

## 4. 連担建築物設計制度

### 1) 制度の概要

連担建築物設計制度とは、既存の建物を含む複数の敷地・建物を一体として合理的な設計を行う場合に、特定行政庁の認定により、当該敷地群を一つの敷地とみなして、接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等を適用できる制度です。

類似の制度として一団地の総合的設計制度がありますが、こちらは基本的には更地に複数の建物を同時に建築する場合に適用する（ただし一定の条件で工区分することも可能）のに対し、連担建築物設計制度は、既存の建物が存在することを前提に、それとの関係を調整して全体で合理的な設計を行った上で、新しく建てる建物を順次連担させていきます。したがって、区域内の建物を同時に建替える必要はなく、個々の建物は任意の時期に建替えたり増改築することが可能です。

密集市街地では建築基準法上の道路でない路地に接した敷地等への適用が想定されます。無接道敷地や狭小敷地でも、周囲の建築物とともに環境を改善しながら、ある程度の規模を確保した建替えが可能になることから、密集市街地の建替えの促進や環境の改善、防災性の向上が期待できます。

表 3-18 連担建築物設計制度の概要

(●：必須事項)

緩和の内容	○接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限、日影制限等について、複数の建物が同一の敷地にあるものとして適用することが可能。つまり、適用区域内において、これらの制限を緩和ないし適用除外できる場合がある
法律で規定されている適用の要件	●一団の土地の区域内で、既存建築物の位置・構造を前提に、安全、防火、衛生上必要な基準に従い総合的に設計すること ●安全、防火、衛生上支障がないこと
決定手続き、決定権者	●特定行政庁が認定
権利者等の合意等	●所有権又は借地権を有する者の全員合意
審査会等の関与	
議会の関与	
都道府県と市町村の関係	
根拠法	・建築基準法第86条第2項

## 2) 制度活用の手順

連担建築物設計制度を適用するまでの標準的な手順と検討すべきポイントを示すと、次のようになります。

大きくは、行政区域内で一定の統一的活用を図ることを目的とし、予め「認定基準」を準備する段階と、実際の具体的な区域に適用する段階の2段階からなります。

これらについて、次節以降で解説していきます。

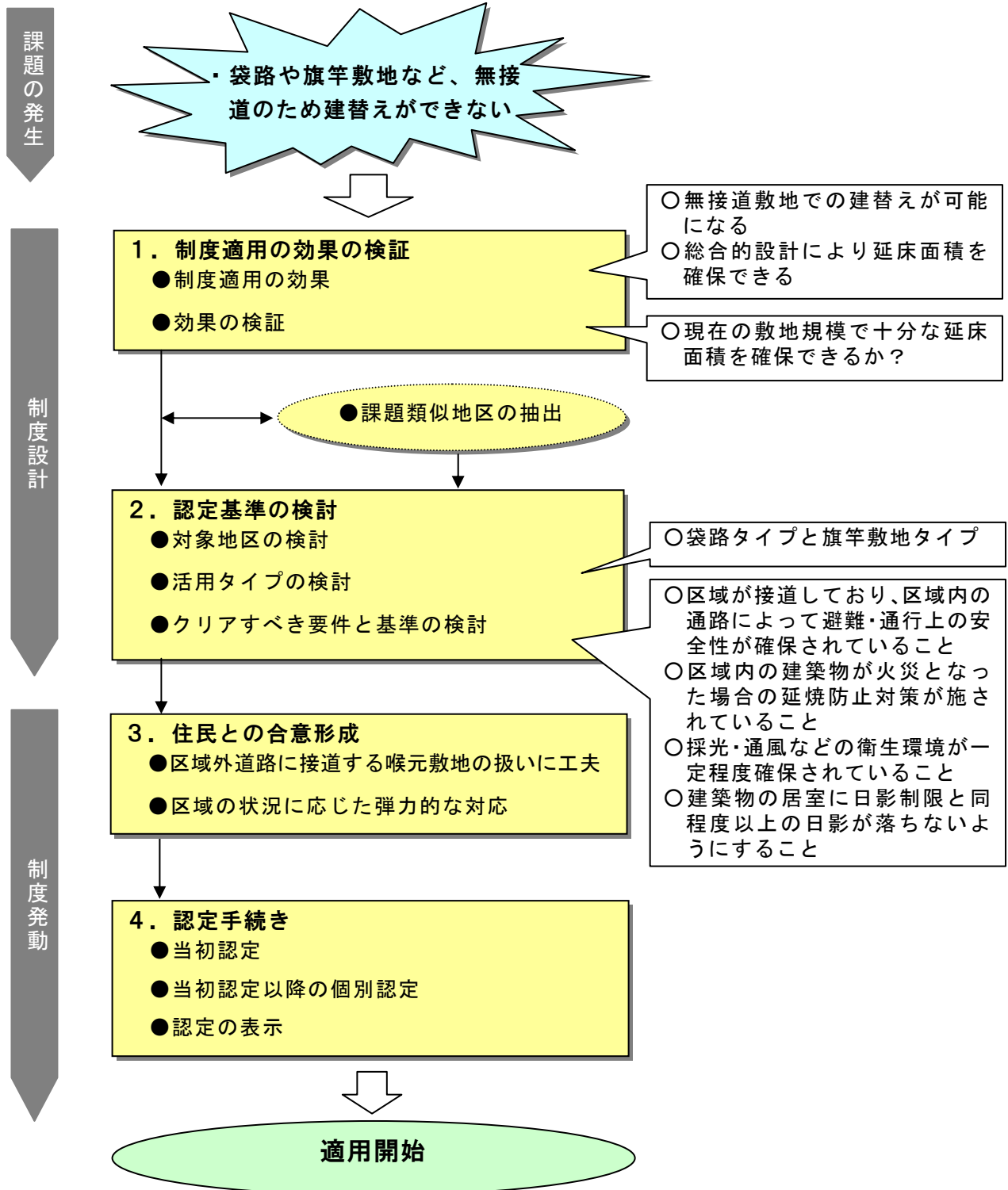


図 3-26 連担建築物設計制度の適用までの標準的な手順

### 3) 認定基準作成の考え方

#### (1) 制度適用の効果の検証

連担建築物設計制度を活用するためには、まず、「認定基準」を作成しておく必要があります。実際には、認定基準を検討・作成する契機は、具体的な課題区域の改善という密集市街地整備上の必要性や、建替えることができない地権者からの相談に応える場面などが考えられます。

いずれにしても、新しく認定基準を作成するためには、具体的に課題となっている区域を素材として、連担建築物設計制度の認定基準の骨格を検討します。ケーススタディの目的は、制度適用による効果を検証し、併せて認定基準の内容が区域の安全、防火、衛生の性能を確保する上で十分かどうかを検討することにあります。

また、行政区域内のさまざまな地区の条件を想定した認定基準として設計する必要があるため、先行する特定行政庁での考え方も参考にしながら、複数のモデル区域で検討することが望ましいでしょう。

#### ①制度適用の効果

##### ●無接道敷地での建替えが可能になる

密集市街地において連担建築物設計制度を適用することの最大の効果は、敷地に道路が接しておらず建替えることができない無接道敷地での建築が可能になることです。

この場合の無接道敷地とは、①建築基準法上の道路に接続していない敷地、②建築基準法上の道路に接しているも、接道長が2mに満たない敷地、のいずれかが該当します。

ただし、接道している敷地であっても道路を廃道すれば連担建築物設計制度を適用することが可能です。現に大阪市法善寺横丁地区では、このような廃道を行って連担建築物設計制度を適用しました。

##### ●総合的設計により延床面積を確保できる

連担建築物設計制度では、通路幅、建築物の用途（の許容範囲）・配置や各部分の高さ、隣接する建築物相互の開口部の位置など、適用区域内の建築物の相互関係を規定する各種のルールをセットで定める総合的設計を行います。

そしてこの総合的設計の中で、全体として安全上、防火上、衛生上支障がなければ、接道敷地に通常適用される各種の規制の緩和を適用でき、そのことにより通常の建替えよりも大きな延床面積を確保することが可能になります。例えば、区域内の通路部分を敷地面積に算入できること、道路斜線制限が適用されないため道路斜線制限よりも緩いルールにすることも可能なこと、区域内の敷地間で容積率等の移転が可能なことなどは連担建築物設計制度ならではの効果です。無接道敷地の救済策には、次章で紹介する43条ただし書許可もありますが、連担建築物設計制度の方が総合的設計を行う分、計画の自由度が高く、一般的には確保できる延床面積も大きくなります。

