



4 要領／要綱／基準／ マニュアル編



1
取扱編

2
通達／通知／技術的助言編

3
設備編

4
要領／要綱／基準
／マニュアル編

5
手続編

■ 建築許可申請要領

1 許可について

「許可」とは、法令による特定の行為の一般的禁止を公の機関が特定の場合に解除し、適法にすることができるようにする行為をいい、建築基準法の「許可」は建築制限を、一定の要件のもとに、申請に基づいて、公益上支障のない場合等に支障のない限度において解除する特定行政庁の処分である。

2 許可申請について

建築基準法の規定により原則禁止されている事項について、例外的に許可しようとするものであり、建築計画について事前に申請者、市町及びその関係機関と調整協議を十分に行う必要がある。

3 法の規定に基づく関係条項

- ・ 法第43条第2項第2号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（敷地等と道路との関係）
- ・ 法第44条第1項第2号、第4号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（道路内の建築制限）
- ・ 法第47条ただし書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（壁面線による建築制限）
- ・ 法第48条第1項～第14項ただし書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（用途地域）
- ・ 法第51条ただし書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）
- ・ 法第52条第10項、第11項、第14項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（容積率）
- ・ 法第53条第4項、第5項、第6項第3号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（建蔽率）
- ・ 法第53条の2第1項第3号、第4号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（建築物の敷地面積）
- ・ 法第55条第3項、第4項第1号、第2号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第1種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）
- ・ 法第56条の2第1項ただし書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（日影による中高層の建築物の高さの制限）
- ・ 法第57条の4第1項ただし書・・・・（特例容積率適用地区内における建築物の高さの限度）
- ・ 法第58条第2項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（高度地区）
- ・ 法第59条第1項第3号、第4項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（高度利用地区）
- ・ 法第59条の2第1項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）
- ・ 法第60条の2第1項第3号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（都市再生特別地区）
- ・ 法第60条の2の2第1項第2号、第3項ただし書・・・・・・・・・・・・（居住環境向上用途誘導地区）
- ・ 法第60条の3第1項第3号、第2項ただし書・・・・・・・・・・・・・・（特定用途誘導地区）
- ・ 法第67条第3項第2号、第5項第2号、第9項第2号・・・・・・・・・・・・（特定防災街区整備地区）
- ・ 法第68条第1項第2号、第2項第2号、第3項第2号・・・・・・・・・・・・（景観地区）
- ・ 法第68条の3第4項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（再開発等促進区等内の制限の緩和等）
- ・ 法第68条の5の3第2項・・・・・・・・・・・・（高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画等の区域内における制限の特例）
- ・ 法第68条の7第5項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（予定道路の指定）
- ・ 法第85条第3項、第6項、第7項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（仮設建築物に対する制限の緩和）
- ・ 法第86条第3項、第4項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）
- ・ 法第86条の2第2項、第3項・・・・・・・・・・・・（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等）
- ・ 法第86条の5第3項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（一の敷地とみなすこと等の認定又は許可の取消し）
- ・ 法第87条の3第3項、第6項、第7項・・・・（建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合の制限の緩和）

4 規則第10条の4に係る許可申請書について

許可申請における申請手続に当たっては、規則第10条の4に定められた許可申請書（正・副）（第43号様式）に次の図書を添付する。

ただし、許可申請書の提出に先立って、許可申請書に準じた図書を添付した「公開による意見の聴取開催伺」、「アーケード等連絡協議会開催伺」、「建築審査会開催伺」「都市計画審議会付議伺」等を提出し、必要な協議を完了しなければならない。

共通添付図書

- (1) 申請の理由書
- (2) 規則第1条の3（法第88条第2項において準用する場合は規則第3条第2項）に規定する図書
- (3) 知事が必要と認める図書

その他以下の条項に応じて添付する。

- 1) 法第43条第2項第2号
ア 敷地の周辺の道路その他の空地の状況を示した図面
- 2) 法第44条第1項第4号
ア 防火地域図
イ 両側の建築物構造種別図
・アーケードの接する面の防火措置の有無、改修の必要な場合は改修内容を記入する。
- 3) 法第47条ただし書及び第68条第2項第2号の規定による許可
ア 同一壁面線上の建築物の配置図
イ 同一壁面線上の建築物の用途別現況図
・別表により着色し、用途地域界についても記入する。
- 4) 第48条第1項～第14項ただし書（法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。また、法第88条第2項において準用する場合にあつてはア、イ、オを除く。）
ア 県規則第2条第1項第1号に規定する建築物にあつては、同号に掲げる調書
イ 工場の用途に供する建築物にあつては、機械配置図及び作業工程を明示する図書
ウ 用途地域図
・敷地の外周から1キロメートル以上の範囲を示すものをいう（以下同じ。）。
エ 周辺の建築物の用途別現況図
・周辺とは敷地の外周から約300メートルの範囲をいう（以下同じ。）。
・別表により着色し、用途地域についても記入する（以下同じ。）。
オ 地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区内の建築物にあつては、地区計画又は沿道地区計画の内容を示す図書
- 5) 法第51条ただし書（法第87条第2項又は第3項及び法88条第2項において準用する場合を含む。）
ア 処理能力その他建築物の計画内容説明書
イ 用途地域図
ウ 周辺の建築物の用途別現況図
- 6) 法第44条第1項第2号、第52条第10項、第11項若しくは第14項、法第53条4項、第5項若しくは第6項第3号、第53条の2第1項第3号若しくは第4号（法第57条の5第3項において準用する場合を含む。）、法第55条第3項若しくは第4項各号、法第56条の2第1項ただし書、第57条の4第1項ただし書、法第58条第2項、法第59条第1項第3号若しくは第4項、法第59条の2第1項、第60条の2第1項第3号、第60条の2の2第1項第2号若

しくは第3項ただし書、第60条の3第1項第3号若しくは第2項ただし書又は第68条第1項第2号若しくは第3項第2号

ア 用途地域図

イ 周辺の道路配置状況図

- ・幅員、通行形態等を記入する（以下同じ。）。

ウ 道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さの関係を示した図面

エ 周辺の建築物の用途別現況図

7) 法第68条の3第4項、法第68条の5の3第2項又は法第68条の7第5項

ア 用途地域図

イ 地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画又は集落地区計画の内容を示す図書

ウ 周辺の道路配置状況図

エ 周辺の建築物の用途別現況図

5 規則第10条の4以外の許可申請について

1) 法第86条第3項又は第4項

ア 規則第10条の16第1項に定める図書又は書面

- ・許可申請書（正、副）（第61号の2様式）
- ・付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、断面図等
- ・許可計画書（第64号の2様式）
- ・関係権利者（土地所有権者、借地権者）の同意書

イ 県規則第20条第2項又は第6項に定める図書

- ・申請の理由書
- ・地籍図
- ・申請区域内の土地の登記事項証明書
- ・用途地域図
- ・道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さとの関係を示した図面
- ・周辺の建築物の用途別現況図
- 別表により着色し、用途地域についても記入する（以下同じ。）。
- ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）を記載したものに限る。）
- ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し

2) 法第86条の2第2項

ア 規則第10条の16第3項に定める図書又は書面

- ・許可申請書（正、副）（第61号の2様式）
- ・付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、断面図等
- ・関係権利者（土地所有権者、借地権者）の同意書

イ 県規則第20条第5項又は第6項に定める図書

- ・申請の理由書
- ・地籍図
- ・申請区域内の土地の登記事項証明書
- ・許可計画書の記載事項の変更の内容を示す図書
- ・用途地域図
- ・道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さとの関係を示した図面
- ・周辺の建築物の用途別現況図

- ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）を記載したものに限る。）
- ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し

3) 法第86条の2第3項

- ア 規則第10条の16第2項に定める図書
 - ・許可申請書(正、副)(第61号の2様式)
 - ・付近見取り図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、断面図等
 - ・関係権利者(土地所有権者、借地権者)への計画説明のために講じた措置を記載した書面
- イ 県規則第20条第4項に定める図書
 - ・申請の理由書
 - ・地籍図
 - ・申請区域内の土地の登記事項証明書
 - ・許可計画書の記載事項の変更の内容を示す図書
 - ・用途地域図
 - ・道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さとの関係を示した図面
 - ・周辺の建築物の用途別現況図

4) 法第86条の5第1項（許可の取消し）

- ア 規則第10条の21第1項に定める図書
 - ・許可取消申請書(正、副)(第65号の2様式)
 - ・配置図、各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図等
 - ・関係権利者（土地所有権者、借地権者）の合意を証する書面
- イ 県規則第20条の2に定める図書
 - ・地籍図
 - ・申請区域内の土地の登記事項証明書
 - ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）を記載したものに限る。）
 - ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し

5) 5に掲げる許可申請の共通添付図書

知事が必要と認める図書

6 建築審査会又は公開による意見の聴取に必要な図書

建築審査会に関し必要な図書について、建築審査会開催（公開による意見の聴取等の必要な場合はその開催）の2週間前までの早い時期に、原則として、次の図書のデータを提出する。

図面の大きさについては、パワーポイントへの読み込み、審査会委員手持ち用に配布する図面への活用のため、A3版（297mm×420mm）図面横長使い（方位は原則として北を上とする。）とする。

1) 第43条第2項第2号

- ア 位置図
 - ・2,500分の1の地形図を使用する。
 - ・図面タイトルを図面右下に大きく書く。
 - ・方位を明示する。
 - ・主な交通網を示し、色を塗る。

- ・申請地を明示する。
- イ 敷地周辺状況図
- ・建築基準法上の道路、通路（建築基準法上の道路でない道）、敷地、周辺の建築物等を明示する。
 - ・図面タイトルを図面右下に大きく書く。
 - ・方位を明示する。
 - ・道路、通路の性格（市道、農道、里道等）及び幅員を示し、道路と通路は色を塗り分ける。（道路、通路は水色以外の色とする（水路、河川等との区別を明確にするため。）。）
 - ・周辺の建築物を用途別に塗り分ける。（別表参照）
 - ・申請地、申請建築物を明示する。
- ウ 配置図
- ・前面の通路と敷地との関係を明示する。
 - ・図面タイトルを図面右下に大きく書く。
 - ・方位を明示する。
 - ・前面の通路の性格及び幅員を示し、2メートルの中心後退（又は2.7メートルの一方後退）をその敷地の境界線として明示する（道路後退線と表示しないように注意する。）。前面の通路と後退した空地为色で塗り分ける。
 - ・敷地境界線を赤色で明示する。
 - ・構造制限がある場合は延焼ラインを明示する。
 - ・隣接地の建築物を示し、その用途に応じた色塗りをする。
 - ・申請建築物を明示する。
- エ 立面図
- ・前面の通路と建築物との関係を示す立面図1面。
 - ・図面タイトルを図面右下に大きく書く。（例、西立面図）
 - ・前面の通路の幅員を示し、配置図と同様に色で塗り分ける。
 - ・前面の通路を幅員4メートルの建築基準法上の道路とみなした場合の道路斜線を赤色で明示する。
 - ・構造制限がある場合は屋根、屋外側（外壁）、屋内側、軒裏、開口部等の仕様を明示する。
- オ 各階平面図（一戸建ての住宅の場合は不要）
- ・図面タイトルを図面右下に大きく書く。
 - ・方位を明示する。
 - ・建築物の大きさを明示する。
 - ・各室名を明示する。
- 2) 法56条の2第1項ただし書（既存不適格のものに限る。）
- ア 用途地域図（市・町全体の分かるもの）
- イ 周辺半径300メートル以内の建築物用途別現況図（別表により着色し、用途地域についても記入する。）
- ウ 日影図（敷地全体の建築物の配置を示すもの）
- 3) その他許可条項
- ア 用途地域図（市・町全体の分かるもの）
- イ 周辺半径300メートル以内の建築物用途別現況図（別表により着色し、用途地域についても記入する。）
- ウ 配置図

- エ 各階平面図
- オ 2面以上の立面図
- カ 2面以上の断面図
- キ 日影図（対象建築物の場合）
- ク その他、許可申請に当たり必要として指定された資料

以上の図書は、許可申請書に添付した図書を拡大又は縮小したものとする。

7 その他の図面

各図面の作成方法についての下記の点に留意する。

① 用途地域図

各市町備え付けの用途地域図を利用し、申請地及び周辺の状況の分かる範囲をA3版サイズに収める。

② 申請地周辺半径300メートル以内の建築物用途別現況図（法第43条第2項第2号許可を除く。）

用途地域については、用途地域図と同色に着色し、半径300メートルの範囲内については、建築物を用途別に着色（別表参照）する。

③ 敷地周辺状況図（法第43条第2項第2号許可に限る。）

申請地周辺半径300メートルとする必要はなく、適宜縮尺を考慮し、敷地周辺の道路状況が分かるようにする。

8 その他

- ・ 図書のスキャナーでのデータ取込み、委員配布用のためのカラーコピーに際し、着色が正確に反映されない場合が想定され、建築指導課と申請者等との間で調整を要するため、建築審査会（5、7、9、11、12、2、3月の第4水曜日が定例）の2週間前までの早い時期に、原則として、図書のデータを建築指導課に提出する。
- ・ 建築審査会説明用図面については、事務の効率化及び申請者等の負担の軽減のため、県民局又は県民センターにおいて、概ねの作成方法を説明する。
なお、公開による意見の聴取説明用図面については、プロジェクター等機材の手配が整わない場合、従来どおり、A0版図面の作成も必要となる。
- ・ 建築審査会開催伺については、調整協議が整ったものを建築審査会の21日前までに建築指導課に提出する。
- ・ 建築審査会開催伺の県民局又は県民センター意見欄に、該当する許可基準も記入する。（例、提案基準1に該当）
- ・ 建築審査会で使用する写真のデータ（敷地、敷地が接する通路、通路から建築基準法上の道路までの状況が分かるもの。）を提出する。
- ・ 建築審査会案件の許可通知書については、建築指導課で作成することから、添付は不要。
- ・ 包括同意基準による報告案件について、前月の許可分を取りまとめの上、報告様式（各基準ごとの一覧表）並びに許可通知書及び許可申請書類の写しを毎月10日までに報告する。

(別 表)

用 途	摘 要	色 名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿	淡 黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山 吹 色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明 紫 モーブ
工 業 用	工場	明 青 ライト・ブルー
農 業 用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃 緑 ディープ・グリーン
公 共 用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バート・シエンナ
宗 教 用	神社、寺院、教会	黄 緑 ビー・グリーン
そ の 他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

■ 認定申請要領

1 認定について

建築基準法の規定により、特定行政庁が「確かに、その物事（状態）が存在すると判断する」ことで支障がないと内部的に見定め、外部に対しても意思表示するものである。

2 建築基準法令の規定に基づく関係条項

- ・法第3条第1項第4号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（文化財等の再現）
- ・法第43条第2項第1号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（敷地等と道路との関係）
- ・法第44条第1項第3号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（道路内の建築制限）
- ・法第52条第6項第3号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（容積率）
- ・法第55条第2項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（第1種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）
- ・法第57条第1項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（高架の工作物内に設ける建築物等に対する高さの制限の緩和）
- ・法第68条第5項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（景観地区）
- ・法第68条の3第1項～第3項、第7項・・・・・・・・・・・・・・・・（再開発等促進区等内の制限の緩和等）
- ・法第68条の4・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備の状況に応じたものとに区分して定める地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例）
- ・法第68条の5の2・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（区域を区分して建築物の容積を適正に配分する特定建築物地区整備計画などの区域内における建築物の容積の特例）
- ・法第68条の5の5第1項、第2項・・・・・・・・・・・・・・・・（区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画等の区域内における制限の特例）
- ・法第68条の5の6・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（地区計画等の区域内における建築物の建蔽率の特例）
- ・法第86条第1項、第2項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）
- ・法第86条の2第1項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認等）
- ・法第86条の5第1項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（一の敷地みなすこと等の認定又は許可の取消し）
- ・法第86条の6第2項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（総合的設計による一団地の住宅施設についての制限の特例）
- ・法第86条の8第1項、第3項・・・・・・・・・・・・・・・・（既存の一の建築物について二以上の工事に分けて増築等を含む工事を行う場合の制限の緩和）
- ・法第87条の2第1項、第2項・・・・・・・・・・・・・・・・（既存の一の建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の制限の緩和）
- ・法第115条の2第1項第4号・・・・・・・・・・・・・・・・（防火壁の設置を要しない建築物に関する技術的基等）
- ・令第131条の2第2項、第3項・・・・・・・・・・・・・・・・（前面道路とみなす計画道路等）
- ・令第131条の12第6項、第7項・・・・・・・・・・・・・・・・（既存建築物の大規模の修繕又は大規模の様替をする場合の制限の緩和）
- ・令第137条の16第2号・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（移転）
- ・条例第4条、第4条の2及び第19条ただし書・・・・・・・・（敷地と道路との関係）

3 認定申請書類について

認定申請における申請手続に当たっては、規則第10条の4の2（法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の申請にあつては規則第10条の16、第86条の5第2項の申請にあつては規則第10条の21、法第86条の8第1項又は第3項の申請にあつては規則第10条の23、令第115条の2の申請にあつては県規則第20条の3）に定められた申請書（正・副）（条例に係るものにあつては、認定申請書（正・副））に次の図書を添付する。

1) 法第43条第2項第1号

- ア 付近見取図
- イ 配置図
- ウ 各階平面図
- エ 2面以上の立面図
- オ 断面図
- カ 敷地の周辺の道路その他の空地の状況を示した図面
- キ 道並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さの関係を示した図面
- ク 規則第10条の3第1項各号に規定する道の土地に関する地籍図及び登記事項証明書
- ケ 承諾書（規則第10条の3第1項第2号に規定する道に係るもの）
- コ 道が令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合することを示した図面（当該認定に係る道が規則第10条の3第1項第2号に掲げる基準に適合する場合）

2) 法第44条第1項第3号、第68条第5項、第68条の3第1項から3項まで、第68条の4、第68条の5の5第1項若しくは第2項又は法第68条の5の6

- ア 用途地域図
- イ 地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の内容を示す図書（計画書及び地域、区域を示す地図）
- ウ 付近見取図
- エ 配置図
- オ 各階平面図
- カ 2面以上の立面図
- キ 断面図
- ク 日影図（法第56条の2第1項による制限を受ける建築物に限る。）

3) 法第52条第6項第3号

- ア 用途地域図
- イ 付近見取図
- ウ 配置図
- エ 各階平面図
- オ 2面以上の立面図
- カ 断面図
- キ 日影図（法第56条の2第1項による制限を受ける建築物に限る。）

4) 法第55条第2項

- ア 付近見取図
- イ 配置図（空地の面積及び敷地面積を明示したもの。）
- ウ 2面以上の立面図
- エ 道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さの関係を示した図面
- オ 日影図
- カ 周辺の建築物の用途別現況図（作成に当たっては、許可申請要領の別表に倣う。）

5) 法第57条第1項（建築物と高架の工作物との関係を明示したもの。）

- ア 付近見取図
 - イ 配置図
 - ウ 2面以上の立面図
 - エ 断面図
 - オ 道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さの関係を示した図面
 - カ 日影図（法第56条の2第1項による制限を受ける建築物に限る。）
 - キ 周辺の建築物の用途別現況図
- 6) 法第86条第1項又は第2項
- ア 規則第10条の16第1項第1号に規定する図書
 - ・付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上立面図、断面図（隣接する2以上の建築物を含むもの）等
 - イ 認定計画書（別記第64号様式）
 - ウ 関係権利者（土地所有者、借地権者）の同意書
 - エ 県規則第20条第1項又は第6項に規定する図書
 - ・地籍図、土地の登記事項証明書
 - ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）を記載したものに限る。）
 - ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し
 - オ 管理責任者選定届（認定要領参照）
- 7) 法第86条の2第1項
- ア 規則第10条の16第2項第1号に規定する図書
 - ・付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上立面図、断面図（隣接する2以上の建築物を含むもの）等
 - イ 関係権利者への計画説明のために講じた措置を記載した書面
 - ウ 県規則第20条第3項に規定する図書
 - ・地籍図、土地の登記事項証明書、認定計画書の記載事項の変更の内容を示す図書
- 8) 法第86条の5第1項（認定の取消し）
- ア 規則第10条の21第1項に規定する図書
 - ・配置図、各階平面図、2面以上の断面図、2面以上の断面図等
 - イ 関係権利者（土地所有者、借地権者）の合意を証する書面
 - ウ 県規則第20条の2に規定する図書
 - ・地籍図、土地の登記事項証明書
 - ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）を記載したものに限る。）
 - ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し
- 9) 法第86条の6第2項
- ア 用途地域図
 - イ 一団地の住宅施設に関する都市計画の内容を示す図書
 - ウ 付近見取図
 - エ 一団地の住宅施設の周囲の道路配置図
 - オ 一団地の住宅施設の配置図（道路、敷地内通路、建築物の用途又は構造等、建築物の間隔等を明示したもの。）
 - カ 建築物の平面及び高さを示す図面

- 10) 法第86条の8第1項又は第3項
 - ア 規則第10条の23又は第10条の24に規定する図書
 - イ その他必要図書（県規則、全体計画認定要領を参照）
- 11) 令第115条の2第1項第4号ただし書
 - ア 申請理由書
 - イ 付近見取図
 - ウ 周囲（建築物から約30メートルの範囲をいう。）の建築物等の用途別現況図
 - エ 配置図
 - オ 平面図
- 12) 令第131条の2第2項又は第3項
 - ア 計画道路若しくは予定道路又は壁面線若しくは壁面の位置の制限として定められた限度の線についての地方公共団体の意見を記載した図書（計画内容等を含め地方公共団体の意見書を添付）
 - イ 付近見取図
 - ウ 配置図
 - エ 各階平面図
 - オ 2面以上の立面図
 - カ 計画道路若しくは予定道路又は壁面線若しくは壁面の位置の制限として定められた限度の線並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さの関係を示した図面
- 13) 令第137条の12第6項
 - ア 付近見取図
 - イ 配置図
 - ウ 各階平面図
 - エ 2面以上の立面図
 - オ 断面図
 - カ 敷地の周辺の道路その他の空地の状況を示した図面
- 14) 令第137条の12第7項
 - ア 用途地域図
 - イ 付近見取図
 - ウ 配置図
 - エ 各階平面図
 - オ 2面以上の立面図
 - カ 断面図
 - キ 周辺の道路配置状況図
 - ク 道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さとの関係を示した図面
 - ケ 周辺の建築物の用途別現況図
- 15) 令第137条の16第2号
 - ア 付近見取図
 - イ 配置図
 - ウ 各階平面図
 - エ 2面以上の立面図
 - オ 様式第3号又は様式第4号の調書
- 16) 条例第4条、第4条の2及び第19条ただし書
 - ア 規則第1条の3に規定する図書
 - イ 敷地周辺の道路その他の空地の状況を示した図面

(注) 法第43条第1項第2項第2号の規定による許可申請と併せてする場合、当該許可申請の添付図書に認定に係る明示すべき全ての事項を明示したときは、ア及びイを添えることを要しない。

17) 認定申請の共通図書

ア 知事が必要と認める図書（申請の理由書、敷地面積求積図、建築面積求積図、床面積求積図など）

認 定 申 請 書

建築基準条例第 条第 項ただし書の規定による認定を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

令和 年 月 日

様

申請者 氏名

1 建築主住所氏名	電話 () 番			電子メール
2 代理者住所氏名	電話 () 番			電子メール
3 設計者住所氏名	電話 () 番			電子メール
4 敷 地 位 置	ア地名地番			
	イ用途地域		ウ指定容積率	
	エ防火地域	防火、準防火、その他	オその他の地区	
5 用 途			6 工 事 種 別	
	新・増築部分	既存部分	合 計	※10建 蔽 率
7 敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²	%
8 建 築 面 積	m ²	m ²	m ²	※11容 積 率
9 延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²	%
12 建築物の高さ	m		13 建築物の階数	階
14 前面道路の幅員	m		15 接道の長さ	m
16 敷地周囲の状況				
※ 審査の結果、ただし書認定基準に適合していますので認定します。				
※ 決 裁 欄				
※ 受 付 欄			※ 認 定 番 号 欄	
年 月 日			年 月 日	
第 号			第 号	

