

# 一団地の総合設計制度および連坦建築物設計制度認定要領

令和4年10月

令和6年4月一部改正

滋賀県土木交通部建築課建築指導室

# 目次

第1	基本的な考え方	2
第2	用語の定義	2
第3	適用範囲について	2
第4	対象区域の規模について	3
第5	対象区域の形状等について	3
第6	対象区域と道路との関係について	3
第7	対象区域内の主要な通路について	3
第8	建築物の構造等について	4
第9	採光、通風等について	4
第10	容積率、建蔽率について	5
第11	対象区域内の日影規制について	5
第12	広場等および緑地の確保について	5
第13	景観上の配慮等	6
第14	維持管理等について	6
第15	認定の手續について	6
第16	認定の取消しについて	7
第17	その他	7
付則		7
	認定申請必要書類	8
	規則による認定申請必要書類明示内容	10
	建築用途別現況図 作成要領	13
	様式第1号	14
	様式第2号	15
	様式第3号	17
	様式第3号	18
	様式第3号	19
	様式第3号（取消し認定申請に限る）	20
	様式第3号（取消し認定申請に限る）	21
	様式第4号	22
	様式第5号	23
	（参考資料）	24

## 第1 基本的な考え方

- (1) 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項もしくは同条第2項または法第86条の2第1項の規定に基づく認定ならびに法第86条の5第2項の規定に基づく認定の取消しにあたり、技術基準および指導基準その他必要な事項を定めることにより、本認定制度の適正な運用を図り、もって良好な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実現することを目的とする。
- (2) 本認定基準は、周辺環境の向上に資する良好な計画について適用する。

## 第2 用語の定義

この要綱において使用する用語は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）、滋賀県建築基準条例（昭和47年滋賀県条例第26号。以下「条例」という。）および滋賀県建築基準法施行細則（平成6年滋賀県規則第43号。以下「県規則」という。）において使用する用語の例による他、次によるものとする。

- (1) 対象区域 法第86条第1項の一団地または同条第2項の一定の一団の土地の区域をいう。
- (2) 道路 法第42条に規定する道路をいう。
- (3) 設定敷地 対象区域内で、主要な通路および道路等または隣接する個々の建築物相互間において任意で設定された境界線で区画された用途上可分の敷地をいう。
- (4) 主要な通路 対象区域内の各建築物から前面道路に通じる避難上および通行上有効な通路をいう。
- (5) 居住の用に供する部分 住宅の居室、寄宿舎の寝室、下宿の宿泊室、病院もしくは診療所の病室または児童福祉施設等の寝室（入所する者の使用するものに限る。）をいう。
- (6) 広場等 主要な通路につながる共用庭ならびに団地内公園および広場をいう。
- (7) 建築主等 建築主、対象区域内の土地もしくは建築物の所有権、借地権を有する者または管理者をいう。

## 第3 適用範囲について

- (1) 法第86条第1項の規定による認定に係る建築物は、一団地内における一体的な計画による総合的設計により、同時期または継続性をもって建築される1または2以上の建築物で、既存の建築物を含まないこと。
- (2) 法第86条第2項の規定による認定に係る建築物は、一定の一団の土地の区域内における既存の建築物の位置および構造を前提とする総合的見地から行われる設計により、同時期または継続性をもって建築される建築物および既存の建築物であること。
- (3) 分譲を目的とした一戸建ての住宅に対しては、法第86条第1項および第2項の規定を適用しない。

ただし、同条第2項の規定による認定において、既存の建築物と新たに建築される建築物との関

係から、一定の一団の土地の区域に含めることが、やむを得ない場合でありかつ総合的見地から良好な市街地の環境を確保することに資する設計であると認められる場合は、この限りでない。

#### 第4 対象区域の規模について

対象区域の面積は、3,000㎡以上とすること。ただし、法第86条第2項に基づく申請についてはこの限りではない。

#### 第5 対象区域の形状等について

(1) 対象区域の形状は、出来る限り整形のものとする。

(2) 法第86条第1項の規定による一団地は、一体としてまとまりのある区域であること。

また、一団地に道路を含むことにより街区が複数となる場合は、一団地全体が一体的な団地と認められるものであること。

(3) 法第86条第2項の規定に基づく認定にあつては、各建築物の敷地は道路によって分断されておらず相互に接続するものであること。

また、区域内の個々の敷地は、6m以上の長さで相互に接続していること。

(4) 認定することによって袋地となる敷地が出現しないこと。

#### 第6 対象区域と道路との関係について

対象区域と道路との関係は、次の各号に該当すること。

(1) 対象区域は、幅員6m以上の道路に避難および通行上有効に接するものであること。また、当該道路は6m以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していること。

