

連担建築物設計制度認定基準（密集市街地型）

I. 趣 旨

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条第 2 項の規定による連担建築物設計制度の運用にあたり、法並びにこれに基づく政令及び条例の趣旨を踏まえ、認定基準を次のように定める。

II. 運用方針

- (1) 建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等から本基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合にあっては、総合的な判断に基づき運用を行うものとする。
- (2) この基準の施行前に認定を受けた区域にあっては、この基準の施行後も旧基準により認定を受けることができるものとする。

III. 認定基準

第一. 用語の定義

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) 区域 法第 86 条第 2 項に規定する一定の一団の土地の区域
- (2) 敷地 法第 86 条第 2 項を適用しない場合に建築物ごとに設定される敷地
(現況通路部分は敷地に含めてはならない。)
- (3) のど元敷地等 法第 43 条の規定を満たし、本認定を受けることなく建築等が可能な敷地
- (4) のど元建築物 区域内ののど元敷地等に建築等される建築物
- (5) 現況通路 認定時に存在する通路
- (6) 計画通路 区域内に計画する通路

第二. 適用範囲

現に存する幅員 0.9 メートル以上の通路（現に建築物が立っている道をいう。）に面する敷地における建築等で、特定行政庁が市街地の整備改善を促すためやむを得ないと判断した場合に限り、本基準を適用する。ただし、区画整理など面的整備が計画されている地区については原則として、適用しない。

第三. 区域・通路・敷地の基準

（区域）

- (1) 区域は、法第 43 条及び愛知県建築基準条例第 5 条から第 7 条に適合するように設定すること。
- (2) 区域は、現況通路に面するすべての敷地が含まれるように設定すること。ただし、のど元敷地等は区域から除くことができる。

- (3) 認定区域内の建築物は、区域全体で法第 86 条第 1 項に掲げる特例対象規定に適合させること。ただし、法第 56 条第 7 項（天空率）については、適用しないものとする。

(通路)

- (4) 現況通路は、道路に接続していること。
- (5) 現況通路は、杭、縁石等により境界を明確にすること。
- (6) 現況通路には、門、塀、生垣、その他工作物など、通行の妨げとなるものを設置しないこと。
- (7) 計画通路は、幅員 2.7メートル以上となるよう計画すること。ただし、不接道敷地（のど元敷地等を除く敷地）が一敷地で、不接道敷地の建物が地上階数 2 以下の一戸建の専用住宅である場合（以下、路地状敷地型という。）は、幅員 1.5メートル以上とすることができる。

(敷地)

- (8) 敷地は、計画通路に 2メートル以上有効に接すること。ただし、路地状敷地型の場合は、1.5メートル以上有効に接すること。
- (9) 原則として敷地は分割しないこと。
- (10) 第五に規定する協定で定めた場合に限り、現況通路部分の土地の面積を敷地面積に加算し、建ぺい率及び容積率を算定することができる。

第四. 建築等する建築物及び敷地に適用される基準

- (1) 原則として、地上階数 2 以下の一戸建ての専用住宅（住宅に付属するものを含む）であること。ただし、のど元建築物については、この限りでない。
- (2) 各建築物（増築の場合は、増築部分に限る。）は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、物置等の平屋建ての建築物、又はのど元建築物には適用しない。
- (3) 延焼規定（法第 2 条第 1 項第 6 号）、採光規定（法第 28 条）、外壁後退（法第 54 条）及び高度地区（法第 58 条）は敷地単位で適合すること。この場合、現況通路は、道路とみなすことができる。ただし、第五に規定する協定で定めた場合は、外壁後退及び高度地区の適用について、区域内の敷地間の境界線については適用しないことができる。
- (4) 各敷地は、それぞれ建ぺい率及び容積率に適合すること。
- (5) 建築等する場合は、計画通路の位置を縁石等で明示し、アスファルト又はコンクリートにより舗装して道路状に整備すること。計画通路には、建築物、門、塀、生垣、その他工作物など通行の妨げになるものを設置してはならない。
- (6) 日影規制の適用を受けない高さ及び階数とすること。
- (7) 現況通路が行き止まりの道で、延長が 30メートルを超える場合は、下記のいずれかに適合する建築物とすること。ただし、道の状況及び周囲の環境状況から支障がない場合及びのど元建築物は、適用しない。
- (7) 外壁又は柱の面から計画通路の境界線までの距離を、1メートル以上とすること。

- (イ) 拡幅通路の中心から5メートル以内の部分の外壁を耐火構造とすること。
- (ウ) 拡幅通路の中心から5メートル以内部分を高さ4メートル以下とすること。

第五. 協定の締結

本認定の申請に先立ち、申請区域内の土地の所有権又は借地権を有する者の間で、次の事項に関して協定を締結し、特定行政庁に届け出ること。

- (1) 現況通路、計画通路及び敷地（位置、形態、面積）
- (2) 建築物の制限（用途、階数、構造、高さ、位置）
- (3) 各敷地の建ぺい率及び容積率の上限
- (4) 現況通路及び計画通路内の制限
- (5) 建替え時における制限（敷地分割の制限を含む）
- (6) 緑地（面積） ※緑化率の制限の適用がある場合に限る。
- (7) 違反があった場合の措置（同様の協定を締結しないものに対しては、土地の譲渡等を行うことができない旨）