

連担建築物設計制度（法第 86 条第 2 項）認定取扱要領

令和 3 年 4 月

神戸市建築住宅局建築指導部

1 運用方針

法第 86 条第 2 項（連担建築物設計制度）は、現に存する建築物の存在を前提とした合理的な設計により、建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないと認めたものについて、それらの複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして特例対象規定を適用するものであり、密集住宅市街地の更新、隣接地の活用、中心市街地の高度利用、歴史的建築物等の活用において運用する。

そのため、一団地というひとまとまりの土地において同一時期に建築する一体的かつ総合的に設計された共同住宅等の計画については、従前どおり法第 86 条第 1 項（一団地認定）を適用し、良好な住環境の形成に資する優良な共同住宅団地の整備を誘導する。

また、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、及び法第 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の基準は、第 1 項の認定基準によるものとする。

なお、一戸建ての住宅地等の開発計画の場合は、道路の位置の指定や開発許可により区域の整備を行うことを基本とする。

2 認定について

原則として次の①から④に対応した認定基準に適合している計画を認定するが、制度の趣旨に合致し、その計画における建築物等の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障がないと認められるものについては認定する。

① 市街地住宅更新型

敷地の状況等により敷地単位で建築規制を適用すると、建て替えが困難な状況にある旧市街地等において、住宅等の安全性、地域の住環境等に配慮しつつ住宅等を更新するため、既存の通路を主要通路と位置づけ、区域内の複数建築物を一敷地内の建築物として特例対象規定を適用するもの。

② 隣接地有効活用型

未接道宅地や低利用地を有効に活用するため、隣接する敷地内に主要通路を確保することなどにより一体的な計画とし、2 敷地で特例対象規定を適用することで区域内の建築物の相互の関係において合理的な規制を行い、未接道宅地での建築を可能としたり、低利用地を有効活用するもの。

③ 中心市街地高度利用型

中心市街地において土地の有効かつ高度利用を図るため、数敷地を一体的に利用するための共用の主要通路を区域内に設け、周辺環境に留意しつつ、建築物の用途に応じて合理的に特例対象規定を適用するもの。

④ 歴史的建築物等活用型

歴史、文化、景観等の観点において重要な既存建築物の余剰容積を活用することにより、既存建築物の保存、活用を図るもの。

3 認定基準

- (1) 市街地住宅更新型の認定基準 認定基準 1 のとおり
- (2) 隣接地有効活用型の認定基準 認定基準 2 のとおり
- (3) 中心市街地高度利用型の認定基準 認定基準 3 のとおり
- (4) 歴史的建築物等活用型の認定基準 認定基準 4 のとおり

<用語>

法	建築基準法
建築安全条例	神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例
住環境条例	神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例
近隣住環境計画	住環境条例第 35 条の 2 に規定する近隣住環境計画
主要通路	区域内の各建築物が面する通路で、建築基準法上の道路に通 ずるものであり、上空に工作物が存在しないもの
専用通路	一の建築物が専用的に使用する主要通路の部分
基準容積率	法第 52 条の規定による容積率
基準建蔽率	法第 53 条の規定による建蔽率
スクリーンチェック	天空視界の遮蔽量の比較による隣地斜線制度の緩和方法
外壁等	外壁又はこれに代わる柱
日影規制	法第 56 条の 2 の規定

その他の用語は、建築基準法及び同施行令による。

(認定基準 1) 市街地住宅更新型の認定基準

I 対象区域

- (1) 市街化区域内にあること。
- (2) 都市計画法第 29 条の開発許可を要しないこと。
- (3) 建築安全条例第 22 条第 1 項及び第 2 項に掲げる建築物を含む場合は当該建築物が必要とする幅員以上道路に接していること。
- (4) 区域の境界が明確であること。
- (5) 区域が道路で分断されていないこと。

II 主要通路の設置及び形態

- (1) 区域内に幅員 4 m 以上の主要通路を設けること。
ただし、次のいずれかに該当する場合（行き止まりのものは、その奥行きが 20m 以下であるものに限る。）はこの限りではない。
 - (イ) 2 階建以下の一戸建ての住宅からの専用通路で 2 m 以上のものを設ける場合
 - (ロ) 2 階建以下の長屋又は共同住宅からの専用通路で 3 m 以上のものを設ける場合
- (2) 道路からの延長が 35m を超える場合は両端が区域境界（道路境界）に接していること。
- (3) 主要通路は道路状に整備すること。

III 建築物の配置計画

- (1) 用途
 - ・ 原則として住宅、長屋、共同住宅
- (2) 主要通路との関係
 - ・ 道路に接しない敷地については、主要通路部分を除いた敷地の部分が、主要通路に 2 m 以上（建築安全条例第 22 条第 1 項及び第 2 項に掲げる建築物にあつては当該建築物の必要接道長さ以上）接すること。
- (3) 構造
 - ・ 道路に接しない敷地内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。（既存の建築物及び簡易な附属建築物を除く。）
- (4) 容積率／建蔽率
 - ・ 各敷地（既存の建築物のみからなる敷地を除く。）ごとに基準容積率及び基準建蔽率に適合すること。なお、区域全体で基準容積率及び基準建蔽率に適合すること。
〔 基準建蔽率は、角敷地となる敷地についてのみ、角敷地として緩和される。区域内の通路による角の敷地は角敷地ではない。 〕
- (5) 延焼のおそれのある部分
 - ・ 区域内の全ての建築物（簡易な附属建築物を除く。）の主要構造部が法第 2 条第 1 項第

9号の2イ（耐火建築物の基準）又は同条第9号の3イ若しくはロ（準耐火建築物の基準）に適合する場合においては、延焼のおそれのある部分については隣地境界線からの距離によらず、相互の外壁間の中心線からの距離とすることができる。この場合において、開口部が対面しないよう、開口部の位置をずらすこと。

(6) 高さ

(イ) 建築物（既存建築物を除く。）の各部分の高さは、前面の主要通路の反対側の境界線までの水平距離の1.5倍以下とする。

(ロ) 区域の接する道路からの道路斜線の適用は、適用距離内にあつては敷地境界線をこえて適用されることに留意すること。

(ハ) 区域内の各隣地境界線に対して隣地斜線制限に適合させるものとし、これを緩和する場合は、スクリーンチェックによること。

(7) 工作物

- ・ 主要通路上及び主要通路に面する部分に門、塀等を設けないこと。

(8) 採光／日影

(イ) 建築物の採光規定の適用については、隣地境界線（区域境界線であるものを除く。）からの距離によらず、隣接する建築物からの距離とすることができる。

(ロ) 区域内の建築物の居住の用に供する部分に対して、冬至日に次の時間以上の日影が生じないこと。（日影規制の対象となる建築物（既存の建築物を除く。）に限る。）

第一種・第二種低層住居専用地域	指定容積率	80%	} 3時間
第一種・第二種中高層住居専用地域	〃	100%, 150%	
第一種・第二種低層住居専用地域	〃	100%, 150%	} 4時間
第一種・第二種中高層住居専用地域	〃	200%, 300%	
第一種・第二種住居地域, 準住居地域	〃	200%	} 5時間
第一種・第二種住居地域, 準住居地域	〃	300%	
近隣商業地域, 準工業地域	〃	200%	

