

建築基準法第86条第1項、第3項及び第86条の2の規定に基づく

## 神戸市総合的設計による一団地認定基準

平成28年1月

神戸市住宅都市局建築指導部

制定 平成11年 5月 1日  
改正 平成18年12月20日  
改正 平成28年 1月 6日

## 1 趣旨

総合的設計による一団地（以下「一団地」という。）は、設計者が個々の敷地の境界線にとらわれず、自由な発想により、より良い建築計画を行う有効な手段である。

当認定基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項、第3項及び第86条の2第1項の規定に基づき、良好な住環境の形成に資する優良な住宅団地等の整備を誘導するため、本市における運用方針、認定要件及び技術基準等を示している。

## 2 用語の定義

- (1) 法・・・・・・・・・・建築基準法（昭和25年法第201号）をいう。
- (2) 令・・・・・・・・・・建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）をいう。
- (3) 安全条例・・・・・・・・神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成20年条例第1号）をいう。
- (4) 一団地の区域・・・・・・・・法第86条第1項の規定により同一敷地内にあるとみなされる2以上の構えを成す建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地に係る一団の土地の区域をいう。
- (5) 敷地・・・・・・・・・・一団地の区域内で、それぞれの建築物について令第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」で定まる敷地をいう。1の建築物は、法86条による一団地の特例対象規定を除き、法第6条に規定する建築関係法令規定に適合するものでなければならない。
- (6) 道路・・・・・・・・・・法第42条に規定する道路をいう。
- (7) 通路・・・・・・・・・・一団地の区域内に設ける前号に掲げる道路以外の道をいう。
- (8) 有効前面道路・・・・・・・・一団地の区域に接する道路のうち、交通処理上最も主要な道路をいう。
- (9) 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一団地内の敷地をいう。
- (10) 基準建蔽率・・・・・・・・法第53条の規定による建蔽率をいう。
- (11) 基準容積率・・・・・・・・法第52条の規定による容積率をいう。
- (12) 空地面積・・・・・・・・「敷地面積から建築面積を減じた面積」又は「建築物及びこれらに準ずる工作物で覆われていない空地面積」
- (13) 空地率・・・・・・・・一団地の区域内の空地面積の敷地面積に対する割合をいう。
- (14) 指定建蔽率・・・・・・・・都市計画法第8条により定められた建蔽率をいう。
- (15) 指定容積率・・・・・・・・都市計画法第8条により定められた容積率をいう。

### 3 適用範囲

- (1) 一団地は、地域の特性を生かし、周辺環境と調和のとれた良好な計画に対して認定するものであり、一団地を適用することにより、より良い計画となる場合に限る。
- (2) 一団地は、将来にわたりその区域が関係者による一括管理を担保できる場合に限り適用する。
- (3) 戸建住宅、長屋住宅は、原則として適用しない。
- (4) 工業地域内における共同住宅、寄宿舎等の居住用建築物は、原則として適用しない。ただし、今後、住居系用途地域への変更が明らかな地域で、やむを得ないと認めるものにあつてはこの限りでない。なお、適用の際は、原則として、住居系用途地域内の計画として、法及び本基準等を準用する。
- (5) 準工業地域内の建築計画については、敷地周辺の土地利用の現況及び今後の方向性を勘案して、適用するものとする。共同住宅、寄宿舎等の居住用建築物を計画する際は、原則として、住居系用途地域内の計画として、法及び本基準等を準用する。
- (6) 一団地は原則として、幹線道路又は主要な道路によって区画された整形で適正規模の敷地について適用する。ただし、道路によって隔てられた複数の街区で、その道路が専ら当該街区のサービスに利用される場合など、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合については、それらを併せて一団地の区域として認定することができる。
- (7) 本基準の制定以前に認定を受けた一団地で、増築等により認定内容の変更を行う場合は、原則として、既存部分を含め、本基準に不適合な部分を改善するものとする。ただし、増築等の認定内容の変更が、環境の向上に寄与するものであり、本基準の不適合な部分の改善が困難と認められる場合は、この限りでない。
- (8) 一団地認定と総合設計制度の併用による、法第 86 条 3 項、法第 86 条の 2 第 2 項及び第 3 項に基づく許可を受ける場合も、本基準を準用する。又、あわせて法第 59 条の 2 に基づく「神戸市総合設計制度許可取扱要領」に適合すること。