ただし、法第86条第2項または同法第86条の2第1項の規定による申請の場合であつて、対象区域と道路の関係が、安全上、防火上および衛生上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

(2) 対象区域が存する市町において、街路計画その他まちづくりに関する計画がある場合は、当該計画との整合を図ること。

(3) 本認定を受けない場合に、条例第4条、第7条、第19条、第28条、第29条または第31条の規定の適用を受けることとなる対象区域内の建築物の設定敷地または出入口が、対象区域内に1つ以上ある場合は、対象区域が接する道路に対してこれら条例の規定を適用する。

#### 第7 対象区域内の主要な通路について

1 主要な通路は、次に定める事項に基づき設け、幅員6m以上の道路に避難および通行上有効に接続すること。

ただし、対象区域の状況等により知事がやむを得ないと認めた場合で、各建築物の出入口が道路に面して有効に接続する等、避難の安全性が確保されるものについては、この限りでない。

(1) 主要な通路の幅員は、6m以上とすること。

- (2) 主要な通路は、消防活動、避難および通行の安全の確保の観点から適切に配置すること。
- (3) 主要な通路の動線形態は、複雑なものでないこと。
- (4) 主要な通路は、区域内の動線が円滑に行われる形態とし、原則として袋路地状通路としてはならない。
- (5) 主要な通路で、自動車の通行するものまたは2以上の敷地が共用して利用する通路および袋路地状となる通路は、令第144条の4第1項の規定と同等の形態とすること。
- (6) 主要な通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。
- (7) 主要な通路は、他の用途に使用または変更することができないものとする。

2 設定敷地と道路または主要な通路との関係は、次の各号に該当すること。

- (1) 対象区域内の設定敷地は、道路または主要な通路に2m以上接すること。
- (2) 本認定を受けない場合に、条例第3条、第4条、第5条、第7条、第7条の5、第11条、第19条、第20条、第21条、第28条、第29条、第31条または第33条の規定の適用を受けることとなる対象区域内の建築物の設定敷地、出入口または敷地内の通路の構造ならびに前面の空地は、道路または主要な通路に対してこれら条例の規定を準用する。この場合に「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路または道路等」とあるのは「道路または主要な通路」と読み替えて適用する。

## 第8 建築物の構造等について

### (1) 建築物の構造等

対象区域内の建築物（法第86条第2項における一定の一団の土地の区域の認定の場合の既存建築物を除く）は、耐火建築物または準耐火建築物とする。

ただし、物置、自転車置場等の附属建築物でその位置、用途および規模により防火上支障がないと認めるものについてはこの限りでない。

### (2) 外壁の開口部等

各建築物間の距離に応じた防火上適切な措置を講じること。なお、法第86条の4の規定は、当該開口部を対面させない場合に限り適用する。

### (3) 外壁の後退

各建築物の外壁は、主要な通路に面する場合、原則としてその境界線から1m以上後退すること。ただし、主要な通路に面する外壁について、防火上の措置を講じる場合は、この限りでない。

## 第9 採光、通風等について

- (1) 対象区域内の各建築物に対する採光規定の適用における有効採光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または対象区域の境界線からの距離によって算定すること。
- (2) 建築物相互間の空地の幅は、対象区域内における個々の設定敷地での敷地境界線を隣地境界線と

して、法第 56 条第 1 項第 2 号の規定に準じた高さの制限に適合するものまたは法第 56 条第 7 項の政令で定める基準で同項第 2 号に掲げる規定を適用しない建築物（天空率により隣地斜線制限が緩和される建築物）に準じたものとする。

## 第 10 容積率、建蔽率について

- (1) 対象区域内の各建築物については、法第 86 条第 1 項、同条第 2 項または法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づき、複数の建築物が一体的なものとして、法における容積率制限や建蔽率制限等の特例対象規定を適用すること。
- (2) 対象区域全体で、法第 52 条に規定する容積率制限および法第 53 条第 1 項および第 2 項に規定する建蔽率制限を適用すること。また、対象区域が複数の街区にまたがる場合は、各街区単位で適用すること。
- (3) 対象区域が複数の地域地区にまたがる場合の地域地区間の容積率制限に関しては、それぞれの地域地区において定められている容積率制限に配慮して、周辺の市街地環境との整合を図ること。

## 第 11 対象区域内の日影規制について

次に定める事項に基づき、対象となる建築物が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、一定時間、日影となる部分を生じさせることのないものであること。

