

岡山市一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度運用基準

平成20年 4月 1日

第1 主旨

1 目的

この基準は、岡山市建築基準法施行細則第18条第2項の規定に基づき、本市の一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度（建築基準法第86条から第86条の6）による認定及び許可に関し必要な基準を定め、もって良好な市街地環境の確保と適切な土地の有効利用に資することを目的とする。

2 根拠基準等

この基準は、「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度認定準則」及び「同準則に関する技術的基準」に準じ、本市の総合的都市環境整備施策及び都市景観形成施策との整合を図って設ける。

3 制限の緩和

一定規模以上の一団地の区域又は一定の一団の土地の区域内に適切な形状の広場、緑地等の空地又は通路等を設け、市街地環境の整備に十分寄与すると認められる場合には、区域内の建築物が同一敷地内にあるものとみなすとともに、これらの建築物の基準容積率、斜線制限（道路、隣地）の限度を緩和することができる。

第2 用語の定義

この基準で用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- 1 法，令 : 建築基準法（昭和25年法律第201号）
 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- 2 敷地 : 令第1条第1項第1号による「1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」
- 3 一団地の区域 : 法第86条第1項及び第3項の規定により一定の複数建築物に対する制限の特例を受ける区域（一団地の総合的設計制度適用区域）
- 4 一定の一団の土地の区域 : 法第86条第2項及び第4項の規定により一定の複数建築物に対する制限の特例を受ける区域（連担建築物設計制度適用区域）
- 5 道路 : 法第42条に規定する道路
- 6 通路 : 通行等の用に供するために設けるもので、上空まで開放されたものをいう。

- 7 設定敷地 : 法第86条第1項から第4項までの規定を適用し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、通路部分を除いた敷地
- 8 奥敷地 : 道路に接しない敷地又は路地状部分によってのみ道路に接する敷地
- 9 特殊建築物 : 都市計画区域内における法別表第一(い)欄の用途に供する建築物又は階数が3以上である建築物で延べ面積が500平方メートルを超えるもの
- 10 施行条例 : 岡山市建築基準法施行条例(平成12年9月22日岡山市条例第118号)
- 11 施行細則 : 岡山市建築基準法施行細則(昭和48年6月25日岡山市規則第56号)
- 12 歩道状空地 : 前面道路に沿って設ける歩行者用の空地
- 13 景観形成重点地区等 : 岡山市景観計画・景観形成重点地区内の「都心軸沿道地区」、「岡山カルチャーゾーン」で定める区域及び岡山駅南地区地区計画」で定める地区

第3 適用範囲

- 1 法第86条第1項の認定は、一体的に計画される一団の建築物であって、一の所有者により所有され、又は一体的に管理されるもの。
- 2 法第86条第2項の認定は、道路及び河川等を含まない連続した土地の区域内に建築物を計画するもので、通路の管理及び建築物の計画等について協定等が締結されているもの。
- 3 法第86条第3項の許可は、一体的に計画される一団の建築物であって、一の所有者により所有され又は一体的に管理されるものであり、かつ、岡山市総合設計制度運用基準(平成15年3月31日施行)に適合するもの。
- 4 法第86条第4項の許可は、道路及び河川等を含まない連続した土地の区域内に建築物を計画するものであり、かつ、岡山市総合設計制度運用基準(平成15年3月31日施行)に適合するもので、通路の管理及び建築物の計画等について協定等が締結されているもの。

第4 適用基準

- 1 対象地域及び区域の規模《岡山市建築基準法施行細則第18条第1項》
 - (1) 法第86条第1項の認定適用対象地域は岡山市全域とし、一団地の区域の区域面積は令136条第3項の表(ろ)欄の面積とする。
 - (2) 法第86条第2項の認定適用対象地域は、一定の一団の土地の区域が商業地域又は近隣商業地域(都市計画において定められた容積率が、30/10以上の区域に限る。)とし、区域面積は750平方メートル以上とする。

- (3) 法第86条第3項及び第4項の許可適用対象地域は、一団地の区域又は一定の一団の土地の区域が商業地域又は近隣商業地域（都市計画において定められた容積率が、30/10以上の区域に限る。）とし、区域面積は用途地域に応じて表1-1の数値以上であること。

表1-1 区域面積の規模

用途地域	区域面積（㎡）
近隣商業地域	1,000
商業地域	750

2 建築物の構造

建築物は耐火建築物又は準耐火建築物であること。ただし、次のいずれかに該当する建築物は、この限りでない。

- (1) 一定の一団の土地の区域内の既存建築物
- (2) 防火地域及び準防火地域以外に計画する公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要なもの
- (3) 自転車置場、物置等の平屋建の附属建築物で、床面積が50平方メートル以下のもの

3 接道条件

(1) 接道

一団地の区域又は一定の一団の土地の区域（以下「区域」という。）は、その区域の境界線の延長の6分の1以上を幅員4メートル以上の道路に接すること。

- (2) 一団地の区域に係る(1)の規定は、道路及び河川等により区分された区域の部分ごとに適用する。
- (3) (1)の規定に適合しない場合には、周回する道路又は通路をこれらにより囲まれた部分の面積が区域の敷地面積の4分の1以上となるように設置し、これを区域外の道路に有効に接続させること。

4 区域内の道路又は通路の配置等

区域内の道路又は通路は、次のアからエまでの基準に適合すること。

ア 設定敷地は、道路又は通路に有効に接すること。

イ 区域内の通路は幅員4メートル以上（奥敷地に施行条例第5条第1項に規定する特殊建築物等が存する場合は、幅員6メートル以上）とし、区域外の道路に有効に接続すること。

