

○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

(平一・四・二八)  
住指発二〇一  
住街発四八

建設省住宅局長から都道府県知事宛

建築基準法の一部を改正する法律（平成一〇年法律第一〇〇号。以下「改正法」という。）については、平成一〇年六月三〇日付け建設省住指発第三二九号・建設省住街発第七一号（以下「公布通達」という。）により通達したところであるが、今般、その一部（指定確認検査機関による建築確認・検査制度の創設、中間検査制度の創設、準防火地域内における木造三階建て共同住宅に係る規制の緩和、一定の複数建築物に対する制限の特例等並びに台帳の整備及び閲覧制度の整備に関する部分）が、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成一一年政令第五号。以下「整備等政令」という。）、建築基準法に基づく指定資格検定期間等に関する省令（平成一一年建設省令第一三三号。以下「指定機関省令」という。）及び建築基準法施行規則の一部を改正する省令（平成一一年建設省令第一四号。以下「改正省令」という。）とともに、平成一一年五月一日から施行されることとなった。

改正法のうち、今回施行される部分の細目及び運用方針は、下記のとおりであり、貴職におかれては、関係市町村に対しても速やかにこの趣旨を周知徹底されるところと、今後の施行に遺憾のないよう措置されたい。なお、本通知のうち消防同意制度及び消防法の取扱いに係る部分については、消防庁と協議済みであることを念のため申し添える。

第一 指定確認検査機関による建築確認・検査制度の創設について

1 指定確認検査機関について（改正後の建築基準法（以下「法」という。）第六条の二、第七条の二、第七条の四及び第四章の二第二節、改正後の建築基準法施行令（以下「令」という。）第一三六条の二の七、指定機関省令第三章並びに改正後の建築基準法施行規則（以下「施行規則」という。）第三条の三、第三条の四、第四条の五から第四条の七まで及び第四条の一から第四条の一五まで関係）

改正法により建設大臣又は都道府県知事の指定を受けた者（指定確認検査機関）が、建築主事と同様に、建築確認・検査を行うことができることとしたところである。今般、整備等政令により指定確認検査機関の指定の更新期間を、指定機関省令により指定確認検査機関の指定の申請手続、指定確認検査機関が常時雇用すべき確認検査員の数、指定確認検査機関が行う確認検査の方法等を、改正省令により指定確認検査機関が交付する確認済証、検査済証及び中間検査合格証の様式、指定確認検査機関が行った確認検査の結果の報告に係る手続等を定めた。

公布通達において指定確認検査機関の指定の促進について措置を講じるよう通知しているところであるが、指定確認検査機関の指定等に当たっては、別紙一の「指定確認検査機関について」に沿って、適切な運用を図られたい。

2 建築基準適合判定資格者について（法第五条から第五条の三まで及び第四章の三、令第二条の二から第八条の三まで及び第一三六条の二の八、指

定機関省令第二章並びに施行規則第一条、第一条の二及び第一〇条の七から第一〇条の一五まで関係）

改正法により指定確認検査機関において建築確認・検査を実施する者についても資格検定を行うとともに、その登録制度を設けることとしたところである。今般、整備等政令により建築基準適合判定資格者検定の受検資格として認められる業務、受検手数料等を、指定機関省令により指定資格検定期間の指定の申請手続、資格検定事務規程に記載すべき事項等を、改正省令により建築基準適合判定資格者の登録等に係る所要の手続きを定めた。

建築基準適合判定資格者検定の受検の申込み及び建築基準適合判定資格者の登録等に係る手続きについては、住所地又は勤務地の都道府県知事を經由することとしているところであり、これらの經由事務の円滑な実施をお願いする。

第二 中間検査制度の創設について（法第七条の三及び施行規則第四条の八から第四条の一まで関係）  
改正法により特定行政庁が、施工中に検査することが必要な工事の工程を特定工程として指定した場合には、当該特定工程に係る工事を終えたときは、中間検査を受けなければならない。特定行政庁が定める特定工程後の工程の工事は、中間検査合格証が交付された後でなければ、施工してはならないこととしたところである。今般、改正省令において建築主事に中間検査を申請する場合の様式及び添付書類、特定行政庁が行う特定工程の指定に関する事項等について定めた。

今回の中間検査制度の創設の趣旨は、建築物の安全性確保のために、適切な工事監理が行われている

い蓋然性の高い建築物等を対象として特定工程の指定を行い、当該建築物について施工段階における現場検査の受検を義務化することとしたものである。各特定行政庁においては、中間検査の制度の創設の趣旨を踏まえ、別紙二の「中間検査実施指針」の定めるところにより、積極的に特定工程を指定された。