こうした延床面積の確保のしやすさは、密集市街地に多い狭小敷地での建替えにとって有利に働くでしょう。

なお、連担建築物設計制度の適用には、このような総合的に設計した区域計画・建築計画について区域内の全権利者が合意することが条件となっており、当面建替える

予定がない権利者もいる中で、将来の計画に合意が得られるかどうか大きなハードルとなっています。ただ、無接道の区域では建替えが困難であるということは、全ての権利者に共通の条件であり、制度適用のメリットを具体的に提示していけば、理解していただくことも十分可能ではないかと考えられます。

## ②効果の検証

### ●現在の敷地規模で十分な延床面積を確保できるか？

無接道敷地で建替えが可能になることは、検証してみるまでもない効果であると言えますが、もう1つの延床面積確保の効果については、実際の課題地区の敷地で検証してみる必要があるでしょう。

例えば、極めて小さい敷地が連担した場所では、どんなに合理的なルールにしても敷地の小ささから居住者が必要とする延床面積を確保できなかつたり、反対に延床面積を増やしたいがためにルールを緩めすぎて、安全、防火、衛生上支障が出てしまう可能性があります。そのような場合には、個別の建替えによる手法は諦め、共同化など別の手法を検討せざるを得ないと考えられます。

### ○課題類似地区の抽出

上記の課題地区以外に、似たような課題や特性を持った類似地区が行政区域のどこにどの程度存在するかを把握し、幾つかの典型地区を抽出して同時に検討を行うことができれば、認定基準の妥当性や汎用性を高めることができます。

連担建築物設計制度の適用に適した地区の特徴としては、無接道敷地であることが代表的ですが、ほかにも敷地規模が小さいこと、建替えが進んでいないことなどが考えられます。実際には、無接道かどうかは判断するのはなかなか簡単ではないのですが、表3-19のような情報や指標を使えばおおよその候補地区は抽出できるでしょう。あとは候補地区の実態を詳しく調べ、無接道かどうかを判定するなどして、検討対象とする典型地区を選定することになります。

表 3-19 課題類似地区の抽出に有効な図面や指標の例

種 類	指 標
道路基盤	○道路種別現況図／○道路幅員現況図
敷地	○狭小敷地（100 m <sup>2</sup> 未満、60 m <sup>2</sup> 未満等）分布図／○平均敷地面積／○狭小敷地率
建物	○構造別建物現況図／○老朽建物分布図／○平均建ぺい率／○棟数密度／○老朽建物率／○木造率

ただし、特定地区での連担建築物設計制度の適用にあたって、こうした丁寧な検討が不可欠というわけではありません。大阪市の法善寺横丁地区のように、特定地区だけでルールを検討して適用した事例もあります。特定地区または少数の類似地区の検討でひとまずスタートさせ、その後適用事例が増える中で次第に基準を充実させるという方法も実践的でしょう。

## (2) 認定基準の検討

### ①対象地域の検討

連担建築物設計制度は、自己完結型の総合的設計であるため、区域要件に合致すれば、どこでも活用可能な制度として組み立てられています。しかし、特定行政庁によっては、連担建築物設計制度を都心型と密集市街地整備型に分けて活用するなど、まちづくり政策上の視点から、本制度の適用可能地域をあらかじめ面的に限定しているところもあります。

また、連担建築物設計制度の密集市街地における適用は、通路にしか接していない敷地の接道条件を満たすことに目的があるので、道路空間の確保に係るこれまでの建築行政の運用や、他のまちづくり誘導手法等との関係を特定行政庁ごとに整理し、連担建築物設計制度の役割分担を明確にしておく必要もあります。このとき、適用可能な手法は、互いに重なり合う場合もあり、最終的な手法選択は住民合意のしやすさに収斂していくとも言えます。

#### 【対象地域の基準例】

対象地域を限定している事例は少ない。

荒川区は、東京都防災都市づくり推進計画における(旧)重点整備地域(現整備地域)としているが、結果として工業系用途地域以外のほぼ区全体となっている。

### ②活用タイプの検討

連担建築物設計制度の活用タイプは、密集市街地では次の2つが典型的であると考えられます。これらのタイプの違いを考慮しながら、以下の具体的な基準を検討していく必要があります。

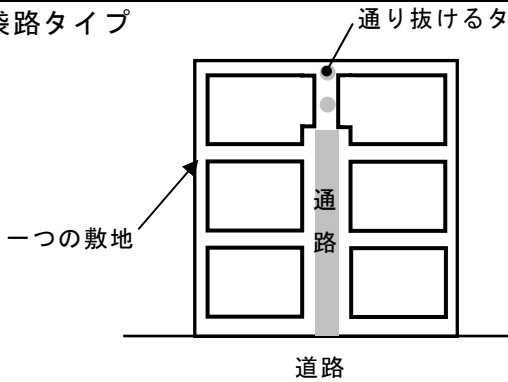
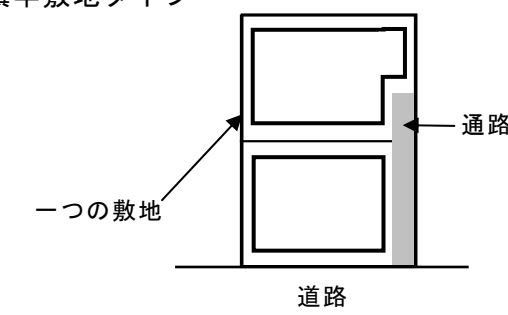
活用タイプ例	効果
<p>袋路タイプ</p> 	<p>建築基準法上の道路でない通路にしか面していない一団の土地を一つの敷地としてみなし、区域全体が接道することにより、建替えが可能になる</p>
<p>旗竿敷地タイプ</p> 	<p>旗竿敷地の竿の部分(敷地延長)の幅が2m(敷地が縦に3つ連なる場合は4m)に満たない奥の敷地では建替えができないが、道路に面する敷地を含めた区域を対象に連担建築物設計制度を適用することにより、建替えが可能になる</p>

図 3-27 密集市街地における連担建築物設計制度の活用タイプ

### ③クリアすべき要件と基準の検討

連坦建築物設計制度を適用するためにクリアすべき要件は、次の4点です。

- a. 【安全】 区域が接道しており、区域内の通路によって避難・通行上の安全性が確保されていること
- b. 【防火】 区域内の建築物が火災となった場合の延焼防止対策が施されていること
- c. 【衛生】 採光・通風などの衛生環境が一定程度確保されていること
- d. 【衛生】 建築物の居室に日影制限と同程度以上の日影が落ちないようにすること

aのうち、「区域が接道していること」のみが区域に対して課す要件で、ほかは全て当該区域内の建築ルールとなります。

図 3-28 は、4つの要件に対応する建築基準法施行規則の規定と建設省通知（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号）に示された考え方を整理したものです。以下では、これらを基本としながら、通知等で触れられていない部分も含めて、より詳細に解説していきます。

