

〈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による〉

適合状況チェックリスト

平成 年 月 日作成

申請者氏名		敷地の位置	
作成者氏名		連絡先	TEL FAX

第1 運用に当たっての基本的な考え方

法適用条	内 容	設 計 内 容	判 定
法第86条第1項 " 第2項	申請者が当該認定に係る区域内の他の土地の所有権又は借地権を有する者（以下「他の土地の所有者等」という。）の同意を得ていること。		
法第86条の2 第2項	申請者が他の土地の所有者等に対し、当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を確認すること。		
共 通 事 項	申請者に対し当該認定により、当該認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること、また、今後当該認定に係る区域内で建替え等を行う際には別途認定が必要となる旨の説明及び申請者が他の土地の所有者等に対しその旨の説明を行ったことの確認。		
共 通 事 項	土地所有者等の当事者間で結ばれた約束について、建築協定、民事上の契約、登記が積極的に行われていることが望ましい。		

第2 適用範囲

第3の認定準則及び第4の技術的基準は、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定（以下「認定」という。）について適用する。

第3 認定準則

法適用条	内 容	設 計 内 容	判 定
共 通 事 項	認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等に関わらず、適用の対象となるものであること。	用途 規模 地上 階 地下 階 構造	
法第86条第1項	認定（一団地の総合的設計制度の運用）に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築されるものであること。ただし、同条第4項又は第5項に規定する工区区分を行う場合における同条第1項の規定による認定については、この限りではない。		
法第86条第2項	認定（連担建築物設計制度の運用）に係る建築物の敷地は相互に接続するものであること。（当該認定に係る各建築物の敷地は、必要な幅員の通路の設置が可能となるような長さで接するものであること。）		

第4 技術的基準

1 対象区域内における規制の適用

(1) 建築物と道路に関する審査

号	内 容	設 計 内 容	判 定
①	対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていること。（「十分な幅員」とは4メートル以上を原則とするが、建築物が小規模な場合、防火上の措置がなされている構造である場合など、避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあっては、この限りでない。）		
②	対象区域内の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置であること。		

(2) 延焼防止等防火上の審査

号	内 容	設 計 内 容	判 定
①	対象区域内の建築物相互間については法第23条（外壁耐火）、第62条第2項（準防火地域内の木造建築物）及び第64条（開口部の防火戸）に規定する制限に適合すること。		
②	認定を受けた耐火構造の建築物相互の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の設備を設けない場合については、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。		

(3)採光、通風等の審査

号	内 容	設 計 内 容	判 定
①	対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に適切な距離が確保されているなど、採光、通風上有効な空地等が設けられているものであること。		
②	認定を受けた建築物に対する採光規定（法第28条）の適用における有効面積の算定（建築基準法施行令（以下「令」という。）第20条）については、隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定されることとなるため、この場合において当該規定による制限に適合するものであること。		

(4)日影の審査

号	内 容	設 計 内 容	判 定
	対象区域内で日影規制の対象となる区域内に建築する中高層建築物を対象とし、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に対して、当該建築する建築物が存する区域における法第56条の2の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものであること。		

(5)その他

号	内 容	設 計 内 容	判 定
①	認定を受けた建築物に付属する自動車車庫については、その位置が、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されているものであること。		
②	対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる二以上の区域にわたる場合は、容積率等の移動により市街地の環境上支障がない計画であること		

2 対象区域外に対する規制の適用

号	内 容	設 計 内 容	判 定
(1)	法第86条第1項の規定による認定を複数の街区に適用する場合において、単独の街区のみに当該規定を適用する場合の限度を超えた容積率となる建築計画を含むものについては、周辺の市街地の環境上支障がないこと		
(2)	道路斜線制限及び隣地斜線制限（法第56条）の規定に適合すること。		
(3)	日影規制（法第56条の2）の規定に適合すること。（複合日影に対応）		

3 標示

号	内 容	設 計 内 容	判 定
	対象区域内の通路内等適当な位置に、対象区域を示した上で、各建築物が認定を受けたものである旨を標示するものとする。（通路の位置を配置図に付す）		

4 設計者の捺印

	内 容	設 計 内 容	判 定
	委任状の添付、図面に設計者の捺印漏れがないかの確認		