

建築基準法第 86 条第 1 項、第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和等の認定基準

(札幌市一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認定基準)

令和 5 年（2023 年）12 月

札 幌 市

目 次

第1節 趣 旨	.....	P. 1
第2節 用語の定義	.....	P. 1
第3節 適用範囲		
1 地域・地区	.....	P. 2
2 認定の単位	.....	P. 2
3 対象区域の面積	.....	P. 2
4 前面道路幅員及び接道	.....	P. 2
第4節 設計基準		
1 容積率	.....	P. 3
2 建ぺい率	.....	P. 3
3 高さ	.....	P. 3
4 区域内通路等	.....	P. 4
5 延焼防止	.....	P. 4
6 採光・通風	.....	P. 5
7 日影	.....	P. 5
第5節 維持管理		
1 対象区域内の維持管理	.....	P. 6
2 標示板の設置	.....	P. 6
第6節 同意等	.....	P. 6
第7節 基準の特例	.....	P. 7

第 1 節 趣 旨

本基準は、建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく一の敷地とみなすこと等による制限の緩和等（一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度）の認定制度の活用を図るために定めたものです。

この制度は、良好な市街地環境の確保及び土地の有効利用を目的とするものであり、本認定を受けた建築計画は、対象区域内に建築される 1 又は 2 以上の建築物を一の敷地にあるものとみなして、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等が適用されます。

第 2 節 用語の定義

- (1) 法
建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (2) 令
建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）
- (3) 市条例
札幌市建築基準法施行条例（昭和 35 年条例第 23 号）
- (4) 敷地
令第 1 条第 1 号に規定する敷地
- (5) 対象区域
法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は法第 86 条の 2 第 1 項の規定により、一の敷地とみなすこと等による制限の緩和等の認定を受ける土地の区域
- (6) 道路
法第 42 条に規定する道路
- (7) 区域内通路
対象区域内に設ける避難上有効な通路
- (8) 居住用建築物
戸建住宅、共同住宅、寄宿舍等の居住の用に供する部分を含む建築物
- (9) 関係権利者
申請者以外に、対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者

第3節 適用範囲

1 地域・地区

対象区域は、市街化区域に属すること。

2 認定の単位

- (1) 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）の場合は、その対象区域は道路境界線及び隣地境界線で区画された範囲とし、対象区域内の建築物は法第86条第7項に該当する場合を除き同時期に建築、大規模の修繕又は大規模の模様替がなされるものであること。また、道路幅員12m以下で通過交通量が少ない道路のうち市長が特に認めたものについては、当該道路をまたいだ複数街区にわたる土地を対象区域とすることができる。
- (2) 法第86条第2項の規定による認定（連担建築物設計制度）の場合は、その対象区域は道路及び川等を含まない連続した土地で、道路境界線及び隣地境界線で区画された範囲とし、対象区域内には、一体的な建築計画を妨げる塀等のないものであること。
- (3) 対象区域の形状は著しく不整形にならないこと。

3 対象区域の面積

対象区域の面積は2,000㎡以上であること。

4 前面道路幅員及び接道

対象区域の主たる前面道路の幅員は表1（ア）欄の用途地域（対象区域が2以上の用途地域の内外にわたる場合には、過半の属する用途地域）の区分に応じて、同表（イ）欄の数値以上とし、当該前面道路は同欄に掲げる幅員以上の他の道路に有効に接続していなければならない。

また、対象区域は当該前面道路に同表（ウ）欄の数値以上有効に接するものでなければならない。

表1

（ア）用途地域	（イ）前面道路	（ウ）当該前面道路に接する部分の対象区域の外周に対する割合
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	8m	1/6
上記以外の用途地域	12m	1/6

第4節 設計基準

1 容積率

敷地間の容積移転による各敷地の容積率の最高限度は、当該敷地の基準容積率の1.5倍とする。ただし、街区間の容積移転はできないものとする。

2 建ぺい率

対象区域の基準建ぺい率は、法第53条の規定による値（角地の特例は対象となる敷地に適用し、対象区域の建ぺい率は加重平均による値）をいう。

3 高さ

- (1) 建築物の各部分の高さの制限に関する規定の適用は、対象区域の外周をもって道路境界線又は隣地境界線とみなす。なお、対象区域が道路をまたぎ複数街区にわたる場合は、当該道路から道路斜線制限を適用する。
- (2) 令第132条に規定する2以上の前面道路がある場合の特例については、建築物の前面道路が2以上ある場合に適用する。