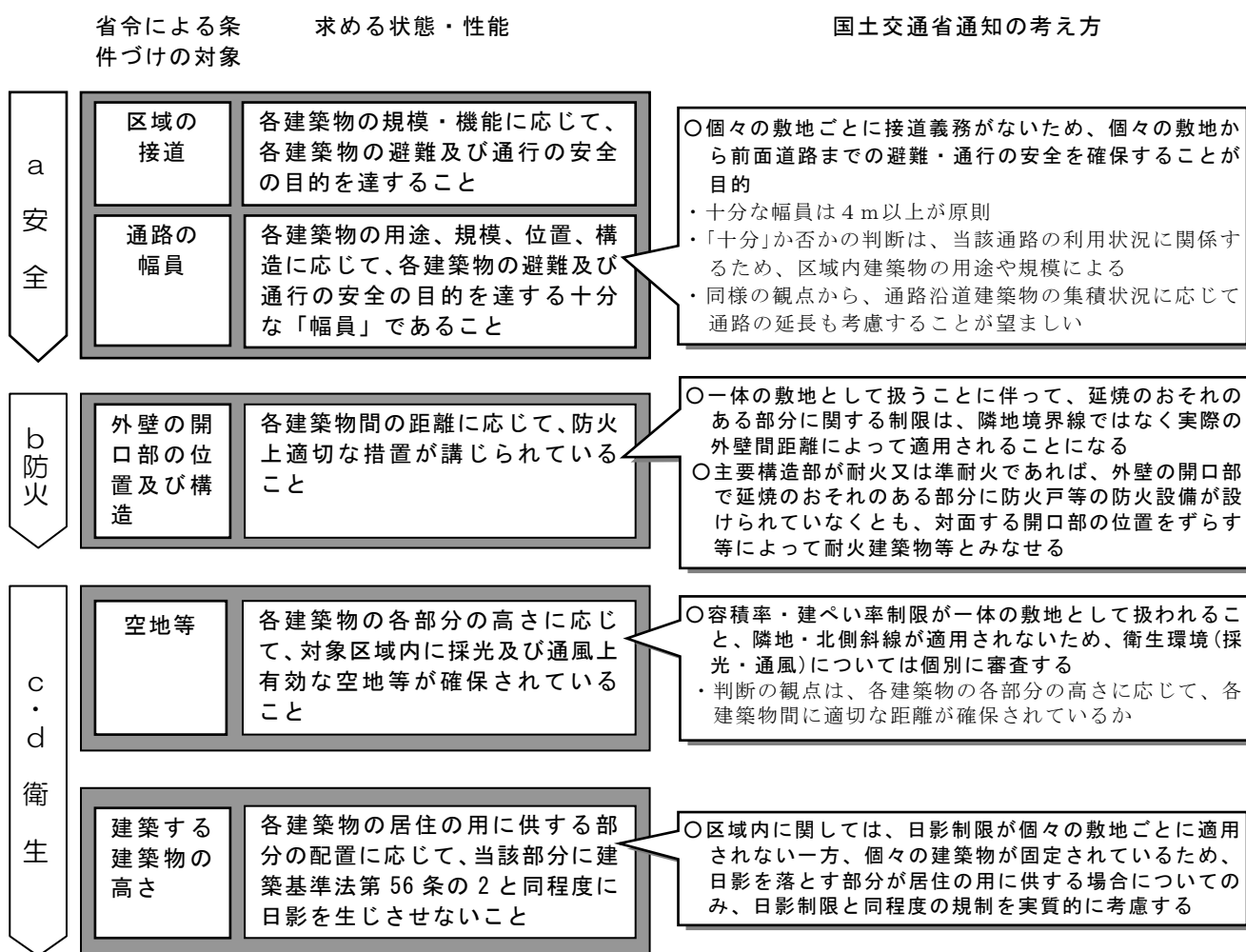


図 3-28 施行規則や通知に示された各要素に求められる性能

#### a-1. 区域が接道していること（適用区域に課す要件）

建築基準法や建設省通達（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号）では、連担建築物設計制度を適用することができる区域については、通路が道路に接続するものであることのほか、道路を含まない区域であること、および土地所有者等の全員同意が必要であることが要件とされています。

密集市街地を対象とした連担建築物設計制度の認定基準の事例では、既存の通路があることを前提としたものが多く、区域の要件としては、規模、区域の接道要件、既存通路の幅員や行き止まりである場合の通路延長の上限を定めているのが一般的です。

これらのうち通路については、次の「a-2. 【安全】」のように建替え後の通路の要件を明確に定めておけば、既存通路については幅員等の要件を設定しない、あるいは明確な通路がない場合でも適用できるようにすることも考えられ、その方がより活用しやすい制度となるかもしれません。

以下では、特定行政庁によってやや幅のある、区域の面積要件と接道要件についてやや詳しく説明します。

#### ○区域の面積要件について

区域の面積要件については、特定行政庁の認定基準によって規定ぶりも様々ですが、大きく次の3タイプに分けられます。

- 1) 面積の下限を設定 … 東京都、神奈川県、大阪府、等
- 2) 面積の上限を設定 … 荒川区、大阪市
- 3) 面積要件設定せず … 埼玉県、京都市、神戸市、広島市、等

1)の面積の下限を設定するタイプでは、市街化区域における開発許可の面積要件等に合わせ原則500㎡以上としている例が多く見られます。これは、連担建築物設計制度が、開発許可と同様の計画的な市街地整備手法の一つとみなされているためではないかと考えられます。連担建築物設計制度の特長は、建築物群や通路ネットワークの設計の自由度が高い点にあり、この自由度は区域面積が大きい程高まるわけですが、開発許可で計画的で望ましい水準の開発に誘導するのに要する区域面積が500㎡以上であるならば、連担建築物設計制度により開発許可並みの環境水準を実現するのにも、開発許可と同程度の500㎡以上の面積がないと必要な設計の自由度が確保できない、という判断に基づいているものと推察されます。ただし、1)のタイプでは、区域内の敷地数や建物階数の制限、既成市街地の環境整備への寄与等を条件に、向こう三軒両隣程度の500㎡未満の区域でも適用が可能となるような特例がほとんどの場合で設けられています。

2)の面積の上限を設定するタイプでは、1)とは逆に、開発許可の対象外となる500㎡未満に設定されています。この根拠として、まず、連担建築物設計制度で実現される市街地の環境水準は、担保力のある建築基準法上の道路が築造される開発許可よりも低いと判断されていることが考えられます。開発許可の対象となる区域面積500㎡以上のものまで連担建築物設計制度の対象とはしたくない、これらは開発許可に誘導して市街地の環境水準を向上させたい、連担建築物設計制度は開発許可から漏れる区域での救済的な適用に限定したい、という政策意図が窺われます。もう一つの根拠としては、連担建築物設計制度の仕組み上、当初認定と異なる建築とする場合は、その一つ一つの建築計画について、地権者全員同意による再認定（新規認定）か、一敷地内認定建築物以外の建築物としての認定のいずれかが必要となること、また総合的な設計によることから事後の建築違反を外観からだけでは発見しにくいこと等、区域面

積が大きくなると事後に適法状態を安定的に管理することが飛躍的に難しくなることが挙げられます。1)の特例において区域内の敷地数に上限が設けられているのも、このような行政実務面への配慮が理由の一つであると思われます。

なお、3)の面積要件を設定しないタイプでは、一定の区域面積を有し区画形質の変更を伴う場合には、別途開発許可の技術基準を満たすことを求めたり、あるいは連担建築物設計制度は適用対象外として開発許可のみの対象とする例が見られます。

以上の考え方を参考に、設計の自由度と、事後の区域管理の容易性とを総合的に勘案し、特定行政庁が所管する市街地の特性に応じた区域面積要件を設定することが望ましいでしょう。

## ○区域の接道要件について

ほとんどの基準例では、建築基準法上の道路にも接するいわゆる喉元敷地を区域に含めることを前提としていますが、京都市では、通路の幅員が全長にわたって2 m以上であることという規定しかなく、喉元敷地は、敷地全体ではなく通路部分のみの区域参加も可能になっています。

この喉元敷地を区域に含めるかどうかは、後で詳しく述べるように住民合意の面からも大きなポイントであり、慎重な検討が望まれます。

また、区域が全体として接する道路の要件については、当然、建築基準法上の道路であることが必要ですが、避難の安全性を考慮すれば、4 mを超える幅員があることが望ましいと言えます。ただし、あまり条件を厳しくすると、適用できる場所が限定されてしまうことも考慮すべきでしょう。

### a-2. 【安全】区域内の通路によって、避難・通行上の安全性が確保されていること

建築基準法施行規則第10条の17第一号では、「対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、当該建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものを設けること」とされています。

連担建築物設計制度では、個々の敷地ごとには接道義務を満たす必要はありませんが、区域内のいずれの建築物においても避難・通行上の安全性が確保されていなければなりません。その基本的な考え方は、建設省通知（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号）によれば「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、当該建築物から前面道路に通じる十分な幅員を有する」通路であって、「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」と示されています。

これは、区域内の建築物の属性を考慮して、当該通路の幅員、当該通路の道路までの距離、当該通路の配置を総合的に判断できることを示しています。

たとえば「十分な幅員」について、通知では「原則は4 m以上」としながらも、「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、……避難及び通行の安全性が確保可能な場合にあっては、この限りでない」とし、その計画内容によっては4 mによらないことが可能とされています。具体的には、区域内の建築物の床面積の合計が小さい場合や、建築物に防火措置が施されている場合などが考えられます。

通路の延長については、35mや50mなど上限を定める事例が多くなっていますが、通り抜けできる場合は上限を定めない事例や通路幅によって上限を変えている事例もあります。京都市では通路の終端が区域の境界線に接することを求めており、将来的



