

## ■ 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認定要領

平成12年4月1日  
改正 平成28年6月1日  
改正 平成30年9月25日  
改正 令和3年4月1日  
改正 令和5年4月1日

建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項の規定による一団地の総合的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（これらの制度により法第86条の2第1項の規定を運用する場合を含む。）にあたり、認定要領を次のとおり定め、一定の土地における合理的な建築計画に対してこれらの制度の活用を図り、もって良好な市街地環境の確保及び建築物による土地の有効利用に資することを目的とする。

### 第1 適用範囲

- 1 法第86条第1項の規定による認定に係る建築物は、一団地内における一体的な計画による総合的設計により、同時期に、又は継続性をもって建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下、「建築等」という。）をする1又は2以上の建築物であること。
- 2 法第86条第1項の規定による一団地は、一体としてまとまりのある区域であること。  
また、一団地に道路を含むことにより街区が複数となる場合は、一団地全体が一体的な団地と認められるものであること。
- 3 法第86条第2項の規定による認定に係る建築物は、一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提とした総合的見地からした設計により建築等をする建築物及び現に存する建築物であること。
- 4 法第86条第2項の規定による一定の一団の土地の区域は、道路によって分断されていない連続した土地の区域であること（平成24年6月22日付け国住街第65号に係る照会の場合を除く。）。  
また、一定の一団の土地の区域内の個々の敷地は、4メートル以上の長さで相互に接続していること（4の場合における道路により分断される敷地の部分を除く。）。
- 5 分譲を目的とした戸建ての住宅に対しては、原則として法第86条第1項及び第2項の規定を適用しない。  
ただし、同条第2項の規定による認定において、現に存する建築物と建築等をする建築物との関係から、一定の一団の土地の区域に含めることが総合的見地からした設計であると認められる場合は、この限りでない。

### 第2 認定基準

#### 1 主要通路

- (1) 対象区域（一団地又は一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内においては、避難及び通行の安全性の確保の観点から、法第43条（第2項を除く。）の規定の要件に適合している建築物の敷地を除き、各建築物の設定敷地から道路に通ずる十分な幅員を有する通路（以下「主要通路」という。）を設けること。

※「設定敷地」とは、個々の敷地のうち、主要通路部分を除いた敷地をいう。

- (2) 主要通路の幅員

主要通路の幅員は4メートル以上とすること。ただし、次のいずれかの場合で避難及び通行の安全上支障のないものは、2メートル以上(自動車が行くものは、3メートル以上)とすることができる。

- ① 主要通路が、一の敷地又は一の設定敷地（いずれも地階を除く階数が3以下の建築物（特殊建築物等を除く。）のものに限る。）の専用の通路となる場合。
- ② 対象区域内の建築物（軽微な附属建築物を除く。以下②において同じ。）が、地階を除く階数が3以下の一戸建ての専用住宅で、建築物の数が2以下となる場合。
- ③ 対象区域内の建築物が次の全ての要件に適合する場合。ただし、対象区域内においては、主要通路の中心より2メートル後退した線を越えて建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門若しくは塀が建築されないこと。
  - イ) 地階を除く階数が2以下であること。
  - ロ) 専用住宅（一戸建ての住宅又は小規模長屋に限る。）であること、又は延べ面積が100平方メートル以内の建築物（特殊建築物等を除く。）であること。
  - ハ) 耐火建築物又は準耐火建築物であること（既存の建築物を除く。）。ただし、一戸建ての専用住宅、軽微な附属建築物並びに建築物に附属する門及び塀は、準防火地域内における構造基準に適合するものとする。
  - ニ) 建築物（軽微な附属建築物を除く。）の数が6以下であること。
- ④ その他知事が避難及び通行の安全上支障がないと認める場合。

※「特殊建築物等」とは、法第2条第2号に規定する特殊建築物又は建築基準条例（以下「条例」という。）第4条（劇場、映画館など）、第4条の2（大規模建築物）、第5条（興行場）、第16条（共同住宅又は寄宿舎）、第19条（学習塾）、第23条（自動車車庫等）若しくは第26条（長屋）の規定の適用を受ける建築物をいう。