4 区域内通路等

- (1) 対象区域内には、各敷地（道路に有効に接する敷地を除く）が2m以上有効に接する位置に、次のア～エに適合する区域内通路を設けなければならない。ただし、対象区域内の全ての敷地が道路に有効に接する場合はこの限りではない。
 - ア 幅員が4m以上であること。
 - イ 令第144条の4第1項第1号から第5号の規定に適合すること。
 - ウ 通路と道路の接続部分は、通路幅員以上で道路に接していること。
 - エ 区域内通路と他の部分との境界は、縁石等により区画すること。
- (2) 対象区域内に4階以上又は軒高15m以上の建築物がある場合は、対象区域内に、はしご付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なければならない。
- (3) 区域内通路及び(2)に規定する進入路は、冬期間も有効に保持しなければならない。

5 延焼防止

- (1) 対象区域内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。ただし、附属建築物等で位置、用途及び規模により防火上支障がない場合は、この限りではない。
- (2) 法第86条の4（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例）の規定は、本基準5（1）にも適用する。
- (3) 法第86条の4の規定は、対象区域内で隣接する建築物の外壁のそれぞれの開口部（法で定める防火戸その他の防火設備が設けられているものを除く。）が、最短の水平距離（水平投影面積による最短距離）で1階では6m、2階以上では10m以上離れている場合に適用する。ただし、法第61条の規定により、防火地域において防火戸その他の防火設備の設置を求められる建築物についてはこの限りでない。

6 採光・通風

- (1) 採光・通風のための空地を設けるため、対象区域の計画建ぺい率は、次の式により計算した数値を上限とする。ただし、当該数値が 40%を下回る場合は、上限を 40%とすることができる。また、算定に際しては、建築物に附属する自動車車庫及び駐輪場の用途に供する建築物又は建築物の部分を除くことができる。

$$\text{計画建ぺい率の上限（\%）} = \text{基準建ぺい率} - 20\%$$

- (2) 法第 53 条第 6 項第 1 号に該当する建築物（建ぺい率の限度が十分の八とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物）には、(1)の規定は適用しない。
- (3) 建築物は、道路境界線及び対象区域の境界線から 1.5m以上離して建築、大規模の修繕又は大規模の模様替をしなければならない。ただし、附属建築物等で位置、用途、規模及び構造により衛生上及び防火上支障がない場合は、この限りではない。
- (4) 法第 28 条に規定されている採光に有効な部分の面積の算定については、相対する建築物からの距離によって算定する。

7 日影

- (1) 対象区域内の建築物による複合日影は、法第 56 条の 2 の規定に適合するものでなければならない。
- (2) 対象区域内の居住用建築物の居住室の開口部に対し、冬至日において表 2 に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。

表 2

用途地域	真太陽時午前 9 時から午後 3 時までの間の日影時間
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	3 時間
上記以外の用途地域	4 時間

第5節 維持管理

1 対象区域内の維持管理

- (1) 申請者は、対象区域内の建築物及び敷地内の維持管理者を「対象区域内の維持管理に関する誓約書」（第1号様式）等により明確にし、関係権利者及び入居者（入居予定者を含む。）に対して、認定の内容及び別紙1の留意事項について周知徹底を図らなければならない。また、対象区域内の土地及び建築物の譲渡又は貸与等を行う場合は、譲渡又は貸与等を行う者の責任において認定の内容及び別紙1の留意事項を十分説明しなければならない。
- (2) 対象区域内の維持管理者は、申請図書を保管しなければならない。
- (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、認定の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、申請時には、管理規約又は分譲契約書の案等を添付すること。

2 標示板の設置

申請者は、対象区域内の敷地及び建築物等が法第86条第1項、第2項又は第86条の2第1項の規定に基づく認定を受けたものである旨を、第2号様式の標示板により、対象区域内の適切な場所に標示しなければならない。なお、標示板は材質をステンレス等の耐候性・耐久性に富んだものとし、堅固に固定すること。

第6節 同意等

- (1) 法第86条第1項又は第2項の規定による認定の申請者は、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書面（第3-1号様式及び第3-2号様式又はこれに準ずる書面）を添付しなければならない。
- (2) 法第86条の2第1項の規定による認定の申請者は、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書面（第4号様式又はこれに準ずる書面）を添付しなければならない。
- (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行われることが望ましい。

