

さいたま市一団地の総合的設計制度及び  
連担建築物設計制度等認定・許可取扱基準



さいたま市

# さいたま市一団地の総合的設計制度及び 連担建築物設計制度等認定・許可取扱基準

## (運用方針)

**第1条** 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、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定による認定又は許可の運用に際し、平成11年4月28日付け建設省住街発第48号局長通達による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」（以下「運用指針」という。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものであり、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況等を踏まえ総合的に判断し、適正に運用するものとする。

## (適用の範囲)

**第2条** 法第86条第1項、第2項、第3項、第4項及び法第86条の2第1項、第2項、第3項の規定による認定又は許可について適用する。なお、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定による許可については、別に定める「さいたま市総合設計制度許可取扱基準」を併せて適用する。

## (事前協議)

**第3条** この基準に基づき、法第86条及び法第86条の2各項の適用による認定又許可を受けようとする者は、認定又許可の申請を行う前に、建築計画の概要図書等を市長に提出又は提示し、協議をしなければならない。

2 法第86条及び法第86条の2各項の適用については、上水、下水、道路、緑地、開発、交通、その他に係る関係部署と協議し成立したものでなければならない。

## (対象区域)

**第4条** 対象とする区域（法第86条及び法第86条の2各項に定める区域、以下「対象区域」という。）は、当該区域に係る通路、建築物等に関して適切に維持管理されることが確実であるもので、次に掲げるものとする。ただし、建築行為ができない土地を区域に設定することは認めない。

(1) 法第86条第1項の規定による対象区域の規模は、500平方メートル以上のもの

とする。ただし、対象区域内に道路、水路（水路、河川、下水道用地等の土地で、現に通路等の公共の通行に供されているもの又は将来通路等の公共の通行に供されることが確実なものに限る。）の公共施設等がある場合は、次によるものとする。（い）

イ 公共施設等の面積を除いたもの。

ロ 複数の街区にわたる場合は、それぞれの街区の規模であるもの。

(2) 法第86条第2項の規定による対象区域の規模は、その規模にかかわらず適用する。

### 【運用指針】第3 認定準則

2 法第86条第1項の規定による認定（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、同条第4項又は第5項（現行第7項）に規定する工区区分を行う場合における同条第1項の規定による認定については、この限りではない。なお、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なり得るものであること。

3 法第86条第2項の規定による認定（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。この場合、当該認定に係る各建築物の敷地は、避難及び通行の安全性の確保等の観点から、必要な幅員の通路の設置が可能となるような長さで接するものであること。

(3) 法第86条第3項及び第4項の規定による対象規模は、建築基準法施行令（以下「令」という。）第136条の12の規定に準ずる。（い）

### （建築物の構造）

第5条 対象区域内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物であるものとする。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。（い）

(1) 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が200平方メートル以下のもの。

(2) 既存建築物等で、防火上等から支障がないと認められるもの。

### （対象区域と道路との関係）

第6条 対象区域と道路との関係は、次に掲げるものとする。ただし、特定行政庁が規模、用途及び周囲の状況等により、避難及び通行上支障がないと認めたものについてはこの限

りでない。

- (1) 対象区域の規模が3000平方メートル未満の場合は、幅員4メートル以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- (2) 対象区域の規模が3000平方メートル以上の場合は、幅員6メートル以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- (3) 第7条第1項第一号(ハ)により、通路の幅員を6メートル以上とする場合は、幅員6メートル以上の道路に避難及び通行上有効に接しているもの。
- (4) 前各項に掲げる道路は、同等以上の幅員を有する道路に接続されているものとする。

#### (対象区域内の通路等)

**第7条** 対象区域内の通路は、次の(1)から(3)によるもので、避難及び通行上有効に道路に接続するものとする。

- (1) 対象区域の規模等に応じ次に掲げるものとする。

イ 対象区域の規模(一団地の総合的設計制度で、複数の街区にわたる場合は、街区ごとの面積。以下ロについて同じ。)が3000平方メートル未満のものに設ける通路で、2以上の敷地(建築基準法施行規則第10条の16第1項第一号(イ)欄の配置図で明示する「申請区域内の各建築物の敷地境界線」により区画された敷地をいう。以下同じ。)が共用して利用するものは、幅員4メートル以上とし、通り抜けとしたものとする。ただし、対象区域の規模が2000平方メートル未満の幅員6メートル以上のものについて、特定行政庁がその建築物の配置、規模、用途及び構造等から避難及び通行上支障がないと認めるものについては行き止まりの通路とすることができる。

