荒川区近隣まちづくり推進制度に係る建築基準法第８６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

平成１４年７月９日１４荒都建発第４２号
（都市整備部長決定）
改正　平成１７年２月２３日１６荒都建第３０２６号
改正　平成１９年３月２２日１８荒都建第３５２５号

第１　運用方針

この基準は、荒川区近隣まちづくり推進制度要綱（平成 14 年 7 月 25 日付け 14 荒都都発第 20 号。以下「要綱」という。）の規定に基づく協調建替計画に対して、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第８６条第２項の規定による連担建築物設計制度を運用するため、定めるものである。

第２　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、その条件を十分に充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こととする。

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で、その計画における建築物等の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないものと認められるものについては、弾力的に取り扱うこととする。

第３　適用基準

認定申請を承認する場合の基準は、次のとおりとする。

１　用語の定義

（１）道路　法第４２条に規定する道路をいう。
（２）路地状区域　幅員２．７ｍ以上の通路のみで道路に接している区域をいう。
（３）小規模路地状区域　幅員２ｍ以上２．７ｍ未満の通路のみで道路に接している区域で、住戸の戸数が３以内の区域をいう。
（４）設定敷地　近隣まちづくり計画に示された各建築物ごとの設定される敷地（通路部分を含む。）をいう。
（５）設定通路　近隣まちづくり計画に示された計画通路をいう。

２　適用区域の概要

適用区域は、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あること。

（１）区域は、要綱に基づく近隣まちづくり計画（以下「近隣まちづくり計画」という。）が定められ、当該計画が区長の承認を受けていること。
（２）区域は、道路、河川等を含まない連続した土地に建築物を計画するものであること。
（３）区域は、全体の面積が５００㎡未満であること。

（４）区域は、境界が明確であること。
（５）区域は、道路に４ｍ以上接していること。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。
ア　路地状区域の場合は、道路に２．７ｍ以上接すること。
イ　小規模路地状区域の場合は、道路に２ｍ以上接すること。
（６）区域は、区域内の敷地を細分化する建築行為を含まないこと（敷地の数が従前より増加しないこと。）。ただし、長屋の一部を戸建住宅とする場合にあっては、この限りでない。

３　区域内の通路の配置及び形態

（１）既存通路は、各既存建築物（道路に接する敷地内の建築物は除く。）の出入口から区域の接する道路に有効に接続するものであること。
（２）既存通路は、延長３５ｍ以下、かつ、幅員（既存建築物の外壁、ブロック塀等の間の有効距離をいう。以下同じ。）２ｍ以上であること。ただし、既存通路の延長の８０％以上が幅員１．５ｍ以上であり、かつ、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合については、この限りでない。
ア　既存通路の延長が２０ｍ以下である場合。
イ　既存通路が２以上の道路に接続するなど、二方向避難が可能である場合。
（３）設定通路は、側溝､縁石等により境界を明確にし、舗装等によりぬかるみとならない構造とする。
（４）設定通路は上空まで開放されたものとし、通路内には、建築物及び門、塀等の附属物等、通行の支障となるものを設置しないこと。

４　建築物の配置及び形態

（１）敷地と通路等との関係
ア　設定敷地は、道路又は設定通路に２ｍ以上接すること。
イ　小規模路地状区域の設定通路の延長は、２０ｍまでを限度とし、その終端部のみに接する設定敷地は、認めない。
ウ　設定敷地の境界は、杭等により明確にすること。

（２）外壁の後退等
ア　設定通路に面する計画建築物の各部分（出窓、軒先等を含む。以下「外壁面等」という。）の相互の距離（通路の片側に設定敷地が連担する場合には、通路の反対側の区域境界線から外壁面等までの距離をいう。以下「設定通路の幅員」という。）は、２．７ｍ以上とすること。
イ　計画建築物の外壁（出窓等を含む。）は、区域境界線（道路境界線を除く。以下同じ。）から有効距離で５０㎝以上離すこと。
ウ　通路のみに接する建築物で階数が３の計画建築物にあっては、３階部分の外壁は、区域境界線から有効距離で１．０ｍ以上離すこと。
エ　外壁面等の後退による空地部分及び通路部分は、防災上有効な通路としての機能、及び介護サービス等の活動が十分に機能するよう、これらの支障になるものを設けないよう管理すること。