### 4 要件

- (1) 一団地の区域の規模等  
原則として、1,000 m<sup>2</sup>以上であることとし、その形状は不整形でないこと。
- (2) 有効前面道路の幅員  
一団地の区域に接する有効前面道路の幅員は、原則として、住居系用途地域では 6 m 以上、その他の用途地域では 8 m 以上であること。かつ、当該有効前面道路は、その幅員以上の幅員の道路に通り抜けていること。
- (3) 一団地の区域の接道  
一団地の区域は、原則として、道路に（敷地数×4）m 以上接すること。

### 5 設計基準

- (1) 配置計画
  - ①建物の配置

一団地の各建築物は、各敷地が直接、道路に有効に接しているものを除き、道路に通じる通路（以下「主要な通路」という。）を設置し、法及び安全条例に基づき有効に接することにより、避難及び通行の安全性が確保されていること。また、各敷地には、原則として、2方向以上から緊急車両が進入できること。

#### ②主要な通路

主要な通路は、法第42条第1項第5号に基づく技術基準によること。また、主要な通路は、原則として、2方向以上の避難が確保できるように道路に接していること。

#### ③建蔽率

各敷地は、基準建蔽率に適合すること。（角地、防火地域内の緩和（法第53条第3項）等は敷地単位で適用する。一団地の区域が角地等の要件に該当した場合でも、一団地の区域全体を角地等として扱わない。）

#### ④空地率

一団地の区域全体における空地率は、1から基準建蔽率（各敷地で基準建蔽率が異なる場合は、一団地の区域内でのその加重平均）を減じた数値に10分の1.5を加えた数値以上とする。

ただし、地上6階以上の階に住宅を含む場合は、1から基準建蔽率（各敷地で基準建蔽率が異なる場合は、一団地の区域内でのその加重平均）を減じた数値に10分の2を加えた数値以上とする。

#### ⑤容積率

各敷地は、原則として、基準容積率（当該敷地が接する道路又は通路の幅員を前面道路の幅員とみなして算定する。）以下とすること。ただし、市街地の環境上支障がないと認めるものは、基準容積率の1.5倍の値を限度として、敷地間の容積率移転ができるものとする。（道路を挟んだ区域における街区間の容積率移転は除く。）

#### ⑥落下物対策

原則として、窓、バルコニー又は開放廊下等落下物のおそれのある建築物の各部分から一団地の区域境界線又は主要な通路までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上とすること。（高さ12m以下の部分、又は室内の開口部において、床面から1.5mの高さまで固定窓とするなど、室内側で落下対策を講じている部分は除く。）

#### ⑦壁面の位置

一団地の区域境界線又は主要な通路から、外壁又はバルコニー等建築物の各部分までの距離は、原則として、住居系用途地域においては、2m以上、工業系用途地域においては1m以上、商業系用途地域においては50cm以上とすること。（準工業地域内の共同住宅、寄宿舎等の居住用建築物は、住居系用途地域の2mを適用する。）ただし、隣接する部分の土地利用状況から支障がないと認められる場合又は建築物の高さが10m以下の場合は、この限りでない。

#### ⑧建築物相互間の距離

建築物相互間の距離は、原則として2m以上とする。ただし、以下のいずれかに該当するものは除く。

- ・自転車置場等の軽微なもの。

- ・相互の建築物の外壁面に窓を有しないもの。
- ・開放性のある渡り廊下等。

#### ⑨日影

一団地の区域内の複数建築物全体による平均地盤面を基準とした日影が、法第 56 条の 2 の規定に適合すると共に、一団地内の各敷地の平均地盤面の差が 4 m を超える場合は、各敷地の平均地盤面が同一高さにあると規定した場合においても、法第 56 条の 2 の規定に適合すること。