[注意] ※印欄は、申請者において記入しないでください。

認 定 通 知 書

第 年 月 日

申請者 様

特定行政庁 印

下記による認定申請書及び添付図書に記載の計画について、建築基準条例第 条第 項ただし書の規定に基づき、認定しましたので通知します。

記

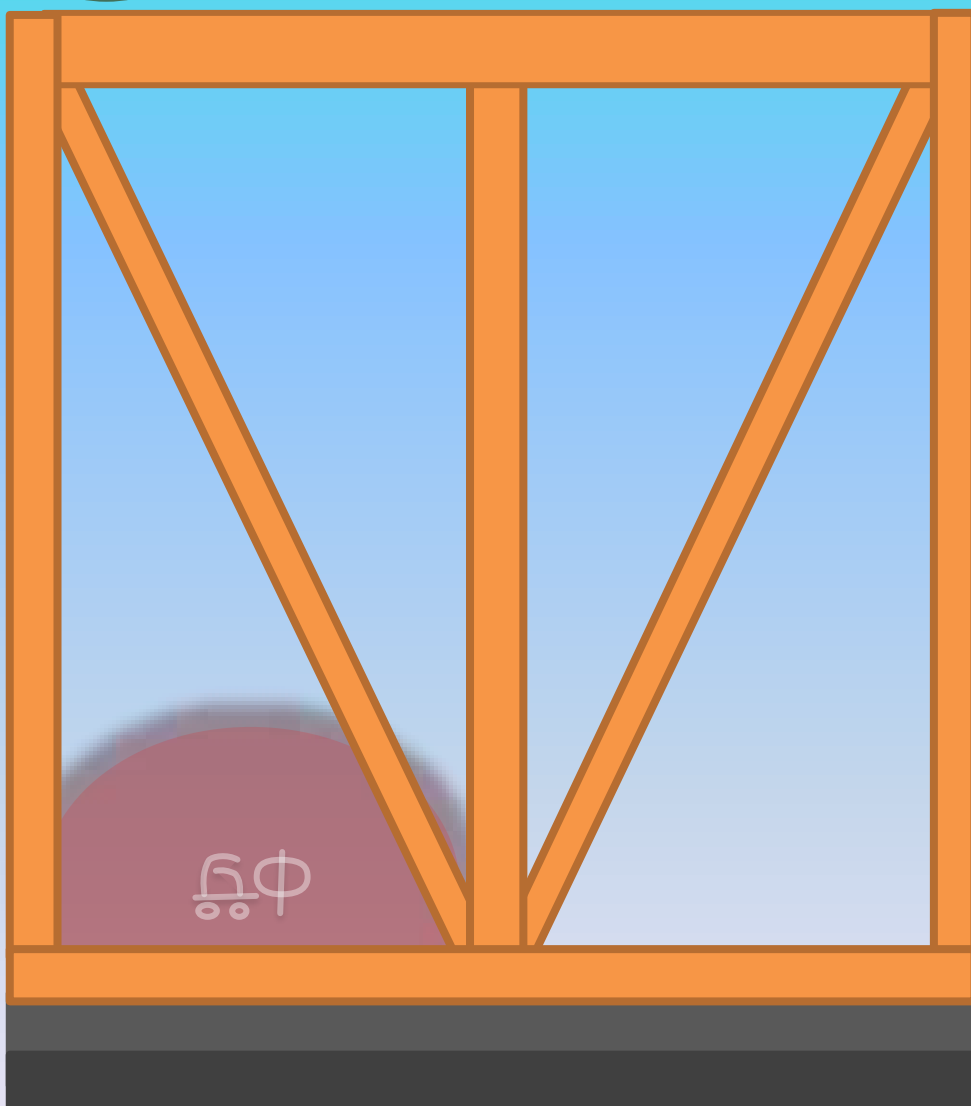
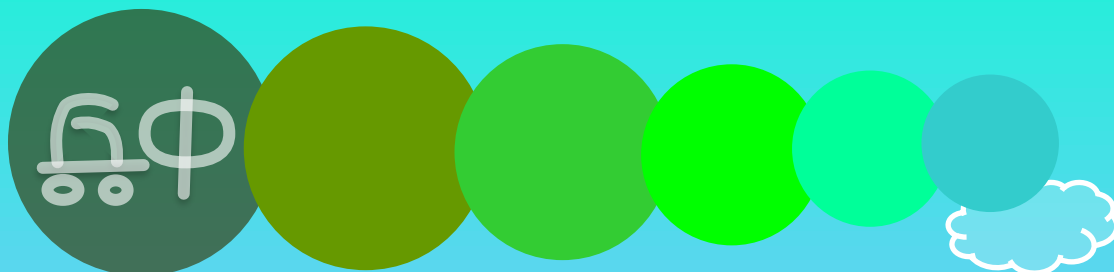
1. 申請年月日 年 月 日
2. 建築場所
3. 建築物又はその部分の概要

(注意) この通知書は、大切に保存しておいてください。

■ 中間検査マニュアル

中間検査マニュアル

(建築基準法第7条の3第1項第2号の取扱い)



平成29年4月 (平成30年8月一部改訂)



兵庫県

1 中間検査の流れ

2 特定工程及び特定工程後の工程

- 2-1 中間検査を行う区域
- 2-2 中間検査を行う建築物
- 2-3 特定工程
- 2-4 特定工程後の工程
- 2-5 適用の除外

3 各種様式等

工事監理状況報告書

基礎ぐい工事の工事監理の状況報告

平成28年兵庫県告示第883号

中間検査申請手数料

委任状様式例

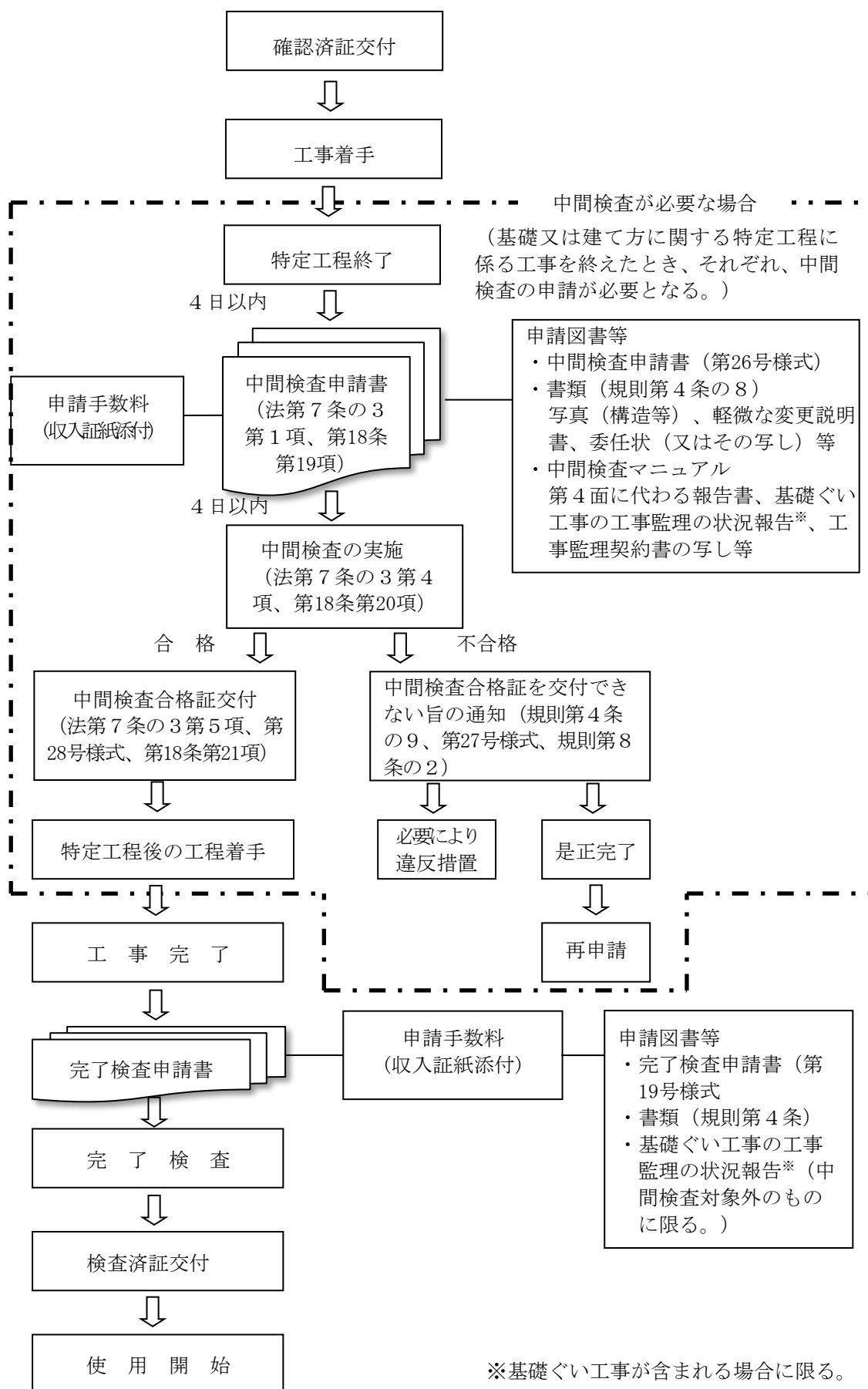
【改正等経緯】

- 1 平成28年兵庫県告示第883号の改正（平成30年兵庫県告示第767号）に伴う一部改訂（平成30年8月）

【主な改訂事項等】

- ・建築基準法改正に伴う同法第85条第6項の規定の適用を受ける「1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場等」を平成28年兵庫県告示第883号の適用から除外（中間検査を行う建築物から除外）した。
- 2 押印廃止に伴う様式の改訂（令和3年4月1日）
 - 3 建築基準法改正に伴う改訂（令和4年5月31日）

1 中間検査の流れ



2 特定工程及び特定工程後の工程

□内は、平成28年10月11日兵庫県告示第883号の内容
改正 平成30年 8月21日兵庫県告示第767号

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第7条の3第1項第2号及び第6項の規定に基づき、特定工程及び特定工程後の工程を次のように指定する。

- 平成28年10月11日付け兵庫県告示第883号（以下「平成28年兵庫県告示」という。）により指定するものは、法第7条の3第1項第2号及び第6項の規定に基づくものである。

法第7条の3第1項第1号との相違点について

階数が3以上である共同住宅について、2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程を含む場合は、法第7条の3第1項第1号に該当するため、平成28年兵庫県告示ではなく、同号に係る法第7条の3第1項の規定により中間検査の申請が必要となる。

なお、法第7条の3第1項第1号に規定する階数が3以上である共同住宅も、新築、増築又は改築に係る当該用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超える場合、平成28年兵庫県告示による中間検査を行う建築物にも該当することとなり、「基礎（基礎ぐいを除く。）に鉄筋を配置する工事の工程」を含む場合にあっては、当該工程に係る中間検査の申請が必要となる。

2-1 中間検査を行う区域

兵庫県の区域のうち、法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市の区域を除く区域を中間検査を行う区域とする。

- 中間検査を行う区域は、法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市（神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市）以外の兵庫県の市町の区域の全域とする。

2-2 中間検査を行う建築物

新築、増築又は改築に係る部分が、次の各号に掲げる用途及び規模の建築物を中間検査を行う建築物とする。

- (1) 一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（いずれも住宅で住宅以外の用途を兼ねるものを含む。）で、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
- (2) 法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物（共同住宅を除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超え、かつ、3以上の階数を有するもの（地階を除く階数が2以上であるものに限る。）

- ・ 中間検査を行う建築物に該当するかどうかの判断基準について

1) 基本的事項

ア) 1の建築物（棟）ごとに中間検査を行う建築物に該当するかどうかを判断する。

なお、中間検査を行う建築物に附属する「1の建築物」（中間検査を行う建築物に該当しないものに限る。）である別棟の小規模な附属自動車車庫や倉庫などは、中間検査を行う建築物に該当しない。

イ) 新築、増築又は改築に係る当該用途に供する部分の床面積の合計は、1の建築物（棟）ごとに算定する。

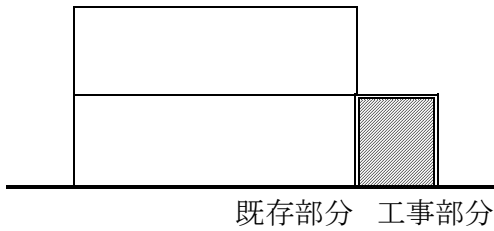
2) 住宅とは、「居住に必要な室（例：居室、風呂、便所、台所）を有しているもの」をいう。

3) 住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの（兼用住宅）とは「住宅と兼用用途が構造的にも機能的にも一体となっているもの」をいい、住宅以外の用途に供する部分も住宅の用途を兼ねていることから、住宅の用途に供する部分に含まれる。

なお、「住宅に住宅以外の用途を併設するもの」（併用住宅）については、住宅以外の用途に供する部分は住宅の用途に供する部分に含まれないため、新築、増築又は改築に係る部分のうち、住宅以外の用途に供する部分以外の住宅の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超える場合、当該「1の建築物」は、中間検査を行う建築物に該当する。

- 「住宅の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるもの」の事例

事例Ⅰ



工事部分のうち住宅の用途に供する部分の床面積の合計 > 50㎡

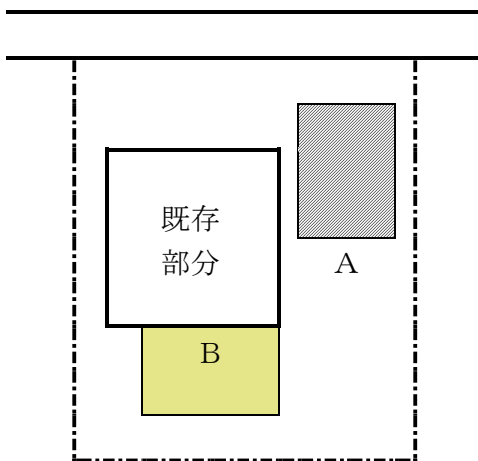
【中間検査対象】

注) 工事部分のうち住宅の用途に供する部分の床面積の合計により判断する。

なお、1の建築物である兼用住宅又は併用住宅の場合、工事部分のうち住宅の用途に供する部分が50㎡を超えるときは、中間検査を行う建築物に該当する。

※併用住宅にあつては、住宅以外の用途に供する部分は、住宅の用途に供する部分に含まれない。

事例Ⅱ



A及びBが工事部分

※ 上図は、用途上不可分の関係にある建築物の例を示す（以下同じ。）。

i) 事例Ⅱ－1

$$A \leq 50\text{m}^2, B \leq 50\text{m}^2, A + B > 50\text{m}^2$$

A及びBの用途は、住宅

【中間検査対象外】

注) 住宅の用途に供する部分の床面積の合計は、1の建築物（棟）ごとに判断する。

ii) 事例Ⅱ－2

$$A > 50\text{m}^2, B \leq 50\text{m}^2$$

A及びBの用途は、住宅

【中間検査対象】

注) Aのみ中間検査を行う建築物に該当する。

iii) 事例Ⅱ－3

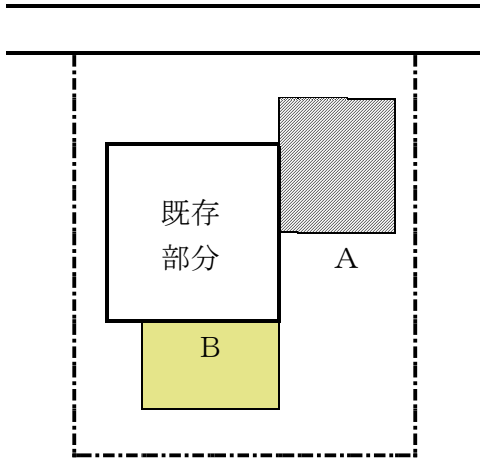
$$A > 50\text{m}^2, B \leq 50\text{m}^2$$

Aは住宅以外の用途

【中間検査対象外】

注) 用途、住宅の用途に供する部分の床面積の合計などは、1の建築物（棟）ごとに判断する。

事例Ⅲ



A及びBが工事部分

i) 事例Ⅲ－1

$$A \leq 50 \text{ m}^2, B \leq 50 \text{ m}^2, A + B > 50 \text{ m}^2$$

A及びBの用途は住宅

【中間検査対象】

ii) 事例Ⅲ－2

$$A \leq 50 \text{ m}^2, B \leq 50 \text{ m}^2, A + B > 50 \text{ m}^2$$

A及びBは住宅以外の用途であるが、既存の住宅とは開口部のない床及び壁により区画されておらず、住宅の用途を兼ねている。(兼用住宅)

【中間検査対象】

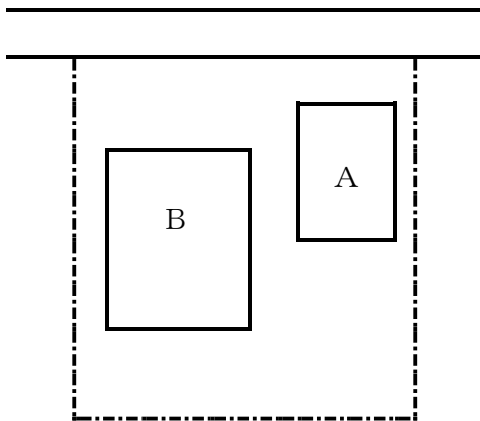
iii) 事例Ⅲ－3

$$A > 50 \text{ m}^2, B \leq 50 \text{ m}^2$$

Aは住宅以外の用途で、かつ、既存の住宅とは開口部のない床又は壁により区画されている。(併用住宅)

【中間検査対象外】

事例Ⅳ



i) 事例Ⅳ－1

$$A > 50 \text{ m}^2, B > 50 \text{ m}^2$$

Aは在来工法による住宅

Bは認証型式の住宅

【中間検査対象】

注) Aが中間検査を行う建築物となる。

ii) 事例Ⅳ－2

$$A \leq 50 \text{ m}^2, B > 50 \text{ m}^2$$

Aは在来工法による住宅

Bは認証型式の住宅

【中間検査対象外】

iii) 事例Ⅳ－3

$$A > 50 \text{ m}^2, B \leq 50 \text{ m}^2$$

Aは住宅以外の用途

【中間検査対象外】

2-3 特定工程

次の各号に掲げる工事の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める工事の工程を特定工程とする。ただし、中間検査を行う建築物が2以上ある場合又は1の中間検査を行う建築物の工事の工区を分けた場合にあつては、いずれか早期に特定工程に係る工事を終了する建築物又は工区に係る当該工程を特定工程とする。

(1) 基礎工事に関する特定工程

基礎（基礎ぐいを除く。以下同じ。）に鉄筋を配置する工事の工程（階数が2以下である建築物（次号アからエまでに掲げる構造以外のものを除く。）に係るものを除く。）

(2) 建て方工事に関する特定工程

次のアからエまでに掲げる建築物の構造の区分に応じ、それぞれアからエまでに定める工事の工程（法第7条の3第1項第1号の工程を含む建築物に係るものを除く。）を特定工程とする。ただし、複数の異なる構造を併用する建築物で、次のアからエまでの2以上の工事の工程を含むものにあつては、アの工事の工程が含まれるものはアの工事の工程を、それ以外のものはいずれか早期に終了する工事の工程を特定工程とする。

ア 木造にあつては、柱、はり及び筋かいの建て方工事（枠組壁工法、木質プレハブ工法又は丸太組構法にあつては、耐力壁の設置工事）の工程

イ 鉄骨造にあつては、1階の鉄骨の建て方工事の工程

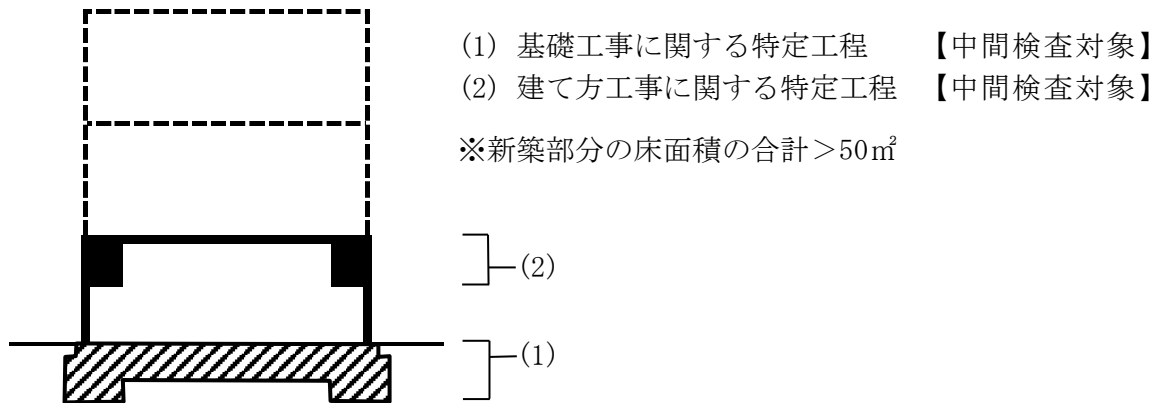
ウ 鉄筋コンクリート造にあつては、2階の床及びこれを支持するはり（平家については、屋根床版）に鉄筋を配置する工事の工程。ただし、当該工事を現場で行わないものは、2階の床版又は屋根床版を取り付ける工事の工程

エ 鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては、1階の鉄骨の建て方工事の工程

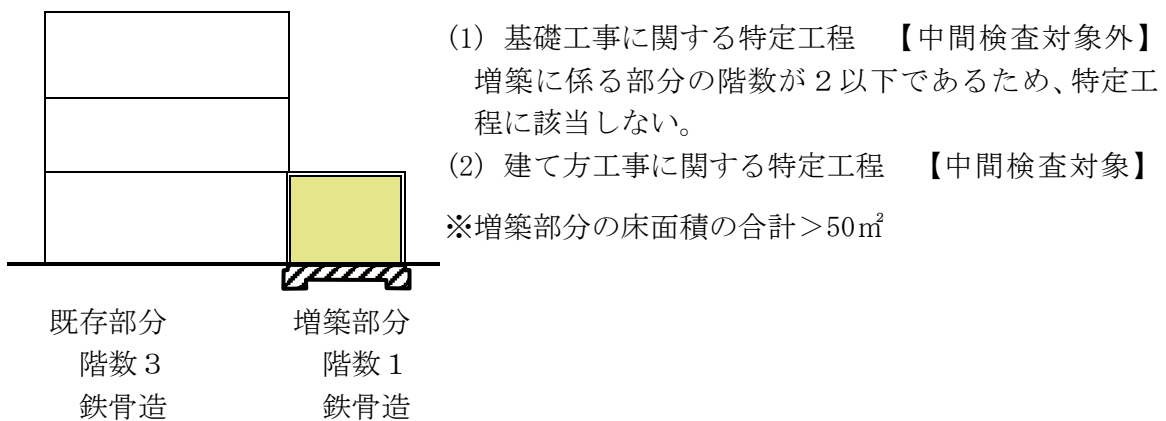
- ・ 工事の区分(1)基礎工事に関する特定工程は、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の場合、新築、増築又は改築に係る部分が3以上の階数を有する中間検査を行う建築物に係る基礎（基礎ぐいを除く。）に鉄筋を配置する工事の工程である。（階数が2以下であるものの当該工程は特定工程に該当しない。）
- ・ 工事の区分(2)建て方工事に関する特定工程において、2以上の構造を併用する建築物で、複数の特定工程を有する場合は、次のとおりとする。
 - ① 木造の特定工程を含む場合は、「木造の特定工程」をその建築物の特定工程とする。
 - ② 木造の特定工程を含まない場合は、複数ある特定工程のうち最も早期に終了する工程を特定工程とする。
- ・ 中間検査を行う建築物について、それぞれの工事の区分ごとに特定工程を含むかどうかを判断する。
- ・ 大規模な建築物などで基礎又は同一階を複数の工区に分けて施工する場合は、それぞれの工事の区分ごとに、最も早期に終了する工区の工程をそれぞれの工事の区分ごとの特定工程とする。