(ハ) 日影規制については、区域外に対しては区域内の建築物の複合日影により規制が適用されることに留意すること。

(ニ) 区域内の各敷地の平均地盤面の差が4mを超える場合は、各平均地盤面が同一高さにあると想定した場合においても、日影規制に適合すること。

(9) 外壁後退

- ・ 建築物（既存の建築物、簡易な附属建築物、及び近隣商業地域又は商業地域にある建築物の部分を除く。）の外壁等の面は、区域境界線（道路境界線であるものを除く。）から50cm以上離すこと。

ただし、敷地の状況によりやむを得ないと認めるときはこの限りでない。

IV 近隣住環境計画が定められた場合の特例

近隣住環境計画において、上記Ⅱ又はⅢに関する規定が定められている場合で、その区域内の各建築物の位置、構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものについては、上記Ⅱ又はⅢの規定によらないことができる。

(認定基準 2) 隣接地有効活用型の認定基準

I 対象区域

- (1) 市街化区域内にあること。
- (2) 都市計画法第 29 条の開発許可を要しないこと。
- (3) 建築基準法上の道路に 4 m 以上（建築安全条例第 22 条第 1 項及び第 2 項に掲げる建築物を含む場合は各建築物の必要接道長さの合計以上）接していること。
- (4) 区域の境界が明確であること。
- (5) 敷地数は 2 であること。ただし、長屋の一部を一戸建ての住宅とする場合にあってはこの限りでない。
- (6) 区域が道路で分断されていないこと。

II 主要通路の設置及び形態

- (1) 区域内に幅員 4 m 以上の主要通路を設けること。
ただし、次のいずれかに該当する場合（行き止まりのものは、その奥行きが 20m 以下であるものに限る。）はこの限りではない。
 - (イ) 2 階建以下の一户建ての住宅からの専用通路で 2 m 以上のものを設ける場合
 - (ロ) 2 階建以下の長屋又は共同住宅からの専用通路で 3 m 以上のものを設ける場合
- (2) 主要通路は道路状に整備すること。

III 建築物の配置計画

- (1) 主要通路との関係
 - ・ 道路に接しない敷地については、主要通路部分を除いた敷地の部分が、主要通路に 2 m 以上（建築安全条例第 22 条第 1 項及び第 2 項に掲げる建築物にあっては当該建築物の必要接道長さ以上）接すること。
- (2) 構造
 - ・ 道路に接しない敷地内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。（既存の建築物及び簡易な附属建築物を除く。）
- (3) 容積率／建蔽率
 - ・ 各敷地（既存の建築物のみからなる敷地を除く。）ごとに基準容積率及び基準建蔽率に適合すること。なお、区域全体で基準容積率及び基準建蔽率に適合すること。
〔 基準建蔽率は、角敷地となる敷地についてのみ、角敷地として緩和される。区域内の通路による角の敷地は角敷地ではない。 〕
- (4) 延焼のおそれのある部分
 - ・ 区域内の全ての建築物（簡易な附属建築物を除く）の主要構造部が法第 2 条第 1 項第 9 号の 2 イ（耐火建築物の基準）又は同条第 9 号の 3 イ若しくはロ（準耐火建築物の基

準)に該当する場合においては、延焼のおそれのある部分については隣地境界線からの距離によらず、相互の外壁間の中心線からの距離とすることができる。この場合において、開口部が対面しないよう、開口部の位置をずらすこと。

(5) 高さ

(イ) 区域の接する道路からの道路斜線の適用は、適用距離内にあつては敷地境界線をこえて適用されることに留意すること。

(ロ) 区域内の各隣地境界線に対して隣地斜線制限に適合させるものとし、これを緩和する場合は、スクリーンチェックによること。

(6) 工作物

・ 主要通路上及び主要通路に面する部分に門、塀等を設けないこと。

(7) 採光／日影

(イ) 建築物の採光規定の適用については、隣地境界線（区域境界線であるものを除く。）からの距離によらず、隣接する建築物からの距離とすることができる。

(ロ) 区域内の建築物の居住の用に供する部分に対して、冬至日に次の時間以上の日影が生じないこと。（日影規制の対象となる建築物（既存の建築物を除く。）に限る。）

第一種・第二種低層住居専用地域	指定容積率	80%	┌ 3時間
第一種・第二種中高層住居専用地域	〃	100%, 150%	
第一種・第二種低層住居専用地域	〃	100%, 150%	┌ 4時間
第一種・第二種中高層住居専用地域	〃	200%, 300%	
第一種・第二種住居地域, 準住居地域	〃	200%	┌ 5時間
第一種・第二種住居地域, 準住居地域	〃	300%	
近隣商業地域, 準工業地域	〃	200%	

(ハ) 日影規制については、区域外に対しては区域内の建築物の複合日影により規制が適用されることに留意すること。

(ニ) 区域内の各敷地の平均地盤面の差が4mを超える場合は、各平均地盤面が同一高さにあると想定した場合においても、日影規制に適合すること。

(8) 外壁後退

・ 建築物（既存の建築物、簡易な附属建築物、及び近隣商業地域又は商業地域にある建築物の部分を除く。）の外壁等の面は、区域境界線（道路境界線であるものを除く。）から50cm以上離すこと。

ただし、敷地の状況によりやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

(認定基準 3) 中心市街地高度利用型の認定基準

I 対象区域

- (1) 商業地域、近隣商業地域で指定容積率 400%以上の地域。
- (2) 各敷地が建築基準法上の道路に 2 m以上（建築安全条例第 22 条第 1 項及び第 2 項に掲げる建築物にあつては当該建築物の必要接道長さ以上）接していること。
- (3) 区域の境界が明確であること。
- (4) 区域が道路で分断されていないこと。

II 主要通路の設置及び形態

- ・ 区域内に幅員 4 m以上の主要通路を設けること。

III 建築物の配置計画

- (1) 工作物
 - ・ 主要通路上及び主要通路に面する部分に門、塀等を設けないこと。
- (2) 主要通路との関係
 - ・ 主要通路部分を除いた敷地の部分が、主要通路に 4 m以上接すること。
- (3) 構造
 - ・ 耐火建築物とすること。（既存の建築物及び簡易な附属建築物を除く。）
- (4) 容積率
 - (イ) 基準容積率を超える敷地については、当該敷地内に当該容積率に応じた公開空地（「神戸市総合設計制度許可取扱要領」による容積の割増しに係る基準に準じる。）を設けること。
 - (ロ) 各敷地で基準容積率の 1.5 倍以下、かつ各敷地が接する道路の幅員のメートル数値に 6/10 を乗じたもの以下とすること。
 - (ハ) 区域全体で、基準容積率に適合すること。
- (5) 延焼のおそれのある部分
 - ・ 区域内の全ての建築物（簡易な附属建築物を除く）の主要構造部が法第 2 条第 1 項第 9 号の 2 イ（耐火建築物の基準）又は同条第 9 号の 3 イ若しくはロ（準耐火建築物の基準）に該当する場合においては、延焼のおそれのある部分については隣地境界線からの距離によらず、相互の外壁間の中心線からの距離とすることができる。この場合において、開口部が対面しないよう、開口部の位置をずらすこと。
- (6) 高さ
 - (イ) 区域の接する道路からの道路斜線の適用は、適用距離内にあつては敷地境界線をこえて適用されることに留意すること。
 - (ロ) 区域内の各隣地境界線に対して隣地斜線制限に適合させるものとし、これを緩和する

