

# 総合的設計による一団地の建築物の取扱い

(建築基準法第 86 条に基づく認定基準)

平成 21 年 4 月 1 日

豊中市都市計画推進部  
建築審査課

## 目 次

● 取 扱 基 準		ページ
1. 目 的	_____	P2
2. 適用の基準	_____	P2
3. 適用地域	_____	P2
4. 面積基準	_____	P2
5. 適用建築物	_____	P2
6. 適用建築物の構造	_____	P2
7. 接道条件	_____	P3
8. 団地内通路及び構造	_____	P3
9. 敷地面積の取扱い	_____	P3
10. 日 照	_____	P4
11. 外壁の後退	_____	P4
12. 一戸建て住宅における日影規制、高度地区等の取扱い	_____	P4
13. 一団地の区域が道路を含む場合の遮ぺい率、容積率及び道路斜線等の取扱い	_____	P4
14. 一団地の区域が2以上の道路に接する場合の道路斜線の取扱い	_____	P4
15. そ の 他	_____	P5
16. 維持管理	_____	P5
17. 附 則	_____	P5
その他 一団地内に設ける標示板の様式	_____	P6
● 申 請 手 続 き		ページ
1. 添付図書	_____	P6～7
2. 申請の流れ	_____	P8

## 1. 目的

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 86 条に基づき、総合的設計による一団地の建築計画（以下「一団地設計」という。）について、取扱いの基準を定めることにより、良好な住宅団地の建設と、住環境の整備に資することを目的とする。

## 2. 適用の基準

一団地内に、二以上の構えをなす建築物を集団的に計画する場合、各建築物の位置及び構造が、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合に、一団地設計を適用する。

## 3. 適用地域

一団地設計の適用を認める用途地域は、工業地域及び商業地域以外の地域とする。

## 4. 面積基準

一団地設計の区域の面積基準は 3,000 m<sup>2</sup>以上とする。

## 5. 適用建築物

適用の対象とする建築物は、次の通りとする。

### (1) 共同住宅等

共同住宅、寄宿舎等の居住用建築物を二構え以上、総合的に設計したものであること。

### (2) 低層連続建住宅等（タウンハウスを含む）

団地内に共有の通路及び広場を有する低層連続建住宅を二構え以上、総合的に設計したものであること。

### (3) 一戸建住宅

各敷地を専有し、団地内に共有の通路等を有する一戸建住宅を二構え以上、総合的に設計したものであること。

## 6. 適用建築物の構造

一団地内の各建築物の構造及び開口部は、次に定めるところによる。なお、延焼の恐れのある部分については、(3)を除き原則として隣地境界線に関わらず一団地内の隣接する建築物相互の外壁間の中心から設計すること。(は)

### (1) 共同住宅等

耐火建築物又は準耐火建築物であること。ただし、物置、自転車置場等の付属建築物及び防火上支障がないと特に認めるものは、この限りではない。(は)

### (2) 低層連続建住宅等（タウンハウスを含む）

耐火建築物又は準耐火建築物であること。ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りではない。

① 物置、自転車置場等の付属建築物で防火上支障がないもの

② 各住戸に面して道路と同等の通路を有するなど建築基準法における規定と照らして何ら支障がないもの(は)

### (3) 一戸建住宅

敷地ごとに、法第 23 条を適用する。

## 7. 接道条件

- (1)一団地の区域は、原則として、幅員6m以上の道路に全周の6分の1以上接するものでなければならない。ただし、一戸建住宅による一団地にあつては、その規模により、幅員を4m以上とすることができる。
- (2)すでに、認定を受けている団地が、建替又は増改築等を行うにあつては、前項の条件を満たすことが困難であると認められる場合にあつては、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、この限りではない。
- (3)前各項の道路には、市基準による現場打ち側溝（溝幅200mm）を設置しなければならない。