※「小規模長屋」とは、延べ面積が300平方メートル以内の長屋をいう。

※「軽微な附属建築物」とは、自動車車庫、自転車置場、物置その他これらに類するものであって延べ面積が50平方メートル以内の平家建の附属建築物をいう。

※①及び②により、地階を除く階数を3の建築物とする場合、当該建築物は建築基準法施行令第5章第5節（非常用の進入口）の規定に適合しなければならない。

### (3) 自動車の通行する主要通路

主要通路で自動車の通行するものは、主要通路（道路を含む。）が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合等を除く。）に隅切りを設けるなど、安全上支障のない構造とすること。

また、袋路状のものは、幅員を6メートル以上とすること、延長を35メートル以下とすること、又は延長が35メートルを超える場合においては、適切な位置に転回広場等を設けること。

### (4) 設定敷地と主要通路等との関係

対象区域内の建築物の設定敷地は、道路又は主要通路に2メートル以上接すること。

また、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定の適用を受けない場合に条例第4条、第4条の2、第5条、第16条、第19条、第23条又は第26条の規定の適用を受けることとなる対象区域内の建築物の設定敷地又は出入口は、道路又は主要通路に対してこれらの規定を準用する。この場合に「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は主要通路」と読み替えて適用する。

(5) 主要通路の境界

主要通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

2 建築物の配置計画等

(1) 通風、採光の確保

対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に通風、採光上有効となる空地等を確保するため、対象区域内の各建築物は、次のいずれかの方法により法第56条第1項第2号の規定に準じた高さの制限に適合するもの又は法第56条第7項の政令で定める基準で同項第2号に掲げる規定を適用しない建築物(天空率により隣地斜線制限が緩和される建築物)に準じたものとする。

- ① 対象区域内の個々の敷地の敷地境界線を隣地境界線とする方法。
- ② 対象区域内の隣接する個々の敷地にある建築物相互の外壁間において任意に設定した線を隣地境界線とみなす方法。

(2) 日影規制

対象区域内の建築物の「居住の用に供する部分」が、次により法第56条の2の規定に準じた日影規制に適合すること。

- ① 条例第2条の2で指定する対象区域(準工業地域を除く。)内にある法別表第4(ろ)欄に掲げる中高層建築物(同欄の4の項にあっては、条例第2条の2で指定するものに限る。)は、区域内の他の敷地にある建築物の「居住の用に供する部分」に、同表(に)欄上段で条例第2条の2で指定する時間以上日影となる部分を生じさせないこと。
- ② 「居住の用に供する部分」のうち、法別表第4(は)欄の平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が5メートル未満の部分及び日影に影響しない位置に窓がある居室については規制対象外とする。

※「居住の用に供する部分」とは、住宅の居室、寄宿舍の寝室、下宿の宿泊室、病院若しくは診療所の病室又は児童福祉施設等の寝室(入所する者の使用するものに限る。)をいう。

(3) 外壁の開口部

法第86条の4の規定(耐火建築物又は準耐火建築物で延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火戸等を設けないでよいとする特例)は、当該開口部を対面させない場合に限り適用する。

(4) 自動車車庫の位置

対象区域内の自動車車庫の位置は、対象区域が接する道路又は主要通路との関係において安全上適切であること。

3 対象区域の接道等

- (1) 対象区域全体の接道に係る法第43条第2項の規定は、原則として適用しない。
- (2) 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定の適用を受けないときに条例第4条、第4条の2、第5条、第16条、第19条、第23条又は第26条の規定の適用を受ける建築物の敷地又は出入口が対象区域内に1以上ある場合、対象区域が接する道路に対してこれらの規定が適用される。

4 建蔽率、容積率

- (1) 法第53条第3項第2号の規定(角地等における建蔽率の緩和)は特例対象規定とされている。

ないため、個々の敷地ごとに適用し、対象区域全体の建蔽率制限は加重平均を行うこと。

- (2) 法第86条第1項の適用において、一団地に道路を含むことにより街区が複数となる場合の各街区ごとの容積率は、単独の街区のみに同項の規定を適用する場合の容積率の限度を原則として超えないこと。

### 第3 維持管理

#### 1 管理責任者の選定

認定申請者は、認定を受ける対象区域及び対象区域内の建築物が適法に維持管理されるよう、管理責任者を選定し、管理責任者選定届（様式第1号）を知事に提出すること。

#### 2 管理責任者の責務

管理責任者は、建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者に対し、認定内容を周知するとともに、対象区域及び対象区域内の建築物を適法に維持管理するための措置を講じなければならない。

