

一団地・連担団地の総合的設計制度

(一定の複数建築物に対する制限の特例の取扱基準)

広島市
(令和3年6月改正)

第1 目的

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項又は第2項（法第86条の2第4項においてこれらの規定を準用する場合を含み、以下同様とする。）の規定による一定の複数建築物に対する制限の特例を受けようとする建築物について、同条第1項及び第2項の規定並びに法に基づく命令及び関連通達の適用に当たり、これを補完し適切な運用を行うことをもって、市街地における土地の有効利用の促進に資することを目的とする。

第2 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、次に掲げるもの以外については、法に掲げるとおりとする。

- (1) 一団地 法第86条第1項（法第86条の2第4項においてこの規定を準用する場合を含む。）の規定により認定を受ける一団の土地をいう。
- (2) 連担団地 法第86条第2項（法第86条の2第4項においてこの規定を準用する場合を含む。）の規定により認定を受ける一団の土地をいう。
- (3) 1項道路 法第42条第1項に規定する道路をいう。
- (4) 2項道路 法第42条第2項に規定する道路をいう。
- (5) 通路 通行等の用に供するために一団地又は連担団地の内に設けるものをいう。

第3 一団地又は連担団地の接道

一団地又は連担団地は、幅員が4メートル以上、かつ、第4に定める通路の幅員以上の幅員を有する1項道路に接しなければならない。

- 2 一団地又は連担団地の区域の面積が1,000平方メートル以上の場合、前項に定める「4メートル」を「6メートル」と読み替えるものとする。

第4 一団地又は連担団地の内の通路の幅員等

一団地又は連担団地において、建築物の敷地が次の各号の一に該当する場合にあっては、当該一団地又は連担団地の内に第2項に定める幅員の通路を整備しなければならない。

- (1) 建築物の敷地が1項道路又は2項道路に接していない場合
 - (2) 2以上の1項道路に接する一団地又は連担団地にあって、第2項の表左欄(4)又は(5)に掲げる建築物の敷地の前面道路の幅員が同表右欄の数値に満たない場合
 - (3) 1項道路及び2項道路に接する一団地又は連担団地にあって、第2項の表左欄(3)から(6)に掲げる建築物の敷地が2項道路のみに接する場合
- 2 一団地又は連担団地の内に整備する通路は、次の表の左欄に掲げる建築物の区分に応じて同表右欄に掲げる幅員以上とし、当該通路の幅員以上の幅員を有する1項道路に通ずるものとしなければならない。

通路を利用する建築物の規模等	通路の幅員
(1) 専用住宅又は建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の3に掲げる兼用住宅で、建築物の数が1である場合（地階を除く階数が2以下である場合に限る。）	2メートル

(2) 専用住宅又は令第130条の3に掲げる兼用住宅で、建築物の数が2である場合（地階を除く階数が2以下である場合に限る。）	3メートル
(3) 特殊建築物で延べ床面積が500平方メートルを超えるもの、階数が3以上で延べ床面積が500平方メートルを超える建築物又は延べ床面積が1,000平方メートルを超える建築物	4メートル
(4) 3階以上の階を法別表第1（い）欄の用途に供する建築物で延べ床面積が1,000平方メートルを超えるもの又は延べ床面積が2,000平方メートルを超える建築物	6メートル
(5) 客席の床面積の合計が500平方メートルを超える劇場等	8メートル
(6) 前各号のいずれにも該当しない建築物	4メートル

3 前項に定める通路は、次に掲げる構造としなければならない。

- (1) 歩行者の通行の用に供する通路は、滑りにくい材料を用いて仕上げるとともに段差を設けないこととし、車両の通行の用に供する部分と動線を分離するなどの安全性に配慮しなければならない。
- (2) 車両の通行の用に供する通路は、その路盤等は消防自動車等の通行に支障がない構造としなければならない。

4 一団地又は連担団地が2項道路に接する場合において、当該2項道路に接する敷地については、当該2項道路の中心線からの水平距離2メートル（当該2項道路の中心線からの水平距離2メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の2項道路の側の境界線から2項道路の側に水平距離4メートル）後退した部分をアスファルト舗装等を行うとともに、後退した位置に縁石等を設置するものとする。

第5 防火上の措置

法第86条の4に規定する特例を受ける場合の開口部の取扱いについて、建築物の開口部の垂直投影面に対して水平方向にあっては1メートル、垂直方向にあっては5メートルの範囲内に他の建築物の開口部がないものは、対面しない開口部とみなす。ただし、令第109条第1項に規定する防火戸を設けた場合は、この限りでない。

