

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

令和7年4月

神戸市建築住宅局建築指導部

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
改正 令和7年4月1日

1 趣旨

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条及び第86条の2に基づく制度（以下「本制度」という。）は、建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で2以上のものが一団地を形成している場合に、設計者が個々の敷地の境界線にとらわれず、当該一団地を総合的に設計することで、より良い建築計画を行う有効な手段である。

本基準は、法第86条第1項又は第3項若しくは第86条の2の規定に基づく認定又は許可（以下「認定等」という。）に際し、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) 一団の区域.....法第86条第1項又は第3項に基づく認定又は許可の申請の対象となる一団地の区域、若しくは法第86条の2に基づく認定又は許可の申請の対象となる公告認定対象区域又は公告許可対象区域をいう。
- (2) 道路.....法第42条に基づく道路（法第43条第1項各号に掲げる道路を除く。）をいう。
- (3) 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。
- (4) 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、それぞれのまとまりの一団地内の敷地をいう。
- (5) 基準建蔽率.....法第53条の規定による建蔽率をいう。
- (6) 基準容積率.....法第52条の規定による容積率をいう。
- (7) 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」をいう。
- (8) 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。
- (9) 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) 本制度は、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等をするものであり、本制度により、より良い計画となる場合に限り適用する。
- (2) 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) 一戸建ての住宅や長屋を含む計画には、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を含む計画には、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) 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) 本基準の制定又は改正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) 本制度のうち、いわゆる一団地認定と総合設計制度を併用する、法第86条3項又は法第86条の2第2項若しくは第3項に基づく許可を受ける場合、本基準と併せて法第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㎡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6m以上、その他の用途地域では8m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

一団地の区域内の各敷地が、それぞれ法第43条第1項及び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）第22条に適合するよう計画すること。ただし、一団地の区域内の道路に通じる通路（以下「主要な通路」という。）により、同等以上の避難及び通行の安全性が確保されている敷地については、この限りでない。

また、原則として、各敷地に2方向以上から緊急車両が進入できるよう計画すること。

② 主要な通路

主要な通路は、法第42条第1項第五号に基づく基準に適合させること。また、主要な通路は、原則として、接している各敷地から2方向以上の避難が確保できるように道路に接続していること。

③ 建蔽率

各敷地は、基準建蔽率に適合させること。なお、法第53条第3項（角地、防火地域内の緩和）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こと。

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こと。

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、寄宿舍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以上とすること。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、一団地の区域内の各敷地の平均地盤面の高低差が4m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みな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項第六号に規定する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(平成18年法律第91号)」や「福祉のまちづくり条例(平成4年兵庫県条例第37号)」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

一団地の区域内の建築物で、法第21条又は第27条若しくは第61条の適用を受けないものは、原則として耐火建築物、延焼防止建築物、準耐火建築物又は準延焼防止建築物とすること。

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)	(に)	
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% 150%			5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	全域	高さが10mを超える建築物	4m		
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%				5時間
準工業地域	200%				
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㎡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・駐輪施設

一団地の区域内の駐車・駐輪施設は、区域内の通路や区域周辺の道路等に駐停車、駐輪されることのないよう、運用上必要な規模の確保や利用しやすい位置を考慮して計画するとともに、適切な維持管理や安全に配慮した計画とすること。

なお、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則(平成6年規則第107号)第4条

第1項から第9項まで、第5条及び第5条の2の規定を準用する。この場合において、これらの規定中、「敷地」とあるのは「法第86条及び第86条の2に基づく公告認定対象区域又は公告許可対象区域」と、「条例の施行の際」とあるのは「本基準の改正の際」と、第5条第5項中「前条第9項（第2号を除く。）及び第10項の規定」とあるのは、「前条第9項（第2号を除く。）の規定」と読み替えるものとする。

6 申請と同意等

- (1) 法第86条又は第86条の2第2項による認定等の申請者は、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) 法第86条の2第1項又は第3項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) 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 一団地認定等手続き

(1) 変更等の手続き

① 建築物の増築、建替え等

認定等を受けた一団地の区域内において、新たに建築物を建築しようとする場合、又は増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の様様替をしようとする場合は、再度、法第86条の2による認定等を受けなければならない。

② 認定の取消し

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、法に基づく建築基準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

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 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> <ul style="list-style-type: none">・認定年月日 平成 年 月 日・認定番号 第 号・建築主 _____	<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。

