

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

制定：2001年（平成13年）7月1日
改訂：2013年（平成25年）9月11日
改訂：2020年（令和2年）3月1日

藤沢市計画建築部建築指導課

目次

第1章 総則	2
第1条 目的	
第2条 用語の定義	
第2章 適用範囲	2
第3条 適用区域	
第4条 対象区域の規模	
第5条 認定の単位	
第6条 対象区域と前面道路との関係	
第7条 対象区域内の敷地相互の関係	
第3章 設計基準	4
第8条 対象区域内と通路の関係	
第9条 延焼防止等防火上の基準	
第10条 採光、通風等に関する基準	
第11条 建築物の高さ	
第12条 日影に関する基準	
第13条 容積率及び建蔽率	
第14条 歩道状空地の確保	
第15条 緑地	
第16条 コミュニティ広場	
第4章 維持管理等	8
第17条 対象区域及び建築物の維持管理	
第18条 対象区域内建築物等維持管理者の選任等	
第19条 維持管理に関する継承	
第20条 標示板の設置	
第5章 認定の手続き等	9
第21条 同意書の提出等	
第22条 敷地分割の制限	
第6章 認定基準の特例	10
第23条 基準制定前の特例等	
別記各様式	11

第1章 総則

(目的)

第1条 この認定基準は、建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項若しくは同条第2項又は法第86条の2第1項（以下「法第86条第1項等」という。）の規定に基づく認定に関して、総合的見地からする設計の基準と周辺への環境に配慮するための基準を定めることにより、本認定制度の適正な運用を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この基準において使用する用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）で使用する用語の例によるほか、それぞれ次に定めるところによる。

- (1) 条例 藤沢市建築基準等に関する条例（平成30年藤沢市条例第10号）をいう。
- (2) 対象区域 法第86条第1項等の規定による認定を受ける建築物の一団の敷地の区域をいう。
- (3) 公告対象区域 法第86条第8項の規定により、すでに公告されている区域をいう。
- (4) 一団地の総合的設計制度 法第86条第1項の規定に基づく認定をいう。
- (5) 連担建築物設計制度 法第86条第2項の規定に基づく認定をいう。
- (6) 区域内通路 道路まで避難上有効に通ずる対象区域内の通路をいう。
- (7) 道路斜線制限 法第56条第1項1号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。
- (8) 隣地斜線制限 法第56条第1項第2号の規定による建築物の各部分の高さに関する制限をいう。
- (9) 日影規制 法第56条の2の規定による日影による中高層の建築物の高さの制限をいう。
- (10) 緑地 樹林地、草地又は水辺等が一体となって良好な自然環境を形成している土地をいう。
- (11) コミュニティ広場 敷地内の建築物の居住者又は利用者が日常自由に利用できる空地で、コミュニティの形成の場として活用される空間をいう。

第2章 適用範囲

(適用区域)

第3条 対象区域は、その区域の全てが市街化区域に属していなければならないものとする。

(対象区域の規模)

第4条 対象区域の面積の規模は、次の表1に掲げる対象区域が属する用途地域の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以上であるものとする。

表1

対象区域の過半が属する用途地域	対象区域の規模
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	1,000平方メートル
その他の用途地域	500平方メートル

(認定の単位)

第5条 一団地として認定する区域は、隣地境界線及び道路境界線で区画される区域とする。ただし、幅員が6メートル以下で通過交通のおそれがない道路であり、かつ、市長が各建築物の位置が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特に認めたものについては、当該道路を挟んだ区域とすることができるものとする。

2 一団の土地の区域として認定する区域は、隣地境界線及び道路境界線で区画される区域とする。

(対象区域と前面道路との関係)

第6条 対象区域は、次の表2に掲げる対象区域が位置する用途地域等の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる幅員以上の道路に接し、かつ、その接する長さは6メートル以上とする。

表2

対象区域の過半が属する用途地域	幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6メートル
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8メートル

(対象区域内の敷地相互の関係)