## 8. 団地内通路及び構造

- (1)一団地内には、消防活動、避難及び通行の安全等を確保するため、主要な通路を適切に配置しなければならない。
- (2)主要な通路が袋路状となる場合には、「豊中市道路位置指定基準」（昭和53年4月、豊中市まちづくり推進部）の規定を準用する。
- (3)主要な通路は、共同住宅等にあつては幅員6m以上、低層連続建住宅及び一戸建住宅等については、幅員4m以上とし、側溝、縁石等により境界を明確にしなければならない。
- (4)一戸建住宅の各敷地は、幅員4m以上の通路に、2m以上接しなければならない。

## 9. 敷地面積の取扱い

- (1)共同住宅等又は、低層連続建（タウンハウスを含む）等における法第52条及び法第53条の算定にあつては、団地内の主要な通路を除き、仮想宅地面積ごとに適用する。ただし、特定行政庁が認めた場合には、この限りではない。(は)
- (2)一戸建住宅における法第52条及び法第53条の算定については、通路部分の面積を除いて算定する。
- (3)一戸建住宅における住宅の各敷地面積は、豊中市土地利用の調整に関する条例第22条の基準を遵守しなければならない。ただし、専用通路部分は除くものとし、都市計画等で特に定めがある場合については、この限りではない。(は)

用途地域	建ぺい率	最小敷地面積
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	40%	150㎡以上
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	60%	120㎡以上
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	—	100㎡以上
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 準工業地域	—	80㎡以上
近隣商業地域	—	65㎡以上

豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則 別表第8より

## 10. 日 照

各住戸等の主要な居室は、原則として第一種低層住居専用地域又第二種低層住居専用地域にあっては、4時間。その他の地域については、3時間以上の日照を確保しなければならない。(は)

### 11. 外壁の後退

- (1) 共同住宅等又は低層連続住宅（タウンハウスを含む）等の外壁は、団地内の主要な通路に面する敷地の境界線から1m以上後退しなければならない。ただし、都市計画等で特に定めがある場合にあっては、その定めによる。
- (2) 一戸建住宅の外壁については、各敷地の境界線から1m以上後退しなければならない。ただし、都市計画等で特に定めがある場合にあっては、その定めによる。なお、団地内の幅員4m以上の通路は、道路とみなして外壁を後退するものとする。
- (3) 一戸建住宅をゼロ・ロット・ライン手法等により計画する場合には、一団地の区域の外周部分を除き、外壁の後退距離を緩和することができる。

### 12. 一戸建住宅における日影規制、高度地区等の取扱い

- (1) 一戸建住宅においては、法第56条の2を準用し、団地内の幅員4m以上の通路を道路とみなして、各敷地単位に日影規制を適用する。
- (2) 一戸建住宅においては、高度地区の規定を準用し、団地内の幅員4m以上の通路を道路とみなして、各敷地単位に道路斜線及び高度地区の規定を適用する。

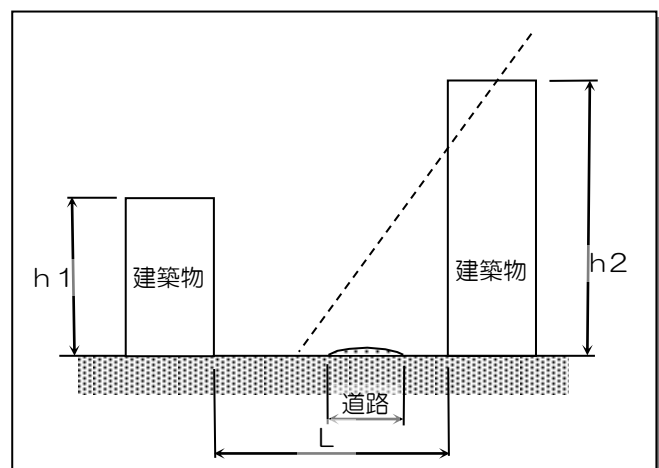
### 13. 一団地の区域が道路を含む場合の建ぺい率、容積率及び道路斜線等の取扱い

- (1) 建ぺい率及び容積率は、道路により区画されたそれぞれの敷地を単位として法第52条及び法第53条の規定に適合するものでなければならない。
- (2) 一団地設計の内容が次の要件を満たしている場合には、法第56条第1項第1号の規定に適合するものとみなす。

