

尼崎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基準

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（一団地の総合的設計制度）及び第2項（連担建築物設計制度）の規定に基づき、一団地の区域又は一定の一団の土地の区域（以下「対象区域」という。）及び対象区域内の建築物に係る認定基準を、次のとおり定める。

第1 認定方針

本制度が適正に活用され、良好な市街地の環境を確保するとともに、建築物による土地の有効利用に資する建築計画を認定するものとする。

第2 適用範囲

1 法第86条第1項（一団地の総合的設計制度）

- (1) 対象区域内において、総合的に計画配置された2以上の構えを成す建築物で、同時期に（一連的に）建築されるものであること。ただし、法第86条第7項に規定する工区区分による場合の建築時期については、この限りでない。
- (2) 対象区域内には、建築等（新築を除く。）を行わない既存建築物がないこと。
- (3) 対象区域の面積並びに対象区域内の各建築物の用途、規模及び構造にかかわらず認定の対象とする。
- (4) 対象区域が複数の街区（一団地の区域が、道路等を隔てて複数に分かれる場合、それぞれの一まとまりの敷地をいう。以下同じ。）にわたるものであっても、建築物の位置及び構造、その他の施設の配置等を考慮し、一体的な団地として、継続して維持し得る設計がなされているものについては、認定の対象とする。ただし、主要幹線道路を挟むなど、一体的な団地と認められないものは、この限りでない。

2 法第86条第2項（連担建築物設計制度）

- (1) 対象区域内において、既存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複数建築物であること。
- (2) 対象区域内の各建築物の敷地（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第1項第1号に規定する敷地をいう。以下同じ。）は、4メートル以上の長さで相互に接続しており、道路によって分断されていないこと。
- (3) 前項第3号の規定は、法第86条第2項の規定に基づく認定において準用する。

第3 認定基準（法第86条第1項及び第2項）

1 対象区域内の主要通路

- (1) 対象区域内の各建築物からの避難及び通行の安全性が確保できるよう、当該各建築物（居室を有しない建築物を除く。）から前面道路に通じる通路（以下「主要通

路」という。)を設けること。

- (2) 主要通路の幅員は4メートル以上とする。ただし、土地の形状上やむを得ない場合で、主要通路の幅員が2メートル以上で、法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の包括同意基準の考え方と整合性があり、市長が避難上及び安全上支障がないと認める場合は、この限りではない。
- (3) 主要通路で自動車の通行するものは、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(幅員6メートル未満の場合に限る。)の主要通路は延長35メートル以下とすることとし、35メートルを超える場合は、適切な位置に転回広場等を設けること。
- (4) 対象区域内の各建築物の敷地から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「県条例」という。)第4条、第4条の2、第5条、第16条(第1項ただし書を除く。)、第19条、第23条、第26条(第1項ただし書を除く。)の建築物と道路との関係に係る規定は、各建築物の敷地から主要通路部分を除いた敷地ごとの建築物と道路又は主要通路の関係について準用する。この場合において、これらの規定中「敷地」とあるのは「各建築物の敷地から主要通路部分を除いた敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は主要通路」と読み替えるものとする。
- (5) 対象区域内の主要通路及び駐車場等への出入りのための車路として利用する通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

2 建築物相互間の外壁の距離

対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間には通風及び採光上有効となる空地等を確保すること。

なお、一定高さ(用途地域により20メートル又は31メートル)を超える建築物については、「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)における天空視界の遮蔽量の比較による隣地斜線制限の緩和方法」により高さの制限等を行うこと。

3 採光の確保

認定を受けた建築物に対する居室の有効採光面積は、対象区域内の建築物は同一敷地内にあるものとして、令第20条第2項第1号に基づき同号に規定する水平距離は建築物相互間の距離をもって算定することとなる。

4 日影

- (1) 対象区域内の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(住宅の居室、病院の病室、老人福祉施設等の居室等をいう。以下同じ。)に対して、次の方法による法第56条の2の規定に準じた日影規制に適合すること。

ア 中高層建築物(法別表第4(ろ)欄に掲げる建築物)を対象とし、他の建築物の居住の用に供する部分に同表(に)欄上段で県条例第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。

イ 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。

ウ 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た高さとして適用することができる。

5 延焼のおそれのある部分

(1) 認定を受けた対象区域内の各建築物は同一敷地内にあるものとして、法第86条第1項及び第2項の規定に基づき法第2条第1項第6号の規定により算定することとなる。

(2) 法第86条の4の規定は、2以上の建築物相互の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に限り適用する。

6 緑化等

対象区域内の沿道部には、連続性のある見せる緑化を配置するとともに、高木（高木とは、当該樹高が現におおむね3m以上の樹高を有するものをいう。）の植栽に努めること。

7 その他

(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、対象区域全体を角地とする扱いはできない。

(2) 法第86条第1項の適用において、複数の街区を対象区域とする場合、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。

(3) 法第86条第2項の適用において、各建築物の敷地の容積率の限度は原則として基準容積率（法第52条の規定による容積率をいう。以下同じ。）の1.5倍を超えないこと。（ただし、近隣商業地域及び商業地域に適用するものとする。）

(4) 法第56条第1項第1号の前面道路幅員による高さ制限の適用において、対象区域が2以上の道路に面する場合にあっても敷地が当該2以上の道路に面する建築物以外の建築物については、令第132条の規定（2以上の前面道路がある場合）の特例は適用しない。

8 特例

建築計画の内容又は対象区域の周囲の土地利用の状況並びに都市施設の整備状況等からこの認定基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合にあっては、認定方針を踏まえ、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められることを前提に、総合的に判断するものとする。

第4 標示及び維持管理

- 1 認定申請に添付する建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）第10条の16第1項第3号に規定する書面（申請しようとする者以外に対象区域内の土地について所有者又は借地権を有する者がある場合におけるこれらの者の同意を得たことを証する書面）の様式は、様式第1号による。
- 2 認定申請者は、認定を受ける対象区域及び対象区域内の各建築物が適正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(変更)届（第2号様式）を市長に提出すること。
- 3 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、認定内容並びに対象区域及び対象区域内の各建築物を適正に維持管理する必要があることを周知し、適正な維持管理のための措置を講じなければならない。
- 4 管理責任者は、対象区域内の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（第3号様式）を対象区域内の適切な位置に設置しなければならない。
- 5 管理責任者の変更
管理責任者の変更が生じた場合は、管理責任者選定（変更）届（第2号様式）を市長に提出すること。
- 6 維持管理報告
管理責任者又は建築主若しくは対象区域内の土地若しくは建築物の所有者は、市長から対象区域及び対象区域内の各建築物の維持管理状況について報告を求められた場合は、速やかに報告しなければならない。

第5 認定の取消し（法第86条の5）

- 1 同一敷地内にあるものとみなす認定の取消しをすることによって、違法な建築物が出現しない場合に限り、認定を取り消すことができる。
- 2 取消し申請に添付する規則第10条の21第1項第2号に定める全員の合意を証する書面の様式は、様式第4号による。

第6 留意事項

- 1 本制度を適用することにより、対象区域内の各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、今後対象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について留意すること。
- 2 特に、分譲予定の一戸建ての住宅、長屋住宅については、分譲後の戸別建替の困難性等を配慮し、本制度の適用を受ける計画としないよう十分に検討すること。
- 3 本制度の適用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。

付 則

この基準は、平成12年4月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成27年4月1日から施行する。

付 則

この基準は、平成30年9月25日から施行する。

付 則

この基準は、令和5年4月1日から施行する。