

明石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

第1 目的

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、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要領を定め、一定の土地における総合的な建築計画に対して本制度の活用を図り、もって良好な住環境の確保に資することを目的とする。

第2 適用範囲

1 法第86条第1項及び法第86条の2第1項

- (1) 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、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。ただし、法第86条の2第1項の認定をする場合を除き既存の建築物を含まないこと。
- (2) 認定に係る建築物は、原則として、共同住宅等の居住用建築物及びその団地に必要な建築物とすること。
- (3) 認定の対象区域は、一体としてまとまりのある区域で、その面積は1,000㎡以上とすること。
- (4) 認定の対象区域は、原則として、道路は含まないこと。
- (5) 認定の対象区域は、将来とも、関係者による一括管理が担保できること。ただし、地区計画等又は建築協定の区域内で、これと同等と認められる場合は、この限りでない。
- (6) 以下の項目について十分な配慮がなされていること。
 - ア 区域周辺の道路交通に支障がないこと。
 - イ 区域周辺に対し、圧迫感、プライバシー等への配慮がなされていること。
 - ウ 景観、環境等に配慮し、緑化等に努めていること。
 - エ 防災上、防犯上十分に配慮した計画であること。
 - オ 集会所、駐車場等必要な附属施設を十分に備えた良質な住宅の供給に資するものであること。
 - カ 高齢者、身体障害者等を含めたすべての人が不自由なく暮らすことができる計画とすること。

2 法第86条第2項

- (1) 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存在を前提とした総合的見地からした設計により、建築される建築物で、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないこと。
- (2) 前項第2号から第6号の規定を準用する。

第3 認定基準

1 対象区域の接道

- (1) 対象区域が接する道路のうち、交通処理上もっとも主要な道路の幅員は、原則として、6 m以上とし、対象区域が道路に接する長さの合計は個々の敷地の数×4 m以上とする。
- (2) 兵庫県建築基準条例（昭和45年兵庫県条例第32号）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受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。

2 主要通路

（主要通路の設置）

- (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ること。

また、主要通路は、道路若しくは他の主要通路又は避難上有効な公園、広場若しくはこれらに類する空地に接続することにより、有効に2方向以上の避難が確保できること。

（主要通路の幅員）

- (2) 主要通路の有効幅員は4メートル以上とする。

（自動車の通行する主要通路）

- (3) 主要通路で自動車の通行するものは、その構造については、「明石市 道路の位置の指定指導基準」によること。

（建築物と主要通路との関係）

- (4) 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4メートル以上接すること。

また、兵庫県建築基準条例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。

（主要通路の境界）

- (5) 主要通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

3 建築物の配置計画等

（建蔽率）

- (1) 個々の敷地ごとに法第53条の規定による対象区域内の建蔽率（以下「基準建蔽率」という。）を満足すること。

（容積率）

- (2) 原則として、個々の敷地ごとに法第52条第1項から第3項までの規定による対象区域内の容積率を満足すること。

（空地率）

- (3) 対象区域の面積から対象区域内の各建築物の建築面積の合計を減じた面積の対象区域に対する割合（以下「空地率」という。）は、次の数値（以下「基準空地率」

という) 以上とする。

ア 地上6階以上の階に住宅を含む場合 1から基準建蔽率を減じた数値に10分の2を加えた数値

イ 上記以外の場合 1から基準建蔽率を減じた数値に10分の1.5を加えた数値

(緑地等)

(4) 基準空地率に対象区域の面積を乗じて得た面積の30%以上の緑地を確保し、公園又は緑地はまとめて設けること。

(住戸の日照)

(5) 原則として対象区域内の各住戸は、その1以上の居室の開口部で、床面から1メートルの高さにおける部分が、冬至日において、次の表に掲げる時間を超えて日照を受けるようにすること。

| 用途地域 | 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 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 | 3時間 |

※用途地域がまたがる場合は、個々の敷地による。

(日影)

(6) 対象区域内の各敷地の平均地盤面の高低差が4メートルを超える場合は、個々の敷地で一番低い平均地盤面を対象区域内の平均地盤面と想定した場合においても、法第56条の2の規定を満足すること。

(外壁等の位置)

(7) 対象区域境界線から建築物の各部分までの距離は、住居系用途地域及び工業系用途地域においては1メートル以上、商業系用途地域においては0.5メートル以上とすること。

(外壁の開口部)

(8) 法第86条の4の規定(一定の複数建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例)は、当該開口部を対面させない場合に限り適用する。

(落下物防止)