場合は、スクリーンチェックによること。

(8) 採光／日影

- (イ) 建築物の採光規定の適用については、隣地境界線（区域境界線であるものを除く。）からの距離によらず、隣接する建築物からの距離とすることができる。
- (ロ) 日影規制については、区域外に対しては区域内の建築物の複合日影により規制が適用されることに留意すること。

(認定基準4) 歴史的建築物等活用型の認定基準

I 対象区域

- (1) 既存建築物について、歴史、文化、景観等の観点において公的機関や学術機関による指定等の位置付けがあること、またはこれと同等の重要性があると認められるもの。
- (2) 市街化区域内にあること。
- (3) 各敷地が建築基準法上の道路に2 m以上(建築安全条例第22条第1項及び第2項に掲げる建築物にあつては当該建築物の必要接道長さ以上)接していること。
- (4) 区域の境界が明確であること。
- (5) 区域が道路で分断されていないこと。

II 主要通路の設置及び形態

- ・ 区域内に幅員4 m以上の主要通路を設けること。

III 建築物の配置計画

- (1) 工作物
 - ・ 主要通路上及び主要通路に面する部分に門、塀等を設けないこと。
- (2) 主要通路との関係
 - ・ 主要通路部分を除いた敷地の部分が、主要通路に4 m以上接すること。
- (3) 構造
 - ・ 耐火建築物とすること。(既存建築物及び簡易な附属建築物を除く。)
- (4) 容積率
 - ・ 区域全体で、基準容積率に適合すること。
- (5) 延焼のおそれのある部分
 - ・ 区域内の全ての建築物(簡易な附属建築物を除く)の主要構造部が法第2条第1項第9号の2イ(耐火建築物の基準)又は同条第9号の3イ若しくはロ(準耐火建築物の基準)に該当する場合においては、延焼のおそれのある部分については隣地境界線からの距離によらず、相互の外壁間の中心線からの距離とすることができる。この場合において、開口部が対面しないよう、開口部の位置をずらすこと。
- (6) 高さ
 - (イ) 区域の接する道路からの道路斜線の適用は、適用距離内にあつては敷地境界線をこえて適用されることに留意すること。
 - (ロ) 区域内の各隣地境界線に対して隣地斜線制限に適合させるものとし、これを緩和する場合は、スクリーンチェックによること。
- (7) 採光/日影
 - (イ) 建築物の採光規定の適用については、隣地境界線(区域境界線であるものを除く。)か

らの距離によらず、隣接する建築物からの距離とすることができる。

(ロ) 区域内の建築物の居住の用に供する部分に対して、冬至日に次の時間以上の日影が生じないこと。(日影規制の対象となる建築物(既存の建築物を除く。)に限る。)

第一種・第二種低層住居専用地域	指定容積率	80%	┌ 3時間
第一種・第二種中高層住居専用地域	〃	100%, 150%	
第一種・第二種低層住居専用地域	〃	100%, 150%	┌ 4時間
第一種・第二種中高層住居専用地域	〃	200%, 300%	
第一種・第二種住居地域, 準住居地域	〃	200%	┌ 5時間
第一種・第二種住居地域, 準住居地域	〃	300%	
近隣商業地域, 準工業地域	〃	200%	

(ハ) 日影規制については、区域外に対しては区域内の建築物の複合日影により規制が適用されることに留意すること。

(ニ) 区域内の各敷地の平均地盤面の差が4mを超える場合は、各平均地盤面が同一高さにあると想定した場合においても、日影規制に適合すること。

IV 既存建築物に関する計画

- ・ 既存建築物が有する歴史、文化、景観等の観点から重要な部分が損なわれないよう計画すること。

4 同意について

申請区域内の土地及び建物の所有者の間で次の事項等に関して同意がなされ、その内容が協定等によって明確にされていること。

- (1) 区域
- (2) 通路の位置、形態及び後退線
- (3) 建築物（位置、用途、規模、構造など）
- (4) 維持管理（維持管理方法、責任者、継承など）
- (5) 建て替えの場合において制限を受ける事項
- (6) その他本制度適用にあたり特に留意すべき事項

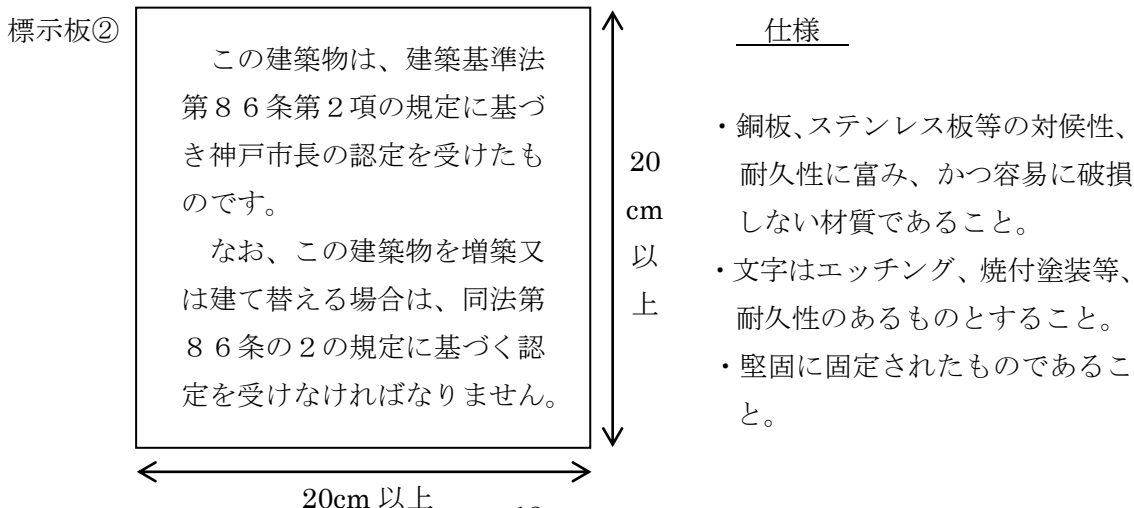
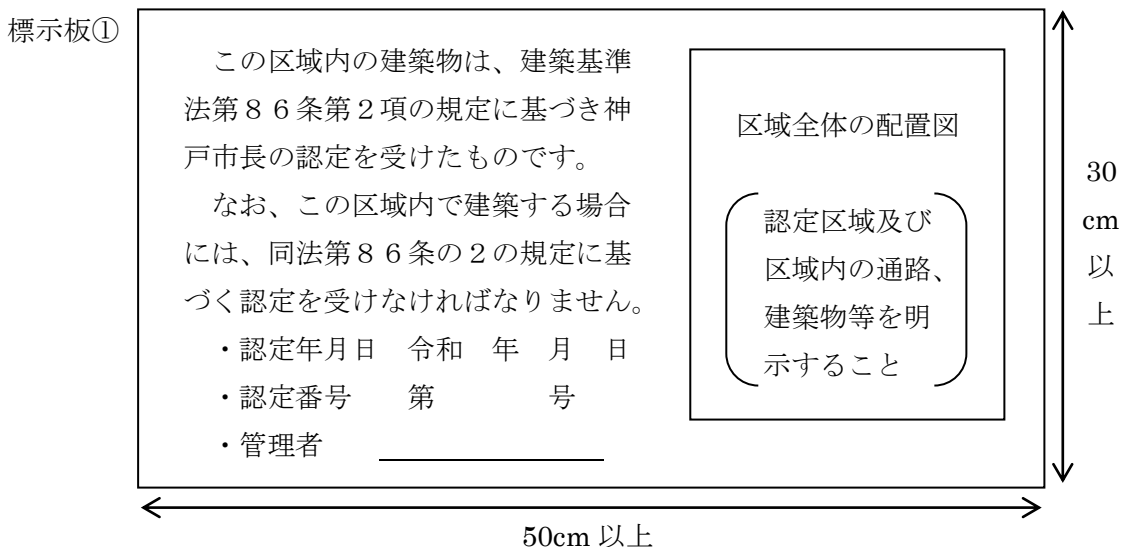
5 認定区域の維持管理等

