

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 項の規定に基づく認定基準

I 運用方針

この基準は、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、同条第 2 項及び法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定の運用に当たり、法並びにこれに基づく命令、条例及び通達の趣旨を踏まえ、良好な市街地環境の確保に寄与し、適切な土地の有効利用に資する建築計画に対して本制度の積極的な活用を図るため、この制度の取扱いに当たっての基準を定めるものである。

なお、戸建住宅地等の開発計画の場合は、道路の位置の指定や開発行為の許可により区域の整備を行うことを基本とする。

II 取扱基準

本基準は技術基準であり、認定の申請に当たっての必要条件としての性格を持つものであるが、その条件を十分に満たすものであるか否かは、具体的な計画に即し制度の趣旨を勘案して判断する必要がある。

なお、本基準の個々の規定に適合しない場合であっても、各建築物の位置及び構造について総合的な配慮がなされているものについては、弾力的に取り扱うものとする。

第 1 適用範囲

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。）内に建築物を計画するもので、次のいずれかに該当し、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。

- 1 法第 86 条第 1 項の認定をする区域（防災空地等を含む。）は、一体的に計画される一又は二以上の構えを成す建築物であって、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 項の認定をする区域は、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。

第 2 適用基準

1 区域の規模

区域面積は、500 平方メートル以上とする。

ただし、区域内の敷地の数が 2 であり建築物の用途が専用住宅等（専用住宅及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 3 に規定する兼用住宅をいう。以下同じ。）の場合又は密集住宅市街地整備促進事業等による既成市街地の環境整備に寄与するものはこの限りではない。

2 建築物の構造

区域内の各建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とする。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) 既存建築物

- (2) 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号。以下「安全条例」という。）第 7 条の 3 第 1 項の規定による震災時に発生する火災等による危険性が高い区域の指定が行われていない準防火地域内に計画する建築物で、その用途を専用住宅等とし、かつ、延べ面積が 200 平方メートル以下のもの

- (3) 自転車置場、物置等の平屋建ての附属建築物で延べ面積が 50 平方メートル以下のもの

- (4) 法第 86 条の 4 の規定により耐火建築物又は準耐火建築物とみなすもの
- (5) 令第 136 条の 2 第 1 号に規定する建築物で、主要構造部が同号イに定める技術的基準に適合し、かつ、外壁開口部設備が同号イただし書に該当するもの又は令第 136 条の 2 第 2 号に規定する建築物で、主要構造部が同号イに定める技術的基準に適合し、かつ、外壁開口部設備が同条第一号イただし書に該当するもの

3 接道条件

(1) 接道

ア 区域面積が 3,000 平方メートル未満の場合

区域は、その外周のおおむね 6 分の 1 以上を幅員 4 メートル以上の道路（幅員 4 メートル未満の道路に接する敷地の部分を道路状とし、当該幅と道路幅員の合計が 4 メートル以上となるものを含む。）に接すること。

ただし、区域内の敷地の数が 2 であり、建築物の用途が専用住宅等で、区域が道路に 4 メートル以上接するものはこの限りではない。

イ 区域面積が 3,000 平方メートル以上の場合

区域は、その外周のおおむね 4 分の 1 以上を幅員 6 メートル以上の道路（幅員 6 メートル未満の道路に接する敷地の部分を道路状とし、当該幅と道路幅員の合計が 6 メートル以上となるものを含む。）に接すること。

- (2) (1)ア及びイの規定は、道路により区分された区域の部分ごとに適用する。
- (3) (1)及び(2)に適合しない区域内には、周回する道路を設置し、これを区域外の道路に有効に接続させることとする。なお、周回する道路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 以上となるようにすること。

4 区域内の道路又は通路の配置等

- (1) 法第 86 条第 1 項の認定をする区域内の道路又は通路（上空まで開放された幅員 4 メートル以上のものに限る。ただし、タウンハウス団地におけるアプローチのための歩行者専用通路については幅員 2 メートル以上で、かつ、歩行者専用通路を含む空地幅が 4 メートル以上ある場合は、この限りでない。）の配置は、次のアからオの基準に適合すること。

ア 区域内の道路又は通路は、区域外の道路に有効に接続すること。

イ 設定敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項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をいう。以下同じ。）は、道路又は通路に有効に接すること。

ウ 道路又は通路は行止りとししないこと。

エ ウに適合しない場合には次の(ア)及び(イ)の基準に適合すること。

(ア) 道路又は通路の幅員は 6 メートル以上とする。ただし、幅員 6 メートル未満の道路又は通路の場合は、その終端及び区間 35 メートル以内ごとに自動車が転回できる広場を設けること。

