

建築基準法第86条、第86条の2の規定に基づく

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に関する運用基準

令和3年10月

福岡市住宅都市局建築指導部建築指導課

はじめに

最近の既成市街地は、建築物の更新期を迎えており、市街地の環境を確保しつつ、建築物による土地の有効利用を図ることが課題となっています。

これらの課題をかかえた市街地環境の整備改善のためには、都市計画的規制・誘導とともに個々の建築活動においても、これに対応した手法が必要であります。

また、市民と行政が一体となり、市街地環境の整備改善に積極的に取り組むことも重要であります。

建築基準法（以下「法」という。）第86条及び第86条の2の規定による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度」は、一定の基準に従い総合的見地から設計された用途上可分の複数建築物について、同一の敷地内にあるものとみなすことにより、接道、容積率、斜線制限等の一定の建築制限を一体的に適用する制度です。

この制度を適用することにより、これまでの隣接する建築物の建築計画の如何にかかわらず敷地単位で適用される一般基準（仕様規定）に加えて、隣接敷地の具体の建築計画を前提とした複数敷地における建築物の配置等により総合的に設計することが可能になり、建築物相互の影響についてより合理的な判断ができるとともに、建築物の密度の配分や形態の調整を個々の敷地単位ではなく、より大きな規模の土地の区域で行うことで設計の自由度が高まります。

これにより、狭小な敷地が多く基盤が必ずしも十分に整っていない既成市街地における建築物の更新、土地の有効利用及び市街地環境の確保が図れるものです。

この制度については、国土交通省より運用指針として認定準則、技術的基準が通達等で示されていますが、その基準に基づき、福岡市の既成市街地の状況及び土地利用の状況等を踏まえ、この運用基準を定めるものです。

本制度の適用にあたっては、特定行政庁の認定手続きが必要になりますが、市街地に建物を計画される方の積極的な制度の活用が望まれます。

…… 目 次 ……

第1章 一の敷地とみなすことによる複数建築物に対する制限の特例の認定について
(法第86条第1項及び第2項)

| | | |
|----|--------------------------------------|---------|
| 1 | 認定の基本的な考え方 | …… P 3 |
| 2 | 別表（認定基準） | …… P 6 |
| 3 | 手続き | …… P 10 |
| 4 | 認定申請時の添付図書 | …… P 10 |
| 5 | 標示板の様式 | …… P 11 |
| 様式 | ・ 同意書（認定様式1号） | …… P 12 |
| | ・ 対象区域内棟別（敷地別）概要書（認定様式2号） | …… P 13 |
| | ・ 申請者用チェックリスト（認定様式3号） | …… P 14 |
| | ・ 緩和条項のチェックリスト（認定様式4号） | …… P 15 |
| | ・ 公告認定対象区域維持管理責任者選任（変更）届 （認定様式5号） | …… P 16 |
| | ・ 空地の維持管理報告書（認定様式6号） | …… P 17 |

第2章 公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外
の建築物の位置及び構造の認定等について（法第86条の2）

| | | |
|---|------------|---------|
| 1 | 認定の基本的な考え方 | …… P 19 |
| 2 | 別表（認定基準） | …… P 19 |
| 3 | 手続き | …… P 19 |
| 4 | 認定申請時の添付図書 | …… P 19 |
| 5 | 標示板の様式 | …… P 19 |

第3章 一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消しについて
(法第86条の5)

| | | |
|----|------------------------|---------|
| 1 | 認定の基本的な考え方 | …… P 20 |
| 2 | 手続き | …… P 20 |
| 3 | 認定申請時の添付図書 | …… P 21 |
| 様式 | ・ 合意書（認定様式7号） | …… P 22 |
| | ・ 緩和条項のチェックリスト（認定様式8号） | …… P 23 |

第4章 備考

| | | |
|---|---------|---------|
| 1 | 根拠条文の解説 | …… P 24 |
| 2 | 用語の定義 | …… P 24 |

第1章 一の敷地とみなすことによる複数建築物に対する制限の特例の認定について

(法第86条第1項及び第2項)

1 認定の基本的な考え方

(1) 運用基準の目的について

この運用基準は、建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項（一団地の総合的設計制度）及び第2項（連担建築物設計制度）の規定に基づく認定に関して必要な事項を定めることにより、本制度の適切な活用を図り、もって良好な市街地環境の確保及び土地の有効利用に資する建築計画を促進することを目的とする。

(2) 所有者等の同意について

申請者は、認定に係る区域（以下「公告認定対象区域」という。）内の他の土地の所有権又は借地権を有する者（以下「他の土地の所有者等」という。）の同意を得るとともに他の土地の所有者等に対して、公告認定対象区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること、また、今後当該公告認定対象区域内で建替え等を行う場合にあつては別途認定が必要になることを説明すること。

なお、土地取引の場面などにおいて想定されるトラブルを未然に防止するため、上記のことにつき、建築協定、民事上の契約、登記を積極的に行うこと。

(3) 対象建築物について

認定に係る建築物の用途、規模等にかかわらず、認定の対象とする。

(4) 区域の形態等について

公告認定対象区域は、原則として一定規模以上の敷地及び接道長を有し、不整形でないこと。一団地の総合的設計制度は、複数の街区にわたるものも適用の対象とすることができるが、連担建築物設計制度の適用に係る建築物の敷地は相互に接続するものであること。また、一団地の総合的設計制度の適用に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築されるものであること。ただし、法86条第7項に規定する工区区分を行うことは可能である。