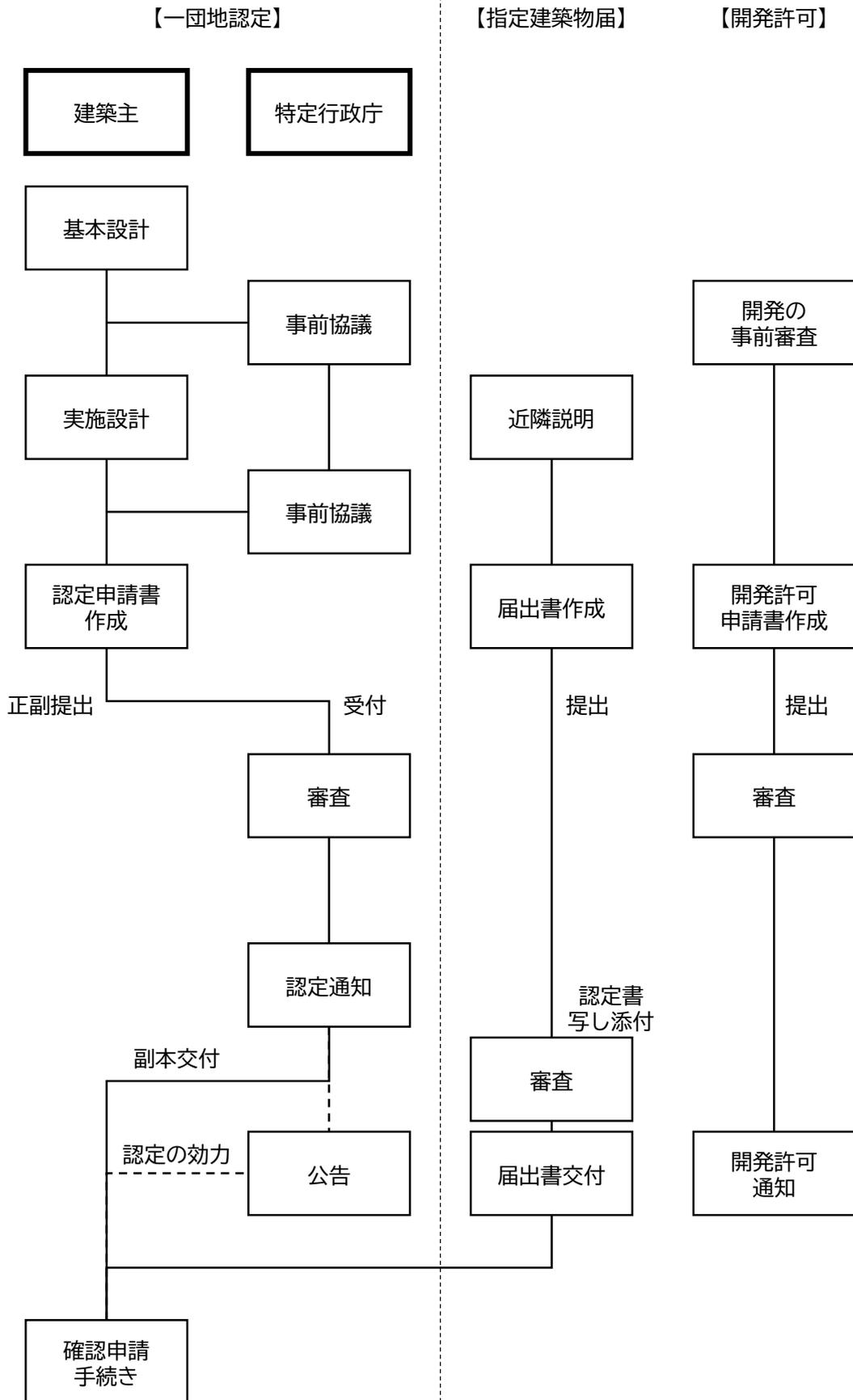
(2) 維持管理等

- ・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、認定等を受けているものであること、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、認定申請書副本等を保管し、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

- ・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 認定手続きの流れ



参考 認定等申請に必要な書類等

(1) 書類

認定申請書又は許可申請書（建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「法施行規則」という。）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、法施行規則第10条第16第1項から第3項までの規定に基づく図書又は書面と併せて、次に掲げる図書を添えて申請すること。

(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項第一号表（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項第一号表（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) 求積図

- ・一団地の区域の面積、各敷地面積、各建築物の建築面積、延べ面積の求積図。

(ク) 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。

(ケ) 各階平面図

- ・棟ごとに作成すること。
- ・法施行規則第10条の16第1項第一号表（い）各階平面図に掲げる明示すべき事項を記入。

(コ) 2面以上の立面図

- ・一団地の区域全体のもの、棟ごとのものをそれぞれ作成すること。

- ・法施行規則第10条の16第1項第一号表（い）2面以上の立面図に掲げる明示すべき事項を記入。
- （サ）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項第一号表（い）断面図に掲げる明示すべき事項を記入。
- （シ）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項第一号表（と）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5mライン（赤）及び10m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（平成6年条例第51号）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4m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。
- （ス）日照を確認する図書（住宅を含む場合に限る。）
- ・各住戸の日照が5(3)①に適合していることが確認できる図書
- （セ）特定道路の配置図（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項第一号表（は）道路の配置図に掲げる明示すべき事項を記入。
- （ソ）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項第一号表（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。
- （タ）地籍図
- （チ）土地の登記簿謄本
- （ツ）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項第三号、第3項第二号による。
- （テ）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。）
- （ト）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項第二号による。
- （ナ）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

認定申請書又は許可申請書の正本の裏面に収入証紙等を貼付する。

- 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
 - ・新築又は増築等に係る建築物の数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
 - ・新築又は増築等に係る建築物の数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