第7節 基準の特例

- (1) この基準に不適合な部分を有する既認定の変更を行う場合は、原則として、不適合な部分の改善を行い、この基準に適合するようにしなければならない。ただし、不適合な度合が直近の認定の内容から悪化するものでなく、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、前節までの規定にかかわらず認定できるものとする。
- (2) この基準により難いと判断される計画については、この基準と同等以上の環境整備が図られ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、前節までの規定にかかわらず認定できるものとする。

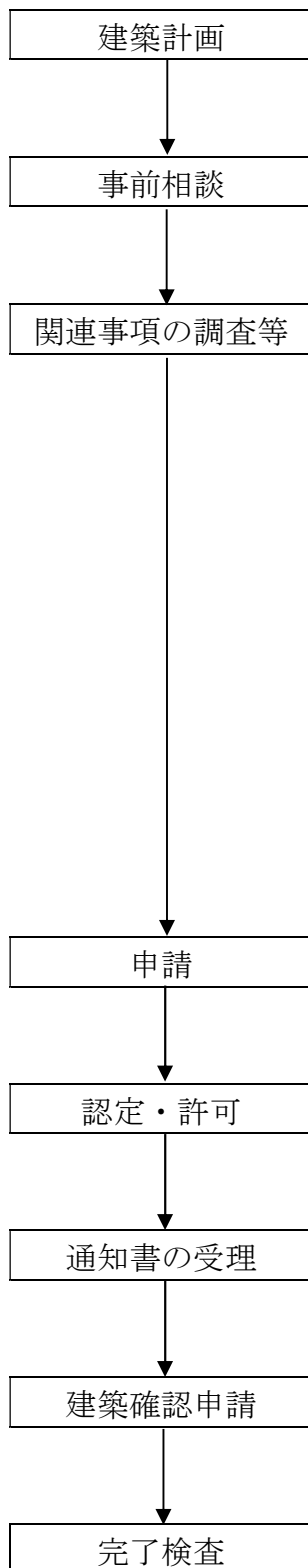
改正履歴（主なもの）

- | | |
|--------------------|-------------------|
| (1) 昭和49年6月1日 制定 | (6) 平成16年12月1日 改正 |
| (2) 昭和56年7月1日 改正 | (7) 平成29年4月1日 改正 |
| (3) 昭和57年2月1日 改正 | (8) 令和4年3月29日 改正 |
| (4) 平成6年12月1日 改正 | (9) 令和5年12月11日 改正 |
| (5) 平成12年10月20日 改正 | |

認定申請に必要な書類（正副 2 部）

- 1 認定申請書（第 61 号様式）
- 2 認定計画書（第 64 号様式）
- 3 敷地単位の建築計画概要（別記第 5 号様式又はこれに準ずるもの）
- 4 適格判定書（別記第 6 号様式）
- 5 委任状
- 6 地番図、公図の写し又はこれらと同等の内容を記載したもの
- 7 土地の登記簿謄本の写し（原則 3 か月以内に発行したもの）又はこれらと同等の内容を記載したもの
- 8 建築基準法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第一号の表に掲げる図書（配置図には、下記(1)～(4)についても記載）
 - (1) 区域内通路の令第 144 条の 4 第 1 項各号への適合状況及び他の部分との境界の区画方法
 - (2) 消防自動車進入計画路及び消火活動展開空地
 - (3) 消火栓
 - (4) 標示板（別記第 2 号様式）の設置位置
- 9 法第 86 条第 1 項及び第 2 項の規定による認定の申請の場合は、申請同意書（別記第 3-1 号様式及び別記第 3-2 号様式又はこれに準ずるもの）
- 10 法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定の申請の場合は、申請に係る建築物等の計画に関する説明に講じた措置を記載した書面（別記第 4 号様式又はこれに準ずるもの）
- 11 対象区域内の建築物及び敷地等の維持管理者を明確にする書面（別記第 1 号様式）
- 12 対象区域及び敷地面積の求積図又は地積測量図（対象区域又はいずれかの敷地が 2 以上の用途地域の内外にわたる場合には、それぞれ用途地域ごとの面積がわかるものとする。）
- 13 建築面積及び延べ面積の求積図
- 14 その他、市長が必要と認めて指示した図書

