

宇治市一団地の総合的設計制度の認定基準

第1 基本的な考え方

1. 認定基準の目的

この基準は、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項又は第86条の2第1項の規定による認定に関し必要な事項を定め、一団地の総合的設計制度の適用により良好な市街地の環境の確保及び土地の有効利用の推進を図ることを目的とする。

2. 認定基準の運用

前項の認定について、申請された計画が法に適合しており、かつ、本基準及び平成11年建設省通達「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」に則した計画となっているものを認定する。ただし、建築計画の内容、敷地の周囲における土地利用の状況、都市施設の整備の状況等から本基準によることが必ずしも適切でないと認められる場合、本基準によらないが法の趣旨を十分に満足させられる場合、又は本基準、同通達及び法に記載のない事項については、法の趣旨に従い、総合的な判断に基づき運用する。なお、戸建て住宅地等の開発計画の場合は、道路の位置の指定や開発行為の許可により区域の整備を行うことを基本とする。

第2 用語の定義

この基準において、用語の意義は法によるほか、次の各号の定めによる。

1. 令 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)をいう。
2. 府条例 京都府建築基準法施行条例(昭和25年京都府条例第65号。以下「府条例」という。)をいう。
3. 道路 法第42条に規定する道路をいう。
4. 通路 法第42条に規定する道路以外の道で、幅員が4m以上のものをいう。
5. 公園等 行政財産であり、都市公園法に準じて管理されているなど将来とも消滅する恐れのない公園や、地方公共団体等が管理し、将来とも空地として確保されることが明確な公開広場等をいう。
6. 一団地 法第86条第1項の規定により一の敷地とみなされる区域をいう。

7. 仮想敷地 令第1条第1号に規定する建築確認申請時の設定敷地をいい、道路及び公園等は含まないものとする。
8. 中高層の建築物 法別表第4(い)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(ろ)欄の当該各項に掲げる建築物をいう。
9. 空地 消防活動用空地、緑地のほか、広場、ポケットパーク、グラウンド、駐車場及び駐輪場(建築物・工作物であるものを除く。)、樹林地、屋敷林、寺社等の境内地・墓地等、火災の際の延焼防止・一時避難場所の機能を有する土地をいう。

第3 技術基準

1. 対象区域

- (1)一団地の認定を行う区域は、市街化区域内に位置すること。
- (2)一団地の面積は原則3,000㎡以上とし、その形状は不整形でないこと。
- (3)一団地は、道路により区画された複数の街区にわたることができるが、線路敷、河川敷、道路、公園等の土地は含まない。また、通過交通の多い主要幹線道路を跨ぐことはできない。
- (4)一団地の接道は、次の各号のいずれかによらなければならない。
- 幅員6m以上の道路に、一団地の周囲の6分の1以上が接しているもの。
- 敷地の安全、防火及び衛生上、前号と同等と認められるもの。

2. 一団地内の通路

- (1)一団地内の通路は、以下の基準に適合すること。
- 法第42条第1項第5号の令第144条の4で定める基準を満足すること。
- 各建築物の主な出入口から一団地外の道路まで有効に接続する通路を設けること。
- 通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。また、主たる通路となる土地を分筆し、地目を公衆用道路とするように努めること。
- 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)一団地内の通路で通過交通が生じるおそれがあるものには、通過交通を減少させるための施設を設けること。

3. 仮想敷地

- (1)一団地内の仮想敷地は、道路又は通路に2m以上接すること。
- (2)仮想敷地の境界は、杭等により明確にすること。
- (3)一団地内には、一体の建築計画であることを妨げるような塀などの囲障は設けないこと。
また、通路部分については、高さに関わらず避難や通行を妨げる柵や塀を設けないこと。
- (4)府条例の各規定は、仮想敷地毎に適用する。この場合において「敷地」とあるのは「仮想敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は通路」と読み替えて適用する。

4. 建築物の構造等

- (1)一団地内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、物置、自転車置場等の付属的な建築物で防火上支障がないものについては、この限りでない。
- (2)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すことができる建築物は、その延焼のおそれのある部分にある開口部を対面させない(当該開口部に向い合う外壁面に開口部を設けない)ものに限る。

5. 容積率及び建蔽率、空地

- (1)一団地内に、1から一団地全体の建蔽率を減じた数値に1.5/10を加えた数値以上の割合の空地又は通路を配置すること。
- (2)一団地内の空地は建築物・歩行者用空間・車用空間を適切にエリア分けし、ふれあいの場としての活用が図られるものとするとともに、出来る限り緑化に努めること。
- (3)建築物(付属建築物は除く)の周囲1mの範囲には、他の建築物・工作物を設けないこと。

6. 日影制限

- (1)中高層の建築物を建築する場合は、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 から により、一団地内の他の建築物の居住の用に供する部分の開口部の、府条例第19条の2において指定する法別表第4(は)欄に掲げる高さ、法別表第4(に)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。

法別表第4(に)欄において「敷地境界線」とあるのは「仮想敷地の敷地境界線」と読み替えて適用する。

一団地内の中高層の建築物全ての複合日影で検討し、一団地と仮想敷地に高低差がある場合は、令135条の12第1項第2号を準用する。

仮想敷地の境界線から当該居住の用に供する部分の開口部までの水平距離が5m未満の場合にあっては、当該開口部が仮想敷地の境界線から5mの位置にあるものとみなして適用する。

7. その他

- (1)建築物の意匠形態は、地域と調和したものであること。
- (2)一団地内に管理組織が利用できる集会の場を確保すること。
- (3)宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例(平成20年宇治市条例第10号)及び宇治市開発事業ガイドラインに適合するものであること。
- (4)一団地内の通路等適当な位置に、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表示すること。この場合、当該通路の位置を明らかにした配置図を付すこと。
- (5)一団地認定に関連して整備される公共施設については、安全に利用できるような形態とすること。

8. 注意点

- (1)一団地を一の敷地とみなすことができるのは、法第86条第1項に規定する特例対象規定のみである。その他の規定については仮想敷地毎に適用される。(採光については、令第20条第2項第1号括弧書きにより、仮想敷地同士の隣地境界線は除かれ、一団地内の他の建築物からの距離が適用される。また、角地緩和(法第53条第3項)は仮想敷地毎に適用され、仮想敷地毎の建蔽率が異なる場合は、一団地全体での加重平均値となる。)
- (2)道路斜線制限(法第56条第1項第1号)については、仮想敷地ではなく一団地について規制がかかるため、後退距離(法第56条第2項)は一団地内の全建築物の内最小の数値としなければならない。
- (3)高度地区(法第58条)については、特例対象規定になっていないが、宇治市高度地区規定書において、一団地とみなす緩和措置が規定されているため、一団地を一の敷地とみなす。
- (4)一団地が他市町にまたがる場合の規定の適用は、関係市町との協議による。

第4 認定後の維持管理

1. 一団地認定された後は、環境の維持管理のため建築物の所有者及び賃借者全員による管理組織及び管理協定等を設けること。

2. 一団地内の土地又は建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、建築主、当該土地及び建築物の所有者並びにこれに係る宅地建物取引業者は、買い主又は入居者等に前項の内容を十分周知し、継承させること。

(附則)

1. 本認定基準は平成30年7月25日から施行する。
2. 本認定基準施行前に法86条第1項の認定を受けた一団地について、法86条の2第1項の認定を行う際には、当該行為に係る部分にのみ適用する。