

I 運用基準

佐世保市は、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項の規定による一団地建築物設計制度及び同条第2項の規定による連担建築物設計制度の運用に当たり、法並びにこれに基づく命令及び条例の規定を踏まえ、良好な市街地形成、適切な土地の有効利用に資する建築計画に対して本制度の活用を図るため、この制度の取り扱い基準を定めるものである。なお、戸建住宅地等の開発計画については、道路の位置指定や開発行為の許可制度による区域整備を基本とする。

II 取扱基準

本基準は技術基準であり、認定に当たっての必要条件としての性格を持つものであり、具体的な計画に即し制度の趣旨を勘案して判断する必要がある。

第1 適用範囲及び認定基準

一団地の区域又は一定の一団地の土地の区域（以下「区域」という。）内に建築物を計画するもので、次のいずれかに該当し、通路の管理及び建築物の計画等について区域内の権利者との間で協定又は覚え書き等が締結されているもの。この場合、協定又は覚え書き等に係わる所有者等の一覧表及び所有者等の印鑑登録証明書を提出されているもの。

- ① 法第86条第1項の認定をする区域は、一体的に計画される一団の建築物であって、一の所有者により又は一体的に管理されるもの。
- ② 法第86条第2項の認定をする区域は、道路及び河川等を含まない連続した土地の区域内に建築物を計画するもの。
- ③ 法第86条第1項の規定による認定（一団地の総合的設計制度）に係る建築物は、原則として同時期に建築されるものであること。

第2 適用基準

1 適用対象区域

認定適用対象区域は、原則として佐世保市全域の市街化区域に属しているものとする。

2 区域の規模

- ① 法第86条第1項の規定による認定をする区域は、原則として区域面積3,000㎡以上とする。
- ② 法第86条第2項の規定による認定をする区域は、原則として区域面積500㎡以上とし、第1種及び第2種低層住居専用地域にあっては、1,000㎡以上とする。ただし、区域内の敷地の数が2であり建築物の用途が専用住宅（建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅を含む。）又は密集住宅市街地整備促進事業等によるものは、この限りでない。

3 建築物の構造

区域内の各建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物（法第86条の4の規定によるものを含む。）としたものとする。ただし、次の場合の建築物については、この限りでない。

- i 既存建築物
- ii 防火地域以外に計画する延べ面積が200㎡以下の専用住宅等。
- iii 防火地域及び準防火地域以外に計画する延べ面積が200㎡以下の建築物で、その外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼の恐れのある部分の開口部に法第2条第9号の2ロに規定する防火設備以上のものを設置したもの。
- iv 自転車置場、物置及び浄化槽等の機械室の平屋建の建築物で延べ面積が50㎡以下のもの。
- v その他特定行政庁が地域の状況により支障がないと認めるもの。

4 接道条件

- (1) 認定区域の接道長さは、次のアからイによる。ただし、特定行政庁が地域の状況により支障がないと認めるものについては、この限りでない。

ア 区域の面積が 3,000 m²未満の場合

区域は、幅員 4 m 以上の道路（幅員 4 m 未満の道路に接する敷地の部分を道路状とし、当該幅と道路幅員の合計が 4 m 以上となるものを含む。）にその外周の 8 分の 1 以上を接すること。ただし、区域内の敷地の数が 2 であり、建築物の用途が専用住宅等で、区域が道路に原則として 3 m 以上接する場合は、この限りでない。

イ 区域の面積が 3,000 m²以上の場合

区域は、幅員 6 m 以上の道路（幅員 6 m 未満の道路に接する敷地の部分を道路状とし、当該幅と道路幅員の合計が 6 m 以上となるものを含む。）にその外周の 6 分の 1 以上を接すること。

- (2) 法第 86 条第 1 項の規定による認定をする区域内の道路又は通路幅員は、6 m 以上かつ設定敷地について長崎県建築基準条例（以下「条例」という。）第 4 章第 1 節の幅員とする。ただし、条例中の道路を通路と読み替えて適用するものとする。

- ① 法第 86 条第 2 項の規定による認定をする区域内の通路幅員は、原則として、4 m 以上かつ区域内において建築される建築物（既存建築物を含む。）の容積率をそれぞれイ又はロに掲げる値で除した数値以上又は 12 m 以上であること。ただし、敷地の数が 2 であり、建築物の用途が専用住宅等の計画の場合は、この限りでない。

イ 第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域、第 1 種及び第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種及び第 2 種住居地域又は準住居地域内 10 分の 4