ロ 対象区域の規模が3000平方メートル以上のものに設ける通路で、2以上の敷地が共用して利用するものは、幅員6メートル以上とし、通り抜けとしたものとする。

ハ 埼玉県建築基準法施行条例(以下「条例」という。)別表第1に掲げる建築物(患者の収容施設を有しない診療所、作業場の床面積が100平方メートル以下の工場及び下宿を除く。)に係る敷地に通ずるものは、幅員6メートル以上とし、通り抜けとしたものとする。

ニ 対象区域内の一戸建て住宅の敷地のみが共用して利用する通路については、イからハによらないで、下記の基準によるものとする。ただし、法第86条第2項の規

定による連担建築物設計制度にかかる対象区域の規模が500平方メートル未満で、その対象区域内に、壁面後退等の広い空地を有し且つ階数が2以下のものについて、利用戸数を勘案し特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについてはこの限りでない。

対象区域規模	主要な通路の幅員	他の通路の幅員
1000㎡未満	4.0m以上	設置不可
3000㎡未満	4.0m以上の通り抜け	4.0m以上の通り抜け
5000㎡未満	5.0m以上の通り抜け	4.5m以上の通り抜け
5000㎡以上	6.0m以上の通り抜け	5.0m以上の通り抜け

(2) 二以上の敷地が共用して利用する通路は、建築基準法施行令第144条の4第1項の規定と同等の構造（以下「道路基準適合通路」という。）であるもの。ただし、前号ニのただし書に規定する空地についてはこの限りでない。（い）

(3) 通路は側溝または縁石等により境界を明確にすること。また、設定敷地の境界は、くい等により明示すること。

(4) 通り抜け通路については、前条に掲げる道路に、通路の両端を避難及び通行上有効に接続するものとする。ただし、敷地形状等により、通路の片端を前条に掲げる道路に接続することが困難な場合で、6メートル未満の道路への車輛の出入を行わず、かつ、避難及び通行上支障がないと認められたものについてはこの限りでない。（い）

## 2 対象区域内の敷地と道路との関係等は、次によるものとする。

(1) 対象区域内の各敷地は、条例第3条、第12条の2第1項、第3項、第17条第1項、第2項及び第31条の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。ただし、第3条第1項の規定は本文のみを準用する。

(2) 条例第5条の規定において、「道路又は道路、公園、広場等…」を「道路若しくは道路基準適合通路又は道路、道路基準適合通路、公園、広場等…」と読み替えて準用する。

(3) 対象区域内の各敷地は、条例第4条、第10条、第25条、第30条、第44条第1項、第2項及び第48条第3項の規定について、「道路」を「道路又は道路基準適合通路」と読み替えて準用する。

(4) 建築物の周囲の状況等から避難及び通行上支障がないと認められるものは、(1)から(3)によらないことができるものとする。

#### 【運用指針】第4 技術的基準

##### 1 対象区域内における規制の適用

##### (1) 建築物と道路に関する審査

- ① 認定に係る区域（以下「対象区域」という。）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対象区域内の各建築物の用途、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、当該各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていること。「十分な幅員」とは4m以上を原則とするが、認定が一建築物のみならず複数建築物の位置及び構造を確定するものであることから、建築物が小規模の場合、防火上の措置がなされている構造である場合など、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。この場合、法第43条第1項ただし書の規定による許可における考え方との整合性をもって判断すること。また、発生交通量の大きい建築物、大規模な建築物など、用途又は規模の特殊性を持つ建築物に対して、法第43条第2項の規定に基づく条例等により建築物と道路との関係等について制限を行っている場合にあつては、当該制限との整合性をもって判断すること。
- ② 前面道路幅員容積率制限が、対象区域が接する最大幅員の道路を基準にして適用されることとなることに鑑み、対象区域内の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置であること。

#### （延焼防止等防火上の措置）

#### 第8条 運用指針のとおりとする。

#### 【運用指針】第4 技術的基準

##### 1 対象区域内における規制の適用

##### (2) 延焼防止等防火上の審査

- ① 対象区域内においては、法第23条、第62条第2項及び第64条に規定する延焼のおそれのある部分が、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されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合す

るものであること。

- ② 認定を受けた建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等一定の防火性能を有する防火設備を設けない場合にあっても、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物については、耐火建築物等とみなす特例が措置されている（法第86条の4）ことから、当該特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。