#### 3 管理責任者の変更

管理責任者の変更が生ずることとなった場合、認定を受けた者は管理責任者変更届（様式第1号）を知事に提出すること。

#### 4 維持管理報告

知事が管理責任者、建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者に対し、対象区域及び対象区域内の建築物の維持管理について報告を求めた場合は、速やかに報告しなければならない。

#### 5 表示板の設置

管理責任者は、対象区域及び対象区域内の建築物が認定を受けたものである旨を記載した表示板（様式第2号）を対象区域内の適切な位置に設置しなければならない。ただし、対象区域内の建築物が一戸建ての専用住宅であり、かつ、建築物の数が2以下の場合は設置を要しない。

### 第4 認定の取消し

法第86条の5第2項の規定による認定の取消しは、当該取消しによって、違法な建築物が生ずることがない場合に限り、適用する。

### 第5 認定申請の手続

#### 1 必要書類

(1) 法第86条第1項、第2項の場合（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

- ① 認定申請書〔正〕〔副〕（建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第61号様式）
- ② 規則第10条の16第1項第1号に規定する図書
  - ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図
  - ・隣接する2以上の建築物を含む断面図
  - ・その他必要により日影図等
- ③ 認定計画書（規則第64号様式）
- ④ 関係権利者（土地所有権者・借地権者）の同意書（様式第3号）
- ⑤ 建築確認の手続、建築基準の特例等を定める規則（以下「県規則」という。）第20条第1項又は第6項に規定する図書
  - ・地籍図 ・土地の登記事項証明書 ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号等）を記載したものに限る。） ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し等

⑥ 管理責任者選定届（様式第1号）

(2) 法第86条の2の場合（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定）

- ① 認定申請書〔正〕〔副〕（規則第61号様式）
- ② 規則第10条の16第2項第1号に規定する図書
  - ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図
  - ・隣接する2以上の建築物を含む断面図
  - ・その他必要により日影図等
- ③ 関係権利者への計画説明のために講じた措置を記載した書面
- ④ 県規則第20条第3項に規定する図書
  - ・地籍図 ・土地の登記事項証明書
  - ・規則第64号様式の認定計画書の変更の内容を示す図書（変更後の認定計画書）等

(3) 法第86条の5の場合（一の敷地とみなすこと等の認定の取消し）

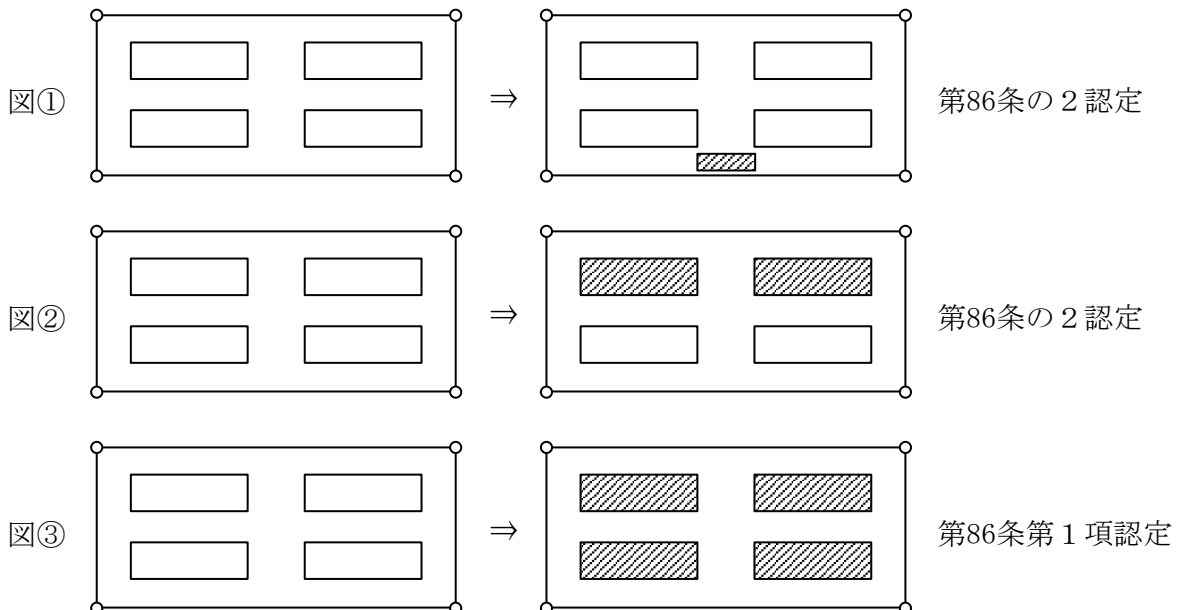
- ① 認定取消申請書〔正〕〔副〕（規則第65号様式）
- ② 規則第10条の21第1項に規定する図書
  - ・配置図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図 ・2面以上の断面図
  - ・その他必要により日影図等
- ③ 関係権利者（土地所有権者・借地権者）の同意書（様式第4号）
- ④ 県規則第20条の2に規定する図書
  - ・地籍図 ・土地の登記事項証明書 ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号等）を記載したものに限る。） ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し等