- 工事の区分に応じた特定工程の事例

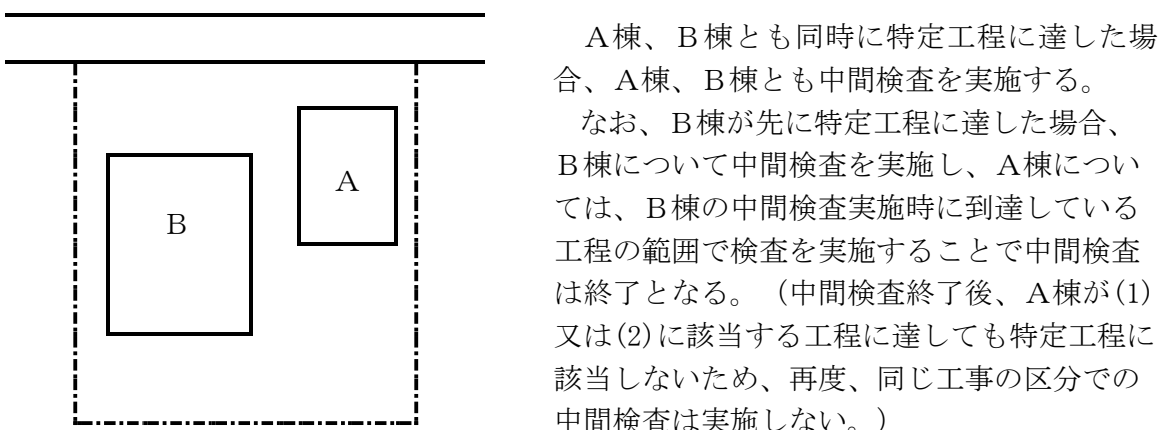
3階建て鉄筋コンクリート造の住宅を新築する場合



既存の3階建て鉄骨造の住宅に階数1の住宅を増築する場合



- 1の敷地内に中間検査の対象となる建築物が複数ある場合の事例



A棟、B棟とも、中間検査を行う建築物

法第7条の3第1項第1号との相違点について

法第7条の3第1項第1号の工程を含む建築物は、同号に係る法第7条の3第1項の規定により中間検査が必要である。この場合、政令で定める特定工程は「2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程」とされているため、工区を複数に分けたとしても、それぞれの工区で特定工程に係る工事を終えたときは、その都度、中間検査を実施する。

一方、平成28年兵庫県告示（法第7条の3第1項第2号）により指定された特定工程は、「中間検査を行う建築物が2以上ある場合又は1の中間検査を行う建築物の工事の工区に分けた場合にあつては、いずれか早期に特定工程に係る工事を終了する建築物又は工区に係る当該工程を特定工程とする」としているため、(1)又は(2)に掲げるそれぞれの特定工程に係る中間検査の実施回数は、それぞれ1回となる。

なお、法第7条の3第1項第1号、かつ、平成28年兵庫県告示に規定する建築物（共同住宅で3以上の階数を有し、かつ、当該用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの）にあつては、平成28年兵庫県告示により「基礎（基礎ぐいを除く。）に鉄筋を配置する工事の工程」が特定工程となり、更に法第7条の3第1項第1号により「2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程」も特定工程となる。

2-4 特定工程後の工程

次の各号に掲げる工事の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める工事の工程を特定工程後の工程とする。

(1) 基礎工事に係る特定工程後の工程

基礎に配置された鉄筋をコンクリートその他これに類するもので覆う工事の工程

(2) 建て方工事に係る特定工程後の工程

次のアからエまでに掲げる建築物の構造の区分に応じ、それぞれアからエまでに定める工事の工程を特定工程後の工程とする。

ア 木造にあつては、壁の外装工事又は内装工事の工程

イ 鉄骨造にあつては、構造耐力上主要な部分の鉄骨を覆う耐火被覆を設ける工事又は壁の外装工事若しくは内装工事の工程

ウ 鉄筋コンクリート造にあつては、2階の床及びこれを支持するはり（平家については、屋根床版）に配置された鉄筋をコンクリートその他これに類するもので覆う工事の工程。ただし、当該工事を現場で行わないものは、2階の柱又は壁を取り付ける工事の工程

エ 鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては、柱又ははりに鉄筋を配置する工事の工程

- ・ 工事の区分及び建築物の構造に応じて、その建築物の「特定工程後の工程」を指定する。
- ・ 特定工程後の工程に係る工事は、中間検査合格証の交付を受けた後でなければ、施工することができない。

2-5 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、この告示の規定は適用しない。

- (1) 法第18条第1項又は第85条第6項若しくは第7項の規定の適用を受ける建築物
- (2) 法第68条の20第1項（法第68条の22第2項において準用する場合を含む。）に規定する認証型式部材等を有する建築物
- (3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項の規定による、建設された住宅に係る住宅性能評価書の交付を受ける建築物

- ・ 第1号により、国、都道府県等の建築物又は法第85条第6項若しくは第7項の規定の適用を受ける仮設興行場等は、対象外とする。
- ・ 第2号又は第3号により、認証型式部材等を有する建築物又は建設された住宅に係る住宅性能評価書の交付を受ける建築物は、対象外とする。

法第7条の3第1項第1号との相違点について

法第7条の3第1項第1号の工程を含む建築物は、第1号から第3号までに該当する建築物であっても、法第7条の3第1項第1号に係る法第7条の3第1項の規定による中間検査は、必要となる。

附 則（平成28年10月11日兵庫県告示第883号）

- 1 平成24年兵庫県告示第631号（建築基準法の規定に基づく特定工程及び特定工程後の工程の指定）は、平成29年3月31日限り廃止する。
- 2 この告示の規定は、平成29年4月1日以後に法第6条第1項に規定する確認の申請書（以下「申請書」という。）又は法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類（以下「確認書類」という。）を提出される建築物について適用し、同日前に申請書又は確認書類を提出されるものについては、なお従前の例による。

附 則（平成30年8月21日兵庫県告示第767号）

この告示は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）附則第1条第2号に定める日から施行する。

- ・ 平成28年兵庫県告示の規定は、平成29年4月1日以降に申請書又は確認書類を提出される建築物に適用される。
- ・ 「2-5 適用の除外」の第1号について、平成30年8月21日付け兵庫県告示第767号（平成30年9月25日施行）により、特定工程及び特定工程後の工程の指定の対象となる建築物から法第85条第7項に規定される仮設興行場等を除外することとした。
- ・ 特定工程及び特定工程後の工程の指定の改定については、中間検査の結果、工事監理の状況、違反の状況等を勘案し、適宜行うこととする。

(注) 欄は工事監理者において記入しないでください。

検査年月日	令和 年 月 日	工事監理者	資格 () 建築士	対象建築物	法7条の3 1項1号 : 2号(1) : 2号(2)
検査員氏名		TEL	電子メール	特定工程	基礎工事に関する特定工程 ・基礎配筋 建て方工事に関する特定工程 ・木造建方 ・S造1階建方 ・RC造2階床(平家建て屋根床版)配筋 ・SRC造1階建方
確認済証番号	第 号	事務所名			
確認済証 交付年月日	令和 年 月 日	氏名			
工事監理者の確認(適・否)、建築主との契約等(有・無)					

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録			
							検査方法	結果	修正	
① 確認	1. 確認の表示等	1	確認済の表示内容	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2	設計図書の現場常備	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
② 敷地	1. 敷地の安全性	1	擁壁、がけの安全性	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2. 敷地と道路	1	道路幅員	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C	
	2		敷地が道路に接する長さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	3		2項道路の後退	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	4		法43条許可条件との整合	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	3. 敷地形状及び配置	1	敷地形状の確認	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2	敷地との高低差の確認	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
3		配置の確認	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C			
③ 危害防止	1. 仮囲い	1	仮囲いの配置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	2. 根切り・山留め	1	埋設物安全措置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			深い根切り施工図作成	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			近接物傾斜・倒壊防止措置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			山留め措置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			切りばり等構造計算	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		

	山留め・根切りの安全措置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
--	--------------	---	--	--	--	-------	--	--

工事監理状況報告書 1 (一般共通事項)

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録			
							検査方法	結果	修正	
							A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付	
③危険防止	3. 落下物	1	くず、ごみ等投下時の飛散防止	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			落下物による危害防止	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	4. 倒壊防止	1	工事中機械等の倒壊防止措置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			建て方時倒壊防止措置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	5. 集積材料	1	工事中材料の集積時の安全対策	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	6. 火災	1	火気使用時の火災防止	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
④建物形状	1. 平面形状	1	建物形状	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	2. 立面形状	1	道路斜線	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	北側斜線	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		3	絶対高さ、軒高さ等	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	3. 配置	1	外壁後退	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	有効採光	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		3	避難通路	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		

工事監理状況報告書1 (一般共通事項)

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録		
							検査方法	結果	修正
							A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付
⑤ シックハウス対策	1. クロロピリホス	1 居室を有する建築物には使用禁止	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	2. 居室等の内装仕上げ	1 下地の種別及び面積	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2 接着剤の種別及び面積	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		3 仕上げ材の種別及び面積	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		4 塗料の種別及び面積	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		5 建具及び造り付け家具の種別及び面積	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	3. 換気設備	1 換気区画(ゾーニング)、換気ルート	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2 形状・寸法・規格・機器の性能(換気風量)	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	4. 天井裏等の制限 (平15国交省274号)	1 下地材がF☆☆☆☆以上又は大臣認定	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2 気密層又は通気止め	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
3 換気設備の形状・寸法・規格・機器の性能(換気風量)		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			

コンクリート、鉄筋試験等

項目	試験者氏名	資格	サンプル数	結果
四週圧縮強度				<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適
塩化物量				<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適
アルカリ骨材反応				<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適
圧縮部非破壊検査・強度試験				<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適
鉄骨溶接部非破壊検査				<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適

工事監理状況報告書2（木造在来軸組工法）

項目	照合内容	照合 合 日	照合を行った設計図 書等 A：確認申請図書 B：その他	設計図書の内容 について設 計者に確認し た事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合に は建築主に対し て行った報告等 は別紙に記入	検査記録		
							検査方法	結果	修正
							A：目視検査 B：計測検査 C：監理者報告	○×	日付
①全体	1. 共通	1 基礎、耐力壁の配置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 防腐、防蟻措置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	2. 材料	1 材料の品質	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	3. 支持地盤	1 支持地盤の確認	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
②基礎等	1. 基礎	1 形状、寸法、 配筋	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 床高さ 床下換気孔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	2. 土台	1 形状、寸法 配置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 アンカーボルト配置 アンカーボルト寸法 (ホールダウン専用 アンカーボルト配置)	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
③床	1. 床組	1 1階床 形状、寸法 配置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	2 2, 3階床 形状、寸法 配置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C			
		／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C			

工事監理状況報告書2 (木造在来軸組工法)

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録			
							検査方法	結果	修正	
							A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付	
④ 耐力壁等	1. 柱	1 形状、寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		2 隅柱	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		3 欠込部の補強	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		4 接合部	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
	2. 横架材	1 形状、寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		2 横架材欠込み	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		3 接合部	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
	3. 筋かい	1 形状、寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		2 筋交い欠込み	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		3 接合部	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
	4. 耐力壁	1 耐力壁下地材	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		2 釘打ち	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
	⑤ 小屋組	1. 小屋組	1 形状、寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C	
部材配置			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
2 振止め		／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			

工事監理状況報告書2（木造枠組壁工法）

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A：確認申請図書 B：その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適合の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録					
							検査方法	結果	修正			
							A：目視検査 B：計測検査 C：監理者報告	○×	日付			
①全体	1. 共通	1 基礎位置、耐力壁位置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C				
		2 防腐、防蟻措置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C				
	2. 材料	1 木材種類	合板の種類	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
			2 緊結金物種類	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		3. 支持地盤	1 支持地盤の確認	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
	②基礎等	1. 基礎	1 形状、寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
				配筋、配筋かぶり厚さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
地階の壁				／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
2 床高さ			床下換気孔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
			2. 土台	1 形状、寸法、配置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
					基礎に緊結	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C	
防腐防蟻措置		／			<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
2		アンカーボルト配置	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C				
		アンカーボルト寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C				
		(ホールダウン専用アンカーボルト)	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C				

工事監理状況報告書2（木造枠組壁工法）

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A：確認申請図書 B：その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録				
							検査方法	結果	修正		
							A：目視検査 B：計測検査 C：監理者報告	○×	日付		
③床構面	1. 根太	1 形状、寸法、間隔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
			支点間距離	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		2 ころび止め	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		3 床根太と構造材との釘打ち	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		4 横架材欠込有無	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
	2. 根太補強	1 床開口補強	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		2 耐力壁下根太補強	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
	3. 床材	1 床下地材	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
			床材の釘打ち	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
	④耐力壁	1. たて枠	1 形状、寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
たて枠の間隔				／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
相互間隔				／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
2 隅角部、交差部の補強			隅角部、交差部の補強	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
			耐力壁線交差部の耐力壁	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
3 床組等との緊結（金物）			床組等との緊結（金物）	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
			（ホールダウン金物）	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
4 頭つなぎ			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
5 たて枠と構造材との釘打ち			／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
2. 壁下地材			1 壁下地材	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		壁材の釘打ち		／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		

工事監理状況報告書2（木造枠組壁工法）

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A：確認申請図書 B：その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適合の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録				
							検査方法	結果	修正		
							A：目視検査 B：計測検査 C：監理者報告	○×	日付		
④耐力壁	3. 開口部	1 開口部幅寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		2 まぐさ、まぐさ受け	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
⑤小屋組	1. 小屋組	1 形状、寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		2 たる木つなぎ	ふれ止め	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
			3 他の構造材との緊結（金物）	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C		
		4 接合部の釘打ち	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
	2. 開口部	1 開口部寸法	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		まぐさ、まぐさ受け	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
	3. 屋根	1 屋根下地材	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			
		下地材の釘止め	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			□適 □不適	A B C			

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A：確認申請図書 B：その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録					
							検査方法	結果	修正			
							A：目視検査 B：計測検査 C：監理者報告	○×	日付			
①全体	1. 共通	1	部材位置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		2	鉄骨工事施工状況	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	種類、規格品質	鋼材		鋼材	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			高力ボルト		高力ボルト	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
					ボルト	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		接合部検査		溶接	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
				ボルト	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
		精度検査		寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			建方	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	2. 支持地盤	1	支持地盤の確認	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
②基礎	1. 種類	1	基礎の種類、躯体形状寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		2	杭の工法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		3	杭の材、長さ、径、位置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		4	杭偏心による補強	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	2. ベース	1	躯体寸法、かぶり厚さ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		2	主筋の径、本数、間隔、形状	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		3	補強筋	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	3. 地中梁	1	躯体形状寸法、かぶり厚さ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		2	主筋の径、本数、間隔	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		3	主筋の定着位置、長さ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				

工事監理状況報告書 2 (鉄骨造)

項目	照合内容		照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録				
								検査方法	結果	修正		
② 基礎	3. 地中梁	4 主筋の継手位置、長さ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		5 あばら筋の径、間隔 形状	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
			/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
③ 柱	1. 形状等	1 形状、寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		2 防錆、摩損防止	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	2. 溶接部	1 溶接部外観	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	3. 柱脚	1 柱脚の形状		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			2 ベースプレート	寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
				溶接部	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			ベースモルタル	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
		3 アンカーボルト	寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			精度	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			本数	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			締め付け	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
	4 根巻柱脚	R C 部形状	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
		スタッド	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	5 認定工法		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
	4. 柱梁接合部	1 形状、寸法		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
2 溶接部外観			/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				

工事監理状況報告書2 (鉄骨造)

項目	照合内容		照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適合の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録			
								検査方法	結果	修正	
								A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付	
④大梁・小梁	1. 形状等	1 形状、寸法	大梁	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			小梁	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2 防錆、摩損防止	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
	2. 高力ボルト 接合	1 スプライスプレート形状、寸法	スプライスプレート形状、寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			ガセットプレート形状、寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			ボルト孔径	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2 ボルト	種別、径	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			余長	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		3 ボルト本数	ボルト本数	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			ボルトピッチ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	4 締め付け状態	トルシア型	トルシア型	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			J I S 型	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	5 精度	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
④大梁・小梁	3. 普通ボルト	1 戻り止め	戻り止め	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			孔径	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	4. スリーブ	1 補強方法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
⑤床版	1. 剛床確保	1 グレス	配置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			形状	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			端部	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	2 認定合成スラブ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				

工事監理状況報告書2 (鉄骨造)

項目	照合内容		照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適合の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録				
								検査方法	結果	修正		
								A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付		
⑤床版	1. 剛床確保	3	スタッド	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
	2. 床仕様	1	デッキプレート	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
		2	床配筋	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
⑥鉛直プレートス	1. 形状等	1	形状、寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
		2	防錆、摩損防止	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
	2. 高力ボルト接合	1	スプライスプレート形状、寸法		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			ガセットプレート形状、寸法		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			ボルト孔径		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	2	ボルト	種別、径	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			余長	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
	3	ボルト本数			/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			ボルトピッチ		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	4	締め付け状態	トルシア型	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
			J I S 型	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
	5	精度			/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	3. 普通ボルト	1	戻り止め		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
孔径			/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C				
4. 溶接部	1	溶接部外観		/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適格の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録			
							検査方法	結果	修正	
							A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付	
①全体	1. 共通	1	鉄筋の乱れ、踏み荒らし 波打、たるみの有無	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	柱、梁、壁、スラブの位置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		3	鉄筋の結束	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		4	鉄筋の材質	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		5	型枠支柱存置期間	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		6	コンクリート打設後の養生	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		7	コンクリートの調合及び圧縮強度	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
2. 地盤	1	支持地盤の確認	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C			
②基礎	1. 種類	1	基礎の種類、躯体形状寸法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	杭の工法	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		3	杭の材、長さ、径、位置	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		4	杭偏心による補強	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	2. ベース	1	躯体寸法、かぶり厚さ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	主筋の径、本数、間隔、形状	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		3	補強筋	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	3. 地中梁	1	躯体形状寸法、かぶり厚さ	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	主筋の径、本数、間隔	/	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		

工事監理状況報告書2 (RC造)

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適合の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録				
							検査方法	結果	修正		
							A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付		
② 基礎	3. 地中梁	3	主筋の定着位置、長さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		4	主筋の継手位置、長さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		5	あばら筋の径、間隔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			形状	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
③ 柱	1. 柱断面	1	躯体形状寸法、高さかぶり厚さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	主筋の径、本数、間隔、形状	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			X Y 方向	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	2. 最上階主筋	1	柱頭鉄筋の止まり高さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	出隅部の主筋	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	3. 主筋定着・継手	1	定着位置、長さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	継手位置、長さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	4. 帯筋 (副帯筋)	1	鉄筋径、間隔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			形状	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
	④ 梁	1. 梁断面	1	躯体形状寸法、スパンかぶり厚さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C	
2			主筋の径、間隔、本数	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
2. 主筋定着・継手		1	定着位置、定着長	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
		2	継手位置、長さ、端部形状	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
3. 貫通部補強		1	補強の有無、位置、貫通径	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
4. あばら筋		1	鉄筋径、間隔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		
			形状	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()			<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適	A B C		

工事監理状況報告書2 (RC造)

項目	照合内容	照合日	照合を行った設計図書等 A: 確認申請図書 B: その他	設計図書の内容について設計者に確認した事項	照合方法 (実測、試験書)	照合結果 不適合の場合には建築主に対して行った報告等は別紙に記入	検査記録		
							検査方法	結果	修正
							A: 目視検査 B: 計測検査 C: 監理者報告	○×	日付
④ 梁	5. 補助筋	1 腹筋の径、本数	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 幅止め筋の径、間隔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
⑤ スラブ	1. スラブ断面	1 躯体厚さ かぶり厚さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 鉄筋径、間隔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		3 主筋配置 (短辺・長辺、ベント筋)	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	2. 定着・継手	1 定着位置、長さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 継手位置、長さ、端部形状	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	3. 補強筋	1 開口部補強配筋	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
⑥ 壁	1. 壁断面	1 躯体壁厚寸法 かぶり厚さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 鉄筋径、間隔	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	2. 定着・継手	1 定着位置、長さ	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 継手位置、長さ、端部形状	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	3. 補強筋	1 開口部補強配筋	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 スリットの位置、形状、配筋	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
⑦ その他	1. ガ圧接	1 継手位置及びずらし	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 強度確認	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
	2. 特殊継手	1 認定・評定工法の確認	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		
		2 継手位置及びずらし	／	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B ()		□適 □不適	A B C		

基礎ぐい工事の工事監理の状況報告

建築主事 _____ 様

令和 ____ 年 ____ 月 ____ 日

この書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

工事監理者氏名 _____

1 工事監理方針を決定するにあたって、以下の事項を実施しました。

(1) 地盤条件や施工上の留意事項等

- ・支持層の位置等が複雑な地盤であるかどうか、支持層の判断根拠、敷地内の既存ぐいの有無やその処理状況等の地盤情報やくい種・工法の特徴等の施工上の留意点を把握しました。
- ・建築主、設計者、工事監理者、工事施工者で(1)の地盤情報や留意点について事前に情報共有を図りました。
- ・設計内容等に疑義等がある場合は、建築主に報告し、設計者に確認するなど必要な対応を行うこととしました。

(2) 工事施工者の施工計画

- ・元請と下請の役割分担、ぐいの支持層への到達等の技術的判断方法、施工記録の確認方法、施工記録が取得できない場合の代替手法等が適切に定められているか否かを把握しました。

2 当初の計画どおりに施工できない場合に以下のことを行いました。

(1) 支持層の位置の違いが判明するなど当初の計画どおりに施工することが妥当ではない状況が生じた場合、建築主への報告や、関係者間での協議等を行いました。

(2) 当初計画どおりに施工できない場合の協議方法については、関係者間で共有を図りました。

3 以下の方法により工事監理を実施しました。(該当するチェックボックスに「レ」マークを入れて下さい。)

(1) 立会い確認

- 試験ぐいについては、施工に立ち会って、ぐい長等をはじめ、必要な項目について確認するとともに、工事施工者による施工管理のもとで設計図書どおりに施工されることを確認しました。
- 本ぐいについては、設計図書等により確認した地盤の状況等を踏まえ、その施工に立ち会って確認するぐいを適切に抽出して決定しました。
- 本ぐい工事の施工中においても、試験ぐいの結果や実際の地盤の状況等を踏まえ、適宜、立会い確認するぐいを追加しました。

(2) 書類確認

- (1)により立会い確認を行うぐい以外のぐいの施工については、工事施工者の作成する自主検査記録等に係る書類確認により確認を行いました。
- 工事施工者の実施する施工記録の確認等が適正に行われていないと判断される場合には、必要な範囲で工事施工者に対し指摘し、建築主に報告等するとともに、立会いによる確認を行いました。

兵庫県告示第883号

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第7条の3第1項第2号及び第6項の規定に基づき、特定工程及び特定工程後の工程を次のように指定する。

平成28年10月11日

兵庫県知事 井戸敏三

1 中間検査を行う区域

兵庫県の区域のうち、法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市の区域を除く区域を中間検査を行う区域とする。

2 中間検査を行う建築物

新築、増築又は改築に係る部分が、次の各号に掲げる用途及び規模の建築物を中間検査を行う建築物とする。

- (1) 一戸建ての住宅、長屋又は共同住宅（いずれも住宅で住宅以外の用途を兼ねるものを含む。）で、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
- (2) 法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物（共同住宅を除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超え、かつ、3以上の階数を有するもの（地階を除く階数が2以上であるものに限る。）

3 特定工程

次の各号に掲げる工事の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める工事の工程を特定工程とする。ただし、中間検査を行う建築物が2以上ある場合又は1の中間検査を行う建築物の工事の工区を分けた場合にあっては、いずれか早期に特定工程に係る工事を終了する建築物又は工区に係る当該工程を特定工程とする。

(1) 基礎工事に関する特定工程

基礎（基礎ぐいを除く。以下同じ。）に鉄筋を配置する工事の工程（階数が2以下である建築物（次号アからエまでに掲げる構造以外のものを除く。）に係るものを除く。）

(2) 建て方工事に関する特定工程

次のアからエまでに掲げる建築物の構造の区分に応じ、それぞれアからエまでに定める工事の工程（法第7条の3第1項第1号の工程を含む建築物に係るものを除く。）を特定工程とする。ただし、複数の異なる構造を併用する建築物で、次のアからエまでの2以上の工事の工程を含むものにあつては、アの工事の工程が含まれるものはアの工事の工程を、それ以外のものはいずれか早期に終了する工事の工程を特定工程とする。

ア 木造にあつては、柱、はり及び筋かいの建て方工事（枠組壁工法、木質プレハブ工法又は丸太組構法にあつては、耐力壁の設置工事）の工程

イ 鉄骨造にあつては、1階の鉄骨の建て方工事の工程

ウ 鉄筋コンクリート造にあつては、2階の床及びこれを支持するはり（平家については、屋根床版）に鉄筋を配置する工事の工程。ただし、当該工事を現場で行わないものは、2階の床版又は屋根床版を取り付ける工事の工程

エ 鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては、1階の鉄骨の建て方工事の工程

4 特定工程後の工程

次の各号に掲げる工事の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める工事の工程を特定工程後の工程とする。

