

町田市における建築基準法第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

第1 趣旨

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項の規定による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、戸建て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。

第2 基準の取扱い

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もつものであるが、その条件を十分に満たすものであるか否かは、具体的な計画に則し制度の趣旨を勘案して判断するものとする。

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については、弾力的に取り扱うものとする。

第3 認定基準

一団地建築物設計制度及び連担建築物設計制度に係る認定基準は、次のとおりとする。

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、次の各号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

2 適用基準

(1) 区域の規模

区域面積は、500平方メートル以上であること。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（専用住宅及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定する兼用住宅をいう。以下同じ。）の場合は、この限りでない。

(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。

ア 既存建築物

イ 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
ウ 防火地域及び準防火地域以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）以下の建築物は、法第2条第1項第8に定める防火構造とし、延焼のおそれのある開口部に防火戸その他の政令で定める防火設備を有するもの

エ 防火地域及び準防火地域以外に計画する巡査派出所その他これに類する公益上必要なもので、延べ面積が50平方メートル以下のもの

オ 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

(3) 接道条件

区域（当該区域が道路により区分されているときは、その区分された区域の各部分。以下この号において同じ。）の接道については次のア及びイに適合していること。ただし、区域内を周回する道路が設置され、これが区域外の道路に有効に接続しており、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以上である区域については、この限りでない。

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以上が幅員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が道路状であり、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。）に接していること。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メートル以上接しているものはこの限りでない。

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以上が幅員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が道路状であり、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。）に接していること。

(4) 区域内の道路又は通路の配置等

ア 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のうち幅員2メートル以上であり、かつ、歩行者専用通路を含む空地幅が4メートル以上であるものは除く。）の配置については、次の（ア）から（オ）までに適合していること。

（ア）区域内の道路又は通路は、区域外の道路に有効に接続していること。

（イ）設定敷地（法第86条第1項又は第2項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を

いう。以下同じ。)は、道路又は通路に有効に接していること。

(ウ) 道路又は通路は、行き止まりでないこと。

(エ) (ウ)に掲げる基準に適合しない場合は、次の a 及び b に適合していること。

a 道路又は通路の幅員は、6メートル以上であること。ただし、道路又は通路の終端及び区間35メートル以内ごとに自動車が転回できる広場を設けているときはこの限りでない。

b 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、通路が2以上設けてあり、かつ、そのうちの1以上が幅員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は、12メートル以上)で、その他が幅員4メートル以上であること。

(オ) 区域内の通路は、側溝、縁石等により境界が明確であること。

イ 法第86条第2項の認定をする区域内の通路の配置については、次の(ア)から(カ)までに適合していること。

(ア) 通路は幅員4メートル以上で、区域外の道路に有効に接続していること。ただし、次の a 及び b のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

a 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が同幅員以上の道路に有効に接続しているとき。

b 敷地の数が2であり、建築物の用途が専用住宅等の場合は、建築物の通路の長さ、幅員及び構造と階数が次の表に適合し、通路が道路に有効に接続しているとき。

[通路の長さ、幅員との関係]

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(耐火建築物等の有無)	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が、(ア)本文に規定する通路に、その幅員以上の長さで有効に接していること。

(ウ) 通路は、行き止まりでないこと。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場合は、この限りでない。

(エ) (ウ) に掲げる基準に適合しない場合には、次の a 及び b に適合していること。

a 通路の幅員が6メートル以上であること。ただし、通路の終端及び区間35メートル以内ごとに自動車が行き止まりできる広場を設けているときは、この限りでない。

b 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おいては、通路が2以上であり、かつ、そのうちの1以上が幅員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は、12メートル以上）で、その他の幅員は4メートル以上であること。

(オ) 各建築物の主要な出入口は、道路又は通路に有効に面していること。

(カ) 区域内の通路は、側溝、縁石等により境界が明確であり、設定敷地の境界も杭等により明示してあること。

(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及び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。この場合において、「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は町田市建築基準法第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第3第2項第4号に規定する基準に該当する通路」と読み替えるものとする。

(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及び通路との関係

ア 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条の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのは「設定敷地」と読み替えるものとする。

イ 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条の規定を準用する。この場合において、「道路」とあるのは「道路又は町田市建築基準法第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第3第2項第4号に規定する基準に該当する通路」と読み替えるものとする。

(7) 興行場等の存する設定敷地と道路及び通路との関係

ア 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項の規定を準用する。この場合において、「敷地」とあるのは「設定敷地」と読み替えるものとする。