条件式

$$h1+h2 \leq A \times 2L$$

用途地域	A
住居系用途地域	1.25
上記以外の地域	1.5



### 14. 一団地の区域が2以上の道路に接する場合の道路斜線の取扱い

一団地の区域の規模及び形状により、広幅員道路による影響が及ばない区域の部分については、幅員の最大な道路以外の道路沿いに空地をとるなどして、周囲の環境に支障のない設計を行ったものについては、法第56条第6項の規定を適用する。

## 15. その他

- (1)一団地内の建築物の配置及び意匠は、良好な市街地環境の形成に資するよう景観上配慮されたものでなければならない。また、団地内の空地には計画的な植樹につとめなければならない。
- (2)一団地内には、公園、広場、緑地等を計画的に配置し、団地内通路との一体的な整備を図らなければならない。
- (3)公園、広場等は、十分な日照が確保されるよう計画しなければならない。
- (4)駐車場、駐輪場等については、豊中市土地利用の調整に関する条例第 22 条の基準を遵守しなければならない。(は)
- (5)集会施設等については、3階建以上かつ30戸以上は、40㎡以上の集会室の整備に努めなければならない。(は)
- (6)低層連続建住宅団地及び一戸建住宅団地にあつては、原則として、法第69条の規定にもとづく建築協定を締結するものとする。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号。）第12条の4の規定による地区計画を定める予定のある地区で一体的に維持管理されるものについては、この限りではない。(は)
- (7)一戸建住宅団地の確認申請は、一団他の機能上、支障がないよう道路をかこむブロック等を最小の単位とする。また、一団地の建築物は、原則として同時に着工しなければならない。

## 16. 維持管理

- (1)建築主は、一団地内の環境を適切に維持管理するため、一団地を一体的に管理する管理者を定め、届出るものとする。(は)
- (2)分譲を目的とした共同住宅等及び低層連続建住宅等の一団地にあつては、一団他の管理者としての管理組合を設置するとともに、その管理規約において、当該団地が、法第86条の認定を受けたものであることを明記しなければならない。(は)
- (3)建築主は、分譲を目的とした共同住宅等及び低層連続住宅等にあつては、認定の申請時に管理規約の案を提出するものとする。(は)
- (4)分譲を目的とした、共同住宅及び低層連続住宅等の一団地にあつては、当該住宅等が、法第86条第1項の規定による認定を受けた団地である旨を明記した物件販売用のパンフレット類、契約書等に添付する物件説明書又は、これに類するもの並びに確定した管理規約等の印刷物を提出するものとする。(は)
- (5)一団地内の見やすい位置に、別に定める様式により、当該団地が、法第86条第1項の規定による認定を受けた団地である旨を表示するものとする。(は)
- (6) 削除 (は)
- (7)すでに認定を受けた団地にあつては、増築、改築等によって新たな認定を受けるとき、この基準に適合するよう努めなければならない。(は)

## 17. 附 則

- (い)この基準は、平成2年11月1日より施行する。
- (ろ)この基準の施行にともない、「総合的設計による取扱基準（昭和52年5月、建築部建築指導課）」は廃止する。
- (は)法律などとの整合確保・添付書類等一部変更 平成21年4月1日

(別添)

【一団地内に設ける標示板の様式】

- 敷地内の見やすい場所に設置すること。設置数は一団地の規模に応じて設置すること。
- 材質は、耐久性があり、容易に破損しないものであること。
- 堅固に固定されたものであること。
- 大きさは概ね縦45cm以上、横60cm以上であること。

この敷地及び敷地内の建築物は、建築基準法第86条の規定に基づいて認定した一団地ですので、一団地内の環境を適正に維持管理するため、下記の管理者を定めています。

増改築又は土地利用の変更をする場合は、再度特定行政庁の認定が必要です。

一団地の配置図

認 定：〇〇年〇〇月〇〇日  
 特定行政庁：豊中市都市計画推進部  
 建築審査課  
 管 理 者 名：◎◎◎◎◎管理組合

●申請手続き

1. 添付図書

申請書に添付すべき図書は、次のとおりとし、A4版で製本するものとする。(は)