ただし、既存の建築物が区域内の他の既存の建築物に生じさせる日影については制限の対象としないものとする。

- (1) 対象となる建築物は、法別表第 4（ろ）欄の各項に掲げる中高層の建築物とする。
- (2) 前項で対象となる中高層の建築物により生じさせてはならない日影の時間は、条例第 36 条の規定によるものとする。
- (3) 日影を生じさせてはならない部分は、対象区域における他の建築物の居住の用に供する部分とする。  
ただし、当該居住の用に供する部分が、設定敷地の敷地境界線からの水平距離に関して 5 m よりも近い位置にある場合は、その居住の用に供する部分のうち設定敷地の敷地境界線から 5 m 以上離れた部分を、日影を生じさせてはならない部分とする。
- (4) 日影時間の測定高さについては、当該居住の用に供する部分の窓面の位置とするが、当該居住の用に供する部分が、法第 56 条の 2 により日影規制の対象となる区域においては、その地域または区域に応じた法別表第 4（は）欄の各号に掲げる平均地盤面からの高さよりも低い位置にある場合、同表における高さを測定高さとする。

## 第 12 広場等および緑地の確保について

対象区域には、次に定める広場等および緑地を確保すること。

- (1) 対象区域内の広場等の面積は、対象区域面積の3%以上とすること。
- (2) 対象区域内の空地については、植樹により積極的に緑地を確保すること。

### 第13 景観上の配慮等

- (1) 対象区域内の建築物等の配置および意匠については、背景との調和を図りながら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あること。
- (2) 対象区域内においては、計画的な植栽につとめるとともに、良好に維持管理すること。また、地域の個性をかたちづくる樹種の選定、樹木の配置の工夫等に努めること。

### 第14 維持管理等について

建築主等は、認定計画書を遵守するとともに、対象区域内の土地および建築物について、次に定める事項に従い、将来にわたり法および認定条件に従って適正に維持管理するものとする。

- (1) 対象区域内で建築物の増築等を行おうとする場合は、その都度、知事の認定を受けること。
- (2) 対象区域内に避難および通行の安全性の確保の観点から主要な通路が設けられている場合は、建築主等が、その責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。
- (3) 対象区域内の建築物等維持管理責任者は、対象区域内を適正に管理するよう努めること。
- (4) 対象区域内の建築物等維持管理責任者が変わった場合は、様式第4号により対象区域内建築物等維持管理責任者変更届を提出すること。
- (5) 維持管理を業者に委託する場合は、管理委託契約書に対象区域および建築物の維持管理に関する事項を明記すること。
- (6) 建築主等は、認定計画書等を適正に保管すること。
- (7) 対象区域内の土地または建築物を第三者に売買、譲渡または賃貸する場合には、建築主等ならびにこれに係る宅地建物取引業者は、売買契約書（賃貸の場合は、賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約等に「第14 維持管理等について」に掲げる事項を明記するなど、買い主または入居者等に十分周知するものとする。

### 第15 認定の手続について

#### (1) 事前協議

認定申請書または認定の取消しの申請書の提出に先立ち、様式第1号による事前協議書および様式第2号による認定計画概要書（様式第2号は法第86条第1項、同条第2項または法第86条の2第1項の認定申請に限る）に、「認定申請時等の必要書類」に定める図書等を添えて、正本1部および副本3部（申請者返却分・市町・土木事務所）の計4部を申請所在地の市町を経由して提出すること。

#### (2) 認定の申請および添付図書等

認定の申請は、規則別記第61号様式に定める認定申請書に、「認定申請時等の必要書類」に定める

図書等を添えて、正本1部および副本3部（申請者返却分・市町・土木事務所）の計4部を申請所在地の市町を経由して提出すること。

### （3）関係権利者等の同意書

法第86条第1項もしくは第2項の規定による認定申請に際して、対象区域内にある土地について、申請者以外の者が所有権または借地権を有しているときは、これらの者の同意を得た旨を、様式第3号により提出すること。

### （4）対象区域内建築物等維持管理責任者選任届

建築主または対象区域内の土地もしくは建築物の所有者は、対象区域および建築物等の日常の維持管理について、対象区域内の建築物等維持管理責任者を選任し、当該管理者の誓約書とともに、様式第4号により知事に届け出ること。

## 第16 認定の取消しについて

- （1）法第86条の5第2項の規定に基づく認定の取消しの申請手続は、事前協議後、対象区域内の土地の所有権または借地権を有する者全員の合意を得た上で、規則別記第65号様式による申請書に「認定申請時等の必要書類」に定める図書等を添えて、正本1部および副本3部（申請者返却分・市町・土木事務所）の計4部を申請所在地の市町を経由して提出すること。
- （2）認定の取消しは、当該認定の取消しを行うことにより、違法な状態とならない場合に限って認める。

