

## 建築基準法第68条の5の5に基づく認定について

### 1 認定の基本事項

#### (1) 適用区域

次の地区計画の区域内では、準耐火建築物又は耐火建築物とする制限のほか、高さ制限、壁面の位置の制限等の建築制限の強化により、密集市街地における防災性の向上を図ることとしていることから、規制と緩和の関係として、一定の要件を満たす建築物については、建築基準法の一部の制限緩和を受けることができます。

ア 今福・杭瀬寺島地区防災街区整備地区計画

イ 潮江地区防災街区整備地区計画

ウ 浜地区防災街区整備地区計画

エ 戸ノ内町北地区防災街区整備地区計画

オ 下坂部川出地区防災街区整備地区計画

(平成30年4月1日現在)

#### (2) 制限緩和を受けることができる要件

ア 地区計画とその建築条例の制限内容に適合することが必要です。

イ 建築物ごとに、特定行政庁（尼崎市長）の認定を受けることが必要です。

※アの要件を満たすだけで自動的に緩和を受けられるわけではありません。

※認定には申請手続きが必要で、申請手数料の納付も必要です。

ウ 建築条例に規定する敷地面積の最低限度に係る既存不適格土地の場合は、建築条例に定める範囲内で敷地として使用することが必要です。

#### (3) 制限緩和を受けることができない場合

ア 建築条例に規定する建築物の高さの最高限度の適用を受けない次の建築物については、認定の対象としません。

① 今福・杭瀬寺島地区内で建築条例の規定により高さの最高限度の適用を受けない、敷地が一般国道2号線に2m以上接する建築物

② 浜地区内で建築条例の規定により高さの最高限度の適用を受けない消防署

イ 建築条例に規定する壁面の位置の制限の適用を受けない次の建築物については、認定の対象としません。

① 壁面の位置の制限がかかる道路に敷地が接しない建築物（法第42条に規定する道路であるが、壁面位置制限の対象となる道路ではない場合が該当します。）

② 法第42条に規定する道路に敷地が接しない建築物（法第43条第2項第1号の認定又は第2号の許可を受ける建築物が該当します。）

ウ 建築条例に規定する敷地面積の最低限度の適用を受けない、法第53条の2第1項第2号に該当する建築物（公衆便所等）については、認定の対象としません。

エ 法第3条第2項の規定により、建築条例に規定する用途制限又は構造に関する防火上必要な制限の適用を受けない既存建築物（用途制限又は構造制限の既存不適格建築物）については、建築条例の制限緩和の規定により許容される一定範囲内の増築又は改築を行う場合でも、認定の対象としません。

- オ 法及び建築条例に適合していない違反建築物は、認定の対象としません。
- カ 戸ノ内町北地区内で地区計画の規定により壁面後退区域における工作物の設置の制限の適用を受けない、同地区の地区計画に定められた北ノ町3号線、北東町1号線及び南ノ町1号線に接しない敷地の建築物は、認定の対象としません。