	図書の種類	明示すべき事項
①	計 画 概 要 書	① 別紙書式による。(は)
②	付 近 見 取 図 (縮尺：1/2500)	① 申請地を「赤色」で着色すること。 ② 方位、道路、目標となる地物等を記入すること。 ③ 一団地の規模が大きい場合は、縮尺 1/10000 のものと併せて添付すること。
③	現 況 図	① 縮尺、方位を記入すること。 ② 一団地内における既存建築物の位置、用途、構造及び階数を記入すること。なお、撤去、残置の区別を記入すること。 ③ 一団地内の通路又は空地の配置(幅員等を記入)を記入すること。 ④ 隣接地の土地利用状況を記入すること。
④	配 置 図	① 縮尺、方位を記入すること。 ② 一団地内における建築物の位置、建築物ごとの構造、用途、構造及び階数並びに出入口の位置を記入すること。 ③ 申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低、団地内の主要な通路、通路の位置及び幅員、広場等の位置及び規模並びに敷地周囲の道路等及び配置(幅員等を記入)を記入すること。 ④ 隣接建築物の配置状況を記入すること。 ⑤ 一団地内の建築物に附属する車庫の用に供する工作物の構造及び築造面積を記入すること。 ⑥ 都市計画施設、用途区分等がある場合は表示すること。 ⑦ 隣地の土地利用状況を記入すること。
⑤	各 階 平 面 図	① 縮尺、方位、間取、各室の用途、開口部及び防火戸の位置並びに延焼の恐れのある部分を記入すること。 ② 主要部分の寸法及び面積を記入すること。 ※同一棟で増築等に係る建築物は、既存部分を含み作成し、赤線で増築部分を表示すること。

	図書の種類	明示すべき事項
⑥	2面以上の立面図	① 縮尺及び開口部の位置を記入すること。 ② 隣接する建築物の位置関係を明示し記入すること。 ③ 同一棟で増築等に係る建築物は、既存部分等を含み作成し、赤線で増築部分を表示すること。
⑦	2面以上の断面図	① 縮尺、建築物の床の高さ、各階の天井の高さ、軒の高さ及び全体の高さ並びに軒及びひさしの出を記入すること。 ② 隣接する建築物の位置関係を明示し記入すること。 ③ その他の道路斜線、北側斜線、高度斜線等の制限を記入すること。 ※天空率による算定を行う場合は、それを審査するための書類。
⑧	求積図	① 敷地面積、建築面積、延べ床面積の各求積図
⑨	日影図	① 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、水平面上の測定線、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの各時刻に水平面上に生じさせる日影の形状、建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間及び水平面に生じさせる日陰の等時間日影線を記入すること。
⑩	団地内日影図	① 主要な居室における日照時間を示した図（壁面日影図）
⑪	動線計画図	① 敷地内における通路等の動線計画を次に掲げる種別ごとに指定色で着色し記入すること。 ○歩行者 ⇒ 「青色」で着色 ○一般車 ⇒ 「橙色」で着色 ○緊急車 ⇒ 「赤色」で着色 ○搬出入車 ⇒ 「緑色」で着色 ② 上記凡例を記入すること。(は)
⑫	汚水・雨水計画図	① 団地内における配管経路、管径及び枳の位置並びに接続する下水道本管の位置及び接続する枳の位置等の排水計画を記入すること。 ② 申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低、団地内の主要な通路、通路の位置及び幅員、広場等の位置及び規模並びに敷地周囲の道路等及び配置（幅員等を記入）を記入すること。(は)

### 【注意1】

日影図は法第56条の2第1項の規定による高さの制限を受ける建築物が団地内にある場合についてのみ添付する。

### 【その他の添付書類】

- (1) 申請地が官公有地と接する場合は、原則としてその所有者又は管理者の証する明示図書。
- (2) 複数の権利者によって土地利用について協定等がある場合は、その協定書及び協定された土地利用等を示す図面を添付すること。(は)
- (3) 手続きに関する委任状
- (4) 理由書(ろ)
- (5) 一団地の維持管理に関する書類
  - ① 管理規約(案)又は被分譲者との契約書(案)
  - ② 建築協定書 など
- (6) その他参考となる図書又は書類



## 2. 申請の流れ