第三 準防火地域内における木造三階建て共同住宅の規制の緩和等について

1 準防火構造に係る基準の見直しについて（令第一〇七条の二関係）

屋根の軒裏で延焼のおそれのある部分の耐火性能は、原則として通常の火災時の加熱に四五分以上耐える性能とし、建設大臣が、当時性能を有すると認められるものを準防火構造として指定することとした。令第一〇七条の二第一項に規定する「外壁によつて小屋裏又は天井裏と防火上有効に遮られているもの」とは、外壁の防火被覆が野地板等まで隙間なく施工された場合等、十分な延焼防止措置が施されているものである。

このほか、令第一〇七条の二第二項の規定に基づく準防火構造の指定等については別途通知する。

2 木造三階建て共同住宅等について（法第二七条ただし書き関係）

(1) 木造三階建て共同住宅等の技術的基準（令第一一五条の二の二第一項第一号関係）

木造三階建て共同住宅等については、原則として屋根の軒裏で延焼のおそれのある部分を、耐火構造又は建設大臣が通常の火災時の加熱に一時間以上耐える性能を有すると認めて指定する準防火構造とすることとした。

これは、準防火建築物において軒裏が延焼防止上の弱点となることから、外壁と同様に通常の火災時の加熱に一時間以上耐える性能を求めることとしたものである。

(2) 準防火地域内の木造三階建て共同住宅等に係る技術的基準（令第一一五条の二の二第一項第五号関係）

準防火地域内の木造三階建て共同住宅等については、防火地域及び準防火地域以外の区域内にある木造三階建て共同住宅等の技術的基準に加えて、原則として三階の下宿の宿泊室、共同住宅の各住戸又は寄宿舎の各寝室の外壁の開口部等に甲種防火戸又は乙種防火戸を設けなければならぬこととした。

この技術的基準は、火災時における延焼拡大防止及び避難上の安全性の確保を目的としているものであるが、次の事項に留意の上、運用された。

① 同号に規定する「各宿泊室等の階数が二以上であるもの」とは、三階の部分有するメゾネット式の住戸等を想定していること。

② 同号に規定する「直接外気に開放された」ものの取扱いに当たっては、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（平成五年六月二五日付け建設省住指発第二二五号・建設省住指発第九四号建設省住宅局長通達）第一の4(2)②によること。

3 主要構造部を木造とすることができる大規模建築物の技術的基準（令第一二九条の二第一項第一号関係）

主要構造部を木造とすることができる大規模の建築物について二(1)と同様の改正を行うこととし

た。

第四 接道義務の特例等の許可化について（法第四三条第一項ただし書、第四四条第一項第二号及び第五三条第四項第三号並びに施行規則第一〇条の二関係）

従来、建築確認の際に建築主事により判断されていた特例・例外的扱いのうち、接道義務の特例（法第四三条第一項ただし書）、道路内建築制限の特例（法第四四条第一項第二号）及び建ぺい率制限の特例（法第五三条第四項第三号）については、特定行政庁の許可を要するものとして再構成することとした。

今回の許可化の趣旨は、改正法により、建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い、民間機関が実施する建築確認検査事務は技術的な基準への適合性について判断可能なものに限定し、一定の裁量を伴う審査・判断を要するものについては、その判断の公平性・客観性を担保するため、行政が一義的に判断することとしたものである。

このうち、法第四三条第一項ただし書の規定による許可については、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めたところであるが、その運用については別紙三の「建築基準法第四三条第一項ただし書の規定による許可の運用指針」とおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られた。

第五 連担建築物設計制度の創設等について（法第八六条から第八六条の五まで、令第二〇条第一項、第一三〇条の五、第一三〇条の五の五、第一三〇条の七の二、第一三〇条の八及び第一三八条並びに施行規則第一〇条の一六から第一〇条の二一まで関係）

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、具体の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八六条第一項及び第二項の規定の運用について」(平成五年九月八日付け建設省住街発第一一三号住宅局長通達)及び「敷地共同利用に係る建築基準法第八六条第一項の認定準則に関する技術基準について」(平成五年九月八日付け建設省住街発第一一四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四の「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」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。

第六 台帳の整備及び閲覧制度の整備について(法第一二条第五項及び第九三条の二並びに施行規則第六

条の二及び第一一条の七関係)

改正法により特定行政庁は建築基準法令の規定による処分に係る建築物に関する台帳を整備するものとし、閲覧の請求があった場合には、その記載事項のうち一定のものを閲覧させなければならないこととしたところである。今般、改正省令により、

- (1) 台帳の記載事項として、施行規則で定める建築計画概要書及び建築基準法令による処分の概要書に記載すべき事項等を記載すること
- (2) 閲覧書類として、従来の閲覧対象である建築計画概要書以外に、施行規則で定める建築基準法令による処分の概要書を閲覧の対象に追加すること
- (3) 台帳の保存期間及び書類の閲覧期間は、当該建築物が滅失し、又は除却されるまでとする

