

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認定基準

I 適用の範囲等

1 適用の範囲

本認定基準は、建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項若しくは第2項、法第86条の2、神奈川県建築基準条例（以下「条例」という。）第52条の15第1項若しくは第2項又は条例第52条の16の規定における認定に係る審査にあたり適用するものとする。

ただし、本認定基準の運用開始以前にこれらの規定により認定された計画又は計画の部分については、適用しない。

また、本認定基準を適用することが必ずしも適切でないと思われる場合には、建築指導課と調整することとする。

2 対象区域の規模

認定に係る区域（以下「対象区域」という）の面積は、原則として500㎡以上とする。

ただし、対象区域内の敷地の数が2であり、それぞれの敷地における建築物の主要用途が一戸建ての住宅、2戸長屋、2戸以下の共同住宅又は政令第130条の3に規定する兼用住宅の場合はこの限りでない。

3 対象区域の接道条件

対象区域は、その外周の7分の1以上が道路に接することとする。この際、接する長さは2カ所以上の合計によることも可とするが、個々の接道部分の長さは、4m以上であることとする。

上記2のただし書に係る認定については、対象区域は3m以上道路に接していればよいこととする。

II 対象区域内の建築物に対する基準

1 建築物と道路に関する基準

(1) 対象区域内の通路の配置

ア 対象区域内には次による幅員を有する通路又は広場状の空地を設けることとする。

ア 対象区域内の各建築物から対象区域が接する道路までの通路の幅員は、その通路の部分を利用する建築物の床面積の合計の区分に応じて、次の表に定める幅員以上とする。

通路の部分を利用する建築物の床面積の合計	当該部分の通路の幅員
100㎡以内のもの	1.5m
100㎡を超え、300㎡以内のもの	2m
300㎡を超え、500㎡以内のもの	3m
500㎡を超え、1,000㎡以内のもの	4m
1,000㎡を超えるもの	6m

イ 対象区域内に劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場（以下「興行場等」という。）

の用途に供する建築物が含まれる場合、当該興行場等の客用の出口から対象区域内が接する道路までの通路の幅員は、その客席の床面積の合計の区分に応じて次の表に定める幅員以上とする。

客席の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員
200㎡以内のもの	4 m
200㎡を超え、300㎡以内のもの	5.4m
300㎡を超え、600㎡以内のもの	8 m
600㎡を超えるもの	11m

ただし、対象区域が2以上の道路に接し、かつ、当該興行場等の客用の出口からそれぞれの道路に通ずる通路を設ける場合には、当該通路の幅員については、客席の床面積の合計に応じ次の表によることができる。

客席の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員	
	1の通路	他の通路
300㎡を超え、600㎡以内のもの	6 m以上	4 m以上
600㎡を超えるもの	8 m以上	6 m以上

- (ウ) 対象区域内に条例第26条第1項に規定する大規模店舗又はマーケット（以下「大規模店舗等」という。）の用途に供する建築物が含まれる場合、当該大規模店舗等の客用の出口から対象区域内が接する道路までの通路の幅員は、その用途に供する部分の床面積の合計の区分に応じて次の表に定める幅員以上とする。

大規模店舗等の用途に供する部分の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員
1,000㎡以内のもの	4 m
1,000㎡を超え、2,000㎡以内のもの	6 m
2,000㎡を超え、3,000㎡以内のもの	8 m
3,000㎡を超えるもの	11m

ただし、対象区域が2以上の道路に接し、かつ、当該大規模店舗等の客用の出口からそれぞれの道路に通ずる通路を設ける場合には、当該通路の幅員については、当該用途に供する部分の床面積の合計に応じ次の表によることができる。

大規模店舗等の用途に供する部分の床面積の合計	対象区域内の通路の幅員	
	1の通路	他の通路
1,000㎡を超え、2,000㎡以内のもの	5.4m以上	4 m以上
2,000㎡を超え、3,000㎡以内のもの	6 m以上	5.4m以上
3,000㎡を超えるもの	8 m以上	6 m以上

- イ 対象区域内の通路は、両端が道路に接続したものであることとする。ただし、次のいずれかに該当するものは、その一端のみが道路に接続したものとすることができる。

- ・道路からの延長が35m以下の場合

- ・道路からの延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに自動車の転回広場が設けられている場合
 - ・幅員が6m以上の場合
- ウ 対象区域が幅員の異なる2以上の道路に接する場合の区域内の通路は、幅員が最大の道路に接続していなければならない。ただし、避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。
- エ 対象区域内の通路は側溝、縁石等により境界を明確にすることとする。

(2) 接続する敷地同士が接する長さ

- ア 対象区域内の各建築物の敷地は、別に規定する対象区域内通路の幅以上かつ4m以上で接続するものであること。ただし、避難及び通行の安全上支障がないと認められる場合は、この限りでない。
- イ 対象区域に道路を含む場合は、その道路を介して対面する敷地は、その道路がないものとして前項の規定を適用する。

