

建築基準法第 86 条第 1 項、第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく

西宮市一団地認定基準

西宮市都市局建築・開発指導部 建築指導課

平成 11 年 7 月 制定
平成 21 年 4 月 改正
平成 23 年 4 月 改正
平成 24 年 4 月 改正
令和 3 年 3 月 改正

西宮市一団地認定基準

I 趣 旨

この基準は、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 項および第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく一団地認定に関して必要な事項を定め、各建築物相互の関係と共に周辺地域に対する影響をも十分考慮した包括的な取り扱いにより、全体として調和のとれた、良好な市街地の住環境を創出することを目的としている。

II 用語の定義

この基準で使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 申請区域・・・法第 86 条第 1 項の規定により一の敷地とみなされる 2 以上の建築物に係る一団の土地の区域
- (2) 敷地・・・・・・・・申請区域内における、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 1 条第 1 号に規定する「一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」
- (3) 道路・・・・・・・・法第 42 条に規定する道路
- (4) 主要通路・・・・・・・・敷地単位で接道要件(法第 43 条)を適用した場合、これらの制限を満たす上で必要となる通路
- (5) 補助通路・・・・・・・・申請区域内の建築物の主要な出入口と道路又は主要通路を結ぶ敷地内通路
- (6) 基準建蔽率・・・法第 53 条に規定する建蔽率
- (7) 基準容積率・・・法第 52 条に規定する容積率
- (8) 必要接道長さ・・・法第 43 条および兵庫県建築基準条例（昭和 46 年条例第 32 号）第 4 条・第 4 条の 2 の規定により各敷地が必要とする接道長さ

III 認定基準

1. 申請区域

- (1) 申請区域は、その全てが市街化区域に属するものとする。
- (2) 申請区域の最低面積は、1,000 m²以上とする。
- (3) 申請区域は、原則として、各敷地の必要接道長さの合計以上外周の道路に接すること。
- (4) 申請区域は、通り抜け道路で分断されないこと。ただし、特定行政庁が安全上、防火上および衛生上支障がないと認めたものについては、この限りでない。

2. 申請区域内の通路

- (1) 申請区域内の全ての敷地が道路又は主要通路に必要接道長さ以上接するよう配置すること。
- (2) 主要通路は幅員 4m 以上とし、位置指定道路構造基準に適合するとともに申請区域外の道

路に有効に接続すること。

- (3) 補助通路は幅員 2m 以上かつ延長 75m 以下とし、建築物の主要な出入口および道路又は主要通路に接続すること。
- (4) 主要通路及び補助通路は、歩車分離に努め、歩行者の避難及び通行の安全を確保すること。
- (5) 主要通路には緊急車両の進入を妨げるものを設けないこと。

3. 申請区域内建築物

- (1) 戸建住宅、長屋住宅および工業地域内における共同住宅等の居住用建築物には、原則として適用しない。
- (2) 申請区域内建築物の棟数は附属建築物を除き、2棟以上とする。
- (3) 申請区域内建築物は耐火構造、準耐火構造または法第2条第九号の三口に規定する構造とする。ただし、自転車駐輪場等の簡易な附属建築物はこの限りでない。

4. 申請区域内建築物と通路

申請区域内建築物は道路又は主要通路に有効に避難できるよう配置すること。

5. 申請区域内の建蔽率、容積率

- (1) 各敷地は、基準建蔽率に適合すること。
- (2) 一団地の区域全体における建蔽率の上限は、基準建蔽率に10分の8を乗じた数値以下とする。
- (3) 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、これを超えることができる。

6. 各棟の隣棟間隔

- (1) 申請区域内の建築物の各住戸は適切に日照を受けられるよう計画すること。
- (2) 各棟の隣棟間隔は原則として5m以上とすること。ただし、自転車駐輪場等の簡易な附属建築物はこの限りでない。

7. その他

- (1) 団地内の通路等の配置は全体のバランスを考慮し、敷地は一方に偏ることのないようにしなければならない。
- (2) 一団地認定の趣旨に従い建築物および敷地を常時適法な状態に維持管理すること。

Ⅲ 申請の手順および手続き

1. 事前協議

本認定基準に従って計画し、当課と協議を行ってください。また、関係各課・機関とも協議を行ってください。

2. 認定申請

(1) 提出時期

事前協議および法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定にあつては、申請区域内の土地について所有権または借地権を有する者への申請に係る建築物の計画に関する説明の完了後