### （採光、通風及び斜線制限等）

**第9条** 建築物（附属建築物は除く）の周囲に有効で1メートル以上の空地を確保するものとする。（い）

- 2 敷地相互において、法第56条第1項第2号の規定に基づく隣地斜線制限を準用するものとする。ただし、当該建築物が、隣地に対して確保されている天空光と同量以上の天空光を確保しうるもの又は建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用等から採光、通風上支障がないと認められるものはこの限りでない。
- 3 道路斜線制限又は隣地斜線制限、北側斜線制限は、その制限の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とする。

### 【運用指針】第4 技術的基準

#### 1 対象区域内における規制の適用

##### （3）採光、通風等の審査

対象区域内においては、容積率制限（法第52条）及び建ぺい率制限（法第53条第1項及び第2項）についても、複数建築物が一体として適用され、個々の敷地ごとには適用されないこととなること、また、隣地斜線制限及び北側斜線制限（法第56条第1項）が適用されないこととなることに鑑み、市街地の衛生環境、特に採光、通風等について、個別に審査すること。

- ① 対象区域内の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。なお、空地等が確保されていることにより斜線制限の特例を設けているものとして、総合設計制度、住宅地高度利用地区計画又は再開発地区計画の特例許可があることに鑑み、審査にあたっては、「総合設計許可準則（昭和61年

12月27日付け建設省住街発第93号、平成13年9月10日付け国住街第95号、平成20年12月25日付け国住街第175号)における隣地斜線制限の緩和の考え方などを参考とすること。

- ② 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(建築基準法施行令(以下「令」という。)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されることとなるため、この場合において当該規定による制限に適合するものであること。

(日影規制)

第10条 申請区域内の日影規制は、法別表第四(い)に関係なく、申請区域内の他の建築物の「居住の用に供する部分」に対して、以下の表に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせることのないものとする。(い)

用途地域	容積率	制限を受ける日影時間	受影側の棟別平均地盤面からの高さ
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	60・80	3時間以上	1.5m
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	150	3時間以上	4m
その他の地域		4時間以上	4m

運用指針第4技術的基準1(4)②については、条例第8条の2の規定の表を準用するものとする。

**【運用指針】第4 技術的基準**

1 対象区域内における規制の適用

(4) 日影の審査

対象区域内では、日影規制(法第56条の2)についても、個々の敷地ごとには適用されないこととなることに鑑み、日影規制の対象となる区域内に建築する中高層建築物を対象とし、当該建築物が、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、当該建築する建築物が存する区域における法第56条の2の規定による制限を勘案し、これと同程度に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。

- ① 中高層建築物とは、法別表第四（ろ）欄に掲げるものとする。
- ② 日影時間については、同表（に）欄上段に掲げる時間を参考とし、地域の特性に対応して適切に運用すること。
- ③ 「居住の用に供する部分」については、当該部分が当該建築する建築物に係る同表（い）欄の各号に掲げる地域又は区域に対応する同表（は）欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さより低い場合においては、同項に掲げる平均地盤面からの高さの部分を対象とすること。なお、建築する建築物と他の建築物との土地の高低差が大きい場合は、実際の状況を勘案して高さを定めること。

また、当該中高層建築物との対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分との水平距離の関係については、例えば、当該中高層建築物の敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が5m未満の場合にあっては、敷地境界線から5mの部分を対象として審査することで足りるものとするなど、地域の特性に応じて適切に運用すること。

さらに、居住の用に供する部分であっても開口部を有しないものに対しては、日影を生じさせることを妨げないものとするなど、建築計画に応じて適切に運用すること。

#### （用途地域制限）

第11条 運用指針のとおりとする。

#### 【運用指針】第4 技術的基準

##### 1 対象区域内における規制の適用

##### （5）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制限されている場合にあっても、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ることに鑑み、当該附属自動車車

庫の位置が対象区域が接する道路又は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されているものであること。

(容積率制限及び建ぺい率制限等)

第12条 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、次の基準によるものとする。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ものはこの限りでない。

- (1) 対象区域内の通路を接道としている2以上の敷地が共用して利用する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。
- (2) 第7条第1項第1号ニただし書で規定する壁面後退等の広い空地を対象区域の面積に含めないものとする。