(1) 基礎工事に関する特定工程後の工程

基礎に配置された鉄筋をコンクリートその他これに類するもので覆う工事の工程

(2) 建て方工事に関する特定工程後の工程

次のアからエまでに掲げる建築物の構造の区分に応じ、それぞれアからエまでに定める工事の工程を特定工程後の工程とする。

ア 木造にあつては、壁の外装工事又は内装工事の工程

イ 鉄骨造にあつては、構造耐力上主要な部分の鉄骨を覆う耐火被覆を設ける工事又は壁の外装工事若しくは内装工事の工程

ウ 鉄筋コンクリート造にあつては、2階の床及びこれを支持するはり（平家については、屋根床版）に配置された鉄筋をコンクリートその他これに類するもので覆う工事の工程。ただし、当該工事を現場で行わないものは、2階の柱又は壁を取り付ける工事の工程

エ 鉄骨鉄筋コンクリート造にあつては、柱又ははりに鉄筋を配置する工事の工程

5 適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、この告示の規定は適用しない。

(1) 法第18条第1項又は第85条第6項若しくは第7項の規定の適用を受ける建築物

(2) 法第68条の20第1項（法第68条の22第2項において準用する場合を含む。）に規定する認証型式部材等を有する建築物

(3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項の規定による、建設された住宅に係る住宅性能評価書の交付を受ける建築物

附 則（平成28年10月11日兵庫県告示第883号）

1 平成24年兵庫県告示第631号（建築基準法の規定に基づく特定工程及び特定工程後の工程の指定）は、平成29年3月31日限り廃止する。

2 この告示の規定は、平成29年4月1日以後に法第6条第1項に規定する確認の申請書（以下「申請書」という。）又は法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類（以下「確認書類」という。）を提出される建築物について適用し、同日前に申請書又は確認書類を提出されるものについては、なお従前の例による。

附 則（平成30年8月21日兵庫県告示第767号）

この告示は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）附則第1条第2号に定める日から施行する。

中間検査申請手数料

- 中間検査申請手数料は、使用料及び手数料徴収条例（平成12年兵庫県条例第12号）第2条第2項による地方自治法第227条の規定により、特定の者のためにする事務につき、別表第4の21の部(8)の款に定める手数料を徴収する。

使用料及び手数料徴収条例	
別表第4の21の部 (8) 建築物に関する中間検査申請又は特定工程終了通知手数料 法第7条の3第1項の規定に基づく建築物に関する中間検査の申請に対する審査又は法第18条第19項の規定に基づく建築物に関する特定工程終了の通知に対する審査	
中間検査を行う部分の床面積の合計	手数料の額
30平方メートル以内のもの	12,000円
30平方メートルを超え、100平方メートル以内のもの	16,000円
100平方メートルを超え、200平方メートル以内のもの	19,000円
200平方メートルを超え、500平方メートル以内のもの	25,000円
500平方メートルを超え、1,000平方メートル以内のもの	40,000円
1,000平方メートルを超え、2,000平方メートル以内のもの	53,000円
2,000平方メートルを超え、10,000平方メートル以内のもの	120,000円
10,000平方メートルを超え、50,000平方メートル以内のもの	190,000円
50,000平方メートルを超えるもの	380,000円

〔参考〕 中間検査を行った場合の完了検査申請手数料

- 中間検査を行った場合の完了検査申請手数料は、使用料及び手数料徴収条例（兵庫県条例第12号）第2条第2項による地方自治法第227条の規定により、特定の者のためにする事務につき、別表第4の21の部(7)の款に定める手数料を徴収する。

使用料及び手数料徴収条例	
別表第4の21の部 (7) 知事が減額して定める建築物に関する完了検査申請手数料 法第7条第1項の規定に基づく中間検査をした建築物に関する完了検査の申請に対する審査又は法第18条第19項の規定に基づく特定工程終了の通知に対する審査をした建築物に関する同条第16項の規定に基づく完了の通知に対する審査	
床面積の合計	手数料の額
30平方メートル以内のもの	13,000円
30平方メートルを超え、100平方メートル以内のもの	17,000円
100平方メートルを超え、200平方メートル以内のもの	21,000円
200平方メートルを超え、500平方メートル以内のもの	29,000円
500平方メートルを超え、1,000平方メートル以内のもの	45,000円
1,000平方メートルを超え、2,000平方メートル以内のもの	61,000円
2,000平方メートルを超え、10,000平方メートル以内のもの	147,000円
10,000平方メートルを超え、50,000平方メートル以内のもの	232,000円
50,000平方メートルを超えるもの	437,000円

(様式例)

委 任 状

私は、〇〇建築士事務所 1 級建築士兵庫太郎を代理人と定めて、下記の権限を委任する。

記

建築基準法第 7 条の 3 第 4 項（同法第 87 条の 4 第 1 項又は第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による検査の立会いに関する一切の権限

令和 年 月 日

委任者住所

委任者氏名 〇〇 〇〇

■ 仮使用認定要領

1 関係条文

関係条文	内 容
法第7条の6第1項第1号、第2号	仮使用の認定
法第18条第24項第1号	仮使用の認定
法第90条の2	工事中の特殊建築物等に対する措置
法第90条の3	工事中における安全上の措置等に関する計画の届出
令第13条	避難施設等の範囲
令第13条の2	避難施設等に関する工事に含まれない軽易な工事
令第147条の2各号	工事中における安全上の措置等に関する計画の届出を要する建築物

2 参考図書等

仮使用認定制度、安全計画届出制度などについては、「工事中建築物の仮使用手続きマニュアル」、
「指定確認検査機関等による工事中建築物の仮使用認定手続きマニュアル」及び平成27年5月27日
以降の技術的助言を参考とすること。

3 法第7条の6等の対象

法第7条の6、法第90条の2及び法第90条の3の対象を、建築物の種類及び工事の種類により整理すると、下の表のとおりである。法第7条の6の規定により使用制限の対象となる建築物の判定は、建築物の棟別に行う（昭和53年11月7日付け建設省住指発第805号）。

なお、法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める基準に適合し、指定建築主事^{※1}に仮使用の認定を申請することができる場合であっても、原則として、建築主等は特定行政庁にこれを申請するものとする。この場合において、特定行政庁は、同項第1号の規定により、同項第2号の規定に準じて仮使用を認定するものとする。

また、建築、大規模の修繕、大規模の模様替の工事に昇降機を設ける工事が含まれる場合、当該使用しようとする昇降機に係る法第87条の4の規定により準用される法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付と同時に法第7条の6第1項各号の規定による仮使用認定を行うことができるものとする。

※1 昭和50年4月1日付け兵庫県告示第681号の8により指定した建築主事

工事の種類	条文	法第7条の6		法第90条の2	法第90条の3
		第1項第1号	第1項第2号		
		特定行政庁による認定	建築主事又は指定確認検査機関による認定		
新築の工事		○	○	○	△
避難施設等に関する工事	確認を要する場合	○	▲	○	△
	確認を要しない場合	—	—	○	△
上記以外の工事		—	—	○	—

○：法第6条第1項第1号から第3号までに規定する建築物のみを対象

△：令第147条の2に規定する建築物のみを対象

▲：以下の建築物のみを対象

- ・平成27年国土交通省告示第247号第3に定める工事に係る建築物
- ・平成27年国土交通省告示第247号第3に定める工事に係る建築物以外のもので、完了検査の申請受理等の後のもの

4 使用制限

使用制限については、下の表を参考とする。（法第7条の6）

	新築の場合	増築等の場合
使用禁止となる建築物	法第6条第1項第1号から第3号までの建築物	法第6条第1項第1号から第3号までの建築物（共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。）
使用禁止となる工事	新築	増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事で政令（令第13条、令第13条の2）で定める避難施設等に関する工事を含むものをする場合
使用禁止の範囲	建築物の全部	避難施設等に関する工事に係る建築物の全部又は一部
仮に使用できる場合	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が安全上、防火上及び避難上支障がないと認定したとき【仮使用認定】 	<ul style="list-style-type: none"> ○国土交通大臣が定める工事（平成27年国土交通省告示第247号第3に定める工事）以外の場合 ⇒特定行政庁が安全上、防火上及び避難上支障がないと認定したとき【仮使用認定】
		<ul style="list-style-type: none"> ○国土交通大臣が定める工事（平成27年国土交通省告示第247号第3に定める工事）の場合 ⇒特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が安全上、防火上及び避難上支障がないと認定したとき【仮使用認定】
		増築の工事 以下の2つの要件を満たす工事（告示第3第1号） <ul style="list-style-type: none"> ・仮使用の認定の申請前に、増築部分の避難施設等に関する工事を完了しているもの ・既存部分に係る避難施設等に関する工事を含まないもの
		改築の工事 全部改築の工事（告示第3第2号） 建築物が開口部のない自立した構造の壁で区画されている場合における当該区画された部分の改築（一部の改築を除く。）の工事（告示第3第3号）
	<ul style="list-style-type: none"> ・完了検査申請が受理された日（指定確認検査機関が検査の引受けを行った場合、検査の引受けに係る工事が完了した日又は引受けを行った日のいずれか遅い日）から7日を経過したとき【仮使用認定不要】 	

5 提出書類

(1) 特定行政庁の仮使用認定（規則第4条の16第1項）

仮使用認定申請書（規則様式第33号）の正本及び副本に、それぞれ、下の表の図書その他必要な図書及び書類を添付する。また、消防部局用控えとして仮使用認定申請書、図書及び書類の写しを提出する。

規則第4条の16第4項による場合（増築等の工事）は確認申請書と同時に提出すること。

仮使用認定を受けようとする対象	添付すべき図書及び書類（○：添付、×：添付不要）			
	当該認定の申請に係る建築物の計画に係る確認に要した図書及び書類	各階平面図	配置図	安全計画書
建築物又は建築物及び建築設備	○ ^{※1}	○	×	○ ^{※2}
昇降機以外の工作物	○ ^{※1}	×	○	○
昇降機以外の工作物と建築物又は建築物及び建築設備	○ ^{※1}	○	○	○ ^{※2}
<p>※1 直前の確認を建築主事から受けている場合は、仮使用認定の申請を行う特定行政庁の建築主事がこれらの図書等を有していない等の理由により提出を求める場合にのみ添付する。</p> <p>※2 令第147条の2に規定する建築物（法第90条の3の規定により安全上の措置等に関する計画届を提出しなければならない建築物）に係る仮使用をする場合は、この安全計画書に代えて規則第11条の2第1項の表に掲げる工事計画書及び安全計画書を添付する</p>				
図書の種類	明示すべき事項			
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途、新築又は避難施設等に関する工事に係る建築物又は建築物の部分及び申請に係る仮使用の部分			
配置図	縮尺、方位、工作物の位置及び申請に係る仮使用の部分			
安全計画書	工事中において安全上、防火上又は避難上講ずる措置の概要			

(2) 建築主事又は指定確認検査機関の仮使用認定（規則第4条の16第2項、平成27年国土交通省告示第247号第2）

仮使用認定申請書（規則様式第34号）の正本及び副本に、それぞれ、建築確認に要した図書及び書類^{※1}並びに下の表の図書及び書類を添付する。また、建築主事の仮使用認定にあつては、消防部局用控えとして仮使用認定申請書、図書及び書類の写しを提出する。

図書の種類	図書の種類明示すべき事項
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途、新築又は避難施設等に関する工事に係る建築物又は建築物の部分及び仮使用の部分
	仮使用の部分の各室から建築物の敷地外に通ずる通路
	仮使用の部分以外の部分の各室から建築物の敷地外に通ずる通路
	第1第3項第2号イ又はロの規定による区画（以下「仮使用区画」という。）の位置及び面積
	仮使用区画に用いる壁の構造
	仮使用区画に設ける防火設備の位置及び種別
	仮使用区画を貫通する風道の配置

	仮使用区画を貫通する風道に設ける防火設備の位置及び種別
	給水管、配電管その他の管と仮使用区画との隙間を埋める材料の種別
二面以上の断面図	仮使用区画に用いる床の構造
	令第112条第11項に規定する外壁の位置及び構造
	仮使用区画を貫通する風道に設ける防火設備の位置及び種別
	給水管、配電管その他の管と仮使用区画との隙間を埋める材料の種別
耐火構造等の構造詳細図	仮使用区画に用いる床及び壁の断面の構造、材料の種別及び寸法
	仮使用区画に設ける防火設備の構造、材料の種別及び寸法
配置図	縮尺、方位、工作物の位置及び仮使用の部分
	敷地境界線及び敷地内における建築物の位置
	敷地の接する道路の位置及び幅員
	仮使用の部分の各室から建築物の敷地外に通ずる通路
	仮使用の部分以外の部分の各室から建築物の敷地外に通ずる通路
	建築物の敷地のうち工事関係者が継続的に使用する部分
安全計画書 ^{※2}	工事中において安全上、防火上又は避難上講ずる措置の概要
その他法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める基準に適合することの確認に必要な図書	法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める基準に適合することの確認に必要な事項

- ※1 直前の確認を受けた建築主事又は指定確認検査機関に対して申請を行う場合においては、当該建築主事又は指定確認検査機関が提出を求める場合に限る。
- ※2 令第147条の2に規定する建築物（法第90条の3の規定により安全上の措置等に関する計画届を提出しなければならない建築物）に係る仮使用をする場合は、この安全計画書に代えて規則第11条の2第1項の表に掲げる工事計画書及び安全計画書を添付する

仮使用認定に関する技術的助言等（平成 27 年 5 月 27 日以降）

- ・ 建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）（抄）
平成27年国住指第555号、国住街第39号
- ・ 建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）（抄）
平成27年国住指第558号、国住街第40号
- ・ 仮使用認定制度における指定確認検査機関と消防部局との連携等について
平成27年国住指第788号
- ・ 「建築基準法における運用改善に関する要望」（平成30年 3 月 29 日）
 1. 仮使用認定基準の解釈の合理化について に対する回答
平成30年 9 月 7 日

通達／通知／技術的助言

平成27年国住指第555号、国住街第39号

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）（抄）

平成27年 5月27日 国住指第555号、国住街第39号
国土交通省住宅局長から各都道府県建知事宛

建築基準法の一部を改正する法律（平成26年法律第54号。以下「改正法」という。）については平成26年6月4日に公布され、エレベーターの昇降路の部分の床面積の容積率不算入（平成26年7月1日施行）及び定期調査・検査報告制度（公布日から2年以内において政令で定める日から施行）に係る部分を除き、平成27年6月1日から施行されることとなった。

また、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成27年政令第11号）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（平成27年国土交通省令第5号）及び関連する告示についても、平成27年6月1日から施行されることとなった。

ついては、今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）、建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令（平成11年建設省令第13号。以下「機関省令」という。）等の運用について、下記のとおり通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁並びに貴職指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関に対しても、この旨周知方お願いする。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

記

第1 （略）

第2 指定確認検査機関等による仮使用認定制度の創設（法第7条の6及び第18条関係）

指定確認検査機関又は建築主事が、安全上、防火上及び避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準（以下「仮使用認定基準」という。）に適合することを認めたときは、完了検査を受ける前であっても建築物を仮使用できることとした（法第7条の6第1項第2号）。

増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事で避難施設等に関する工事を含むものについては、国土交通大臣が定めるものを除き、特定行政庁に申請しなければならないことに留意されたい（施行規則第4条の16第3項）。

また、指定確認検査機関が仮使用を認めたときは、仮使用認定報告書を特定行政庁に提出しなければならないこととし、特定行政庁は、当該建築物が仮使用認定基準に適合しないと認めるときは、建築主及び指定確認検査機関にその旨を通知し、当該認定を失効させることとした（法第7条の6第3項及び第4項）。

第3～第8 （略）

通達／通知／技術的助言

平成27年国住指第558号、国住街第40号

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）（抄）

平成27年 5月27日 国住指第558号、国住街第40号
国土交通省住宅局建築指導課長、市街地建築課長から各都道府県建築行政主務部長宛

建築基準法の一部を改正する法律（平成26年法律第54号。平成27年6月1日から施行される部分に限る。以下「改正法」という。）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成27年政令第11号）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（平成27年国土交通省令第5号）及び関連する告示の施行については、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」により住宅局長から都道府県知事あて通知されたところであるが、今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「規則」という。）、建築基準法に基づく指定建築基準適合判定資格者検定機関等に関する省令（平成11年建設省令第13号。以下「機関省令」という。）等の運用に係る細目及び運用方針は下記のとおりであるので、通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁並びに貴都道府県知事指定の指定確認検査機関及び指定構造計算適合性判定機関に対しても、この旨周知方お願いする。

なお、国土交通大臣又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

第1 （略）

第2 指定確認検査機関等による仮使用認定制度の創設（法第7条の6及び第18条関係）

(1) 仮使用の部分の追加の認定について

従来、仮使用承認後に仮使用の部分を追加する場合にあっては、「工事中の建築物の安全確保について（通達）」（昭和53年11月7日付け建設省住指発第805号）の様式1（仮使用部分追加申請書）及び様式2（仮使用部分追加通知書）により、追加する仮使用の部分のみについて書類の提出を求め、既に仮使用承認を受けた部分を含めた仮使用の部分全体の承認を行っていた。今般、改正法により指定確認検査機関等に対して仮使用認定を申請することができるようになったため、仮使用の部分を追加する場合にあっては、直前の仮使用認定の申請先と異なる者に対し、申請することが可能となった。このため、仮使用の部分を追加する場合にあっては、規則別記第33号様式又は第34号様式により、追加する仮使用の部分も含めた仮使用の部分全体を改めて申請することとし、当該通達の様式1及び様式2は廃止することとする。

なお、従来どおり、既に仮使用している部分の仮使用認定を行った同一の主体に対し、再度仮使用認定の申請を行う場合にあっては、変更がない図書については、再度提出することを要しないこととする。

(2) 安全計画書の様式等について

規則第4条の16第1項の規定に基づき、特定行政庁の仮使用認定を受けようとする者が提出する安全計画書の様式は別紙3とし、同条第2項の規定に基づき、建築主事又は指定確認検査機関の仮使用認定を受けようとする者が提出する安全計画書の様式は別紙4とする。別紙4の「工事により機能の確保に支障が生じる避難施設等の有無」において、「有」のチェックボックスにチ

ェックが入っている場合には、指定確認検査機関又は建築主事は仮使用認定の申請を受理しないよう留意するとともに、別紙4を活用することにより、工事により機能の確保に支障が生じる避難施設等がないことを確認した上で仮使用認定を申請するよう申請者に対して適切に指導されたい。

また、法第90条の3の規定に基づき、建築主は、あらかじめ、同条に規定する工事の施工中における建築物の安全上、防火上又は避難上の措置に関する計画（安全上の措置等に関する計画）を特定行政庁に届け出なければならないところ、当該届出書に添える、規則第11条の2第1項の表に掲げる工事計画書及び安全計画書の様式は別紙5とする。

この際、指定確認検査機関の仮使用認定を受けた場合、規則第11条の2第2項の規定に基づき、建築主から特定行政庁には、規則別記第69号様式のみが提出されることとなるが、特定行政庁は、必要に応じ法第12条第5項の規定に基づき、建築主等に対して工事の計画、施工の状況に関して必要な報告等を求めるとともに、法第90条の2の規定に基づき、当該工事中の建築物の使用禁止、使用制限その他安全上、防火上又は避難上必要な措置を採ることを命ずるなど適確な運用を図られたい。

(3) 指定確認検査機関等による仮使用認定の基準について

指定確認検査機関等による仮使用認定の基準として、「建築基準法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める基準等を定める件」（平成27年国土交通省告示第247号）第1第3項第1号においては、工事完了前で、外構工事（敷地に係る工事）以外の工事が完了している場合の基準を規定しているところであるが、付属する門又は塀の工事が完了していない場合についても、同号に該当するものとして扱って差し支えない。

第3～第6 （略）

別紙1・2・6・7 （略）

別紙3

安全計画書				Ⅲ. 基本的な施工計画		
Ⅰ. 工事計画概要				1. 工事施工手順の概要 (概念図)		
1. 工事名称						
2. 工事場所						
3. 工事種別						
4. 建物概要	イ. 用途		ロ. 構造			
	ハ. 高さ	軒の高さ				最高の高さ
	ニ. 階数	地上	階 地下	階 塔屋	階	
	ホ. 建築面積		㎡	ヘ. 延べ面積	㎡	
5. 昇降機・建築設備又は工作物の概要				2. 工事区画の位置及び構造	別添図面に (工事区画の位置は朱線で) 表示	
Ⅱ. 仮使用認定申請部分				3. 工事工程	別添工事工程表に表示	
1. 仮使用部分	別添図面に黄緑色で表示			4. 工事用資材等の搬出入及びその管理方法		
2. 用途		3. 申請面積	概ね	㎡		
(注意)						

IV. 工事により機能の確保に支障が生じる避難施設等、その他の安全施設等及びその代替措置等					
	種 類	箇 所	工事期間及び時間	代替措置の概要	管理の方法
1. 避難施設等	イ. 廊下その他の通路 ロ. 直通階段等 ハ. 地下道等 ニ. スプリンクラー設備等 ホ. 排煙設備 ヘ. 非常用の照明装置 ト. 非常用の昇降機 チ. 防火区画				
2. その他の安全施設等	イ. 消防用設備等 (1に含まれるものを除く。) ロ. 非常用の進入口 ハ. その他				

V. 出火危険防止（火災発生のおそれのあるものに限る。）

	種 類	集積又は設置方法	管理の方法
1. 火気使用			
2. 危 険 物 等	イ. 危険物		
	ロ. 可燃性工事用資材		
3. 機 械 器 具			

Ⅴ. 防火管理体制	1. 火災予防対策	イ. 工事部分の対策及び組織		2. 災害発生時の対策及び自衛消防組織	
		ロ. 使用部分の対策及び組織			
	3. 使用部分と工事部分の相互の連絡体制				
	4. 教育・訓練の実施状況				

別紙4

安全計画書				Ⅲ. 基本的な施工計画		
Ⅰ. 工事計画概要				1. 工事施工手順の概要 (概念図)		
1. 工事名称						
2. 工事場所						
3. 工事種別						
4. 建物概要	イ. 用途		ロ. 構造			
	ハ. 高さ	軒の高さ				最高の高さ
	ニ. 階数	地上	階 地下	階 塔屋	階	
	ホ. 建築面積		㎡	ヘ. 延べ面積	㎡	
5. 昇降機・建築設備又は工作物の概要				2. 工事区画の位置及び構造	別添図面に (工事区画の位置は朱線で) 表示	
Ⅱ. 仮使用認定申請部分				3. 工事工程	別添工事工程表に表示	
1. 仮使用部分	別添図面に黄緑色で表示			4. 工事用資材等の搬出入及びその管理方法		
2. 用途		3. 申請面積	概ね	㎡		
(注意)						

IV. 工事により機能の確保に支障が生じる避難施設等の有無

	種 類	工事により機能の確保に支障が生じる避難施設等の有無	
避難施設等	イ. 廊下その他の通路	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>
	ロ. 直通階段等	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>
	ハ. 地下道等	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>
	ニ. スプリンクラー設備等	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>
	ホ. 排煙設備	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>
	ヘ. 非常用の照明装置	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>
	ト. 非常用の昇降機	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>
	チ. 防火区画	有 <input type="checkbox"/>	無 <input type="checkbox"/>

別紙5

安全計画書（工事計画書）				Ⅲ. 基本的な施工計画		
Ⅰ. 工事計画概要				1. 工事施工手順の概要（概念図）		
1. 工事名称						
2. 工事場所						
3. 工事種別						
4. 建物概要	イ. 用途		ロ. 構造			
	ハ. 高さ	軒の高さ				最高の高さ
	ニ. 階数	地上	階 地下	階 塔屋	階	
	ホ. 建築面積		㎡	ヘ. 延べ面積	㎡	
5. 昇降機・建築設備又は工作物の概要				2. 工事区画の位置及び構造	別添図面に（工事区画の位置は朱線で）表示	
Ⅱ. 仮使用認定申請部分				3. 工事工程	別添工事工程表に表示	
1. 仮使用部分	別添図面に黄緑色で表示			4. 工事用資材等の搬出入及びその管理方法		
2. 用途	()	3. 申請面積	概ね	㎡		
			(㎡)		
(注意)						

IV. 工事により機能の確保に支障が生じる避難施設等、その他の安全施設等及びその代替措置等					
	種類	箇所	工事期間及び時間	代替措置の概要	管理の方法
1. 避難施設等	イ. 廊下その他の通路 ロ. 直通階段等 ハ. 地下道等 ニ. スプリンクラー設備等 ホ. 排煙設備 ヘ. 非常用の照明装置 ト. 非常用の昇降機 チ. 防火区画				
2. その他の安全施設等	イ. 消防用設備等 (1に含まれるものを除く。) ロ. 非常用の進入口 ハ. その他				