イ 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。この場合において、「道路」とあるのは「道路又は町田市建築基準法第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

く認定基準第3第2項第4号に規定する基準に該当する通路」と読み替えるものとする。

(8) 斜線制限等

ア 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項の規定に適合していること。

イ アの規定に適合しない場合において、当該計画が次の(ア)及び(イ)に適合する場合には、区域全体を一敷地とみなした上で法第56条第1項第1号、第2項、第3項、第4項及び第6項の規定に適合すること。

(ア) 区域の建ぺい率が、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以下であること。

(イ) 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ていること。

ウ 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について、建築物相互の外壁間の距離は、採光及び通風を考慮し、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以上であること。

(9) 日影規制

ア 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)までに定めるところ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。この場合において、他の建築物が複数棟ある場合は、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。

イ 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のないように配慮すること。

ウ 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。

(10) 容積率等

ア 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)までに適合する場合には、この限りでない。

(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。

(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。

イ 法第86条第2項の認定を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。

ウ 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、この限りでない。

エ 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、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、地方公共団体等で管理される部分は、敷地面積に算入することはできない。

(11) タウンハウス団地の特例

タウンハウス団地の場合は、第10号ア(ア)及び(イ)に掲げる基準に適合していること。

(12) 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、並びに第4号に規定する基準に該当する通路（以下「通路」という。）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。

(13) その他

- ア 通路内には、建築物等の通行の支障となるものを設置しないこと。
- イ 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。
- ウ 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。

第4 是正の命令

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は、市長は是正を命ずることができる。

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、1999年8月25日から施行する。
（一団地内の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物以外とする場合の基準の廃止）
- 2 一団地内の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物以外とする場合の基準（昭和54年11月1日施行）は、廃止する。
（経過措置）
- 3 この基準の施行前になされた認定申請に対する基準については、なお従前の例による。
- 4 改正前の町田市一団地計画に関する建築基準法第86条の認定基準及び廃止前の一団地内の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物以外とする場合の基準に基づき認定を行った区域を含めて新たに認定を行う場合には、当該区域内の既存の建築物については、この基準によらないことができる。

町田市における建築基準法第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実施細目

第1 総則

この細目は、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項の規定並びにこれに基づく認定基準に基づき、規定すべき事項及びその他認定を施行するに必要な事項を定めるものとする。

第2 認定区域等の標示

- 1 建築基準法第86条第1項、同条第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者は、区域が接する道路及び区域内の通路等から見やすい区域内の場所に、対象区域が認定を受けた旨並びに区域内の通路及び公開空地の位置等を、様式1による掲示板により、公衆に標示しなければならない。
- 2 1に定める掲示板は、区域面積により次の(1)及び(2)の規定による枚数以上の掲示板を設置すること。ただし、通路の配置及び区域の周囲の状況等によりやむを得ないと認められる場合については、その数を変更することができる。
 - (1) 区域面積が3,000平方メートル以下の場合は2枚。
 - (2) 区域面積が3,000平方メートルを超える場合、(1)に規定する2枚に、当該超える部分が2,000平方メートル以内毎に1枚をそれぞれ加えた枚数。
- 3 1に定める掲示板の規格は、次に定めるとおりとする。
 - (1) ステンレス製、銅板等や耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材料とする。
 - (2) 堅固に固定したもの。
 - (3) 大きさは縦100センチメートル以上、横70センチメートル以上とする。

第3 認定申請時に提出する書面

- 1 建築基準法施行規則第10条の16第1項第3号の規定による同意を得たことを証する書面は、様式2によるものとする。
- 2 建築基準法施行規則第10条の16第2項第2号の規定による建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面は、様式3によるものとする。