2 前面道路幅員容積率制限の合理化を図る場合は、建築物の用途規模に応じ、対象区域内に当該道路から広幅員道路に通じる通路を設ける等、交通上配慮したものとする。

3 容積率は、各敷地ごとに基準容積率を満足することを原則とし、対象区域内における2以上の敷地間での容積率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たし且つ、道路・水路等を挟んでの容積率の移動は原則として認めないものとする。ただし、本制度を適用する場合において、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるものはこの限りでない。

- (1) 対象区域における全体の容積率の限度は、各敷地ごとの法第52条に規定する容積率（前項による合理化を図る場合を除き、各敷地が接する前面道路を各敷地の容積率の限度算定上の前面道路とみなして敷地ごとに算定した容積率をいう。以下同じ。）に、各敷地ごとの敷地面積の区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないこと。ただし、法第86条第3項、第4項及び法第86条の2第2項、第3項の規定によるものはこの限りでない。（い）
- (2) 各敷地ごとの容積率の限度は、法第52条第1項から第7項に規定する容積率の1.5倍を乗じた値を超えないこと。（い）
- (3) 容積率の移動を受ける敷地の道路に面する部分には、原則として幅員2メートル以上の歩道状空地を設けること。ただし、公共施設の整備等歩道状空地を設けたものと同等以上の効果があるものとして特定行政庁が認めたものはこの限りでない。
- (4) 容積率の移動を受ける敷地の対象区域隣地境界部分については、建築物の壁面或いはそれに代わる柱の面を対象区域隣地境界から2メートル以上離すこと。（い）

(5) 北側への容積率の移転は、日影等周囲の居住環境を害するおそれがあることから原則これを認めない。

4 建ぺい率は、各敷地ごとに基準建ぺい率を満足することを原則とし、対象区域内における二以上の敷地間での建ぺい率の移動を行う場合には、次の基準のすべてを満たし且つ、道路・水路等を挟んでの建ぺい率の移動は原則として認めないものとする。ただし、本制度を適用する場合において、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるものはこの限りでない。

(1) 対象区域内には、次の表に掲げる基準建ぺい率の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる空地面積の対象区域の面積に対する割合以上の空地を設けること。ただし、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして特定行政庁が認めたものはこの限りでない。

基準建ぺい率 (C)	空地面積の対象区域面積に対する割合
$C \leq 5.0/10$	$(1-C) + 1.5/10$
$5.0/10 < C \leq 5.5/10$	$6.5/10$
$5.5/10 < C$	$(1-C) + 2.0/10$

(2) 北側への建ぺい率の移転は、日影等周囲の居住環境を害するおそれがあることから原則これを認めない。

#### 【運用指針】第4 技術的基準

##### 1 対象区域内における規制の適用

##### (5) その他

- ② 建ぺい率制限におけるいわゆる角地の特例（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項に規定する特例対象規定とされていないため、対象区域全体が角地として扱われるものではないこと。
- ③ 対象区域が、容積率制限又は建ぺい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されているが、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地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計画であることに留意して判断すること。

(対象区域内の塀等)

第13条 対象区域内には、塀等を設置しないものとする。ただし次の各号の一に該当するもので、特定行政庁が認めるものについてはこの限りでない。

- (1) 機械室の周囲等、安全上又は管理上に支障が生じるもの。
- (2) 通路部分を除く対象区域の境界線に設けるもの。
- (3) 一戸建ての住宅に供される敷地の周囲等に設置されるもので、まちづくり協定等により仕様、高さ等、対象区域内の一体性に配慮されたものとして、基準化されたもの。

(対象区域内の標示)

第14条 法第86条第1項、第2項、第3項又は第4項の規定による認定又は許可を受けた者は、当該認定又は許可に係る工事の完了検査を受ける前までに、対象区域の居住者全員が視認できる場所（複数の設置が必要な場合はその全て）に認定又は許可を受けたものである旨、別記様式1、2、3又は4の標示板を設置するものとし、法第86条の2の規定による認定を受けた者は、当該標示板に認定又は許可年月日、認定又は許可番号及び認定又は許可事項等を明示するものとする。また、第12条の規定により対象区域内における2以上の敷地間での容積率の移動あるいは建ぺい率の移動を行った場合には、備考欄にその旨の表記をすること。（い）

**【運用指針】第4 技術的基準**

**3 標示**

原則として、対象区域内の通路内等適当な位置に、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標示するものとする。この場合、必要に応じ、該通路の位置を明らかにした配置図を付すものとする

(対象区域内の維持管理)