（３）設定通路のみに接する建築物（既存建築物を除く。）の高さ、階数及び規模等。
ア　設定通路の幅員が、２．７ｍ以上４ｍ未満又は小規模路地状区域の場合。
高さ８．０ｍ以下、地上階数２以下で、延べ床面積２００㎡以下とすること。
イ　設定通路の幅員が、４ｍ以上の場合。
高さ９．９ｍ以下、地上階数３以下で、延べ床面積２００㎡以下とすること。

ウ　ア、イ共に地階については、認めない。

（４）建築物の用途

ア　設定通路のみに接する建築物は、原則として、戸建の住宅（兼用住宅を含む。）又は長屋とすること。

イ　自動車車庫の出入口は、道路に面して設けること。

（５）建築物の構造等

ア　計画建築物（簡易な付属建築物を除く。）は、準耐火建築物又は耐火建築物とすること。

イ　計画建築物の開口部は、原則として設定敷地間の境界線に面して設けないこと。ただし、次の要件を充たすものについては、この限りでない。

（ア）法第２条第９号の２　ロの規定による防火設備であること。

（イ）当該開口部が対面しないよう、位置をずらす等の配慮がなされていること。

（６）容積率限度

区域全体の容積率限度は、区域全体を同一敷地とみなして法５２条の規定により算定した容積率を超えないこと。なお、各設定敷地の容積率限度は次による。

ア　設定通路のみに接する設定敷地の場合

（ア）容積率の算定に係る敷地面積は、設定敷地から設定通路を除いた面積とする。

（イ）設定通路の幅員を前面道路の幅員とみなして、法第５２条第２項の規定により算定した数値を容積率の限度とする。

イ　道路に接する設定敷地の場合

（ア）区域全体で算定した延べ面積の限度から、ア（イ）で算定した設定通路のみに接する各設定敷地の延べ面積の限度の合計を差し引いた面積を延べ面積の限度とする。

（イ）道路に接する設定敷地の数が２以上ある場合は、（ア）で算定した延べ面積を各設定敷地ごとに加重平均で分配する。

（ウ）道路に接する設定敷地については、第５２条に規定する容積率の１．５倍を超えないこと。

（７）建ぺい率限度

ア　法第５３条第３項第２号の規定については、設定敷地のみに適用し、区域全体を角地として扱わないこと。

イ　区域全体の建ぺい率は、区域を一敷地とみなして、法第５３条の規定により算定した建ぺい率を超えないこと。

ウ　設定敷地の建ぺい率は、設定敷地ごとに法第５３条の規定により算定した建ぺい率に適合すること。ただし、設定通路のみに接する設定敷地の建ぺい率の算定に係る敷地面積は、設定敷地から設定通路部分を除いた面積とする。

（８）採光

法第２８条第１項の規定による採光に有効な開口部の面積の算定に当たっては、敷地境界線（区域境界線を除く。）からの距離によらず、隣接する建築物の外壁等からの距離を適用するほか、設定通路を道路とみなして算定すること。

（９）日影制限

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、次のアからエに掲げるところにより行う日影の審査に適合すること。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、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、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ものとする。

エ　当該建築する建築物の設定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。

（１０）その他

ア　避難の安全上の措置

（ア）各住宅の火気使用室に、消火器等の設備を備えること。

（イ）最上階に居室を設ける場合は、その一以上に避難上有効なバルコニー又は避難器具等を設けること。

イ　原則として、区域内の塀は、高さ１．２m以下のメッシュフェンス又は生垣とし、避難の妨げにならないよう配慮すること。

ウ　その他近隣まちづくり計画に定める事項等に適合すること。

第４　認定区域等の標示

法第８６条第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、認定を受けた旨及び通路の位置等を、別に定める様式の掲示板により公衆に標示しなければならない。

第５　認定の取消し等

法第８６条第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。

附　則

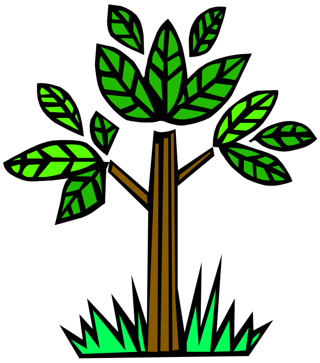
この基準は、平成１４年８月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成１５年１０月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成１９年４月１日から施行する。



お問い合わせは

防災都市づくり部住まい街づくり課 管理係

（３８０２）３１１１　内線２８２５