(1) 管理者の選定及び責務

- (イ) 認定区域及び認定建築物が適切に維持管理されるよう管理者を選定し、認定申請時に「管理者選定（変更）届」（様式1号）を市長に提出すること。
- (ロ) 管理者を変更した時は、すみやかに「管理者選定（変更）届」（様式1号）を市長に提出すること。
- (ハ) 管理者は、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義務があることを周知し、適正な維持管理のための措置を講じなければならない。
- (ニ) 歴史的建築物等活用型の認定基準を適用した場合は、管理者は、既存建築物についてその重要性を損なわないように適切に維持管理をしなければならない。

(2) 認定区域の標示

- (イ) 管理者は、標示板①を認定区域内の適切な位置に設置すること。
- (ロ) 区域内の建築物の管理者（所有者）は、標示板②を建築物等の適切な部分に設置すること。
- (ハ) 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。

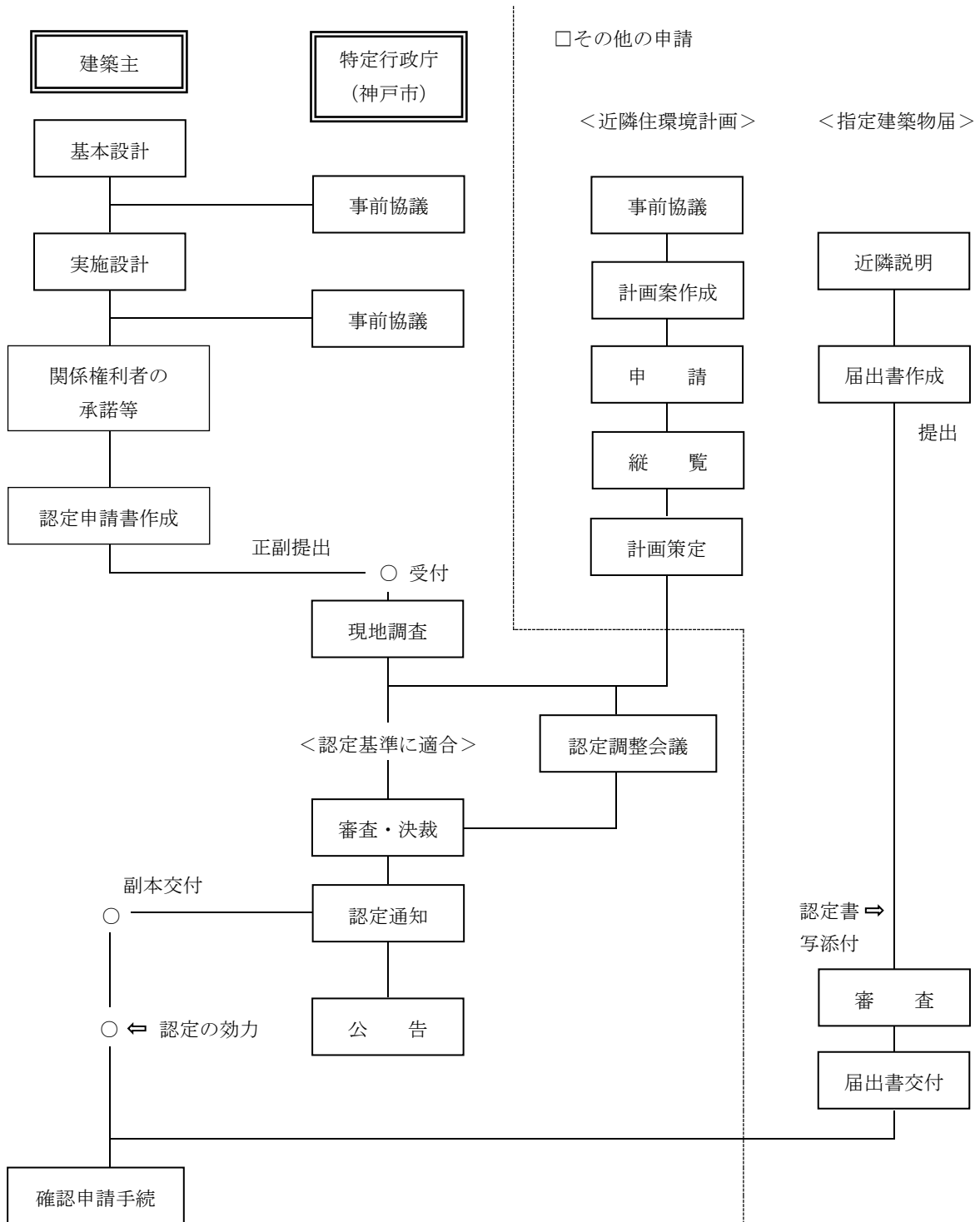


(3) 維持管理状況の報告

- (イ) 通路等の維持管理状況を「維持管理状況報告書」(様式2号)により、認定日より3年以内ごとに市長に報告すること。
- (ロ) ただし、建築基準法第69条に基づく建築協定が定められている場合は、上記の「認定日」を「建築協定が失効した日」と読み替える。

6 認定手続

(1) 手続の流れ



(2) 手数料

- 認定申請書の正本の裏面に神戸市収入証紙を貼付する。
 - 建築物（既存建築物を除く）の数が1の場合 78,000円
 - 建築物（既存建築物を除く）の数が2以上の場合（建築物の数=N）
78,000+28,000×(N-1)円