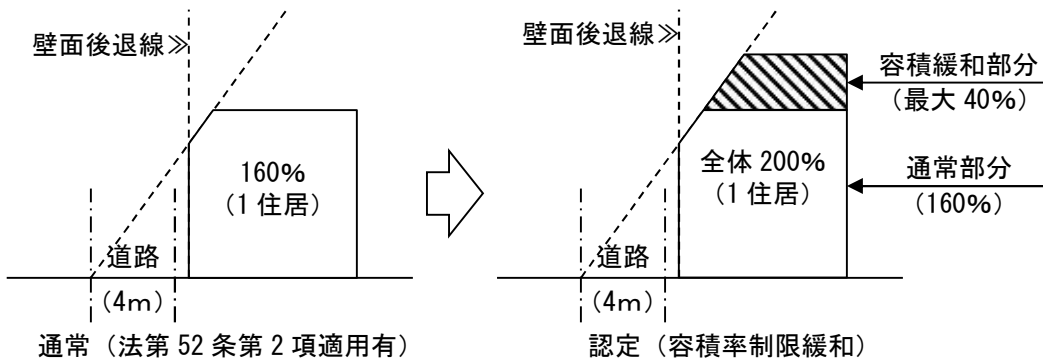
2 法第68条の5の5の認定とは

認定には次の2種類があります。2つの認定は、同一建築物への併用ができます。

- (1) 法第52条第2項に規定する制限の適用除外（容積率制限緩和）の認定
- (2) 法第56条に規定する制限の適用除外（道路斜線制限緩和）の認定

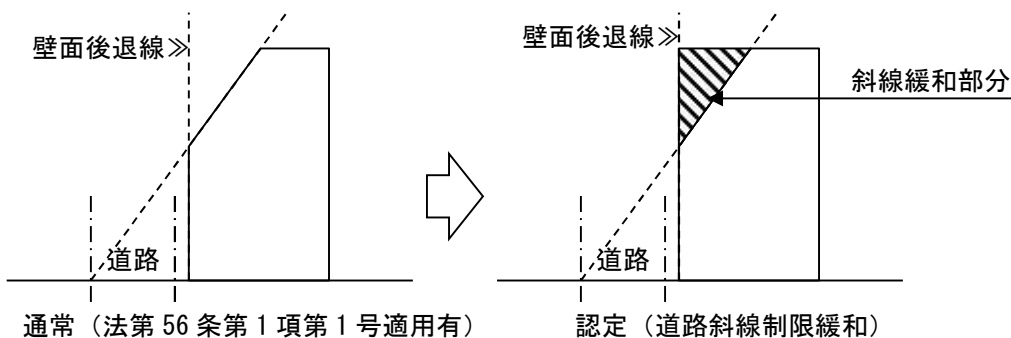
(1) 容積率制限緩和の認定（法第68条の5の5第1項の認定）

- ア 法第68条の5の5第1項の認定により適用除外となる制限は、法第52条第2項に規定する、いわゆる「前面道路幅員による容積率制限」です。
- イ 前面道路幅員4mで、第1種住居地域（係数10分の4）の場合、法上、容積率制限は160%となりますが、これが適用除外となり、地区整備計画に定める容積率の最高限度200%までの建築物が可能となるものです。



(2) 道路斜線制限緩和の認定（法第68条の5の5第2項の認定）

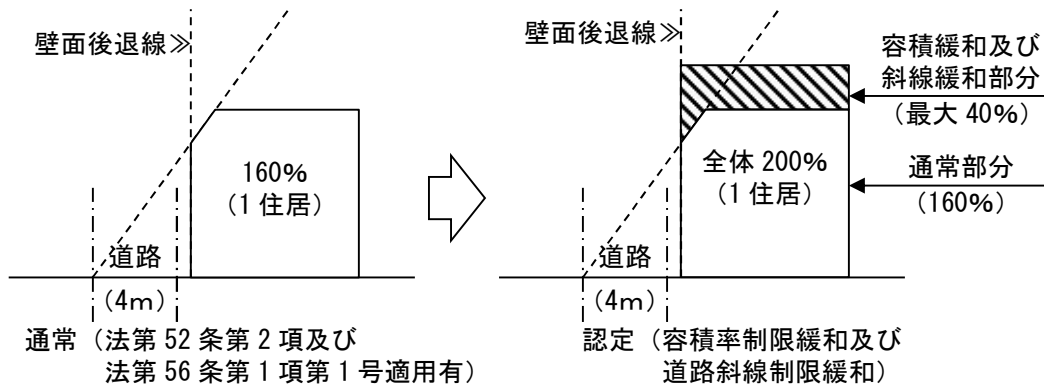
- ア 法第68条の5の5第2項の認定により適用除外となる制限は、法第56条に規定する、いわゆる「斜線制限」です。斜線制限のうち適用除外とするのは法第56条第1項第1号の「道路斜線制限」に限ります。日影規制、高度地区等その他の規定による高さ制限までを緩和するものではありません。
- イ 道路斜線制限がある場合、建築物の各部分は道路側からの距離に応じて高さが制限されますが、これが適用除外となり、計画の自由度が高まるものです。



(3) 容積率制限緩和と道路斜線制限緩和の併用認定

ア 「前面道路幅員による容積率制限」、「道路斜線制限」ともに適用除外となり、地区整備計画に定める容積率の最高限度までの建築物を、計画の自由度が高まるなかで計画することが可能となるものです。