#### ⑩緑化

原則として、空地面積（空地率で適用した空地面積）の 30% 以上の緑地を確保し、広場等はまとめて設けること。

#### ⑪延焼のおそれのある部分

一団地の区域内の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 以上の建築物の相互の外壁間の中心線から算定すること。

#### ⑫居室の有効採光

法第 28 条第 1 項に定める用途の居室は、同条で規定される採光に有効な部分の面積を隣棟間の水平距離をもって算定し、満足すること。

#### ⑬その他

- ・一団地の区域内に道路を含む場合は、当該道路から道路斜線が適用されるので留意すること。
- ・一団地の区域周辺の土地利用の状況、環境に充分配慮した計画とすること。
- ・積極的に緑化に努めると共に、将来とも適正に維持・管理できる緑化計画となるよう留意すること。
- ・都市景観の形成に配慮すること。
- ・防災、防犯に配慮すること。
- ・「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」や「福祉のまちづくり条例（県条例）」を遵守すること。また、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者、障害者等を含めたすべての方が利用しやすいように配慮すること。

### (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付属建築物はこの限りではない。

### (3) 居住用建築物の計画

#### ①住戸の日照

建築物は、当該一団地内の他の各建築物の居住の用に供する部分において適切な日照が確保されるよう配慮すること。

原則として、下表（い）欄に掲げる用途地域において（ろ）欄に掲げる建築物を建築する場合は、当該建築物が一団地内の他の建築物の居住の用に供する部分（その部分が（は）欄より低い場合は、（は）欄による部分）に対して、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において（に）欄に掲げる時間以上の日影を生じさせてはならない。ただし、建築する建築物と他の建築物との地盤面の高低差が大きい場合には、平均地盤面に代えて、実際の状況を勘案した高さを設定すること。

(い)		(ろ)	(は)	(こ)
用途地域	指定容積率	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	80%	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	4時間
	100%			5時間
	150%			
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	全域	高さが10mを超える建築物	4m	5時間
第一種住居地域 第二種住居地域	200%			
準住居地域	300%			6時間
近隣商業地域	200%			
準工業地域	200%			5時間
用途地域の指定のない区域				

※一団地の区域が2以上の用途地域にわたる場合は、各居住用建築物又は居住用建築物の部分の部分が属する用途地域に応じた制限を適用する。

#### ②集会所

戸当たり 0.5 m<sup>2</sup>を目安として、住戸数に応じた規模の集会用施設を確保すること。

#### ③駐車場

駐車場の整備率は、一団地の区域内の総住戸数に対し神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則第4条第1項及び第2項に定める整備率を満たすとともに、敷地内通路や敷地周辺の道路等に駐停車されることのないよう出来る限り高め、かつ、適切な維持管理がなされるよう乗降や荷捌きスペースの確保等に配慮した計画とすること。ただし、高齢者用住宅等の住戸のうち、特定行政庁が認めたものについては、駐車台数を算定する住戸数から除くことができる。

一団地の区域が2以上の用途地域にわたる場合における基準の適用については、その区域の全部について、その区域の最大部分が属する用途地域に係る規定を適用する。

また、多段式機械駐車施設を計画する場合には、安全上及び景観上配慮されたものとする。

#### ④駐輪場等

自転車、バイク等の置場は、住戸1戸当たり合わせて1.5台以上のスペースを確保し、そのうち、バイク等の置場については、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則第4条第8項の規定を満たすこと。ただし、高齢者用住宅等の住戸のうち、特定行政庁が認めたものについては、駐輪台数を算定する住戸数から除くことができる。

計画にあたっては、利用しやすい位置に設けるとともに、安全上配慮されたものとし、敷地内通路や敷地周辺の道路等に駐輪されることのないよう、適切な維持管理がなされる計画とすること。