(5) 建築物と道路について

公告認定対象区域内においては、接道義務規定(法第43条)について、複数建築物が一体として適用されるため、個々の敷地ごとに接道する必要がなくなることに鑑み、避難及び通行の安全性の確保の観点から、公告認定対象区域内各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路を設けること。

なお、「十分な幅員」とは4メートル以上を原則とするが、建築物が小規模な場合、防火上の措置がなされている場合など、避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあつては、この限りでない。

また、市条例第27条及び第28条における「敷地」は、「公告認定対象区域」と読み

替えて適用するものとし、緩和規定の適用は原則として行わない。

(6) 延焼防止等防火上の考え方について

公告認定対象区域内においては、法第23条、第61条に規定する延焼の恐れのある部分が、公告認定対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用する。

また、認定を受けた建築物は、法第86条の4に規定する耐火建築物等とみなす特例が措置されていることから、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮を行うこと。

(7) 採光、通風等について

公告認定対象区域内においては、隣地斜線制限及び北側斜線制限が当該公告認定対象区域を一の敷地とみなして適用されることとなるため、市街地の衛生環境を確保するために、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を確保するなど、採光、通風上有効な空地等を設けること。

なお、適切な距離については、「福岡市総合設計制度取扱要領」（平成20年1月改訂版）第7高さ制限の緩和における隣地斜線等の緩和の考え方を参考とすること。また、認定を受けた建築物に対する採光規定（法第28条）の適用における有効面積の算定（令第20条）については、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。

(8) 日影について

公告認定対象区域内において日影規制（法第56条の2）の対象となるのは中高層建築物（法別表第四（ろ））で、当該建築物が、公告認定対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に対して、福岡市建築基準法施行条例（以下、「市条例」という。）の日影時間を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせないこと。

ただし、居住の用に供する以外の部分及び居住の用に供する部分であっても開口部を有しない部分に対しては、日影を生じさせることを妨げないものとする。

また、公告認定対象区域外に対する日影規制は、複数建築物全体が一体のものとして規制が適用されることから、複合日影で対応するものとし、市条例の日影時間を満足するものとする。

なお、当該規制の適用にあたっては、公告認定対象区域内における複数建築物全体に係る平均地盤面からの高さが基準となるが、当該公告認定対象区域内に高低差がある場合には、周辺に与える実際の影響を考慮し計画すること。

(9) その他

- ① 用途規制（法第48条）は、法第86条第1項に規定する特例対象規定とされていないため、個々の敷地ごとに適用されるものであるが、認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、敷地ごとの上限規模が規制されている場合であっても、こ

れを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されていることから、当該附属自動車車庫の位置を、公告認定対象区域が接する道路又は公告認定対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置すること。

② 建蔽率制限における角地の特例（法第53条第3項第2号）の適用については、同項が法第86条第1項及び第2項に規定する特例対象規定とされていないため、公告認定対象区域全体は角地としては取り扱わない。

③ 公告認定対象区域が、容積率制限又は建蔽率制限が異なる二以上の区域にわたる場合は、一敷地の場合と同様に加重平均を行うこととなるが、制限の厳しい区域に建築物をまとめて建築する場合については、都市計画上の位置付けが異なる区域にわたる計画となることから、市街地の環境上支障がないよう配慮すること。

④ 法第86条第1項の規定による認定を複数の街区に適用する場合において、単独の街区のみに当該規定を適用する場合の限度を超えた容積率、建蔽率の移転は原則として認めない。

⑤ 道路斜線制限又は隣地斜線制限（法第56条）は、通常、最大でも他の敷地境界線に達するところまでを適用範囲とし、他の敷地に対してはその規制は適用されないこととなるが、認定された場合には、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を越えて適用されるものである。

なお、令第132条の特例は、建築物の前面道路が二以上あるという空間特性に対応した特例であることから、公告認定対象区域全体が二以上の道路に面していることのみをもって、公告認定対象区域全体として同条の特例が適用されるものではない。

