

**建築基準法第86条第1項、第2項及び第86条の2第1項に基づく
芦屋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**

平成25年4月（制定）

芦屋市都市建設部建築指導課

第1 趣旨

この要領は、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、第2項及び第86条の2第1項の規定による認定の運用に関し必要な事項を定め、一定の土地における合理的な建築計画に対して、良好な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を目的とする。

また、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用状況を踏まえ総合的に判断し、適正に行うものとする。

第2 用語の定義

- (1) 令 : 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (2) 県条例 : 兵庫県建築基準条例（昭和46年兵庫県条例第32号）
- (3) 敷地 : 令第1条第1項第1号による「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」
- (4) 一団地 : 法第86条第1項の規定により1又は2以上の構えをなす建築物に対する制限の特例を受ける区域（一団地認定適用区域）
- (5) 一定の一団の土地の区域 : 法第86条第2項の規定により現に存する建築物の位置、構造を前提とした複数建築物に対する制限の特例を受ける区域（連担建築物設計制度適用地区）
- (6) 一団地等の区域 : 一団地又は一定の一団の土地の区域
- (7) 道路 : 法第42条に規定する道路
- (8) 通路 : 一団地等の区域内に設ける前号に掲げる道路以外の道をいう。
- (9) 街区 : 一団地が、道路等を隔てて複数に分かれる場合、それぞれのひとまとまりの一団地内の敷地をいう。
- (10) 建ぺい率制限 : 法第53条第1項及び第2項に規定する制限
- (11) 容積率制限 : 法第52条に規定する制限

第3 適用範囲

1 一団地

- (1) 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) 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。

2 一定の一団の土地の区域

- (1) 既存の建築物の位置及び構造を前提とした合理的計画により建築される建築物及び既存の建築物とする。
- (2) 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、4m以上の長さで相互に接続していること。

3 一団地等の区域

- (1) 市街化区域に属していること。
- (2) 区域の面積は、原則として1,000㎡以上とし、その形状が不整形でないこと。
- (3) 対象区域が接する主要な前面道路は、原則として次表(ア)欄に掲げる用途地域に応じて、幅員が(イ)欄に掲げる数値以上であり、かつ、当該数値以上の幅員を有する他の道路に有効に接続していること。

また、対象区域は、当該前面道路に一箇所下同表(ウ)欄に掲げる数値以上有効に接しなければならない。ただし、周囲の状況等により交通上及び安全上支障がないと認める場合は、この限りでない。

(ア)用途地域	(イ)前面道路幅員	(ウ)当該前面道路に接する部分の一団地等の区域の外周に対する割合
第一種低層住居専用地域	6 m	1 / 6
第二種低層住居専用地域		
第一種中高層住居専用地域		
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居専用地域		
第二種住居専用地域		
近隣商業地域	8 m	
商業地域		

- (4) 戸建て住宅及び長屋住宅の建築計画の区域においては、原則として当該認定制度は適用しない。ただし、一定の一団の土地の区域において、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4 認定基準

1 主要通路

(1) 主要通路の設置

各建築物は、その敷地が直接前面道路に安全上有効に接しているものを除き、前面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を確保すること。

(2) 主要通路の形態・構造等

芦屋市「建築基準法第42条第1項第5号（位置指定道路）の規定に基づく道に関する技術基準」に適合したものとすること。また、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。

(3) 建築物と主要通路との関係

各建築物の設定敷地（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2m以上接すること。また、県条例における建築物の敷地と道路との関係についての規定の適用を受ける建築物は、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。

(4) 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 建築物の構造

各建築物の主要構造部は、耐火構造又は準耐火構造とすること。ただし、自転車駐車場等の簡易な附属建築物で防火上支障のないものは、この限りでない。

3 建築物の配置計画

(1) 外壁の位置

建築物は、周辺環境に配慮するため道路中心線及び隣地境界線から4m以上かつ建築物の高さの3分の1以上の距離を有する緑地帯等の空地を確保して、外壁後退をすること。

(2) 居室の有効採光

令第20条第2項1号に規定する水平距離は、建築物相互間の距離を以って算定することができる。

(3) 延焼のおそれのある部分

建築物は同一敷地内にあるものとみなして、法第2条第1項第6号に規定する2以

上の建築物相互間の距離の中心線から算定すること。

(4) 住戸の日照

原則として各住戸の1以上の居室の開口部は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、次表(ア)欄に掲げる用途地域において(イ)欄に掲げる時間以上の日照を受けること。