に通り抜けを実現する可能性を確保しています。

○ 終端を開くことで2方向避難の可能性を確保

× 通路が塞がれてしまう。

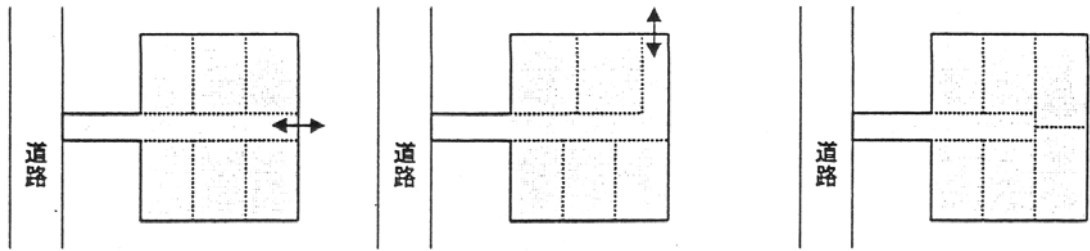


図 3-29 京都市の通路形態の考え方

また、建築物の用途・階数については、事例では、2階建て以下の専用住宅に限定するものが増えていますが、沿道建築物から発生する交通量（歩行者量）に見合った通路の通行機能が確保できていることが重要であるため、必ずしも定型的に用途を限定しなくてよいかもしれません。

なお、以上については、43条ただし書許可の考え方との整合性や差別化が求められると考えられるため、十分に意識しながら検討する必要があります。

**【整備される通路の基準例】**

通路幅：4m以上とするものが多いが、2m以上、2.7m以上、既存幅以上と多様。ただし4m未満としている場合でも、通路を挟んだ建築物の外壁間の空間幅は4m以上を求めているものが多い。多くの認定基準では、通路とは別に通路に面する外壁間の距離(空地・空間)を定めており、例えば京都市では、通路を「常時開放すべき部分(共有通路)」とし、通路に面する外壁間の空間を「庇を出したり容易に撤去できる植木鉢等は置いてよい部分(壁面後退部分)」という文言で説明している。なお、京都市では、すべての建築物の階数が1又は2である場合に限り、外壁間の距離は3m以上でよいとしている。

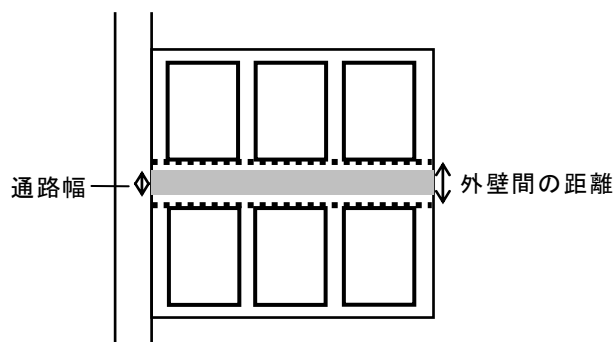


図 3-30 通路幅と外壁間距離の違い

通路延長：行き止まりを不可とするもの、行き止まりである場合はその延長を規定するもの(20m、35m、50mなど)がある。

用途：専用住宅に限定するものが多い一方、特に限定しないものもある。

**b. 【防火】区域内の建築物が火災となった場合の延焼防止対策が施されていること**

火災時に区域内で延焼が促進されることがないように、建築物の防火構造を準耐火建築物以上としたり、延焼に対して弱点となる開口部の位置を対面しないようずらすなどの対応が必要です。「a-2.【安全】」で述べた通路の幅や延長に関する取り決めは、消防活動の確保の面からも、重要であると言えます。

建築物同士の外壁間の距離はできるだけ離すことが望ましいですが、大阪市の法善寺横丁のように、建物の構造が耐火建築物であることによって、通路を挟んだ建築物の外壁間距離を最低限の2.7mまで狭めている事例もあります。

また、建築基準法第86条の4では、外壁の開口部に対する制限の特例として、主要構造部が耐火又は準耐火構造である建築物は、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備を設けなくても、特殊建築物の構造に関する規定（建築基準法第27条）や準防火地域内における構造の規定（建築基準法第62条第1項）を適用する際に、耐火建築物又は準耐火建築物とみなすことができるとしています。連担建築物設計制度を適用しない通常の建築行為では、隣接地に立地する建築物の規模、形状、位置等を具体的に想定できないため、隣接地のどこで火災が発生したとしても延焼を受けずに建築物の安全性を確保するために開口部の防火設備等の設置が義務づけられていますが、連担建築物設計制度では、区域内の既存建築物を前提として、近接する建築物の開口部が対面しないように開口部の位置をずらすなど、相互に設計調整すれば、必ずしも開口部に防火設備等の設置を設けなくても良いとされています。

区域が防火地域や準防火地域に指定されていない場合であっても、区域内で一定の防火性能を確保するという考え方から、このような建築物の構造、外壁間の距離、開口部の位置等に関するルールの適用を検討していくことが望まれます。

**【建築基準例】**

階数・高さ：3階以下、10m未満が多い。

構造：準耐火建築物以上又は耐火建築物を求めるものが多い。

空地：通路沿いに対面する外壁間距離4mとするものが多い。

ただし、沿道が耐火建築物であることや通路延長が短いことを条件に、4m未満とすることもあり得る。

**c. 【衛生】採光・通風などの衛生環境が一定程度確保されていること**

区域内では、容積率・建ぺい率制限が個々の敷地ごとに適用されず、また隣地斜線制限及び北側斜線制限が適用されないため、衛生環境、特に採光・通風等が確保されないこととなるおそれがあります。この代替として、建築基準法施行規則第10条の17第3号は「対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、当該対象区域内に採光及び通風上有効な空地等を確保すること」を求めています。

例えば図3-31のように、開口部のない外壁同士を接近させるゼロロット的な手法を採用すれば、開口部を有する側の前面には、総合調整されずに各建築物が勝手に建った場合と比べて、より多くの空間を確保できると考えられます。

また、巻末の参考資料に示すように、建築物の上層階を壁面後退させることは、それより下にある階の採光条件を改善する上で、たいへん有効な手法です。

なお、認定を受けた建築物に対する採光規定の適用における「有効な部分の面積（建築基準法第28条第1項、同施行令第20条）」の算定については、隣地境界線からの距離に替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になっています（建設省通知（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号））。

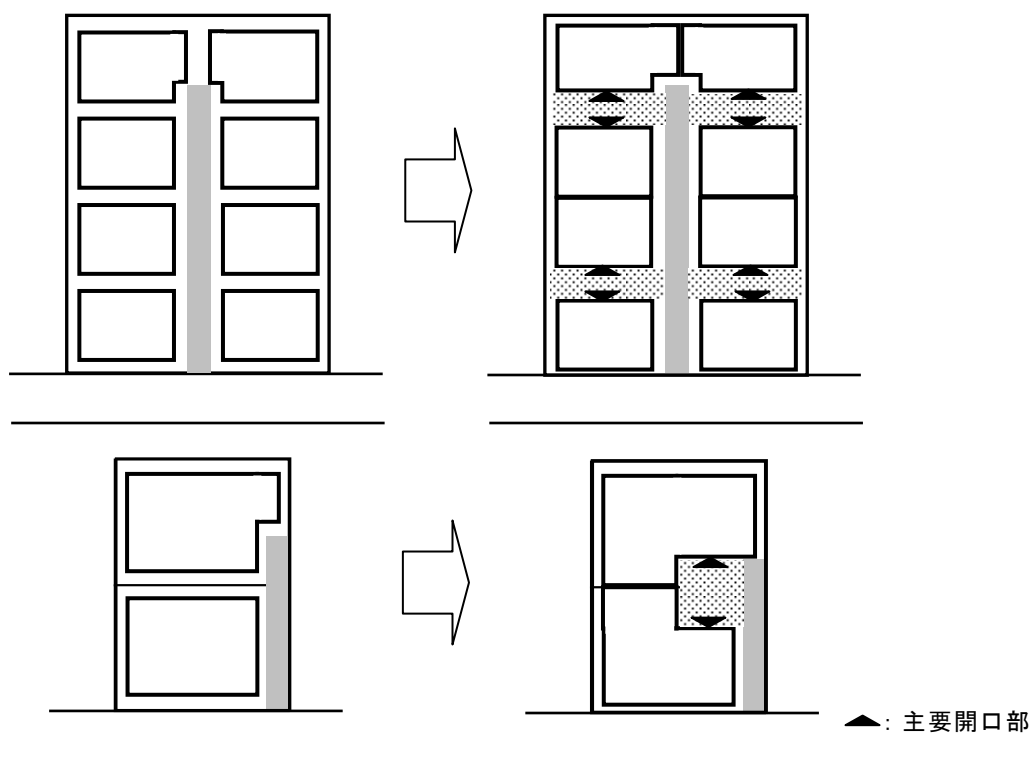


図 3-31 ゼロロットを活用した空地の集約のイメージ

**【運用基準例】**

外壁後退：3階部分では、通路の中心から3mの外壁後退（大阪市）

d. 【衛生】建築物の居室に日影制限と同程度以上の日影が落ちないようにすること

○区域内の日照への配慮

区域内の日影制限も個々の敷地ごとには適用されないため、十分な日照が確保されなくなるかもしれません。

連担建築物設計制度を適用しない通常の日影制限では、隣敷地に建築される建築物の用途や開口部の位置が確定していないため、隣接建築物の状態に関わりなく、敷地境界線を基準として制限が適用されます。