2 前項のみなし規定は、一団地又は連担団地の内の建築物と一団地又は連担団地の区域外の建築物とが対面する場合には適用しない。

第6 日影の制限

一団地又は連担団地の建築物が、当該一団地又は連担団地の内の他の建築物で居住の用に供する部分（以下「住宅等」という。）に日影を生じさせる場合は、当該住宅等に対する日影の制限等は次の各号に適合するものとする。

- (1) 住宅等に生じさせる日影は、法別表第4（い）欄に掲げる地域（住居系地域に限る。）に応じ、同表（に）欄(2)号上段に掲げる時間を超えないものであること。
- (2) 前号に定める日影の制限は、住宅等の床面からの高さが1.5メートルの水平面における位置とする。

第7 附属施設等

住宅等の数が50戸（住戸の専用床面積が30平方メートル未満の住宅等にあつては、その数は2戸を1戸とみなす。）を超える一団地又は連担団地の附属施設等は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 住宅等の戸数に応じ、次の表右欄に掲げる規模以上の集会室を整備すること。

住宅等の数	集会室の規模
150戸未満	30平方メートル
150戸以上300戸未満	50平方メートル
300戸以上600戸未満	70平方メートル
600戸以上	100平方メートル

- (2) 一団地又は連担団地の維持管理の用に供する物置等の設置に努めること。

2 一団地又は連担団地は、次に掲げる事項について配慮された計画であること。

- (1) 駐車場及び駐輪場は、次の各号に掲げる台数以上の駐車及び駐輪スペースを確保するよう努めることとし、その位置は歩行者の通行の支障にならないようにすること。

ア 駐車場：住宅等の戸数1につき0.5台とする。ただし、住宅等以外の用に供する建築物にあつては、建築物における駐車施設の附置等に関する条例を参考として、適切な台数を確保すること。

イ 駐輪場：住宅等の戸数1につき1.5台とする。ただし、住宅等以外の用に供する建築物にあつては、広島市自転車等の放置の防止に関する条例を参考として、適切な台数を確保すること。

- (2) 建築物の都市景観の向上、電線類の地中化、団地内の緑化等に努めるほか、垣又はさくは必要最小限とすること。

第8 申請添付図書

一団地又は連担団地の認定申請に当たっては、法施行規則第10条の16及び広島市建築基準法施行細則（以下「市細則」という。）第29条第2項に定めるほか、次に掲げる書面を添付しなければならない。

- (1) 別記第1号様式による同意を証する書面（当該一団地又は連担団地の土地について所有権又は借地権を有する者の押印があるものに限る。）及び印鑑登録証明書

- (2) 一団地又は連担団地の土地について所有権又は借地権を有する者の一覧表

2 法第86条の2第1項の規定に基づく認定申請にあつては、前項第2号に掲げる書面のほか、別記第2号様式による建築物の計画に関する説明のために講じた措置を示す書面

第9 認定の標示等

一団地又は連担団地の認定を受けた場合は、当該一団地又は連担団地の内の見えやすい位置に、別記第3号様式による標示板を設置しなければならない。

第10 認定の取消し等

既に認定を受けた一団地又は連担団地の区域を縮小しようとする場合は、認定の取消し申請と併

せて、再度一団地又は連担団地の認定を受けなければならない。ただし、認定の取消しにより法に適合しない建築物が出現する場合は、認定の取消し申請はできない。

2 認定の取消し申請に当たっては、法施行規則第10条の21及び市細則第29条第2項に定めるほか、次に掲げる書面を添付しなければならない。

(1) 別記第4号様式による同意を証する書面（当該一団地又は連担団地の土地について所有権又は借地権を有する者の押印があるものに限る。）及び印鑑登録証明証

(2) 一団地又は連担団地の土地について所有権又は借地権を有する者の一覧表

第11 消防との協議

特定行政庁は、第4に定める通路を有する一団地又は連担団地の認定を行う場合は、その位置、構造等について、あらかじめ所轄の消防署と協議するものとする。

第12 その他

認定を受けようとする者又は受けた者は、当該一団地又は連担団地の計画内容その他について、一団地又は連担団地の土地について所有権又は借地権を有する者の当事者間で民事上の契約、建築協定等が締結されるよう努めるものとする。

附 則

1 この基準は、平成11年11月26日から施行する。

2 総合的設計による一団地認定の取扱い（昭和59年10月1日実施）は廃止する。

附 則

この基準は、令和3年6月1日から施行する。

計 画 に 係 る 同 意

広島市長 松井 一實 様

住所 _____
氏名 _____ 印

私は、建築基準法第86条 第 項の規定に基づく認定を受けようとする下記の計画について同意したことを証します。

なお、この計画の実施、維持管理等について民事上の問題が生じた場合は、当事者間で誠意をもって解決に当たります。

記

計 画 場 所 広島市 _____ 区 _____ 町 _____ 丁目 _____

申請者 住所 _____
氏名 _____

計 画 概 要 団地の面積 _____ m²

団地の建ぺい率 _____ %

団地の容積率 _____ %

建築物の構造、用途等

(1) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(2) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(3) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(4) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(5) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