イ 各認定は法第68条の5の5第1項と第2項の別規定で定められており、個別の認定であるため、認定申請手数料は認定ごとに2件分必要です。

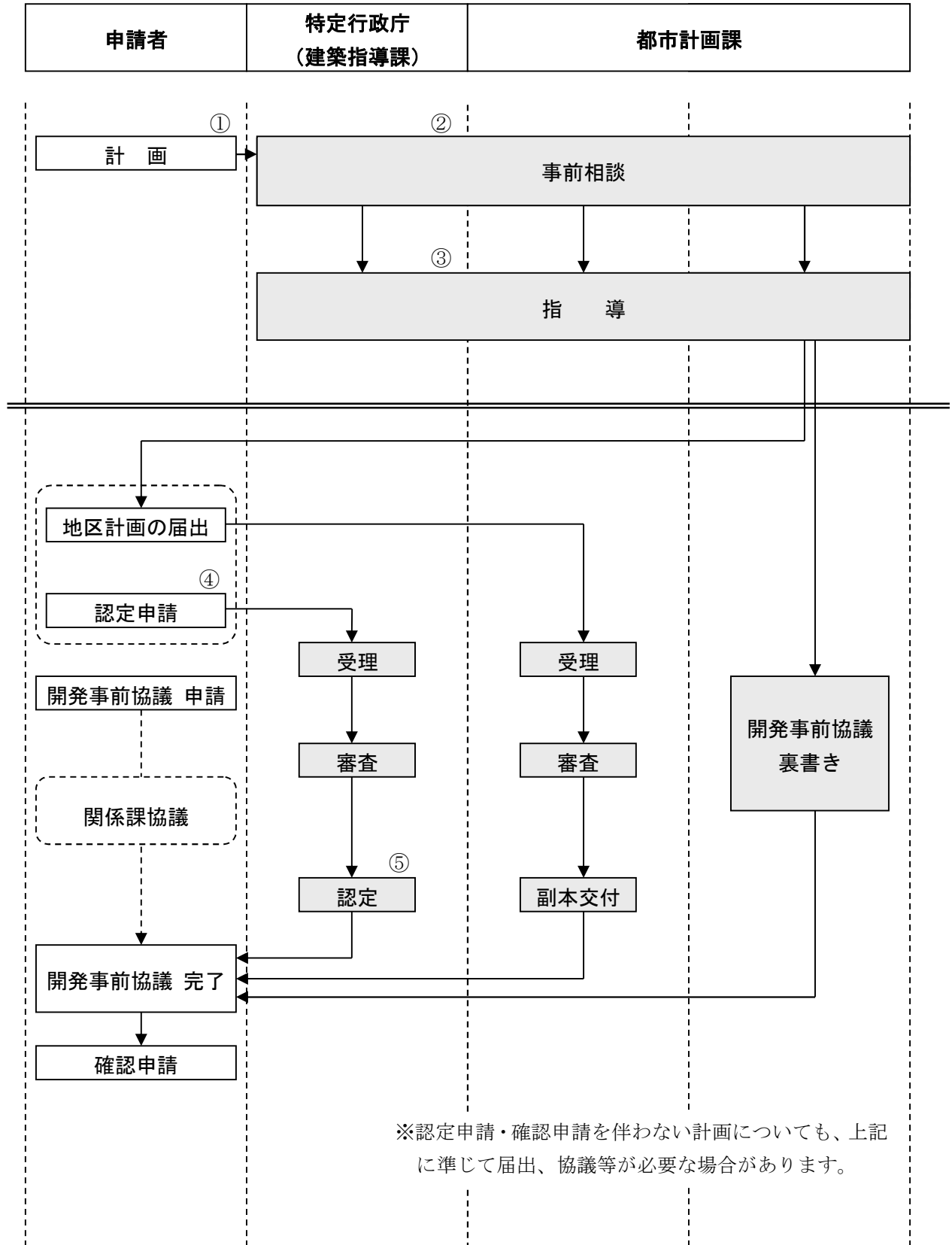


3 その他

(1) 認定は必ず受けなければならないものではなく、当然ながら、認定を受けずに通常どおりの制限内容に適合する建築物とすることもできます。なお、認定を受けない場合でも、地区計画とその建築条例の内容に適合する建築物としなければなりません。

(2) 認定のほか、計画内容に応じて、地区計画の届出、密集市街地のまちづくりや地元のまちづくりルールに関する協議、開発事前協議、建築確認等の手続きが必要です。

建築基準法第68条の5の5に基づく認定と関連届出等の手続フロー



## 〔手続きフローの説明〕

### ①計画

- ・法第68条の5の5の規定による容積率制限緩和又は道路斜線制限緩和を受けるためには、建築物ごとに、特定行政庁（尼崎市長）の認定が必要です。
- ・法第68条の5の5第2項の規定による認定で緩和するのは道路斜線制限に限り、隣地斜線制限は緩和しません。
- ・2つの認定は、同一建築物について併用することができます。
- ・地区計画とその建築条例の内容を十分確認のうえ計画してください。

