第四項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす。

2～10 省略

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.046

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物（連担建築物）の認定</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>建築基準法では一敷地一建物が原則となりますが、複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団の土地の区域において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められるものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条第 2 項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第 8 6 条、8 6 条の 2 に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第 1 条 この基準は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 8 6 条第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び法第 8 6 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 3 項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、平成 1 1 年 4 月 2 8 日付け建設省住街発第 4 8 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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、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。</p> <p>（用語の定義） 第 2 条 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。 （1）対象区域 法第 8 6 条、法第 8 6 条の 2 の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第 1 0 条の 1 6 第 1 項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第 1 4 4 条の 4 第 1 項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第 5 3 条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第 3 条 法第 8 6 条第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び法第 8 6 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 3 項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第 8 6 条第 3 項、第 4 項及び法第 8 6 条の 2 第 2 項、第 3 項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第 4 条 この基準に基づき、法第 8 6 条及び法第 8 6 条の 2 各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式 1 「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。</p>

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に依

じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

- (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
- (2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
- (3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
- (4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。
- (5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

（対象区域内の塀等）

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

（対象区域内の標示）

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

（対象区域内の維持管理）

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

- (1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の



留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定（許可）図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可（法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可）を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し（法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し）は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21（認定又は許可の取消しの申請等）の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』（以下『埼玉県基準』という。）によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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100%である区域	4時間

		用地域	数が3以上の建築物		である区域	
	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
					容積率が200%である区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
<b>標準処理期間</b>	60日（事前協議に要する期間は含まない）					
<b>設定年月日</b>	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
<b>申請時期</b>	随時					
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出					
<b>備考</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請手数料： 建築物（既存建築物を除く。）の数が1である場合にあつては 1件につき 78,000円</li> <li>※ 建築物の数が2以上である場合にあつては 78,000円に1を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</li> </ul>					

■ 建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八十六条

1 省略

2 一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第六項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

3～10 省略

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.047

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物（一団地の建築物）の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団の土地の区域において、区域面積が一定規模以上で、区域内に一般に公開された空地を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物で、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められ、建築審査会の同意を得て許可したものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するとともに、容積率の割増しと高さ制限の緩和が受けられるものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第3項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 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、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、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。</p> <p>（用語の定義） 第2条 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。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p>

(事前協議)

第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障が

ないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

- (2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。
  - (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。
- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
  - (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
  - (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
  - (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

- 第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。
- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

- 第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。
- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
- 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

- 第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

- 第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。
- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

（対象区域内の塀等）

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

（対象区域内の標示）

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

（対象区域内の維持管理）

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者(入居予定者を含む。)に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間



1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

① 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開

空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

## ② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

## 3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

### (1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
$55 < C$	$120 - C$	$115 - C$

### (2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2/3$

### (3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

### (4) 緑化推進

春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。

	<p>(5) 住戸面積 住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<b>標準処理期間</b>	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
<b>設定年月日</b>	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）
<b>申請時期</b>	随時
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出
<b>備考</b>	<p>・申請手数料：建築物の数が2以下である場合にあっては 1件につき 238,000円</p> <p>※ 建築物の数が3以上である場合にあっては 238,000円に2を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>

■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八十六条

1～2 省略

3 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが、政令で定める空地を有し、かつ、面積が政令で定める規模以上である一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項、第七項及び次条第八項において同じ。）内に建築される一又は二以上の建築物のうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該一又は二以上の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものについては、特例対象規定（第五十九条の二第一項を除く。）の適用について、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなすとともに、当該建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第五十五条第一項の規定又は当該一団地を一の敷地とみなして適用する第五十二条第一項から第九項まで、第五十六条若しくは第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

4～10 省略

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.048

<p><b>処 分 名</b></p>	<p>一定の複数建築物（連担建築物）の許可</p>
<p><b>処 分 の 概 要</b></p>	<p>複数の敷地で一団地を形成している場合、又は一定の一団地の土地の区域において、区域面積が一定規模以上で、区域内に一般に公開された空地を確保し、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物で、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認められ、建築審査会の同意を得て許可したものについては、これらの建築物の敷地をひとつの敷地とみなして建築基準法の特例対象規定を適用するとともに、容積率の割増しと高さ制限の緩和が受けられるものです。</p>
<p><b>根拠法令等・条項</b></p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第4項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p><b>審 査 基 準</b></p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 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、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、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。</p> <p>（用語の定義） 第2条 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。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p>

(事前協議)

第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障が

ないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

- (2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。
  - (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。
- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
  - (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
  - (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
  - (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

- 第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。
- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

- 第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。
- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
- 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

- 第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

- 第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。
- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。



(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者(入居予定者を含む。)に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間

1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

① 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、か

つ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

## ② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

## 3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

### (1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
$55 < C$	$120 - C$	$115 - C$

### (2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

### (3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

	<p>(4) 緑化推進 春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。</p> <p>(5) 住戸面積 住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<b>標準処理期間</b>	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
<b>設定年月日</b>	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）
<b>申請時期</b>	随時
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出
<b>備考</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請手数料：建築物（既存建築物を除く。）の数が1である場合にあっては 1件につき 238,000円</li> <li>※ 建築物の数が2以上である場合にあっては 238,000円に1を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</li> </ul>