V. 出火危険防止（火災発生のおそれのあるものに限る。）

	種 類	数 量	使用、設置場所	使用、持込み期間及び時間	集積又は設置方法	管理の方法
1. 火気使用						
2. 危 険 物 等	イ. 危険物					
	ロ. 可燃性工事用資材					
3. 機 械 器 具						

Ⅴ. 防火管理体制	1. 火災予防対策	イ. 工事部分の対策及び組織		2. 災害発生時の対策及び自衛消防組織	
		ロ. 使用部分の対策及び組織			
	3. 使用部分と工事部分の相互の連絡体制				
	4. 教育・訓練の実施状況				

通達／通知／技術的助言

平成27年国住指第788号

仮使用認定制度における指定確認検査機関と消防部局との連携等について

平成27年5月27日 国住指第788号
国土交通省住宅局建築指導課長から各都道府県建築行政主務部長宛

建築基準法の一部を改正する法律（平成26年法律第54号。平成27年6月1日から施行する部分に限る。）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成27年政令第11号）、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（平成27年国土交通省令第5号）及び関係告示の施行については、本日付け「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について」（技術的助言）により住宅局長から都道府県知事あて通知されたところであり、併せて、同文書名で建築指導課長、市街地建築課長から運用に当たっての留意点等を通知しているところである。

両通知において、改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条の6の規定に基づく仮使用認定制度に関する運用等を示しているが、仮使用認定における指定確認検査機関と消防部局との連携等について、下記のとおり通知する。貴都道府県におかれては、貴管内の特定行政庁及び都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方願いする。

なお、消防庁から別添のとおり所管部局あてに通知されているので、念のため申し添える。

記

1. 指定確認検査機関による仮使用認定について

指定確認検査機関による仮使用認定においては、消防法（昭和23年法律第186号）第17条等の規定を含む建築基準関係規定への適合性について指定確認検査機関において自ら確認する必要があるため留意すること。

このため、建築基準関係規定への適合性の確認等仮使用認定に係る事務を行うに当たって、消防機関との連携方法について、必要に応じて、消防機関に相談等を行い、相互に確認しておくことが望ましい。

また、指定確認検査機関による仮使用認定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、仮使用の部分の規模等に応じて消防法第17条の3の2の規定に基づく消防用設備等の検査等を受ける必要があるため、指定確認検査機関は申請者に対し、その検査等の実施状況を確認し、実施されていない場合は必要な手続きについて情報提供することが望ましい。

これまで特定行政庁による仮使用承認では、特定行政庁に提出した安全計画書を消防部局に提出する消防計画に代替できる運用が行われてきた。一方、指定確認検査機関に提出する安全計画書は、消防計画と比較して防火管理体制等の内容が不足するため、消防部局に提出する消防計画に代替できないことに注意が必要である。このため、指定確認検査機関は申請者に対し、消防計画の消防部局への提出状況を確認し、提出されていない場合は必要な手続きについて情報提供することが望ましい。

2. 特定行政庁による仮使用認定について

これまで特定行政庁による仮使用承認の運用については、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（昭和52年10月28日付建設省住指第771号）」で通知されているところであるが、今回の改正によって、その運用に変更はない。

「建築基準法における運用改善に関する要望」（平成30年3月29日）

1. 仮使用認定基準の解釈の合理化について に対する回答

平成30年9月7日

国土交通省住宅局建築指導課（から日本建築行政会議基準総則部会部会長長宛）

工事中の建築物の仮使用について、建築主事及び指定確認検査機関（以下「指定確認検査機関等」という。）は、建築基準法第7条の6第1項第2号の規定に基づき、国土交通大臣の定める基準に適合していることを認めた場合において、仮使用認定が可能となっており、「建築基準法第7条の6第1項第2号の国土交通大臣が定める基準等を定める件」（平成27年2月23日国土交通省告示第247号）（以下、「基準告示」という。）において、その基準が具体的に定められているところである。

新築等の工事が完了していない場合における指定確認検査機関等による建築物の仮使用認定の基準の1つとして、基準告示第1第3項第1号ハにおいては、仮使用の部分の各室から当該建築物の敷地外に通ずる通路と、仮使用の部分以外の部分から当該建築物の敷地外に通ずる通路又は当該建築物の敷地のうち工事関係者が継続的に使用する部分が重複しないことを求めているが、仮使用部分の各室から当該建築物の敷地外に通ずる通路と当該建築物の敷地のうち工事関係者が継続的に使用する部分が物理的に重なっている場合、当該重複部分について、工事関係者とそれ以外の者が同時に使用しないことが、仮使用認定申請時の図面に明記されている場合においては、仮使用の部分の各室から当該建築物の敷地外に通ずる通路と当該建築物の敷地のうち工事関係者が継続的に使用する部分の重複がないものとみなす。

■ 近畿建築行政会議構造等審査取扱要領

近畿建築行政会議構造等審査取扱要領

近畿建築行政会議
平成14年12月2日制定
平成19年6月1日改正

次の各項のいずれかに該当するもので、建築基準法第77条の56の規定により指定を受けた指定性能評価機関において、建築基準法施行令(以下「令」という)第3章の規定に適合することについて任意の技術評定を受けたものは、建築基準法第20条の規定に基づき安全性を確認されたものとして取扱う。ただし、法第20条第1項第1号に掲げる構造方法としたものは除く。

- 1 特殊な構造方法、材料、構造計算による工作物。
- 2 次の各号のいずれかに該当する工作物。
 - 一 令第138条第1項第2号に掲げるもので高さが50mを超え60m以下のもの。
 - 二 令第138条第1項第5号に掲げるもので高さが10mを超えるもの。
- 3 その他建築主事が任意の技術評定を受けることが適当と認める建築物及び工作物。

【解説】

建築主事が構造上の安全性を判断することが困難な建築物について、指定性能評価機関の任意の技術評定を活用することで、安全性を確認することとしている。

第1項の「特殊な構造方法、材料、構造計算」は、関係学会や協会等の規準や指針等において、適用範囲外のものや設計方法が明確でないもの等、次のものが考えられる。

1. 特殊な構造方法

- (1) 特殊なプレキャスト鉄筋コンクリート造
- (2) 特殊なプレストレストコンクリート造
- (3) WRC造とラーメン構法RC造の大規模な併用や柱がRC造で梁がS造など、特殊な混用構造。
- (4) 水中建築物
- (5) 吊下げ構造物

2. 特殊な材料

- (1) 設計基準強度が36N/mm²を超えるコンクリートを使用するもの。ただし、60N/mm²以下のコンクリートについては、日本建築学会「JASS 5 鉄筋コンクリート工事」19節高強度コンクリートに拠り施工する場合は除く。
- (2) D51等の太径鉄筋を使用するもの。
- (3) USD685A等の高強度鉄筋を柱又は梁の主筋として使用するもの。

3. 特殊な構造計算

- (1) 特殊な解析によるもの。
- (2) 電子計算機や計算プログラムに関して判断が困難なもの。

なお、特殊な材料を使用する場合で、建築基準法第37条第1号に適合しないものは、同条第2号に規定の大臣認定が必要になる。

第2項第2号の「令第138条第1項第2号に掲げるもの」は、ゴルフネット等が考えられる。

附則

- 1 この要領は平成15年4月1日から施行する。
- 2 この要領の施行に伴い、近畿建築行政連絡会議構造等審査取扱要領(昭和49年11月制定)は、廃止する。

附則

- 1 この要領は、平成19年6月20日から施行する。
- 2 この要領の施行に伴い、中高層建築物設計指導指針(平成14年12月2日制定)は廃止する。

■ 道路指定申請等要領

改正 令和3年4月1日

法第42条第1項第4号・令第131条の2第1項

1 指定の要件

- ・ 法第42条第1項第4号指定の場合
道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、事業認可、事業決定がなされており、かつ2年以内にその事業が執行される予定のもの
- ・ 令第131条の2第1項指定の場合(街区単位での道路斜線の適用)
土地区画整理事業を施行した地区その他これに準ずる街区の整った地区内の街区であること

2 申出書の市町の経由

- ・ 法第42条第1項第4号指定の場合
申請者(申出者)が地方公共団体であるため、市町を経由しない
- ・ 令第131条の2第1項指定の場合
市町を経由する

3 申出に要する図書及び書類

- ・ 法第42条第1項第4号指定の場合
 - 1) 県規則第13条第1項及び第2項による図書及び書類
 - 2) 申出の理由書
 - 3) 事業が認可されていることを示す図書及び書類
 - 4) 2年以内に事業が執行される予定であることを示す図書及び書類
 - 5) 道路予定地の買収状況及び建築物の撤去状況を示す図書及び書類
 - 6) 指定道路の位置を示す図書及び書類(地名地番)
- ・ 令第131条の2第1項指定の場合
 - 1) 指定申出書(県規則様式第13号を準用する。)
 - 2) 申出の理由書
 - 3) 市町の意見書
 - 4) 道路状況図(付近見取図を含む。)
 - 5) 土地区画整理事業が施行を施行した地区その他これに準ずる街区の整った地区内の街区であることを示す図書及び書類

4 指定の時期

特定行政庁が指定に際し支障がないと判断した時

第〇〇〇〇〇号
令和〇年〇月〇日

〇〇〇〇〇〇 様

〇〇〇〇〇〇長

建築基準法第42条第1項第4号の規定に基づく道路の指定について
(通知)

令和〇年〇月〇日付け指定の申出があった標記の道路について、〇〇〇〇〇〇法による事業計画のある道路で2年以内にその事業が執行される予定のものとして、建築基準法第42条第1項第4号の規定により下記の道路を指定しましたので通知します。

記

- 1 指定番号 第〇〇〇〇〇号
- 2 指定年月日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 3 位 置 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
- 4 幅員及び延長

- | | | | |
|--------|------------|----|------------|
| (1) 幅員 | 〇〇〇.〇〇メートル | 延長 | 〇〇〇.〇〇メートル |
| (2) 幅員 | 〇〇〇.〇〇メートル | 延長 | 〇〇〇.〇〇メートル |
| (3) 幅員 | 〇〇〇.〇〇メートル | 延長 | 〇〇〇.〇〇メートル |
| (4) 幅員 | 〇〇〇.〇〇メートル | 延長 | 〇〇〇.〇〇メートル |

法第42条第1項第5号

1 申請の時期

法第42条第1項第5号に規定する道（以下「指定道路」という。）に係る築造計画の設計が完了し、かつ、指定道に関する築造工事（宅地の造成を含む。）に着手するまでの間

2 市町の経由

市町を経由する

3 申請に要する図書及び書類

1) 規則第9条に規定する図面等

- ・申請書(正) (副) (県規則様式第14号)
- ・付近見取図、地籍図 (いずれも県規則様式第15号でよい。)

2) 県規則第14条第1項第2号に掲げる図書

- ・道路となる土地及びその土地にある建築物又は工作物に関する登記事項証明書(原則として、着工指示日から起算して3箇月以内のもの)

3) その他知事が特に必要と認める図書

- ・承諾書により承諾をした経緯を示す図書(承諾をした者の連絡先(電話番号、電子メールアドレス等)を記載したものに限る。)
- ・承諾書により承諾をした者に係る印鑑証明書(原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの)又はその写し
- ・道路となる土地の所有者又はその土地若しくはその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者以外の者が道路の管理者となる者である場合にあっては、道路の管理者となる者であることを証する書面(道路の維持管理契約書の写し等)
- ・代理人による申請にあっては、委任状又はその写し
- ・公有水面等が指定道路に含まれる場合にあっては、その使用許可書等の写し
- ・県規則様式第15号により作成した図書の写し

4 申請書等の記載上の注意

1) 申請書(県規則様式第14号)

- ① 地域・地区は都市計画法による用途地域等を記入
- ② 団地面積は、指定道路面積及び指定道路に係る一団の土地の面積を記入
- ③ 指定道路の延長は、幅員別に記入(県規則様式第15号も同じ。)

2) 承諾書及び図面(県規則様式第15号)

承諾書の「権利の種類」欄は、土地及びその土地内の建築物又は工作物について該当する権利(所有権、借地権等)をそれぞれ記入

また、図面には①から④までを記載し、方位は一致させる

① 付近見取図

方位、目標となる地物、街区及び既存道路等の状況を記載し、申請に係る指定道路の位置を朱書き等により明確にする

② 字限図

図面に字限図を記載するとともに、それを交付をした機関等の名称、交付年月日並びにそれを転写した者の住所及び氏名を記入する

③ 道路図(道路位置図)

- ・指定道路に係る一団の土地の外周線及びその周辺の状況等を明記

- ・地番、権利の種類及び権利を有する者の氏名を記入
 - ・接続道路の種類、幅員を記入
 - ・縮尺は、原則として、1/200又は1/300とする
- ④ 標準断面図
- ・横断断面とし、縦方向に勾配がある時は、縦断断面も記入し、縮尺は、原則として、1/20又は1/30とする
 - ・排水施設構造図の縮尺は1/20又は1/30とする
 - ・指定道路又は当該道路に係る敷地に崖又は高低差のある場合は、擁壁等の断面を記載

5 その他の事項

既存の道路と通行上一体となるように計画する

6 計画及び申請における留意事項

- 1) 指定道路に係る基準は、令第144条の4及び「建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道に関する指導要綱」による
- 2) 現地調査を行い、接続道路、排水先、崖の有無を確認する
- 3) 崖のある場合は、建築基準条例第2条について十分検討する
- 4) 申請地が農地である場合は、その転用許可見込みについて検討する
- 5) 指定道路は、アスファルト舗装、コンクリート舗装等を原則とする

7 着工指示

特定行政庁は、申請に係る築造計画が支障ないと認めた場合、申請者に対して工事に着手するよう、口頭により指示をする

8 指定の時期等

申請者は、築造工事が完了したときは道路築造工事完了届(県規則様式第15号の2)を提出し、完了検査を受けなければならない(県規則第14条第2項)

特定行政庁は、完了検査をした場合において、申請に係る指定道路が基準に適合することを認めたときは、当該検査後に当該道路の位置を指定する(県規則第14条第3項)

■ 建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道に関する指導要綱

平成5年10月1日
改正 平成30年9月25日

(趣旨)

第1 この指導要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第5号の規定に基づく道の指定について、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）、建設省告示第1837号（昭和45年12月28日）及び建築確認の手続、建築基準の特例等を定める規則（昭和37年兵庫県規則第92号）に定めのあるもののほか、指定を受けようとする道（以下「指定道路」という。）に関する基準を定め、もって法の目的達成を図ろうとするものである。

(指定道路の幅員等)

第2 指定道路の幅員及び有効幅員は、第1図又は第2図によるものとし、指定道路は、有効幅員が4メートル以上であること。ただし、堅固な覆蓋を設ける側溝等は、有効幅員に含めることができる。

(転回広場)

第3 自動車の転回広場の幅及び長さは、第3図から第9図までによるものであること。
2 令第144条の4第1項第1号ホの規定により同号ハに準ずる場合で周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、延長（既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する指定道路にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。第5第1号において同じ。）が50メートル以下の袋路状道路であって、区間35メートルを超える部分に自動車の転回広場を設ける場合とする。
3 前項の袋路状道路とは、その一端のみが他の道路に接続するものをいう。

(隅切り)

第4 令第144条の4第1項第2号ただし書の規定により隅切りを設ける必要がないと認める場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。
(1) 指定道路と歩道のある幅員9メートル以上の他の道路の歩道部分との接続により生ずる角地である場合（第10図参照）
(2) 第5の規定による指定道路の交差、接続又は屈曲により生ずる角地である場合
2 令第144条の4第1項第2号ただし書の規定により周囲の状況によりやむを得ないと認める場合は、両側に隅切りを設けることが困難なときであって、建築物の敷地、用途及び規模等により通行の安全上支障のないように片側に隅切りを設ける場合とする。（第11図参照）
3 交差、接続又は屈曲により生ずる隅角が60度未満の角地に設ける隅切りは、長さ3メートル以上の底辺をもつ二等辺三角形の部分指定道路に含むものであること。（第12図参照）

(階段を含む道路)

第5 階段を含む道路であって、令第144条の4第1項第4号ただし書の規定により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、次に掲げる場合とする。（第13図参照）
(1) 延長が35メートル以下の場合
(2) 他の道路に接続する部分に奥行き1.4メートル以上の踏込を設ける場合
(3) 階段又はその踊場が次に掲げる場合

- ア 階段及びその踊場が堅固で耐久性のあるコンクリート、石等の材料で造られる場合
- イ 階段の蹴上げが15センチメートル以下、踏面が30センチメートル以上の場合
- ウ 階段の高さが3メートルを超える場合にあっては、高さ3メートル以内ごとに踏幅1.4メートル以上の踊場を設ける場合
- エ 指定道路に通ずる敷地内の通路が接する当該指定道路部分に踏幅1.4メートル以上の踊場（ウによるものを含む。）を設ける場合

（排水施設）

第6 令第144条の4第1項第5号に規定する排水に必要な側溝、街渠その他の施設（以下「排水施設」という。）は、次に掲げる構造であること。

- (1) 第1図若しくは第2図又はこれらに準ずる排水上及び耐力上支障のない構造
- (2) 溢水、滞水及び洩水のおそれのない構造
- (3) 他の排水施設に有効に接続する構造

（舗装）

第7 指定道路の路面のうち、車道部分にあっては、アスファルト舗装、コンクリート舗装等であり、その他の部分（階段の部分を除く。）にあっては、砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。

（その他）

第8 指定道路内に里道、水路等の法定外公共物等がある場合は、所定の手続を完了することにより、指定道路に含めることができる。

附 則

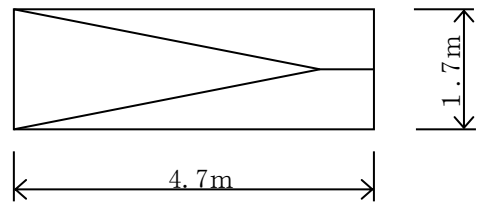
この要綱は平成5年10月1日から適用することとし、昭和46年要綱は同日付けをもって廃止する。

附 則

この要綱は、平成30年9月25日から適用する。

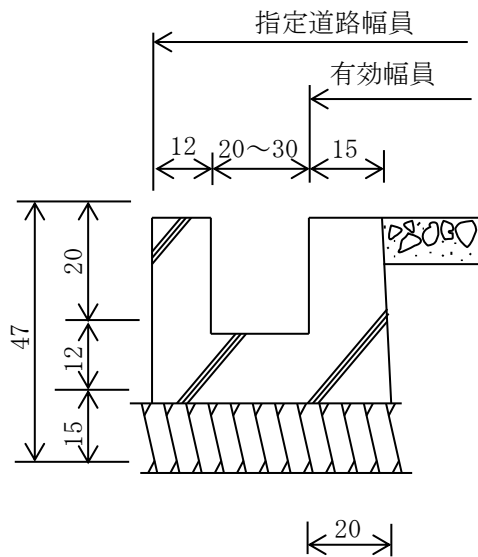
(注) 単位 第1～第2図 センチメートル
 第3～第13図 メートル

自動車の大きさ

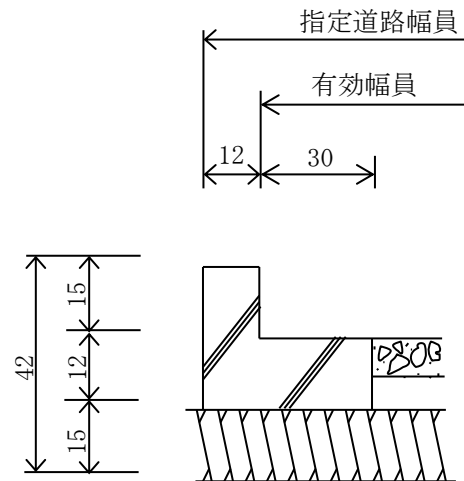


(第1図)

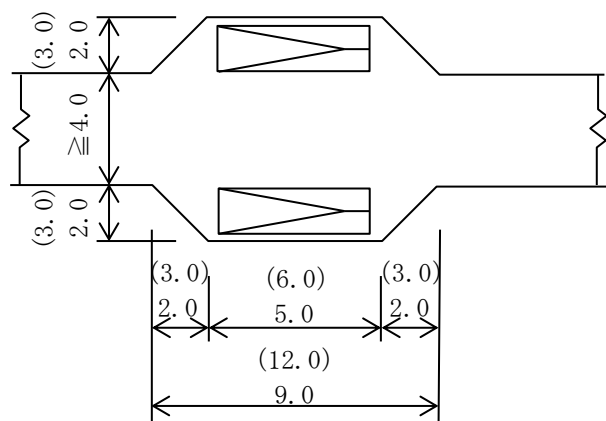
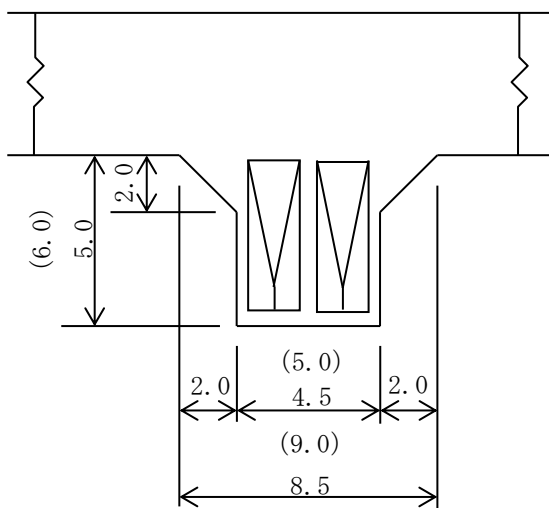
(第2図)



(第3図)

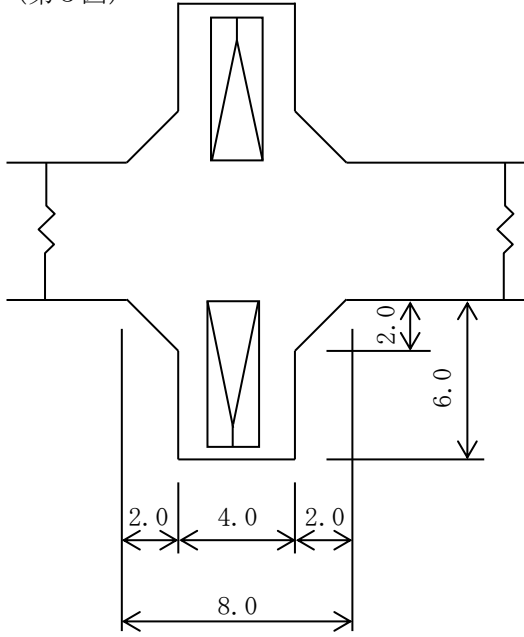


(第4図)

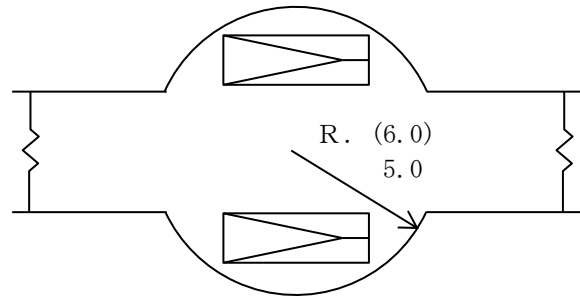


(注) 第3図から第9図までの数値は、指定道路幅員が5.0メートル以上6.0メートル未満の場合とし、4.0メートル以上5.0メートル未満の場合は () 書の数値とする。

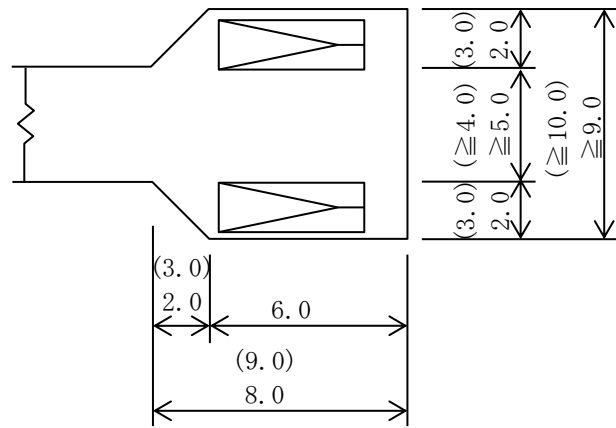
(第5图)



