

秋田市一団地の総合的設計制度および
連担建築物設計制度運用基準

秋 田 市 建 築 指 導 課

平成18年4月 制定

平成21年8月 改訂

令和2年2月 改訂

第1 趣旨

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項および第2項ならびに第86条の2第1項の規定に基づく認定を行う場合の建築物の位置および構造が安全上、防火上および衛生上支障がないと認める基準を定めるものである。

第2 運用方針

建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況等からこの基準によることが必ずしも適切でないとは認められる場合は、総合的な判断に基づき運用を行うものとする。

第3 認定基準

1 用語の定義

この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第1号に規定する一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をいう。
- (2) 一団地認定適用区域 法第86条第1項の規定により1又は2以上の構えを成す建築物に対する制限の特例を受ける区域をいう。
- (3) 連担建築物設計制度適用区域 法第86条第2項の規定により現に存する建築物の位置および構造を前提とした複数建築物に対する制限の特例を受ける区域をいう。
- (4) 対象区域 一団地認定適用区域および連担建築物設計制度適用区域をいう。
- (5) 設定敷地 法第86条第1項もしくは第2項又は第86条の2第1項の規定の適用がないとした場合において、各建築物ごとに設定される敷地のうち、通路部分を除いたものをいう。
- (6) 道路等 法第42条に規定する道路および法第43条第2項第1号の規定による認定を受けた建築物が接する幅員4 m以上の道（法第42条に該当する道路を除く）又は同項第2号の規定による許可を受けた建築物の敷地の周囲の広い空地をいう。

2 適用範囲

この基準は、法第86条第1項もしくは第2項又は第86条の2第1項の規定に基づく認定について適用する。

3 適用基準

(1) 認定に係る要件

ア 法第86条第1項の規定に基づく認定（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。

イ 法第86条第2項の規定に基づく認定（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。この場合において、当該認定に係る各建築物の敷地は、避難およ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。

(2) 対象区域内の通路の配置等

ア 対象区域内に、避難および通行の安全性の確保が可能な通路が設けられていること。ただし、設定敷地が道路等に安全上有効に接している場合は、この限りでない。

イ 通路の幅員は4メートル以上とし、道路等に有効に接すること。

ウ イの規定にかかわらず、対象区域内の通路の延長が35メートルを超え、通り抜けができない場合は、幅員6メートル以上とすること。ただし、建築物が小規模な場合、防火上の措置がなされている構造である場合、その他の避難および通行の安全性の確保が可能な場合は、この限りでない。

エ 対象区域内の通路は、動線処理が円滑に行われる幅員および配置であること。

オ 法別表第1(イ)欄(1)項又は(4)項に規定する建築物を有する対象区域については、対象区域内の通路は行き止まりとしないこと。

カ 通路は、側溝、縁石等により境界を明確にし、通行の妨げとなるものを設置しないこと。

キ 通路は、砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。

(3) 延焼防止等防火上の措置

ア 対象区域内においては、法第23条および第61条に規定する延焼のおそれのある部分が、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。

イ 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は、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。

ウ 附属建築物のうち自転車駐車場、平家建の小規模な物置等で主要構造部が不燃材料で造られたものその他の火災の発生のおそれが著しく少ないものについては、法第2条第6号イに規定するその他これらに類するものとして取り扱い、本体建築物においては延焼のおそれのある部分を生じさせないものとする。この場合において、小規模な物置等の開口部については、防火設備を設けるものとする。

(4) 採光、通風等

ア 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。

イ 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。

(5) 日影規制

ア 対象区域内に建築する中高層建築物が、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対象区域における法第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。

イ 中高層建築物は、別表の「制限を受ける建築物」欄に掲げるものとし、日影時間については、同表に掲げる時間とすること。

ウ 「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別表に掲げる用途地域又は区域に対応する同表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、同表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。この場合において、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ときは、実際の状況を勘案して高さを定めること。

エ 当該中高層建築物と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、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5メートル未満の場合にあっても、敷地境界線から5メートルの部分を日影規制の対象とすることができる。

オ 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。

カ 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、いわゆる複合日影に対応した建築計画であること。

キ 日影規制の適用に当たっては、対象区域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、法第56条の2第1項ただし書の規定による許可を受けることができる。

(6) 用途規制

認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、設定敷地ごとの上限規模が制限されている場合があっても、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、当該建築物に附属する自動車車庫の位置が、対象区域が接する道路等又は対象区域内の通路および空地との関係において、安全上、防火上および衛生上の観点から適切に配置されていること。

(7) 容積率および建ぺい率

ア 法第52条の規定による容積率の制限および法第53条の規定による建ぺい率の制限の算定においては、通路部分の面積を対象区域の面積に含めないものとする。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場合は、この限りでない。

イ 設定敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率（当該対象区域が接する最大幅員の道路等を前面道路とみなして設定敷地ごとに算定した容積率をいう。）に1.5を乗じて得た数値とする。ただし、対象区域が幅員12メートル以上の道路等に接し、かつ、一団地の住宅施設等の良好な市街地整備に寄与する場合は、この限りでない。

ウ 建ぺい率の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、対象区域全体を角地として扱わないものとする。

エ 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建築計画となること

から、市街地の環境上支障がない建築計画であること。

(8) 斜線制限

ア 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超えて適用されるものであること。

イ 令第132条の特例は、建築物の前面道路が2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、対象区域全体が2以上の道路等に面していることのみをもって、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こと。

(9) 標示

対象区域内の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こと。この場合において、必要に応じ、当該認定を受けた建築物および通路の位置を明らかにした配置図を付すこと。

第4 軽微な計画変更

軽微と認められる建築計画の変更については、取扱要領に定める範囲内で当該変更を行うことができるものとする。この場合において、当該変更については、事前に市長の承認を受けなければならないものとする。

附 則

- 1 この基準は平成18年4月1日から施行する。
- 2 この基準の施行前になされた認定に係る認定区域を含めて新たに認定を受ける場合においては、当該対象区域内の既存建築物について、この基準によらないことができる。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成21年8月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の施行前になされた認定に係る対象区域を含めて新たに認定を受ける場合においては、当該対象区域内の既存建築物について、この基準によらないことができる。

附 則

(施行 期 日)

この基準は、令和 2 年 2 月 1 4 日から施行する。

別表

用途地域	制限を受ける建築物	指定容積率	日影時間		平均地盤面からの高さ
			5m超10m以内	10m超	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物又は 地階を除く階数が3以上の建築物	5/10	3時間	2時間	1.5m
		6/10、8/10	4時間	2.5時間	
		10/10、15/10、20/10	5時間	3時間	
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	10/10、15/10	3時間	2時間	4m
		20/10、30/10	4時間	2.5時間	
		40/10、50/10	5時間	3時間	
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	高さが10mを超える建築物	10/10、15/10	4時間	2.5時間	4m
		20/10、30/10、40/10	5時間	3時間	
		50/10			
近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	10/10、15/10、20/10	5時間	3時間	4m
用途地域の指定のない区域	軒の高さが7mを超える建築物又は 地階を除く階数が3以上の建築物 高さが10mを超える建築物	5/10	3時間	2時間	1.5m
		8/10	4時間	2.5時間	
		10/10、20/10	5時間	3時間	4m