

第1 運用に当たっての基本的な考え方

- 1 建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等から第三の認定準則又は第四の技術的基準によることが必ずしも適切でない認められる場合にあつては、これらの趣旨に従い、総合的な判断に基づき運用すること。
- 2 建築基準法(以下「法」という。)第八六条第一項又は第二項の規定による認定に当たっては、申請者が当該認定に係る区域内の他の土地の所有権又は借地権を有する者(以下「他の土地の所有者等」という。)の同意を得ていることを、また、法第八六条の二第一項の規定による認定に当たっては、申請者が他の土地の所有者等に対し、当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を確認すること。この場合、これらの認定により、当該認定に係る区域内の複数建築物が一体的なものとして容積率制限等が適用されること、また、今後当該認定に係る区域内で建替え等を行う場合にあつては別途認定が必要となることを、申請者に対し説明するとともに、申請者が他の土地の所有者等に対しその旨の説明を行ったことを確認すること。また、取引の安全性の確保等の観点から、これらの認定を受けている旨が台帳に記載されることとされているほか、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象等への追加がされている。なお、これらの認定に係る事務と直接関係するものではないが、将来の土地取引の場面などにおいても想定されるトラブルを未然に防止するため、土地所有者等の当事者間で結ばれた約束について、建築協定、民事上の契約、登記が積極的に行われることが望ましい。
- 3 認定をしたときは、遅滞なく、対象区域等を公告するとともに、当該対象区域等を表示した図書を特定行政庁の事務所等に備えて一般の縦覧に供さなければならないとされているので、必要な図書の整備を行うこと。
- 4 既に法第八六条第六項の規定により公告されている他の対象区域を含む区域について、法第八六条第一項又は第二項の規定による認定の申請を新たに行う場合は、既に認定を受けている他の公告対象区域の全部を含むものに限られること。
- 5 法第八六条の五第二項の規定による認定の取消しの際には、当該取消しにより、違法な建築物が発現しないようにすること。
- 6 法第八六条第一項及び第二項並びに第八六条の二第一項の規定の適用に当たっては、密集住宅市街地整備促進事業、優良建築物等整備事業、認定再開発事業、特定民間再開発事業、事業用地適正化計画認定制度等市街地環境の整備改善を総合的に図るための事業に対する助成制度及び税制上の特例制度並びに住宅金融公庫等の再開発関係融資等の関係融資制度を併せて活用することが有効であるので、民間の開発事業者等に対してこれらの諸制度についても併せて周知させるよう努めること。また、地区計画制度の適用及び壁面線の指定が有効な場合には、その適切な活用を図られたい。
- 7 市街地の整備改善に資するため、必要に応じ、法第五九条の二に基づくいわゆる総合設計制度についても、併せて適用を行うことが可能であること。
- 8 法第四〇条又は第四三条第二項の規定に基づく条例その他の条例等で一建築物一敷地の原則を前提とした規制等を行っているものについては、一団地の総合的設計制度又は連担建築物設計制度の適用を受けた建築物に対し条例上の特例を措置する等本制度の趣旨に鑑みた適切な見直しを行うこと。
- 9 認定の事務の執行に当たり、迅速な処理に努めること。

第2 適用範囲

第三の認定準則及び第四の技術的基準は、法第八六条第一項若しくは第二項又は法第八六条の二第一項の規定による認定(以下「認定」という。)について適用する。

第3 認定準則

- 1 認定に係る区域の面積又は建築物の用途、規模若しくは構造等にかかわらず、適用の対象となるものであること。
- 2 法第八六条第一項の規定による認定(一団地の総合的設計制度の適用)に係る建築物は、協調的な建築計画のもと、原則として同時期に建築されるものであること。ただし、同条第四項又は第五項に規定する工区区分を行う場合における同条第一項の規定による認定については、この限りではない。なお、一団地の総合的設計制度は、複数の街区にわたるものも適用の対象となり得るものであること。
- 3 法第八六条第二項の規定による認定(連担建築物設計制度の適用)に係る建築物の敷地は相互に接続するものであること。この場合、当該認定に係る各建築物の敷地は、避難及び通行の安全性の確保等

