

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 14 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。

(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>
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