⑥ 公園広場等の確保

公園広場等については、一団地区域内外の環境に配慮したものとし、総合設計（法第59条の2）に規定する「公開空地」の取扱いを参考に計画すること。

(10) 標示及び維持管理

① 公告認定対象区域内の通路内等敷地内外から認識が容易な位置に、公告認定対象区域を示した上で、各建築物が認定を受けたものである旨を標示すること。

② 申請者は、その管理主体を明確にし、敷地及び建築物について認定内容に即した維持管理を行うこと。

認定にあたっては、上記（2）から（10）に加えて、次ページの2別表：一団地の総

合的設計及び連担建築物設計の認定基準による。

2 別表：一団地の総合的設計及び連担建築物設計の認定基準

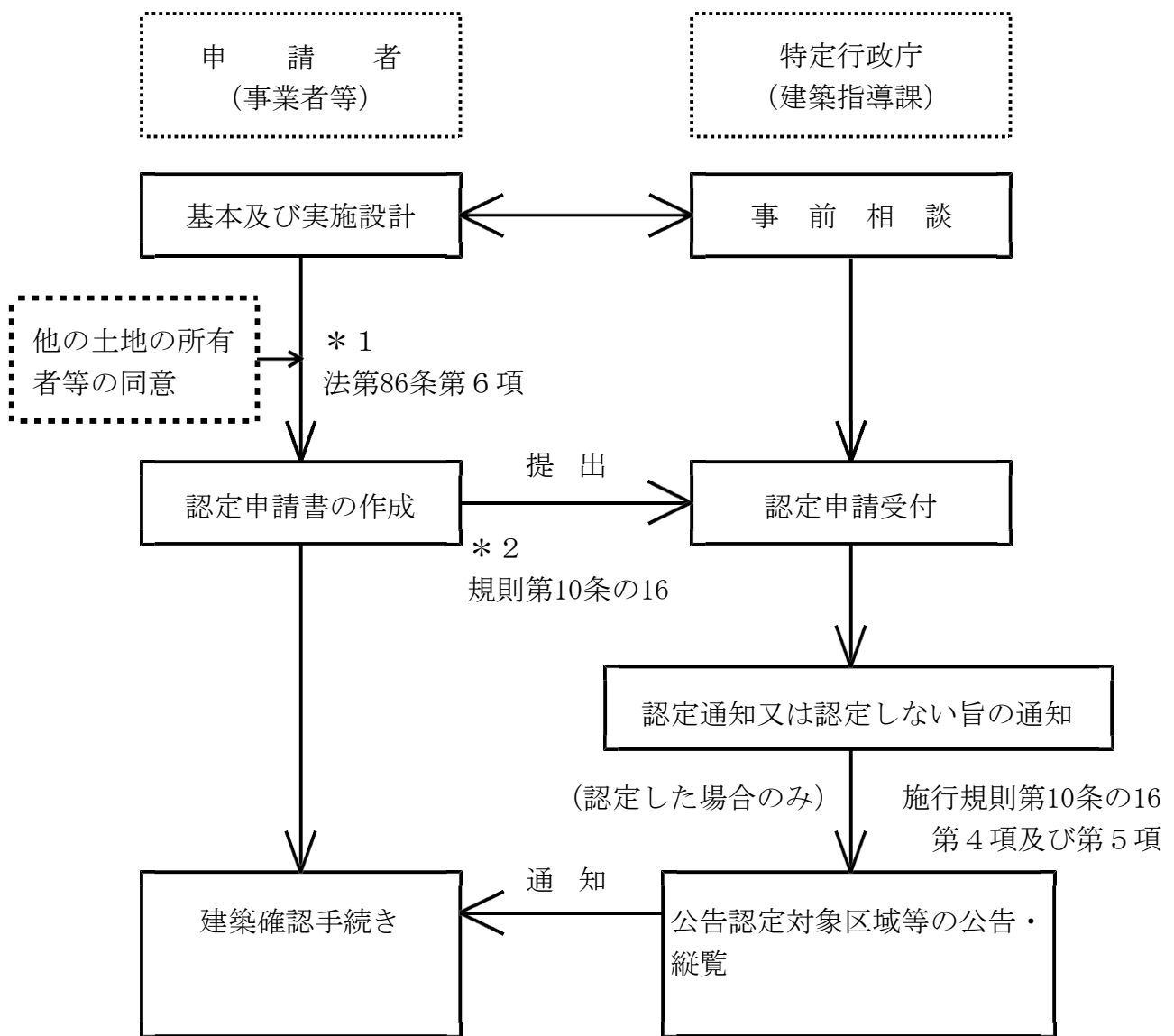
| | | 一団地の総合的設計制度 法第86条第1項 | 連担建築物設計制度 法第86条第2項 |
|--------------|--------------|---|--|
| 対象建築物 | | 建築物の用途、規模にかかわらずすべて対象 | |
| 区域の形態等 | 区 域 | 一体的に計画される建築物であって、所有者等により一体的に管理されるもの。 なお、区域内に道路（原則幅員6m以内）を含むことができる。 | 道路等を含まない接続した土地の区域内に建築物を計画するもので、所有者等により一体的に管理されるもの。 |
| | 形 状 | 不整形でないこと。 | |
| | 規 模 | 原則500㎡以上。ただし、公告認定対象区域周辺の土地利用状況等により、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものはこの限りでない。 | |
| | 接道長さ | <ul style="list-style-type: none"> ・公告認定対象区域面積が3000㎡以上のとき 原則として6m以上の道路に敷地周長の1/6以上が接していること。 ・公告認定対象区域面積が3000㎡未満500㎡以上のとき 原則として6m以上の道路に敷地周長の1/7以上が接していること。 ・上記によるほか特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものは、この限りでない。 | |
| | 建 築 の 時 期 | 同一事業者により計画的な一団地計画を行う場合を除き、原則として同時期に建設されること | 既存建築物以外については、同左。 |
| 建築物と道路に関する基準 | 通 路 | <p>以下の要件を満たす通路が設けられること。ただし、各建築物の敷地が有効に道路等に接している場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・円滑な消火、救助活動が行われるため、各建築物に対して、緊急車両が容易に接近できるように、通路や空地が配置されていること。 ・日常自由に通行でき、原則として行き止まりとしないこと。 ・行き止まりとする場合は、通路幅員6m以上とするか延長35m以内ごとに自動車の転回に支障がない空地を設けること。 | |