ロ イに掲げる地域以外の地域内又は区域 10 分の 6

- (3) 前面道路に直接面しない建築物が大規模建築物又は物品の販売業を営む店舗の場合（都市計画区域内に建築する場合に限る。）条例第 21 条、第 23 条を準用する。この場合「敷地の道路に接する長さ」とあるのは「設定敷地に通ずる通路幅員」と読み替える。

- (4) 設定敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合において各建築物ごとに設定された敷地のうち、通路部分を除いた敷地をいう。）は、道路又は通路に有効に接すること。

- (5) 各建築物の主要な出入口は、道路又は通路に有効に面すること。

- (6) 道路又は通路は、原則として行き止まりとしないこと。ただし、道路又は通路の幅員が 4 m 以上 6 m 未満の道路及び通路の延長が 35 m を超え行き止まりとなる場合は、35 m 以内毎及び終端に回転広場を設けること。ただし、当該道路又は通路にあって、車両等の通行がないものと特定行政庁が認める場合は、この限りでない。

- (7) 区域内の認定を受けた建築物の附属車庫（床面積の合計が 150 m²以内のものを除く。）については、設定敷地ごとの規模の制限に係わらず政令の範囲でまとめて設けることができる。この場合、車庫の出入口は、幅員 6 m 以上の道路又は通路に接続すること。

5 条例第 24 条に規定する建築物の存する道路の幅員

第 2 の 4 に規定する通路が接続する道路（法第 42 条各項に規定する道路）の幅員は、当該通路の幅員以上であること。ただし、劇場、映画館、観覧場、公会堂及び集会場（以下「興行場等」という。）にあっては、条例第 24 条第 1 項を適用する。この場合、「道路」とあるのは「通路又は 4 に規定する通路」と読み替える。

6 区域内の隣棟間隔

区域内の法第 2 条第 1 項第 6 号の規定する延焼のおそれのある部分及び法第 28 条の規定による採光規定の適用にあっては、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、算定することができる。

7 斜線制限等

(1) 道路斜線

対象区域内に建築する建築物の高さは、設定敷地が面する道路による法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 項、第 3 項、第 4 項および第 6 項の制限に適合すること。

(2) 区域内の日影規制

イ 条例第 26 条の 3 に規定する区域内における法別表第 4 (ろ) 欄に掲げる中高層建築物が、認定区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に日影を生じる場合は、法第 56 条の 2 を準用する。

ロ 当該建築する建築物の敷地境界線から居住の用に供する部分までの水平距離が 5m 未満の場合は、5m の部分を対象とする。また、居住の用に供する部分に日影を生じる場合であっても、当該日影を受ける部分に開口部を有しない場合は、適用しない。

(3) 区域外の日影規制については、法第 56 条の 2 の規定を準用する。この場合、「敷地」とあるのは「区域」と読み替える。

8 建ぺい率及び容積率

(1) 建ぺい率制限における角地の特例については、区域全体を角地として扱わない。

(2) 法第 86 条第 1 項の認定区域における全体の容積率の限度は、道路によって区画された区域ごとに算定した容積率に、当該区画された区域ごとの敷地面積の区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないものとする。

(3) 法第 86 条第 2 項の認定区域の容積率の限度は、区域全体により算定した容積率を超えないこと。

(4) 各設定敷地における容積率の限度は、法第 52 条に規定する容積率（当該区域が接する最大幅員の道路又は通路を前面道路とみなして敷地ごとに算定した容積率）の 1.5 倍を乗じた数値を超えないものとする。

9 標識

第 2 の 4 の区域内道路又は通路の適当な位置に、長崎県建築基準施行細則第 26 条の 2 に規定する標識を設置すること。

10 その他

(1) 通路内には建築物等、通行の支障となるものを設置しないこと。

(2) その他必要な事項については、別途定める。

附 則

1 一団地の総合設計制度の運用を定めた「敷地共同利用の促進のための建築基準法第 86 条第 1 項及び第 2 項の規定の運用について」（平成 5 年 9 月 8 日建設省住街発第 113 号住宅局長通達）及び「敷地共同利用に係る建築基準法第 86 条第 1 項の認定準則に関する技術基準について」（平成 5 年 9 月 8 日建設省住街発第 114 号住宅局市街地建築課長通達（以下「旧通達」という。)) の区域を含めて新たに認定を受ける場合は、当該区域内の既存建築物について、この基準によらないことができる。

2 この基準の施行前に、旧基準によりなされた認定、申請の処分又は手続きは、この基準によってなされた処分及び手続とみなす。

3 施行日

イ この基準は、平成 11 年 5 月 1 日から施行する。

ロ この基準は、平成 16 年 8 月 9 日から施行する。