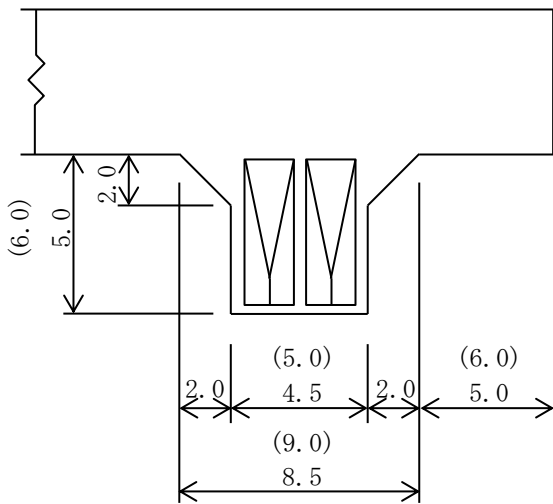
(第6图)



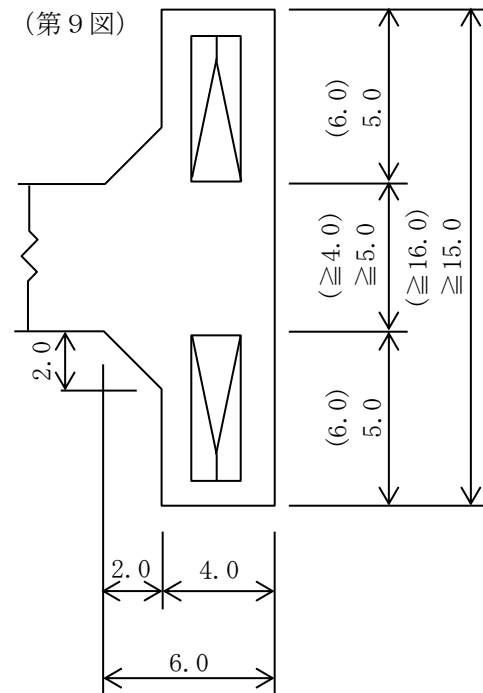
(第8图)



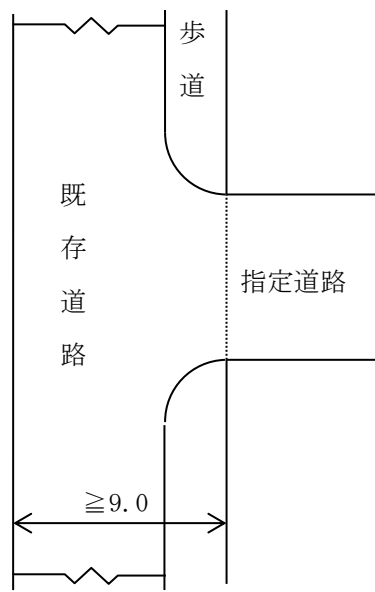
(第7图)



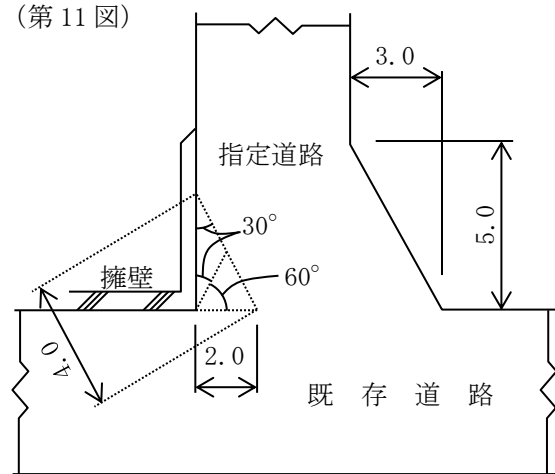
(第9图)



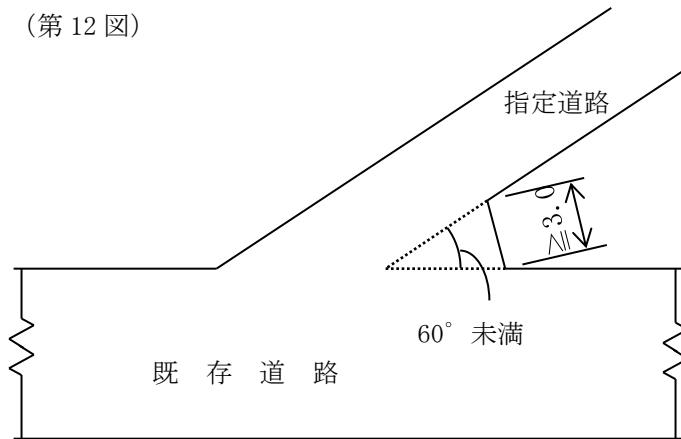
(第10図)



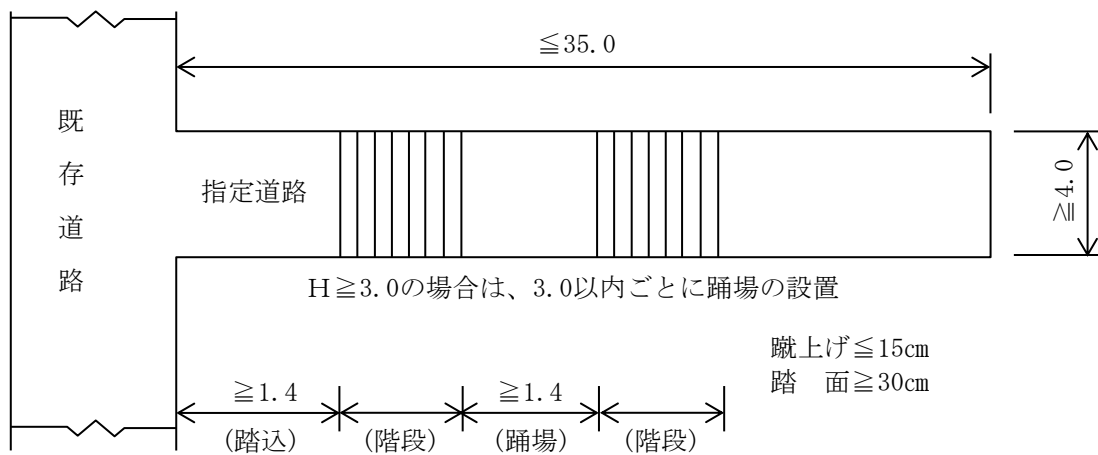
(第11図)



(第12図)



(第13図)



建築基準法第42条第1項第5号の規定に基づく道に関する指導要綱の解説

(趣旨)

第1 この指導要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第5号の規定に基づく道の指定について、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）、建設省告示第1837号（昭和45年12月28日）及び建築確認の手続、建築基準の特例等を定める規則（昭和37年兵庫県規則第92号）に定めのあるもののほか、指定を受けようとする道（以下「指定道路」という。）に関する基準を定め、もって法の目的達成を図ろうとするものである。

- 1 本指導要綱は、法第42条第1項第5号の規定に関する基準を定めたものである。
- 2 本指導要綱が適用される区域は、神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市を除く兵庫県の市町の都市計画区域若しくは準都市計画区域内又は法第68条の9第1項の規定に基づき敷地と道路との関係について地方公共団体の条例により制限が定められた区域内である。

(指定道路の幅員等)

第2 指定道路の幅員及び有効幅員は、第1図又は第2図によるものとし、指定道路は、有効幅員が4メートル以上であること。ただし、堅固な覆蓋を設ける側溝等は、有効幅員に含めることができる。

- 1 本文の基準は、指定道路の幅員及び有効幅員の取り方を明確化し、その有効幅員を4メートル以上とすることを定めたものである。
- 2 ただし書の基準以外にも、道路内に電柱、カーブミラー等の施設を設置する場合の有効幅員は、当該施設がないものとして算定することができる。
なお、この場合、当該施設は千鳥配置とすること。

(転回広場)

第3 自動車の転回広場の幅及び長さは、第3図から第9図までによるものであること。
2 令第144条の4第1項第1号ホの規定により同号ハに準ずる場合で周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、延長（既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する指定道路にあっては、当該袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。第5第1号において同じ。）が50メートル以下の袋路状道路であって、区間35メートルを超える部分に自動車の転回広場を設ける場合とする。
3 前項の袋路状道路とは、その一端のみが他の道路に接続するものをいう。

- 1 第1項の基準は、建設省告示第1837号の規定を補完し、自動車の転回広場の幅及び長さを定めたものである。
なお、この告示に規定する、小型四輪自動車のうち最大なもの長さは4.7メートル、幅は1.7メートルである。
- 2 第2項の基準は、必ずしも終端に自動車の転回広場を設ける必要はなく、「自動車

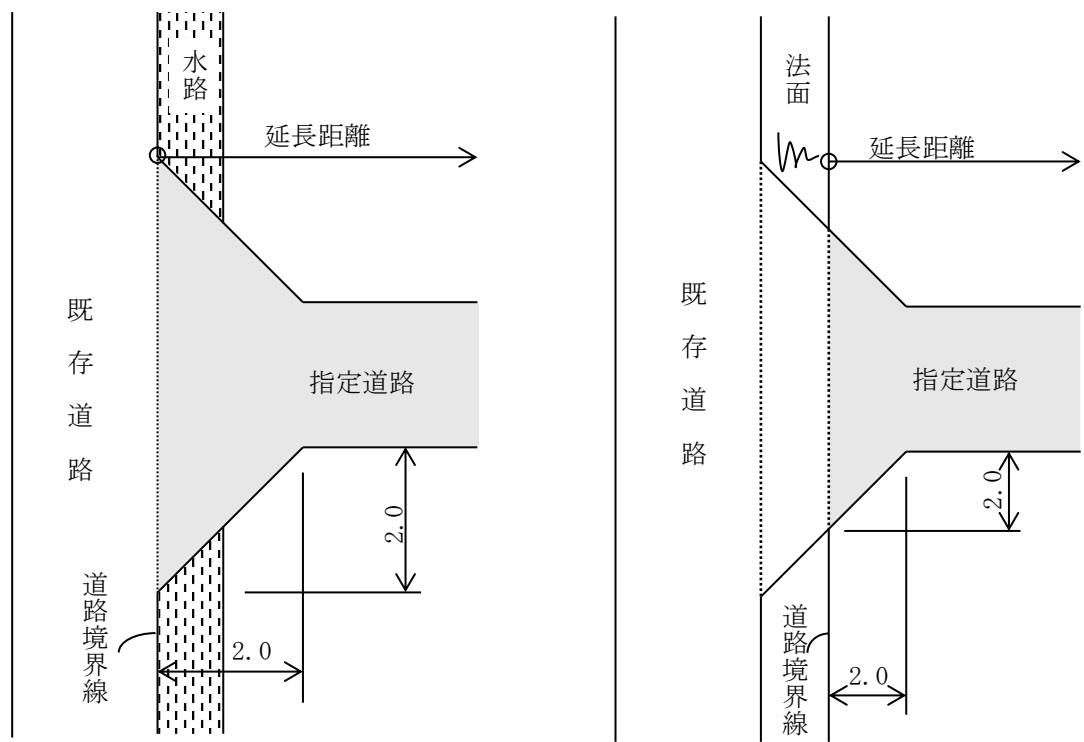
の転回広場を1箇所のみで支障なし」と定めたものである。

令第144条の4第1項第1号ハに規定する区間の算定については、他の道路との接続点又は自動車の転回広場の中心点を起算点とする（昭和46年住指発第44号）。

延長は、接続する他の道路の境界線との接続点から当該指定道路の終端点までの距離とし、また、隅切りは、当該指定道路に応じたものとする（図解参照）。

なお、第2項の基準に適合しないこととなる場合、既存の第2項の基準による指定道路の延長を増加させることはできない。

図 解



(隅切り)

第4 令第144条の4第1項第2号ただし書の規定により隅切りを設ける必要がないと認める場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とする。

(1) 指定道路と歩道のある幅員9メートル以上の他の道路の歩道部分との接続により生ずる角地である場合（第10図参照）

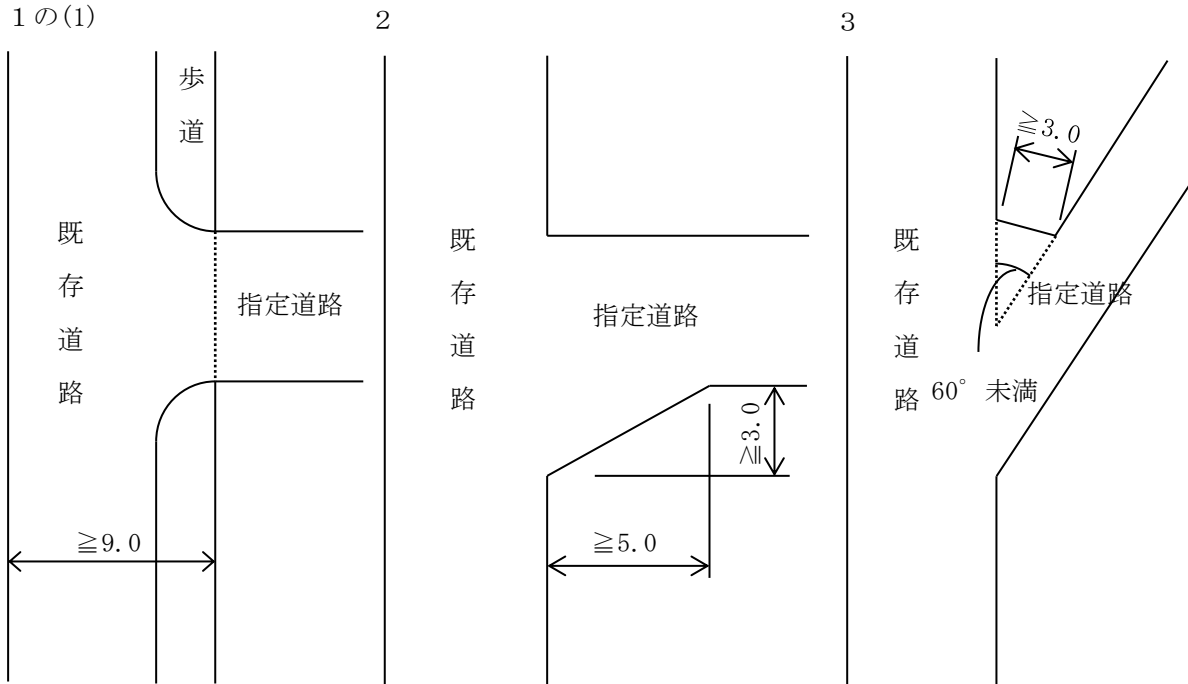
(2) 第5の規定による指定道路の交差、接続又は屈曲により生ずる角地である場合

2 令第144条の4第1項第2号ただし書の規定により周囲の状況によりやむを得ないと認める場合は、両側に隅切りを設けることが困難なときであって、建築物の敷地、用途及び規模等により通行の安全上支障のないように片側に隅切りを設ける場合とする。（第11図参照）

3 交差、接続又は屈曲により生ずる隅角が60度未満の角地に設ける隅切りは、長さ3メートル以上の底辺をもつ二等辺三角形の部分を指定道路に含むものであること。（第12図参照）

- 1 本基準は、令第144条の4第1項第2号ただし書の規定により周囲の状況によりやむを得ないと認め、又はその必要がないと認めるもの等である。

図 解



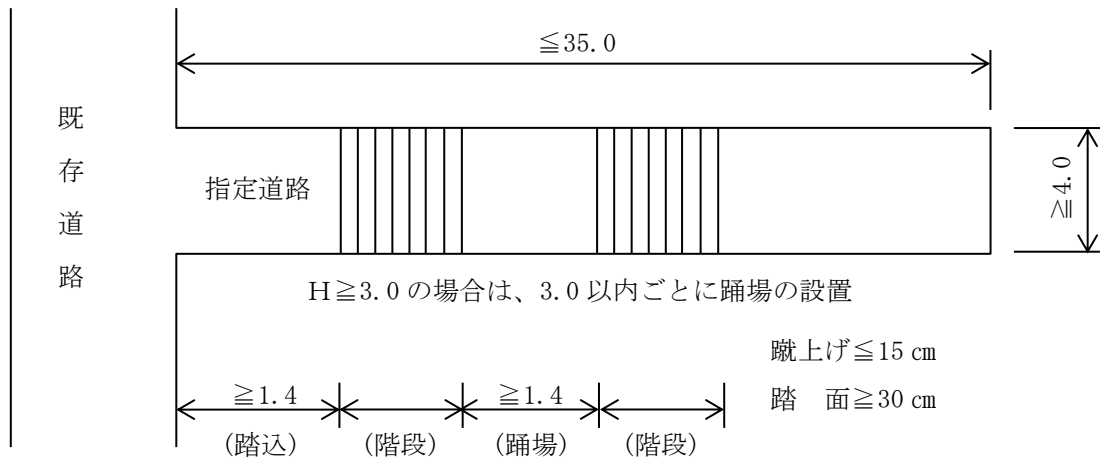
(階段を含む道路)

第5 階段を含む道路であって、令第144条の4第1項第4号ただし書の規定により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、次に掲げる場合とする。(第13図参照)

- (1) 延長が35メートル以下の場合
- (2) 他の道路に接続する部分に奥行き1.4メートル以上の踏込を設ける場合
- (3) 階段又はその踊場が次に掲げる場合
 - ア 階段及びその踊場が堅固で耐久性のあるコンクリート、石等の材料で造られる場合
 - イ 階段の蹴上げが15センチメートル以下、踏面が30センチメートル以上の場合
 - ウ 階段の高さが3メートルを超える場合にあっては、高さ3メートル以内ごとに踏幅1.4メートル以上の踊場を設ける場合
 - エ 指定道路に通ずる敷地内の通路が接する当該指定道路部分に踏幅1.4メートル以上の踊場(ウによるものを含む。)を設ける場合

- 1 本基準は、令第144条の4第1項第4号ただし書の規定により周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合を定めたものである。

図 解



(排水施設)

第6 令第144条の4第1項第5号に規定する排水に必要な側溝、街渠その他の施設（以下「排水施設」という。）は、次に掲げる構造であること。

- (1) 第1図若しくは第2図又はこれらに準ずる排水上及び耐力上支障のない構造
- (2) 溢水、滞水及び洩水のおそれのない構造
- (3) 他の排水施設に有効に接続する構造

- 1 本基準は、令第144条の4第1項第5号に規定する排水施設の基準を定めたものである。
- 2 排水施設は、現場打コンクリート造を標準とし、コンクリート製二次製品も認めるものである。
 なお、地下埋設の排水施設で、コンクリート巻等により補強されたものは、コンクリート製以外とすることができる。

(舗装)

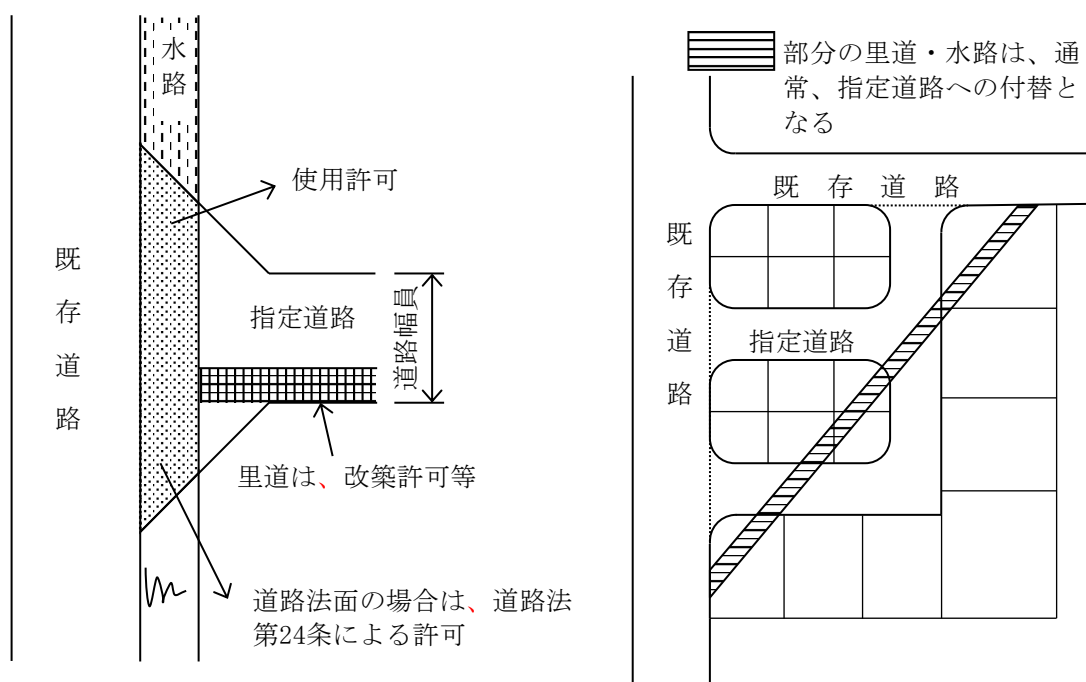
第7 指定道路の路面のうち、車道部分にあつては、アスファルト舗装、コンクリート舗装等であり、その他の部分（階段の部分を除く。）にあつては、砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること。

- 1 本基準は、令第144条の4第1項第4号の規定を補完するものである。

(その他)

第8 指定道路内に里道、水路等の法定外公共物等がある場合は、所定の手続を完了することにより、指定道路に含めることができる。

- 1 本基準は、指定道路内に里道、水路等の法定外公共物等がある場合における基準を定めたものである。
- 2 法定外公共物等の処理手続としては、改築許可、付替許可、使用許可、用途廃止等があり、財産管理者との協議成立をもって指定道路に含めることができるものとする。
なお、この場合、各許可等の写しを申請書に添付し、図面（県規則様式第15号）には許可等の番号及びその年月日を記載すること。



附則（平成5年10月1日）

附 則

この要綱は平成5年10月1日から適用することとし、昭和46年要綱は同日付けをもって廃止する。

附則（平成30年9月25日）

附 則

この要綱は、平成30年9月25日から適用する。

■ 建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準

建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準

(接道規制の適用除外に係る認定基準)

令和5年12月13日

第1 適用の範囲

この認定基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、同条第2項第1号の規定に該当するものについて、適用する。

第2 認定基準

(敷地と道との関係)

1 建築物の敷地は、次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接すること。

- (1) 農道その他これに類する公共の用に供する道
- (2) 現に建築物が沿って立っている道であって、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道又はその道の部分（建築物の基準）

2 建築物は、次に掲げる基準に適合すること。

(1) 建築物の規模は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が500平方メートル以内であること。

(2) 建築物は、次のア又はイに掲げるものであること。

ア 前項第1号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあっては、次に掲げる用途に供するもの（ウからキまでに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）以外のもの

(ア) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場

(イ) 共同住宅又は寄宿舎（いずれも耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物であって、これらの用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）

(ウ) 病院、診療所（患者を入院させるための施設を有するものに限る。）、ホテル、旅館、下宿又は児童福祉施設等

(エ) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場

(オ) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場又は公衆浴場

(カ) 倉庫

(キ) 工場（自動車修理工場を除く。）

(ク) 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。）

(ケ) 長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものを除く。）

イ 前項第2号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあっては、一戸建ての住宅、長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものに限る。）又は兼用住宅（法別表第2（イ）

項第2号に規定する住宅をいう。)の用途に供するもの

- (3) 附属する建築物又は建築物の部分を有する前号イに掲げる建築物にあつては、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること。
 - (4) 容積率及び建築物の各部分の高さが、前項各号に掲げる道を前面道路とみなした場合の法第52条第2項並びに法第56条第1項第1号及びこれに関する部分の規定に適合すること。
(道の関係権利者の承諾書)
- 3 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道が第1項第2号に掲げるものである場合にあっては、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについての、次の各号に掲げる者の承諾書が当該認定申請書に添えられていること。
- (1) 道の敷地となる土地の所有者
 - (2) 道の敷地となる土地に関して権利を有する者
 - (3) 道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者

附 則

この認定基準は、平成30年9月25日から適用する。

附 則

この認定基準は、令和5年12月13日から適用する。

建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準の解説等
(接道規制の適用除外に係る認定基準の解説等)

平成30年9月25日
改訂 令和元年6月25日
改訂 令和3年4月1日
改定 令和5年12月13日

■ 関係規定

建築基準法（抄）

(敷地等と道路との関係)

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第12条の11の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

建築基準法施行規則（抄）

(敷地と道路との関係の特例の基準)

第10条の3 法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める道の基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

- 一 農道その他これに類する公共の用に供する道であること。
- 二 令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。