■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八十六条

1～3 省略

4 その面積が政令で定める規模以上である一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第六項及び次条第八項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築され、かつ、当該区域内に政令で定める空地を有する場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、その建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定（第五十九条の二第一項を除く。）の適用について、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなすとともに、建築される建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第五十五条第一項の規定又は当該一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなして適用する第五十二条第一項から第九項まで、第五十六条若しくは第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

5～10 省略

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.049

<p>処 分 名</p>	<p>公告対象区域内の同一敷地内建築物以外の建築物の認定</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>一定の一団の土地の区域において、建築物を建て替えて別の建築物にしようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置及び構造が他の建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上および衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けることが必要となります。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の2第1項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 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、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、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。</p> <p>（用語の定義） 第2条 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。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。</p>

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

(2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

(3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
- (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
- (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
- (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。

3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通



上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

- (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
- (2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
- (3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
- (4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。
- (5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受

ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定（許可）図書を保管しなければならない。

らない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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100%である区域	4時間

	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
					容積率が200%である区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
<b>標準処理期間</b>	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。					
<b>設定年月日</b>	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
<b>申請時期</b>	随時					
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出					
<b>備考</b>	<p>・申請手数料：建築物（一敷地内認定建築物を除く。）の数が1である場合にあっては1件につき78,000円</p> <p>※ 建築物の数が2以上である場合にあっては78,000円に1を超える建築物の数に28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>					
<b>根拠法令及び関係法令等の抜粋</b>	<p>■ 建築基準法</p> <p>（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等）</p> <p><b>第八十六条の二</b> 公告認定対象区域（前条第一項又は第二項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第一項又は第二項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。</p> <p>2～12 省略</p>					

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.050

<p><b>処 分 名</b></p>	<p>公告対象区域内の同一敷地内建築物以外の建築物の許可</p>
<p><b>処 分 の 概 要</b></p>	<p>一定の一団の土地の区域において、建築物を建て替えて別の建築物にしようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造が他の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境改善に資する旨の特定行政庁の許可を受けることが必要となります。</p>
<p><b>根拠法令等・条項</b></p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の2第2項 春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p><b>審 査 基 準</b></p>	<p>春日部市建築基準法第86条、86条の2に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第1条 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、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、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。</p> <p>（用語の定義） 第2条 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。 （1）対象区域 法第86条、法第86条の2の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の16第1項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第144条の4第1項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第53条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第3条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p>

(事前協議)

第4条 この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。

2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。

2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。

4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

(1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障が

ないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

- (2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。
  - (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。
- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
  - (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
  - (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
  - (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

- 第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。
- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

- 第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。
- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
- 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

- 第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

- 第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。
- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率（C）	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者(入居予定者を含む。)に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間



1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

① 前面道路幅員

計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、か

つ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

## ② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

## 3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

### (1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
$55 < C$	$120 - C$	$115 - C$

### (2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2 / 3$

### (3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

	<p>(4) 緑化推進 春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。</p> <p>(5) 住戸面積 住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階建築課窓口への提出
備考	<p>・申請手数料：建築物（一敷地内認定建築物を除く。）の数が1である場合にあつては 1件につき 238,000円</p> <p>※ 建築物の数が2以上である場合にあつては 238,000円に1を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等)

第八十六条の二

1 省略

2 一敷地内認定建築物以外の建築物を、面積が政令で定める規模以上である公告認定対象区域内に建築しようとする場合(当該区域内に政令で定める空地を有することとなる場合に限る。)において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内認定建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該建築物の各部分の高さ又は容積率を、その許可の範囲内において、第五十五条第一項の規定又は当該公告認定対象区域を一の敷地とみなして適用される第五十二条第一項から第九項まで、第五十六条若しくは第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。この場合において、前項の規定は、適用しない。

3～12 省略

# 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.051

<p><b>処 分 名</b></p>	<p>公告対象区域内の同一敷地内建築物以外の建築物の許可</p>
<p><b>処 分 の 概 要</b></p>	<p>一定の一団の土地の区域において、建築物を建て替えて別の建築物にしようとする場合や新たに別の建築物を建築しようとする場合には、建築確認とは別途、当該建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造が他の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において安全上、防火上および衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境改善を阻害することがないと認めるとともに政令で定める空地を維持する旨の特定行政庁の許可を受けることが必要となります。</p>
<p><b>根拠法令等・条項</b></p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 2 第 3 項 春日部市建築基準法第 86 条、86 条の 2 に基づく認定（許可）基準 春日部市総合設計制度許可基準</p>
<p><b>審 査 基 準</b></p>	<p>（延焼防止等防火上の措置） 第 9 条 対象区域内においては、法第 2 3 条、第 6 2 条第 2 項及び第 6 4 条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。 2 認定を受けた建築物は、法第 8 6 条の 4 の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。</p> <p>（採光、通風及び斜線制限等） 第 1 0 条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で 1 m 以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。 2 仮想敷地相互において、法第 5 6 条第 1 項第 2 号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。</p> <p>（日影規制） 第 1 1 条 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、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開口部に、同表（ほ）に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が 5 m 以内の部分は対象としない。</p> <p>（用途地域制限） 第 1 2 条 法第 4 8 条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一</p>