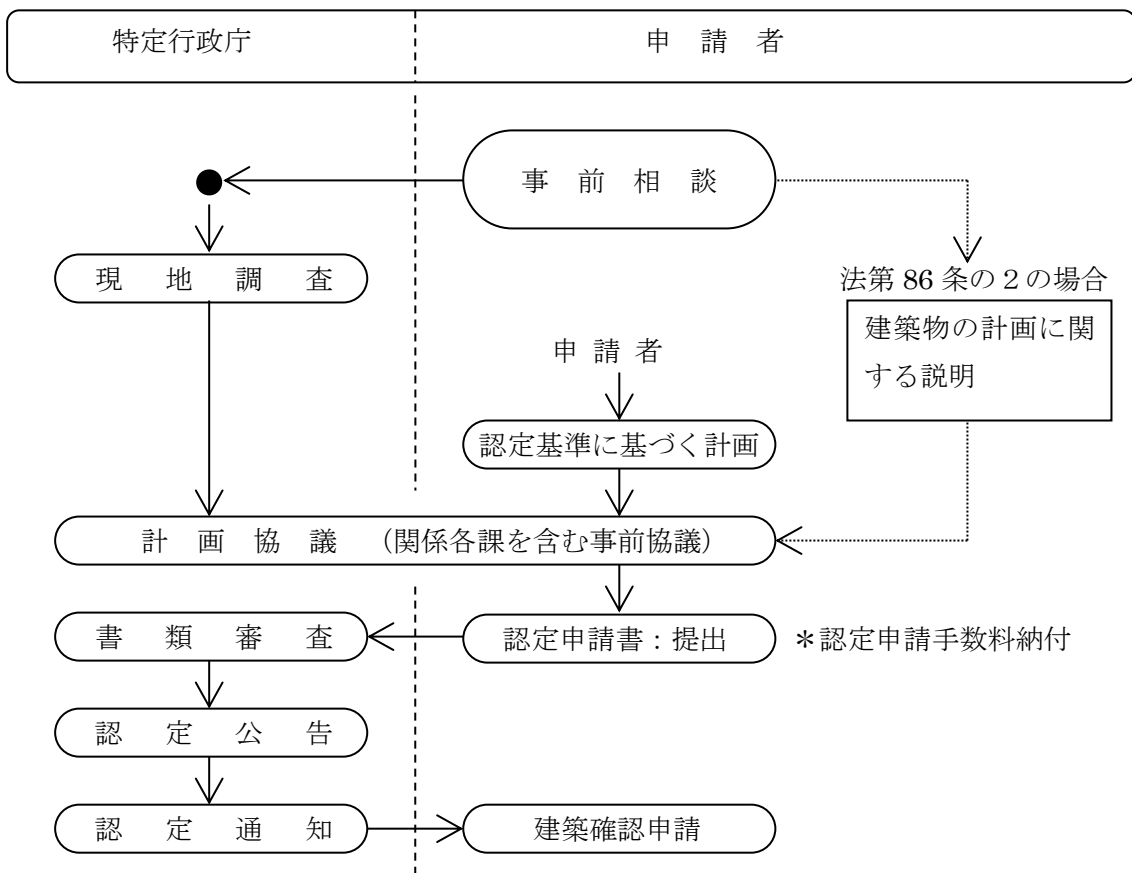
(2) 提出書類

○認定申請書図書等：正副 2 部(次の①～⑪に示す図書)

	添付図書等	備 考
①	認定申請書	省令第六十一号様式
②	委任状	申請代理人がいる場合
③	認定申請理由書	
④	認定計画書	省令第六十四号様式
⑤	付近見取図	方位、道路および目標となる地物ならびに申請区域
⑥	配置図	縮尺、方位、申請区域の境界線、申請区域内の各建築物の敷地境界線、用途、延べ面積、位置および構造、申請に係る建築物と申請区域内の他の建築物との区別、申請区域内の各建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積および位置、土地の高低差、申請区域内の各建築物の各部分の高さ、申請区域の接する道路の位置および幅員ならびに申請区域内に設ける通路の位置、延長および幅員
⑦	各階平面図	縮尺、方位、外壁の開口部の位置および構造ならびに申請区域内の建築物が同一敷地内にあるものとみなされた場合における延焼のおそれのある部分の外壁の構造
⑧	立面図	縮尺、開口部の位置および構造ならびに申請区域内の各建築物が同一敷地内にあるものとみなされた場合における延焼のおそれのある部分の外壁および軒裏の構造
⑨	隣接する 2 以上の建築物を含む断面図	縮尺、開口部の位置、軒の高さ、建築物の高さおよび各建築物間の距離
⑩	道路の配置図	縮尺、方位、申請区域の境界線、申請区域の接する前面道路および前面道路が接続する法第 52 条第 9 項の特定道路の位置および幅員ならびに当該特定道路から申請区域が接する前面道路の部分の直近の端までの延長
⑪	日影図	縮尺、方位、申請区域の境界線、申請区域内における各建築物の

		位置、建築物の平均地盤面からの高さ等
⑫	求積図	申請区域の土地の面積および申請区域内の各建築物の敷地面積、建築面積ならびに延べ面積の求積図
⑬	同意書	認定申請をしようとする者以外に申請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場合においては、これらの者の同意を得たことを証する書面(法第 86 条第 1 項の規定による認定の場合)
⑭	申請計画の内容の説明に関する報告書	認定申請をしようとする者以外に申請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場合においては、これらの者に対する当該申請に係る建築物の計画に関する説明のために講じた措置を記載した書面(法第 86 条の 2 第 1 項の規定による認定の場合)
⑮	公図・申請区域内の土地の登記事項証明書(発行日から 3 ヶ月以内のものに限る。)	
⑯	申請区域内の土地の所有権または借地権を有する者全員の印鑑証明書 ただし、法人の場合は、印鑑証明書および資格証明書(発行日から 3 ヶ月以内のものに限る。)	
⑰	その他特定行政庁が必要と認めるもの	

IV 申請の手順および手続きの流れ



V 付 則

この基準は令和3年3月1日より適用する。