

## 建築基準法第86条の規定に基づく

### 総合的設計による一団地承認基準

一団地に2以上の構えをなす建築物を総合的に設計する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるための基準を次のように定める。

#### 第1（適用対象）

本基準は、共同住宅団地、低層連続住宅団地、寄宿舍団地に適用する。

#### 第2（団地の区域の形態等）

- (1) 団地は、住居系地域及び用途地域の指定のない地域とする。  
ただし、特定行政庁が地域の状況により支障がなくかつ良好な環境保持ができることと認める場合はこの限りではない。
- (2) 一団地の規模は、原則として3,000㎡以上とする。
- (3) 一団地の区域は、幅員6m以上の道路に区域の周長の6分の1以上を接するものとする。  
ただし、歩道上の公開空地を有効に設けた場合等で、安全上、防火上支障がないと認められるものはこの限りではない。
- (4) 一団地の区域の形態は、不整形でないものとする。

#### 第3（団地内の通路）

- (1) 団地内には、消防活動、避難および通行の安全のため主要な通路又は広場を適切に配置し、主要な通路については団地外の道路に接続すること。
- (2) 団地内の主要な通路は原則として幅員を6m以上取り、側溝、縁石等により境界を明確にすること。  
また、歩行者の通行の安全のため必要があると認められる場合は、幅員1.5m以上の歩道を片側もしくは両側に設けること。
- (3) 主要な通路は、原則として行き止まりにしないこと。
- (4) 主要な通路は、原則として階段又は縦断勾配12%を超える傾斜路にしないこと。

#### 第4（建ぺい率、容積率）

- （1） 一団地の区域に対する建ぺい率は、基準建ぺい率に $8/10$ を乗じた数値以下とすること。
- （2） 一団地の区域に対する容積率は、基準容積率以下とすること。
- （3） 一団地の建ぺい率、容積率の算定にあたっては、主要な通路部分は面積に算入しないこと。

#### 第5（公園、広場等の確保）

一団地内の公園、広場等は、一団地の区域の面積のおおむね $2/10$ 以上を確保すること。

#### 第6（建築物の構造）

一団地内の各建築物は、耐火建築物又は、準耐火建築物（延焼の恐れがある部分の開口部の防火戸を除く）とすること。

ただし、低層連続住宅（タウンハウス）および附属建築物等で防火上支障ないと認められるものは、この限りではない。

#### 第7（防火、防災上の措置）

- （1） 一団地の各敷地には消防自動車等の進入路又は、消防活動に有効な空地を確保すること。
- （2） 建築物は隣地境界線（道路、公園、広場、水面その他これらに類するものに接する場合は、その幅の $1/2$ だけ外側の線）からの距離を $3\text{ m}$ 以上離し、建築物相互間の空地の幅は $3\text{ m}$ 以上としなければならない。  
ただし、建築物相互の階数が $2$ 以下の場合又は、建築物で防火上支障がない場合はこの限りではない。
- （3） 次の各号にあげる開口部については、法第 $86$ 条第 $7$ 項を適用することができるものとする。

イ 当該開口部の位置がおおむね同じ高さに存する隣接建築物（附属建築物等で防火上支障ないと認められるものを除く、以下この項において同じ）の開口部（便所等火災発生の恐れのない室に設けられるものを除く。以下この項において同じ）との距離が $6\text{ m}$ 以上のもの。

ロ 当該開口部より上層に存する隣地建築物の開口部との距離が $10\text{ m}$ 以上のもの。

## 第8（日照）

この章においては、特別な定めのある場合を除き、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの日照を基準とする。

- (1) 各住戸は、一以上の居室の開口部において4時間以上の日照が得られるよう計画すること。
- (2) 一団地内の主要な公園、広場等にはそれぞれの面積のおおむね1/2以上に4時間以上の日照を確保するよう計画すること。
- (3) 一団地の隣地に対し複合日照の影響を十分に配慮し、良好な環境づくりに努めること。

## 第9（駐車場）

駐車場は歩行者の安全上支障のない位置に、できる限り多くの収容台数を確保すること。

## 第10（維持管理）

- (1) 一団地の事業者は、その管理主体を明確にし、敷地および建築物について認定内容に即した維持保全を行うこと。
- (2) 分譲住宅および権利者が複数であるものにあつては、建築協定の締結に努めること。
- (3) 承認を受けた一団地の敷地は、建築物を含むか否かにかかわらず、敷地分割は原則として認められない。
- (4) 承認を受けた一団地内の見やすい位置に当該団地が、建築基準法代86条代1項の規定による承認を受けた団地である旨を標示すること。

## 附則

この基準は、平成4年4月1日から施行する。