## 第17 その他

- （1）対象区域内の見やすい場所に、本対象区域が法第86条第1項、同条第2項または法第86条の2第1項の認定を受けた旨である内容を記載した標示板を、様式第5号により設けること。
- （2）前項の標示板は、常時適正な状態に維持管理すること。

## 付則

- 1 本認定基準は、令和4年10月3日から施行する。
- 2 従前の「建築基準法第86条の一団地承認基準」および「タウンハウス団地の承認基準」は、本基準の施行日に廃止する。
- 3 旧基準の区域を含めて新たに認定を受ける場合には、当該区域内の既存建築物について本認定基準によらないことができる。

## 付則

- 1 この認定基準は、令和6年4月1日から施行する。
- 2 この認定基準の施行の際現にある改正前の様式第1号および様式第3号による用紙は、当分の間、所要の調整を加えて使用することができる。



## 認定申請必要書類

認定申請または廃止申請時には、次に掲げる図書を添付して申請すること。

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類				
			事前協議	8 6 条 第 1 項	8 6 条 第 2 項	8 6 条 の 2	8 6 条 の 5
1	事前協議書	・様式第1号	○				○
2	認定申請書	・規則別記第61号様式		○	○	○	
3	認定計画書	・規則別記第64号様式		○	○	○	
4	認定取消申請書	・規則別記第65号様式					○
5	建築物別概要書	・県規則 別記様式第17号	○	○	○	○	○
6	認定計画概要書	・様式第2号	○	○	○	○	
7	理由書	・認定理由を詳細に記入すること	○	○	○	○	○
8	関係権利者等の同意報告書（※1）	・様式第3号 ・印鑑登録証明書と同一の印で押印（※2）		○	○		○
9	認定計画説明書（※1）	・認定計画に関する説明のために講じた措置を記載 ・説明内容、説明日時、説明者、説明を受けた者の氏名等を記載				○	
10	土地の地籍図の写し	・道（赤色）、水（水色）で着色		○	○		○
11	土地登記簿謄本			○	○		○
12	印鑑登録証明書（※1）（※2）			○	○		○
13	対象区域内建築物等維持管理責任者選任（変更）届	・様式第4号 ・管理責任者の変更がある場合は変更届を提出すること ・誓約書もあわせて提出すること		○	○		
14	対象区域の維持管理規約等	・団地の管理規約（案）、建築協定書（案）等		○	○	○	
15	対象区域内に設ける標示板の様式	・様式第5号 ・材料、寸法、明示する事項		○	○	○	
16	規則第10条の16第1項第一号に規定する図書	・各図書の記載事項については、規則の規定の他、別紙によること。		○	○		

17	規則第 10 条の 16 第 2 項第一号に規定する図書	・各図書の記載事項については、規則の規定の他、別紙によること。				○	
18	規則第 10 条の 21 第 1 項第一号に規定する図書	・各図書の記載事項については、規則の規定の他、別紙によること。					○
19	建物用途別現況図	・敷地境界線から 300m の範囲の建築物を用途別に着色する。(別添、建築物用途別現況図作成要領参照) ・縮尺：1/2, 500	○	○	○	○	
20	敷地求積図	・各設定敷地の求積図および全体求積図	○	○	○	○	○
21	動線計画図	・歩行者（青色細線）、避難階における主たる出入口に至る通路（青色太線）、一般車（橙色太線）、緊急車両（赤色細線）、搬出入その他車両（緑色細線）の動線		○	○	○	○
22	排水計画図	・雨水（水色）、雑排水（青色）、汚水（茶色）で着色すること ・対象区域外の放流先までわかるもの ・し尿処理浄化槽（集中し尿処理浄化槽）を設ける場合は、浄化能力		○	○	○	○
23	植栽計画図	・樹種名、高さ、幹回り、本数		○	○	○	
24	公園、緑地面積求積図			○	○	○	
245	床面積求積図	・設定敷地毎の床面積求積図および全体床面積求積図		○	○	○	○
26	その他	・特定行政庁が必要と認める資料	○	○	○	○	○

(※ 1) : 申請者以外の所有権または借地権を有する者がいない場合は不要。

(※ 2) : 自署による記名の場合は、原則押印不要。自署以外の場合は、実印を押印の上、印鑑登録証明書を添付。法人所有の場合は、法人の登録印を押印の上、印鑑登録証明書を添付。