2 令第144条の4第2項及び第3項の規定は、前項第2号に掲げる基準について準用する。

3 法第43条第2項第1号の国土交通省令で定める建築物（その用途又は規模の特殊性により同条第3項の条例で制限が付加されているものを除く。）の用途及び規模に関する基準は、次のとおりとする。

- 一 次のイ及びロに掲げる道の区分に応じ、当該イ及びロに掲げる用途であること。
 - イ 第1項第1号に規定する道 法別表第1(イ)欄(一)項に掲げる用途以外の用途
 - ロ 第1項第2号に規定する道 一戸建ての住宅、長屋又は法別表第2(イ)項第2号に掲げる用途
- 二 延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合にあつては、その延べ面積の合計）が500平方メートル以内であること。

(認定申請書及び認定通知書の様式)

第10条の4の2 法第43条第2項第1号、法第44条第1項第3号、法第55条第2項、法第57条第1項、法第68条第5項、法第68条の3第1項から第3項まで若しくは第7項、法第68条の4、法第68条の5の2、法第68条の5の5第1項若しくは第2項、法第68条の5の6、法第86条の6第2

項、令第131条の2第2項若しくは第3項又は令第137条の16第2号の規定（以下この条において「認定関係規定」という。）による認定を申請しようとする者は、別記第48号様式による申請書の正本及び副本に、それぞれ、特定行政庁が規則で定める図書又は書面を添えて、特定行政庁に提出するものとする。

2 法第43条第2項第1号の規定による認定の申請をしようとする場合（当該認定に係る道が第10条の3第1項第1号に掲げる基準に適合する場合を除く。）においては、前項に定めるもののほか、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについての、当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者並びに当該道を同条第1項第2号及び同条第2項において準用する令第144条の4第2項に規定する基準に適合するように管理する者の承諾書を申請書に添えるものとする。

3 特定行政庁は、認定関係規定による認定をしたときは、別記第49号様式による通知書に、第1項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

4 特定行政庁は、認定関係規定による認定をしないときは、別記第49号の2様式による通知書に、第1項の申請書の副本及びその添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

技術的助言（抄）

平成30年9月21日付け国住指第2074号、国住街第187号
国土交通省住宅局長から
各都道府県知事宛

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）（抄）

第2 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（法第43条第2項関係）

接道規制に係る改正前の法第43条第1項の規定に基づく許可の実績が一定程度蓄積していること等を踏まえ、これまで同項の規定に基づき建築審査会の同意を得て許可の対象としていたもののうち、一定の要件を満たすものについては、手続を合理化し、認定の対象とすることとした。

平成30年9月21日付け国住指第2075号、国住街第188号
国土交通省住宅局建築指導課長・市街地建築課長から
各都道府県建築行政主務部長宛

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）（抄）

第2 接道規制の適用除外に係る手続の合理化（法第43条第2項関係）

1 認定制度について

(1) 法上の道路との関係等

今般創設する接道規制に係る認定（第2において「認定」という。）に係る事務は、例外的に適用されるべきとしている接道規制に係る許可（第2において「許可」という。）において対象としてきたもののうち、一定の要件を満たすものについて、手続を合理化することを目的とするものである。

そのため、建築物を建築するために道を築造しようとする場合は、今後も引き続き、法第42条第1項第5号の規定に基づく位置の指定（以下「道路の位置の指定」という。）をすること等により、法上の道路とすることを原則とすること。

(2) 対象となる道

規則第10条の3第1項第1号に規定する「農道その他これに類する公共の用に供する道」は、従前より許可の対象としている「農道その他これに類する公共の用に供する道」と同様に、農道や港湾道路等が該当し、その状況から法上の道路と同等の機能を有するものについては、認定の対象として扱うことができる。

(3) 対象となる用途

規則第10条の3第3項に規定する「一戸建ての住宅」は、一戸建てのいわゆる専用住宅のことをいい、用途上不可分である附属建築物は含まれるが、事務所や店舗等の用途を兼ねている住宅は該当しない。

また、認定を受けた建築物を一戸建ての住宅以外の用途に変更する場合には、認定の要件に適合しないものとして、許可を得る必要があるので留意すること。

(4) 土地の所有者等の承諾等

令第144条の4第1項各号に掲げる基準（以下「位置指定道路の基準」という。）に適合する道に接する建築物について認定をする場合には、当該道が適正に管理されるよう、当該道の敷地となる土地の所有者等のほか、位置指定道路の基準に適合するように管理する者からも承諾を得ることとした。

また、同様の状況を勘案し、道路の位置の指定をする際にも、位置指定道路の基準に適合するように管理する者の承諾を得ることとした。

なお、法上の道路が担っている種々の機能の保持を図るとともに、接道義務を満たさない敷地の発生を防止することの観点等から、法第44条や法第45条の規定については、今後も引き続き、適切な運用を図ること。

2 許可制度について

認定制度の創設に伴い、許可については、その規定を法第43条第2項第2号に移行したところであるが、規定の内容自体は変更していないことから、その運用についてはこれまでと同様にすること。また、改正法の施行前に取得した許可については、改正法の施行後も引き続き効力を有する。

なお、改正法の施行前に許可の申請があり、施行日をまたいでその審査が行われている場合等にあつては、認定の対象となるものであつても、規則第10条の3第4項の規定で定める基準に適合し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得た場合には、許可して差し支えない。

3 河川等を介して法上の道路に接する敷地の扱いについて

法上の道路と建築物の敷地との間にある河川や水路等（公共団体等が所有又は管理するものに限る。）に橋や蓋等が設けられている部分であつて、当該部分が一般通行の用に供されている場合は、法上の道路と当該部分を合わせて規則第10条の3第1項第1号又は第4項第2号に規定する「農道その他これに類する公共の用に供する道」として扱い、認定又は許可の対象として差し支えない。

建築基準法施行規則の一部を改正する省令の施行について（技術的助言）（抄）

1 改正の概要について

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第1号に基づく認定（以下「認定」という。）に関して、同号の「利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準」として定める規則第10条の3第3項の規定を改正し、認定の対象を拡大するものである。

特定行政庁における法第43条第2項第2号に基づく許可（以下「許可」という。）の運用を踏まえ、規則第10条の3第3項第1号に定める用途の基準は、同条第1項各号に規定する道に応じ、基準を定めている。

特定行政庁が、今般の改正により認定の対象となった建築物の認定をするに当たり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断については、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率規制や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響等について、これまで行ってきた許可における判断も踏まえて行うこと。

なお、建築審査会が置かれていない限定特定行政庁の管内の建築物については、今般の対象の拡大により、これまで都道府県知事が許可をしていたものが新たに限定特定行政庁の認定の対象となることに鑑み、当該限定特定行政庁は、特定行政庁たる都道府県知事と法第43条第2項の規定に係る運用について必要な調整を行うこと。

2 認定の対象について

許可及び認定は、法第43条第1項に基づく接道規制に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを前提としている。このことから、同条第3項に基づく条例により、接道規制が強化されている場合、強化後の接道規制に適合することにより確保される市街地の環境と同等の水準が確保されていることをもって、許可及び認定がなされる必要がある。

認定制度は、許可の運用を踏まえて一定の要件を定めることにより、手続を合理化することを目的としたものである。一方で、当該条例は、特定行政庁における地域の実情に応じて接道規制の強化を図るものであり、全国一律に適用される認定の基準として、当該条例を踏まえた基準を定めることは困難である。これを踏まえ、規則第10条の3第3項柱書のとおり、法第43条第3項に基づく条例により制限が付加されている建築物について、認定の対象から除くこととしている。例えば、当該条例により、延べ面積が300平方メートル以上の共同住宅について、その敷地が道路に接する長さを4メートル以上としなければならないとされている場合、延べ面積が200平方メートルの共同住宅でその敷地が規則第10条の3第1項第1号に規定する道に接するものは認定の対象となり得るが、延べ面積が400平方メートルの共同住宅でその敷地が同号に規定する道に接するものは認定の対象にならない。

その他、法第40条に基づく条例等、法第43条第3項に基づく条例以外の条例により建築物の敷地、構造又は建築設備等に関して制限が付加されている場合においては、規則第10条の3第3項第1号及び第2号の基準に適合していれば、認定の対象となり得る。なお、認定をしたとしても、適用しないこととされるのはあくまでも法第43条第1項の規定のみであり、法第43条第3項に基づく条例以外の条例には別途適合させる必要がある。

3 許可制度について

改正規則の施行前に許可の申請があり、施行日をまたいでその審査が行われている場合等にあっては、認定の対象となるものであっても、規則第10条の3第4項の規定で定める基準に適合し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得た場合には、許可して差し支えない。

【解説等】

- 1 法第43条第2項第1号の規定による認定の制度は、敷地と道路との関係において、建築物の敷地は、道路（法第42条に規定する道路をいい、法第43条第1項各号に掲げるものを除く。以下同じ。）に2メートル以上接しなければならないとする、いわゆる「接道規制」（法第43条第1項）の適用除外の制度である。
- 2 平成30年9月25日に施行された法の一部改正により、改正前の法第43条第1項ただし書の規定による許可実績があるものについて、規則に定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものであれば、建築審査会の同意を不要とする手続の合理化が行われた。これにより、新たに法第43条第2項第1号が規定され、接道規制の適用除外に係る認定の制度が創設された。
- 3 なお、改正前の法第43条第1項ただし書の規定は、法第43条第2項第2号に移行しており、同号の規定による許可を受けた建築物についても、接道規制の適用が除外されることになる。ただし、建築物の敷地は、道路に2メートル以上接することが原則であり、法第43条第2項各号の規定による認定又は許可の制度は、あくまでも例外的に適用されるべきものである。
また、改正前の法第43条第1項ただし書（改正後の法第43条第2項第2号）の規定による許可については、従来、建築確認の際に建築主事が個別にその安全性等を審査し認めていたものを、平成10年の建築基準法改正により建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い、特定行政庁の許可を要することとされたものである。

■ 認定基準

第1 適用の範囲

この認定基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、同条第2項第1号の規定に該当するものについて、適用する。

【解説等】

- 1 この認定基準は、法第43条第1項の規定に適合しない建築物であって、建築物の敷地が幅員4メートル以上の法第43条第2項第1号に規定する基準に適合する道に2メートル以上接する同号に規定する基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについて、適用される。
- 2 また、この認定基準は、神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市を除く兵庫県の市町の都市計画区域（及び準都市計画区域）内に限り、適用される。

第2 認定基準

（敷地と道との関係）

- 1 建築物の敷地は、次の各号のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接すること。
 - (1) 農道その他これに類する公共の用に供する道
 - (2) 現に建築物が沿って立っている道であって、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道又はその道の部分

【解説等】

- 1 第1項本文に掲げる道には、道路に該当するものは含まれない（法第43条第2項第1号）。
- 2 道に2メートル以上接するとは、建築物の敷地が道に1箇所において2メートル以上連続して接するということである（図1参照）。
- 3 第1号及び第2号に掲げる道は、その両端又は一端が道路に接続されていることが必要であり、「道路」から「道に接する敷地の全ての部分」までの間において、その道の基準に適合する必要がある（図2参照）。
- 4 第1号に掲げる道（規則第10条の3第1項第1号）には、農道のほか、港湾道路、河川管理用通路などの公的管理道が該当する。
- 5 第2号に掲げる道は、現に建築物が沿って立っている道であって、法第42条第1項第5号（道路位置指定）に係る基準と同様の令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道又はその道の部分（規則第10条の3第1項第2号）である（図3参照）。

なお、令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道にあつては、法第42条第1項第5号の規定により位置の指定を受けることができることから、通常、この道の基準を適用して接道規制を除外する必要性は、認められない。

- 6 認定に係る道に里道が含まれる場合など、その一部のみ第1号に該当する場合にあっては、当該道は、第2号の基準に適合する必要がある。
- 7 第1項に定める道と敷地との間に水路（河川法による一級河川、二級河川及び準用河川の河川区域並びに下水道法による都市下水路を除く。）のある敷地においては、水路部分に蓋を設けることなどにより、安全上及び防火上支障がなく当該道に2メートル以上接するものにあっては、第1項の規定に適合する。

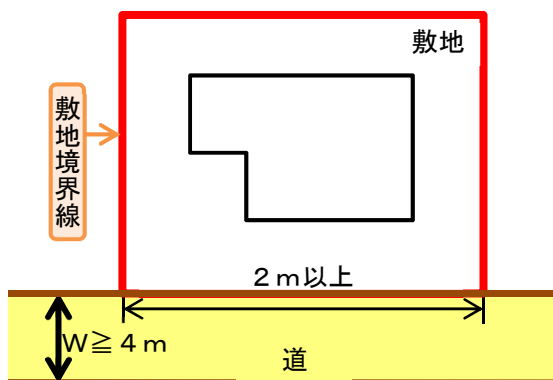


図1

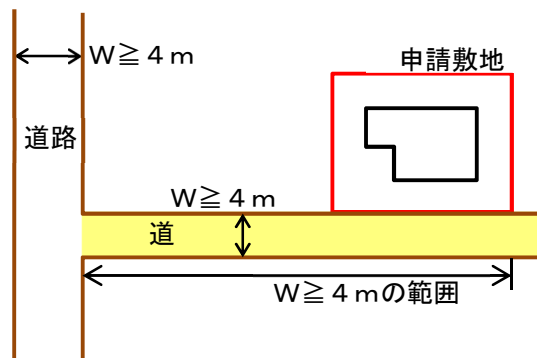


図2

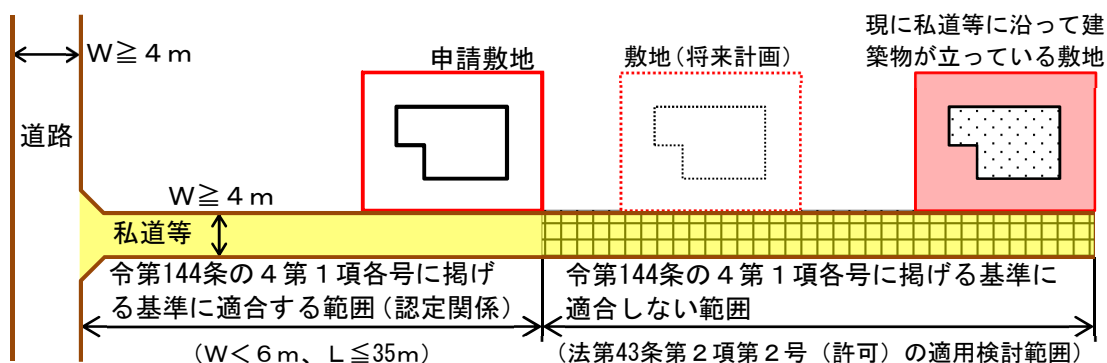


図3

(建築物の基準)

- 2 建築物は、次に掲げる基準に適合すること。
- (1) 建築物の規模は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ面積の合計。以下同じ。）が500平方メートル以内であること。
 - (2) 建築物は、次のア又はイに掲げるものであること。
 - ア 前項第1号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあっては、次に掲げる用途に供するもの（ウ）から（キ）までに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）以外のもの
 - (ア) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場
 - (イ) 共同住宅又は寄宿舎（いずれも耐火建築物、準耐火建築物又は法第27条第1項の規定に適合する特殊建築物であって、これらの用途に供する部分の床面積の合計が、それぞれ200平方メートル以内のものを除く。）

- (ウ) 病院、診療所（患者を入院させるための施設を有するものに限る。）、ホテル、旅館、下宿又は児童福祉施設等
 - (エ) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
 - (オ) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場又は公衆浴場
 - (カ) 倉庫
 - (キ) 工場（自動車修理工場を除く。）
 - (ク) 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物（これらの用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のものを除く。）
 - (ケ) 長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものを除く。）
- イ 前項第2号に掲げる道にその敷地が接する建築物にあっては、一戸建ての住宅、長屋（耐火構造建築物又は準耐火構造建築物であるものに限る。）又は兼用住宅（法別表第2（イ）項第2号に規定する住宅をいう。）の用途に供するもの
- (3) 附属する建築物又は建築物の部分に有する前号イに掲げる建築物にあっては、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること。
 - (4) 容積率及び建築物の各部分の高さが、前項各号に掲げる道を前面道路とみなした場合の法第52条第2項並びに法第56条第1項第1号及びこれに関する部分の規定に適合すること。

【解説等】

- 1 第1号に定める基準に適合する建築物の規模は、同一敷地内の第2号に定める建築物に附属する建築物又は建築物の部分の床面積を含めて算定する。
- 2 第2号アに定める建築物は、法別表第1（イ）欄（一）項に掲げる用途に供するもの並びに法第43条第3項に基づく建築基準条例（昭和46年兵庫県条例第32号。以下「県条例」という。）第4条、第16条、第23条及び第26条により制限を付加したものを除いたものである。
- 3 第2号イに定める基準に適合する兼用住宅は、住宅以外の用途を兼ねるものであり、住宅以外の用途を併せる「併用住宅」は同号の基準に適合しない。
- 4 第2号イに掲げる一戸建ての住宅、長屋又は兼用住宅は、倉庫や自動車車庫などの当該住宅に附属する建築物又は建築物の部分の床面積の合計が当該住宅の居住の用に供する部分の床面積の合計に満たないものが、第3号の基準に適合する。
- 5 第4号は、第1項に定める道を前面道路とみなした場合の、いわゆる「容積率制限」及び「道路斜線制限」に適合しなければならないことを定めている。

道を前面道路とみなした場合の道路斜線制限については、法第56条第1項第1号の規定を準用して適用し、この場合において、同条第2項から第4項まで、第6項及び第7項第1号による緩和、適用除外等の規定を準用して適用することができる。

第2第2項第1号及び第2号アに係る建築物の概要（法別表第1及び県条例関係）

法		条項		用途等	規模						
					100㎡以内	100㎡超 150㎡以内	150㎡超 200㎡以内	200㎡超 500㎡以内	500㎡超 3,000㎡以内	3,000㎡超	
法別表第1 (イ)欄 令第115条の3	(一)	4条	(1)	5条	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×
				公会堂、集会場	×	×	×	×	×	×	
	(二)	4条	(2)	16条	共同住宅、寄宿舎(耐火・準耐火建築物、法第27条第1項適合特殊建築物に限る。)	○	○	○	×	×	×
					共同住宅、寄宿舎(耐火・準耐火建築物、法第27条第1項適合特殊建築物を除く。)	×	×	×	×	×	×
					病院、診療所(入院施設有り。)、ホテル、旅館、下宿、児童福祉施設等	○	○	○	×	×	×
	(三)	(3)	学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場	○	○	○	×	×	×		
	(四)	4条	(4)	百貨店、マーケット	○	○	○	○	×	×	
				展示場、キャバレー	○	○	○	×	×	×	
				カフェー、ナイトクラブ、バー	○	○	○	○	×	×	
				ダンスホール、遊技場、公衆浴場	○	○	○	×	×	×	
				待合、料理店、飲食店	○	○	○	○	×	×	
				物品販売業(物品加工修理業を含む。)を営む店舗	○	○	○	○	×	×	
	(五)	4条	(5)	倉庫	○	○	○	×	×	×	
			(6)	自動車車庫、自動車修理工場	○	×	×	×	×	×	
	(六)	(7)	23条	映画スタジオ、テレビスタジオ	○	○	○	○	×	×	
		4条	(8)	工場(自動車修理工場を除く。)	○	○	○	×	×	×	
				大規模建築物(3,000㎡超、階数3以上)						×	
学習塾(500㎡超、3階以上)				○	○	○	○	×	×		
長屋(耐火・準耐火構造建築物に限る。)				○	○	○	○	×	×		
長屋(耐火・準耐火構造建築物を除く。)				×	×	×	×	×	×		

※○が認定対象

(道の関係権利者の承諾書)

3 法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道が第1項第2号に掲げるものである場合
にあつては、申請者その他の関係者が当該道を将来にわたって通行することについての、次の
各号に掲げる者の承諾書が当該認定申請書に添えられていること。

- (1) 道の敷地となる土地の所有者
- (2) 道の敷地となる土地に関して権利を有する者
- (3) 道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者

【解説等】

1 規則第10条の3第1項第2号に掲げる基準(道路位置指定に係る基準)に適合する道に関して
は、認定申請書に「道の敷地となる土地の所有者」、「道の敷地となる土地に関して権利を有する
者」及び「道を令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者」の承諾書
を添付する必要がある。

2 なお、当該認定に係る道が第1項第1号に定める公的管理道である場合にあつては、特定行政
庁は、この道の地目が公衆用道路であること、この道の管理者の意見書により通行することに支
障がないことなどを確認することとなる。

そのほか、特定行政庁が必要と認める場合、認定申請書に公的管理道の管理者の承諾書等の添
付を求めることがある。

附 則(平成30年9月25日)

この認定基準は、平成30年9月25日から適用する。

附 則(令和5年12月13日)

この認定基準は、令和5年12月13日から適用する。

建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定
(申請図書等及び申請の流れ関係)

- 1 認定申請書（第48号様式）の添付図書等（県規則第18条第1項第1号）
 - (1) 付近見取図
 - (2) 配置図
 - (3) 各階平面図
 - (4) 2面以上の立面図
 - (5) 断面図
 - (6) 敷地の周辺の道路その他の空地の状況を示した図面
 - (7) その他知事が必要と認める図書
 - ア 委任状又はその写し（代理者によって認定の申請を行う場合）
 - イ 申請の理由書
 - ウ 道並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さの関係を示した図面
 - エ 規則第10条の3第1項各号に規定する道の土地に関する地籍図及び登記事項証明書
 - オ 承諾書（規則第10条の3第1項第2号に規定する道に係るもの(参考様式1参照)）（規則第10条の4の2第2項関係）
 - カ 承諾書により承諾をした経緯を示す図書（承諾をした者の連絡先（電話番号、電子メールアドレス等）を記載したものに限る。）
 - キ 道が令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合することを示した図面（当該認定に係る道が規則第10条の3第1項第2号に掲げる基準に適合する場合(参考様式2参照)）
 - ク その他（敷地面積求積図、建築面積求積図、床面積求積図など）

- 2 (略)

参考様式1

承 諾 書							
次の道を将来にわたって通行することについて、承諾します。							
年 月 日							
(申請者) 様							
建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道							
道の幅員・幅員別の道の延長		幅員		延長		道の面積	
		m		m		㎡	
		m		m			
		m		m			
所有者又は関係権利者	道の土地の地名地番	地目	権利の種類	住所	氏名	連絡先	承諾日
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
管理者	道の土地の地名地番		住所		氏名	連絡先	承諾日
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
						電話() - 電子メール	
特記事項							

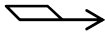


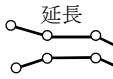



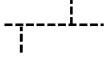



[注意]

- 1 承諾書の「権利の種類」欄は、道である土地について該当する権利（所有権、借地権等）をそれぞれ記入すること。
- 2 管理者とは、当該道を建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合するように管理する者をいう。
- 3 延長は、幅員別に記入すること。

参考様式 2

建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合することを示した道の図面	
図面作成者の住所及び氏名	

[凡 例]

方 位		既存道路及び既指定道路 (年月日・番号記入のこと)		市 町 村 界	
申請する道の 位置 (朱書)	延長 	今後予定する道路		既 存 建 築 物 (用途記入のこと)	
標 識 の 位 置		地 番 界		予 定 建 築 物 (同 上)	
下水・側溝等		敷 地 界			

[注意]

- 1 図面には、地番、権利の種類及び氏名を記入すること。
- 2 道の図及び標準断面図を記載し、方位は一致させること。

■ 法第43条第2項第2号許可基準（平成30年9月改正）

1. 包括同意基準

(1) 手続等

当基準については建築審査会の同意を事前に得ているため（平成11年4月28日第472回及び平成12年3月28日第480回建築審査会で同意済）、これらの包括同意基準に該当するものは県民局長等が許可処分を行い、許可後建築審査会に報告することとする。

(2) 適用範囲

この基準は、法第43条第2項第1号の規定による認定を受けた建築物を除く建築物に適用する（平成30年9月26日第605回建築審査会で同意済）。

（参考）法第43条第2項第1号の規定による認定基準

- 1 建築物の敷地は、次のいずれかに該当する幅員4メートル以上の道に2メートル接すること。
 - (1) 農道その他これに類する公共の用に供する道
 - (2) 建築基準法施行令第144条の4第1項各号に掲げる基準（道路位置指定の道に関する基準）に適合する道
 - 2 建築物の規模は、延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあってはその延べ面積の合計。以下同じ。）が500平方メートル以内であること。
- ※ その他建築物の用途等は「建築基準法第43条第2項第1号の規定に関する認定基準」による。

