

寝屋川市一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定取扱要領

1 趣旨

この要領は、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 項による一団地の総合的設計若しくは同条第 2 項の規定による連担建築物設計制度または法第 86 条の 2 第 1 項の規定による公告対象区域内における同一敷地内建築物以外の建築物の認定（以下「法第 86 条の認定」という。）に関し、必要な事項を定めることにより、法第 86 条の認定に係る制度の適正な運用を図り、もって良好な市街地環境の確保及び適切な土地の有効利用に資することを目的とする。

なお、一戸建住宅地等の開発計画の場合は、道路の位置の指定及び開発許可（以下「開発行為」という。）により区域の整備を行うことを基本とする。

2 認定方針

- (1) 法第 86 条の認定は、地域の特性を生かし、周辺環境との調和のとれた良好な建築計画について行う。

- (2) 法第 86 条第 1 項の一団地及び第 2 項の一定の一団の土地の区域（以下「対象区域」という。）内の各建築物の位置及び構造に関しては、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第 10 条の 17 及び通達（平成 11 年 4 月 28 日付け建設省住指発第 201 号及び建設省住指発第 48 号をいう。）に適合している等総合的な配慮がなされており、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行う。

- (3) 対象区域内の建築計画に関しては、敷地内空地の緑化、建築デザイン等が景観に配慮したものについて行う。

3 技術基準

(1) 対象区域の規模

対象区域の面積（道路部分を除く。）は、原則として 500 平方メートル以上とし、一戸建住宅の分譲を目的とした開発行為等については、原則として適用しない。ただし、対象区域の敷地の数が 6 以下であり、建築物の用途が専用住宅等（専用住宅及び建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する兼用住宅をいう。以下同じ。）の場合又は良好な建替事業（寝屋川市過密住宅地区整備要綱（昭和 59 年 4 月 1 日制定）に規定する良好な建替事業をいう。以下同じ。）の場合等これらの既存建築物と予定建築物等との関係から、対象区域に含めることが合理的と認められるものについては、この限りでない。

(2) 対象区域の形状等

ア 対象区域の形状は、可能な限り整形なものとする。

イ 対象区域内に建築物を計画するもので、次のいずれかに該当し、道路の管理及び建築物の計画等について協定等が締結されていること。

(イ) 法第 86 条第 1 項の認定をする区域は、一体的に計画される一団の建築物にあって、一の所有者によって所有され又は一体的に管理されていること。

(ロ) 法第 86 条第 2 項の認定をする区域は、道路及び河川等を含まない各建築物の敷地で相互に接続した区域内に建築物を計画するものであること。

(3) 前面道路幅員及び接道率

ア 対象区域が 1,000 平方メートル未満の場合

対象区域が接する主たる前面道路（前面道路が 2 以上あるときは、そのうち最も幅員の広い道路をいう。以下同じ。）の現状幅員は 4 メートル以上とし、当該道路は 4 メートル以上の幅員を有する他の道路に有効に接していること。ただし、第 1 号ただし書きの規定に該当するものは、主たる前面道路は現状幅員が 4 メートルに満たない法第 42 条第 2 項道路を含むものとし、その場合において、対象区域内に含めることにより後退整備等

がなされるものについては、この限りでない。

イ 対象区域が 1,000 平方メートル以上の場合

(ア) 対象区域が接する主たる前面道路の現状幅員は 6 メートル以上とし、当該道路は 6 メートル以上の幅員を有する他の道路に有効に接していること。また、対象区域が主たる前面道路に接する部分の長さの和は、対象区域の外周の長さの和の 6 分の 1 以上は確保するものとする。

(イ) 歩道状空地の整備

主たる前面道路に歩道がない場合は、対象区域が接する部分のすべてにわたって、幅員 2 メートル以上の歩道状空地を設けること。また、既設の歩道幅員が 2 メートル未満の場合は、その接する部分すべてにわたって既設歩道と一体となった歩道状空地を設け、併せて 2 メートル以上の幅員を確保すること。ただし、対象区域の状況によりやむを得ないと認められるものについては、この限りでない。