第15条 対象区域内の敷地、通路、建築物は、適正に維持管理されなければならない。

- (1) 認定の申請者は、対象区域内の敷地、通路、建築物の維持管理を別記様式5により明確にし、関係権利者および入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定内容および別紙1の留意事項について周知徹底をはからなければならない。また、対象区域内の土地および建築物の譲渡または貸与等をする場合は、譲渡または貸与等をする者の責任において認定又は許可内容および別紙1の留意事項を十分周知しなけ

ればならない。(い)

(2) 対象区域内の維持管理者は、認定又は許可図書を保管しなければならない。(い)

(3) 分譲住宅を含む居住用建築物を建築する場合は、対象区域全体を単位とする管理組織を設立し、認定又は許可内容の遵守を含めた管理規約を定めなければならない。また、認定又は許可申請時には、管理規約または分譲契約書の案等を添付すること。  
(い)

#### (同意等)

**第16条** 法第86条第1項、第2項、第3項又は第4項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意をしていることを証する別記様式6を添付しなければならない。(い)

2 法第86条の2第1項、第2項又は第3項の認定又は許可の申請者は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分に説明を行い、その説明のために講じた措置を記載した別記様式7を添付しなければならない。(い)

3 将来の土地取引等のトラブルの未然防止のため、当該認定申請に関して関係権利者等の間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等が積極的におこなわれることが望ましい。

#### (変更等の手続)

**第17条** 対象区域内に認定又は許可を受けた建築物以外の建築物の増築および建替え等を行う場合は、再度認定又は許可（法第86条の2第1項、第2項又は第3項の規定による認定又は許可）を受けなければならない。(い)

2 認定又は許可の取消し（法第86条の5の規定による認定又は許可の取消し）は、関係権利者がいる場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が合意をしていることを証する別記様式8を添付しなければならない。また、対象区域内に残る建築物およびその敷地が、認定又は許可の取消し後も法第6条第1項に規定する建築基準関係規定に適合するものでなければならない。なお、当該認定又は許可の取消しについては建築基準法施行規則第10条の21（認定又は許可の取消しの申請等）の規定により申請をしなければならない。また、建築計画があった場合で計画と取り止める場合については工事取止届を併せて提出しなければならない。(い)

3 認定後の対象区域の分割または縮小を行う場合は、その分割または縮小される部分の

対象区域、敷地および建築物がこの基準に適合しなければならない。この場合、従前の認定又は許可の取消しと、分割または縮小された対象区域についての再認定又は再許可を、同時に受けなければならない。（い）

## 附 則

- 1 この認定基準は、平成18年 4月 1日から施行する。
- 2 この基準の運用前の埼玉県基準及びさいたま市認定・許可取扱基準によりなされた認定及び許可の申請の処分又は手続きは、この認定・許可基準によってなされた処分とみなす。
- 3 この基準の運用前の埼玉県基準及びさいたま市認定・許可取扱基準によりなされた認定及び許可対象区域を含めて法第86条第1項、第2項、第3項又は第4項の規定による認定及び許可をする場合は、当該対象区域内の既存建築物について、この認定・許可基準によらないことができる。
- 4 この基準の運用前の埼玉県基準及びさいたま市認定・許可取扱基準によりなされた認定及び許可対象区域において、法第86条の2第1項、第2項又は第3項の規定による認定及び許可をする場合は、当該対象区域内の既存建築物について、この認定・許可基準によらないことができる。

## 附 則

- 1 この認定基準は、平成21年 7月 1日から施行する。（い）

別記様式 1

一団地の総合的設計制度に係る認定建築物	
この区域の建築物は、建築基準法第86条第1項の規定による認定を受けたものである。	
認定年月日及び番号	平成 年 月 日 認定番号 第 号
認定者	さいたま市長 ○ ○ ○ ○
区域の地名地番	さいたま市 区
区域の面積	m <sup>2</sup>
道路及び道路基準適合通路面積	m <sup>2</sup>
認定を受けた者の住所氏名	
担当者住所氏名及び連絡先	
備考	
区域内配置図	

- ※1 たて（45cm以上）×よこ（60cm以上）
- ※2 設置した標示板は、当該認定の適用される期間中、維持管理するものとする。
- ※3 区域図は、対象区域の境界が分かるように太線で囲うこと。
- ※4 対象区域内の通路、建築物を明示すること。
- ※5 耐侯性、耐久性に富み、且つ容易に破損しない材質であるものとする。
- ※6 文字は、耐久性のあるものとする。
- ※7 堅固に固定されたものであるものとする。