第7条 対象区域内の各敷地は、各敷地の外周長さの8分の1以上が他の敷地に相互に接しているものとする。

2 対象区域内の各敷地の境界には塀等を設けないものとする。ただし、安全上又は用途上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。

第3章 設計基準

(対象区域と通路の関係)

第8条 対象区域内の各敷地は、道路又は区域内通路に有効に接するものとする。

- 2 前項の規定による区域内通路は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 区域内通路の幅員は、6メートル以上とすること。
 - (2) 区域内通路は、原則として歩車分離とすること。
 - (3) 区域内通路は、第6条に規定する道路に有効に接続すること。
 - (4) 区域内通路は、原則として行き止まりとしないこと。ただし、区域内通路の終端及び中間点に自動車の転回広場等を設け、緊急自動車等の消防活動等に支障がないと認められる場合は、この限りでない。
 - (5) 区域内通路は、原則として縦断勾配が12パーセント以下とし、階段状としないこと。
 - (6) 区域内通路は、側溝又は縁石等により境界を明確にすること。
- 3 対象区域内の各敷地は、条例第11条、第28条、第35条及び第50条の規定を準用するものとする。この場合において、「道路」とあるのは「道路又は区域内通路」と、「道路の幅員」とあるのは「道路の幅員、区域内通路の幅員、又は道路と一体で計画する公共の用に供する空地と当該道路との合計の幅員」と読み替えるものとする。ただし、建築物の敷地の周囲に広い空地等があり、市長が安全上支障がないと認められるものは、この限りでない。
- 4 対象区域内の各敷地は、条例第12条、第30条、第31条、第33条第2項、第34条第1項第4号、第36条、第37条第1項及び第39条の規定を準用する。この場合において、「道路」とあるのは「道路又は区域内通路」と読み替えるものとする。
- 5 対象区域が幅員の異なる2以上の道路に接する場合、区域内通路は幅員が最大の道路に接続するものとする。ただし、市長が避難及び通行において安全上支障がないと認められるものは、この限りでない。

(延焼防止等防火上の基準)

第9条 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。ただし、外壁及び軒裏が防火構造である既存建築物及び主たる用途の建築物に附属する床面積50平方メートル以内の平屋建ての建築物で、自動車車庫、自転車置場又は物置その他これらに類するものの用途に供する建築物についてはこの限りでない。

- (1) 主要構造部が耐火構造であるもの。
 - (2) 法第2条第9号の3イ又はロのいずれかに該当するもの。
- 2 対象区域内の建築物に設ける開口部の基準は、次の各号に掲げるものとする

る。

- (1) 対象区域内の2以上の建築物相互の外壁間の距離による延焼のおそれのある部分に設ける開口部に、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つては、当該開口部を対面させないものとする。
 - (2) 対象区域の境界線及び道路中心線からの距離による延焼のおそれのある部分に設ける開口部には、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 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、第1項及び第2項の規定は適用しないものとする。

(採光、通風等に関する基準)

第10条 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3に掲げる数値で除した数値、かつ、50センチメートル以上とする。ただし、当該水平距離が表4に掲げる数値以上の場合、この限りでない。

表3

地域	除する数値
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域、第二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
近隣商業地域又は商業地域	5

表4

地域	水平距離
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	7メートル
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	5メートル
近隣商業地域又は商業地域	4メートル

- 2 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、当該高さを表3に掲げる数値で除した数値、かつ、50センチメートル以上とする。ただし、当該水平距離が表4に掲げる数値以上の場合、この限りでない。
- 3 連担建築物設計制度における既存建築物については、地階を除く階数が2以下で、法第2条第9号の3イ又はロのいずれかに該当するものは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

(建築物の高さ)