(3) 認定申請に必要な書類

- ・ 認定申請書正本に、それぞれ次に掲げる図書を添付したもの。
- (ア) 認定計画書
- (イ) 委任状
- (ウ) 計画概要書（様式3号）
- (エ) 計画趣旨説明書
 - ・ 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。
- (オ) 付近見取図
 - ・ 方位、道路、申請区域、目標となる地物、用途地域（都市計画の用途地域図にならいう着色）等を明示したもの。（縮尺 1/2,500 程度）
- (カ) 区域全体の配置図
 - ・ 縮尺、方位、区域の境界線、区域内の各敷地の境界線
 - ・ 通路の位置、幅員及び構成（仕上げ、歩車道の別、緊急車両用スペース）
 - ・ 外壁等の後退距離
 - ・ 延焼のおそれのある部分
 - ・ 新たに建築する建築物又はその部分と既存建築物の別
 - ・ 区域が接する道路の種別、位置、幅員構成並びに区域が隣接する敷地の建築物の位置、用途及び階数
 - ・ 認定済の標示板の位置
- (キ) 動線計画図
 - ・ 歩行者、車、緊急車両、サービス車両等の区別をつけること。
- (ク) 各階平面図（各棟別）
- (ケ) 2面以上の立面図（区域全体、各棟別）
- (コ) 隣接する2以上の建築物を含む断面図
 - ・ 建築物の高さ、各建築物間の距離を明示すること。
- (サ) 日影図（申請区域を一敷地とした場合に日影規制の対象となる場合）
 - ・ 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）並びに住環境条例第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。
 - ・ 区域内の各敷地の平均地盤の差が4mを超える場合は、各平均地盤面が同一高さにあると想定した日影図も添付すること。
- (シ) 区域内の建築物の居住の用に供する部分に対しての日影が、本要領の基準に適合していることが確認できる図書
- (ス) 地籍図
 - ・ 縮尺、方位、土地の境界線、地番、土地所有者及び借地権者（以下土地所有者等という）の氏名を明示したもの。
- (セ) 協定書の写し
- (ソ) 土地の登記事項証明書
- (タ) 土地所有者等の同意書（様式4号）
- (チ) 土地所有者等の印鑑証明書又は印鑑登録証明書
- (ツ) その他、認定に必要として添付を指示された資料

管理者選定（変更）届

令和 年 月 日

神戸市長 様

届出者 住所 _____

氏名 _____

対象区域の所在地 神戸市 _____ 区 _____

建築基準法第86条第2項の規定による認定の対象区域および建築物の維持管理について下記の者を管理者に定めましたので届け出ます。

記

管理者 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、管理者として適法に管理します。

管理者署名 _____

- ※ 管理者は、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、対象区域および建築物を適法に維持管理する義務のあることを周知し、適正な維持管理のための措置を講じること。
- ※ 管理者は、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を区域内の適切な位置に設置すること。
- ※ 管理者は、区域内の通路、建築物等について認定日から3年以内ごとにそれらの維持管理状況を市長に報告すること。
- ※ 管理者は、歴史的建築物等活用型の認定基準を適用した場合は、既存建築物についてその重要性を損なわないように適切に維持管理をしなければならない。

維持管理状況報告書

令和 年 月 日

神戸市長 様

報告者 住所 _____
(管理者)
氏名 _____

建築基準法第 86 条第 2 項による認定区域の維持管理状況について下記のとおり報告します。

記

対象区域の所在地 神戸市 _____ 区 _____

認定年月日、番号 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日 第 _____ 号

標示板①は設置されているか	・ 設置されている	・ 設置されていない
標示板②は設置されているか	・ 全ての建築物に設置されている	・ 設置されていない建築物がある
主要通路の整備状況は	・ 道路状に整備されている ・ 容易に移動可能なプランターなどが置かれている ・ 花壇、植栽がある	
〔 特記事項 〕		
主要通路に面する 工作物の設置状況は	・ 門、塀は存在しない ・ 一部に門、塀が存在している	
〔 特記事項 〕		
歴史的建築物等活用型の認定基準を適用した場合の既存建築物の維持管理状況	〔 〕	

- 添付書類 (1) 区域の配置図 次の事項を明記すること
- ・ 主要通路の位置、幅員、後退線
 - ・ 各建築物の位置、用途、階数
 - ・ 標示板①の設置位置
 - ・ 門、塀、植栽の位置
 - ・ 写真の撮影位置と方向
- (2) 主要通路の現況写真

計 画 概 要 書

※認定年月日、番号		令和 年 月 日 第 号					
※公告年月日、番号		令和 年 月 日 第 号					
申請者 住所、氏名							
区域の 所在地	地名地番	神戸市 区					
	住居表示	神戸市 区					
用途地域	指定容積率、建蔽率 (/)	区域面積					
	基準容積率、建蔽率 (/)	区域内の敷地数					
防火地域	防火地域・準防火地域・指定なし		区域の建蔽率				
高度地区	第 種高度地区		区域の容積率				
その他地域							
敷地番号	用途	建築面積 (建蔽率)	延べ面積 (容積率)	築造面積	構造	高さ	階数 (地上/地下)
1	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合 計		(m ² / %)	(m ² / %)	m ²	敷地面積	
2	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合 計		(m ² / %)	(m ² / %)	m ²	敷地面積	
3	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合 計		(m ² / %)	(m ² / %)	m ²	敷地面積	
※備考							

1) ※欄は記入しないこと 2) 敷地番号は認定申請書、配置図と整合すること

敷地番号	用途	建築面積 (建蔽率)	延べ面積 (容積率)	築造面積	構造	高さ	階数 (地上/地下)
	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合計	(m ² %)	(m ² %)	m ²	敷地面積		m ² m ²
	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合計	(m ² %)	(m ² %)	m ²	敷地面積		m ² m ²
	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合計	(m ² %)	(m ² %)	m ²	敷地面積		m ² m ²
	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合計	(m ² %)	(m ² %)	m ²	敷地面積		m ² m ²
	主要	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	附属	m ²	m ²	m ²	造	m	/
	合計	(m ² %)	(m ² %)	m ²	敷地面積		m ² m ²
※備考							

土地所有者等の同意書

認定申請者 住所 _____

氏名 _____

申請区域の地名地番 _____

上記に係る建築基準法第 86 条第 2 項の規定による認定の申請において、申請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。

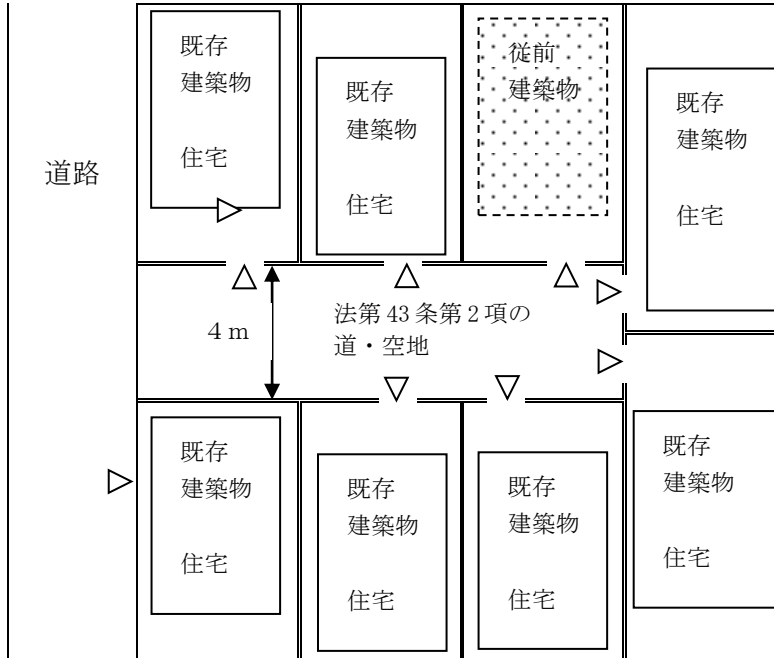
権利の内容 (土地の地名地番、権利の種別)	権利者の住所及び氏名	印	同意年月日