(イ) 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（以下「奥敷地」という。）に安全条例第 9 条に規定する特殊建築物が存する場合においては、通路を 2 以上設け、かつそのうちの 1 以上は幅員 6 メートル以上（安全条例第 10 条の 2 第 1 項(ろ)欄に掲げる用途の建築物が存する場合、12 メートル以上）とし、その他は幅員 4 メートル以上とすること。

オ 区域内の通路は側溝、縁石等により境界を明確にすること。

- (2) 法第 86 条第 2 項の認定をする区域内の通路の配置は、次のアからカの基準に適合すること。

ア 通路は幅員 4 メートル以上とし、区域外の道路に有効に接続すること。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 奥敷地に安全条例第 10 条の 2 に掲げる用途の建築物が存する場合は、同条に規定する道路幅員以上の通路で同幅員以上の道路に有効に接続すること。

(イ) 敷地の数が 2 であり、建築物の用途が専用住宅等の計画の場合は、建築物の階数、構造、通路の長さ及び幅員を次の表のとおりとし、通路は道路に有効に接続すること。

[通路の長さとの関係]

通路の長さ	幅員
20メートル以下のもの	2メートル以上
20メートルを超え、35メートル以下のもの	3メートル以上

[建築物の構造と階数との関係]

建築物の構造	階数
耐火建築物又は準耐火建築物	3以下
上記以外の建築物	2以下

イ 各奥敷地及び道路に接する敷地は、アに規定する通路に、その幅員以上の長さで有効に接すること。

ウ 通路は行止りとしめないこと。ただし、敷地の数が2であり、建築物の用途が専用住宅等の計画の場合は、この限りでない。

エ ウに適合しない場合には、次の(ア)及び(イ)の基準に適合すること。

(ア) 通路の幅員は6メートル以上とする。ただし、幅員6メートル未満の通路の場合は、その終端及び区間35メートル以内ごとに自動車転回できる広場を設けること。

(イ) 奥敷地に、安全条例第9条に規定する特殊建築物が存する場合には、通路を2以上設け、かつそのうちの1以上は幅員6メートル以上（安全条例第10条の2第1項(ろ)欄に掲げる用途の建築物が存する場合、12メートル以上）とし、その他は幅員4メートル以上とすること。

オ 各建築物の主要な出入口は、道路又は通路に有効に面すること。ただし、自転車置場、物置等の平屋建ての附属建築物で、安全上、防火上支障のないものはこの限りでない。

カ 区域内の通路は側溝、縁石等により境界を明確にすること。又設定敷地の境界もくい等により明示すること。

5 建築物の設定敷地と道路及び通路との関係

建築物の敷地と道路の関係、特殊建築物の敷地の道路に接する長さ及び特殊建築物の避難階の出口については、安全条例第4条、第10条の3及び第10条の4の規定を準用する。この場合に「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 物品販売業を営む店舗又は飲食店の存する設定敷地と道路との関係

(1) 物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供する建築物の敷地と道路の関係については、安全条例第22条を準用する。この場合に「敷地」とあるのは「設定敷地」、「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。

(2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供する建築物の主要な出入口については、安全条例第23条を準用する。この場合に「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。

7 自動車車庫等の構造

安全条例第31条第1項第4号の規定の適用において、延焼のおそれのある部分の距離は同一敷地内にあるものとみなされる建築物相互の外壁間の中心線からの距離により算定する。

8 興行場等の存する設定敷地と道路との関係等

(1) 興行場等の敷地と道路の関係については安全条例第41条第1項を準用する。この場合に「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。

(2) 舞台部から屋外に通ずる出入口については、安全条例第50条第2項の規定を準用する。この場合に「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。

9 斜線制限等

- (1) 区域内に建築する建築物の高さは、設定敷地が面する道路による法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び第 6 項の制限に適合すること。ただし、同条第 7 項の規定を適用する場合はこの限りでない。
- (2) (1)による道路斜線の制限に適合しない場合において、当該計画が次のア及びイの基準に適合する場合には、区域全体を一敷地と見なした上で法第 56 条第 1 項第 1 号、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び第 6 項の制限を適用する。
 - ア 区域の建蔽率は、当該区域の基準建蔽率（各敷地ごとの建蔽率を区域全体で加重平均したものをいう。）の 10 分の 8 以下としたものであること。
 - イ 区域内には、原則として幅員 2 メートル以上の歩道状空地（建築基準法第 59 条の 2 に規定する許可の運用基準に定義するものをいう。以下同じ。）を設けたものであること。
- (3) 住居系用途地域内の建築物で高さが 20 メートルを超えるもの、および住居系用途地域以外の用途地域内の建築物で高さが 31 メートルを超えるものについて、建築物相互の外壁間の距離は、採光、通風を考慮し、建築物の高さ（2 つの建築物のうち最高の高さをいう。）の平方根の 2 分の 1 以上とすること。ただし、自転車置場、物置等の平屋建ての附属建築物で、採光、通風について支障のないものはこの限りではない。