| | | <ul style="list-style-type: none"> ・必要に応じ、歩車分離がなされているなど、適切な動線処理がなされていること。 ・公告認定対象区域内の各建築物から前面道路に至るまでの通路の幅員は4 m以上を原則とし、建物の用途及び規模に応じて下表の通路を確保すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--------------|--|----------|----------|----|--------------|--|--------|-------|------|-------|---------|----------|----------|------|---|------|-------|----------|-------|--------------------|--|--|--------|---------|-------|--|
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">用途</th> <th rowspan="2">規模</th> <th colspan="2">道路からの通路の延長距離</th> </tr> <tr> <th>～35m未満</th> <th>35m以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原則基準</td> <td>一般建築物</td> <td>1000㎡未満</td> <td>4 m以上* 1</td> <td>6 m以上* 2</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">付加基準</td> <td>—</td> <td>3階以上</td> <td>4 m以上</td> <td>6 m以上* 2</td> </tr> <tr> <td>特殊建築物</td> <td>200㎡を超え 1000㎡未満</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>大規模建築物</td> <td>1000㎡以上</td> <td>6 m以上</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | 用途 | 規模 | 道路からの通路の延長距離 | | ～35m未満 | 35m以上 | 原則基準 | 一般建築物 | 1000㎡未満 | 4 m以上* 1 | 6 m以上* 2 | 付加基準 | — | 3階以上 | 4 m以上 | 6 m以上* 2 | 特殊建築物 | 200㎡を超え 1000㎡未満 | | | 大規模建築物 | 1000㎡以上 | 6 m以上 | |
| | 用途 | 規模 | | | | 道路からの通路の延長距離 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | ～35m未満 | 35m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原則基準 | 一般建築物 | 1000㎡未満 | 4 m以上* 1 | 6 m以上* 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 付加基準 | — | 3階以上 | 4 m以上 | 6 m以上* 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 特殊建築物 | 200㎡を超え 1000㎡未満 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大規模建築物 | 1000㎡以上 | 6 m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>* 1 区域内の全ての建築物が耐火建築物で構成されるなど防火上の措置があれば緩和することができる。</p> <p>* 2 延長35 m以内ごとに自動車の転回に支障がない空地を設けた場合4 mまで緩和することができる。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 各建築物の配置及び出入口 | 各建築物の配置及び出入口は、接する道路、公告認定対象区域内の通路及び空地との関係において、適切な位置に設けられていること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 駐車場 | 公告認定対象区域内の通路及び空地との関係において、適切な位置に配置されること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 延焼防止等防火上の基準 | 建築物の構造等 | <p>主たる建築物の構造は、耐火構造とすること。ただし、附属建築物等で防火上支障がないと認めるもの並びに既存建築物についてはこの限りでない。</p> <p>また、耐火構造に準ずる耐火性能を有するものでつくられた建築物で、その位置、用途及び規模により防火上支障がない場合は、この限りでない。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 各建築物の開口部の配置 | 延焼のおそれのある部分にある開口部は対面させないこと。開口部を対面させる場合は、相互の開口部の水平距離のうち最小の距離が、1階にあつては6メートル以上、2階以上にあつては10メートル以上とれない場合は、防火戸その他の防火設備を設置すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>各建築物は原則として隣棟間の距離を5 m以上かつ建物高さの平方根以上離すこと。</p> <p>ただし、防火上支障がないと認められる場合は、この限りでない。その際、「福岡市総合設計制度取扱要領」の第7高さ制限の</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|-----------|---|
| 採光・通風等の基準 | <p>緩和の隣地斜線等に関する緩和の考え方を参考とすること。</p> <p>認定を受けた建築物に対する採光規定の適用における有効面積の算定については、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もの。</p> |
| 日影の基準 | <p>公告認定対象区域内において日影規制（法第56条の2）の対象となる中高層建築物とは、法別表第四（ろ）欄に掲げるもので、一団地内の他の建物で居住の用に供し開口部を有する部分（住戸の一室以上の居室）に、冬至日において4時間以上の日影を生じさせないこと。</p> <p>また、公告認定対象区域外に対する日影規制は、複数建築物全体が一体のものとして規制が適用されることから、複合日影で対応するものとし、市条例の日影時間を満足するものとする。</p> <p>なお、当該規制の適用にあたっては、公告認定対象区域内における複数建築物全体に係る平均地盤面からの高さが基準となるが、当該対象区域に高低差がある場合には、周辺に与える実際の影響を考慮し計画すること。</p> |
| 建物の規模 | <ul style="list-style-type: none"> ・公告認定対象区域に対する建蔽率は、基準建蔽率に8/10を乗じた数値を上回らないこと。ただし、基準建蔽率が4/10以下の場合には4/10とする。 ・公告認定対象区域内に公開空地を整備する場合、防災・安全性や回遊性等から効果があると認められるもの（※地区計画区域内における計画については、地区計画の内容の適合について、あらかじめ福岡市との必要な協議等を実施すること）に限り、公告認定対象区域に対する建蔽率は、上記の建蔽率に、下記の公開空地算定基準*の考え方により算出した数値を加算した数値を上回らないこととすることができる。（住居系用途地域を除く） ・街区間での容積率、建蔽率の移転は原則として認めない。 <p>※公開空地算定基準 「福岡市総合設計制度取扱要領（第4.公開空地等 3公開空地等の有効面積の算定）」を参考として算出した有効公開空地面積を公告認定対象区域面積で除した数値から1/10を減じた数値とする。</p> |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・公告認定対象区域内の建築物に住居系の用途がある場合は、認定区域の面積の2/10以上を広場、公園、緑地等の空地（以下、「広場等」という。）として確保すること。（住居系の用途が無い場合は1/10以上） ・一団地の認定において公告認定対象区域内に道路が含まれる場合は、通常確保される天空光の水準が低下しないこととし、その際、「福岡市総合設計制度取扱要領」の第7高さ制限の緩和の道路斜線に関する緩和の考え方を参考とすること。 |