(4) 対象区域内の有効通路

ア 法第 86 条第 1 項の認定する区域内の各建築物から主たる前面道路に通ずる消防活動上、避難上及び通行上有効な通路（以下「有効通路」という。）を適切に配置するとともに、次の(ア)から(エ)の規定に適合すること。

(ア) 有効通路の幅員は 4 メートル以上（対象区域の規模が 1,000 平方メートル以上の住宅団地に設ける有効通路の幅員は 6 メートル以上）とすること。

(イ) 有効通路は、行き止まりとしないこと。ただし、有効通路の幅員が 6 メートル以上の場合又は 6 メートル未満の場合でその終端及び 35 メートル以内ごとに自動車等の転回に支障がない通路等が設けられている場合は、この限りでない。

(ウ) 仮想敷地（法第 86 条の認定を適用しない場合において建築物ごとに設定される敷地のうち、有効通路部分を除いた敷地をいう。以下同じ。）は主たる前面道路又は有効通路に有効に接すること。）

なお、この場合、有効通路を道路と読み替えて、大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年大阪府条例第 4 号。以下「府条例」という。）第 6 章

(都市計画区域内の建築物又はその敷地と道路との関係)に適合すること。

(エ) 有効通路は、舗装、側溝及び縁石等により境界を明確すること。

イ 法第 86 条第 2 項の認定する区域内の各建築物から主たる前面道路に通ずる有効通路を適切に配置するとともに、次の(ア)から(エ)の規定に適合すること。

(ア) 有効通路の幅員は 4 メートル以上(対象区域の規模が 1,000 平方メートル以上の住宅団地内に設ける有効通路の幅員は 6 メートル以上)とすること。ただし、対象区域内の敷地の数が 2 以上であり、建築物の用途が専用住宅等の場合で、次の表に掲げる規定に適合し、主たる前面道路に有効に接する場合は、この限りでない。

なお、有効通路は上空まで開放されたものとする。

[通路の長さとの幅員の関係]

通路の長さ	幅員 (単位：メートル)
20 メートル以下のもの	2.0
20 メートルを超え、35 メートル以下のもの	3.0

(イ) 有効通路は行き止まりとしないこと。ただし、(ア)ただし書きに適合する場合及び有効通路の幅員が 6 メートル以上の場合又は 6 メートル未満でその終端及び 35 メートル以内ごとに自動車等の転回に支障がない通路等が設けられている場合は、この限りでない。

(ウ) 仮想敷地は、主たる前面道路又は有効通路に有効に接すること。

なお、この場合、有効通路を「道路」と読み替えて、府条例第 6 章(都市計画区域内の建築物又はその敷地と道路との関係)に適合すること。

(エ) 有効通路は、舗装、側溝若しくは縁石等により境界を明確にすること。また、仮想敷地の境界もくい等によって明示すること。

(5) 建築物の構造、配置等

ア 建築物の構造制限

対象区域内の各建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とする。ただ

し、次のいずれかに該当する建築物は、この限りでない。

- (ア) 既存の建築物
- (イ) 準防火地域内に計画する延べ面積 200 平方メートル以下の建築物
- (ウ) 防火地域及び準防火地域以外に計画する延べ面積 200 平方メートル以下の建築物で、その外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部に法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備を設置したものの
- (エ) 物置、自転車等置場等の附属建築物で防火上支障がないと認められるもの

イ 採光、通風の確保

- (ア) 対象区域内の各建築物に対する採光距離の適用における有効採光面積の算定については、隣地境界線から距離に代えて相対する建築物からの距離によるものとする。
- (イ) 対象区域内の各建築物の高さは、原則として、隣接する建築物（自転車置場、ごみ置場等の軽微なものを除く。）相互の外壁間の中心線を隣地境界線とみなして、法第 56 条第 1 項第 2 号に規定する隣地斜線制限に抵触しないようにすること。ただし、空地等が確保されていることにより隣地斜線制限の緩和として、寝屋川市総合設計制度許可取扱要領（平成 22 年 6 月）に適合するものについては、この限りでない。