定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。)に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率(C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所(複数の設置が必要な場合はその全て)に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路

の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者(入居予定者を含む。)に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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100%である区域	4時間
3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
				容積率が200%である区域	5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間

春日部市総合設計制度許可基準（平成14年4月1日施行）

計画の基本要件

この制度による許可の対象とする建築物は、次の1から3までの要件を全て満たすものとする。

1 対象地域

この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内
- (2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域

2 敷地要件

この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 敷地規模

計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

(2) 道路要件

- ① 前面道路幅員



計画建築物の敷地は、前面道路が8メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。

ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が8メートル以上の道路に至るまで6メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を8メートル以上とした場合はこの限りではない。

ア 全てが住宅の用途に供するもの

イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の10パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1を限度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

## ② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

## 3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

### (1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
$55 < C$	$120 - C$	$115 - C$

### (2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
$55 \leq C$	$20 + (100 - C) \times 2/3$

### (3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全

	<p>てにわたって歩道状空地を設けること。</p> <p>(4) 緑化推進 春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。</p> <p>(5) 住戸面積 住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。</p> <p>(6) 外壁等の後退 計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線（第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線）並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<p><b>標準処理期間</b></p>	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
<p><b>設定年月日</b></p>	<p>平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）</p>
<p><b>申請時期</b></p>	<p>随時</p>
<p><b>申請方法</b></p>	<p>本庁4階建築課窓口への提出</p>
<p><b>備考</b></p>	<p>・申請手数料：建築物（一敷地内許可建築物を除く。）の数が1である場合にあっては 1件につき 238,000円 ※ 建築物の数が2以上である場合にあっては 238,000円に1を超える建築物の数に 28,000円を乗じて得た額を加算した額</p>

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

(公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等)

第八十六条の二

1～2 省略

3 公告許可対象区域（前条第三項又は第四項の規定による許可に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第三項又は第四項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内許可建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁の許可を受けなければならない。この場合において、特定行政庁は、当該建築物が、その位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の一敷地内許可建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるとともに、当該区域内に前条第三項又は第四項の政令で定める空地を維持することとなると認める場合に限り、許可するものとする。

4～12 省略

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.052

<p>処 分 名</p>	<p>一定の複数建築物の認定の取消し</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>用途地域等の都市計画の変更や災害による不測の事態の発生等、設計制度等を適用し続けることが不合理となる場合が想定され、こうした制度適用後における事情変更により結果的に過剰な制限となることのないよう、対象区域内の土地の所有者又は借地権者全員の合意により制度に基づく認定の取り消しを申請することができます。この場合、対象となる区域内の各建築物の安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について特定行政庁が審査し、支障がない場合取消すものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 5 第 2 項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市建築基準法第 8 6 条、8 6 条の 2 に基づく認定（許可）基準 （一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針） 第 1 条 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 8 6 条第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び法第 8 6 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 3 項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。 なお、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。</p> <p>（用語の定義） 第 2 条 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。 （1）対象区域 法第 8 6 条、法第 8 6 条の 2 の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。 （2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。 （3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。 （4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。 （5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第 10 条の 1 6 第 1 項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。 （6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第 14 4 条の 4 第 1 項の規定と同等の形態の通路をいう。 （7）基準建ぺい率 法第 5 3 条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。 （8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲） 第 3 条 法第 8 6 条第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び法第 8 6 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 3 項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第 8 6 条第 3 項、第 4 項及び法第 8 6 条の 2 第 2 項、第 3 項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議） 第 4 条 この基準に基づき、法第 8 6 条及び法第 8 6 条の 2 各項の適用によ</p>

る認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え市長に提出し、事前協議をしなければならない。

- 2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

#### (対象区域)

第5条 対象とする区域（法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。）は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

- 1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

- 2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

- 3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

#### (建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- 1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。
- 2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

#### (対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

- 1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 3 第8条第1項第一号（ハ）により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

#### (対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の（1）から（3）によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

- (1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模（一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。）が1000㎡以上3000㎡未満のも

のに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例（以下「条例」という。）別表第1に掲げる建築物（患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。）に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

- (2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路

とする。

- (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。
- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
  - (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
  - (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
  - (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
  - (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

- 第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。
- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

- 第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。
- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
  - 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

- 第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

- 第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。
- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合にあっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

- 第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

- 2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。
- 3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。
  - (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。
  - (2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。
  - (3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。
  - (4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。
  - (5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

- (6) 容積率の移動を受ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。
- 4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。
- 5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

- 第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。
- 2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。
  - 3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

- (1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域

内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定(許可)図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可(法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可)を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し(法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し)は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21(認定又は許可の取消しの申請等)の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』(以下『埼玉県基準』という。)によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又	1.5m	容積率が	4時間