一方、連担建築物設計制度では、区域内の隣接する各建築物の位置や用途等があらかじめ確定しているため、日影が生じる部分が倉庫や作業場である場合には、日影を生じさせることに問題はありません。しかし、「居住の用に供する部分」については、日影制限の水準は確保されていなければなりません。もちろん、「居住の用に供する部分」であっても開口部のない壁面であれば、日影が及ぶのは差し支えないわけです。

また、「法第56条の2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とする」と（建築基準法施行規則第10条の17）とは、連担建築物設計制度の適用区域内の建築物は、あらかじめ配置や高さが分かっているため、複合日影図を描くことにより、適用区域が存する日影制限対象区域の目標日照時間を確保可能であることが確認できればよいと考えられます。

もともと、例えば第一種住居地域であれば、日影制限では高さ10mを超える建築物の日影だけが問題とされており、連担建築物設計制度の適用区域内でも高さ10m以上の建築物についてだけ問題にすればよいと考えることは可能です。しかし、あらかじめ建築物の配置や用途を調整できる仕組みである利点を生かして、密集市街地で問題

となる高さ 10m未滿の 2～3 階建ての建築物同士の日影についても、一定水準の日照が確保できるよう制限を行うという視点があってもよいと考えられます。

### ○区域全体への日影制限の適用

区域内の個々の敷地に日影制限は適用されませんが、区域としては、区域外との関係で日影制限が適用されます。区域が低層住居専用地域内で軒高が 7 m を超える建物や 3 階建て以上の建物を建てる場合や、低層住居専用地域以外であっても高さ 10m を超える建物を建てる場合には、日影制限が適用されます。

密集市街地は低層住居専用地域以外であることが多く、また認定基準の例では階数を 3 階以下に定めているものがほとんどであるため、区域全体への日影制限は適用されないことが多いと考えられますが、仮に日影制限が適用された場合には、区域内の複数敷地を一体として扱うため、日影は複合日影で判断されますので、通常の一敷地毎の場合よりも日影制限が厳しく働くことに注意が必要です。

## (3) 住民との合意形成

- 区域外道路に接道する喉元敷地の扱いに工夫が必要
- 区域の状況に応じた弾力的な対応

### ●区域外道路に接道する喉元敷地の扱いに工夫が必要

適用区域外の道路に接道する、いわゆる喉元敷地を適用区域に含めることを必須とするか否か、また喉元敷地を区域に含める場合には、当該権利者の協力を得るための条件提示が可能かどうか、区域の合意形成における大きなポイントとなります。

喉元敷地はすでに接道しているため、連担建築物設計制度の区域に取り込まれることは、通常、当該敷地の権利者には権利の制約と受け取られます。これは 4 m 以上の道路と二項道路の両方に接する角地において、二項道路後退が進みにくいことと似ています。

こうした喉元敷地の合意を得るためには、当該敷地に対して、発生する制約以上のメリットを認定基準・区域計画の中で提示していくことが重要でしょう。

### ●区域の状況に応じた弾力的な対応

喉元敷地だけでなく、極めて小さな敷地など、連担建築物設計制度の認定基準を当てはめると建替えが難しくなる敷地が区域内に存在する場合には、当該敷地に対して認定基準を一部緩和したり、容積移転を活用するなどの弾力的な対応が望まれます。

京都市で連担建築物設計制度を実際に適用した事例では、通路からの斜線制限の緩和、床面積の移転、敷地同士での壁面後退についての調整（片方だけが後退することになった）などの柔軟な運用を行うことで、実現に至っています。

(参考：小浪晋・岩田賢治・赤崎弘平 (2002) 「京都市における連担建築物設計制度の初動的運用実態」『都市計画論文集』 pp. 385-390)

### 【喉元敷地の同意を得るための工夫 ①】

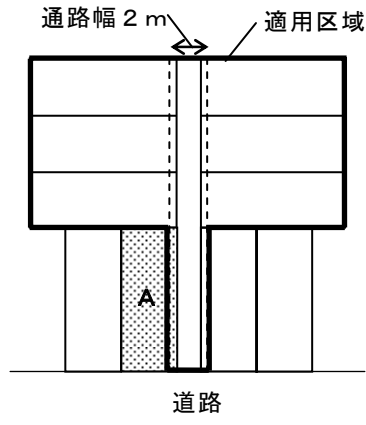
特定行政庁の認定基準の中には、奥の敷地から喉元敷地へ容積を移転することを可能としている例がある。

### 【喉元敷地の同意を得るための工夫 ②】

京都市では、通路幅員を一般敷地の接道長と同様の2mとし、区域の最小接道長をこの通路幅員2mとしている。これにより、喉元敷地の区域参加は、敷地全体でなく通路部分のみとすることが可能になる。

この京都市の例は、あくまでも地域特性(喉元敷地と奥の敷地の形態の違い)を考慮した結果であることに留意する必要がある。この区域では、通路幅員を最小とすることが、喉元敷地の建築可能範囲の縮小を回避することに繋がる効果となっているものであり(この地域では、建築基準法の制定によって集団規定が適用され既存不適格建築物になった建築物を救済するという政策的な意味を有している)、一概にいずれの地域でも推奨されるものではない。しかし、建築計画において、安全上、防火上、衛生上支障がない状況が確保できるのであれば、このような区域の取り方も一考に値すると考えられる。

(参考：金・高見沢(2005)「密集市街地整備のための連担建築物設計制度の運用に関する研究」『都市計画論文集』pp.91-96)



京都市では、喉元敷地が道路に対して細長く(狭い間口・深い奥行きで)接しているケースが多いため、通路幅員を大きくすると、喉元敷地の建築可能範囲が著しく低下する。

そのため、通路の最小幅員(区域の接道長)を2mとし、喉元敷地は通路部分のみの参加でも可能としている。

つまり図3-32のA敷地は、2mの通路部分を避けさえすれば、認定区域外となるため、自由に建築することができる。

図3-32 京都市の区域設定の考え方

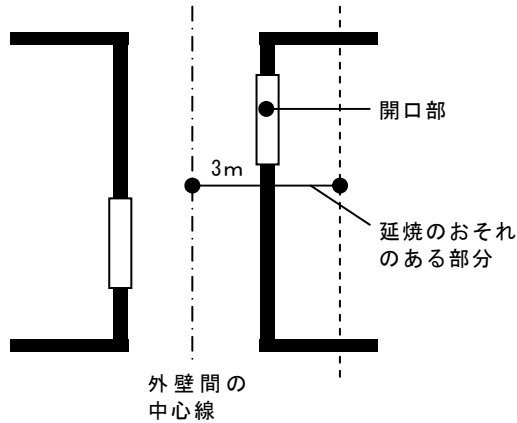
### 【喉元敷地の同意を得るための工夫 ③】

荒川区では、喉元敷地に対して建築費の一部を補助する制度を用意している。

**【連担建築物設計制度と連動して適用される特例措置】**

連担建築物設計制度には、以下に示す特例が別に法令で措置されています。1. 及び 2. の特例は、いずれも区域内の建築物について具体的に設計調整されていることからなされる措置で、連担建築物設計制度と併せて適用することが関係権利者のメリットになります。

◆ 1. 外壁の開口部に対する制限の特例(建築基準法第 86 条の 4)

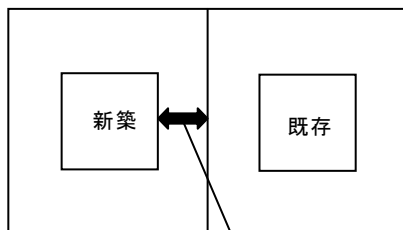


耐火建築物・準耐火建築物は、主要構造部の構造に加えて、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等の防火設備の設置を求められますが、連担建築物設計制度は、相互に開口部の位置をずらす調整が行えるため、防火戸等が設置されていなくても、耐火建築物又は準耐火建築物とみなすこととされています。