ウ 日照の確保

対象区域内の中高層建築物は、当該対象区域内の他の各建築物の居住の用に供する部分において、次に定める事項に従い、適切な日照が確保されるよう配慮すること。

- (ア) 対象となる中高層建築物は、法別表第 4 (イ)欄の各項に掲げる地域又は区域に対応する同表(ロ)欄に掲げる建築物とする。
- (イ) 日影時間の規制値は、府条例第 69 条に掲げる地域又は区域に応じ、法別表第 4 (ニ) (敷地境界線からの水平距離が 10 メートル以内の範囲における日影時間) 欄の(一)の項に掲げる時間とする。

(ウ) 日影時間の測定高さは、その日影を受ける建築物の居住の用に供する部分の高さによる。ただし、当該居住の用に供する部分が法別表第4(は)欄の各項に掲げる平均地盤面の高さより低い場合は、同項に掲げる平均地盤面からの高さの部分を対象として、日影となる部分を生じさせないものとする。

なお、建築する中高層建築物と日影となる他の建築物との土地の高低差が大きい場合は、実際の状況を勘案して測定高さを定めることとする。

(エ) 日影時間の水平距離は、その日影を受ける建築物の居住の用に供する部分の窓面による。ただし、当該居住の用に供する部分が、仮想敷地における敷地境界線からの水平距離が5メートルよりも近い位置にある場合は、その敷地境界線から5メートルの部分測定位置として測定すること。

エ 建築物の出入口の通路等への接続

各建築物の出入口は、安全上及び避難上支障のないよう主たる前面道路又は有効通路に接続していること。

(6) 容積率及び建ぺい率

対象区域が2以上の街区にわたる場合の容積率及び建ぺい率の制限は、各街区単位で適用する。また、対象区域が容積率及び建ぺい率の制限の異なる2以上の地域地区にわたる場合における地域地区間の移転については、周辺の市街地環境に十分配慮すること。

なお、法第53条第3項第2号に規定する建ぺい率の制限における角地の特例については、対象区域を角地として扱わない。

(7) 広場及び緑地の確保

対象区域の規模が1,000平方メートル以上の住宅団地については、次に定める広場等を確保するとともに緑化を推進すること。

ア 対象区域内の空地面積（対象区域面積から当該対象区域内にある各建築物の建築面積の合計を減じた面積をいう。）の6パーセント以上の広場等（有効通路と一体となった共用庭並びに団地内公園及び広場等）を設ける

こと。

イ 対象区域内の空地は、植樹により緑化を図るものとし、その面積は、上記広場等と併せて空地面積の 30 パーセント以上確保すること。

ウ 対象区域内の主要な公園等には、適切な日照を確保すること。

(8) 標示板の設置

法第 86 条の認定を受けた者は、対象区域内の見やすい場所に当該認定を受けた旨である内容を記載した標示板（第 1 号様式）を設置すること。

4 指導基準

(1) 景観上の配慮等

ア 対象区域内の建築物等の配置及び意匠については、良好な市街地環境の形成に資するよう景観上配慮されたものとする。

イ 敷地内緑化

対象区域内には、建築物と調和した緑地を設け、樹種の選定、樹木の選定の工夫を行うなど計画的な植栽に努めるとともに、良好に維持管理すること。

(2) 駐車、駐輪施設の確保

駐車場及び駐輪場については、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領（平成 21 年 7 月 1 日制定。以下「施行要領」という。）第 18 条に掲げる基準を満たすものであること。