とす。改正法による台帳の整備及び閲覧制度の整備が、建築物の購入者等が建築物の工事監理や検査の履歴を把握した確かな判断を行うことを可能とするものである。違反建築物の防止に重要な意義を有するものであることに留意の上、適切な運用を図られたい。

第七 違反建築物対策の推進について

改正法は、指定確認検査機関による建築確認・検査制度の創設、中間検査制度の創設、台帳の整備及び閲覧制度の整備に見られるように、違反建築物対策の推進を主要な目的の一つとしている。今般、改正省令により工事監理の状況を完了検査申請書及び中間検査申請書に示すこととしたとともに、法第七條の五の規定による検査の特例の適用を受けようとする場合においては、施行規則第四條第一項及び第四條の八第一項の規定により工事監理の状況を示す

写真の添付を義務付けた。

違反建築物対策の推進を図るため、規則の策定、関係団体への周知等につきよろしく取り計らわれたい。

また、「建築物安全安心推進計画について」(平成一年四月六日付け建設省住指発第一六三三号建設省住宅局長通達)により通達した「建築物安全安心推進計画」に従い、違反建築物対策等の適切な執行を図るとともに、必要な建築行政の体制確保を図られたい。

第八 その他

1 建築計画の変更の確認について(法第六條第一項及び施行規則第三條の二関係)

建築確認制度が、建築工事の着手前にその計画が建築基準法令に適合することについて建築主事の確認を受けさせることにより、違反建築物の出現を未然に防止することを目的とするものであることから、改正法により、確認後の計画変更を行った場合には、原則として再度確認を受けなければならないこととする一方、建築計画の適法性に影響を及ぼさないような軽微な変更については、再度の確認を受けさせることは建築主に無用の負担を強いることとなるため、軽微な変更の場合には再確認が不要であることを明らかにした。

この軽微な変更については、建築基準関係規定に影響を及ぼさない変更及びより安全であることが明らかである変更を施行規則において軽微な変更として定めた。

改正法の趣旨を踏まえ、建築主に無用の負担を強いることのないよう適切な運用を図られたい。

2 建築基準関係規定について(法第六條第一項及び令第九條関係)



改正法により「建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定」を「建築基準関係規定」として明確に定めることとし、整備等政令により建築基準法令の規定以外のものの具体的内容を定めた。

従来、建築確認・検査の対象となる建築確認対象法令以外の法令の審査を行っている事例が見受けられるところであるが、今般、建築確認・検査の対象となる法令を建築基準関係規定として明確に定めたことから、建築基準関係規定以外の法令の審査を行うことのないようにされたい。なお、真に審査が必要なものについては、建築基準法に基づく条例とすることにより建築基準関係規定とする等の所要の措置を講じられたい。

また、消防法第九条、第一五条及び第一七条の基準に関し消防長等の認定に基づく当該基準の適用除外規定が設けられているものについて消防長等が認定した場合には、その旨情報提供されることになっており、特に指定確認検査機関に対しては文書で明示することとなっている。この場合においては、当該認定に係る消防法の規定について、当該基準に適合するものとして取り扱って差し支えない。

このほか、建築基準関係規定の審査方法等については別途通知するが、従前との相違等に留意の上、確認検査事務の迅速化に努められたい。

### 3 建築確認等手数料について（令第一〇条から第一三条まで関係）

改正法により確認申請手数料と完了検査申請手数料とを別に納付させることとなったこと等に併し、建築物に関する確認申請手数料の額を改定し、並びに完了検査申請手数料及び中間検査申請手数料

料の額を設定することとした。

これらの額の改定及び設定は、各手数料の額を实情に応じた適正額とすることを目的として行われたものであり、この趣旨を踏まえ、手数料関係規則の改正、関係団体への周知等につきよろしく取り計らわれたい。

また、建築物の計画を変更した場合における確認申請手数料の算定に当たっては、床面積が増加する部分については当該床面積、床面積が増加する部分以外の部分については当該変更の影響が及ぶ範囲の床面積を算定することとし、中間検査申請手数料における床面積の算定方法については、特定工程終了時において検査の対象となる建築物の部分の面積により算定することとする。

なお、これらの床面積の算定方法の詳細については、別途通知する。

### 4 許可及び認定に係る申請書等について（施行規則第一〇条の四及び第一〇条の五関係）

改正法による建築確認検査事務の民間開放を受け、許可等の申請は特定行政庁へ、建築確認の申請は民間機関へ提出されることとなる場合も想定されることに鑑み、統一的な許可申請書及び許可通知書等を規定し、事務処理の統一化及び効率化並びに民間機関への建築確認申請の便宜を図ることとした。また、当該申請書に添付する図書等について特定行政庁が規則で定めるものを添付させることができることとしたので、必要に応じ、規則改正等を行い円滑な事務処理に努められたい。

