加古川市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

制定 平成２４年3月１５日

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本制度の活用を図り、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) 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される複数建築物で、既存の建築物を含まないこと。

(2) 第１項の規定による認定の対象区域（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、区域が道路を含むことにより複数の街区にわたる場合は、区域全体が一体的な団地と認められるものであること。

(3) 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おける、既存の建築物の存在を前提とした合理的設計により建築される建築物及び既存の建築物とする。

(4) 第２項の規定による認定の対象区域（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。

また、対象区域内の個々の敷地は、４メートル以上の長さで相互に連接していること。

(5) 戸建て住宅（併用住宅を含む。以下同じ。）及び長屋住宅の建築計画の区域においては、原則として適用しない。

ただし、第２項の規定による認定において、既存建築物又は他の予定建築物等との関係から、対象区域に含めることが合理的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) 対象区域内の各建築物は、その敷地が直接、道路に安全上有効に接しているものを除き、道路に通じる十分な幅員を有する通路（以下、「主要通路」という。）を設置することにより、避難及び通行の安全性が確保されていること。尚、主要通路は原則として２方向以上の避難が確保できるように道路若しくは他の主要通路又は避難上有効な公園、広場若しくはその他これらに類する空地に接していること。

(2) 主要通路の幅員

主要通路の有効幅員は４メートル以上とする。

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（自動車が通行するものは３メートル以上）とすることができる。

①　主要通路が、地階を除く階数が３以下の建築物（特殊建築物を除く。）の専用的な通路となる場合。

②　対象区域内の建築物が、地階を除く階数が３以下の戸建て住宅で、建築

物（軽微な付属建築物を除く。）の数が２戸となる場合。

③　対象区域内の建築物が次のすべての要件に該当する場合。

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超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）用途が専用住宅（戸建て住宅、小規模長屋住宅）又は延べ面積１００平方メートル以下の建築物（特殊建築物を除く。）であること。

ハ）耐火建築物又は準耐火建築物であること。（既存建築物を除く。）

ただし、戸建て住宅、軽微な付属建築物並びに建築物に付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ことができる。

ニ）建築物（軽微な付属建築物を除く。）の数が６以下であること。

④　その他、市長が安全上支障がないと認める場合。

※「特殊建築物」とは、法第２条第２号に規定する特殊建築物をいう。

※「小規模長屋住宅」とは、延べ面積３００平方メートル以下のものをいう。

※「軽微な付属建築物」とは、自動車車庫、自転車置場、物置等の平屋建の付属建築物で延べ面積が５０平方メートル以下のものをいう。

(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、接続する前面道路との交差点に必要によりすみ切りを設けるなど、安全上支障のない構造とすること。

また、袋路状のものは延長２０メートル以下とすることとし、２０メートルを超える場合は、適切な位置に転回スペース等を設けること。

上記の構造の基準は加古川市道路位置指定取扱い基準に倣うこと。

(4) 建築物と主要通路との関係

対象区域内の建築物の設定敷地（個々の敷地のうち、主要通路部分を除いた敷地）は、道路又は主要通路に２メートル以上接すること。

また、建築基準条例（昭和４６年兵庫県条例第３２号、以下「条例」という。）第４条（公会堂又は集会場等）、第４条の２（大規模建築物）、第５条（興行場）、第１９条（学習塾で床面積が５００平方メートルを超え、かつ、３階以上の階にあるもの）及び第２６条（長屋）によって建築物と道路との関係についての規定の適用をうける建築物は、主要通路に対してもそ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高さに応じ、各建築物間に通風、採光上有効となる空地を確保するため、法第５６条第１項第２号の規定により隣地斜線制限の対象となる

建築物は、設定敷地の境界線を隣地境界線とみなして同規定を満足させること。尚、法第５６条第７項の規定は適用しない。

(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（以下「居住室」という。)」の床面に対して、次の方法により法第５６条の２の規定に準じた日影規制を行うこと。尚、法別表第４の適用に際しては、対象区域内の複数建築物全体による平均地盤面を基準とする。

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は、区域内の他の敷地にある建築物の居住室の床面に、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ることのないこと。

② 法別表第４（は）欄の平均地盤面からの高さより低い部分にある居住室の床面及び日影に影響しない位置にある居住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、病院の病室、老人福祉施設等の居住室をいう。