第11条 対象区域内の各敷地の建築物に対する道路斜線制限及び隣地斜線制限は、適用距離内において敷地境界線を超えて適用し、次の各号の基準に適合するものとする。

- (1) 道路斜線制限の法第56条第2項及び同法同条第4項の規定の適用については、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とする。
- (2) 道路斜線制限の令第132条の規定の適用については、各敷地に存する全ての建築物とする。
- (3) 隣地斜線制限の適用について、建築物の部分から隣地境界線となる対象区域境界線までのうち最小のものについて適用するものとする。

(日影に関する基準)

第12条 対象区域外に対する日影の基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 日影規制の適用に当たっては、対象区域内のすべての建築物による複合日影が適合するものとする。
 - (2) 法第56条の2の規定に準じて日影規制を適用した場合に、対象区域内の各敷地の建築物の日影が適合するものとする。
- 2 対象区域内の各敷地の建築物を対象とし、法第56条の2の規定に準じて日影規制を適用した場合に、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（当該外壁面に開口部を有しない部分を除く。）に対して、当該建築物が位置する区域における日影規制を勘案し、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とする。なお、具体的な測定方法及び規制時間は次に定めるものとする。
- (1) 日影の測定高さは、居住の用に供する部分のバルコニーの開放部分（バルコニーがない場合は窓面）の中心の高さとする。ただし、当該部分の高さが法別表第4（は）欄の各号に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合は、同号に掲げる高さを測定高さとする。
 - (2) 日影の測定位置は、居住の用に供する部分のバルコニーの腰壁又は手すりの屋外側の面（バルコニーがない場合は外壁の屋外側の面）とする。ただし、敷地境界から測定位置までの水平距離が5メートル未満の場合は、敷地境界から5メートルの位置を測定位置とする。
 - (3) 日影の規制時間については、当該建築物が位置する区域における法別表第4（に）欄の水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲における日影時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。

(容積率及び建蔽率)

第13条 対象区域内の容積率及び建蔽率の基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 対象区域内の各敷地の容積率及び建蔽率は、法第52条第1項で規定する容積率及び法第53条第1項で規定する建蔽率の1.5倍を超えないこと。
- (2) 対象区域内に道路がある場合、道路を隔てた容積率及び建蔽率の移転は適用しないこと。
- (3) 対象区域が容積率制限又は建蔽率制限の異なる2以上の地域にわたる場合の各敷地の容積率及び建蔽率は、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、建蔽率の上限の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、建蔽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。
- (4) 対象区域内の建蔽率は、法第53条第1項で規定する建蔽率に0.9を乗じた数値を超えないこと。

(歩道状空地の確保)

第14条 対象区域内には、歩道状空地を設けるものとする。

2 前項の規定により設ける歩道状空地は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 対象区域が接する道路に沿って設けるもので、有効幅員1.5メートル以上であること。
 - (2) 対象区域が接する道路にすでに歩道があるもので、その歩道の幅員が1.5メートル未満の場合、対象区域と歩道の接する部分の全てにわたって歩道と一体とした有効幅員が1.5メートル以上であること。
- 3 前項の規定は、地形の状況によりやむを得ないと認める場合で、対象区域内にこれに替わる区域内通路を設けたものについては適用しない。

(緑地)

第15条 対象区域内には、緑地を設けるものとし、対象区域面積の15パーセント（近隣商業地域及び商業地域は除く。）以上とする。

(コミュニティ広場)

第16条 対象区域内には、コミュニティ広場を設置するものとする。

2 前項の規定により設けるコミュニティ広場は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 対象区域面積の3パーセント以上のコミュニティ広場を1箇所以上設けるものとする。ただし、対象区域面積が3000平方メートル未満の場合には、設ける箇所数を2以上とすることができない。

- (2) コミュニティ広場は、区域内通路及び緑地と重複することはできないものとする。

第4章 維持管理等

(対象区域及び建築物の維持管理)

第17条 建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者は、次に掲げる事項を踏まえ対象区域内の土地及び建築物を適正に維持管理するものとする。