| | |
|----------|--|
| 標示及び維持管理 | <ul style="list-style-type: none">・ 公告認定対象区域内の標示については、当運用基準第1章 5 標示板の様式を参考に適切な位置に標示すること。・ 公告認定対象区域及び公告認定対象区域内建築物の維持管理については維持管理責任者を選任し、当運用基準第1章 4 認定申請時の添付図書認定様式5号により、維持管理責任者を届け出ること。・ 建物の規模における建蔽率について、公開空地による加算を行う場合は、公開空地の維持管理状況について（認定様式6）により1年毎に、特定行政庁に報告すること。 |
|----------|--|

3 手続き



法第86条第8項

* 1 申請者以外に他の土地等の所有者等がない場合、同意は不要。

* 2 認定申請受付時に認定手数料が必要。(市建築関係手数料条例別表第1参照)

1項は、公告認定対象区域内の建築物が2棟までは78,000円。2棟を超えて1棟増えるごとに1棟あたり28,000円が追加。

2項は、公告認定対象区域内の建築物が既存の建築物を除いて1棟までは78,000円。1棟を超えて1棟増えるごとに1棟あたり28,000円が追加。

4 認定申請時の添付図書

法第86条第1項又は第2項の規定による認定の申請をしようとする者は、施行規則別記第61号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、下記に掲げる図書又は書

面を添えて提出すること。

- (1) 施行規則第10条の16に規定する図書
- (2) 施行規則第10条の18に規定する計画書（正本のみに添付）
 - ・別記第64号様式
- (3) 法第86条第6項の規定による同意を得たことを証する書面（認定様式1号）
※法86条第1項及び第2項の申請をする者以外に公告認定対象区域内に他の土地の所有者等がある場合に添付のこと。
※本人であることを確認するための書類を添付のこと（正本のみに添付）。
- (4) その他必要と認める書面
 - ・公告認定対象区域内棟別（敷地別）概要書（認定様式2号）
 - ・申請者用チェックリスト（認定様式3号）
 - ・緩和条項チェックリスト（認定様式4号）
 - ・公告認定対象区域維持管理責任者選任（変更）届（認定様式5号）（建物の規模における建蔽率の緩和を行う場合）
 - ・公開空地計画図及び公開空地面積求積図
 - ・その他必要として添付を指示された資料

5 標示板の様式

認定を受けた当該各建築物が竣工したときは、原則として、公告認定対象区域内の見やすい位置に、公告認定対象区域を示した上で、各建築物が認定を受けたものであることを示す下記に準じた標示板を設置すること。

| | |
|---|--------------------------------|
| <p>この団地は、建築基準法第86条 第 項の規定に基づき、総合的設計 による一団地（連担建築物）として 福岡市長の認定を受けたものです。</p> <p>認定年月日 令和〇〇年〇月〇〇日 認定番号 認定第〇〇号</p> | <p>通路等の位置を明らか にした配置図</p> |
| | <p>令和〇〇年〇月〇〇日 管理者 〇〇〇〇</p> |

注 意

- 1) 標示板は、対候性及び耐久性に富み、容易に破損しない材料を使用すること。
- 2) 標示板の大きさは、縦45cm以上、横60cm以上を目安とすること。
- 3) 標示板の個数及び設置場所は事前に承認を受けること。
- 4) 標示板は、堅固に固定すること。

認定様式1号（同意を得たことを証する書面）

同意書

私は、【申請者】 が行う建築基準法第86条第 項の認定申請
にあたり下記事項について同意します。

記

1. 一団地(連担)認定区域の概要

【イ. 地名地番】

【ロ. 一団地の全体面積】

【ハ. 用途地域等】

【ニ. 容積率】

【ホ. 建蔽率】

【ヘ. 防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし

【ト. その他の区域、地域、地区、街区】

2. 認定区域内で所有する敷地の概要

【イ. 地名地番】

【ロ. 所有する敷地の面積】

3. 同一敷地内にあるとみなす特例対象規定

- ・ 法第 条第 項
- ・ 法第 条第 項

同意する者の住所

.....

同意する者の氏名

.....

認定に係る土地の地番

.....

認定に係る建物の番号

.....