別記様式 2

一団地の連担建築物設計制度に係る認定建築物	
この区域の建築物は、建築基準法第 8 6 条第 2 項の規定による認定を受けたものである。	
認定年月日及び番号	平成 年 月 日 認定番号 第 号
認定者	さいたま市長 ○ ○ ○ ○
区域の地名地番	さいたま市 区
区域の面積	m <sup>2</sup>
道路及び道路基準適合通路面積	m <sup>2</sup>
認定を受けた者の住所氏名	
担当者住所氏名及び連絡先	
備考	
区域内配置図	

- ※1 たて（45cm以上）×よこ（60cm以上）
- ※2 設置した標示板は、当該認定の適用される期間中、維持管理するものとする。
- ※3 区域図は、対象区域の境界が分かるように太線で囲うこと。
- ※4 対象区域内の通路、建築物を明示すること。
- ※5 耐侯性、耐久性に富み、且つ容易に破損しない材質であるものとする。
- ※6 文字は、耐久性のあるものとする。
- ※7 堅固に固定されたものであるものとする。



別記様式 3

一団地の総合的設計制度に係る許可建築物	
この区域の建築物は、建築基準法第86条第3項の規定による許可を受けたものである。	
許可年月日及び番号	平成 年 月 日 許可番号 第 号
許可者	さいたま市長 ○ ○ ○ ○
区域の地名地番	さいたま市 区
区域の面積	m <sup>2</sup>
道路及び道路基準適合通路面積	m <sup>2</sup>
許可を受けた者の住所氏名	
担当者住所氏名及び連絡先	
備考	
区域内配置図	

- ※1 たて（45cm以上）×よこ（60cm以上）
- ※2 設置した標示板は、当該認定の適用される期間中、維持管理するものとする。
- ※3 区域図は、対象区域の境界が分かるように太線で囲うこと。
- ※4 対象区域内の通路、建築物を明示すること。
- ※5 耐侯性、耐久性に富み、且つ容易に破損しない材質であるものとする。
- ※6 文字は、耐久性のあるものとする。
- ※7 堅固に固定されたものであるものとする。

別記様式 4

一団地の連担建築物設計制度に係る許可建築物	
この区域の建築物は、建築基準法第86条第4項の規定による許可を受けたものである。	
許可年月日及び番号	平成 年 月 日 許可番号 第 号
許可者	さいたま市長 ○ ○ ○ ○
区域の地名地番	さいたま市 区
区域の面積	m <sup>2</sup>
道路及び道路基準適合通路面積	m <sup>2</sup>
許可を受けた者の住所氏名	
担当者住所氏名及び連絡先	
備考	
区域内配置図	

- ※1 たて（45cm以上）×よこ（60cm以上）
- ※2 設置した標示板は、当該認定の適用される期間中、維持管理するものとする。
- ※3 区域図は、対象区域の境界が分かるように太線で囲うこと。
- ※4 対象区域内の通路、建築物を明示すること。
- ※5 耐侯性、耐久性に富み、且つ容易に破損しない材質であるものとする。
- ※6 文字は、耐久性のあるものとする。
- ※7 堅固に固定されたものであるものとする。

認定及び許可内容の維持管理に関する報告書

建築基準法第86条第1項、第2項、第3項及び第4項の規定による認定及び許可の申請にあたり、対象区域内の敷地、通路、建築物を適切に維持管理するため、下記のとおり関係権利者の代表者および維持管理者を定めましたので報告します。

報告事項に変更が生じた場合は再度、すみやかに報告書を提出します。

なお、ここに記載した事項は、事実に相違ありません。

平成 年 月 日

さいたま市長 様

申請者 住所  
氏名 印

記

団地の名称等	
地名地番	
関係権利者の 代表者の住所、氏名	TEL ( )
維持管理者の 住所、氏名	TEL ( )
備考	

同意を得たことを証する書面

建築基準法第86条第1項、第2項、第3項及び第4項の規定による認定及び許可の申請にあたり、下記のとおり同意を得ましたので、関係資料を添えて報告します。ここに記載の事項は、事実と相違ありません。