### 5 工事現場の確認の表示の様式について（施行規則別記第六八号様式関係）

改正省令により工事現場における確認の表示の様式に「建築確認に係るその他の事項」の欄を設

けた。本欄を設けた趣旨は、工事監理者の氏名を記載し、当該工事における工事監理者を明らかにすることにより、工事監理者の責任をより明確化させ、工事監理が徹底されることを期待するものである。

### 6 消防同意の通知化について（令第一四七条の三関係）

整備等政令により防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅のうち建築確認に際し消防同意が必要な住宅を「一戸建ての住宅で住宅の用途以外の用途に供する部分の床面積の合計が二分の一以上であるもの又は五〇平方メートルを超えるもの」とし、防火地域及び準防火地域以外の区域内における住宅については、一定の兼用住宅を除き、消防同意を不要とした。

今回の改正は、建築行政及び消防行政の簡素合理化の要請に対応するため、社会的状況の変化により建築物の防火上の安全性は確保できると考えられる建築物について消防同意制度から通知制度への変更を図るものである。この趣旨を踏まえ、円滑に確認事務がおこなわれるよう、よろしく取り計らわれたい。

### 7 許可及び認定に係る手数料について（地方公共団体手数料令第一条第一八九号の三から第一八九号の五まで、第一九三号の二、第一九三号の四、第一九四号の三、第一九四号の七から第一九四号の九まで、第一九四号の一及び第一九五号の二から第一九五号の六まで関係）

特定行政庁の許可及び認定に係る手数料につい

ては、改正法により創設された法第四三条第一項ただし書、第四四条第一項第二号及び第五三条第四項第三号の規定による許可のほか、法第八六条第一項等の規定による認定についても手数料徴収規定を新設し、地方公共団体手数料令において特定行政庁が徴収する手数料の上限の額を定めるところであるので、当該規定に係る許可又は認定の実費を勘案し、適切な手数料の額を規則で定められたい。

別紙一

指定確認検査機関について

第一 指定確認検査機関の指定及び指定後の措置

指定確認検査機関の指定に当たっては、建築基準法に基づく指定資格検定機関等に関する省令（以下「指定機関省令」という。）第一四条に規定する指定確認検査機関に係る指定の申請書の添付書類に次に掲げる事項が含まれていることを確認の上、別添の「指定確認検査機関指定準則」を踏まえ、業務の公正・中立性の確保及び適確な実施が図られるよう適切な審査を行うとともに、指定後においても、定期的に確認検査の業務の実施体制、事業計画書及び収支予算書、役員及び会員の構成、株主又は出資者等について報告を求め、指定確認検査機関指定準則が引き続き遵守されていることを確認すること等により適確な運営が図られるよう特段の配慮をすることとし、もって建築物の安全性等が低下することのないよう適切に指導すること。

(1) 指定機関省令第一四条第三号に掲げる「申請書の日の属する事業年度及び翌事業年度における事業計画書及び収支予算書で確認検査の業務に係る事項と他の業務に係る事項とを区分したも

第二 確認検査業務規程の認可

確認検査業務規程の認可

確認検査業務規程の認可に当たっては、指定確認検査機関が行う確認検査の業務の公正・中立性の確保及び適確な実施が図られるよう、確認検査業務規程に、次に掲げる事項が含まれていることを確認の上、認可すること。

- (1) 指定機関省令第一五条の指定の区分のうち業務の範囲を更に限定する場合における限定の内容（指定機関省令第二六条第三号関係）
- (2) 指定確認検査機関の代表者及び担当役員が関係する個人、企業、団体等が設計、工事監理、施工等を行う建築物を業務の範囲から除外すること。（指定機関省令第二六条第三号関係）
- (3) 確認、完了検査又は中間検査を行う方法として指定機関省令第二三条に定める確認検査の方法に従うこと。（指定機関省令第二六条第四号関係）
- (4) 消防機関に対して同意を求める場合又は通知を行う場合の方法として次のイ又はロに掲げるもの（指定機関省令第二六条第四号関係）

イ 消防機関に対して同意を求める場合にあっては、建築主から指定確認検査機関に対し提出された書類又はその内容を記載した書類を添付すること。

ロ 消防機関に対して通知を行う場合にあっては、指定確認検査機関が特定行政庁に対して確認の報告を行う場合の書類を通知すること。

(5) (4)の書類には、同意を求め、又は通知を行う趣旨を明らかにした上で、指定確認検査機関の名称、代表者の氏名、同意を求める場合の提出書類の返却方法並びに指定確認検査機関の担当者の氏名及び連絡先を明示すること。（指定機関省令第二六条第四号関係）

