

# 一定の複数建築物に対する制限の特例に係る認定又は許可技術基準

## 第I 適用範囲

- 1 建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項の規定に基づく総合的設計制度に係る認定は、次の各号に該当するものについて適用する。
  - (1) 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もの
  - (2) 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もの
  - (3) 戸建て住宅の分譲を目的とした建築計画でないもの
- 2 法第86条第2項の規定に基づく連担建築物設計制度に係る認定は、次の各号に該当するものについて適用する。
  - (1) 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であるもの
  - (2) 対象区域（一定の一団の土地）は、道路によって分断されない連続した土地の区域で、個々の敷地は4メートル以上の長さで相互に接続しているもの
  - (3) 戸建て住宅の分譲を目的とした建築計画でないもの。ただし、既存建築物又は他の予定建築物等の関係から、対象区域に含めることが合理的であると認められる場合はこの限りでない。
- 3 法第86条第3項の規定に基づく総合的設計制度及び総合設計に係る許可は、次の各号に該当するものについて適用する。
  - (1) 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もの
  - (2) 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もの
  - (3) 戸建て住宅の分譲を目的とした建築計画でないもの
  - (4) 敷地及び建築物が姫路市総合設計許可技術基準に適合するもの
- 4 法第86条第4項の規定に基づく連担建築物設計制度及び総合設計に係る許可は、次の各号に該当するものについて適用する。
  - (1) 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であるもの
  - (2) 対象区域（一定の一団の土地）は、道路によって分断されない連続した土地の区域で、個々の敷地は4メートル以上の長さで相互に接続しているもの
  - (3) 戸建て住宅の分譲を目的とした建築計画でないもの。ただし、既存建築物又は他の予定建築物等の関係から、対象区域に含めることが合理的であると認められる場合はこの限りでない。
  - (4) 敷地及び建築物が姫路市総合設計許可技術基準に適合するもの
- 5 法第86条の2第1項の規定に基づく公告認定対象区域内の同一敷地内認定建築物以外の建築物に係る認定は、第1項に定める規定を準用する。
- 6 法第86条の2第2項の規定に基づく公告認定対象区域内の同一敷地内認定建築物以外の建築物の総合設計に係る許可は、第3項に定める規定を準用する。
- 7 法第86条の2第3項の規定に基づく公告許可対象区域内の同一敷地内許可建築物以外の建築物の総合設計に係る許可は、第3項に定める規定を準用する。

## 第II 認定・許可基準

### 1 主要通路

#### (1) 主要通路の設置

対象区域内の各建築物は、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性が確保されていること。

#### (2) 主要道路の幅員

主要道路の幅員は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（自動車の通行するものは3メートル以上）とすることができる。

① 主要道路が地階を除く階数が3以下の建築物（特殊建築物（法第2条第2号に規定する特殊建築物をいう。以下同じ。）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以下の戸建ての専用住宅で建築物（軽微な附属建築物（自動車車庫、自転車置場、物置等の平屋建ての附属建築物で、延べ面積が50平方メートル以下のもの。以下同じ。）を除く。）の数が2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扉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（戸建て専用住宅、小規模長屋（延べ面積が300平方メートル以下のもの。以下同じ。））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、戸建て専用住宅、軽微な附属建築物並びに建築物に附属する門又は扉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（軽微な附属建築物を除く。）の数が6以下であること。

④ その他、特定行政庁が安全上支障がないと認める場合。

#### (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隅切りを設けるなど、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スペース等を設けること。

上記の構造の基準は姫路市道路位置指定取扱い基準に倣って行うこと。

#### (4) 建築物と主要通路との関係

対象区域内の建築物の個々の敷地のうち主要通路部分を除いた敷地（以下「設定敷地」という。）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）及び第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）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。この場合において「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に準じた高さの制限を行うこと。

## (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。）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。

- ① 建築基準条例第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、他の敷地にある建築物の居住室に、同表（に）欄上段で建築基準条例第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ないこと。
- ② 居住室のうち、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ある居住室については規制対象外とする。

## (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くてよいとする特例）は、当該開口部を対面させない場合に限り適用する。

## (4) 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、同項ただし書の適用はしない。
- (2) 建築基準条例第4条、第4条の2、第5条及び第19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（角地における建ぺい率の緩和）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ごとの容積率は、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超えないこと。