		第二種低層住居専用地域	は地階を除く階数が3以上の建築物		100%である区域	
	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域	4時間
					容積率が200%である区域	5時間
	4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
<b>標準処理期間</b>	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。					
<b>設定年月日</b>	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）					
<b>申請時期</b>	随時					
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出					
<b>備考</b>	・申請手数料：1件につき 6,400円に現に存する建築物の数に12,000円を乗じて得た額を加算した額					

■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し)

**第八十六条の五** 公告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は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第八十六条第一項若しくは第二項若しくは第八十六条の二第一項の規定による認定又は第八十六条第三項若しくは第四項若しくは第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。

2 前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。

3 省略

4 特定行政庁は、前二項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

5 第二項又は第三項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。

6 前二項に定めるもののほか、第二項又は第三項の規定による認定又は許可の取消しについては必要な事項は、国土交通省令で定める。

# 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.053

<p><b>処 分 名</b></p>	<p>一定の複数建築物の許可の取消</p>
<p><b>処 分 の 概 要</b></p>	<p>用途地域等の都市計画の変更や災害による不測の事態の発生等、設計制度等を適用し続けることが不合理となる場合が想定され、こうした制度適用後における事情変更により結果的に過剰な制限となることのないよう、対象区域内の土地の所有者又は借地権者全員の合意により制度に基づく許可の取り消しを申請することができます。この場合、対象となる区域内の各建築物の安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について特定行政庁が審査し、支障がない場合取消すものです。</p>
<p><b>根拠法令等・条項</b></p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 5 第 3 項</p>
<p><b>審 査 基 準</b></p>	<p>春日部市建築基準法第 86 条、86 条の 2 に基づく認定（許可）基準（一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定・許可）</p> <p>（運用方針）</p> <p>第 1 条 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、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び法第 86 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 3 項の規定に基づく認定又は許可の運用に際し、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」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものである。</p> <p>なお、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。</p> <p>（用語の定義）</p> <p>第 2 条 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。</p> <p>（1）対象区域 法第 86 条、法第 86 条の 2 の規定による認定又は許可申請に係る区域をいう。</p> <p>（2）街区 道路又は水路等により区画された一団の土地をいう。</p> <p>（3）建築行為 建築物の新築、増築、改築、移転をいう。</p> <p>（4）公共施設 地方公共団体が管理する道路、水路、公園をいう。</p> <p>（5）仮想敷地 建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第 10 条の 16 第 1 項第一号（い）欄の配置図で明示する「申請区域内の建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。</p> <p>（6）道路基準適合通路 建築基準法施行令（以下「令」という。）第 14 条の 4 第 1 項の規定と同等の形態の通路をいう。</p> <p>（7）基準建ぺい率 法第 53 条に規定する建築面積の敷地面積に対する割合の限度をいう。</p> <p>（8）歩道状空地 道路に沿って敷地全長にわたって設けられ、かつ、道路と一体に利用可能な空地をいう。</p> <p>（適用の範囲）</p> <p>第 3 条 法第 86 条第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び法第 86 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 3 項の規定に基づく認定又は許可について適用する。なお、法第 86 条第 3 項、第 4 項及び法第 86 条の 2 第 2 項、第 3 項の規定に基づく許可については、別に定める「春日部市総合設計制度許可基準」を併せて適用する。</p> <p>（事前協議）</p> <p>第 4 条 この基準に基づき、法第 86 条及び法第 86 条の 2 各項の適用による認定又は許可を受けようとする者は、認定又は許可の申請を行う前に、別記様式 1「事前協議申請書」に別紙「申請添付図書」にある図書等を添え</p>

市長に提出し、事前協議をしなければならない。

- 2 事前協議に先立ち、上水、下水、道路、緑地、開発、環境、消防、交通、その他に係る関係部署と協議を行い「支障なし」との了解を得ること。

(対象区域)

第5条 対象とする区域(法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。)は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

- 1 法第86条第1項の規定に基づく対象区域の規模は、500㎡以上のものとする。ただし、対象区域内に公共施設等がある場合は、次によるものとする。

(1) 公共施設等の面積を除いたもの。

(2) 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

- 2 法第86条第2項の規定に基づく対象区域は、その規模にかかわらず適用する。

- 3 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、令第136条の12の規定に準ずる。

(建築物の構造)

第6条 対象区域内の建築物は、主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。

- 1 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200㎡以下のもの。
- 2 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

(対象区域と道路との関係)

第7条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限りでない。

- 1 対象区域の規模が3000㎡未満の場合は、幅員4m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 2 対象区域の規模が3000㎡以上の場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 3 第8条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6m以上とする場合は、幅員6m以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- 4 前各項に掲げる道路は、他の道路に接続するまで規定の幅員以上の幅員を有するものとする。

(対象区域内の通路等)

第8条 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

- (1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下口について同じ。)が1000㎡以上3000㎡未満のもの

に設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員4m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ロ 対象区域の規模が3000㎡以上のものに設ける通路で、二以上の仮想敷地が共用して利用するものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100㎡以下の工場及び下宿を除く。)に係る仮想敷地に通ずるものは、幅員6m以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、イからハによらないことができるものとする。