図 3-33 開口部の位置をずらすことによる特例

◆ 2. 採光規定の合理化(建築基準法施行令第 20 条)

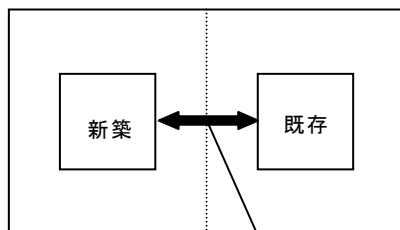
【通常の場合】



敷地境界線からの距離で算定

連担建築物設計制度の区域内では、隣接する建築物相互の位置関係が具体的に確定され、設計調整されているため、採光に有効な部分の面積の算定方法について、隣地境界線からの距離による方法に替えて、その外壁間の実際の距離による方法を適用できます。

【連担建築物設計制度を適用した場合】



外壁間の距離で算定

図 3-34 採光規定の合理化

◆ 3. 附属する自動車車庫の規制の合理化(建築基準法施行令第 130 条の 5、第 130 条の 5 の 5、第 130 条の 7 の 2、第 130 条の 8、第 138 条)

建築基準法第 48 条の用途制限は特例対象規定にはなじまないため、個々の敷地ごとに適用されますが、附属自動車車庫については、個々の敷地ごとの制限を越えて一定規模まとめて設置することができます。密集市街地では、この特例措置の必要があるケースは少ないと考えられますが、仮に自動車車庫を集団で設けることがあるとすれば、本規定の活用が可能です。

## (4) 認定手続き

### ①当初認定

連担建築物設計制度によるルールの合意形成ができれば、建替えをしようとしている住民が申請者となって、区域と建築物の認定を受けるための申請を特定行政庁に提出します。この申請に当たっては「区域内の土地所有権・借地権を有する者全員の同意を得ること」が必須要件です。

全員同意が必須である理由としては、複数建築物相互の関係を個別に審査する必要があることや、建築計画が固定される必要があることなどがあります。

連担建築物設計制度の認定が行われると、区域を公告し、適用区域等を表示した図書の整備を図るとともに、特定行政庁の事務所に備えて一般の縦覧に供することになっています。

### ②当初認定以降の個別認定

時間を経て区域内で建替えや新たに別の建築物を建築しようとする場合は、先に認定された建築物も含む区域全体の既存建築物の位置及び構造が設計の前提条件となっており、建築確認とは別に認定を受ける必要があります。

ただし当初認定と異なって、改めて全員同意は必要ありませんが、この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(関係権利者に対し説明会を開催した、等)を記載した書面提出が求められます。

なお、公告区域を全部含む認定が新たになされる場合、新規の認定によって従前の認定は失効します。

### ③認定の標示

原則として、適用区域内の通路などに、適用区域と各建築物が認定を受けたものであることを標示することになっています。

これは、法に基づく認定であることを示す意味のほかに、不動産売買等によって所有者等が代わった場合に、連担建築物設計制度による区域のルールが引き継がれ、トラブルを未然に防止する役割もあります。

なお、連担建築物設計制度は宅地建物取引業法における重要事項説明の対象になっており、これによっても取引の安全性の確保とトラブルの防止を図ろうとしています。

◆コラム：近隣まちづくり計画の策定を通じたコミュニティの醸成

(協力：荒川区住環境整備課)

荒川区では、木造密集市街地の防災性の向上を図るため、密集住宅市街地整備促進事業・都市防災不燃化促進事業・防災生活圏促進事業・細街路拡幅整備事業など様々な事業を導入し、防災まちづくりに取り組んできた。しかしながら、不接道敷地における建築物の建替えは建築基準法（以下「法」という。）上不可能なため、築30年以上の老朽木造家屋が建替え更新もなく放置されている状態にある。そうした中、平成10年の建築基準法改正により、法第86条第2項の連担建築物設計制度が創設された。この制度は、一団の土地を同一敷地内にあるものとして公告認定を行い、「特例関係規定（一般規定の弾力的運用）」を適用し、不接道敷地であっても合法的な建替えを可能とするものである。

公告認定区域内で建築行為を行うためには、法第86条第6項に計画策定と計画区域内にある土地の所有者等の同意を得て当該計画の認定を受けなければならないことが定められている。そこで区は、同制度を活用し、国土交通省令及び法第43条第1項ただし書許可審査基準、細街路拡幅整備事業など他の事業制度との整合を図り、区独自の認定基準を定め、「近隣まちづくり推進制度」を創設した。

本制度は、法上建替えが可能な接道敷地と、不可能な不接道敷地の方々が話し合い、協調建替え等のルールを定めた近隣まちづくり計画を住民自らが作成し、区の承認・法に基づく認定を受け、建替えを順次行っていく仕組みになっている。

この計画策定を住民主体で行うことにより、住民一人ひとりの防災まちづくり全般に関する意識啓発としての効果と、計画の策定過程において住民間の相互理解を深め、地域コミュニティの醸成を図ろうとするものである。

また、認定区域外の住民との公平性を保ちながら法規制の弾力的運用と支援を行うことで、住民の持つ住環境改善パワー（合意形成努力等）に期待しようとするものである。

住民同士が話し合いにより計画を策定し、この計画案を周辺住民に対して説明することを義務付けるとともに、計画の実現を担保するため、計画の継承・通路の維持管理等を内容とする「近隣まちづくり協定」の締結を定めている。

▷ 詳細は第V部事例7を参照



## 4) 認定基準の例

これまで述べてきた認定基準の設定の考え方と、事例等における認定基準の具体的な設定例を表で整理します。これらはあくまで例示であり、この通りにしなければならないというものではないことに注意して下さい。

表 3-20 連担建築物設計制度の認定基準の例

構成	基準設定の考え方、根拠 (●は必須事項)		具体的な基準例	
			京都市<袋路再生>※	他の事例
対象地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>自己完結型の総合的設計を行うため、必ずしも限定する必要はないが、密集市街地型の基準とするため、何らかの形で密集市街地を定義して、その中だけで適用することも考えられる</li> </ul>		(下記の「現に存する通路」を、原則、建築基準法適用時に建築物が立ち並んでいるもの、とすることで、実質的に都心部(都心4区)に限定している)	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に限定していないものが多い</li> <li>荒川区では、東京都防災都市づくり推進計画の整備地域に限定</li> </ul>
適用区域	範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築基準法上の道路でない通路に接する全ての敷地を含むことが基本(建築基準法上の道路であっても廃道すれば適用可能)</li> <li>●区域内に道路を含むことはできない</li> <li>避難、通行、消防活動等に支障がないと判断される場合には、合意形成のしやすさも考慮して、喉元敷地を区域から外すことも考えられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現に存する通路を含みそれに面する連続した一団の土地</li> <li>この通路に接するすべての敷地を含むこと(明確な規定はないが、喉元敷地は区域から外れることが可能)</li> </ul>	
	面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の設計の自由度を確保するため面積に下限を設ける考え方と、開発許可との棲み分けや、合意形成と事後の区域管理の容易性などを配慮して、面積に上限を設ける考え方がある</li> </ul>	(特に規定なし)	<ul style="list-style-type: none"> <li>500㎡以上とするものが多い(東京都、大阪府等)が、多くは一定の条件により500㎡未満も認めている</li> <li>500㎡未満(大阪市、荒川区等)</li> </ul>
	区域の設道	<ul style="list-style-type: none"> <li>●避難、通行、消防活動等に支障がないよう、区域及び通路は建築基準法上の道路に接続することが必要である</li> <li>上記活動の十分な確保には一定以上の性能を有した道路に接続することが望ましい</li> <li>喉元敷地が区域に含まれるよう、接道長の規定を設けることも考えられる</li> </ul>	(特に規定なし)	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築基準法上の道路に4m以上接道(荒川区)</li> <li>区域面積が3000㎡未満の場合は、区域の外周の1/4以上が幅員6m以上の道路に接すること(東京都)</li> </ul>
通路	幅員延長	<ul style="list-style-type: none"> <li>●避難、通行、消防活動等に支障がないよう、建築物の用途、規模、位置、構造、各建築物から前面道路までの距離に応じて、十分な幅員を確保することが必要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅員は全長にわたり2m以上であること(外壁間距離は4mだが、緩和がある)</li> <li>延長は50m以下(有効な形で通り抜けできる場合を除く)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通路幅を4m以上とするものが多いが(東京都、大阪府等)、外壁間距離で4m確保するものも多い(荒川区等)</li> <li>原則、通り抜けできること(埼玉県)</li> </ul>
	配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難、通行、消防活動等に支障がないよう、区域内の動線は円滑に処理されることが望ましい</li> <li>できれば二方向避難が確保されていることが望ましいが、行き止まりであれば延長等を制限することが考えられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各建築物の出入口から区域が接する道路まで通じるもの</li> <li>動線形態が複雑でないこと</li> <li>終端が区域の境界線に接すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行き止まりの場合、通路の延長は35m以下(神戸市)</li> <li>区域内の建築物の用途・数・延長によって、通路幅を変える例もある(東京都)</li> </ul>
	利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難、通行、消防活動等に支障がなく、かつ一定の衛生環境を確保するため、通路空間の利用を制限することが望ましい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自由に通行できること</li> <li>上空が開放されたもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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(東京都)</li> </ul>
敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難、通行、消防活動等に支障がないよう通路への接道幅を定めたり、通路への負荷を増加させず、また防火や衛生の性能を悪化させないため、敷地の分割を制限することなどが考えられる</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>各敷地は上の通路に2m以上接すること</li> <li>敷地の数は従前より増加しないこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積60㎡以上(大阪市)</li> </ul>