## 規則による認定申請必要書類明示内容

規則に規定される図書のうち下記の図書については、次に掲げる内容を記載の上、提出すること。

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類			
			事前協議	86条第1項	86条第2項	86条の5
1	付近見取り図	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位、道路、目標となる地物の記入、都市計画で定められた用途地域を着色</li> <li>申請区域を赤色で囲むこと</li> <li>縮尺：1/10,000</li> </ul>	○	○	○	○
2	配置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請区域の境界線（赤色）、縮尺、方位、設定敷地の境界線（青色）、対象区域内における建築物の位置、用途、構造および階数、各部分の高さ、申請に係る建築物と他の建築物の別、土地の高低、主要な通路、その他通路の位置、延長および幅員、スロープの勾配、広場等の位置（公園は黄色、緑地は緑色で着色）および面積、敷地に接する道路の位置、名称およびその幅員ならびに隣接建築物の配置状況、延焼のおそれのある部分の外壁間距離および開口部の位置、主要な通路と各建築物の外壁間距離、表示板の位置</li> </ul>	○	○	○	○
3	各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>縮尺、方位、間取り、開口部の位置および構造、延焼のおそれのある部分の外壁の構造、各室の用途および面積、主要部分の寸法、階段手すりの有無、スロープ勾配、等</li> </ul>	○	○	○	○
4	二面以上の立面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>縮尺、開口部の位置および構造、仕上げ（延焼のおそれのある部分の外壁および軒裏の構造を含む）</li> </ul>	○	○	○	○

5	断面図	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する2以上の建築物を含めて、2面以上を表現すること</li> <li>縮尺、建築物の床の高さ、軒の高さおよび最高高さ、設定敷地断面を併記し、対象区域および設定敷地外の斜線制限を記入すること</li> </ul>	○	○	○	○	○
6	平均地盤面算出表	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ</li> <li>地盤面を算定するための算式</li> <li>建物毎に周長と見付面積を算出し集計および算出図面</li> </ul>		○	○	○	○
7	道路配置図	<ul style="list-style-type: none"> <li>縮尺、方位、申請区域（赤色着色）</li> <li>道路、主要な通路、その他通路の位置、道路名称および幅員ならびに第6（1）に規定する当該道路が接続する6m以上の幅員を有する他の道路の接続までがわかるもの</li> </ul>	○	○	○	○	○
8	日影図（1）	<ul style="list-style-type: none"> <li>規則第10条の16第1項第一号（と）項に規定する内容</li> <li>対象区域全体の平均地盤面から4mまたは1.5mの高さの測定面上の日影図</li> <li>規制時間の等時間線を着色すること（5m：青色、10m：赤色）</li> </ul>		○	○	○	
9	日影図（2）（※1）	<ul style="list-style-type: none"> <li>規則第10条の16第1項第一号（と）項に規定する内容</li> <li>各設定敷地の地盤面から4mまたは1.5mの高さの測定面上の日影図</li> <li>規制時間の等時間線を着色すること（5m：青色、10m：赤色）</li> </ul>		○	○	○	○
10	日影図（3）（隣棟間日影図）（※2）	<ul style="list-style-type: none"> <li>規則第10条の16第1項第一号（と）項に規定する内容</li> <li>日影の影響を受ける各設定敷地の地盤面から4mまたは1.5mの高さの測定面上の日影図（ただし、居住の用に供する部分の窓面の位置が、日影の影響を受ける各設定敷地の地盤面から4mまたは1.5mの高さよりも高い場合、測定高さは日影を受け</li> </ul>		○	○	○	

		る建築物の居住の用に供する部分の 窓面の高さとする) ・規制時間の等時間線を着色すること (5m : 青色、10m : 赤色)					
--	--	--	--	--	--	--	--

(※1) : 日影が一団地の区域外に出ない設定敷地は不要

(※2) : 申請部分が、対象区域内の居住の用に供する他の建築物の部分に日影を落とす場合に必要

### 建築用途別現況図 作成要領

建物用途	具体例	色
官・公署施設	裁判所 税務署 市町役所清掃事務所 警察署 消防署 郵便局 電話局 電信中継所など	茶
運輸・公共施設	駅舎 卸売市場 汚水処理場 ガスタンク 変電所 営業倉庫など	こげ茶
文教・厚生施設	学校 図書館 公民館 神社 保育所 体育館 博物館など	緑
病院施設	病院 託児所 保健所 老人ホーム サ高住など	橙
興業施設	劇場 映画館 演芸場など	黒
遊興施設・宿泊施設等	パチンコ店 ボーリング場 野球場 旅館 宿泊所 ホテル 料亭など	紫
販売・商業施設	百貨店 小売店舗 飲食店 サービス店舗 浴場 結婚式場など	赤
業務施設	銀行 事務所 貸会議室 放送局 通信社 新聞社など	桃
住居施設（※1）	住宅 寄宿舍 寮 共同住宅など	黄
農林漁業施設	家畜飼育所 温室 漁業施設など	黄緑
工業施設	工場 作業場 印刷所など	青
その他	小さな倉庫 工事事務所など	水