- (2) 二以上の仮想敷地が共用して利用する通路は、道路基準適合通路とする。

- (3) 通路又は仮想敷地の境界には、くい等により明示すること。

- 2 対象区域内の仮想敷地と道路との関係等は、次によるものとする。
- (1) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第3条、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、条例第3条第1項の規定は本文のみを準用する。
  - (2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。
  - (3) 対象区域内の各仮想敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。
  - (4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

(延焼防止等防火上の措置)

第9条 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。

- 2 認定を受けた建築物は、法第86条の4の規定に基づく特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

(採光、通風及び斜線制限等)

第10条 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1m以上の空地を確保するものとする。ただし、道路又は道路基準適合通路に面する部分についてはこの限りでない。

- 2 仮想敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。
- 3 対象区域内における採光に有効な部分の面積の算定方法については、隣地境界線からの距離による規制に代えて、実際の建築物間の距離による規制とする。

(日影規制)

第11条 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、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開口部に、同表(ほ)に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。ただし、開口部の位置が同表(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の仮想敷地境界線からの水平距離が5m以内の部分は対象としない。

(用途地域制限)

第12条 法第48条の適用は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

- 2 認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、仮想敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第13条 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、二以上の仮想敷地が共用して利用する道路基準適合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ものはこの限りでない。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、仮想敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たすものとする。ただし、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。

(1) 対象区域における全体の容積率の限度は、仮想敷地ごとの法第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仮想敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、仮想敷地ごとの敷地面積の対象区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。

(2) 仮想敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。

(3) 容積率の移動を受ける仮想敷地の道路及び道路基準適合通路に面する部分には、原則として幅員2m以上の歩道状空地を設けること。

(4) 容積率の移動を受ける仮想敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2m以上はなすこと。

(5) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域内の面積に対する割合
$C \leq 5.0 / 10$	$(1 - C) + 1.5 / 10$
$5.5 / 10 < C$	$(1 - C) + 2.0 / 10$

(6) 容積率の移動を受

ける仮想敷地の北側に存する対象区域隣接区域の住環境に対し建築計画上の配慮がなされたものであること。

4 建ぺい率は、仮想敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の仮想敷地間での建ぺい率の移動は、道路・水路等を挟んでの移動でない場合に限り認めるものとする。

5 法第53条第3項第2号の規定は、各建築物の仮想敷地ごとに適用する。

(対象区域内の塀等)

第14条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし、安全上又は管理上に支障が生じる場合又は通路部分を除く対象区域の境界線に設ける場合はこの限りではない。

(対象区域内の標示)

第15条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の見やすい場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式2から別記様式5のうち該当する標示板を設置するものとする。

2 法第86条の2の規定による認定又は許可を受けた者は、前項の標示板に認定年月日、認定番号及び認定事項等を明示するものとする。

3 当該標示板には、対象区域を示した上で、必要に応じ、対象区域内の通路の位置を明らかにした配置図を付するものとする。また、第13条の規定により対象区域内における二以上の仮想敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。

(対象区域内の維持管理)

第16条 対象区域内の仮想敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

(1) 認定又は許可の申請者は、対象区域内の仮想敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式6により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定又は許可の内容および別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の

留意事項を十分周知しなければならない。

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定（許可）図書を保管しなければならない。

(同意等)

第17条 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項の規定による認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式7を添付しなければならない。

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式8を添付しなければならない。

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の中で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的に行われることが望ましい。

(増築、建替え等の手続)

第18条 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可（法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定に基づく認定又は許可）を受けなければならない。

2 認定又は許可の取消し（法第86条の5の規定に基づく認定又は許可の取消し）は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式9を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21（認定又は許可の取消しの申請等）の規定により申請をしなければならない。

3 認定又は許可後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の対象区域、仮想敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は許可を、同時に受けなければならない。

附 則

1 この取扱基準は、平成24年1月1日から運用する。

2 この取扱基準の運用前の『埼玉県・一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準』（以下『埼玉県基準』という。）によりなされた認定の申請の処分又は手続きは、この認定基準によってなされた処分とみなす。

3 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域を含めて認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

4 この取扱基準の運用前の埼玉県基準によりなされた認定区域において、法第86条の2の規定に基づき認定又は許可する場合は、当該区域内の既存建築物について、この取扱基準によらないことができる。

別 表

	(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)
	用途地域	中高層建築物	平均地盤面からの高さ	適用区域	日影時間
1	第一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80%である区域	3時間
2	第一種低層住居専用地域 第二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	1.5m	容積率が100%である	4時間

		建築物		区域	
	3	用途地域の指定のない区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	容積率が100%である区域 4時間
					容積率が200%である区域 5時間
4	上記以外の区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	すべての区域	4時間
<b>標準処理期間</b>	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。				
<b>設定年月日</b>	平成24年1月1日（最終改正：令和2年4月1日）				
<b>申請時期</b>	随時				
<b>申請方法</b>	本庁4階建築課窓口への提出				
<b>備考</b>	・申請手数料：1件につき 6,400円に現に存する建築物の数に12,000円を乗じて得た額を加算した額				