ウ 通路は行止りとしめないこと。ただし、通路の幅員・形態が、道路の位置の指定の技術基準に適合しているものは、この限りでない。

エ 区域内の通路は側溝，縁石等により，設定敷地はくい等により境界を明確にすること。

5 特殊建築物の設定敷地と道路及び通路との関係

区域内の特殊建築物の敷地と道路の関係については，施行条例第5条第1項から第3項までの規定を準用する。この場合，「敷地」とあるのは「設定敷地」と，「道路」とあるのは「道路又は4に規定する通路」と読み替えて適用する。

6 採光，通風

区域内の建築物に対する採光規定の適用における有効採光面積の算定については，設定敷地の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。

7 防火上の措置

法第86条の4の一定の複数建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例は，次の基準に適合している場合に適用する。

ア 建築物の開口部の垂直投影面に対して，水平方向にあっては1メートル，垂直方向にあっては5メートルの範囲内に他の建築物の開口部がないこと。ただし，令第109条に定める防火戸その他の防火設備を設けた場合は，この限りでない。

イ アに定める基準は，区域内の建築物と区域外の建築物とが対面する開口部には適用しない。

8 区域内の日影規制

(1) 区域内に建築する中高層建築物については，次のアからウにより日影の規制をかける。

ア 日影規制の対象となる建築物は，法別表第4(ろ)欄に掲げるもので，区域内に建築する中高層建築物が，区域内における他の建築物の居住の用に供する部分に日影を生じさせるものとする。(複数棟ある場合は複合日影とする。)

イ 対象区域及び日影時間については，施行条例第7条によるものとし，日影規制の範囲は，法別表第4(に)欄に掲げる敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲とする。

ウ 区域内における他の建築物の住居の用に供する部分が，法別表第4(い)欄の各号に掲げる地域又は区域に対応する同表(は)欄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。

また，設定敷地境界線から区域内における他の建築物の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は，5メートルの部分を対象とする。

- (2) 一団地の区域内の公園等については，日影となる時間が6時間以上とならないように努めること。

9 建ぺい率（角地の特例緩和）及び容積率（法第86条第1項又は第3項の規定に係る道路及び河川等によって区画された区域間の容積移転）

- (1) 建ぺい率制限における角地の特例（法第53条第3項第2号及び施行細則第16条）については，区域全体を角地としては扱わない。

- (2) 一団地の区域における区域全体の容積率は，道路及び河川等によって区画された区域ごとに算定した基準容積率（法第52条各項の規定による容積率又は法第59条の2の規定による緩和を受けた容積率をいう。以下同じ。）の限度に，当該区画された区域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。

- (3) 一団地の区域における，道路及び河川等によって区画された各区域の基準容積率の限度は，次のアからウの各々の基準に適合する場合には，基準容積率に1.5 を乗じた数値とすることができる。

ア 当該区域の建ぺい率が，区域全体の基準建ぺい率（道路及び河川等によって区画された区域ごとの建ぺい率を区域全体で加重平均したものをいう。）の10分の8以下であること。

イ 当該区域内の空地のうち，当該区域の敷地面積の20パーセント以上が公開空地であること。

ウ 当該区域内に，原則として幅員2メートル以上の歩道状空地を設けたものであること。

10 付加要件

- (1) 緑化への配慮

区域内は，緑化に対する配慮を行うこと。

- (2) 美しく快適で魅力ある都市景観の形成への配慮

景観形成重点地区等においては，各地区の景観形成基準等に配慮し良好な都市景観の形成に努めること。

- (3) 福祉のまちづくりへの配慮

高齢者，身体障害者等に配慮した建築計画とすること。

{「高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)に該当する建築物又は建築物の部分は，その建築物特定施設について建築物移動等円滑化基準及び岡山県福祉のまちづくり条例の整備基準を満たすよう努めること。}

- (4) 共同住宅の住戸形式
共同住宅の各住戸は、世帯向けの住戸形態であること。
- (5) 共同住宅の駐車場，駐輪場
共同住宅の駐車場は、戸数×0.6 に当たる台数以上の駐車場を原則として区域内に設けること。また、駐輪場については、戸数×1.5 に当たる台数以上の駐輪場を原則として区域内に設けること。
- (6) 店舗・事務所等の荷さばき場，ゴミステーション
店舗，事務所等の用途の建築物にあっては、所要の荷さばき場及び業務用ゴミステーションを適切に設けるよう配慮すること。
居住者用又は業務用ゴミステーションを設置する場合は、区域内外の環境に配慮した施設及び位置としなければならない。

11 認定又は許可区域等の標示

法第86条第1項から第4項まで、又は第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けた者は、区域内の見やすい場所に当該認定又は許可を受けた旨並びに通路及び公開空地の位置等を標示しなければならない。

標示板（様式1）は原則として2箇所以上設置し、標示板の寸法は縦70cm以上横50cm以上で、その材質はステンレス等の耐候性、耐久性に富んだもので堅固に固定されたものとする。

12 その他

- (1) 通路内には、通行の支障となるものを設置しないこと。
- (2) 区域内には、塀（生け垣を除く。）を設置しないこと。
- (3) 区域内の建築物の分譲等、土地及び建物の所有権の移転を行う場合は、当該認定又は許可の内容に即した建築協定や通路の維持管理に関する協定を締結しなければならない。
- (4) 一定の一団の土地の区域内における法第3条第2項の既存不適格建築物については、適格となるよう努めなければならない。
- (5) その他必要な事項については、市長が別に定める。

附 則

- 1 この基準は、平成16年4月1日から施行する。
- 2 「岡山市一団地認定取扱い指針（平成6年4月1日施行）」は、廃止する。

附 則

この基準は、平成20年4月1日から施行する。