

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新旧対照表

改正後	改正前
<p style="text-align: center;">建築基準法第86条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</p> <p style="text-align: right;">制定 平成11年5月27日 11都市建調第33号</p> <p style="text-align: right;"><u>改正</u> <u>平成29年4月17日</u> <u>29都市建企第41号</u></p> <p>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及び条例の趣旨を踏まえ、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。</p> <p>なお、戸建住宅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。</p> <p>II. 取扱い基準 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。</p> <p>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。</p> <p>第1 適用範囲 (現行のとおり)</p> <p>1 法第86条第1項の認定をする区域（<u>防災空地等を含む。</u>）は、一体的に計画される<u>一又は二以上の構えを成す建築物</u>であって、一の所有者に</p>	<p style="text-align: center;">建築基準法第86条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</p> <p style="text-align: right;">制定 平成11年5月27日 11都市建調第33号</p> <p>I. 運用方針 東京都は、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項の規定による<u>一団地建築物設計制度及び同条第2項の規定による連担建築物設計制度</u>の運用に当たり、法並びにこれに基づく命令及び条例の趣旨を踏まえ、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。</p> <p>なお、戸建住宅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。</p> <p>II. 取扱い基準 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。</p> <p>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。</p> <p><u>一団地建築物設計制度及び連担建築物設計制度の取扱基準は以下のとおりとする。</u></p> <p>第1 適用範囲 (略)</p> <p>1 法第86条第1項の認定をする区域は、一体的に計画される<u>一団の建築物</u>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</p>

より所有され又は一体的に管理されるもの。

2 (現行のとおり)

第2 適用基準

1 (現行のとおり)

2 建築物の構造

(現行のとおり)

(1) (現行のとおり)

(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延べ面積が200平方メートル以下の専用住宅等

(3) 防火地域内及び準防火地域外に計画する延べ面積が200平方メートル(タウンハウス団地の場合は600平方メートル)以下の建築物で、その外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部に法第2条第9号の2号ロに定める防火設備を設置したもの

(4)、(5) (現行のとおり)

3 (現行のとおり)

4 (1) (現行のとおり)

(2) 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。

アからウ (現行のとおり)

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) (現行のとおり)

(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。

の。

2 (略)

第2 適用基準

1 (略)

2 建築物の構造

(略)

(1) (略)

(2) 準防火地域内に計画する延べ面積が200平方メートル以下の専用住宅等

(3) 防火地域内及び準防火地域外に計画する延べ面積が200平方メートル(タウンハウス団地の場合は600平方メートル)以下の建築物で、その外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部に甲種防火戸又は乙種防火戸を設置したもの

(4)、(5) (略)

3 (略)

4 (1) (略)

(2) 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。

アからウ (略)

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) (略)

(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。

5 (現行のとおり)

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」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) (現行のとおり)

7 (現行のとおり)

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) (現行のとおり)

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) ア (現行のとおり)

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(東京都総合設計許可要綱(平成 29 年 3 月 30 日 都市建企第 1131 号) 第 1 章第 2 の(27)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。ただし、自転車置場、物置等の平屋建の附属建築物で、採光、通風について支障のないものはこの限りでない。

5 (略)

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」と読み替えて適用する。

(2) (略)

7 (略)

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」と読み替えて適用する。

(2) (略)

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。

(2) ア (略)

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(東京都総合設計許可要綱(昭和 50 年首権調第 414 号) 第 1 の 4 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。

10 日影制限

(1) (現行のとおり)

ア及びイ (現行のとおり)

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 (現行のとおり)

(2)及び(3) (現行のとおり)

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。

(以下、現行のとおり)

12 から 13 まで (現行のとおり)

14 その他

(1)から(4)まで (現行のとおり)

(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。

10 日影制限

(1) (略)

ア及びイ (略)

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 (略)

(2)及び(3) (略)

11 建ぺい率及び容積率

(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)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 区域の建ぺい率は当該区域の基準建ぺい率(各敷地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以下としたものであること。

(以下、略)

12 から 13 まで (略)

14 その他

(1)から(4)まで (略)

(新設)

(6) その他必要な事項については、別途定める。

附則

(現行のとおり)

附則

1 この基準は、平成 29 年 8 月 1 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きは、この基準によってなされた処分又は手続きとみなす。

(5) その他必要な事項については、別途定める。

附則

(略)