## 6 申請と同意等

- (1) 法第 86 条による一団地認定等の申請者は、申請者以外に一団地の区域内の土地について所有権、借地権を有する者がある場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者が同意していることを証する書面を提出しなければならない。
- (2) 一団地認定等を受けた一団地の区域内において、認定等を受けた建築物以外を建築するため、法第 86 条の 2 による認定等を申請する者は、申請者以外に一団地の区域内の土地について所有権、借地権を有する者がある場合には、当該申請に係る建築物等の計画について、あらかじめこれらの者に十分説明を行い、その状況を書面で提出しなければならない。
- (3) 一団地認定等の取り消しを申請する者は、一団地の区域内の土地について所有権、借地権を有する者の全ての合意を証する書面を提出しなければならない。

## 7 一団地認定等手続

### (1) 変更等の手続

#### ①建築物の増築、建替え等

一団地認定等を受けた一団地の区域内において、認定を受けた建築物以外の建築物を建築する場合は、再度、法第 86 条の 2 による認定を受けなければならない。

#### ②認定の取消し

一団地認定等の取消しは、取消し後に残る建築物及びその敷地が、法に基づく建築関係規定に適合するものでなければならない。

#### ③一団地の区域の分割、縮小

一団地認定等を受けた一団地の区域を分割又は縮小する場合は、分割又は縮小後の一団地の区域内の敷地及び建築物が、本基準に適合しなければならない。ただし、

**3 適用範囲 (7) のただし書きに該当するものは除く。**この場合、従前の認定等の取消しと分割又は縮小後の一団地の再認定等を同時に受けなければならない。

## 8 一団地の区域等の標示及び維持管理等

### (1) 一団地の区域等の標示

建築主は、一団地の区域内の見やすい場所 2 か所に、様式 1 の標示板を設置しなければならない。

標示板の規格は原則として次のとおりとし、周囲の景観と調和するように掲示すること。

様式1

<p>この区域は、建築基準法第 条第 項に基づき、総合的設計による一団地として、特定行政庁（神戸市長）の認定を受けたものです。</p> <p>・認定年月日 平成 年 月 日</p> <p>・認定番号 第 号</p> <p>・建築主 _____</p>	<p>区域図</p>
---	------------

- ・一団地の区域、通路、空地、建築物を明示すること。
- ・銅板、ステンレス板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材料であること。
- ・文字はエッチング、焼付塗装等、耐久性のあるものとする。
- ・堅固に固定されたものであること。
- ・大きさは、たて 30cm 以上、よこ 50cm 以上とすること。