(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) 落下物対策

窓、バルコニー又は共用廊下等落下物のおそれのある建築物の各部分から、一団地の認定区域境界線又は主要通路までの水平距離は、原則として、当該部分の高さの平方根の２分の１以上とすること。ただし、高さ12メートル以下の部分、又は落下物対策を施している場合はこの限りでない。

(5) 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

(1) 対象区域全体の接道についての法第４３条第１項の規定の適用については、同条第２項の適用は原則としてしない。

(2) 条例第４条、第４条の２、第５条、第１９条及び第２６条によって建築物と道路との関係についての規定の適用をうける建築物が対象区域内にある場合は、対象区域が接する道路に対してそれらの規定を適用する。

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

(2) 法第８６条第１項の適用において、対象区域が道路を含むことにより複数の街区にわたる場合の各街区の容積率は、単独の街区のみに一団地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区域内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）を市長に提出することとする。

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じた場合は、認定を受けた者は管理責任者変更届（様式第１号）を市長に提出することとする。

４　維持管理報告

市長が管理責任者、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　標示板の設置

管理責任者は、各建築物が認定を受けたものである旨を記載した標示板（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戸建て住宅２戸の場合は設置不要とする。

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、当該取消しをすることによって、違法な建築物が生じることがない場合に限り適用する。

第５　認定申請手続き

１　必要書類

(1) 法第８６条第１項、第２項の場合（一定の複数建築物に対する制限の特例）

①認定申請書〔正〕〔副〕（建築基準法施行規則(昭和２５年建設省令第４０号、以下「省令」という。)第６１号様式）

②省令第１０条の１６第１項第１号に規定する図書

③省令第１０条の１６第１項第２号に規定する計画書（省令第６４号様式）

④省令第１０条の１６第１項第３号に規定する書面（様式第３号）

⑤建築基準法施行細則（昭和６１年加古川市規則第２号、以下「細則」という。）第１７条の２第１項及び第３項に規定する図書

・地籍図　・土地の登記事項証明書

・関係権利者の印鑑証明　・その他必要により日影図

⑥管理責任者選定届（様式第１号）

(2) 法第８６条の２の場合（同一敷地内建築物以外の建築物の認定）

①認定申請書〔正〕〔副〕（省令第６１号様式）

②省令第１０条の１６第２項第１号に規定する図書
③省令第１０条の１６第２項第２号に規定する書面
④細則第１７条の２第２項及び第３項に規定する図書
・地籍図　・土地の登記事項証明書
・省令第１０条の１８に規定する計画書（省令第６４号様式の計画書の変更の内容を示す図書）
・その他必要により日影図

(3)　法第８６条の５の場合（一定の複数建築物の認定の取消し）
①認定取消申請書〔正〕〔副〕（省令第６５号様式）
②省令第１０条の２１第１項第１号に規定する図書
③省令第１０条の２１第１項第２号に規定する書面（様式第４号）
④細則第１７条の３に規定する図書
・地籍図　・土地の登記事項証明書
・関係権利者の印鑑証明

２　認定手数料

認定を受けようとする者は、加古川市建築確認申請等手数料条例（平成１２年条例第２９号）に定める認定手数料を納付しなければならない。その際、駐輪場等の付属建築物は原則として建築物の用途毎に１と数える。

附　則

この要領は平成２４年７月１日以降に認定を申請する建築計画に適用する。

附　則

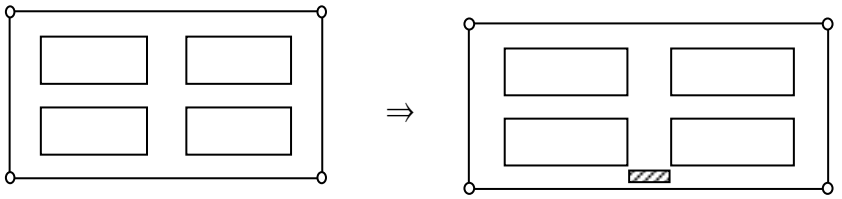
この要領は令和７年３月26日から施行する。

■　認定後の取扱い基準

区域の変更		建　築　行　為　有	建　築　行　為　無　し
変更なし	増　　築	法第86条の２認定必要　別図①	
	一部建替	法第86条の２認定必要　別図②③	
	全面建替	法第86条第１項認定必要　別図④	
区域の拡大		法第86条第２項認定必要 区域は既存部分も含む 別図⑤	手続き不可 建築行為が生じた時、法第86条第２項認定必要
区域の縮小		法第86条の５認定の取消し後、法第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⑥	認定行為不可 別図⑦