（※1）兼用住宅は□内を黄色で着色し、輪郭を兼用用途の色で描くこと。

## 事前協議書

年 月 日

滋賀県知事

申請者 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_  
電話番号 \_\_\_\_\_

建築基準法(昭和25年法律第201号) 第86条第1項の認定 の申請に際して、別添  
第86条第2項の認定  
第86条の2第1項の認定  
第86条の5第2項の認定の取消し

のとおり必要書類を添えて事前協議を行います。

(本欄には記入しないでください。)

※受	付	欄	※処	理	欄
年	月	日			
第	号				
係員印					

注1 ※欄は、記入しないでください。

注2 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。

注3 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とします。

### 認定計画概要書

申請者							
建築位置							
用途地域							
その他の地域地区							
前面道路		道路形態		接道		幅員	
		m		m		m	
法第52条第1項の規定による認定区域全体の建蔽率の上限		%		法第53条第1項の規定による認定区域全体の容積率の上限		%	
対象区域面積 A				主要用途			
建築面積 B				認定区域全体の建蔽率 B/A			
延べ面積 C				認定区域全体の容積率 C/A			
建築物の高さ				建築物の階数			
建築物の棟数				対象区域内の設定敷地の数			
棟別概要	棟番号						
	用途						
	高さ	m	m	m	m	m	m
	階数	/	/	/	/	/	/
	建築物の構造						
	接続する通路幅員	m	m	m	m	m	m
	各棟敷地面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	各棟建蔽率/各棟法定建蔽率(※1)						
	延べ面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	各棟容積率/各棟法定容積率(※2)						
	建蔽率、容積率の間緩和の有無						

(※1) 各設定敷地単位でみた建蔽率/法第52条第1項の規定による各設定敷地単位の建蔽率の上限を記入

(※2) 各設定敷地単位でみた容積率/法第53条第1項の規定による各敷地単位の容積率の上限を記入



空地面積 (A-B)		空地率	D / A	
広場等面積 E		広場の率	E / D	
緑地面積 F		緑地の率	F / D	
土地の権利者等				
管理形態				
共有管理箇所				
駐車・駐輪場計画	駐車台数	台	台/戸	
	駐輪台数	台	台/戸	
その他参考次項				
既存建物および敷地造成等調査	既存建築物撤去の有無	有	無	
	既存建築物の撤去予定面積	㎡		
	土木構造物等の新設または撤去等の合計金額	500万円以上	500万円未満	
備考欄				

## 関係権利者等の同意報告書

年 月 日

滋賀県知事

申請者 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_  
電話番号 \_\_\_\_\_

建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項 \_\_\_\_\_ に基づく認定申請において、認定申請区  
第86条第2項

域内の土地について、私以外に所有権または借地権を有する者がいるため、建築基準法第86条第6項の規定により、認定申請に係る認定計画書の内容および認定に係る遵守事項についての説明を行い、その内容に関して別紙のとおり同意を得ましたので報告します。

なお、認定申請区域内の土地について、下記の者以外に所有権または借地権を有する者は存在しません。

番号	地名地番	同意者

- 注1 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
- 注2 地名地番については、土地の所有者または借地権を有する部分を記入してください。
- 注3 欄が不足する場合は、別紙等で適宜追加してください。また別紙で報告することができます。
- 注4 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とします。

## 同意書

建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項 に基づく認定申請において、認定申請  
 第86条第2項  
 に係る「認定計画書」の内容および「認定に係る遵守事項」についての説明を受けましたので、その  
 内容に関して同意します。

項目	記入欄	
土地の地名地番		
地目		
権利の種類		
同意年月日		
同意者の住所		
同意者の氏名		印
同意者の住所		
同意者の氏名		印
同意者の住所		
同意者の氏名		印

注1 印鑑証明書を別途添付してください。（自署の場合は不要です。）

注2 本様式は、同様の内容を記載した別の様式で作成することも可能です。

注3 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とします。

## 認定に係る遵守事項

この認定申請区域内の各建築物は、建築基準法第86条第1項（第2項）の規定に基づき、区域内の複数の建築物が一体的なものとして、容積率制限や建蔽率制限等の下記の特例対象規定が適用されています。今後は、次のような条件を守っていただく必要があります。