* この同意書に、土地の登記簿謄本を各1通添付のこと

【対象区域内棟別（敷地別）概要書】

| 棟別（敷地別）概要 | | | | | | | | | |
|---|----|----|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-----|---------|----|-------|
| 棟番 | 用途 | 構造 | 仮想敷地面積(m ²) | 建築面積(m ²) | 法延べ面積(m ²) | 階数 | 建物高さ(m) | 戸数 | 確認年月日 |
| | | | | 建蔽率(%) | 容積算定面積(m ²) | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合計 | | | | | | 戸数計 | | | |
| 駐車場台数 台 住戸数に対する割合 % | | | | | | | | | |
| 公告認定対象区域内の広場等の面積 m ² (公告認定対象区域に対する割合 %) | | | | | | | | | |

認定様式3号 【申請者用チェックリスト】

認定基準：該当するものに○をつける又は数値等を記入

| 項 目 | 内 容 | チェック |
|--------------|---|------|
| 区域の形態等 | (1)区域形状 ・概ね整形・その他 () ・区域内の道路の有無 有り・無し | |
| | (2)区域規模 ・500㎡以上< _____ | |
| | (3)前面道路幅員 ・6m以上< _____ ・その他 () | |
| | (4)接 道 接道長 _____ m、周 長 _____ m 接道長/周 長 = _____ ・1/6以上(3000㎡以上) ・1/7以上(500~3000㎡) | |
| 建築物と道路に関する基準 | (1)通路幅員 ・4m以上< _____ | |
| | (2)用 途： _____ | |
| | (3)適用基準 原則基準 ・ 付加基準 | |
| | (4)行き止まり通路 ・有り ・無し ・有りの場合 (通路幅員6m以上・転回広場の設置) | |
| | (5)各建築物の配置及び出入口 ・適 ・否 | |
| | (6)駐車場の位置 ・適 ・否 | |
| 延焼防止等防火上の基準 | (1)建築物の構造 ・耐火構造 ・その他 () | |
| | (2)開口部の位置 ・対面していない ・対面する(最小距離1階：) (最小距離2階以上：) | |
| 採光・通風等の基準 | (1)各建築物の距離 ・隣棟間5m以上かつ建物高さの平方根以上 _____ m < _____ m ・確保されない場合の基準の整理 () | |
| | (1)住戸4時間日照 ・適 ・否 ・否の場合の基準の整理 () | |
| 日影の基準 | (2)公告認定対象区域外日影(複合日影とする) 法定基準 計 画 5mライン _____ h ・適 ・否 10mライン _____ h ・適 ・否 | |
| | (1)建蔽率(法定 _____ %)×0.8= _____ %以下> _____ % ※空地による加算を行う場合 _____ %以下> _____ % | |
| その他 | (2)広場等 広場等 _____ ㎡、公告認定対象区域 _____ ㎡ 広場等/公告認定対象区域= _____ %> _____ % 住居系用途を含む場合 20%以上 住居系用途を含まない場合 10%以上 | |

認定様式4号 【緩和条項のチェックリスト】

一敷地として取り扱う必要のある条項に○を付けること

(特例対象規定)

- ・第23条(外壁)

- ・第43条(敷地等と道路との関係)

- ・第52条第1項から第14項(延べ面積の敷地面積に対する割合)

- ・第53条第1項若しくは第2項(建築面積の敷地面積に対する割合)

- ・第54条第1項(1低又は2低内における外壁の後退距離)

- ・第55条第2項(1低又は2低内における建築物の高さの限度)

- ・第56条第1項から第4項、第6項若しくは第7項(建築物の各部分の高さ)
緩和する斜線の種類を記載のこと()

- ・第56条の2第1項から第3項(日影による中高層の建築物の高さの制限)

- ・第57条の2(特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例)

- ・第57条の3第1項から第4項(指定の取消し)

- ・第59条第1項(高度利用地区)

- ・第59条の2第1項(総合設計)

- ・第60条第1項(特定街区)

- ・第60条の2第1項(都市再生特別地区)

- ・第61条(防火地域及び準防火地域内の建築物)

- ・第68条の3第1項から第3項(再開発等促進区等内の制限の緩和等)

なお、第86条の4により広告認定区域内の一定の複数建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例が規定されている。

福岡市都市計画高度地区により、第一種15(20)メートル高度地区内の一団地内の建築物であって、第二種15(20)メートル高度地区内にあるものとみなす場合

- ・第58条(高度地区)

公告認定対象区域維持管理責任者選任（変更）届

令和 年 月 日

福岡市長様

届出者

住所

TEL ()

氏名

下記の公告認定対象区域及び一敷地内認定建築物の維持管理責任者を選任しましたので届け出ます。

なお、維持管理責任者を変更する場合には、事前に届け出ます。

記

1 認定番号及び認定年月日

2 敷地の地名地番

維持管理責任者住所

TEL ()

氏名

誓約書

上記の公告認定対象区域及び一敷地内認定建築物を適法に維持管理することを誓約します。

| | | | | |
|--|-----------|------------------|--------------------|----|
| 公開空地の維持管理報告書 年 月 日 福岡市長様 維持管理責任者 住所 氏名 電話 () | | | | |
| 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に関する運用基準に基づいて設置した公開空地部分等の維持管理の状況について下記のとおり報告します。 | | | | |
| 建築物の名称 | | 所在地 | 福岡市 区 | |
| 認定年月日・番号 | 年 月 日 第 号 | (地名 地番) | | |
| 検査済年月日・番号 | 年 月 日 第 号 | | | |
| 所有者 | 住 所 | | | |
| | 氏 名 | 印 電話 () | | |
| 敷地 | 用途地域 | 防火地域 | | |
| | 基準建蔽率 | % | 高度地域 | |
| | 基準容積率 | % | その他の 地域地区 など | |
| | 敷地面積 | ㎡ | | |
| 建築物 | 主要用途 | 構造、 階数、 高さ | 造 階建 m m | |
| | 建築面積 | | ㎡ | 最高 |
| | 延べ面積 | ㎡ | 建蔽率 | % |
| | (容積対象面積) | (㎡) | 容積率 | % |
| 緩和事項等 | | | | |
| 受付欄 | 備考 | | | |
| | | | | |