2 延焼防止等防火上の基準

本項目は、法第84条の2に規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分については適用しない。

(1) 建築物の防火性能

対象区域内の各建築物は、次のいずれかに該当するものとする。

- ・主要構造部が耐火構造であるもの
- ・法第2条第9号の3イ又は口のいずれかに該当するもの

ただし、次のいずれかに該当する建築物は、別に法令より規定される場合を除き、この限りでない。

- ・既存建築物（外壁及び軒裏が防火構造であるもの）
- ・主たる用途の建築物に附属する延べ面積50㎡以内の平屋建ての建築物（自動車車庫、自転車置場、物置等）

(2) 開口部に関する基準

- ア 対象区域内の2以上の建築物相互の外壁間の距離により延焼のおそれのある部分が生じる場合で、当該部分に設ける開口部に、政令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けない場合にあっては、当該開口部を対面させない計画とすること。
- イ 対象区域の境界線、道路中心線からの距離により延焼のおそれのある部分が生じる場合は、当該部分に設ける開口部には政令第109条に規定する防火戸その他の防火設備を設けること。

3 採光、通風等に関する基準

(1) 建築物間の水平距離

ア 対象区域の外周線（対象区域の外周が道路に接する場合はその道路の中心線とする。以下同じ。）と対象区域内の建築物（附属する門扉は除く。以下同じ。）との水平距離は、対象区域の外周線に面する建築物の各部分の高さを次の表に掲げる数値で除した数値かつ50cm以上とする。ただし、当該水平距離が5m以上の場合はこの限りでない。

地 域 又 は 区 域	除する数値
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域	2.5

準工業地域、工業地域又は工業専用地域	4
近隣商業地域、商業地域又は用途地域の指定のない区域	5

イ 対象区域内の建築物の各部分相互の水平距離は、それぞれの建築物の各部分の高さに応じ、当該高さを前項の表に掲げる数値で除した数値かつ50cm以上とする。ただし、当該水平距離が5m以上の場合はこの限りでない。

(2) 建築物の高さ

対象区域内の個々の敷地の建築物に対する道路斜線制限又は隣地斜線制限は、同一敷地内とみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を超えて適用し、次の各号によること。

ア 道路斜線

- ・法第56条第2項及び第4項の特例は、対象区域内の建築物から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものにより適用する。
- ・政令第132条（2以上の前面道路がある場合）の特例は、個々の敷地に存する建築物について適用する。

イ 隣地斜線

- ・高さが用途地域に応じ20m又は31mを超える部分を有する建築物の隣地斜線制限に係るセットバックについては、当該部分から隣地境界線となる対象区域境界線までの水平距離のうち最小のものについて適用する。

4 日影に関する基準

ア 対象区域内では、次の表(ア)欄に掲げる地域又は地区内にある同表(イ)欄に該当する建築物で新たに建築するものについては、冬至日の真太陽時による午後8時から午前4時までの間において、それぞれ、当該建築物が、対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分（当該部分が同表(ウ)欄項に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合は、(ウ)欄による高さの部分）に対して、同表(エ)欄に掲げる時間以上の日影を生じさせてはならない。ただし、建築する建築物と他の建築物との土地の高低差が大きい場合は、対象区域全体の平均地盤面に代えて、実際の状況を勘案して高さを設定すること。

なお、この基準における平均地盤面からの高さとは、対象区域内の建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さにおける水平面からの高さをいう。

(ア)地域又は地区	(イ)制限を受ける建築物	(ウ)平均地盤面からの高さ	(エ)日影時間
第1種低層住居専用地域又は第2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	3時間
第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	4時間
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	同上	同上	5時間
用途地域の指定のない区域（市街化調整区域、風致地区、条例第53条第2項各号に掲げる区域を除く）	同上	同上	4時間
商業地域又は工業地域	同上	同上	5時間

- イ 前項の制限を受ける建築物の敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が5 m未満の場合は、敷地境界線から5 mの部分を対象とする。
- ウ 居住の用に供する部分に窓その他の開口部を有しない場合、前2項の規定は当該開口部を有しない部分には適用しない。
- エ 対象区域が2以上の用途地域にわたる場合は、各々の居住用建築物の部分が属する用途地域に応じた制限を適用する。

5 その他

(1) 自動車車庫

- ア 対象区域内の自動車車庫については、条例第48条（自動車用の出口）の規定を準用する。
この場合、当該車庫の出口が直接道路に面している場合を除き、「道路」とあるのを「対象区域内通路」と読み替えて適用する。
- イ 自動車車庫が対象区域内通路を通じて道路に接続している場合は、前項に加えて、当該対象区域内通路と道路との接続部分を当該自動車車庫の出口として条例第48条の規定を準用する。
- ウ 自動車車庫は、騒音、ライトグレア及び排気ガスが周辺環境を害することがないように配置、構造とすること。

(2) 容積率・建ぺい率

- ア 対象区域内の各敷地の容積率及び建ぺい率は、原則、それぞれ指定容積率、指定建ぺい率の1.5倍を超えないこととするが、これによりがたい場合は別途建築指導課と調整する。
- イ 対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる2以上の地域にわたる場合の各敷地の容積率、建ぺい率は、本認定制度を適用した場合において当該対象区域を一敷地とみなして適用される容積率、建ぺい率の上限の1.5倍の値と、本認定制度を適用しないとした場合の各敷地の容積率、建ぺい率の上限の最小値の1.5倍の値のうち、小さい方の値を超えないこと。