

## 建築基準法第86条第1項(一団地の総合的設計制度)のチェックリスト

審査項目	チェック	
1 対象区域に係る適用範囲	/	
(1) 対象区域は、次に該当するものであること。なお、対象区域は、道路や河川等により分断された複数の街区にわたることができる。	/	
①一体的に計画される一団の建築物に係るものであって、一の所有者により所有され又は一体的に管理されるもので、その計画及び管理等について協定等が締結されている等適切に維持管理されることが確実であるもの。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	<input type="checkbox"/> 一の所有者 <input type="checkbox"/> 一体的管理
②原則として整形であるもの。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
③対象区域の境界が明確であるもの。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
2 対象区域と道路との関係	/	
(1) 対象区域は、区域面積が3,000㎡以上の場合にあっては幅員6m以上の道路に、3,000㎡未満にあっては、幅員4m以上の道路に接すること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	面積 3000 ㎡ □以上
(2) (1)の規定は、道路や河川等により分断された複数の街区により区分された区域の部分ごとに適用する。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	□以下 幅員( )m
3 対象区域内の道路又は共用通路の配置等	/	
(1) 対象区域内の道路又は共用通路の配置は、次の①から⑥の基準に適合すること。	/	
①共用通路の幅員は、4m以上とすること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	幅員( )m
②道路又は共用通路は、対象区域外の道路に有効に接続すること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
③道路又は共用通路は行止りとしめないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。 ア 道路又は共用通路の幅員が6m以上の場合。 イ 道路又は共用通路の延長が35m以下の場合又は終端及び区間35m以内ごとに自動車が転回できる広場が設けられている場合。	<input type="checkbox"/> 本文に適 <input type="checkbox"/> ただし書に適 (□ア 幅員( )m) (□イ□延長( )m) <input type="checkbox"/> 転回広場設置) <input type="checkbox"/> 不適	
④共用通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
⑤共用通路は、砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	構造 ( )
⑥共用通路内には、建築物等通行の支障となるものを設置しないこと。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	

4 建築物の設定敷地と道路又は共用通路との関係			
(1)	対象区域内の建築物の設定敷地と道路又は共用通路の配置は、次の①から⑤の基準に適合すること。		
	①設定敷地は、道路又は共用通路に2m以上接すること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
	②設定敷地の境界は、杭等により明確にすること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
	③対象区域内には、塀等の困障(生け垣を除く。)を設けないこと。ただし、対象区域の境界線に設けるものは、この限りでない。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
	④建築物の主要な出入口は、道路又は共用通路との関係において、避難及び通行の安全性を確保する上で適切な位置に設けること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
	⑤ 特殊建築物等の敷地と道路の関係等については、設定敷地ごとに県条例第5条、第10条、第14条及び第19条の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は共用通路」と読み替えて適用する。	<input type="checkbox"/> 該当 ( <input type="checkbox"/> 適・ <input type="checkbox"/> 不適 ) ( <input type="checkbox"/> 第5条 <input type="checkbox"/> 第10条 <input type="checkbox"/> 第14条 <input type="checkbox"/> 第19条 ) <input type="checkbox"/> 該当なし	
5 延焼防止等防火上の措置			
(1)	法第86条の4の規定により耐火建築物又は準耐火建築物とみなされる建築物は、その延焼のおそれがある部分にある開口部を対面させないなどの延焼防止上有効な配慮がなされていること。	<input type="checkbox"/> 該当 ( <input type="checkbox"/> 適・ <input type="checkbox"/> 不適 ) <input type="checkbox"/> 該当なし	
6 採光、通風の確保			
(1)	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、第6項及び第7項の制限に適合すること。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
(2)	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面は、対象区域境界線(道路又は共用通路に面する部分を除く。)から1m以上後退すること。ただし、敷地の状況等によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。	<input type="checkbox"/> 本文に適 <input type="checkbox"/> ただし書に適 ( ) <input type="checkbox"/> 不適	
(3)	建築物の3階以上の外壁等の面は、共用通路の中心からの3m以上後退すること。ただし、敷地の状況等によりやむをえないと認められる場合においては、この限りでない。	<input type="checkbox"/> 該当 ( <input type="checkbox"/> 本文に適・ <input type="checkbox"/> ただし書に適・ <input type="checkbox"/> 不適 ) <input type="checkbox"/> 該当なし	
(4)	(1)から(3)に規定するほか、対象区域内には、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。	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	
7 日影制限			
(1)	別表(イ)欄の各項に掲げる区域の全部又は一部の区域内にある同表(ロ)欄の当該各項に掲げる建築物(以下「中高層建築物」という。)を建築する場合は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、次の①	<input type="checkbox"/> 該当 ( <input type="checkbox"/> 適・ <input type="checkbox"/> 不適 ) <input type="checkbox"/> 該当なし	