別紙 1 市街地住宅更新型の認定基準イメージ

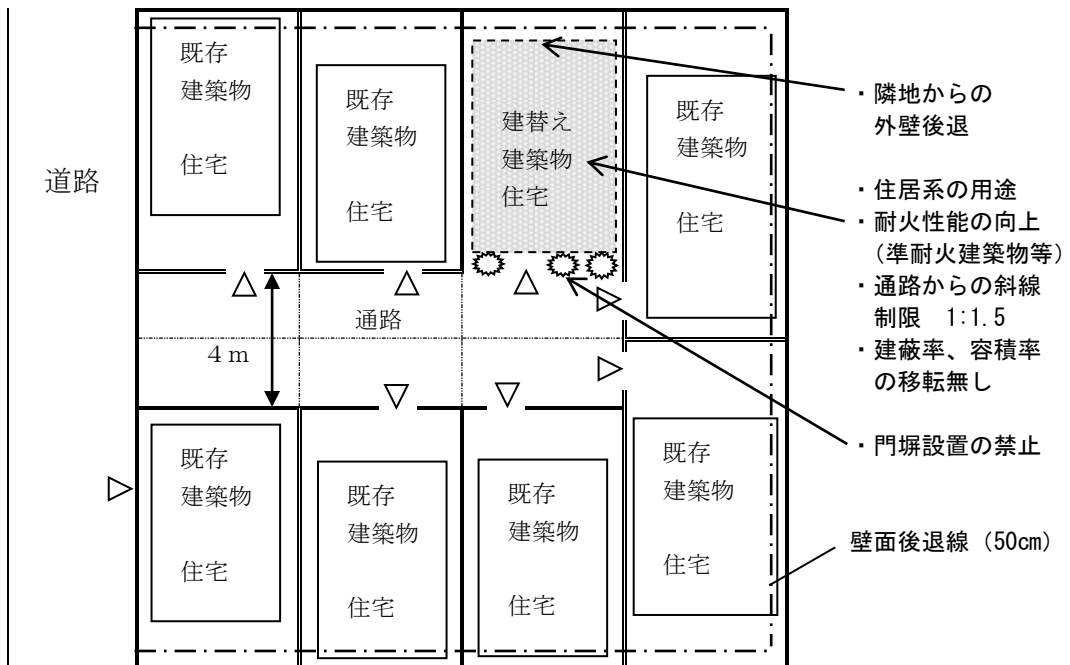
幅員 4 m の私道に面して木造 2 階建の住宅が数棟現存している場合で、それぞれの敷地が狭小なため、建て替えが進まない区域において、区域全体で規定を適用することにより建て替えを促進する。

- 区域要件
- ①市街化区域内
 - ②開発許可を要しないこと
 - ③区域が道路で分断されておらず、区域境界線が明確であること

現況



法第 86 条第 2 項の認定を受けた場合



- 認定のメリット
- ①通路部分を敷地に参入できるため狭小敷地のデメリットの解消
 - ②周辺に配慮した区域境界線からの壁面後退を実現
 - ③住環境に配慮したまちづくりの実現
 - ④建物の不燃化、通路の確保による区域全体の防災機能の向上

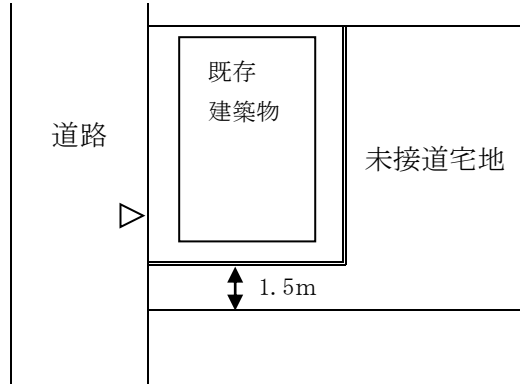
その他 近隣住環境計画が定められている場合においては現況道路幅員、高さ等について特例を設けている。

別紙2 隣接地有効活用型の認定基準イメージ (その1)

道路に接していない敷地を隣接地と一体的に計画することにより、土地の有効活用を図るもの。

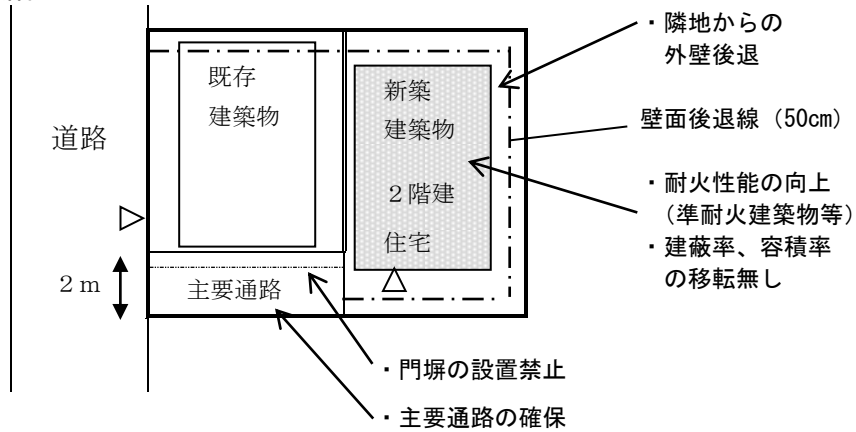
- 区域要件 ①市街化区域内
 ②開発許可を要しないこと
 ③区域が道路で分断されておらず、区域境界線が明確であること
 ④敷地数 2

現況

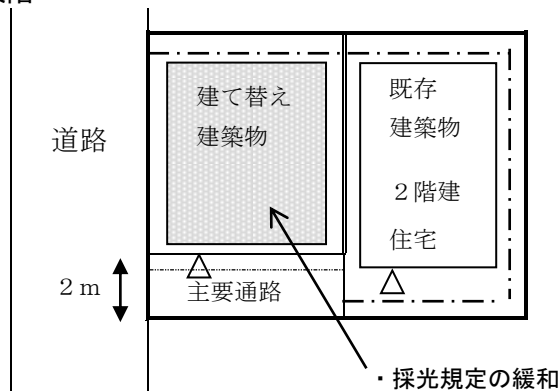


法第86条第2項の認定を受けた場合

第1段階



第2段階



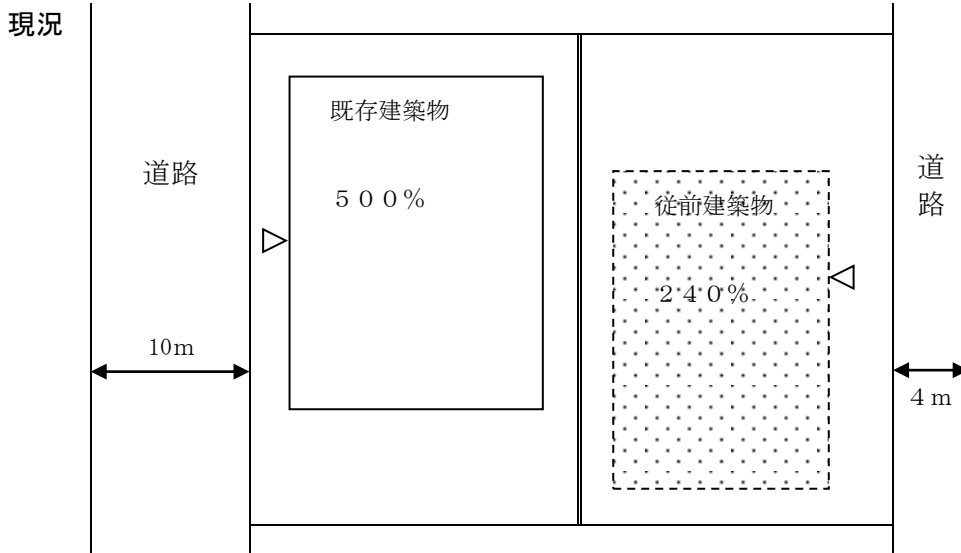
- 認定のメリット ①未接道宅地の有効活用
 ②周辺に配慮した区域境界線からの壁面後退を実現
 ③建築物の不燃化の向上