(裏面)

| 公開空地 | 実 面 積 | | 有 効 面 積 | | 有 効 公 開 空 地 率 | | | |
|--|----------------|--|----------------|--|----------------------|--|---------------|--|
| | m ² | | m ² | | % | | | |
| 公開空地の維持管理の状況 | 総 合 所 見 | | 公衆の利用又は管理運営の状況 | | 変 更 の 有 無 及 び 内 容 | | その他、管理上の問題点など | |
| | | | | | | | | |
| 配置図・公開空地図 | | | | | | | | |
| 明示事項 縮尺、方位、敷地境界線(赤線)、建築物の位置及び階数、公開空地の位置(青線)、緑地の位置(緑線)、前面道路の位置及び幅員 | | | | | | | | |
| 注意 1 住所・氏名は、法人にあつては、事務所の所在地、名称、代表者の氏名を記入して下さい。 2 記入にあつては、太線の枠内についてお願いします。 | | | | | | | | |

第2章 公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の

建築物の位置及び構造の認定等について（法第86条の2）

1 認定の基本的な考え方

公告認定対象区域内において、法第86条第1項又は第2項の規定により同一敷地内にあるとみなされる建築物（以下「同一敷地内建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、当該建築物が当該区域内の他の同一敷地内建築物との関係において、支障がないことを確認するために、改めて特定行政庁の認定を受けなければならない。なお、認定にあたっては、第1章 1 認定の基本的な考え方を準用する。

2 認定基準

認定にあたっては、第1章 2 別表（認定基準）を準用する。

3 手続き

第1章 3 手続きを準用する。（様式等は施行規則による）

* 申請者以外に他の土地の所有者等がない場合は不要。

* 認定申請受付時に認定手数料が必要。（市建築関係手数料条例別表第1参照）
新たに認定を行う建築物が1棟までは78,000円。1棟を超えて1棟増えるごとに1棟あたり28,000円が追加。

4 認定申請時の添付図書

第1章 4 認定申請時の添付図書を準用する。

5 標示板の様式

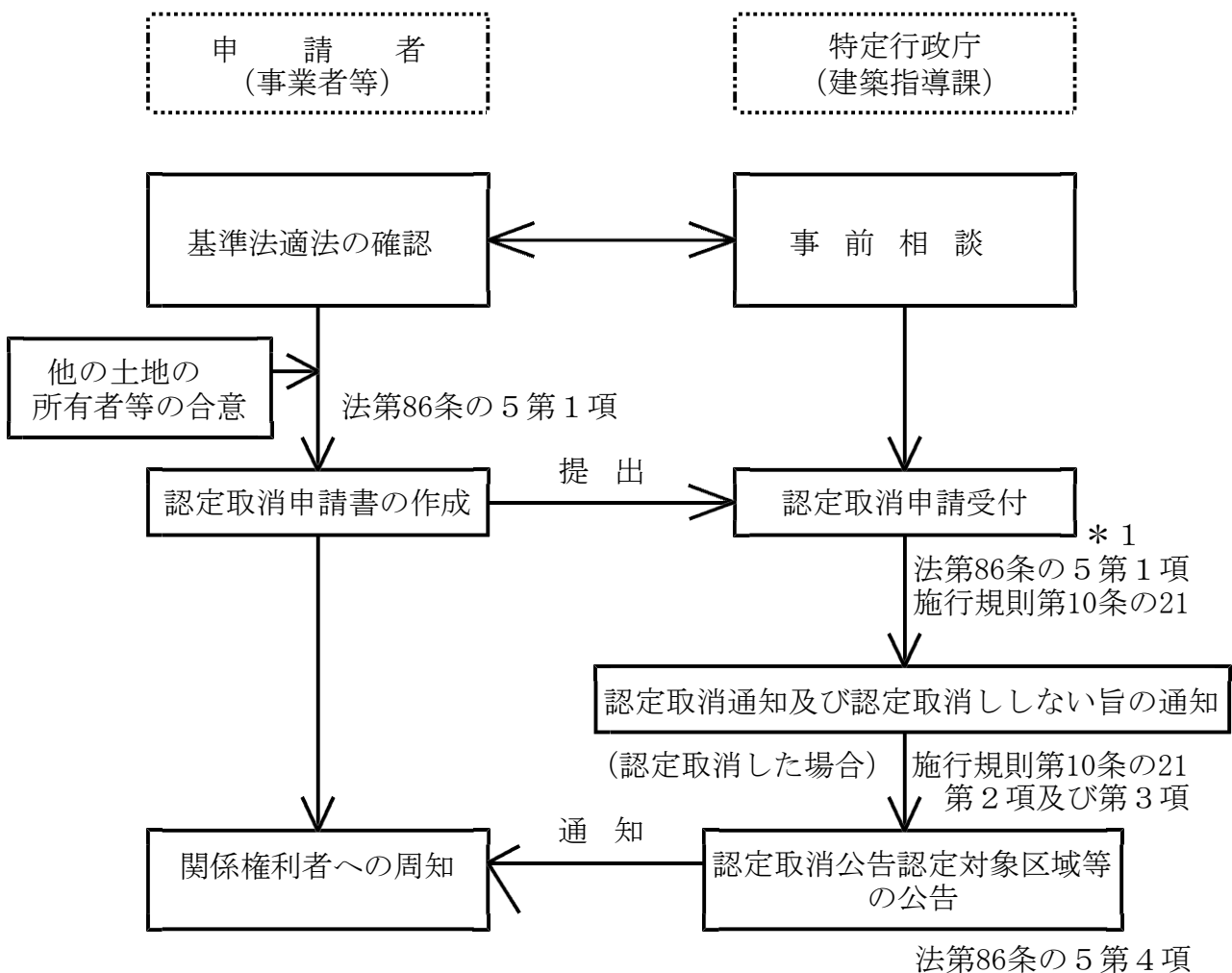
建て替え・追加の認定を受けた当該各建築物が竣工したときは、原則として、公告認定対象区域内の通路等適当な位置に、公告認定対象区域を示した当初の標示板について所要の変更を行うこと。