の観点から、必要な幅員の通路の設置が可能となるような長さで接するものであること。

- 4 認定に係る建築計画は、建築基準法施行規則第一〇条の一七に規定する総合的見地からする設計の基準をもとに第三の技術的基準に基づき、安全上、防火上及び衛生上の観点から審査されるものであること。
- 5 認定を受けた区域内にある複数建築物は同一敷地内にあるものとみなされ、当該区域全体に対して一般の建築規則が適用されることとなるため、当該区域外との関係においては、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影制限がより実効的に適用されるものであること。

第4 技術的基準

1 対象区域内における規制の適用

(1) 建築物と道路に関する審査

- 1) 認定に係る区域(以下「対象区域」という。)内においては、接道義務規定(法第四三条)について、複数建築物が一体として適用されるため、個々の敷地ごとに接道する必要がなくなることに鑑み、避難及び通行の安全性の確保の観点から、対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造並びに各建築物から前面道路に至るまでの距離等を勘案し、当該各建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する通路が設けられていること。「十分な幅員」とは四メートル以上を原則とするが、認定が一建築物のみならず複数建築物の位置及び構造を確定するものであることから、建築物が小規模な場合、防火上の措置がなされている構造である場合など、避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあつては、この限りでない。この場合、法第四三条第一項ただし書の規定による許可における考え方との整合性をもって判断すること。また、発生交通量の大きい建築物、大規模な建築物など、用途又は規模の特殊性を持つ建築物に対して、法第四三条第二項の規定に基づく条例等により建築物と道路との関係等について制限を行っている場合にあつては、当該制限との整合性をもって判断すること。
- 2) 前面道路幅員容積率制限が、対象区域が接する最大幅員の道路を基準にして適用されることとなることに鑑み、対象区域内の動線処理が円滑に行われる幅員及び配置であること。

(2) 延焼防止等防火上の審査

- 1) 対象区域内においては、法第二三条、第六二条第二項及び第六四条に規定する延焼のおそれのある部分が、対象区域内の建築物相互間の場合には、隣地境界線からの距離によらず実際の外壁間の距離に応じて適用されることとなるため、この場合においてこれらの条項による制限に適合するものであること。
 - 2) 認定を受けた建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等一定の防火性能を有する防火設備を設けない場合にあつても、主要構造部を耐火構造又は準耐火構造等とした建築物については、耐火建築物等とみなす特例が措置されている(法第八六条の四)ことから、当該特例を適用する場合においては、開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮がなされたものであること。
- (3) 採光、通風等の審査対象区域内においては、容積率制限(法第五二条)及び建ぺい率制限(法第五三条第一項及び第二項)についても、複数建築物が一体として適用され、個々の敷地ごとには適用されないこととなること、また、隣地斜線制限及び北側斜線制限(法第五六条第一項)が適用されないこととなることに鑑み、市街地の衛生環境、特に採光、通風等について、個別に審査すること。

- 1) 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に適切な距離が確保されているなど、採光、通風上有効な空地等が設けられているものであること。なお、空地等が確保されていることにより斜線制限の特例を設けているものとして、総合設計制度、住宅地高度利用地区計画又は再開発地区計画の特例許可があることに鑑み、審査にあたっては、「総合設計許可準則」(昭和六一年一月二七日付け建設省住街発第九三号建設省住宅局長通達)における隣地斜線制限の緩和の考え方を参考とすること。
- 2) 認定を受けた建築物に対する採光規定(法第二八条)の適用における有効面積の算定(建築基準法施行令(以下「令」という。)第二〇条)については、隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定されることとなるため、この場合において当該規定による制限に適合するものであること。

(4) 日影の審査

対象区域内では、日影規制(法第五六条の二)についても、個々の敷地ごとには適用されないこととなることに鑑み、日影規制の対象となる区域内に建築する中高層建築物を対象とし、当該建築物が、対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に対して、当該建築する建築物が存する区域におけ