(6) 保健所への通知を行う場合の方法として「し尿浄化そのの通知書について」（昭和二九年七月一七日付け建設省住居第六三三五号建設省住宅局長通達）の例によること。（指定機関省令第二六条第四号関係）

(7) 確認検査員及び確認検査の業務に従事する者は、自己が関係する個人、企業、団体等が設計、工事監理、施工等を行う建築物の確認検査の業務を行わないこと。（指定機関省令第二六条第四号関係）

(8) 手数料の納入の方法及び手数料の減額を行う場合の要件（指定機関省令第二六条第五号関係）

(9) 秘密の保持に関する事項として秘密の保持を行うに足りる書類の管理及び保存に関する方法（指定機関省令第二六条第七号関係）

(10) 各事務所ごとに配置する確認検査員の最低人数及び確認検査員が一名の事務所において当該確認検査員が病気等により業務を行うことが困

難になった場合の措置（指定機関省令第二六条第八号関係）

第三 消防同意の取扱い

消防長等の不同意の理由が、法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（建築基準法（以下「法」という。）第六条の三第一項各号に掲げる建築物の建築について確認する場合において同意を求められたときは、同項の規定により読み替えて適用される法第六条第一項の政令で定める建築基準法令の規定を除く。）で建築物の防火に関するものでない場合においては、不同意が法律に根拠を有しないものと思われることから、不同意であっても確認すべきことを指定確認検査機関に対して周知すること。

第四 情報の公開

法第七七条の二一の規定により指定確認検査機関の指定をしたときは、名称及び住所、指定の区分、業務区域並びに確認検査の業務を行う事務所のある所在地を公示しなければならないとされているところであるが、確認検査の業務の引受けを依頼する建築主に対してより一層の情報提供を行う必要があることから、確認検査業務規程、確認検査の業務に関する報告、事務所への立入検査の結果等について問い合わせ等があった場合においては、建築主等のプライバシー、指定確認検査機関の営業上の利害等を損なわない範囲内で、積極的に情報を公開すること。

別添

第一 指定確認検査機関指定準則

用語の定義  
この準則において「制限業種」とは、次に掲げる

業種（建築主事が建築確認・検査を行うこととなる国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物に係るもの及び建築主事を置かない市町村の建築物に係る工事監理業を除く。）とする。

- 一 設計・工事監理業（工事請負契約事務、工事の指導監督、手続の代理等の業務及びコンサルタント業務を含む。ただし、建築物に関する調査、鑑定業務を除く。）
- 二 建設業（しゅんせつ工事業、造園工事業、さく井工事業等建築物又はその敷地に係るものではない業務を除く。）
- 三 不動産業（土地・建物売買業、不動産代理・仲介業、不動産賃貸業及び不動産管理業を含む。）
- 四 建築材料・設備の製造、供給及び流通業

第二 建築確認・検査を行う職員の数について  
1 確認検査員及び確認検査員以外の確認検査の業務を行う職員（以下「補助員」という。）の数は、次の表の業務を行う建築物等の区分の欄に応じて、同表の必要人数の欄に掲げる方法により算定し、それらを合計したもの（一未満の端数は切り上げる。）以上であることとする。なお、臨時雇用職員が含まれる場合においては、常時雇用職員の勤務時間数に換算して算定することとする。

業務を行う建築物等の区分	必要人数
建築基準法に基づく指定資格検査機関等に関する省令（以下「指定機関省令」と	建築確認を行おうとする件数を八〇〇で除した数を八〇〇で除した数
中間検査を行おうとする件数を八〇〇で除した数	

いう。）第一五条第一号及び第二号の建築物  
完了検査を行おうとする件数を七〇〇で除した数

指定機関省令第一五条第三号及び第四号の建築物  
建築確認を行おうとする件数を三〇〇で除した数  
中間検査を行おうとする件数を三〇〇で除した数

指定機関省令第一五条第五号及び第六号の建築物  
建築確認を行おうとする件数を七〇で除した数  
完了検査を行おうとする件数を三〇〇で除した数

指定機関省令第一五条第七号及び第八号の建築物  
建築確認を行おうとする件数を四〇で除した数  
中間検査を行おうとする件数を一〇〇で除した数

完了検査を行おうとする件数を九〇で除した数

建築確認を行おうとする件数を四〇で除した数

中間検査を行おうとする件数を六〇で除した数

完了検査を行おうとする件数を五〇で除した数





合資会社	無限責任社員
株式会社	取締役
有限会社	取締役
組合	理事及び組合員

- 二 機関が株式会社である場合にあつては、制限業種に従事する者又は制限業種を営む法人の保有する株式の数の発行済株式総数に占める割合が原則として一／二未満であること。ただし、監視委員会を設けた場合にあつては、この割合を原則として二／三未満とすることができる。
- この場合において、制限業種に従事する一人の者又は制限業種を営む一つの法人に従事する者の保有する株式の数の発行済株式総数に占める割合が一／二以上であつてはならない。
- 三 前号の規定は機関が有限会社の場合において準用する。
- 2 監視委員会は弁護士会の推薦する者、消費者団体の推薦する者、建築関係の学識者、当該企業又は団体の監事又は監査役に構成するものとし、確認検査業務規程の審議、業務内容の監査等を行うものとする。監視委員会は四半期ごとに監査を行い、監査終了後その指定をした建設大臣又は都道府県知事に報告しなければならないものとする。
- 第六 兼業の制限について  
機関として制限業種を行つてはならないものとする。