第3章 一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消しについて（法第86条の5）

1 基本的な考え方

公告認定対象区域内において、用途地域等の都市計画の変更や市街地開発事業の実施、災害による不測の事態等の発生等、当該認定の取り消しが必要となった場合は、当該認定を取り消すことで違法な建築物が出現することがない状態であることを確認するとともに、関係権利者全員の合意を確認することにより、当該認定を取り消すことができる。

2 手続き



* 1 認定取消申請受付時に認定取消手数料が必要。（市建築関係手数料条例別表第1参照）

6,400円に認定取消区域内に現に存する建築物の数に12,000円を乗じた額を加算。

3 認定申請時の添付図書

法第86条の5の規定による認定取消の申請をしようとする者は、施行規則別記第65号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、下記に掲げる図書又は書面を添えて提出すること。

- (1) 施行規則第10条の21に規定する図書
- (2) 施行規則第10条の21第1項第2号の規定による取消公告認定対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者全員の合意を証する書面（認定様式8号）
※本人であることを確認するための書類を添付のこと（正本のみに添付）。
- (3) その他必要と認める書面
 - ・緩和条項取消チェックリスト（認定様式8号）

認定様式 8 号 【緩和条項取消チェックリスト】

公告認定対象区域の認定取消しにあたり、取消すことにより建築基準法上抵触しないかチェックすること。

| 特 例 対 象 規 定 | チェック欄 |
|---|-------|
| ・ 第 2 3 条 (外壁) | |
| ・ 第 4 3 条 (敷地等と道路との関係) | |
| ・ 第 5 2 条第 1 項から第 1 4 項 (延べ面積の敷地面積に対する割合) | |
| ・ 第 5 3 条第 1 項若しくは第 2 項 (建築面積の敷地面積に対する割合) | |
| ・ 第 5 4 条第 1 項 (1 低又は 2 低内における外壁の後退距離) | |
| ・ 第 5 5 条第 2 項 (1 低又は 2 低内における建築物の高さの限度) | |
| ・ 第 5 6 条第 1 項から第 4 項、第 6 項若しくは第 7 項 (建築物の各部分の高さ) | |
| ・ 第 5 6 条の 2 第 1 項から第 3 項 (日影による中高層の建築物の高さの制限) | |
| ・ 第 5 7 条の 2 (特例容積率適用地区内における建築物の容積率の特例) | |
| ・ 第 5 7 条の 3 第 1 項から第 4 項 (指定の取り消し) | |
| ・ 第 5 9 条第 1 項 (高度利用地区) | |
| ・ 第 5 9 条の 2 第 1 項 (総合設計) | |
| ・ 第 6 0 条第 1 項 (特定街区) | |
| ・ 第 6 0 条の 2 第 1 項 (都市再生特別地区) | |
| ・ 第 6 1 条 (防火地域及び準防火地域内の建築物) | |
| ・ 第 6 8 条の 3 第 1 項から第 3 項 (再開発等促進区等内の制限の緩和等) | |
| ・ 第 5 8 条 (高度地区) | |

第4章 備考

1 根拠条文の解説

| | |
|------------|--|
| 法第86条第1項 | 新規の一団地の認定 |
| 法第86条第2項 | 新規連担の認定(既存建築物を前提とした一団地の認定) |
| 法第86条第3項 | 新規(一団地+総合設計)の許可 |
| 法第86条第4項 | 新規(連担+総合設計)の許可 |
| 法第86条の2第1項 | 法第86条第1項または第2項による認定区域内における増築の認定 |
| 法第86条の2第2項 | 法第86条第1項または第2項による認定区域内における総合設計による増築の許可 |
| 法第86条の2第3項 | 法第86条第3項または第4項による許可区域内における増築の許可 |
| 法第86条の5第1項 | 認定又は許可の取消し |

2 用語の定義

| | |
|--------------------|---|
| ・法 | 建築基準法(昭和25年法律第201号) |
| ・令 | 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号) |
| ・市条例 | 福岡市建築基準法施行条例(平成19年条例第29号) |
| ・公告認定対象区域 | 法第86条第1項、第2項及び法第86条の2第1項の規定により、認定を受けた一団の土地の区域 |
| ・敷地 | 令第1条第1項第1号による「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」 |
| ・本人であることを確認するための書類 | 印鑑登録証明書の原本、運転免許証・健康保険証の写しなど |

附則

この基準は平成20年10月6日から施行する。

この基準は令和3年10月1日から施行する。