なお、安全管理及び景観について考慮されたものを除き、多段式機械駐車場は、認めないものとする。

(3) 建築着工時期

対象区域内の各建築物は、原則として同時期に着工すること（既存建築物を除く。）。

5 維持管理等

(1) 維持管理義務

建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者は、建築物が常時法の規定に適合するように、認定計画書等を遵守するとともに、対象区域内の土地及び建築物について、次に定める事項に従い、将来にわたり法及び認定条件に従って適正に維持管理し、その責任を果たさなければならない。

ア 法第 86 条の認定を受けていることについて

(ア) 対象区域内の各建築物については、法第 86 条の規定に基づき、複数の建築物が一体的なものとして、法における容積率の制限や建ぺい率の制限の特例規定が適用されていること。

(イ) 今後、対象区域内の各建築物の建て替え、増改築等を行う場合にあっては、別途認定が必要であること。

イ 有効通路について

(ア) 対象区域内に有効通路が設けられている場合は、建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。

(イ) 有効通路は、他の用途に使用又は変更することができない。

ウ 対象区域内建築物等維持管理責任者の責任について

(ア) 対象区域内建築物等維持管理責任者は、対象区域内を適正に維持管理するよう努めなければならない。

(イ) 対象区域内建築物等維持管理責任者が変わった場合は、変更届を提出すること。

(ウ) 維持管理を業者に委託する場合は、管理委託契約書に対象区域及び建築物の維持管理に関する事項を明記すること。

エ 認定計画書等の保管について

建築主又は対象区域内の土地について、所有権又は借地権を有するものは、対象区域及び建築物等の計画内容を示した認定通知書を保管すること。

オ 標示板の管理について

対象区域内に設置されている法第 86 条の認定を受けたものである旨を

表示した標示板は、建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。

- (2) 承継対象区域内の土地又は建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、建築主、当該土地及び建築物の所有者並びにこれに係る宅地建物取引業者は、売買契約書（賃貸の場合は賃貸契約書）、重要事項説明書、管理規約等に第1項に掲げる事項を明記し、買主又は入居者等に十分周知しなければならない。

6 その他

(1) 認定の取消しについて

法第 86 条の 5 第 2 項の規定に基づく認定の取消しは、当該認定の取消しにより違法な状態が発生しない場合に限ってのみ認められ、その場合は、対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者の合意を得た上で、規則別記第 65 号様式による申請書の正本及び副本に認定申請時の必要書類（別表第 1）に定める図書等を添えて提出すること。

(2) 維持管理報告等

ア 市長は、建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者に対して、対象区域及び建築物の日常の維持管理について報告を求めることができる。

イ 法第 86 条の認定を受けた後、当初の計画から逸脱した場合、特定行政庁は是正を命ずることができる。これに応じない場合は、対象区域について法第 86 条の認定を取り消し、必要な是正措置をとることができるものとする。

(3) 取引の安全性等

ア 対象区域内に設けられた有効通路等を認定後において適正な状態を維持する上で私法上担保するため、次に掲げる各方策に努めなければならない。

(ア) 連担する建築物の所有者が有効通路部分を共有で保有する。

(イ) 通行を目的とする地役権を有効通路部分に設定する。

(ウ) 通路協定や通路の維持管理に関する協定を締結する。

イ 容積率の移転に伴う権利が発生する場合において、その後の土地所有権の移転や権利の移転等が生じた場合に、移転後の第三者へのこれらの権利を主張（対抗）するなど取引の安全性の観点より、区分地上権といった権利を登記するよう講じることを望ましい。

7 手続等

(1) 認定申請手続

ア 事前協議

認定申請書の提出に先立ち、事前協議（第2号様式）に認定申請時等の必要書類（別表1）に定める図書等を添えて提出すること。

イ 認定の申請及び添付図書等

認定の申請は、規則別記第61号様式に定める認定申請の正本及び副本に認定申請時等の必要書類（別表1）に定める図書等を添えて提出すること。

ウ 同意を得た旨の報告

法第86条第1項又は第2項の規定による認定申請に際して、対象区域内の土地について申請者以外に所有権又は借地権を有する者があるときは、これらの者の同意を得た旨を第3号様式により報告すること。