別紙二

中間検査実施指針

第一 特定工程及び特定工程後の工程の指定の考え方

1 基本的な考え方

中間検査の特定工程については、建築基準法(以下「法」という。)第七条の三第一項において「その地方の建築物の建築の動向又は工事に関する状況その他の事情を勘案して、区域、期間及び建築物の構造、用途又は規模を限り、建築物に関する工事の工程のうち当該工事の施工中に建築主事が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査することが必要なもの」を指定することとされている。

この考え方は、建築物の着工動向や工事の状況等から判断して、違反の発生のおそれが大きく、かつ、安全上検査の必要性の高い建築物の部分を検査するための工事の工程を、建築物が建築される区域や中間検査を実施する期間を定め、かつ、建築物の構造、用途又は規模を特定して指定するということである。

2 指定する中間検査を行う期間

期間とは、特に大規模開発等により一定期間建築着工数が増加し、その期間において違反建築の発生が増加する可能性が高い場合などを想定して期間を定めることとしたものである。このような状況が想定されない場合には、三年から五年程度を期間として定め、この期間終了時に当該指定に係る建築物の中間検査の結果、工事監理の状況、違反の状況等を勘案し、特定工程の再指定を行うかどうかを決定する必要がある。なお、期間の終了前であっても、工事監理が適切に実施され違反の発生のおそれがないと判断される場合など指定

の必要がなくなつたと認められるときには、法第七条の三第九項の規定に基づき、速やかに指定の解除を行う必要がある。

3 指定する特定工程の例

一 構造別の特定工程の例

阪神・淡路大震災における被災建築物において多く見られた不適事例を勘案すると、建築物の構造ごとに、次に掲げるような工程が中間検査の対象となりうるものと考えられる。

- ① 鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の鉄骨の溶接部分又は柱脚部分を検査できる工程として、鉄骨の建方工事の工程、柱脚工事の工程等
- ② 木造建築物の基礎、柱、はり、筋かい等の接合部又は耐力壁の部分を検査できる工程として、基礎の配筋工事の工程、柱、はり及び筋かいの建方工事の工程、耐力壁の合板等の張り付け工事の工程等
- ③ 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物の鉄筋の部分を検査できる工程として、基礎、一定の階の柱及びはりの接合部又は耐力壁の配筋工事の工程等

二 大規模建築物における特定工程の指定方法

大規模建築物にあつては、同一階を複数の工区に分けて施工されることがあるが、このような場合には、特定の工区の工程を指定することも可能である。

4 対象とする建築物の例

中間検査の対象とする建築物は、それぞれの地域の違反の状況等に応じて指定すべきものであるが、例えば次のようなものが想定される。

- ① 一戸建ての住宅又は長屋で階数が三以上の



建築物、軟弱な地盤の区域に建築される建築物、密集した市街地の狭小な敷地に建築される建築物等。この場合には、建築される区域、敷地の規模及びその接道状況、延べ面積、建ぺい率、容積率、階数等を限って指定するところが考えられる。

② 地域防災計画等に位置づけられた避難路、避難地、広域輸送道路等に面する建築物。この場合には、建築される区域、延べ面積、階数等を限って指定することが考えられる。

③ 不特定かつ多数の者が利用する特殊建築物その他の一定規模以上の建築物（一定規模以上の劇場、映画館、共同住宅、病院、ホテル、福祉施設、学校、百貨店、飲食店、事務所等）。この場合には、用途、延べ面積、階数、構造等を限って指定することが考えられる。

5 特定工程の指定と解除

特定行政庁においては、一から四までの考え方及び例示を参考に、違反建築パトロールの結果、建築着工統計、開発行為の調査等により、地域の違反建築物の状況、建築着工の動向等を十分把握した上で、検査の実施体制を勘案して、安全上の観点から検査の必要の高い建築物について特定工程の指定を行う必要がある。また、特定工程の指定後に、違反の状況等から新たに特定工程を指定する必要がある場合には、指定の追加等適切に対応する必要がある。なお、工事監理が適切に実施され違反の発生のおそれが少ない建築物については、中間検査の必要性は低いと考えられる。したがって、工事監理の状況を十分踏まえ、特定工程の指定又は指定の解除を行う必要がある。