## 第Ⅲ 維持管理

### 1 管理責任者の選定

認定又は許可申請者は、認定又は許可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。

### 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、認定又は許可の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、新たに選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専用住宅で、その数が2の場合は設置不要とする。

#### 第Ⅳ 認定又は許可の取消し

法第86条の5第2項の規定による認定又は許可の取消しは、当該取消しをすることにより、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Ⅴ 申請書に添付する図書又は書面

##### 1 認定申請に添付する図書又は書面

- (1) 認定申請書（建築基準法施行細則（昭和25年建設省令第40号、（以下「省令」という。）別記第61号様式）正本及び副本
- (2) 委任状
- (3) 省令第10条の16第1項1号に規定する図書
- (4) 省令第10条の16第1項2号に規定する建築物の位置及び構造に関する計画書
- (5) 省令第10条の16第1項3号に規定する対象区域内の土地の所有者又は借地権者の同意を称する書面（様式第3号及び所有者又は借地権者の印鑑証明書）
- (6) 一団地の住宅施設の配置図
- (7) 敷地内の空地の状況を示した図書
- (8) 地籍図
- (9) 申請区域の土地の登記簿謄本
- (10) その他市長が必要と認める図書

##### 2 許可申請に添付する図書又は書面

- (1) 許可申請書（省令別記第61号の2様式）正本及び副本
- (2) 委任状
- (3) 省令第10条の16第1項1号に規定する図書
- (4) 省令第10条の16第1項2号に規定する建築物の位置及び構造に関する計画書
- (5) 省令第10条の16第1項3号に規定する対象区域内の土地の所有者又は借地権者の同意を称する書面（様式第3号及び所有者又は借地権者の印鑑証明書）
- (6) 都市計画総括図
- (7) 用途地域図（敷地の外周から300メートル以上の範囲を示すもの。）
- (8) 周辺（敷地の外周から300メートルの範囲をいう。）の建築物の用途別現況図（建築物の用途別に着色し凡例表1を記入したもの。）
- (9) 周辺の道路配置状況図
- (10) 道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さとの関係を示した図書
- (11) 一団地の住宅施設の配置図
- (12) 敷地内の空地の状況を示した図書
- (13) 地籍図
- (14) 申請区域の土地の登記簿謄本
- (15) その他市長が必要と認める図書

##### 3 認定の取消し申請に添付する図書又は書面

- (1) 認定取消し申請書（省令別記第65号様式）正本及び副本
- (2) 委任状
- (3) 省令第10条の21第1項1号に規定する図書
- (4) 省令第10条の21第1項2号に規定する対象区域内の土地の所有者又は借地権者の同意を称する書面（様式第4号及び所有者又は借地権者の印鑑証明書）
- (5) 地籍図
- (6) 申請区域の土地の登記簿謄本
- (7) その他市長が必要と認める図書

4 許可の取消し申請に添付する図書又は書面

- (1) 許可取消し申請書（省令別記第65号の2様式）正本及び副本
- (2) 委任状
- (3) 省令第10条の21第1項1号に規定する図書
- (4) 省令第10条の21第1項2号に規定する対象区域内の土地の所有者又は借地権者の同意を称する書面（様式第4号及び所有者又は借地権者の印鑑証明書）
- (5) 地籍図
- (6) 申請区域の土地の登記簿謄本
- (7) その他市長が必要と認める図書

凡例表1

用途	適用用途	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿	淡黄（レモン・イエロー）
店舗併用	店舗併用住宅	山吹（イエロー・オレンジ）
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤（レッド）
	旅館宿泊所その他これらに類するもの	桃（ピンク）
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫（モーブ）
工業用	工場	明青（ライト・ブルー）
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃緑（デューブ・グリーン）
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶（ハート・シーナ）
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑（ビバーグリーン）
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰（グレー）

(様式第1号)

## 管理責任者選定（変更）届

年 月 日

姫路市長

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・許可）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（ ） - .....

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。

管理責任者氏名 .....

※ 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、認定内容又は許可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、各建築物が認定又は許可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)

この区域内の建築物は、建築基準法第86条第 項の規定に基づき姫路市長の認定（許可）を受けたものです。

なお、建築物の増改築又は新たに建築する場合は、再度認定（許可）を受けなければなりません。（姫路市）

年 月 日

管理責任者.....

(対象区域全体の配置図)

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とする。