第4 その他

- 1 建築基準法施行規則第10条の21第1項第2号の規定による合意を証する書面は、様式4によるものとする。

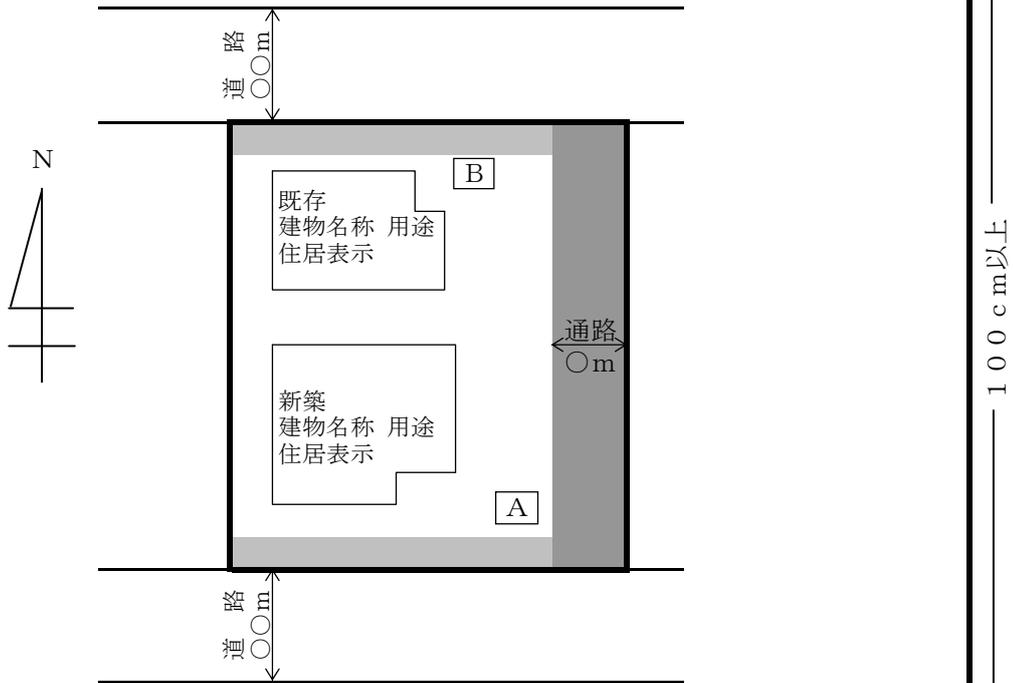
附 則

この細目は、2011年11月15日から施行する。

(様式1)

この区域内における建築物、通路及び歩道状空地等は
(※1) 建築基準法第86条第2項(※2)の規定に基づき、
認定を受けたものです。

認定年月日 年 月 日
認定番号 第 号



申請者 氏名 (株)△△△△△
代表取締役 〇〇 〇〇
氏名 □□ □□

- (注意) 1 氏名は、法人にあっては名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※1には、区域内の通路、区域内の道路、歩道状空地及び公開された空地等の別を記入してください。
3 ※2には、認定条項(例：第86条第1項)を記入してください。
4 区域図には、区域境界がわかるように太線で囲ってください。

(様式3)

建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面

年 月 日

特定行政庁 様

申請者 住所
氏名

印

(法人にあっては、その事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名)

建築基準法施行規則第10条の16第2項第2号の規定により、下記のとおり建築物の計画に関して説明を行いましたので報告します。

ここに記載した事項は、事実と相違ありません。

記

開催日の周知方法	
開催日時	
開催場所 (収容人数)	
参加人数 (権利者数)	
説明概要	
使用した資料	
説明者の氏名 及び連絡先	
出された意見及び それに対する対応	
その他	

(注意)

- 1 説明会は、説明を受ける機会が土地の所有権又は借地権を有する者に対し十分に確保されるよう、少なくとも2回以上行ってください。
- 2 開催日の周知方法の欄には、戸別配布、掲示板への掲載、回覧板、郵送など、具体的な周知方法を記入してください。また、掲示板を設置した場合は、設置位置及び掲載内容がわかる資料を添付してください。
- 3 使用した資料を添付してください。
- 4 その他の欄には、公告認定対象区域内において土地の所有権又は借地権を有する者の間に一定の協定や約束事(容積配分等)が存在するなど、特に留意すべき事項がありましたら記入してください。

(様式4)

合意を証する書面

年 月 日

特定行政庁 様

申請者 住所
氏名

印

(法人にあっては、その事務所の
所在地、名称及び代表者の氏名)

建築基準法施行規則第10条の21第1項第2号の規定により、下記のとおり合意を得ました。
ここに記載した事項は、事実と相違ありません。

記

以下の認定の取消について合意します。

1. 建築基準法第 条 第 項 年 月 日 第 号
2. 建築基準法第 条 第 項 年 月 日 第 号

	権利の内容	地名地番	権利者氏名・印	住所	備考
取消対象区域内の土地に関する権利					

※ 公告対象区域内の認定の取消をするものすべてを記すこと。

※ 権利者欄には、全ての土地の所有権又は借地権を有する者を記入すること。