エ 対象区域内建築物等維持管理責任者選任届

建築主、対象区域内の土地又は建築物の所有者は、対象区域及び建築物等の日常の維持管理について、対象区域内建築物等維持管理責任者を選任し、当該管理者の誓約書とともに、第4号様式により市長に届け出ること。

(2) 竣工までの手続

建築主の名義に変更が生じた場合には、あらたな建築主は、速やかに認定建築物に関する建築主の名義変更（第6号様式）に前の建築主とともに署名捺印の上、委任状及び対象区域内建築物等維持管理責任者選任（変更）届（第4号様式）を添付の上、提出すること。

(3) 竣工後の手続

ア 対象区域内建築物等維持管理責任者に変更が生じた場合には、速やかに対象区域内建築物等維持管理責任者（変更）選任届（第4号様式）を提出すること。

イ 維持管理報告

市長から対象区域及び建築物の日常の維持管理について報告を求められた場合は、建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は対象区

域内建築物等維持管理責任者は、速やかに報告を行うこと。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成 22 年 6 月 10 日から施行する。

(一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定取扱要領の廃止)

2 一定の複数建築物に対する制限の特例に関する認定取扱要領（平成 13 年 4 月 1 日制定）は廃止する。

(経過措置)

3 この要領は、この要領の施行の日以後に行われた事前協議に係る法第 86 条の認定について適用し、同日前に行われた事前協議に係る法第 86 条の認定については、なお従前の例による。

認 定 申 請 時 の 必 要 書 類

1. 認定申請時等には、次に掲げる図書を提出すること。

(1/4)

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類 (○印)				
			事前協議	86条第1項	86条第2項	86条の2	86条の5
1	事前協議	◇[第2号様式]	○				
2	認定申請書	◇規則別記第61号様式、同第65号様式(取消し)		○	○	○	○
3	認定計画概要書	◇[第5号様式]	○	○	○	○	○
4	委任状	◇認定申請書を代理人が提出する場合は、申請者が署名捺印したもの。		○	○	○	○
5	理由書	◇認定を受けようとする(又は取消し)理由		○	○		○
6	同意を得た旨の報告書	◇[第3号様式] ◇印鑑証明と同一の印にて捺印すること。		○	○		○
	印鑑証明書			○	○		○
	説明を講じた措置	◇説明内容、説明時期、説明者、説明を受けた者の氏名等を記載すること。				○	
7	地籍図の写し	◇里道(赤色)、水路(水色)等にて着色		○	○		○
	土地登記簿謄本			○	○		○
8	対象区域内維持管理責任者選任(変更)届	◇[第4号様式] ◇管理責任者の変更がある場合は変更届を提出すること。		○	○		
9	標示板詳細図	◇[第1号様式]		○	○	○	
	維持管理	◇団地の管理規約(案)、協定書(案)など		○	○	○	
10	付近見取図	・方位、道路、目標となる地物を記入し、都市計画で定められた用途地域を着色すること。 ・申請区域を赤色で囲むこと。 (縮尺: 1/10,000)	○	○	○	○	○

