

仙台市総合的設計による一団地認定基準

第1節 趣旨

一団地としての建築計画は、同一目的の建築物を単に寄せ集めた集団をさしているのではなく、個々の建築物が所定の計画水準に達していることはもちろんのこと、一団地内に必要な関連諸施設を整備する機能的な計画であることが必要です。それはまた同時に周辺の市街地とも調和し、その地域にふさわしい景観や環境を形成するものでなければなりません。

このような一団地としての良好な市街地環境の形成に寄与するようにするためには、一団地内の一つ一つの建築物に対する配慮と共に、周辺地域に対する影響をも十分考慮し一体として良好な市街地の形成が図られるよう総合的に設計されていると認められるものでなければなりません。

そこで、このような趣旨を活かした計画が可能ないように、「一建築物一敷地」という建築基準法(以下「法」という。)の原則を排し、全体として調和のとれた計画の実現をめざして定められているのが法第86条の「総合的設計」です。この基準はその運用基準として取り扱うことにより、一団地内の環境及び周辺を含めた市街地環境をより良好なものとしていくために設けるものである。

第2節 設計基準

1 一団地の規模

一団地の敷地面積は原則として、3,000 m²以上であること。

2 建築物の構造

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、付属建築物又は外壁等を防火構造以上とした木造建築物で、防火上支障がなくやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

3 建築物の配置

イ 一団地内の建築物は単調な配列を避け、地形に順応し、かつ道路、公園及び広場等を総合的に勘案の上、住居環境等が良好な構成となるよう設計すること。

ロ 団地内の建築物の隣棟間隔については、適正な距離を保ち、相互の日照条件及び独立性を損なわないよう配慮すること。

4 道路及び通路

イ 団地に接続する道路幅員は6m以上とすること。ただし、規模及び周囲の状況により安全上支障がないと認める場合はこの限りでない。

ロ 団地内の主要道路は幅員6m以上とし、袋小路とならないこと。ただし、小区画で通行

上支障がないものについては、4m以上とすることができる。

ハ 団地内の各戸は、幅員4m以上の道路又は通路に面すること。ただし、建築物の周囲が非常時の緊急自動車の進入等に支障がないと認める場合はこの限りでない。

ニ 建築物の周囲には緊急車両進入路として、はしご消防自動車等による消防活動上有効な進入路及び空地を設けること。(仙台市消防局版はしご車の活動を円滑にするための指導要綱による)

5 建ぺい率及び容積率

イ 団地面積に対する全建築面積の割合は、原則として基準建ぺい率の7/10以内とすること。

ロ 団地面積に対する全建築物の延面積の割合は、原則として住宅施設一団地以外の一団地の場合は基準容積率の8/10以内、住宅施設一団地の場合は基準容積率の8.5/10以内とすること。

注意:団地面積には建築基準法第42条による道路部分は含まないこと。

6 日照

居住用建築物は、すべての住戸が冬至日の真太陽時午前8時から午後4時までの間において、概ね4時間以上の日照を確保すること。

7 駐車場

駐車場スペースは住宅戸数の3/4程度を駐車台数として確保し、1台当たりの駐車面積は約15㎡とすること。又住宅施設一団地以外の一団地の場合は、建築物の用途及び規模等その利用上適正な規模とし、一団地内外の道路等に駐車しないように計画すること。但し、公共交通機関等により交通の利便性が高いとき、その他特別な事由によりやむを得ないと認められるときはこの限りでない。

8 維持管理

イ 一団地内の建築物を常時適法な状態に維持できるよう、維持管理の方法を定めること。

ロ 団地内の空地は、植樹等により緑化に努めること。

ハ 電波障害・風害等の環境阻害を防止するとともに、団地周辺の良い環境の確保に十分配慮した計画とすること。

9 標示板の設置

団地内の適切な位置に、一団地内の各建築物が法第86条第1項の規定により認定を受けたものである旨を様式1により標示すること。

10 その他

特定行政庁が必要と認めるものについては、この基準の他に制限を付加する場合もある。

附 則

この基準は、平成元年4月18日より施行する。

附 則 （平成5年11月改正）

この改正は、平成5年12月1日より施行する。

「様式 1」 標示板（材料はアルミ板，ステンレス板等とする。）

	30 cm以上	<p style="text-align: center;">この団地は建築基準法第 86 条第 1 項に基づき，特定行政庁（仙台市長）の認定を受けたものです。</p> <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">申請者</p> <div style="border: 1px solid black; width: 200px; height: 100px; margin-left: auto; margin-right: auto; text-align: center; padding: 5px;">団地位置図</div>
		50 cm以上

※ 法第 86 条に基づく一団地の認定申請書添付図書

- (1) 認定申請書 正副
- (2) 申請理由書
- (3) 付近見取図
- (4) 団地周辺の道路状況（方位・道路の種類・幅員・高低差）
- (5) 団地の配置図（団地内通路・建築物の位置・間隔・建築物の用途及び構造）
- (6) 各階平面図
- (7) 2 面以上の立面図・断面図
- (8) 開発行為許可証の写し又は関係機関との協議書
- (9) 敷地及び通路の排水計画図
- (10) 排水設備の終末処理状況の説明書
- (11) 日影図（基準法及び公営住宅法）
- (12) 面積表（敷地及び建築物）
- (13) 建ぺい率・容積率の算定書
- (14) 団地の維持管理に関する計画書
- (15) その他特定行政庁が必要と認める図書

（以上の図書を A4 判に折りたたみ左綴じとする）