1. 主要な通路をはじめ、対象区域内の土地および建築物については、常時建築基準法および認定条件に従って、適正な状態に維持管理しなければなりません。
2. 建築基準法第86条の規定に基づき、対象区域を一の敷地として適用される特例対象規定については下表のとおりです。なお、今回の認定の際に適用されている条項は「適用の有無」欄に○印が付されている条項ですので、前項に基づき適切な状態に維持管理する必要があります。
3. 対象区域を適正に管理するため、対象区域内建築物等維持管理責任者選任届を提出する必要があります。なお、維持管理責任者は原則として認定申請者とします。また、維持管理責任者が変わった場合は、対象区域内建築物等維持管理責任者選任変更届を提出する必要があります。
4. 対象区域内で建築物の増築等を行う場合は、別途、滋賀県知事の認定が必要です。
5. 対象区域内の土地の所有権または借地権を有する者は、認定計画書および本同意書を各自の責任において適正に保管し、土地または建築物を転売、譲渡または転賃する場合は相手方にこれらを継承し、説明を行う必要があります。
6. 本認定の取消しは、取消しをすることにより違法な状態が出現しない場合にのみ認められます。その際には、対象区域内の土地の所有権または借地権を有する者全員の合意が必要となります。

特例対象規定条項	内容	適用の有無
第23条	外壁	
第43条	敷地と道路の関係	
第52条 第1～14項	延べ面積の敷地面積に対する割合	
第53条 第1、2項	建築面積の敷地面積に対する割合	
第54条 第1項	第1、2種低層住居専用地域内における外壁後退	
第55条 第2項	第1、2種低層住居専用地域内における高さ制限	
第56条 第1～4、6～7項	建築物の各部分の高さ	
第56条の2 第1～3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1～4項	特例敷地の指定の取消し	
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60条の2の2 第1項	居住環境向上用途誘導地区	
第60条の3 第1項	特定用途誘導地区	
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1～3項	再開発地区計画の区域内の制限の緩和等	
第86条の4 第1～3号	一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例	

## 関係権利者等の同意報告書

年 月 日

滋賀県知事

申請者 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_  
電話番号 \_\_\_\_\_

建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の5第2項に基づく認定の取消しの申請において、取消しをする区域内の土地について、私以外に所有権または借地権を有する者がいるため、建築基準法第86条の5第1項の規定により、認定の取消し申請に係る内容に関して別紙のとおり同意を得ましたので報告します。

なお、認定の取消し申請を行う区域内の土地について、下記の者以外に所有権または借地権を有する者は存在しません。

番号	地名地番	同意者

注1 申請者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。

注2 地名地番については、土地の所有者または借地権を有する部分を記入してください。

注3 欄が不足する場合は、別紙等で適宜追加してください。また別紙で報告することができます。

注4 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とします。

## 同 意 書

建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の5第2項に基づく認定の取消しの申請において、認定の取消し申請に係る説明を受けましたので、その内容に関して同意します。

項目	記入欄	
土地の地名地番		
地目		
権利の種類		
同意年月日		
同意者の住所		
同意者の氏名		印
同意者の住所		
同意者の氏名		印
同意者の住所		
同意者の氏名		印

注1 印鑑証明書を別途添付してください。（自署の場合は不要です。）

注2 本様式は、同様の内容を記載した別の様式で作成することも可能です。

注3 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とします。

## 対象区域内建築物等維持管理責任者選任（変更）届

年 月 日

滋賀県知事

申請（届出）者 住所 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_  
電話番号 \_\_\_\_\_

建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項 の規定による認定の対象区域および対  
第86条第2項  
第86条の2第1項

象区域内の建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め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は、事前に変更届を提出します。

### 記

#### 1 管理責任者

(1) 住所

(2) 氏名

(3) 連絡先  
電話番号

電子メール

#### 2 対象区域の所在地

---

### 誓約書

上記の対象区域および対象区域内の建築物について、管理責任者として適法に維持管理します。

管理責任者名 \_\_\_\_\_ (押印または署名)

- ※1 管理責任者は、建築主または対象区域内の土地もしくは建築物の所有者に対し、認定内容を周知するとともに、対象区域および対象区域内の建築物を適法に維持管理するための措置を講じなければならない。
- ※2 管理責任者は、対象区域および対象区域内の建築物が認定を受けた者である旨を記載した表示板を対象区域内の適切な位置に設置しなければならない。

## 対象区域内に設ける標示板の様式

### 建築基準法第86条（86条の2）第 項認定区域標示板

この敷地および敷地内の建築物は、建築基準法第86条（86条の2）第 項の規定に基づき、容積率や建蔽率等について、複数の建築物が一体的なものとして認定されています。