建築物等	用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通路や避難に支障がないよう、発生集中交通量の増大や不特定多数の利用をもたらす用途を制限することが考えられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として専用住宅であること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車車庫出入口は、道路に面して設けること（荒川区）</li> </ul>
	階数高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・採光・通風などの衛生環境を確保するため、高さの制限や斜線制限を行うことが望ましい</li> <li>●区域内の建築物の居住の用に供する部分に日影制限と同程度以上の日影が落ちないようにすることが必要である</li> <li>●区域外の日影制限は適用されるため、複合日影を考慮した建築計画が必要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・階数は3以下であること</li> <li>・建築物の各部分の高さは、通路の反対側の建築物の外壁面からの水平距離に1.5を乗じて得られた数値以下であること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通路のみに接する建築物は、高さ9.9m以下かつ3階以下（荒川区）</li> </ul>
	外壁後退	<ul style="list-style-type: none"> <li>●通行・避難の確保や延焼の防止、採光・通風の確保のため、各建築物の各部分の高さに応じて、各建築物間の距離を適切に確保することが必要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての建築物の階数が1又は2の場合は、通路に面する各建築物の外壁又はこれに代わる柱の面相互の距離は3m、区域内に階数3以上の建築物がある場合は4m確保する</li> <li>・階数が3以下の建築物は、3階外壁面が2階外壁面より後退していること</li> <li>・外壁面から区域の境界線までの距離は50cm以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1～2階の外壁の後退を0.5m、3階の外壁の後退を1.5mとする（通路境界線と区域境界線から）（大阪市）</li> <li>・3階部分は、区域境界線からのみ1m以上後退（荒川区）</li> <li>・3階部分は、通路の中心線から3m後退させ、避難にも活用（大阪市法善寺横丁）</li> </ul>
	構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>●区域内で延焼が促進されないための措置を行うことが必要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各建築物は耐火建築物又は準耐火建築物（階数が1又は2の場合は、外壁を防火構造とすればよい）</li> </ul>	
	開口部	<ul style="list-style-type: none"> <li>●延焼防止のため、隣接建築物間で開口部を対面させないなどの建築計画上の配慮をする必要がある</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地境界線に面する開口部の制限（大阪市法善寺横丁、荒川区）</li> </ul>
	建ぺい率・容積率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の建替えよりも床面積を増やすため、通路部分の敷地面積への算入や、容積の移転等を認めることが考えられる</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>（以下、荒川区の基準）</li> <li>・通路部分を敷地面積に算入</li> <li>・建ぺい率の角地緩和の適用は当該敷地のみとし、区域全体を角地としない</li> <li>・区域を一敷地とみなして、建ぺい率を適合させる</li> <li>・通路のみに接する敷地の建ぺい率は、当該敷地ごとに適合させる</li> <li>・通路のみに接する敷地は、通路部分を前面道路とみなし、容積率を適合させる</li> <li>・道路に接する敷地は、基準の1.5倍を限度として、容積率を適合させる</li> </ul>
	設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難の確保や延焼の防止をより確実にするため、設備面で補強することが考えられる</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難用のバルコニー、避難器具の設置（大阪市法善寺横丁、荒川区）</li> <li>・火気使用室に消火器等を設置（荒川区）</li> </ul>
	その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>・各建築物の出入口は通路に面して設けること</li> </ul>	
	その他のルール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・認定を受けている事実は、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度適用に先立ち、区域内の土地に所有権又は借地権を有するすべての者の間で、建築計画等に関する協定を締結し、市長に提出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度適用に先立ち、近隣まちづくり計画を策定（荒川区）</li> </ul>

※狭隘道路全般、歴史的景観保全等に対する方策を検討する中で、当基準についても見直しの予定

## ■ 建築基準法

### 法第86条第2項（連担建築物設計制度）

一定の一団の土地の区域（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第6項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

### 法第86条第6項（関係権利者の同意）

第1項から第4項までの規定による認定又は許可を申請しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、対象区域（第1項若しくは第3項の一団地又は第2項若しくは第4項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内の建築物の位置及び構造に関する計画を策定して提出するとともに、その者以外に当該対象区域の内に所有権又は借地権を有する者があるときは、当該計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

### 法第86条第8項（区域等の事項の公告・縦覧）

特定行政庁は、第1項から第4項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、当該認定又は許可に係る第6項の計画に関して、対象区域その他国土交通省令で定める事項を公告するとともに、対象区域、建築物の位置その他国土交通省令で定める事項を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

### 法第86条第9項（効力の発生）

第1項から第4項までの規定による認定又は許可は、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

### 法第86条第10項（新規の認定等による失効）

第8項の規定により公告された対象区域（以下「公告対象区域」という。）の全部を含む土地の区域内の建築物の位置及び構造について第1項から第4項までの規定による認定又は許可の申請があつた場合において、特定行政庁が当該申請に係る第1項若しくは第2項の規定による認定（以下この項において「新規認定」という。）又は第3項若しくは第4項の規定による許可（以下この項において「新規許可」という。）をしたときは、当該公告対象区域内の建築物の位置及び構造についての第1項若しくは第2項若しくは次条第1項の規定による従前の認定又は第3項若しくは第4項若しくは次条第2項若しくは第3項の規定による従前の許可は、新規認定又は新規許可に係る第8項の規定による公告があつた日から将来に向かつて、その効力を失う。

### 法第86条の2（当初認定以降の個別認定）

公告認定対象区域（前条第1項又は第2項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第1項又は第2項の規定により一の敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「一敷地内認定建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の位置及び構造が当該公告認定対象区域内の他の一敷地内認定建築物の位置及び構造との関係において安全上、防火上及び衛生上支障がない旨の特定行政庁の認定を受けなければならない。

### 法第86条の2第6項（公告・縦覧事項の変更）

特定行政庁は、第1項から第3項までの規定による認定又は許可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告するとともに、前条第8項の図書の表示する事項について所要の変更をしなければならない。

### 法第86条の2第7項（効力の発生）

前条第9項の規定は、第1項から第3項までの規定による認定又は許可について準用する。

### 法第86条の2第8項

公告対象区域内の第1項の規定による認定又は第2項若しくは第3項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告対象区域内の建築物については、それぞれ、前条第1項若しくは第2項の規定又は同条第3項若しくは第4項（第2項の規定による許可に係るものにあつては、同条第3項又は第4項中一団地又は一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなす部分に限る。）の規定を準用する。

### 法第86条の2第9項

公告認定対象区域内に第1項の規定による認定を受けた建築物がある場合における同項又は第2項の規定の適用については、当該建築物を一敷地内認定建築物とみなす。

### 法第86条の4（外壁の開口部に対する制限の特例）

次の各号のいずれかに該当する建築物について第27条、第62条第1項又は第67条の2第1項の規定を適用する場合には、第一号イに該当する建築物は耐火建築物と、同号ロに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

- 一 第86条第1項又は第3項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、次のいずれかに該当するもの  
イ 第2条第九号の二イに該当するもの  
ロ 第2条第九号の三イ又はロのいずれかに該当するもの
- 二 第86条第2項又は第4項の規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、前号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内に現に存する建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）
- 三 第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けて建築する建築物で、第一号イ又はロのいずれかに該当するもの（当該認定又は許可に係る公告対象区域内の他の一敷地内認定建築物又は一敷地内許可建築物が、同号イ又はロのいずれかに該当するものである場合に限る。）