■建築基準法

(一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し)

**第八十六条の五** 公告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は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第八十六条第一項若しくは第二項若しくは第八十六条の二第一項の規定による認定又は第八十六条第三項若しくは第四項若しくは第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。

2 省略

3 第一項の規定による許可の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告許可対象区域内の建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるときは、当該申請に係る許可を取り消すものとする。

4 特定行政庁は、前二項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

5 第二項又は第三項の規定による取消しは、前項の規定による公告によって、その効力を生ずる。

6 前二項に定めるもののほか、第二項又は第三項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.054

処 分 名	総合的設計による一団地の住宅施設の認定
処 分 の 概 要	一団地の住宅施設に関する都市計画を定める場合においては、建築基準法の規定と異なる基準を定めることができ、この都市計画に基づき建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築物が都市計画に定められた基準に適合しており、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内の住居の環境の保護に支障がないと認めるときは、その建築物については、都市計画に係る建築基準法の規定は適用されません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の6第2項
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：1件につき 27,000円

■ 建築基準法

(総合的設計による一団地の住宅施設についての制限の特例)

**第八十六条の六** 一団地の住宅施設に関する都市計画を定める場合においては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域については、第五十二条第一項第一号に規定する容積率、第五十三条第一項第一号に規定する建蔽率、第五十四条第二項に規定する外壁の後退距離及び第五十五条第一項に規定する建築物の高さと異なる容積率、建蔽率、距離及び高さの基準を定めることができる。

2 前項の都市計画に基づき建築物を総合的設計によって建築する場合において、当該建築物が同項の規定により当該都市計画に定められた基準に適合しており、かつ、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が当該第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の住居の環境の保護に支障がないと認めるときは、当該建築物については、第五十二条第一項第一号、第五十三条第一項第一号、第五十四条第一項及び第五十五条第一項の規定は、適用しない。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.055

処 分 名	移転の認定
処 分 の 概 要	移転とは、同一敷地内に、今ある建築物の位置を変更することをいい、移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めた場合、認定するものです。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 7 第 4 項 建築基準法施行令第 137 条の 16 第 2 号
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 27 年 6 月 1 日（最終改正：平成 28 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	申請手数料：一件につき 27,000 円

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

■建築基準法

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第八十六条の七 省略

2 省略

3 省略

4 第三条第二項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない建築物について政令で定める範囲内において移転をする場合においては、同条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、建築基準法令の規定は、適用しない。

■建築基準法施行令

(移転)

第一三七条の一六 法第八十六条の七第四項の政令で定める範囲は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- 一 移転が同一敷地内におけるものであること。
- 二 移転が交通上、安全上、防火上、避難上、衛生上及び市街地の環境の保全上支障がないと特定行政庁が認めるものであること。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.056

処 分 名	全体計画認定
処 分 の 概 要	<p>1の既存不適格建築物について増築等の工事を行うときに、その工事を2以上に分割する場合において、特定行政庁が工事の全体計画が一定の基準に適合すると認めるときは、段階的な改修をすることができます。</p> <p>段階的な改修を認めるケースとして、耐震改修と防火・避難関係の改修が必要な大規模なテナントビルにおいて、まず早急に耐震改修を行い、その後テナントの移転が必要な防火・避難関係の改修を行うケースが想定されます。</p>
根拠法令等・条項	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の8第1項 建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条の2第1項 ※参考 「建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（H17国住指第667号）別添2「全体計画認定に係るガイドライン」</p>
審 査 基 準	<p>処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。</p>
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設定年月日	平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）
申請時期	随時
申請方法	本庁4階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：1件につき 27,000円

■建築基準法

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和)

**第八十六条の八** 第三条第二項の規定によりこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときにおける同項及び同条第三項の規定の適用については、同条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、同条第三項中「適用しない」とあるのは「適用しない。ただし、第三号又は第四号に該当するものにあつては、第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」と、同項第三号中「工事」とあるのは「最初の工事」と、「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事」とする。

- 一 一の建築物の増築等を含む工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。
- 二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。
- 三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が増大しないものであること。

2～6 省略

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和)

**第八十七条の二** 第三条第二項の規定により第二十七条等の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合（第八十六条の八第一項に規定する場合に該当する場合を除く。）において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときにおける第三条第二項及び前条第三項の規定の適用については、第三条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十七条の二第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、前条第三項中「準用する」とあるのは「準

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

用する。ただし、次条第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」とする。

一 一の建築物の用途の変更に伴う工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること。

二 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること。

三 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性が増大しないものであること。



## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.057

処 分 名	全体計画変更認定
処 分 の 概 要	認定を受けた全体計画に、建築主の事情等により認定計画の変更をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければなりません。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 86 条の 8 第 3 項 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の 25
審 査 基 準	処分の先例がなく、稀であり当分処分が見込まれないものであって、法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。
標準処理期間	許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：1 件につき 27,000 円

■建築基準法

(既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和)