別紙3 隣接地有効活用型の認定基準イメージ (その2)

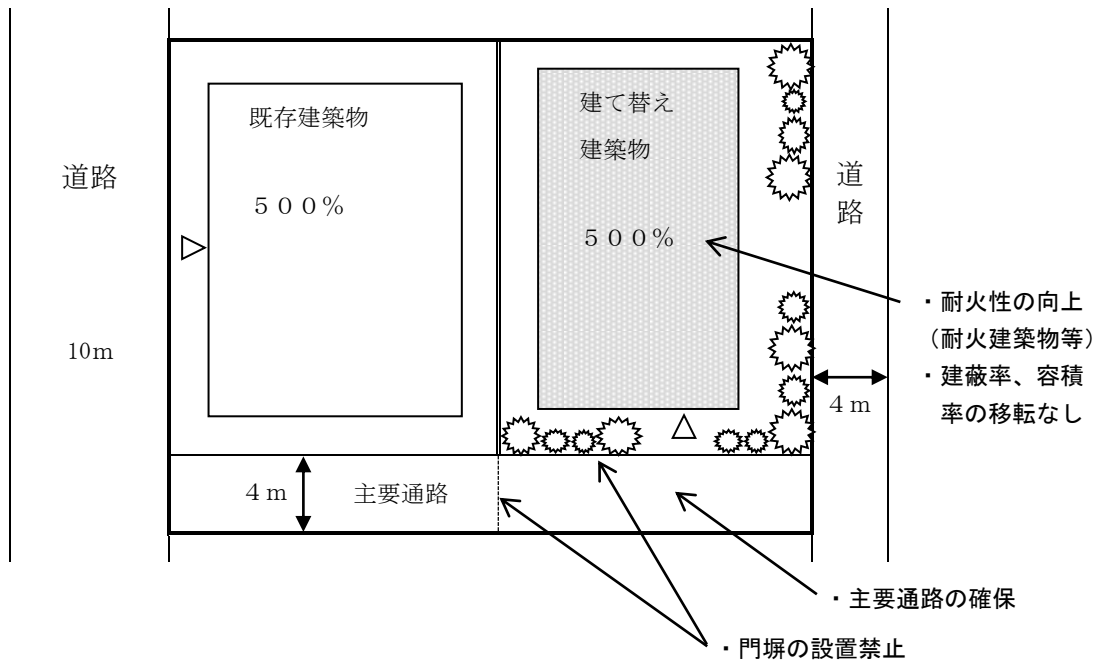
接する道路の幅員が狭いため指定容積率を十分に使えない敷地において、広幅員の道路に接する敷地との一体的計画により、土地を有効に活用する。

- 区域要件
- ①市街化区域内
 - ②開発許可を要しないこと
 - ③区域が道路で分断されておらず、区域境界線が明確であること
 - ④敷地数 2

商業地域 指定容積率500%の地域の場合



法第86条第2項の認定を受けた場合



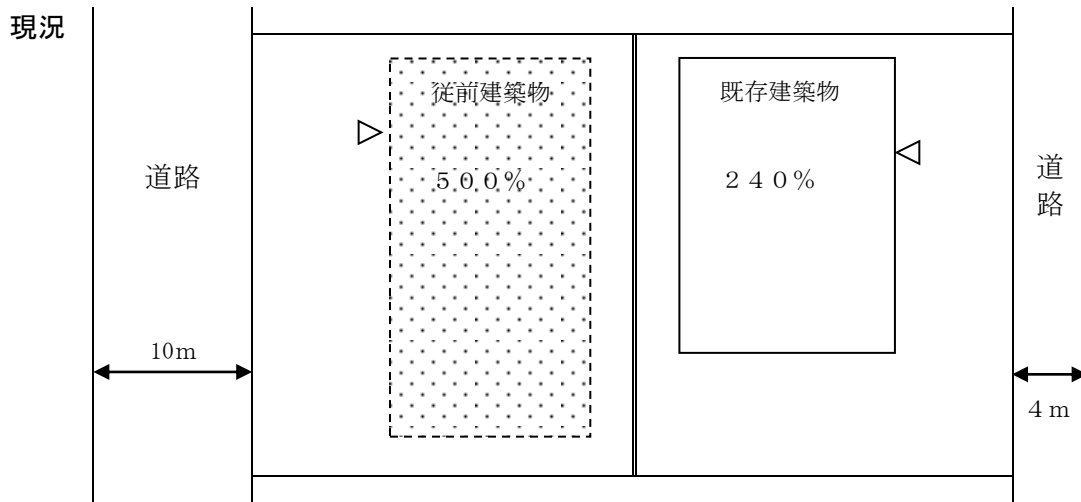
- 認定のメリット
- ①前面道路幅員による容積制限の緩和による土地の高度利用
 - ②主要通路確保による防災機能向上
 - ③日影規制、採光規定の合理化

別紙4 中心市街地高度利用型の認定基準イメージ

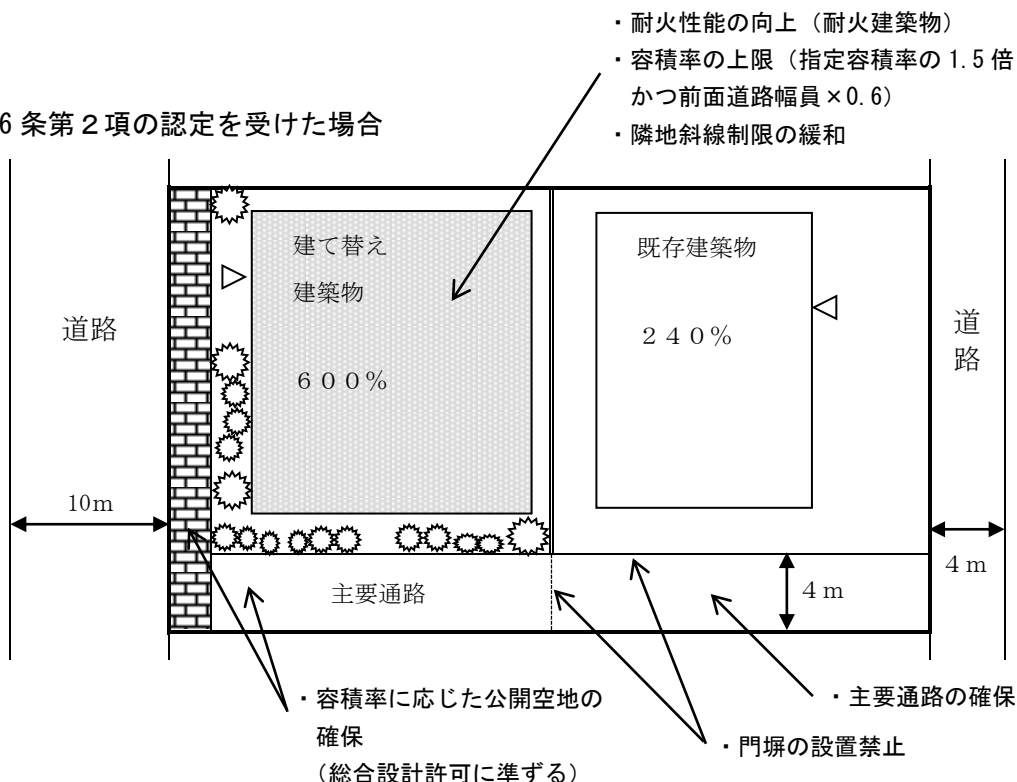
中心市街地において土地を有効に活用するために、複数の敷地を一体的に計画し、区域内で容積率の移転を行うもの。