### 法第86条の4第2項

前項各号の一に該当する建築物については、第64条の規定は、適用しない。

### 法第86条の5第1項（認定の取消しの申請）

公告対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、当該公告対象区域内の建築物に係る第86条第1項若しくは第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定又は第86条第3項若しくは第4項若しくは第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可の取消しを特定行政庁に申請することができる。

**法第86条の5第2項（認定の取消し）**

前項の規定による認定の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告認定対象区域内の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る認定を取り消すものとする。

**法第86条の5第4項（認定の取消しの公告）**

特定行政庁は、前2項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

**法第86条の5第5項（認定の取消しの効力の発生）**

第2項又は第3項の規定による取消しは、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

**法第86条の5第6項（認定の取消し等に必要事項）**

前2項に定めるもののほか、第2項又は第2項の規定による認定又は許可の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

**施行規則第10条の17（連担建築物設計制度の基準）**

法第86条第2項及び同条第4項の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- 一 対象区域内の各建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、当該各建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものを設けること。
- 二 対象区域内の各建築物の外壁の開口部の位置及び構造は、当該各建築物間の距離に応じ、防火上適切な措置が講じられること。
- 三 対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、当該対象区域内に採光及び通風上有効な空地等を確保すること。
- 四 対象区域内に建築する建築物の高さは、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分に対し、当該建築物が存する区域における法第56条の2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とする。

**施行規則第10条の16（認定の申請）**

法第86条第1項又は第2項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第61号様式による申請書の正本及び副本に、同条第3項又は第4項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第61号の2様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 次の表の（い）項に掲げる図書及び法第52条第8項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（ろ）項に掲げる図書、同条第9項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項、第2項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（は）項に掲げる図書、法第56条第7項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。

	図書の種類	明示すべき事項
（い）	付近見取図	（略）
	配置図	（略）
	各階平面図	（略）
	二面以上の立面図	（略）
	断面図（略）	（略）
（ろ）	道路に接して有効な部分の配置図	（略）
（は）	道路の配置図	（略）
（に）	道路高さ制限適合建築物の配置図	（略）
（ほ）	隣地高さ制限適合建築物の配置図	（略）
（へ）	北側高さ制限適合建築物の配置図	（略）
（と）	日影図	（略）

二 第10条の18の計画書

三 法第86条第1項若しくは第2項の規定による認定の申請をしようとする者又は同条第3項若しくは第4項の規定による許可の申請をしようとする者以外に同条第6項に規定する対象区域（以下「対象区域」という。）内の土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者の同意を得たことを証する書面

四 前三号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

**施行規則第10条の16第2項（当初認定以降の個別認定認定の申請）**

法第86条の2第1項の規定による認定の申請をしようとする者は、別記第61号様式による申請書の正本及び副本に、同条第3項の規定による許可の申請をしようとする者は、別記第61号の2様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、次に掲げる図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

- 一 前項第一号の表の（い）項に掲げる図書及び法第52条第8項の規定の適用によりその容積率が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（ろ）項に掲げる図書、同条第9項の規定の適用によりその延べ面積の敷地面積に対する割合が同項の規定の適用がないとした場合における同条第1項、第2項及び第7項の規定による限度を超えるものである建築物については同表の（は）項に掲げる図書、法第56条第7項の規定の適用により同項第一号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（に）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第二号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（ほ）項に掲げる図書、同項の規定の適用により同項第三号に掲げる規定が適用されない建築物については同表の（へ）項に掲げる図書、法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物については同表の（と）項に掲げる図書。ただし、これらの図書は併せて作成することができる。
- 二 法第86条の2第1項の規定による認定の申請をしようとする者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合又は同条第3項の規定による許可の申請をしようとする者以外に公告許可対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者がある場合においては、これらの者に対する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記載した書面
- 三 前二号に定めるもののほか、特定行政庁が規則で定めるもの

## ■通達・運用指針

### ●建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行について（平成11年4月28日住指発第201号、住街発第48号） 建設省住宅局長から都道府県知事宛

第五 連担建築物設計制度の創設等について（法第86条から第86条の5まで、令第20条第1項、第130条の5、第130条の5の5、第130条の7の2、第130条の8及び第138条並びに施行規則第10条の16から第10条の21まで関係）

一団地の総合的設計制度に加え、既存建築物を前提に設計調整することにより容積率制限等を一体的に適用する連担建築物設計制度を創設し、併せて手続き規定を整備し、規制の適用の合理化を図ることとした。

今回の法改正の趣旨は、我が国の既成市街地が、建築物の更新期を迎えており、市街地の環境を確保しつつ、建築物による土地の有効利用を実現することが喫緊の課題となっていることを踏まえ、隣接する建築物の建築計画の如何にかかわらず敷地単位で適用される一般基準による規制方式に加え、具体的建築計画について形成される建築環境の水準の観点から判断する規制方式を導入することにより、建築物相互の環境影響についてより合理的な判断を可能とするとともに、建築物の密度の配分や形態の調整を個々の敷地単位ではなくより大きな規模の土地の区域で行い、設計の自由度を向上させることが合理的であることによるものである。

こうした趣旨を踏まえ、一団地の総合的設計制度の運用について定めていた「敷地共同利用の促進のための建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の運用について」（平成5年9月8日付け建設省住街発第113号住宅局長通達）及び「敷地共同利用に係る建築基準法第86条第1項の認定準則に関する技術基準について」（平成5年9月8日付け建設省住街発第114号建設省住宅局市街地建築課長通達）を廃止し、新たに、一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用について別紙4の「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針」のとおり定めたので、これに留意し、適切な運用を図られたい。

一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の運用指針（別紙4）

#### 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3の認定準則又は第4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っては、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86条第1項又は第2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86条の2第1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っ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86条第6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86条第1項又は第2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86条の5第2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86条第1項及び第2項並びに第86条の2第1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、認定再開事業、特定民間再開事業、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59条の2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40条又は第43条第2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3の認定準則及び第4の技術的基準は、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1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86条第1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4項又は第5項に規定する工区分を行う場合における同条第1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86条第2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10条の17に規定する総合的見地からする設計の基準をもとに第3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43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4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43条第1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43条第2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23条、第62条第2項及び第64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86条の4)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52条)及び建ぺい率制限(法第53条第1項及び第2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56条第1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61年12月27日付け建設省住街発第93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などを参考とすること。

② 認定を受けた建築物に対する採光規定(法第28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20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56条の2)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56条の2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5メートル未満の場合にあつては、敷地境界線から5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48条)は、法第86条第1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53条第3項第2号)の適用については、同項が法第86条第1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86条第1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56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132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56条の2第1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。

## 活用状況等

### ■制度の背景

- 建築基準法は、個々の建築物を単位として許容される建築限界を敷地ごとに規定する建築規制の運用を基本にしているが、基盤が未整備のまま急速に市街化が進んだ市街地では、オープンスペースが不足し、規模がまちまちで狭小な敷地も相当数存在している。このため、敷地ごとに独立して建築規制を適用する方式のみでは、接道条件など基盤の整った一部の区域では中高層の耐久性の高い建築物の立地が進む一方、基盤が未整備な裏宅地では土地の有効利用が阻害され、この結果、建築物の更新が遅れるなど、土地の合理的な利用による市街地空間の形成が十分になされにくい状況であった。
- 連担建築物設計制度は、このような状況に的確に対処する方策の一つとして平成10年建築基準法改正により創設された（施行は平成11年5月1日）。本制度の適用により、既成市街地での建築物の更新において、まとまった土地での合理的な建築計画が可能となり、設計の自由度が向上し、土地の有効利用と市街地環境確保の両立が図られることが期待されている。

### ■活用実績

制度創設後平成17年3月31日までに全国で401件の認定実績があるが、これには本ガイドブックが対象としている密集市街地の他に、都心部における中高層建築物への適用例なども含まれている。

都道府県・政令市別には、東京都が108件と突出して多く、26.9%を占める。次いで大阪府25件、北海道と名古屋市23件、広島県19件、兵庫県と大阪市17件となっている。

表 3-21 連担建築物設計制度(\*)及び連担建築物総合設計制度(\*\*)認定数の推移

	H11年度 (H11.5.1～)	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	合計
認定数	55	67	68	67	66	78	401

\* 連担建築物設計制度：H10年度改正、H11.5.1施行

\*\* 連担建築物総合設計制度：H14年度改正、H15.1.1施行

(国土交通省住宅局市街地建築課調べ)