**第八十六条の八** 第三条第二項の規定によりこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けない一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合において、特定行政庁が当該二以上の工事の全体計画が次に掲げる基準に適合すると認めたとしにおける同項及び同条第三項の規定の適用については、同条第二項中「建築、修繕若しくは模様替の工事中の」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事の工事中若しくはこれらの工事の間の」と、同条第三項中「適用しない」とあるのは「適用しない。ただし、第三号又は第四号に該当するものにあつては、第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事に着手するまでは、この限りでない」と、同項第三号中「工事」とあるのは「最初の工事」と、「増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替」とあるのは「第八十六条の八第一項の認定を受けた全体計画に係る二以上の工事」とする。

一～三 省略

2 前項の認定の申請の手續その他当該認定に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

3 第一項の認定を受けた全体計画に係る工事の建築主（以下この条において「認定建築主」という。）は、当該認定を受けた全体計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、特定行政庁の認定を受けなければならない。前二項の規定は、この場合に準用する。

4～6 省略

(全体計画の変更に係る認定を要しない軽微な変更)

**第十条の二十五** 法第八十六条の八第三項（法第八十七条の二第二項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 第三条の二第一項各号に掲げる変更であつて、変更後も全体計画に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合することが明らかなもの

二 全体計画認定を受けた全体計画に係る工事の実施時期の変更のうち、工事の着手又は完了の予定年月日の三月以内の変更

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.058

処 分 名	建築物の用途変更に関する確認
処 分 の 概 要	建築物の用途を変更して特殊建築物としようとするとき、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条第 1 項
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。  ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	35 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 27 年 6 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ ホームページのリンク先（関連）： <a href="https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html">https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html</a>

■ 建築基準法

第八十七条 建築物の用途を変更して第六条第一項第一号の特殊建築物のいずれかとする場合（当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。）においては、同条（第三項、第五項及び第六項を除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条第一項並びに第十八条第一項から第三項まで及び第十四項から第十六項までの規定を準用する。この場合において、第七条第一項中「建築主事の検査を申請しなければならない」とあるのは、「建築主事に届け出なければならない」と読み替えるものとする。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.059

処 分 名	建築設備に関する確認申請
処 分 の 概 要	建築物に設ける建築設備について、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条の 4
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。  ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ホームページのリンク先（関連）： <a href="https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html">https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html</a>

■ 建築基準法

第八十七条の四 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第六条第一項第一号から第三号までに掲げる建築物に設ける場合においては、同項（第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は第十八条第二項（前条第一項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する場合を除き、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条の六、第十八条（第四項から第十三項まで及び第二十五項を除く。）及び第八十九条から第九十条の三までの規定を準用する。この場合において、第六条第四項中「同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に」とあるのは、「その受理した日から七日以内に」と読み替えるものとする。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.060

処 分 名	建築設備に関する完了検査
処 分 の 概 要	建築物に設ける建築設備の工事が完了した場合、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条の 4
審 査 基 準	法令等の定め以上に具体化することが困難であるため、設定しません。  ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日
設 定 年 月 日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申 請 時 期	随時
申 請 方 法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ホームページのリンク先（関連）： <a href="https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html">https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html</a>

■建築基準法

第八十七条の四 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第六条第一項第一号から第三号までに掲げる建築物に設ける場合においては、同項（第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は第十八条第二項（前条第一項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する場合を除き、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条の六、第十八条（第四項から第十三項まで及び第二十五項を除く。）及び第八十九条から第九十条の三までの規定を準用する。この場合において、第六条第四項中「同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に」とあるのは、「その受理した日から七日以内に」と読み替えるものとする。



## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.061

処 分 名	建築設備に関する仮使用の認定
処 分 の 概 要	検査済証の交付を受ける前において、安全上、防火上及び避難上支障がないと認められる場合、建築物に設ける建築設備に係わる仮使用の認定を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 87 条の 4
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。  ◎昭和 53 年 11 月 7 日建設省住指発第 805 号 「工事中の建築物の安全確保について（通達）」 ◎平成 9 年 3 月 31 日建設省住指発第 169 号 「仮使用承認制度の的確な運用について」
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：令和 2 年 4 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・申請手数料：一件につき 120,000 円

■ 建築基準法

第八十七条の四 政令で指定する昇降機その他の建築設備を第六条第一項第一号から第三号までに掲げる建築物に設ける場合においては、同項（第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による確認又は第十八条第二項（前条第一項において準用する場合を含む。）の規定による通知を要する場合を除き、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除く。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条の六、第十八条（第四項から第十三項まで及び第二十五項を除く。）及び第八十九条から第九十条の三までの規定を準用する。この場合において、第六条第四項中「同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に」とあるのは、「その受理した日から七日以内に」と読み替えるものとする。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.062

処 分 名	工作物（煙突等、昇降機等）に関する確認
処 分 の 概 要	工作物（煙突等、昇降機等）について、その計画が建築基準関係規定に適合する場合、確認を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。  ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日（煙突等）、 35 日（昇降機等）
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 27 年 6 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ ホームページのリンク先（関連）： <a href="https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html">https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html</a>