参考 手続きの流れ（法第 86 条）



関連事項の調査

- (1) 開発許可・宅地造成に関すること
- (2) 市道の区域線に関すること
- (3) 市道計画、都市（計画）施設、地区計画に関すること
- (4) ごみ保管場所等の設置に関すること
- (5) 札幌市緑の保全と創出に関する条例に関すること
- (6) 札幌市中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例に関すること
- (7) 札幌市福祉のまちづくり条例に関すること
- (8) 防災評定に関すること
- (9) 大規模小売店舗立地法に関すること
- (10) 景観法に関すること
- (11) 駐車施設の附置等に関する条例に関すること
- (12) 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例に関すること
- (13) 札幌市廃棄物の減量及び処理に関する条例に関すること
- (14) その他関連事項（電波障害予測等）に関すること

対象区域内の維持管理に関する誓約書

年 月 日

(あて先) 札幌市長

(維持管理者)

住 所

氏 名

連 絡 先

〈申請者氏名〉が行った建築基準法第86条 第 項の規定による申請の対象区域内については、申請書及びその添付図書に基づき、建築物及び敷地等を適切に維持管理していくことを誓約します。

なお、維持管理者を変更する場合には、この誓約を必ず継承します。

記

〈対象区域〉 札幌市 区

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

第 2 号様式

500 mm 以上	右図に示す区域及び区域内の建築物は、建築基準法に基づき、一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を受ける区域及び建築物として認定されたものです。	対象区域配置図 (対象区域、建築物の配置、区域内通路及び緑地等を明示すること。)
	年 月 日 (複) 認 第 号 管理者 連絡先	

700 mm以上

備考 この様式により難いときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

申請同意書について

年 月 日

(あて先) 札幌市長

申請者 住 所

氏 名

建築基準法第 86 条第 項の規定により、別添のとおり同意を得ましたので提出いたします。

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

申 請 同 意 書

年 月 日

申請者

住 所
氏 名

権利者

住 所
氏 名

印
(実印)

建築基準法第 86 条第 項の規定による申請書及び添付図面等に記載されている計画について同意します。

なお、下記の土地については、他に借地権等を有する関係権利者は、一切ありません。

記

対象区域内にある土地に関する事項

1. 権利の対象となる物件 :
2. 地名地番 :
3. 権利の種別 :

(注意事項)