(ア)用途地域	(イ)居室の開口部で床面から1mの高さにおける日照時間
第一種低層住居専用地域	4時間
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	3時間
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居専用地域	
第二種住居専用地域	
近隣商業地域	
商業地域	

(5) 高さ

ア 建築物（既存建築物を除く。）の各部分の高さは、前面の主要通路の反対側までの1.25倍以下とする。

イ 区域の接する道路からの道路斜線の適用は、適用範囲内にあつては敷地境界線を超えて適用されることに留意すること。

(6) 自動車車庫の位置

自動車車庫の位置は、一団地等の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に配置されていること。また、県条例第23条（敷地と道路との関係）第1項の適用については、同項ただし書の適用は原則認めない。

4 建ぺい率・容積率

- (1) 建ぺい率制限における角地の特例（法第53条第3項第2号）については、一団地等の区域内の敷地単位で適用し、一団地等の区域全体を角地として扱わない。
- (2) 一団地等の区域全体で、容積率制限及び建ぺい率制限を適用するが、一団地が複数の街区にまたがる場合は、各街区単位で適用すること。
- (3) 一団地等の区域が、容積率制限又は建ぺい率制限が異なる2以上の区域にわたり、制限の厳しい区域に制限を超えて建築物を配置する場合、それぞれの区域に定められている制限に環境上支障がない計画であるか、都市計画課と協議を行うこと。

第5 維持管理

1 管理

- (1) 認定申請者は、認定を受ける一団地等の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）を市長に提出すること。なお、管理責任者に変更が生じた場合は、管理責任者変更届（様式第1号）を速やかに市長に提出すること。
- (2) 管理責任者は、建築主又は一団地等の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、一団地等の区域及び建築物を適法に維持管理するための措置を講ずること。
- (3) 認定を受けた一団地等の区域内の建築物等について、譲渡又は貸与等を行う場合は、認定内容を承継すること。
- (4) 建築主又は一団地等の区域内の土地若しくは建築物の所有者は、認定図書を保管すること。
- (5) 市長が管理責任者、建築主又は一団地等の区域内の土地若しくは建築物の所有者に対し、一団地等の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、速やかに報告すること。

2 表示板の設置

管理責任者は、当該一団地等の区域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）を一団地等の区域内の適切な位置に設置すること。（認定申請における配置図に明示のこと。）

第6 取消し、変更手続き等

1 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、当該区域内の敷地及び建築物が、取消し後も法及びその他関係法令等に適合する場合で、市長が安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めたものに限る。

2 分割

認定を受けた敷地及び建築物等については、その分割を認めない。ただし、建築物毎の分割において、その部分が法及びその他関係法令等に適合し、かつ、残余の部分がこの基準に適合する場合で、市長が安全上、防火上及び衛生上支障ないと認めるときは、この限りでない。この場合、原則として従前の認定の取消しと、分割した区域の残余部分について法86条第2項の認定を受けること。

3 増築等

認定を受けた一団地等の区域において、認定を受けた建築物以外の建築物の建築を行う場合は、再度市長の認定（法86条の2第1項による認定）を受けなければならない。この場合は、既存建築物を含めた計画が本要領に適合していること。

4 軽微な計画変更

認定を受けた一団地等の区域内において、軽微と認められる計画の変更に限り、この要領の範囲内で変更を行うことができるものとする。この場合、当該変更について、事前に市長の認定を受けること。

第7 同意等

1 認定申請と同意等

- (1) 認定を申請する者は、その者以外に当該対象区域内の土地について所有権または借地権を有する者があるときに、当該計画について、あらかじめ、これらの者が同意をしていることを証する書面（様式第3号）を市長に提出すること。
- (2) 認定を受けた一団地等の区域内において、認定を受けた建築物以外の建築を行うため、法86条の2第1項による認定を申請する者は、その者以外に当該対象区域内の土地について所有権または借地権を有する者がある時に、当該計画について、あらかじめ、これらの者に十分に説明を行い、その状況を書面（様式第4号）で市長に報告すること。

2 取消し申請と合意

認定の取消しを申請しようとする者は、当該区域内の土地についての所有権または借地権を有する者全員の合意によるものであることを証する書面（様式第5号）を市長に提出すること。