■建築基準法

第八十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除くものとし、第一項及び第四項は、昇降機等については第一項第一号から第三号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第四号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第八条から第十一条まで、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第十五条の二、第十八条（第四項から第十三項まで及び第二十四項を除く。）、第二十条、第二十八条の二（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十二条、第三十三条、第三十四条第一項、第三十六条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十八条、第四十条、第三章の二（第六十八条の二十第二項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第八十六条の七第一項（第二十八条の二（第八十六条の七第一項の政令で定める基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第八十六条の七第二項（第二十条に係る部分に限る。）、第八十六条の七第三項（第三十二条、第三十四条第一項及び第三十六条（昇降機に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第九十条の規定を、昇降機等については、第七条の六、第十二条第一項から第四項まで、第十二条の二、第十二条の三及び第十八条第二十四項の規定を準用する。この場合において、第二十条第一項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.063

処 分 名	工作物（煙突等、昇降機等）に関する完了検査
処 分 の 概 要	工作物（煙突等、昇降機等）の工事が完了した場合、建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。  ◎建築基準関係規定（建築基準法第 6 条第 1 項）
標準処理期間	7 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 27 年 6 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：春日部市手数料条例第 2 条及び別表第 2 に定める額 ・ ホームページのリンク先（関連）： <a href="https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html">https://www.city.kasukabe.lg.jp/jigyoshamuke/kenchiku_kaihatsu/kenchikunitomonautetsuzuki/1/index.html</a>

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

■建築基準法

第八十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除くものとし、第一項及び第四項は、昇降機等については第一項第一号から第三号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第四号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第八条から第十一条まで、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第十五条の二、第十八条（第四項から第十三項まで及び第二十四項を除く。）、第二十条、第二十八条の二（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十二条、第三十三条、第三十四条第一項、第三十六条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十八条、第四十条、第三章の二（第六十八条の二十第二項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第八十六条の七第一項（第二十八条の二（第八十六条の七第一項の政令で定める基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第八十六条の七第二項（第二十条に係る部分に限る。）、第八十六条の七第三項（第三十二条、第三十四条第一項及び第三十六条（昇降機に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第九十条の規定を、昇降機等については、第七条の六、第十二条第一項から第四項まで、第十二条の二、第十二条の三及び第十八条第二十四項の規定を準用する。この場合において、第二十条第一項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。

## 申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署:都市整備部建築課 No.064

処 分 名	工作物（昇降機等）に関する仮使用の認定
処 分 の 概 要	検査済証の交付を受ける前において、安全上、防火上及び避難上支障がないと認められる場合、工作物（昇降機等）に係わる仮使用の認定を行います。
根拠法令等・条項	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 88 条第 1 項
審 査 基 準	法令の定め以上に具体的な基準を定めることが困難であるため設定することはできません。  ◎昭和 53 年 11 月 7 日建設省住指発第 805 号 「工事中の建築物の安全確保について（通達）」 ◎平成 9 年 3 月 31 日建設省住指発第 169 号 「仮使用承認制度の的確な運用について」
標準処理期間	30 日
設定年月日	平成 17 年 10 月 1 日（最終改正：平成 27 年 6 月 1 日）
申請時期	随時
申請方法	本庁 4 階建築課窓口への提出
備 考	・ 申請手数料：一件につき 120,000 円

根拠法令及び  
関係法令等の抜粋

■ 建築基準法

第八十八条 煙突、広告塔、高架水槽、擁壁その他これらに類する工作物で政令で指定するもの及び昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類する工作物で政令で指定するもの（以下この項において「昇降機等」という。）については、第三条、第六条（第三項、第五項及び第六項までを除くものとし、第一項及び第四項は、昇降機等については第一項第一号から第三号までの建築物に係る部分、その他のものについては同項第四号の建築物に係る部分に限る。）、第六条の二（第三項を除く。）、第六条の四（第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第七条から第七条の四まで、第七条の五（第六条の四第一項第一号及び第二号の建築物に係る部分に限る。）、第八条から第十一条まで、第十二条第五項（第三号を除く。）及び第六項から第九項まで、第十三条、第十五条の二、第十八条（第四項から第十三項まで及び第二十四項を除く。）、第二十条、第二十八条の二（同条各号に掲げる基準のうち政令で定めるものに係る部分に限る。）、第三十二条、第三十三条、第三十四条第一項、第三十六条（避雷設備及び昇降機に係る部分に限る。）、第三十七条、第三十八条、第四十条、第三章の二（第六十八条の二十第二項については、同項に規定する建築物以外の認証型式部材等に係る部分に限る。）、第八十六条の七第一項（第二十八条の二（第八十六条の七第一項の政令で定める基準に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、第八十六条の七第二項（第二十条に係る部分に限る。）、第八十六条の七第三項（第三十二条、第三十四条第一項及び第三十六条（昇降機に係る部分に限る。）に係る部分に限る。）、前条、次条並びに第九十条の規定を、昇降機等については、第七条の六、第十二条第一項から第四項まで、第十二条の二、第十二条の三及び第十八条第二十四項の規定を準用する。この場合において、第二十条第一項中「次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準」とあるのは、「政令で定める技術的基準」と読み替えるものとする。