そのため、建築物等の増改築または土地利用の変更をする場合は、再度、滋賀県知事の認定が必要です。

なお、認定区域内の環境を適正に維持管理するため、下記の維持管理責任者を定めています。

対象区域内における建築物、  
主要な通路等の配置図

認定年月日： 年 月 日

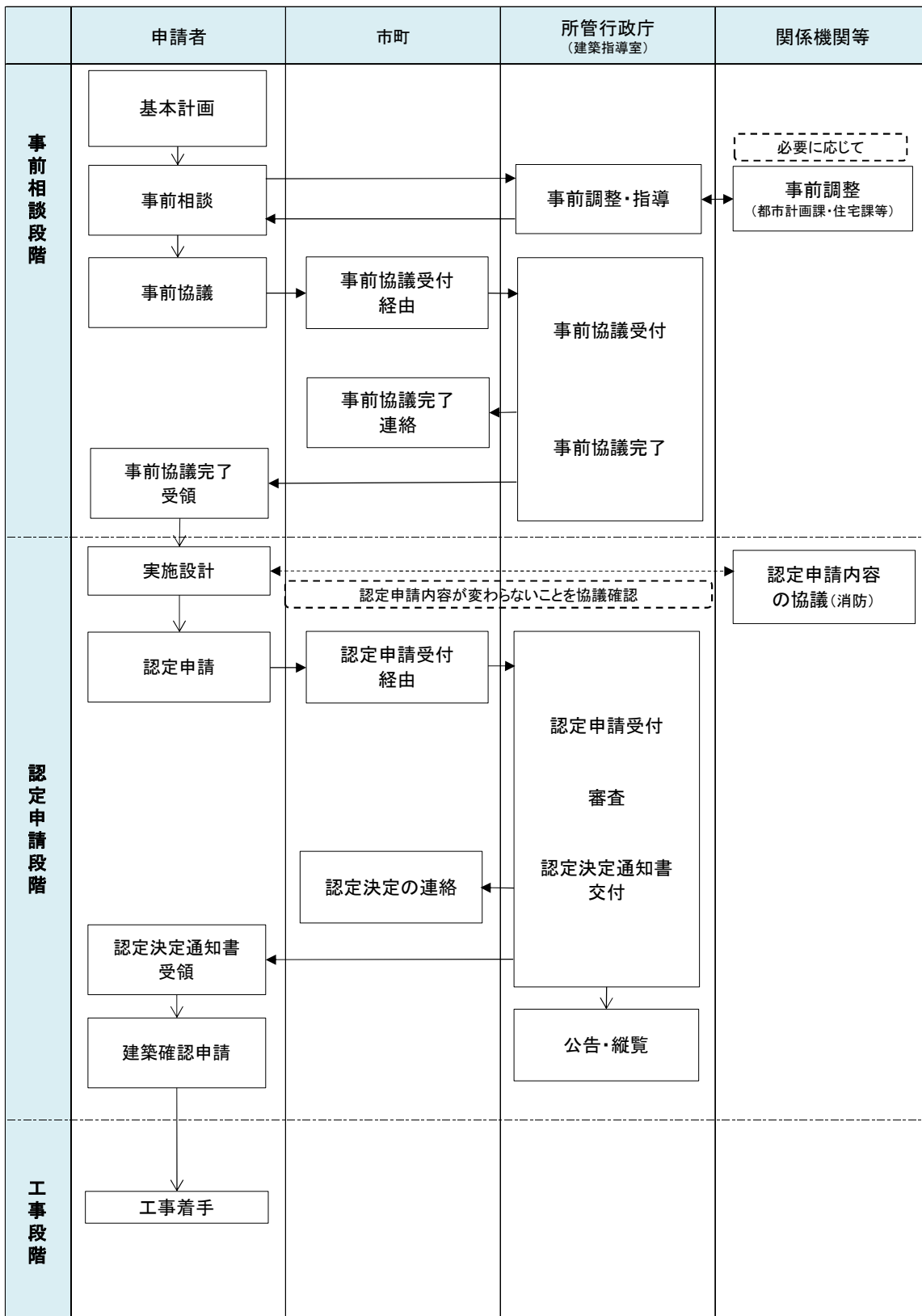
特定行政庁名： 滋賀県知事（担当課名）

維持管理責任者名： ○○ ○○

- ※1 敷地内の見やすい場所に設置すること（数は対象区域の規模による）
- ※2 標示板の材料はプラスチック板、ステンレス板等、腐食耐性、対候性、耐久性のあるものとし、容易に破損しないものであること
- ※3 堅固に固定されたものであること
- ※4 大きさはたて45 cm以上、よこ60 cm以上であること
- ※5 対象区域の配置図には、次の事項を明示すること  
方位、認定区域の境界線、対象区域内における建築物の位置、用途、避難通路、広場等の位置、広場等の位置、敷地に接する道路の位置、表示板の位置



一団地の総合設計制度および連坦建築物設計制度認定の手続きの流れ



※:上記のフローは、一般的な手続きの流れを示したものです。