10 日影制限

- (1) 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 63 号。以下「日影規制条例」という。）による規制対象区域内に建築する中高層建築物は、次のアからエにより日影の審査を行うものとする。ただし、土地利用の状況等又は戸外空間の日照、通風等の確保により、居住環境上支障がない場合はこの限りではない。
 - ア 日影規制の対象となる建築物は、認定区域内に建築する建築物で、法別表第 4（ろ）欄に掲げるものとする。
 - イ 日影時間については、日影規制条例第 3 条によるものとする。なお規制値は法別表第 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における日影時間とする。
 - ウ 日影時間の審査は、認定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について行うものとする。（複数棟ある場合は複合日影とする。）

なお、当該部分が当該建築する建築物に係る法別表第 4（い）欄の各項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、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場合は、実際の状況を勘案して高さを定めること。
 - エ 当該建築する建築物の敷地境界線から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して審査する。
- (2) 規制対象区域外においては、区域内の建築物の居住の用に供する部分の位置、形状等を総合的に計画して、居住環境等の悪化を招くことがないように配慮すること。
- (3) 区域内の児童公園等については、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。

11 建蔽率及び容積率

- (1) 建蔽率制限における角地の特例（法第 53 条第 3 項第 2 号）については、対象区域全体を角地として扱わない。
- (2) 法第 86 条第 1 項の認定をする区域における全体の容積率の限度は、道路によって区画された区域ごとに算定した容積率に、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。ただし、次のアからウの基準に適合する場合には、この限りではない。
 - ア 区域の建蔽率は当該区域の基準建蔽率（各敷地ごとの建蔽率を区域全体で加重平均したものをい

う。)の10分の8以下としたものであること。

イ 区域内の空地のうち、区域全体の敷地面積の20パーセント以上を公開したものであること。

ウ 区域内には、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。

(3) 法第86条第2項の認定する区域における全体の容積率の限度は、区域全体を同一敷地としてみなして算定した容積率を超えないこと。

(4) 敷地ごとの容積率の限度は、法第52条に規定する容積率(当該区域が接する最大幅員の道路を前面道路とみなして敷地ごとに算定した容積率をいう。)の1.5倍を乗じた数値とする。ただし、敷地が幅員12メートル以上の道路に接し、かつ既成市街地の環境整備に寄与するもの、又は一団地の住宅施設等の良好な市街地整備に寄与するものはこの限りではない。

(5) 計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路、公園、緑地及び広場その他これらに類する空地のうち、建築主の譲渡又は貸付に関するもので、地方公共団体等により管理されるものの部分は、敷地面積に算入することはできない。

12 タウンハウス団地の特例

タウンハウス団地の場合は、11(2)ア及びイの基準に適合すること。

13 認定区域等の標示

法第86条第1項、第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けた者は、区域内の見やすい場所に当該認定を受けた旨並びに通路及び公開空地の位置等を、別に定める掲示板により公衆に標示しなければならない。

14 その他

(1) 通路内には、建築物等、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。ただし、通路部分を除く認定区域の境界線に設けるものは、この限りでない。

(3) 区域内の建築物の分譲を行う者は、建築協定や通路の維持管理に関する協定を締結するように努めること。

(4) 法第86条第1項、第2項又は第86条の2第1項の規定による認定を受けた後、当初の計画から逸脱した場合、特定行政庁は是正を命ずることができる。これに応じない場合は、当該区域について法第86条第1項、第2項又は第86条の2第1項の認定を取り消し、必要な是正措置をとることができるものとする。

(5) 法第86条第3項及び第4項並びに法第86条の2第2項及び第3項の規定に基づく許可を行う場合はこの認定基準及び総合設計許可に係る各基準を準用する。

(6) その他必要な事項については別途定める。

附 則

1 この基準は、平成15年3月3日から施行する。

2 この基準の施行前に、既になされた認定、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続きとみなす。

3 この基準の施行前に、既になされた区域を含めて新たに認定を受ける場合には、当該区域内の既存の建築物について、この基準によらないことができる。

附 則(令和6年3月19日付5新都建指第1676号)

1 この基準は、令和6年3月19日から施行する。

2 この基準の施行前になされた認定、申請の処分又は手続は、この基準によってなされた処分又は手続きとみなす。