平成 年 月 日

さいたま市長 様

申請者 住所  
氏名 印

記

建築基準法第86条第1項、第2項、第3項及び第4項の規定による認定及び許可申請の内容について同意します。

地名地番	権利の種別	権利者の住所、氏名及び印	同意年月日	備考

- 1 権利者は、すべての土地の所有権又は借地権を有する者とする。
- 2 権利の種別には、所有権・借地権の別を記入すること。
- 3 印は実印を押し、印鑑登録証明書（国、地方公共団体及びこれらに類するものを除く。）を添えること。
- 4 土地の公図の写し並びに土地及び建物の登記簿謄本を添えること。
- 5 記載事項、添付書面について、同意書など同様の内容の書面がある場合には、これを添付することにより、その部分の記載、添付を省略することができる。

説明等に関する報告書

建築基準法第86条の2第1項、第2項及び第3項の規定による認定及び許可の申請にあたり、建築物の計画に関する説明のために講じた措置について、下記のとおり報告します。ここに記載の事項は、事実と相違ありません。

平成 年 月 日

さいたま市長 様

申請者 住所  
氏名 印

記

地名地番	権利の種別	権利者の住所、氏名	説明等の日時 場所及び方法	説明者

- 1 権利者は、すべての土地の所有権又は借地権を有する者とする。
- 2 権利の種別には、所有権・借地権の別を記入すること。
- 3 土地の公図の写し並びに土地及び建物の登記簿謄本を添えること。
- 4 説明方法は、個別訪問、説明会等、実際に説明を行った方法について記入すること。
- 5 説明者は、実際に説明をおとなった者の所属（社名等）、氏名を記入すること。
- 6 記載事項、添付書面について、別に同様の内容の書面がある場合には、これを添えることにより、その部分の記載、添付を省略することができる。
- 7 説明の際に使用した資料、配布した資料を添えること。

別記様式 8

合意を証する書面

建築基準法第 8 6 条の 5 第 1 項の規定による認定及び許可取消の申請にあたり、下記のとおり合意しましたので、関係資料を添えて報告します。ここに記載の事項は、事実と相違ありません。

平成 年 月 日

さいたま市長 様

申請者 住所  
氏名 印

記

私たちは、建築基準法第 8 6 条の 5 第 2 項及び第 3 項の規定による以下の認定及び許可(従前のすべての認定及び許可を含む)の取消について合意しました。

認定番号 認定年月日	第 号 平成 年 月 日	団 地 の 名 称 等		
地 名 地 番	権 利 の 種 別	権 利 者 の 住 所 、 氏 名 及 び 印	備 考	

- 1 団地の名称等については、名称、通称、呼称、仮称等を記入する。
- 2 権利者は、すべての土地の所有権又は借地権を有する者とする。
- 3 権利の種類別には、所有権・借地権の別を記入すること。
- 4 印は実印を押し、印鑑登録証明書（国、地方公共団体及びこれらに類するものを除く。）を添えること。
- 5 土地の公図の写し並びに土地及び建物の登記簿謄本を添えること。
- 6 記載事項、添付書面について、別に同様の内容の書面がある場合には、これを添付することにより、その部分の記載、添付を省略することができる。

## 建築基準法第 8 6 条認定についての留意事項

建築基準法第 8 6 条 第 項の規定による認定又は許可申請の認定又は許可対象区域内の建築物及びその敷地については、建築基準法上、申請対象区域内が一体的なものとして容積率等の規制が適用され、下記の制約がかかりますので、留意願います。

なお、土地所有者等の当事者間で結ばれた約束については、協定締結、民事上の契約、地役権の登記等を行うと、将来の土地取引等のトラブル防止になります。

### 記

認定及び許可対象区域内の敷地及び建築物については、認定及び許可申請の計画に基づき適正に維持管理する必要があること。認定及び許可対象区域内の適切な場所に、認定及び許可対象区域内の通路、敷地、建築物の位置を明らかにした標示板を設置しなければならないこと。

認定及び許可対象区域内の土地及び建築物を譲渡または貸与等を行う場合は、譲渡または貸与等を行う者の責任において、認定及び許可内容及びここに記載されている留意事項を継承させなければならないこと。

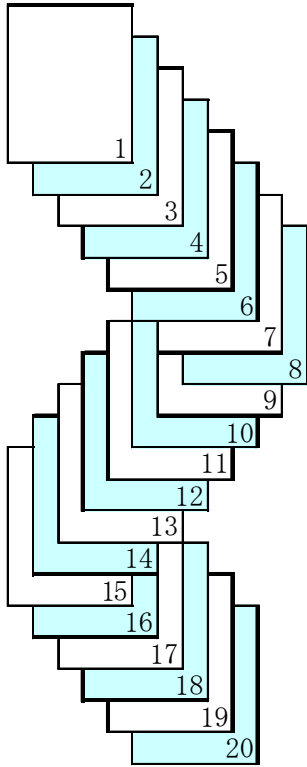
認定及び許可対象区域内の増築及び建て替えにあつては、別途建築基準法第 8 6 条の 2 第 1 項、第 2 項及び第 3 項の規定による認定又は許可が必要であること。