### ②事前相談

- ・認定申請建築物の申請敷地とその周辺状況、計画の概要、認定を受ける内容（容積率制限緩和のみ、高さ制限緩和のみ又は2つの制限緩和の併用、のいずれかの区別）を明確にし、認定制度と手続きについて、建築指導課へ事前相談してください。
- ・なお、申請敷地や計画内容により地区計画とその建築条例の制限の一部が適用されない場合等、要件を満たさない場合がありますので事前にご確認ください。
- ・その他関係課とは事前に必要な協議を済ませておいてください。

### ③指導

- ・認定にあたり必要な事項（交通上、安全上、防火上及び衛生上必要と認められる措置、法第42条第2項による道路後退方法等）について、建築指導課の指導を受けてください。

### ④認定申請

#### 1 認定申請書類

- ・認定申請書（法施行規則の規定による**第48号様式**）の正本及び副本各一部に、それぞれ別記の**添付書類**を添えて、正本とその添付書類についてはA4サイズ紙ファイルに綴じたうえで、提出してください。
- ・認定申請書の様式は市ホームページに掲載しています。
- ・容積率制限緩和と高さ制限緩和の認定を併用して申請する場合は、高さ制限緩和の認定申請書の添付書類は、容積率制限緩和の認定申請書の添付書類に代えることができます。この場合は、容積率制限緩和の認定申請書、高さ制限緩和の認定申請書、添付書類の順に綴じてください。
- ・条例の規定により耐火建築物又は準耐火建築物とするものは、認定申請書第三面（建築物別概要）の6欄に、耐火建築物又は準耐火建築物の別を記載してください。
- ・設計図書には設計者の記名をしてください。

#### 2 認定申請手数料

- ・1件 27,000円
- ・容積率制限緩和と高さ制限緩和の認定を併用して申請する場合は、2件分の認定申請手数料が必要です。
- ・申請受付時に建築指導課の窓口で発行する納付書により納付してください。認定申請手数料の納付確認により申請受理となるため、納付後に建築指導課の窓口で領収証書の確認を受けてください。

### ⑤認定

- ・事前相談及び指導の完了後、認定申請の受理から認定まで概ね2週間程度の日数がかかります。ただし、関係課への届出等における指導、審査等の状況によりそれ以上の日数となることがあります。

- (1) 付近見取図（1／2，500）  
方位、道路、目標地物及び申請敷地の位置を示すこと。
- (2) 字限図  
申請敷地の位置（地名地番）の確認のため、申請敷地の位置を示すこと。
- (3) 現況図  
前面道路の現況平面図及び現況断面図（側溝、工作物等の位置を明記）並びに隣接建築物の用途、構造及び配置状況を示すこと。また、現況写真の撮影箇所及び撮影方向を番号及び矢印で示すこと。
- (4) 現況写真  
前面道路の状況がわかる写真及び申請敷地（敷地境界線を赤で明記）の写真。
- (5) 配置図  
縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び用途、申請に係る建築物と他の建築物との別、前面道路の種類、位置及び幅員を示すこと。また、条例の規定による壁面の位置の制限の線及び敷地と前面道路の境界を明示するための縁石・側溝等の位置を示すこと。
- (6) 各階平面図  
縮尺、方位、間取り、各室の用途及び面積並びに工場にあっては作業場の位置、機械設備及び生産設備の位置を示すこと。
- (7) 2面以上の立面図  
縮尺、開口部の位置並びに外壁及び軒裏の構造を示すこと。
- (8) 2面以上の断面図  
縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さを示すこと。また、条例の規定による壁面の位置の制限の線、法第56条の規定による高さ制限の適用がある場合の道路斜線及び隣地斜線並びに高度地区の制限の線を示すこと（立面図に示すことでもよい）。
- (9) 求積図・表  
敷地面積、建築面積及び各階床面積の各求積図及び各計算表を添付すること。
- (10) その他指示する図書  
（例）日影規制を受ける場合：日影図  
敷地面積の最低限度の既存不適格である場合：既存不適格を証する書類

※容積率制限緩和（①）と道路斜線制限緩和（②）の認定を併用する場合の綴じ方

②の添付書類は、①の添付書類に代えることができることとし、この場合、右図のように、①の認定申請書（第一～三面）、②の認定申請書（第一～三面）、添付書類の順に綴じること。