- (1) 法第86条第1項等の認定を受けていることから、対象区域内の複数の建築物が、法上一体的なものとして、容積率制限や建蔽率制限等の特例対象規定が適用されていること。
- (2) 対象区域内での建て替え、増築等を行う場合には改めて認定が必要となること。
- (3) 対象区域内には、避難及び通行の安全の確保のための対象区域内通路が設けられているため適切に維持すること。
- (4) 対象区域内通路は他の用途に使用又は変更できないこと。
- (5) 建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。

(対象区域内建築物等維持管理者の選任等)

第18条 建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者は、当該対象区域及び建築物等の日常の維持管理について、対象区域内建築物等維持管理者（以下「維持管理者」という。）を選任し、別記第1号様式を、当該維持管理者の誓約書とともに市長に提出するものとする。

- 2 維持管理者は、対象区域内を適正に管理するものとする。
- 3 維持管理者に変更が生じた場合は、変更後の維持管理者は、対象区域内建築物等維持管理者（変更）届を市長に提出するものとする。
- 4 維持管理を業者に委託する場合は、維持管理者は管理委託契約書に対象区域及び建築物等の維持管理に関する事項を明記するものとする。
- 5 建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者は、対象区域及び建築物等の計画内容を示した認定通知書等を適正に保管するものとする。

(維持管理に関する継承)

第19条 対象区域内の土地又は建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、建築主、当該土地及び建築物の所有者並びにこれに係わる宅地建物取引業者は、売買契約書（賃貸の場合は賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約等に第17条に関する事項を明記し、買い主又は入居者等に十分周知す

るものとする。

(標示板の設置)

第20条 申請者及び建築主等は、次の各号に掲げる事項を標示した別記第2号様式で定める標示板を作成し、対象区域内の通路等人目につきやすい適切な位置に設置するものとする。

- (1) 各建築物が認定を受けたものである旨
- (2) 配置図（対象区域内の通路の位置を明らかにしたもの）
- (3) 建築主及び管理責任者の氏名
- (4) 認定を受けた年月日
- (5) 認定番号

第5章 認定の手続き等

(同意書の提出等)

第21条 一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の申請をする際に、申請者以外に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（以下「土地所有者等」という。）がいる場合は、申請者はこれらの者の同意を得たことを証する別記第3号様式による書面を提出するものとする。

2 公告対象区域内に認定を受けた建築物以外の建築物を建築するため、変更認定の申請をする際に、申請者以外に土地所有者等がいる場合は、申請者はあらかじめこれらの者に十分に説明を行い、説明のために講じた措置を記載した別記第4号様式による書面を提出するものとする。

3 公告対象区域について、認定の取消しを申請する場合は、申請者は公告対象区域内の土地所有者等全員の合意によるものであることを証する別記第5号様式による書面を提出するものとする。なお、認定の取消しの際には、当該取消しにより、違法な建築物が生じないようにするものとする。

(敷地分割の制限)

第22条 この基準により認定を受けた敷地は、建築物を含むか否かに係わらず、敷地分割を認めないものとする。ただし、敷地分割について、その部分が法及びその他関係法令等に適合し、かつ残余の部分がこの基準に適合する場合はこの限りでない。

この場合、分割した区域の残余部分については、従前の対象区域全体の認定の取消しを行うと同時に、再度認定を受けるものとする。

第6章 認定基準の特例

(基準制定前の特例等)

第23条 この基準制定以前に法第86条第1項等（改正前のこの規定と同じ趣旨のものを含む）の認定を受けた公告対象区域内、又は、その区域の全部を含む新たな対象区域内において、法第86条第1項等の認定を受ける場合で、既存の建築物等でこの基準に不適合となる部分については、法の趣旨に照らして、基準の一部を適用しないことができるものとする。

2 建築計画の内容又は対象区域周辺の状況から、法の趣旨に照らしてこの基準を適用することが必ずしも適切でないと認められた場合には、この基準によらないことができるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この認定基準は、2020年（令和2年）3月1日から施行する。
- 2 2001年（平成13年）7月1日施行（平成25年9月11日改正）の「一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定基準」は、この認定基準の施行日に廃止する。