6 特定工程後の工程の指定

法第七条の三第六項において「特定行政庁が第一項の指定と併せて指定する特定工程後の工程に係る工事は、前項の規定による中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、これを施工してはならない。」とされており、中間検査を適確に行うために、特定工程に係る部分の検査が困難となるような工程の工事は、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、施工することができないこととされている。したがって、特定工程の内容に応じた、その検査が困難になるような工事の工程を特定工程後の工程として指定する必要がある。例えば、特定工程が鉄骨の建方工事、鉄筋の配筋工事又は木造の建方工事であれば、それぞれ耐火被覆の工事、コンクリートの打設工事又は仕上げ材の工事を特定工程後の工程として指定することが考えられる。

7 特定工程等の公示及び建築主への周知

建築基準法施行規則（以下「施行規則」という。）第四条の一一の規定により、特定工程及び特定工程後の工程の指定をしようとする場合には、当該指定をしようとする工程の中間検査を開始する日の三〇日前までに、区域、期間、建築物の構造、用途又は規模、特定工程、特定工程後の工程等を公示することとされている。中間検査制度は今般創設された新たな手続きであり、また工事への影響もあることから、できるだけ早期に公示するとともに関係者への十分な周知が必要である。特に、中間検査開始日以降は、既に施工中の建築物（今般の改正法施行以前に確認申請が出されたものを除く。）についても検査を受ける義務が生じることから、着工後に特定工程の指定を受け特定工程に係る工事が終了していないと考えられる建築物の

建築主等に対しては、中間検査を受ける必要がある旨を連絡するなどにより周知徹底を図る必要がある。

第二 中間検査の方法

1 検査の基本的な考え方

中間検査は、工事中の建築物が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査するものである。したがって、特定工程が終了した段階で、既に施工されているすべての部分及びその敷地が適法であるかどうかを検査しなければならない。この場合の検査は、破壊検査まで行って適法性を検査することは技術的にも困難であり、経済的にも申請者に過大な負担をかけることとなることから、従来の完了検査と同様に、原則として、外部から目視又は寸法測定等により適法性が検査できる範囲で行うことで足りるものと考えられる。

2 書面との照合

検査にあたっては、中間検査申請書に記載された工事監理の状況等を参照した上で、目視、寸法測定等により確認の申請書（法第一八条に規定する国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物にあっては計画通知書。以下同じ。）及びその添付図書との照合を行うものとする。また、確認の申請書及びその添付図書のみでは照合できない部分については、法第二二条第三項の規定に基づき、必要に応じて設計図書、構造計算書等の建築基準関係規定に適合することを確かめるための書類の提出を求めて照合を行う必要がある。

3 書面との不整合がある場合の措置

確認の申請書及びその添付図書と不整合の部分がある場合には、その変更内容が施行規則第三条の二に規定する軽微な変更の場合を除く

き、設計変更に係る確認の手続きを指導し、その結果を踏まえ再度変更箇所を検査を行う必要がある。また、軽微な変更に該当する場合には、その変更内容を確認した上で変更箇所の検査を行う。ただし、仕様規定との照合により確認できる場合など検査の現場において容易に法令との照合が可能な部分については速やかに検査を行い、その後法第一二条第三項の規定による報告を求めるなど柔軟な対応が必要である。

#### 4 溶接等に係る検査

鉄骨造の溶接部分、高力ボルトの接合部分及び鉄筋の圧接部分については、欠陥や施工についての基準が必ずしも明確ではないが、溶接欠陥やボルトの締付け不良等がある場合には、その欠陥等を前提に構造安全性を検証している場合を除き、建築基準法施行令（以下「令」という。）第六七条第二項又は第七三条第二項から第四項までの規定に適合しないものと考えられる。したがって、まず「建築工事標準仕様書JASSS六鉄骨工事」（社）日本建築学会編）付則六「鉄骨精度検査基準」、六・六締付け後の検査、「鉄筋のガス圧接工事標準仕様書」（社）日本圧接協会編）七・二外観検査、九・七熱間押抜法における検査（3）を除く。）等を参考にし、欠陥の有無、締付け不良等を検査し、疑義がある場合には非破壊検査等工事監理時に行った検査結果の報告を求め、確認する必要がある。

#### 5 検査の特例

法第七条の五の対象となる建築物のうち、施行規則第四条の一五の定めるところにより建築士である工事監理者によって設計図書のとおりに工事を実施されたことが確認されたものについては、