	から③により、対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分の主たる開口部に、同表(ニ)欄に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないこと。	
8	建ぺい率及び容積率	
(1)	法第52条及び第53条の規定による容積率制限及び建ぺい率制限の算定は、共用通路の部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。ただし、市街地で適正かつ合理的な土地利用が図られる地域等で支障がないと認められる場合にあっては、この限りでない。	<input type="checkbox"/> 本文に適 <input type="checkbox"/> ただし書に適 ( ) <input type="checkbox"/> 不適
(2)	建ぺい率制限における角地の特例(法第53条第3項第2号)については、対象区域全体を角地として扱わない。	<input type="checkbox"/> 該当( <input type="checkbox"/> 適・ <input type="checkbox"/> 不適) <input type="checkbox"/> 該当なし
(3)	設定敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率(当該対象区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして設定敷地ごとに算定した容積率をいう。)の1.5倍を乗じた値とする。ただし、対象区域が幅員12m以上の道路に接し、かつ既成市街地の環境整備に寄与するもの、又は一団地の住宅施設等の良好な市街地整備に寄与する場合にあっては、この限りではない。	<input type="checkbox"/> 本文に適 ( <input type="checkbox"/> 1.0 倍以下・ <input type="checkbox"/> 1.5 倍以上(最大 ) 倍) <input type="checkbox"/> ただし書に適 ( ) <input type="checkbox"/> 不適
9	用途地域関係	
(1)	法第48条の規定の適用については、各建築物の設定敷地ごとに適用する。	<input type="checkbox"/> 適・ <input type="checkbox"/> 不適
10	認定区域に係る維持管理等	
(1)	利害関係人への対応等	
	①第86条第1項又は第2項の規定による認定を申請しようとする者は、申請に係る計画について、あらかじめ、対象区域内のその者以外の土地の所有者及び借地権を有する者(以下「所有者等」という。)の同意を得なければならない。	<input type="checkbox"/> 該当( <input type="checkbox"/> 適・ <input type="checkbox"/> 不適) <input type="checkbox"/> 該当なし
	②法第86条の2第1項の規定による認定を申請しようとする者は、対象区域の適切な位置に建築計画を周知するため標識(第1号様式)を設置するとともに、建築計画の内容について当該認定区域内の他の土地の所有者等に対し説明をしなければならない。	<input type="checkbox"/> 周知標識設置指示済 所有者等説明 <input type="checkbox"/> 該当( <input type="checkbox"/> 適・ <input type="checkbox"/> 不適) <input type="checkbox"/> 該当なし
(2)	標示 認定区域内の適切な位置に、当該認定区域及び建築物並びに共用通路の位置を明らかにした配置図を付した標示板(第2号様式)を設置すること。	<input type="checkbox"/> 周知標識設置予定
(3)	認定区域の維持管理等	
	①建築物及び共用通路等を認定の主旨に従い維持管理及び調整するため、維持管理規約等及び管理者を定めること。	<input type="checkbox"/> 届出提出済 <input type="checkbox"/> 届出提出未済
	② ①の規定により定めた管理者の住所氏名等を一団地等の管理者の届(第3号様式)により届け出なければならない。	