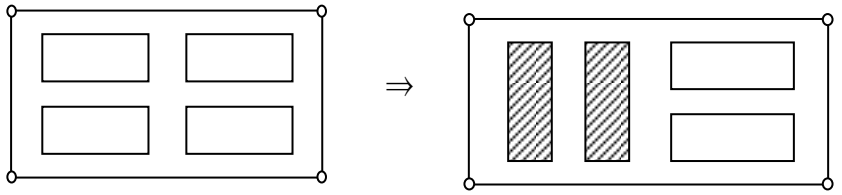
別図

図①



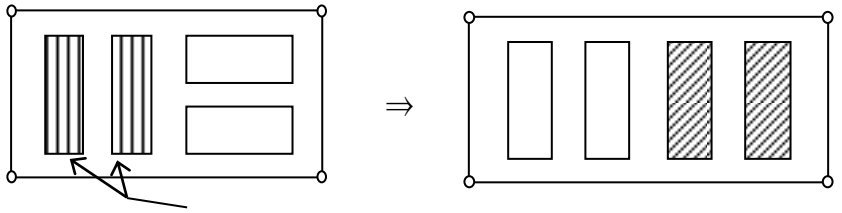
法第86条の２認定

図②



法第86条の２認定

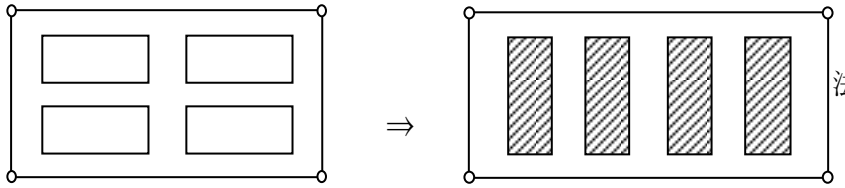
図③



法第86条の２認定

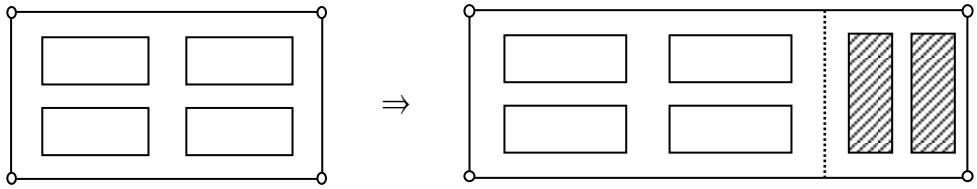
法第86条の２認定済の建築物

図④



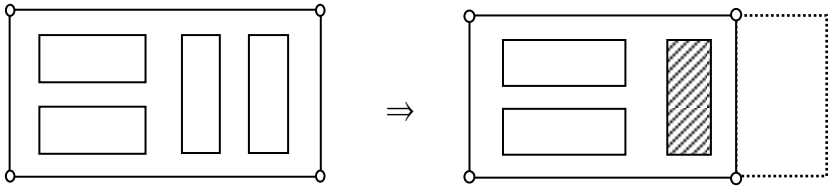
法第86条第１項認定

図⑤



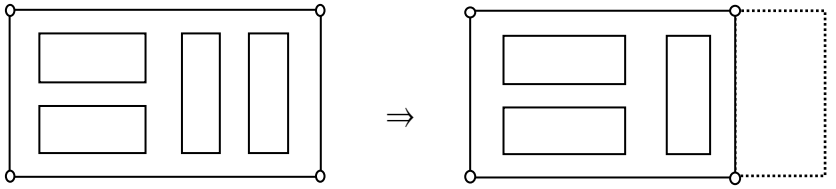
法第86条第２項認定

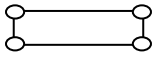
図⑥



法第86条の５取消
→法第86条第２項認定

図⑦



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

年　　月　　日

加古川市長　　○　○　○　○　　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

ＴＥＬ

上記の対象区域及び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。

管理責任者署名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

※　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、各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
加古川市長の認定を受けたものです。
なお、建築物の増改築または新たに建築する場合は、再度認定を受けなければなりません。（加古川市）

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
		年　月　日	
		年　月　日	
		年　月　日	
		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
		年　月　日	
		年　月　日	
		年　月　日	
		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　印鑑証明書を別途添付して下さい。