中間検査において、令第一三条の二に定められた構造、防火等のいわゆる単体規定の一部の規定が検査の対象法令から除外されていることから、中間検査では、構造、防火等に関する特定工程を指定した場合、当該規定についての検査を行わないこととなる。施行規則第四条の一五では、中間検査申請書を審査し、必要に応じ、法第一二条第三項の規定による報告を求めて行うこととされており、申請書のうち特に施行規則別記第二六号様式の第四面の記載事項及び添付された写真等を審査し、少なくとも建築基準関係規定に関連する部分について建築士である工事監理者によって設計図書のとおりに工事が実施されたことが確認されているかどうかを適切に判断する必要がある。さらに、その内容だけでは判断できない場合には、必要に応じて法第一二条第三項により工事監理の状況についての補足的な報告を求め、その内容から判断する必要がある。

#### 第三 中間検査の手続

中間検査の手続として、法第七条の三第二項の規定により建築主は特定工程に係る工事終了後四日以内に中間検査の申請を行うこととされ、同条第四項の規定により建築主等は申請受理後四日以内に検査を実施することとされている。また、同条第六項の規定により中間検査終了後建築主等が交付する中間検査合格証を受けた後でなければ、特定工程後の工程に係る工事の施工はできないこととされている。よって、施工者は中間検査合格証の交付を受けるまで施工を中断することとなる。このため、施工の中断期間の短縮化を図り、工事を大幅に遅延させることのないよう、次のような措置を講じる必要がある。

一 中間検査申請前に、施工者から特定工程の工事終了予定日の連絡を求め、相互に調整の上中間検査予定日を定めること。この場合、可能な限り検査予定日は特定工程工事終了予定日とすること。

二 中間検査が終了し、申請に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していると認めるときは、原則として検査日に、遅くとも検査の翌日までに中間検査合格証を交付すること。

#### 第四 完了検査との関係

完了検査においては、中間検査の際に検査された建築物の部分及びその敷地については再度検査を行わなくてもよいこととなっており、完了検査の手数料も特定行政庁が検査が不要となる部分を勘案して手数料の額を減額して定めることとなっている。しかし、中間検査終了後に変更の工事が行われ中間検査時と異なる状況となっている場合には、完了検査時に改めて検査を行う必要がある。

完了検査時に検査不要な部分を判断することができると、中間検査の申請時に添付される確認申請書及びその添付図書の副本を中間検査終了後に返却する場合には、副本に中間検査を行った範囲を記載しておく等完了検査時に中間検査の範囲がわかるよう措置することが必要である。また、計画の変更が行われている場合には、中間検査時の建築物の状況と合致するよう変更内容を明示しておく必要がある。

#### 第五 指定確認検査機関による中間検査

指定確認検査機関が中間検査を引き受けた場合の取扱については、各機関の確認検査業務規程において定めることとなるが、指定確認検査機関の指定

に際しては、上記の趣旨を踏まえ、適切な中間検査の方法、手続等を定めるよう指導する必要がある。

別紙三

建築基準法第四三条第一項ただし書の規定

による許可の運用指針

- 1 建築基準法（以下「法」という。）第四三条第一項ただし書の規定による許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。
- 2 当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。
- 3 建築物の敷地は、法第四二条に規定する道路（以下「道路」という。）に二メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。
- 4 当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。
- 5 建築基準法施行規則第一〇条の二の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第四三条第一項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、「道路」に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に

接すること、また、「二メートル以上接すること」に代えて建築物の用途、規模、位置及び構造に同じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

- (1) 「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い地を有すること」  
建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも二メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。
- (2) 「その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員四メートル以上のものに限る。）に二メートル以上接すること」  
農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものではないが、その状況から道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。
- (3) 「その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に同じ、避難及び通行の安全等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、道路に通ずるものに有効に接すること」  
当該基準は、(1)及び(2)の定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び

衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断するものとする。なお、具体的には、(2)に該当しない農道等の通路がある場合のほか、道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。

この場合、建築物と道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、審査にあたっては以下の点に留意されたい。

- ① 当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。
- ② 通路の幅員は四メートル以上、また、敷地は二メートル以上の長さで通路に接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置及び構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、これによらないことができること。
- ③ なお、当該基準の適用については、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における建築物と道路に関する審査の際の考え方との整合性をもって適切に運用すること。

別紙四

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

第一

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



いと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。）第八十六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者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、法第八十六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ぬとされているので、必要な図

書の整備を行うこと。

4 既に法第八十六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、法第八十六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 法第八十六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 法第八十六条第一項及び第二項並びに第八十六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ねばならない。

7 市街地の整備改善に資するため、必要に応じ、法第五十九条の二に基づき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。

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。

### 第二 適用範囲

第三の認定準則及び第四の技術的基準は、法第八十六条第一項若しくは第二項又は法第八十六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。

### 第三 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 法第八十六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 法第八十六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連接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制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規制がより実効的に適用されるものであること。

第四 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(法第五条二条)及び建ぺい率制限(法第五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つては、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。

(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られるものであること。

(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。