認定及び許可の取消しにあつては、認定及び許可対象区域内の土地の所有者及び借地権を有する者の全員の合意が必要であること。

また、全員の合意が整った場合においても、認定及び許可を取消すことにより、認定及び許可対象区域内のすべての建築物が、一敷地一建築物である場合に、建築基準関係規定に適合するものでなければ、認定及び許可の取消しはできないこと。

認定及び許可対象区域内の土地及び建築物の売買等を行う場合には、この認定及び許可を受けていることが、宅地建物取引業法の重要事項説明の対象となっていること。

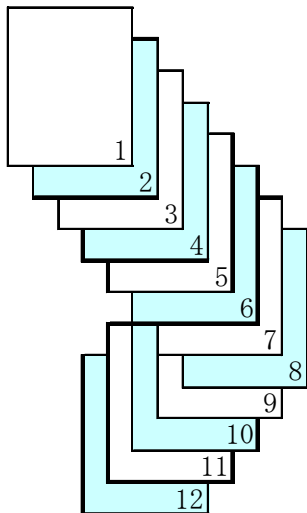
法 86 条第 1 項、第 2 項、法 86 条の 2 第 1 項  
申請添付図書一覧



1. 認定申請書 (第1面～第3面) (第61号様式)
2. 委任状 (委任の範囲を明確に表示)
3. 認定計画書 (第64号様式)
4. 都市計画図 (カラー版、凡例表示、計画地を赤で表示)
5. 案内図 (位置、方位、道路及び目標となる地物表示)
6. 周辺写真 (必要枚数)
7. 周辺写真撮影位置図 (配置図を利用し撮影方向を表示)
8. 公図
9. 登記簿謄本
10. 同意書又は説明を講じた措置を記載した書面
11. 敷地求積図 (団地内道路及び2以上の敷地が利用する  
通路、壁面後退等の空地を除いたもの。  
又、仮想敷地ごとの求積図)
12. 配置図 (敷地及び道路レベル表示)
13. 平均地盤面算定図及び算定表
14. 団地内道路図 (仮想敷地、団地内道路及び通路の幅員  
延長を種類ごとに表示)
15. 建物求積図 (建築面積、延べ面積)
16. 各階平面図 (延焼の恐れのある部分がある場合は延焼  
ラインを記入し、耐火及び防火措置を記入)
17. 立面図 (斜線制限記入)
18. 断面図 (各部分の高さ記入)
19. 時刻・等時間日影図 (団地全体及び各棟別敷地の日影図。  
法56条の2適用建物のみ)
20. その他特定行政庁が必要と認める資料

※ 申請書は、正、副の 2 部を提出すること。

法 86 条第 3 項、第 4 項、法 86 条の 2 第 2 項、第 3 項  
申請添付図書一覧



1. 許可申請書 (第1面～第3面) (第61号の2様式)
2. 委任状 (委任の範囲を明確に表示)
3. 許可計画書 (第64号の2様式)
4. 都市計画図 (カラー版、凡例表示、計画地を赤で表示)
5. さいたま市総合設計制度許可取扱基準による添付図書
6. 公図
7. 登記簿謄本
8. 同意書又は説明を講じた措置を記載した書面
9. 敷地求積図 (団地内道路及び2以上の敷地が利用する  
通路、壁面後退等の空地を除いたもの。  
又、仮想敷地ごとの求積図)
10. 団地内道路図 (仮想敷地、団地内道路及び通路の幅員  
延長を種類ごとに表示)
11. 時刻・等時間日影図 (団地全体及び各棟別敷地の日影図。  
法56条の2適用建物のみ)
12. その他特定行政庁が必要と認める資料

※ 申請書は、正、副の 2 部を提出すること。



さいたま市建設局建築部建築行政課

TEL 048-829-1534

FAX 048-829-1982

E-mail : [kenchiku-gyosei@city.saitama.lg.jp](mailto:kenchiku-gyosei@city.saitama.lg.jp)