(2) 維持管理等

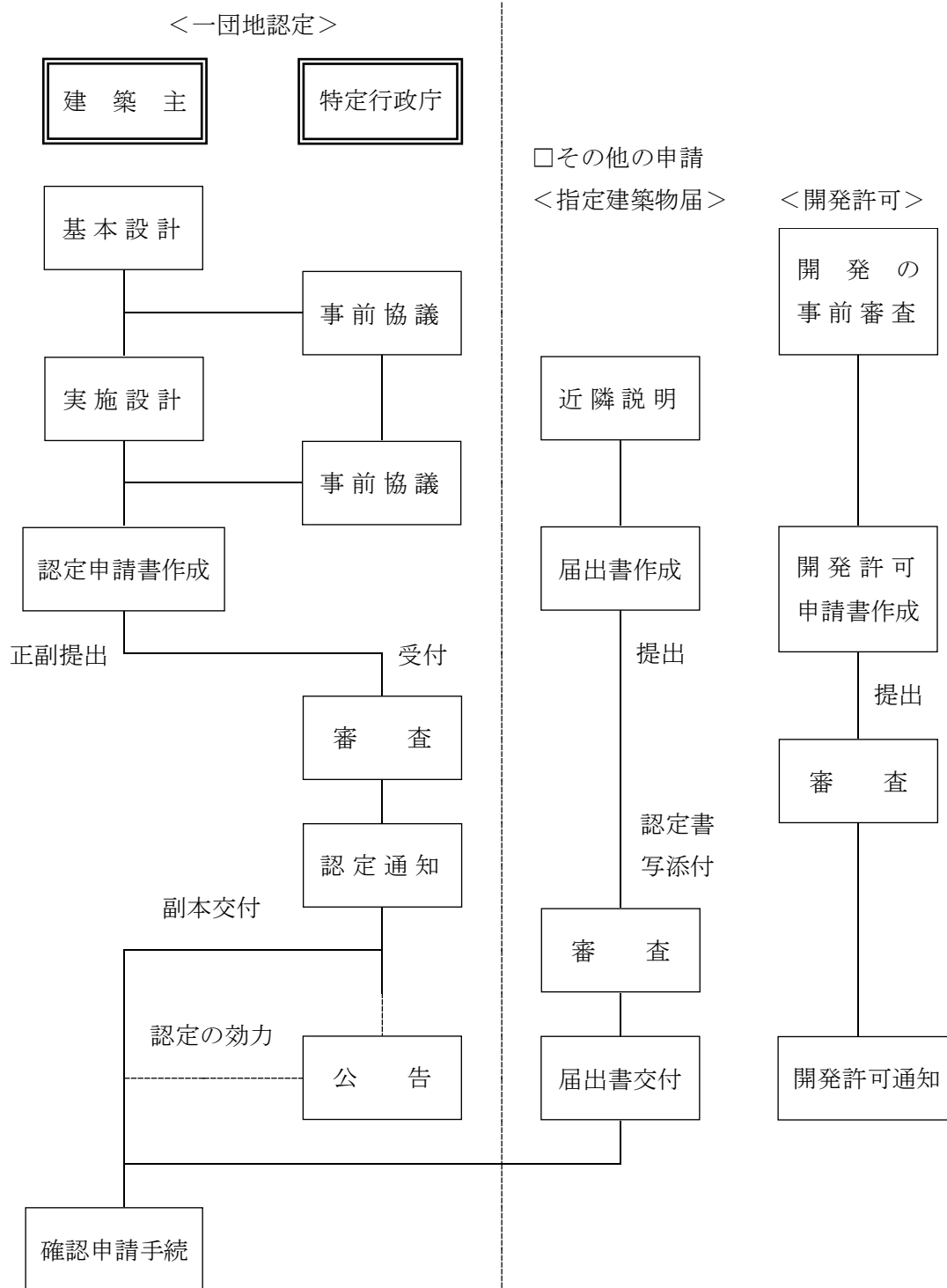
- ・建築主は、通路及び建築物等の管理者を明確にし、それらを常時適法な状態に維持管理しなければならない。
- ・建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して、一団地の認定を得たものであること、及び一団地の区域内の通路及び建築物等の維持管理の責任を負うものであることを文書にて教示すること。なお譲受人は、一団地内の通路及び建築物等に関する義務を継承するものとする。
- ・建築主は、認定通知書、認定申請書副本を保管し、譲受人又は特定行政庁からの要請があればすみやかに提示すること。

(3) その他

- ・竣工後の駐車施設の一時撤去に関する取扱いについては、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則第 4 条第 6 項の規定に準じ、運用するものとする。  
なお、この場合において、建築行為が発生する場合は、改めて法第 86 条の 2 に基づく認定申請が必要である。また、建築行為が発生しない場合については、認定申請は不要であるが、法第 12 条第 5 項に基づく報告を特定行政庁に行うものとする。
- ・本基準の改正施行後、平成 27 年 8 月に一部改正（案）を公表した神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則の改正施行までの間、5 (3)③及び④については、旧基準（平成 18 年 12 月）によるものとする。
- ・本基準が改正施行される前に、旧基準により計画中の建築物のうち、改正施行から原則として 6 ヶ月の期間において、特定行政庁がやむを得ないと認めたものについては、旧基準を適用できるものとする。



参考 認定手続の流れ



参考 認定等申請に必要な書類等

(1) 書類

認定申請書（法施行規則第 10 条の 16 による第 61 号様式又は第 61 号の 2 様式）正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書を A 4 版にして添付したもの。

- (ア) 認定計画書（法施行規則第 10 条の 18 による第 64 号又は第 64 号の 2 様式）
- (イ) 委任状
- (ウ) 計画概要書（様式 2）

(エ) 計画趣旨説明書

(オ) 付近見取図

- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項 1 号表 (い) 付近見取図に掲げる明示すべき事項を記入。
- ・用途地域（都市計画の用途地域図にならいうち着色）等をあわせて明示。（縮尺 1/2, 500 程度）