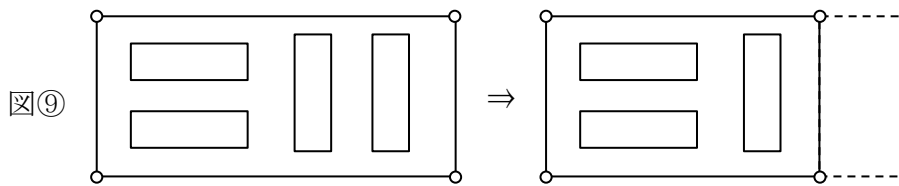
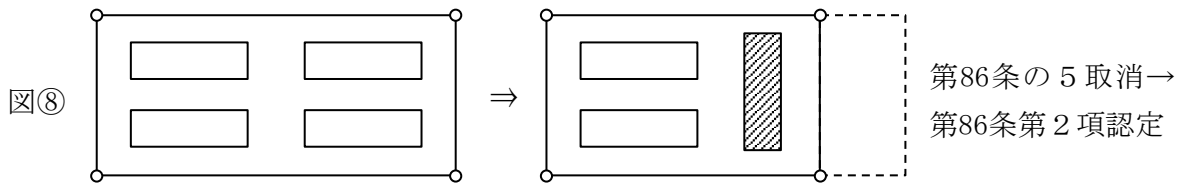
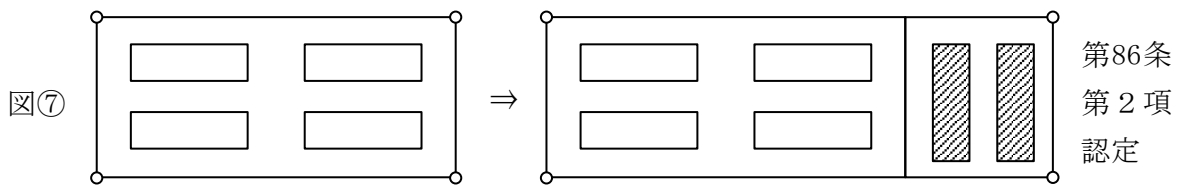
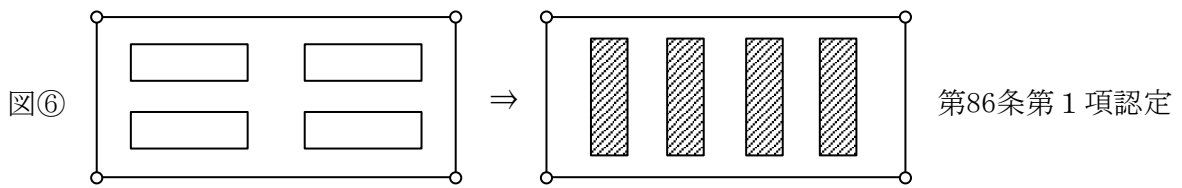
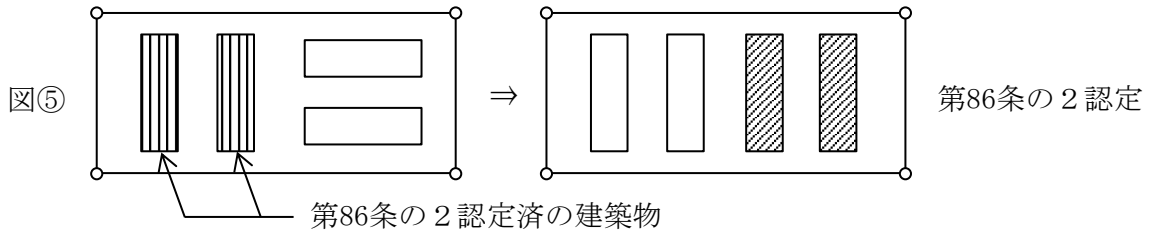
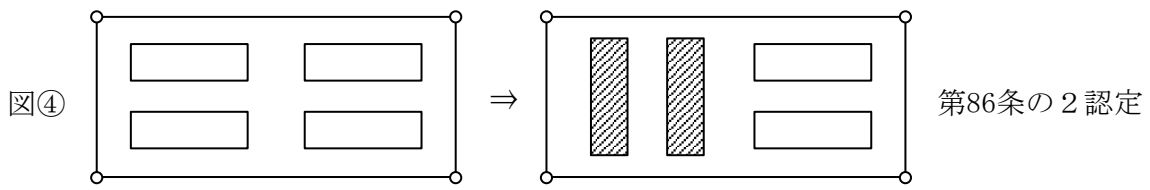
■ 認定後の取扱基準