- 区域要件 ①商業地域、近隣商業地域で指定容積率400%以上の地域
 ②各敷地が道路に接すること
 ③区域が道路で分断されておらず、区域境界線が明確であること

商業地域 指定容積率500%の地域の場合



法第86条第2項の認定を受けた場合



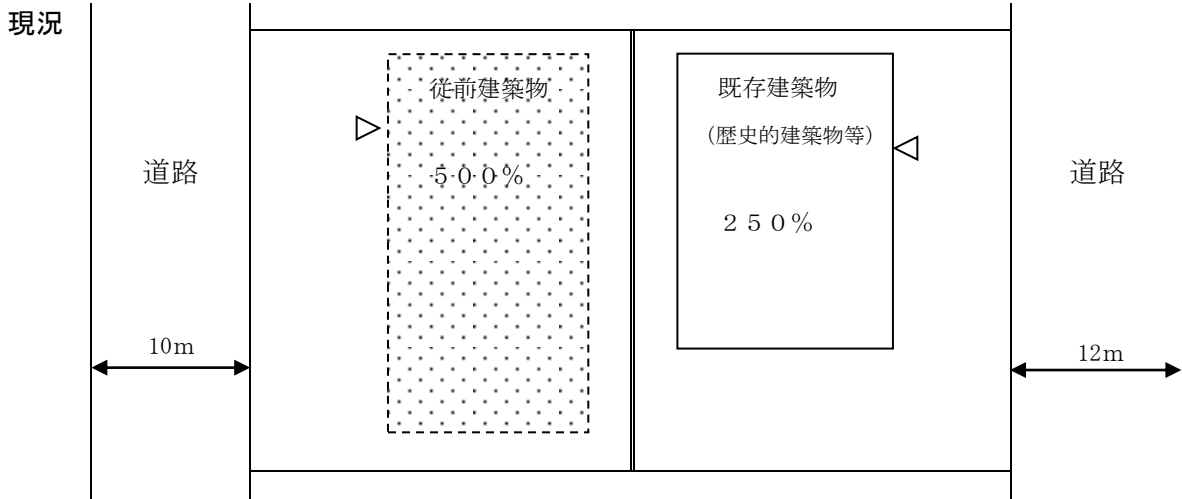
- 認定のメリット ①広幅員道路に面する敷地の有効活用
 ②主要通路確保による防災機能向上

別紙5 歴史的建築物等活用型の認定基準イメージ

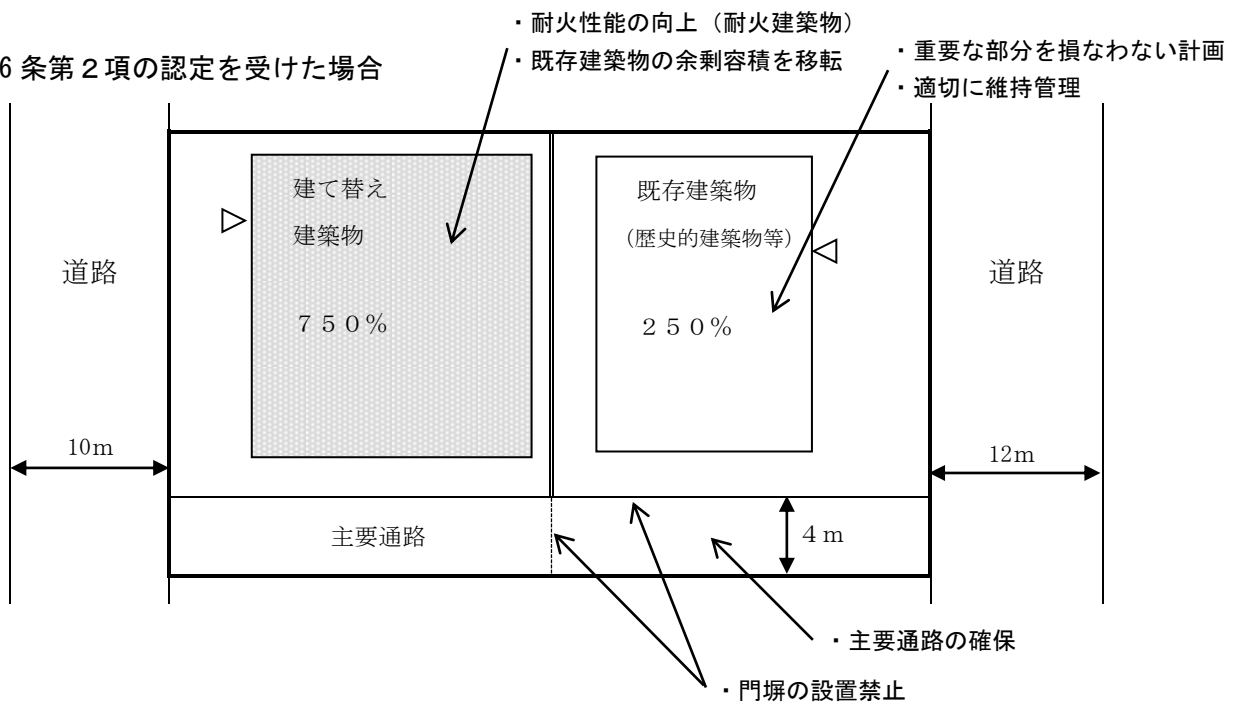
歴史、文化、景観等の観点において重要な既存建築物の余剰容積を活用することにより、既存建築物の保存、活用を図るもの。

- 区域要件
- ① 既存建築物について、歴史等の観点において公的機関等による指定がある等、その重要性が認められるもの
 - ② 市街化区域内
 - ③ 各敷地が道路に接すること
 - ④ 区域が道路で分断されておらず、区域境界線が明確であること

商業地域 指定容積率500%の地域の場合



法第86条第2項の認定を受けた場合



- 認定のメリット
- ① 歴史的建築物等の余剰容積を活用
 - ② 歴史的建築物等の保存・活用
 - ③ 主要通路確保による防災機能向上