(カ) 一団地の配置図

- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 1 号表 (い) 配置図に掲げる明示すべき事項を記入。
- ・一団地の区域内における建築物には、階数、計画概要書の敷地番号を記入。
- ・通路は、構成（仕上げ、歩車道の別、緊急車両用スペース）を記入。
- ・緑地を記入。（緑地面積が本基準を満たしていることが確認できる図書を添付。）
- ・壁面後退距離を記入。
- ・延焼のおそれのある部分を記入。
- ・落下物のおそれのある建築物の各部分からの水平距離を記入。
- ・隣接する建築物の位置、用途及び階数を記入。
- ・一団地の標示板の位置を記入。

(キ) 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。

(ク) 各階平面図（各棟別）

- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 1 号表 (い) 各階平面図に掲げる明示すべき事項を記入。

(ケ) 2 面以上の立面図（一団地の区域全体、各棟別）

- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 1 号表 (い) 2 面以上の立面図に掲げる明示すべき事項を記入。

(コ) 隣接する 2 以上の建築物を含む断面図

- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 1 号表 (い) 断面図に掲げる明示すべき事項を記入。

(サ) 日影図（法第 56 条の 2 第 1 項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に限る。）

- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 1 号表 (い) 日影図に掲げる明示すべき事項を記入。
- ・縮尺、方位、建築物の位置及び各部分の高さ、法第 56 条の 2 の規定に基づく各時間ごとの日影図、区域境界線から 5 m ライン（赤）及び 10 m ライン（青）並びに神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第 20 条によって決められた規制値の等時間日影線を色分けして記入する。
- ・一団地内の各建築物の平均地盤面の差が 4 m を超える場合は、各敷地の平均地盤面が同一高さにあると規定した場合の複合日影図。

(シ) 日照を確認する図書（住宅を含む場合に限る。）

- ・各住戸の日時間が本基準を満たしていることが確認できる図書

- (ス) 道路の配置図（法第 52 条第 9 項の規定の適用を受ける場合に限る。）
- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 1 号表（は）道路の配置図に掲げる明示すべき事項を記入。
- (セ) 道路高さ制限、隣地高さ制限、北側高さ制限適合建築物の配置図（法第 56 条第 7 項の規定の適用を受ける場合に限る。）
- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 1 号表（に）道路高さの制限適合建築物、（ほ）隣地高さ制限適合建築物、（へ）北側高さ制限適合建築物の配置図に掲げる明示すべき事項を記入。
- (ソ) 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。
- (タ) 土地の登記簿謄本
- (チ) 土地所有者等の同意書（法第 86 条及び法 86 条の 2 第 2 項の場合に限る。）
- ・法施行規則第 10 条の 16 第 1 項第 3 号、第 3 項第 2 号による。
- (ツ) 土地所有者等の印鑑証明書（法第 86 条及び法 86 条の 2 第 2 項の場合に限る。）
- (テ) 申請に係る建築物等の計画に関する説明に講じた措置を記載した書面（法 86 条の 2 第 1 項及び第 3 項の場合に限る。）
- ・法施行規則第 10 条の 16 第 2 項第 2 号による。
- (ト) チェックリスト等、認定等に必要として添付を指示された資料

(2) 手数料

- ・認定申請書の正本の裏面に収入証紙を貼付する。
  - ①法第 86 条第 1 項の場合
    - ・敷地数Nの場合  $78,000 + 28,000 \times (N - 2)$  円
  - ②法第 86 条第 3 項の場合
    - ・敷地数Nの場合  $220,000 + 28,000 \times (N - 2)$  円
  - ③法第 86 条の 2 第 1 項の場合
    - ・敷地数Nの場合  $78,000 + 28,000 \times (N - 1)$  円
  - ④法第 86 条の 2 第 2 項、第 3 項の場合
    - ・敷地数Nの場合  $220,000 + 28,000 \times (N - 1)$  円
  - ⑤法第 86 条の 5 の場合
    - ・現存建築物数Nの場合  $6,400 + 12,000 \times N$  円