る法第五六条の二の規定による制限を勘案し、これと同程度に日影となる部分を生じさせることのないものであること。

- 1) 中高層建築物とは、法別表第四(ろ)欄に掲げるものとする。
- 2) 日影時間については、同表(に)欄上段に掲げる時間を参考とし、地域の特性に対応して適切に運用すること。
- 3) 「居住の用に供する部分」については、当該部分が当該建築する建築物に係る同表(い)欄の各号に掲げる地域又は区域に対応する同表(は)欄の各項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高さの部分を対象とすること。なお、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。また、当該中高層建築物と対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分との水平距離の関係については、例えば、当該中高層建築物の敷地境界線から当該居住の用に供する部分までの水平距離が五メートル未満の場合にあっては、敷地境界線から五メートルの部分を対象として審査することで足りるものとするなど、地域の特性に応じて適切に運用すること。さらに、居住の用に供する部分であっても開口部を有しないものに対しては、日影を生じさせることを妨げないものとするなど、建築計画に応じて適切に運用すること。

(5) その他

- 1) 用途規制(法第四八条)は、法第八六条第一項に規定する特例対象規定とされていないため、個々の敷地ごとに適用されるものであるが、認定を受けた建築物に附属する自動車車庫については、敷地ごとの上限規模が制限されている場合であっても、これを超える規模のものを一定の範囲内でまとめて設置することが可能となる特例が措置されていることに鑑み、当該附属自動車車庫の位置が、対象区域が接する道路又は対象区域内の通路及び空地との関係において、安全上、防火上及び衛生上の観点から適切に配置されているものであること。
- 2) 建ぺい率制限におけるいわゆる角地の特例(法第五三条第三項第二号)の適用については、同項が法第八六条第一項に規定する特例対象規定とされていないため、対象区域全体が角地として扱われるものではないこと。
- 3) 対象区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる二以上の区域にわたる場合は、一敷地の場合と同様に加重平均を行うこととされているが、制限の厳しい区域に建築物をまとめて建築する場合については、都市計画上の位置付けが異なる地域にわたる計画となることから、市街地の環境上支障がない計画であることに留意して判断すること。

2 対象区域外に対する規制の適用

- (1) 法第八六条第一項の規定による認定を複数の街区に適用する場合において、単独の街区のみに当該規定を適用する場合の限度を超えた容積率となる建築計画を含むものについては、周辺の市街地の環境上支障がない場合について認めるものであること。(2) 道路斜線制限又は隣地斜線制限(法第五六条)は、通常、最大でも他の敷地境界線に達するところまでを適用範囲とし、他の敷地に対してはその規制は適用されないこととなるが、認定された場合には、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなされることから、これらの制限は適用距離内において敷地境界線を超えて適用されるものであること。なお、令第一三二条の特例は、建築物の前面道路が二以上あるという空間特性に対応した特例であることに鑑み、対象区域全体が二以上の道路に面していることのみをもって、対象区域全体として同条の特例が適用されるものではないこと。
- (3) 日影規制は、複数建築物全体が一体のものとして規制が適用されることから、いわゆる複合日影に対応した建築計画であること。なお、当該規制の適用に当たっては、対象区域における複数建築物全体に係る平均地盤面からの高さが基準となるが、当該対象区域に高低差がある場合には、周辺に与える実際の影響を考慮の上、法第五六条の二第一項ただし書の規定による許可の適切な運用を図ること。

3 標示

原則として、対象区域内の通路内等適当な位置に、対象区域を示した上で、各建築物が認定を受けたものである旨を標示するものとする。この場合、必要に応じ、当該通路の位置を明らかにした配置図を付すものとする。

○総合設計許可準則について

(昭和61年12月27日付建設省住街発第93号)

建設基準法第五九条の二の規定に基づく敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例制度(以下「総合設計制度」という。)は、昭和四六年の制度創設以来、土地の適切な高度利用、敷地内空地の確保等による市街地環境の整備改善及びこれらと併せた市街地住宅の供給の促進等に積極的に活用されてきたところであるが、近年、大都市の既成市街地等において総合設計制度の活用により土地の適切な高度利用及び市街地環境の整備改善をさらに積極的に推進することが要請されている。

このため、総合設計制度における容積率に係る許可の基準等を見直し、「総合設計許可準則」(昭和四六年九月一日付建設省住街発第四八号建設省住宅局長通達「総合設計に係る許可準則について」別添)を別添のとおり改めたので通達する。