(経過措置)

- 3 この認定基準は、施行の日以後にする法第86条第1項等の認定申請について適用し、同日前に法第86条第1項等の認定申請がされたものについては、なお従前の例による。

対象区域内建築物等維持管理者（変更）届

年 月 日

藤 沢 市 長 様

届 出 者

住 所

氏 名

印

連絡先

次の者を、対象区域内建築物等の維持管理者とし選任しましたので、届け出ます。
なお、維持管理者に変更が生じた場合には、事前に変更届を提出いたします。

対象区域内建築物等維持管理者

住 所

氏 名

印

連絡先

- 1 対象区域の所在地
- 2 土地の所有者
- 3 建築物の所有者

誓 約 書

私は、上記の対象区域内建築物等を適正に維持管理することを誓約します。

対象区域内建築物等維持管理者

住 所

氏 名

印

対象区域内に設ける標示板の様式

建築基準法第86条第 項認定区域標示板	
<p>この区域は、建築基準法第86条第項の規定に基づき認定されたもので、一定の複数建築物に対する制限の特例を受ける区域としての良好な環境形成を図り、総合的に計画がなされたものです。</p> <p>。なお、建築物の増改築または土地利用の変更をする場合は、再度認定を受けなければなりません。</p>	<p>対象区域内の配置図</p>
認定年月日	
認定番号	第 号
特定行政庁	藤 沢 市
管理者名	
建 築 主	

- (1) 標示板は、材質をステンレス製等の耐候、耐久性に富んだものとし、堅固に固定するものとする。
- (2) 管理者は、標示板が破損した場合は、すみやかに修復するものとする。
- (3) 標示板の大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とする。
- (4) 対象区域の配置図には次の事項を明示するものとする。
 - ・方位、認定区域の境界線、対象区域内における建築物の位置、用途、通路、広場等の位置、敷地に接する道路の位置及び標示板の位置（現在地）

認定同意書

(申請者氏名) 申請に係る建築基準法第86条第 項に基づく認定申請書及び添付図書に記載されている内容について、申請者より下記事項の説明を受けた上で、同内容により認定を受けることについて、同意します。

- (1) 本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
- (2) 今後本申請に係る区域内で建替等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

	権利の種別	土地の地名・地番	土地権利者住所・氏名	印
対象区域内の土地に関する権利				
備考				

(注意)

- 1 「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。
- 2 「印」は実印とし、印鑑証明書を添付してください。
- 3 「備考」の欄には、権利者についての特記事項があれば記入してください。

認定計画説明報告書

年 月 日

藤 沢 市 長

住所
申請者
氏名 印

建築基準法第86条の2第1項の認定に関し、建築物の計画について、関係権利者に対して下記事項等の説明を行いましたので報告します。

- (1) 本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
- (2) 今後本認定に係る区域内で建替等を行う場合にあっては別途認定が必要となること

権利の種類別		説明日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名			印
説明場所			
権利の種類別		説明日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名			印
説明場所			
権利の種類別		説明日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名			印
説明場所			
権利の種類別		説明日	年 月 日
土地の地名・地番			
土地権利者住所 ・氏名			印
説明場所			

(注意)

- 1 「権利の種類別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。
- 2 申請者及び土地所有者の氏名を本人が自筆で記入したときは、押印を省略することができます。

認定取消合意書

年 月 日

(申請者氏名) 申請に係る認定取消申請書及び添付図面に記載されているとおり建築基準法第86条 第 項の規定による認定の取消しについて、合意します。

取消しを行う認定 当初認定日： 年 月 日
 認定番号： 第 号

	権利の種別	土地の地名・地番	土地権利者住所・氏名	印
対象区域内の土地に関する権利				
備考				

(注意)

- 1 「権利の種別」の欄は、所有権又は借地権のいずれかを記入してください。
- 2 「印」は実印とし、印鑑証明書を添付してください。
- 3 「備考」の欄には、権利者についての特記事項があれば記入してください。