その他認定に係る計画について、説明を受けた内容及び提示を受けた資料

[注意]

この同意を証する書面に押印する印鑑は実印とし、印鑑登録証明証を1通添付する必要があります。

計画に関する説明のために講じた措置

広島市長 松井 一實 様

住所 _____

氏名 _____

私は、建築基準法第86条の2第1項の規定に基づく認定を申請するに当たり、建築物の計画に関し、申請区域の土地について所有権又は借地権を有する者に対し、下記の事項について説明いたしました。

なお、この計画の実施、維持管理等について民事上の問題が生じた場合は、当事者間で誠意をもって解決に当たります。

記

計画場所 広島市 _____ 区 _____ 町 _____ 丁目 _____

申請者 住所 _____

氏名 _____

計画概要 団地の面積 _____ m²

団地の建ぺい率 _____ %

団地の容積率 _____ %

建築物の構造、用途等

(1) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(2) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(3) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

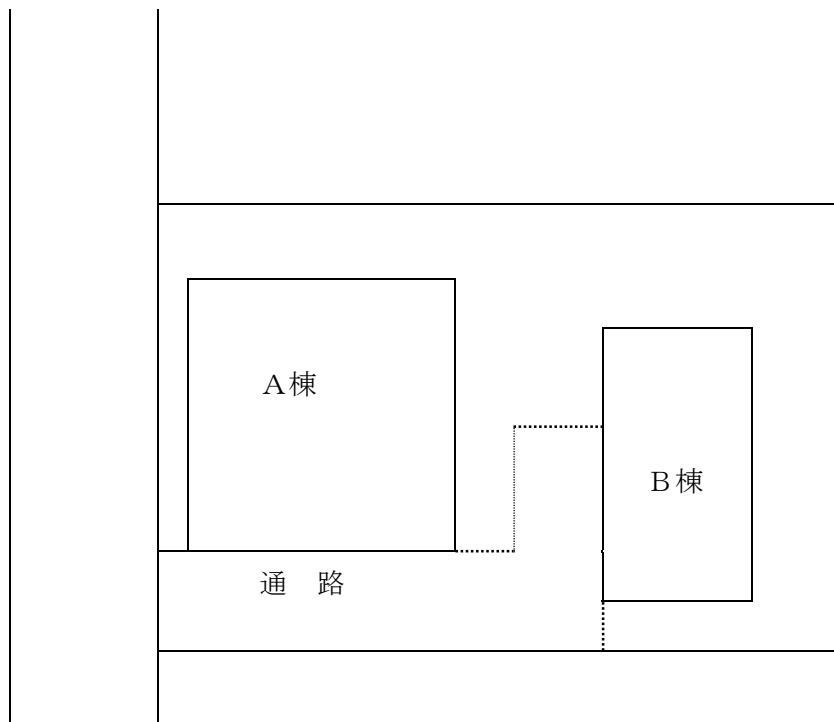
(4) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(5) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

その他認定に係る計画について、説明を受けた内容及び提示を受けた資料

(重要事項、建て替え、増築、縮小、再認定など)

この団地は、建築物の配置、規模等について、建築基準法第 8 6 条 第○項の規定に基づき認定を受けています。



〔注意〕

標示板の大きさは、縦 3 0 cm 横 5 0 cm 程度とする。

取消しに係る同意

広島市長 松井 一實 様

住所 _____
氏名 _____ 印

私は、建築基準法第86条第__項の規定に基づいて認定を受けた下記の団地について、建築基準法第86条の5第1項の規定に基づく認定の取消しを受けることに同意したことを証します。

なお、この計画の実施、維持管理等について民事上の問題が生じた場合は、当事者間で誠意をもって解決に当たります。

記

団地の場所 広島市 _____ 区 _____ 町 _____ 丁目 _____

申請者 住所 _____
氏名 _____

団地の概要 団地の面積 _____ m²

団地の建ぺい率 _____ %

団地の容積率 _____ %

建築物の構造、用途等

(1) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(2) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(3) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(4) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

(5) _____ 造 _____ 階建て 用途 _____

その他認定の取消しについて、説明を受けた内容及び提示を受けた資料

[注意]

この同意を証する書面に押印する印鑑は実印とし、印鑑登録証明証を1通添付する必要があります。