今後の総合設計制度の運用に当たっては、左記の点に十分留意し、その積極的な活用を図るよう努められたい。なお、改正後の同許可準則に関する改たな技術基準については別途通達する。

また、市街地住宅総合設計に係る許可準則についても、今回の改正においてこれに係る許可基準を一部見直した上で総合設計許可準則に総合することとした。

したがって今後は改正後の同許可準則により運用するものとし、これに伴い、「市街地住宅総合設計許可準則」(昭和五八年二月七日付建設省住街発第一号建設省住宅局長通達「市街地住宅総合設計制度の新設について」別添)は廃止する。

記

- (1) 本許可準則は総合設計制度に係る許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況等からこれによることが必ずしも適当でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用すること。
- (2) 総合設計制度による建築物が良好な建築・住宅ストックの形成に資するものとなるよう十分に指導を行うこと。
- (3) 総合設計制度により創出される敷地内空地については、緑化等を行うことにより良好な市街地環境の形成に資するものとなるよう十分に指導を行うこと。
- (4) 総合設計制度の活用のためには、民間の開発事業者、建築技術者等の理解を得ることが不可欠であるので、この制度について周知に努められたい。また、優良再開発建築物整備促進事業等敷地の共同化を伴う事業に対する助成制度及び住宅金融公庫、日本開発銀行等の再開発融資制度との併用が有効であると考えられるので、これらの諸制度も併せて周知に努めること。
- (5) 総合設計制度に係る許可の事務の執行に当たっては、今後ともその迅速化に努めること。

(別添)総合設計許可準則

第1 許可方針

総合設計制度は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地(以下「公開空地」という。)を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。建築基準法(以下「法」という。)第五九条の二第一項の許可(以下「許可」という。)は、第2の許可基準に従い、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的な判断に基づいて運用するものとする。

第2 許可基準

1 法第五二条第一項から第六項までの規定による容積率(以下「基準容積率」という。)に係る許可(容積率の割増し)は、次に掲げるところによるものとする。

(1) 接道

建築物の敷地が、原則として幅員六メートル以上(商業地域、近隣商業地域、工業地域又は工業専用地域においては八メートル以上)の道路に接しているものであること。

(2) 容積率の割増し等

容積率の割増しは、公開空地の面積の敷地面積に対する割合及び建築物の敷地面積に応じて行うものとし、割増し後の容積率の限度は、基準容積率の一・五倍と基準容積率に一〇分の二〇を加えたもののうちいずれか小さいものとする。ただし、市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計(それぞれ左表の(い)欄に掲げる地域又は区域で同表(ろ)欄に掲げる建築物を対象とするものをいう。)にあつては、同表の区分に従い、同表(は)欄に掲げるものを限度とする。

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	対象建築物	割増し後の容積率の限度
市街地住宅総合設計	市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域建築物	延べ面積の四分の一以上を住宅の用に供する	基準容積率の一・七五倍と基準容積率に住宅の用に供する部分の延べ面積に対す割合に応じて一〇分の二三・七五から一〇分の三〇までの範囲内の値を加えたものうちいずれか小さいもの

再開発方針等適合型総合設計	都市再開発法第二条の三第一項に規定する都市再開発の方針(この表において「再開発方針」という。)において定められた同項第二号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域	再開発方針, 地区計画等に適合する建築物	基準容積率の一・五倍と基準容積率に一〇分の二五を加えたもののうちいずれか小さいもの
---------------	--	----------------------	---

なお、特別に高度利用を図る必要があるとされた区域における再開発方針等適合型総合設計については、前表(は)欄に掲げる限度について、再開発方針の内容に即して、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。

(3) 都心居住型総合設計

本制度については(1)及び(2)によらずに、次の1)から4)までによるものとする。

1) 対象区域

次に掲げる基準に該当する区域であること

イ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第三条の六第一項に規定する住宅市街地の開発整備の方針において、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等であること。

ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であること。

2) 対象建築物

延べ面積の四分の三以上を住宅の用に供する建築物であること。ただし、延べ面積の三分の二以上を住宅の用に供する建築物にあっては、地域の状況に応じ、日常生活を支える施設の用に供する部分を住宅とみなすことができる。