- 1 別紙 1 の「建築基準法第 86 条認定等についての留意事項」の内容を確認の上、記名押印して下さい。
- 2 「権利の対象となる物件」には、土地・建物・工作物等の物件を記入してください。
- 3 「権利の種別」には権利の対象となる物件の所有者・借地権を記入してください。
- 4 添付図書として、公図の写し、土地・建物の登記簿謄本、印鑑登録証明書を添えてください。
- 5 借地権を有する権利者がいる場合、および「権利の種別」が借地権の場合は、
~~~~~部分は、削除してください。

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

## 申請に係る建築物等の計画に関する説明について

年 月 日

(あて先) 札幌市長

申請者 住 所

氏 名

建築基準法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定の計画について、別添の資料を用いて関係権利者に説明を行いましたので提出いたします。

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

第 5 号様式

| 敷地単位の建築計画概要 |     |     |             |             |             |             |                |
|-------------|-----|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| 敷地名称( )     |     |     | 敷地)         | 用途地域等( )    |             |             |                |
| 基準建ぺい率      |     |     | %           | 建ぺい率        |             |             | %              |
| 基準容積率       |     |     | %           | 容積率         |             |             | %              |
| 用 途         | 構 造 | 階 数 | 最高高さ<br>(m) | 軒の高さ<br>(m) | 建築面積<br>(㎡) | 延べ面積<br>(㎡) | 容積対象<br>床面積(㎡) |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地面積        |     |     | ㎡           | 計           |             |             |                |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地名称( )     |     |     | 敷地)         | 用途地域等( )    |             |             |                |
| 基準建ぺい率      |     |     | %           | 建ぺい率        |             |             | %              |
| 基準容積率       |     |     | %           | 容積率         |             |             | %              |
| 用 途         | 構 造 | 階 数 | 最高高さ<br>(m) | 軒の高さ<br>(m) | 建築面積<br>(㎡) | 延べ面積<br>(㎡) | 容積対象<br>床面積(㎡) |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地面積        |     |     | ㎡           | 計           |             |             |                |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地名称( )     |     |     | 敷地)         | 用途地域等( )    |             |             |                |
| 基準建ぺい率      |     |     | %           | 建ぺい率        |             |             | %              |
| 基準容積率       |     |     | %           | 容積率         |             |             | %              |
| 用 途         | 構 造 | 階 数 | 最高高さ<br>(m) | 軒の高さ<br>(m) | 建築面積<br>(㎡) | 延べ面積<br>(㎡) | 容積対象<br>床面積(㎡) |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地面積        |     |     | ㎡           | 計           |             |             |                |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地名称( )     |     |     | 敷地)         | 用途地域等( )    |             |             |                |
| 基準建ぺい率      |     |     | %           | 建ぺい率        |             |             | %              |
| 基準容積率       |     |     | %           | 容積率         |             |             | %              |
| 用 途         | 構 造 | 階 数 | 最高高さ<br>(m) | 軒の高さ<br>(m) | 建築面積<br>(㎡) | 延べ面積<br>(㎡) | 容積対象<br>床面積(㎡) |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地面積        |     |     | ㎡           | 計           |             |             |                |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地名称( )     |     |     | 敷地)         | 用途地域等( )    |             |             |                |
| 基準建ぺい率      |     |     | %           | 建ぺい率        |             |             | %              |
| 基準容積率       |     |     | %           | 容積率         |             |             | %              |
| 用 途         | 構 造 | 階 数 | 最高高さ<br>(m) | 軒の高さ<br>(m) | 建築面積<br>(㎡) | 延べ面積<br>(㎡) | 容積対象<br>床面積(㎡) |
|             |     |     |             |             |             |             |                |
| 敷地面積        |     |     | ㎡           | 計           |             |             |                |
|             |     |     |             |             |             |             |                |

※1 用途地域は、敷地単位の過半の用途地域名を記入すること。  
 ※2 防火地域・その他の区域等がある場合は、用途地域等に記入すること。

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

第 6 号様式

適格判定書

(1) 対象区域の規模

$$\underline{\hspace{10em}} \text{ m}^2 \geq 2,000 \text{ m}^2$$

(道路、公園等公共的な敷地は含まない。)

(2) 接道条件

$$\frac{\text{(接道長さ)}}{\text{(敷地外周長さ)}} \frac{\text{m}}{\text{m}} = \underline{\hspace{10em}} \geq \frac{1}{6} \quad (0.166)$$

(3) 容積率

対象区域内の建築物  
の延べ面積の合計

対象区域の面積

$$\underline{\hspace{10em}} \text{ m}^2 \div \underline{\hspace{10em}} \text{ m}^2 \times 100 = \underline{\hspace{10em}} \% \leq \underline{\hspace{10em}} \%$$

(4) 建ぺい率

対象区域内で附属車庫等  
を除く建築面積の合計

対象区域の面積

計画建ぺい率  
(基準建ぺい率-20%)

$$\underline{\hspace{10em}} \text{ m}^2 \div \underline{\hspace{10em}} \text{ m}^2 \times 100 = \underline{\hspace{10em}} \% \leq \underline{\hspace{10em}} \%$$

対象区域内の  
建築面積の合計

対象区域の面積

基準建ぺい率

$$\underline{\hspace{10em}} \text{ m}^2 \div \underline{\hspace{10em}} \text{ m}^2 \times 100 = \underline{\hspace{10em}} \% \leq \underline{\hspace{10em}} \%$$

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。

## 建築基準法第 86 条認定等についての留意事項

建築基準法第 86 条又は第 86 条の 2 に基づく認定申請の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、対象区域を複数の建築物の一の敷地とみな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

- ・ 対象区域内の敷地及び建築物については、認定された内容のとおり適切に維持管理する必要があること。
- ・ 対象区域内の適切な場所に、対象区域内の建築物の位置、区域内通路等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。
- ・ 対象区域内の土地又は建築物の譲渡又は貸与等を行う場合は、譲渡又は貸与等を行う者の責任において、認定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。
- ・ 対象区域内での建築、大規模の修繕又は大規模の模様替にあつては、別途建築基準法第 86 条の 2 の規定による認定等が必要であること。
- ・ 認定の取消しにあつては、対象区域内の土地所有者及び借地権を有する者の全員の合意を得た上で、建築基準法第 86 条の 5 の規定による手続きが必要であること。また、認定を取消したとしても対象区域内のすべての建築物が建築基準関係規定に適合するものでなければ、その取消しはできないこと。
- ・ 上記以外でも、認定内容に影響を与える行為を行う場合は、札幌市建築指導部管理課との協議及び所定の手続きが必要となること。
- ・ 対象区域内の土地又は建築物の売買等を行う場合には、認定等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。

札幌市都市局建築指導部管理課  
連絡先 011-211-2859