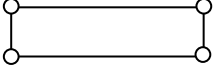

区域の変更の例		建築等行為有	建築等行為無し	
変更なし	増築	第86条の2認定※必要 別図①		
	大規模の修繕 又は 大規模の模様替	一部		第86条の2認定※必要 別図②
		全部		第86条第1項認定必要 別図③
	建替	一部		第86条の2認定※必要 別図④⑤
		全部		第86条第1項認定必要 別図⑥
区域の拡大	第86条第2項認定必要 区域は既存部分も含む 別図⑦	認定行為不可 建築等行為が生じた時、第86条第2項認定必要		
区域の縮小	第86条の5認定の取消し後、第86条第2項認定必要 区域外となった部分の法的チェック必要 別図⑧	認定行為不可 別図⑨		

※ 法第86条の2認定の対象は、一敷地内認定建築物以外の建築物の新築又は一敷地内認定建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替（位置又は構造の変更を伴うもの）するものに限られる。

別図





凡例  : 認定区域  : 計画建築物

(様式第1号)

管理責任者選定(変更)届

令和 年 月 日

兵庫県知事 ○ ○ ○ ○ 様

届出者(申請者)住所 \_\_\_\_\_

氏名

対象区域の地名地番

建築基準法第86条第 項の規定による認定の対象区域及び対象区域内の建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定めましたので届け出ます。

記

管理責任者

住 所

氏 名

電 話

電子メール

上記の対象区域及び対象区域内の建築物について、管理責任者として適法に維持管理します。

管理責任者名

- ※ 管理責任者は、建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者に対し、認定内容を周知するとともに、対象区域及び対象区域内の建築物を適法に維持管理するための措置を講じなければならない。
- ※ 管理責任者は、対象区域及び対象区域内の建築物が認定を受けたものである旨を記載した表示板を対象区域内の適切な位置に設置しなければならない。



(様式第2号)

表示板の材料はプラスチック板、ステンレス板等とし、大きさは30cm×50cm以上とする。

この区域内の建築物は、建築基準法第86条第  
項の規定に基づき兵庫県知事の認定を受けたもの  
です。

なお、この区域内に建築物を新築、増築、改築若  
しくは移転する場合又はこの区域内の建築物を大  
規模の修繕若しくは大規模の模様替する場合は、  
再度認定を受けなければなりません。(兵庫県)

令和 年 月 日

管理責任者\_\_\_\_\_

(対象区域全体の配置図)

(様式第3号)

土地所有者・借地権者の同意書			
認定申請者 住 所 _____ 氏 名 _____ 対象区域の地名地番 _____			
上記に係る建築基準法第86条第 項の規定による認定の申請において、対象区域内の建築物の位置及び構造に関する計画について同意します。			
土地の地名地番			住 所
地目	権利の種類	同意年月日	氏 名
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	

[注意]

- 1 同意書の「権利の種類」欄は、対象区域内の土地について該当する権利（所有権又は借地権）を記入すること。
- 2 印鑑証明書又はその写しを別途添付して下さい。

(様式第4号)

土地所有者・借地権者の同意書			
認定申請者 住 所_____			
氏 名_____			
対象区域の地名地番_____			
上記に係る建築基準法第86条の5の規定による認定の取消しの申請に同意します。			
土地の地名地番			住 所
地目	権利の種類	同意年月日	氏 名
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	

[注意]

- 1 同意書の「権利の種類」欄は、対象区域内の土地について該当する権利（所有権又は借地権）を記入すること。
- 2 印鑑証明書又はその写しを別途添付して下さい。