(9) 窓又はバルコニー等落下物の恐れのある建築物の各部分から対象区域境界線又は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、落下物対策を施している場合はこの限りでない。

(建築物の構造)

(10) 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

車駐車場等で簡易な附属建築物はこの限りでない。

(自動車車庫等の位置)

- (11) 対象区域内の自動車車庫等の位置は、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配慮されたものであること。

第4 維持管理

(管理責任者の選定)

- 1 認定の申請をしようとする者は、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に関係権利者のうちから管理責任者を選定し、「管理責任者選定(変更)届」(様式第1号)を市長に提出すること。また、管理責任者に変更があった場合も同様とする。

(管理責任者の責務)

- 2 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。

(維持管理報告)

- 3 管理責任者は、対象区域及び建築物の維持管理について、市長が報告を求めたときは、速やかに報告しなければならない。

(標示板の設置)

- 4 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2箇所以上設置しなければならない。

第5 認定申請

提出書類は、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に規定する申請図書に、以下の書類等を添付したものであるとする。

(1) 用途地域図(縮尺1/2500程度)

(2) 一団地の配置図(アからキを記入すること)

ア 通路の構成(仕上げ、歩車道の別、緊急車両用スペース)

イ 緑地の位置

ウ 計画概要書の敷地番号

エ 壁面後退距離

オ 延焼のおそれのある部分

カ 隣接する建築物の位置、用途及び階数

キ 一団地の標示板の位置

(3) 図面

ア 各階平面図(各棟別)

イ 2面以上の立面図(一団地の区域全体、各棟別)

ウ 隣接する2以上の建築物を含む断面図

エ 日影図

- a 区域境界線から5メートルライン(赤)及び10メートルライン(青)並びに等時間日影線を色分けして記入する。

- b 一団地の個々の敷地の平均地盤面の差が4 mを超える場合は、個々の敷地で一番低い平均地盤面を一団地内の平均地盤面と想定した日影図も添付すること。
- (4) 土地所有者等の同意書（様式第3号）
- (5) その他
 - ア 委任状
 - イ 土地所有者等の印鑑証明書
 - ウ 土地の登記簿謄本
 - エ 地籍図（縮尺、方位、土地の境界線、地番、土地所有者等（土地所有者、借地権者をいう）の氏名を明示したもの。）
 - オ 計画趣旨説明書（一団地認定申請の理由。計画上配慮した点などを箇条書きで記すこと。）
 - カ 動線計画図（歩行者、車、緊急車両、サービス用車両等の区別をつけること）
 - キ 日照図（各住戸の日照時間を表す図書）
 - ク 工事計画図（部分竣工する場合）
- (6) 現況写真

第6 認定の取消し

1 取消の条件

法第86条の5に規定する認定の取消し内容に加え、公告認定対象区域内のすべての建築物について建築基準法に適合しない部分が発生しない場合に限り申請することができる。

2 提出書類

- ア 規則第10条の21に規定する図書
- イ 付近見取図
- ウ 第5第1項第4号、及び第5号アからエまでの図書
- エ 当初の認定書及び認定計画書の写し
- オ その他、公告認定対象区域内のすべての建築物について建築基準法に適合しない部分が発生しないことを証する図書

第7 既存の公告認定対象区域及び当該区域内の建築物に対する適用範囲

- 1 この要領の施行又は改正の際現に存する公告認定対象区域及び当該区域内の建築物については、適用しない。ただし建築基準法関係法令において現行法令への適合が求められる規定は除く。
- 2 法第86条第1項で認定した区域において法第86条の2第1項の認定をする場合、又は法第86条第1項で認定した区域を含んで法第86条第2項の認定をする場合においては、前項に規定する建築物については、適用しない。

附 則

平成13年10月 1日 施行

平成30年 4月 1日 改正

(様式第1号)

管理責任者選定（変更）届

年 月 日

明石市長 様

届出者（申請者）住所 _____

氏名 _____ 印

対象区域の地名地番 _____

建築基準法第●●●●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 _____

電話番号 _____

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 _____ 印

※ 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標示板（様式第2号）を、対象区域内の適切な位置に2箇所以上設置しなければならない。

(様式第2号)

標示板の材料はステンレス板等とし、大きさは30cm×50cmとする。

この区域内の建築物は、建築基準法
第●●●●の規定に基づき明石市長の
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。(明石市)

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・借地権者の同意者

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●●●●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 | 印 |
| | | 年 月 日 | 印 |
| | | 年 月 日 | 印 |
| | | 年 月 日 | 印 |
| | | 年 月 日 | 印 |
| | | 年 月 日 | 印 |

(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ください。