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類(○印)				
			事前協議	86条第1項	86条第2項	86条の2	86条の5
11	建物用途別現況図	◇半径 300mの範囲内の建築物を用途別に着色する(縮尺: 1/2,500)	○	○	○	○	
12	配置図	◇縮尺、方位、申請区域の境界線(赤色) ◇申請区域内の各建築物の境界線、用途、位置等及び申請に係る建築物と申請区域内の他の建築物の別等 ◇団地内の通路の位置及び幅員、スロープ勾配、広場等の位置等 ◇申請区域の接する道路の状況 ◇隣接建築物の配置状況、延焼のおそれのある部分の外壁間距離及び開口部の位置等 ◇標示板の位置 ◇その他					
13	敷地面積の求積図	◇各敷地ごとの求積図及び全体求積図		○	○	○	○
14	動線計画図	◇歩行者、自動車、一般車、緊急車、ゴミ収集車等の動線を色分けして表示すること		○	○	○	○
15	排水計画図			○	○	○	○
16	広場、緑地面積求積図	◇対象区域、1,000 m ² 以上の住宅団地の場合に添付		○	○	○	
17	各階平面図	◇縮尺、方位、間取、各室の用途及び面積、外壁の開口部の位置及び構造、主要部分の寸法、階段の手すりの有無、スロープ勾配等	○	○	○	○	○
18	建築面積・床面積求積図	◇各敷地ごとの建築面積及び床面積求積図及び全体求積図		○	○	○	○

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類（○印）				
			事前協議	86条第1項	86条第2項	86条の2	86条の5
19	二面以上の主要立面図	◇縮尺、開口部の位置及び構造、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る場合における延焼のおそれの有る部分の外壁及び軒裏の構造	○	○	○	○	○
20	二面以上の主要断面図	◇隣接する2以上の建築物を含めて表現 ◇縮尺、床の高さ、軒高さ及び高さ、敷地断面を併記し、敷地内外の斜線制限を記入すること。	○	○	○	○	○
21	日影図	◇対象区域全体の平均地盤面から4 m又は1.5 mの高さの測定面上の日影 ◇規制時間の等時間日影線を着色すること。（5 m：青色、10 m赤色） ◇認定の取消しの場合は、各敷地の地盤面から4 m又は1.5 mの高さの測定面上の日影図（影が対象区域外に出ない敷地は省略することができる。）		○	○	○	○
	隣棟間日影図	◇日影の影響を受ける各敷地の地盤面から4 m又は1.5 mの高さの測定面上の日影図 ◇規制時間の等時間線を着色すること。（大阪府建築基準法施行条例第69条の表による5 mを超え10 m以内の日影時間を青色にて着色、近隣商業地域及び準工業地域については5時間とする。）		○	○	○	
22	平均地盤算出図	◇各建築物ごとに周長と見付面積を算出し、集計すること。		○	○	○	○

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類（○印）				
			事前協議	86条第1項	86条第2項	86条の2	86条の5
23	その他	◇その他市長が必要と認める資料 （認定申請に当たり必要とされる資料） [例] ◇通路詳細図 ◇舗装（インターロッキング等）、バリカー等に関する図書及び遊具関係資料 ◇天空遮蔽量の検討 ・その他	○	○	○	○	○
24	認定計画書	規則別記第64号様式		○	○	○	

建 物 用 途 別 現 況 図 作 成 要 領

建築物用途の着色は下記によること。

(別表2)

建 築 物 用 途	具 体 例	色
官・公署施設	市役所、警察署、消防署、郵便局、電信中継所等	茶色
運輸・公共施設	駅舎、汚物処理場、変電所、営業倉庫等	こげ茶色
文教・厚生施設	学校、図書館、公民館、神社、保育園、体育館等	緑色
病院施設	病院、託児所、保健所、老人ホーム等	橙色
興行施設	劇場、映画館、演芸場等	黒色
遊興・宿泊施設等	パチンコ店、マージャン屋、ホールディング場、旅館、宿泊所、ホテル、キャバレー等	紫色
販売・商業施設	百貨店、小売店舗、飲食店、サービス業店舗、浴場、結婚式場等	赤色
業務施設	銀行、事務所、放送局、通信社、新聞社等	桃色
住居施設※	住宅、寄宿舍、寮、共同住宅等	黄色
農業施設等	家畜飼育場、温室等	黄緑色
工業施設	工場、作業場、印刷所等	青色
その他	小規模な倉庫、工事事務所	水色

※兼用住宅は、□内を黄色で塗り、輪郭を兼用用途の色で描いて下さい。