3) 接道等

建築物の敷地が、原則として幅員八メートル以上の道路に接し、かつ当該道路に沿って設けられた歩道状空地と当該道路とを併せた空地の幅員が、原則として一二メートル以上であること。

4) 割増し後の容積率の限度

割増し後の容積率の限度は、基準容積率の二倍と基準容積率に一〇分の四〇を加えたもののうちいずれか小さいものとする。

(4) 保育所等に関する容積率の割増し

都市の適切かつ合理的な複合高度利用を図るため、駅、駅近傍等の建築物に保育所その他の生活支援施設(以下「保育所等」という。)が設けられる場合にあっては、当該建築物に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の一・五倍と基準容積率に一〇分の二〇を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあっては(3)4)に規定する限度)の範囲内で、当該保育所等の部分((3)2)に規定する日常生活を支える施設の用に供する部分を除く。)の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、保育所等の数が不足している又は不足するおそれがあることから、保育所等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

(5) 自動車車庫に関する容積率の割増し

1) 都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて、周辺の路上駐車を解消し、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を設置する建築物を建築する場合にあっては、この自動車車庫の部分に対して、公開空地の面積の敷地面積に対する割合に応じて行う容積率の割増しと併せ、基準容積率の一・五倍と基準容積率に一〇分の二〇を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては、(2)の表(は)欄に掲げる限度)の範囲内で、特別な容積率の割増しを行うことができるものとする。ただし、この割増しは、商業地域若しくは近隣商業地域又はこれらの周辺の地域のうち自動車の路上駐車により交通上の支障が生じていることから、駐車施設の確保が必要であると認められる区域内に限って実施するものとする。

2) 共同住宅については、必要な自動車車庫を確保し、併せて敷地内空地を居住者のコミュニティー形成の場として活用される等により質の高いものとするため、地下に設ける附属自動車車庫の部分に対して、基準容積率の一・五倍と基準容積率に一〇分の二〇を加えたもののうちいずれか小さいもの(市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計にあっては、(2)の表(は)欄に掲げる限度、都心居住型総合設計にあっては(3)4)に規定する限度)の範囲内で特別の容積率の割増しを行うことができるものとする。

2 法第五五条第一項の規定に係る許可(絶対高さ制限の緩和)を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により確保される天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。

3 法第五六条第一項の規定に係る許可(斜線制限の緩和)は次に掲げるところによるものとする。

(1) 道路斜線制限又は隣地斜線制限の緩和を受けることのできる建築物は、同項の規定の適用により道路又は隣地に対して確保されている天空光と同量以上の天空光を確保しうるものであること。

(2) 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及び第二種中高層住居専用地域においては、原則として、北側斜線制限を緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでないものとする。

総合設計許可準則の一部改正について

(平成2年11月26日付建設省住街発第148号)

近年のモータリゼーションの進展に伴い、自動車の路上駐車が増大が極めて大きな社会問題となっていること等にかんがみ、市街地環境の整備改善と道路交通の改善を図るため、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を整備する大規模建築物の建築の誘導を行う場合に、建築基準法第五九条の二に規定するいわゆる総合設計制度の許可を活用することが有効である。

このような観点から、今般、昭和六一年一二月二七日付け建設省住街発第九三号建設省住宅局長通達による総合設計許可準則(以下「許可準則」という。)を別添のとおり改正し、一般公共の用に供される自動車車庫の設置に対する建築物の容積の割増しの特例を加えることとしたので通達する。今後の本特例の運用に当たり、左記の点に十分留意し、その積極的な活用を図るよう努められたい。

なお、許可準則に関する技術基準の改正については別途通達する。

記

- (1) 今回の許可準則の改正の趣旨は、まとまった規模の一般公共の用に供される自動車車庫を整備する大規模建築物を建築する場合に、自動車車庫の部分に対して容積の割増しを行う特例に関する一般的な考え方を示すことであるので、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の整備の状況、道路交通の状況等から、これによることが必ずしも適当でないと認められる場合においては総合的な判断に基づいて適切に運用すること。
- (2) 本特例による建築物の建築が、都市の適切な高度利用及び敷地内空地の確保と併せて周辺の路上駐車を解消することにより、市街地環境の整備改善と道路交通の改善に資するものとなるように十分に指導を行うこと。