- | | |
|---------|-----------------------|
| 包括同意基準1 | 公園等の公共空地が周囲にある敷地 |
| 包括同意基準2 | 幅員4メートル以上の公的管理道に接する敷地 |
| 包括同意基準3 | 幅員4メートル以上の私道に接する敷地 |
| 包括同意基準4 | 幅員1.8メートル以上の道に接する敷地 |
| 包括同意基準5 | 河川を挟んで道路に接する敷地 |

包括同意基準1 公園等の公共空地が周囲にある敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 公園、緑地、広場等の公共空地内にある敷地又はそれらに隣接する敷地で、空地が避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な広さを有すること。
- (2) 道路まで通じる幅員2メートル以上の通路等が空地内に確保されていること。
- (3) 敷地が空地に2メートル以上接すること。
- (4) 空地内の通路等を使用することについて管理者が承諾していること。

包括同意基準2 幅員4メートル以上の公的管理道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 農道、港湾河川管理用道等の幅員4メートル以上の公的管理道で、その状況が道路と同等の機能を有するものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。

- (3) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 道を使用することについて管理者が承諾していること。

- ・ 「条例対象建築物」とは建築基準条例第4条、第4条の2、第19条及び第26条の対象となる特殊建築物等をいう。
- ・ 「規定長さ」とは上記各条文で規定する接道長さをいう。(第4条の2は6メートル、その他は4メートル)
- ・ 「小規模長屋」とは延べ面積が300㎡以下のものをいう。

包括同意基準3 幅員4メートル以上の私道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員4メートル以上の私道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物(農業用倉庫、小規模長屋を除く。)については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、道を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 道を使用することについて所有者が承諾していること。または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。

(※注) 法第42条第1項第5号に規定する位置指定道路の指定を受けることが基本であり、道路基準の不備その他の理由により位置指定を受けられないものに限り例外的に当基準を適用する。

包括同意基準4 幅員1.8メートル以上の道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員4メートル未満1.8メートル以上の農道等公的管理道で、その状況が道路と同等の機能を有するものに接する敷地であること。
- または、幅員4メートル未満1.8メートル以上の私道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。
- (3) 道の中心線から敷地側に2メートル後退した線をその敷地の境界線として、敷地前に空地が確保されていること。
- (4) 建築物は、道を幅員4メートルの前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (5) 道を使用することについて管理者(私道の場合は所有者)が承諾していること。
- または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。
- (6) 次のいずれかの建築物であること。

- ① 次のアからエまでのいずれにも該当しないもの
 - ア 法別表第1(イ)欄の特殊建築物でその用途の床面積が100㎡を超えるもの
 - イ 地階を除く階数が3以上であるもの
 - ウ 延べ面積が500㎡を超えるもの
 - エ 条例対象建築物
- ② 条例対象建築物以外の建替え等において耐火建築物又は準耐火建築物としたもの
- ③ 農業用倉庫、公共事業施設(条例対象建築物を除く。)等の土地利用上必要な建築物で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの
- ④ 地階を除く階数が3である戸建専用住宅で耐火建築物、準耐火建築物又は令136条の2に規定する基準に適合する建築物としたもの
- ⑤ 地階を除く階数が2以下の小規模長屋で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの

・「建替え等」とは従前からある建築物の用途変更をしない建替え、増築をいう(以下同じ。)

(※注) 耐火建築物等における「延焼のおそれのある部分」のうち、道に面する部分については、道の中心線から1階にあっては3メートル以下、2階以上にあっては5メートル以下の距離にある部分としてよい(以下同じ。)

(※注) 袋路状の道の突き当たりに位置する敷地においては、(3)の2メートル後退は要さない。

(※注) 申請建築物と同一棟の既存部分及び既存の門、塀で道の中心線から敷地側に2メートル後退した線を越える部分は撤去すること。

(※注) 申請建築物とは別棟の既存建築物が、道の中心線から敷地側に2メートル後退した線を越えて残る場合は、当該建築物部分の敷地境界線は、当該建築物が2メートル後退線を越える部分の外周線とする。

包括同意基準5 河川を挟んで道路に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 河川を挟んで道路に接する敷地で、橋などの通路で道路に有効に接していること。
- (2) 敷地が橋などの通路により道路に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物(農業用倉庫、小規模長屋を除く。)については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、河川を挟んだ道路を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 橋などの通路を河川に設置することを管理者が承諾していること。

・「河川」とは河川法により管理される一級河川、二級河川及び準用河川並びに下水道法により管理される都市下水路をいう。

(※注) 河川法等の適用を受けない水路においては、蓋掛け等により2メートル以上接道するものは許可不要とする。

2. 提案基準

当基準は、包括同意基準以外の許可案件のうち定型的なものについて、許可できる基準を定めたものである。これらの提案基準に該当するものは、個別に建築審査会に提案し、同意を得た上で許可することとする。

提案基準1	幅員1.8メートル未満の道に接する敷地
提案基準2	完成前又は拡幅予定の道路に接する敷地
提案基準3	道路に接する長さが2メートル未満の敷地

提案基準1 幅員1.8メートル未満の道に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 幅員1.8メートル未満の道で、既に道に沿って建築物が立っており、相当の期間にわたって道路と同等の機能を有する道として供用されているものに接する敷地であること。
- (2) 敷地が道に2メートル以上接すること。
- (3) 道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）をその敷地の境界線として、敷地前に空地が確保されていること。
- (4) 建築物は、道を幅員4メートルの前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (5) 道を使用することについて管理者（私道の場合は所有者）が承諾していること。または、地目が公衆用道路であるなど、道を使用することに特段の支障がないこと。
- (6) 次のいずれかの建築物であること。
 - ① 条例対象建築物以外の建替え等で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの（戸建専用住宅は準防火地域の構造基準に適合するものを含む。）
 - ② 農業用倉庫、公共事業施設等の土地利用上必要な建築物で耐火建築物又は準耐火建築物としたもの（条例対象建築物を除く。）
 - ③ 延べ面積が50㎡以内の平家建の附属建築物で、外壁及び軒裏を防火構造としたもの
 - ④ 高さ2メートルを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの
 - ⑤ 高さ2メートル以下の門又は塀

(※注) (3) は最低2.7メートル幅の空地を敷地前に確保するための要件である。

(※注) 申請建築物と同一棟の既存部分及び既存の門、塀で道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）を越える部分は撤去すること。

(※注) 申請建築物とは別棟の既存建築物が、道の中心線から敷地側に2メートル後退した線（道の幅員が1.4メートル未満の場合は、道の反対側の境界線から道の側に2.7メートルの線）を越えて残る場合は、当基準の対象外とし、安全上等から支障がないものに限り個別審査案件として審査する。

提案基準2 完成前または拡幅予定の道路に接する敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 道路事業等による完成前の道路に接する敷地で、完成前の道路によって敷地から他の道路まで安全上支障なく通じていること。
または、道路事業等により現状道路の拡幅が予定されている道路において、拡幅予定部分を後退した敷地で、拡幅前の道路に安全上支障なく通じていること。
- (2) 敷地が完成後又は拡幅後の道路に2メートル以上接すること。ただし、条例対象建築物（農業用倉庫、小規模長屋を除く。）については規定長さ以上接すること。
- (3) 建築物は、完成後又は拡幅後の道路を前面道路とみなした場合の前面道路幅員による容積率制限及び道路斜線制限を満たしていること。
- (4) 完成前の道路又は拡幅予定部分の空地を使用することについて管理者又は事業者が承諾していること。

(※注) 法第42条第1項第2号及び第4号に規定する道路とならないものに限って、当基準を適用する。

提案基準3 道路に接する長さが2メートル未満の敷地

次のすべての要件に該当するもの

- (1) 建築物は、地階を除く階数が2以下の戸建専用住宅の建替え等であること。
- (2) 敷地が2カ所の通行可能な幅員0.6メートル以上の専用通路で道路に接しており、かつ同通路の幅員の合計が2メートル以上あること。

(※注) (2) 以外の場合で避難上有効な空地、通路等が幅2メートル以上ある敷地は、個別審査案件として審査する。

3. 個別審査案件

包括同意基準又は提案基準に該当しないが、敷地及び周囲の状況等から許可相当と判断されるものについては、個別に審査し、建築審査会に付議することとする。

阪神県民局長
関係土木事務所長 様

まちづくり部建築指導課長

法第43条ただし書許可基準の改正について（通知）

標記のことについて別添のとおり改正し、平成12年4月1日より運用開始することとします。

なお、法第43条ただし書許可基準のうち、土木事務所長等の許可処分となる包括同意基準による許可に際して付する条件については、平成11年6月28日付け建指第600号で通知していますが、今後の取扱いは下記のとおりとします。

また、関係市町建築担当部局に対して許可基準改正の旨の周知をお願いします。

記

許可通知に記入する条件

1 包括同意基準1, 2, 3および5
「なし」

2 包括同意基準4

- ・要件（6）①に該当するもの
敷地前の空地に、障害物等を設けないもの。
- ・要件（6）②、③及び⑤に該当するもの
 1. 敷地前の空地に、障害物等を設けないこと。
 2. 建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- ・要件（6）④に該当するもの
 1. 敷地前の空地に、障害物等を設けないこと。
 2. 建築物は、耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法施行令第136条の2に規定する基準に適合する建築物とすること。

(電子メール施行)
建 指 第 1 5 4 2 号
平成30年 9 月 26 日

関係土木事務所まちづくり参事 様

県土整備部住宅建築局建築指導課長

法第43条第2項第2号許可基準の改正について (通知)

標記許可基準について、平成30年9月26日に開催した第605回建築審査会において、同会の同意を得たことから、別添のとおり改正し、平成30年9月26日から施行しますので、通知します。

なお、改正後の標記許可基準の適用範囲については、法第43条第1項第1号の規定による認定と同項第2号の規定による許可を重複して適用することを避けるためのものであり、同項第1号の認定を受けて建築され、工事を完了した建築物に対して、その後増築したり用途を変更するときに標記許可基準を適用することができないこととしたものではないことに注意して下さい。

■ 建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準

当基準については建築審査会の同意を事前に得ているため（令和4年3月25日第613回建築審査会で同意済）、これらの包括同意基準に該当するものは県民局長等が許可処分を行い、許可後建築審査会に報告することとする。

1 趣旨

この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第44条第1項第2号の規定に基づく許可に際し、道路内に建築等がなされる公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めるものについて、以下の基準に適合することをもって、あらかじめ建築審査会が包括的な同意を与えることにより、同許可に係る手続の簡素化及び迅速化を図ることを目的とする。

2 包括同意基準

包括同意基準1	バス停留所又はタクシー乗場における上家
包括同意基準2	自転車駐車場における上家

包括同意基準1 バス停留所又はタクシー乗場における上家

次の全ての要件に該当するもの

(1) 対象建築物

次の全てに該当する建築物であること。

- ① バスの停留所又はタクシー乗場における上家であるもの
- ② 地方公共団体又は路線バス事業者（道路運送法第3条第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業を営業者をいう。）が設置するもの

(2) 設置場所

次の全てに該当する場所

- ① 歩道の部分であって、建築後の歩道の有効幅員が2メートル以上確保されていること。
- ② 設置場所の土地の所有権及び借地権を有する者において、設置が了承されていること。
- ③ 道路管理者及び警察署長と非常時の通行上の安全確保を含めた協議を行い、設置が了承されていること。

(3) 規模・形態

次の全てに該当する規模・形態であること。

- ① 階数が1であるもの
- ② 床面積が30平方メートル以下であるもの
- ③ 屋根の下端の有効高さが、その直下の道路の路面から2.5メートル以上であるもの
- ④ 高い開放性を有する構造の建築物であるもの
- ⑤ 他の建築物又は工作物に接続しないもの

(4) 構造

主要構造部である柱及びはりが準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られており、かつ、それら以外の主要構造部が準耐火構造であるか、不燃材料で造られているか、又は防火上支障のない構造であること。

- ・「高い開放性を有する構造の建築物」とは、平成5年建設省告示第1427号に規定する建築物であるものをいう。以下同じ。
- ・「防火上支障のない構造」とは、平成12年建設省告示第1443号に規定する構造であるものをいう。

包括同意基準2 自転車駐車場における上家

次の全てに該当するもの

(1) 対象建築物

次の全てに該当する建築物であること。

- ① 自転車駐車場における上家であるもの
- ② 地方公共団体が設置するもの

(2) 設置場所

次の全てに該当する場所

- ① 歩道の部分であって、建築後の歩道の有効幅員が2メートル以上確保されていること。
- ② 設置場所の土地の所有権及び借地権を有する者において、設置が了承されていること。
- ③ 道路管理者及び警察署長と非常時の通行上の安全確保を含めた協議を行い、設置が了承されていること。

(3) 規模・形態

次の全てに該当する規模・形態であること。

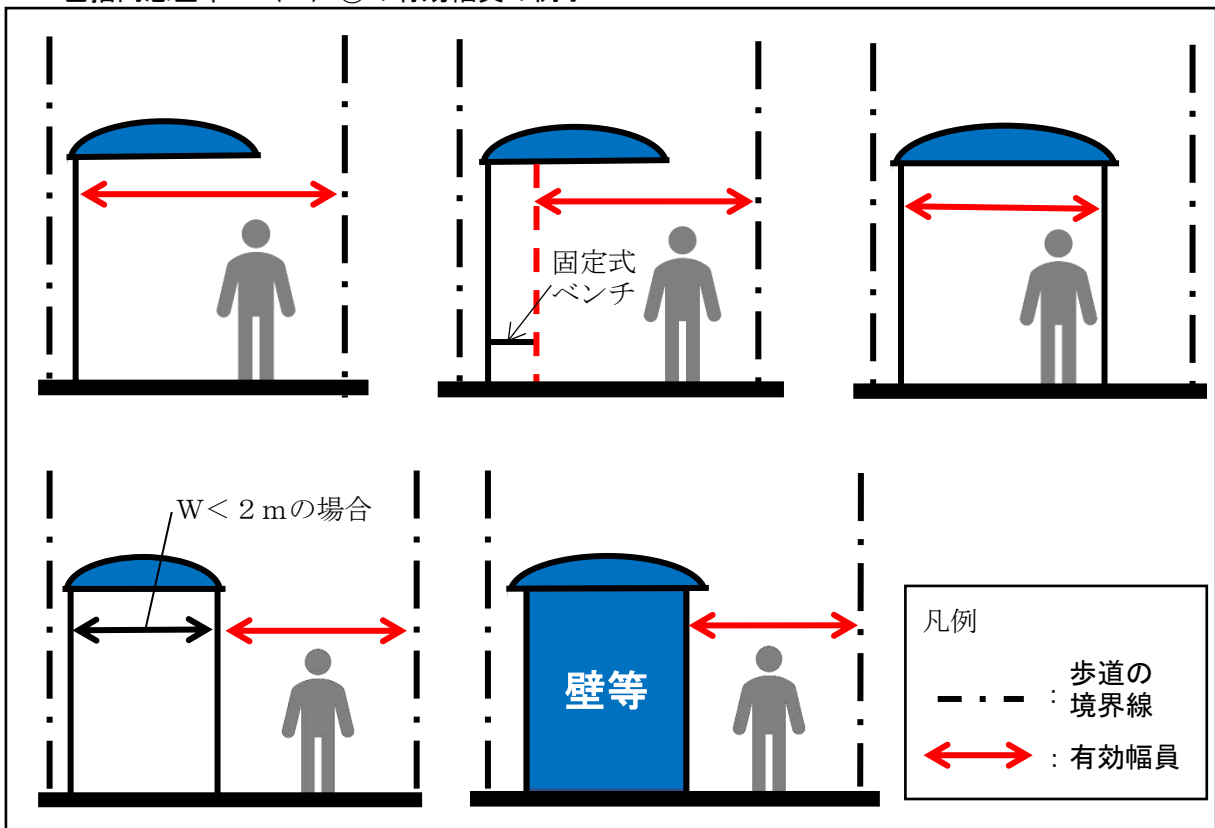
- ① 階数が1であるもの
- ② 高い開放性を有する構造の建築物であるもの
- ③ 他の建築物又は工作物に接続しないもの

(4) 構造

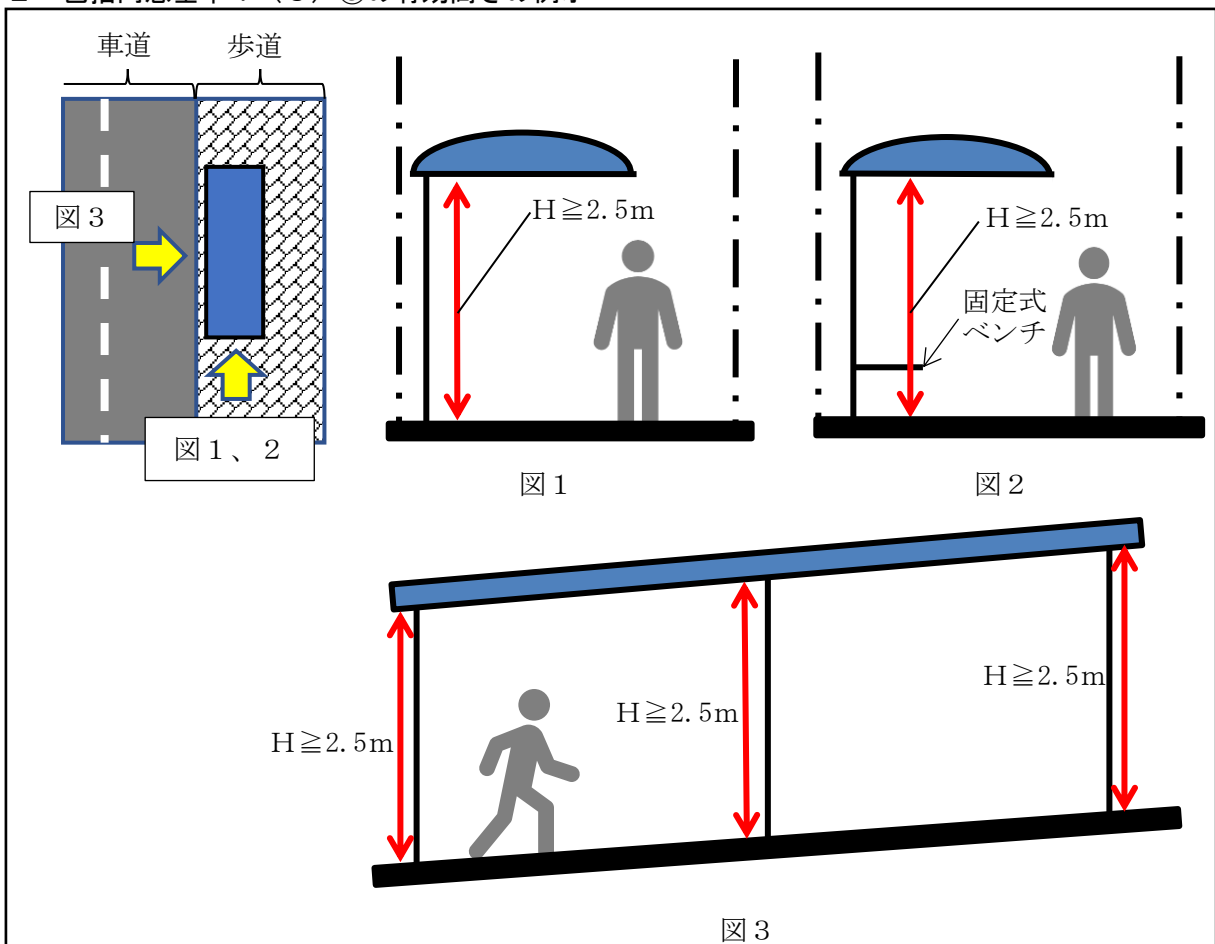
主要構造部が不燃材料で造られたものであること。

■ 付図

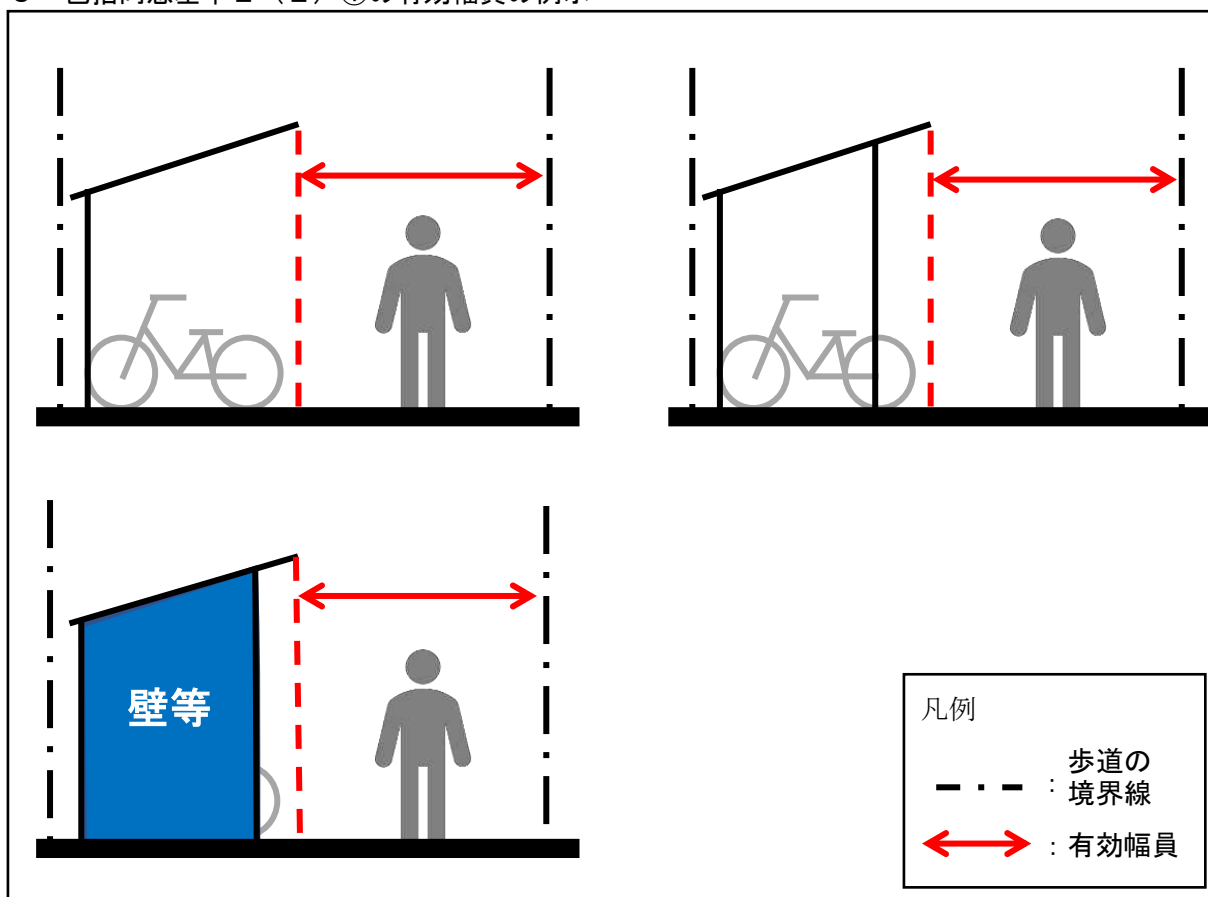
1 包括同意基準 1 (2) ①の有効幅員の例示



2 包括同意基準 1 (3) ③の有効高さの例示



3 包括同意基準 2 (2) ①の有効幅員の例示



■ 建築基準法第44条第1項第2号の規定に関する許可

申請書（第43号様式）の添付図書等（県規則第12条）

1 申請理由書

下記の内容を明示すること。

- (1) 許可を必要とする理由
- (2) 建築物の設置が了承された年月日並びに設置を了承した者及びその者の連絡先
- (3) 道路管理者及び警察署長との非常時を含めた通行上の安全確保についての協議の内容
- (4) その他必要な事項

2 省令第1条の3に規定する図書（確認申請添付図書）

3 用途地域図

都市計画図の用途地域にならい着色した凡例を記入すること。

4 周辺の道路配置状況図

周辺の道路種別及び建築物位置等を明示すること。

5 道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さとの関係を示した図面

6 周辺の建築物の用途別現況図

周辺半径300mの範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

用途	摘 要	色 名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿	淡 黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山 吹 色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明 紫 モーブ
工業用	工場	明 青 ライト・ブルー
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃 緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バート・シエンナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄 緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

7 その他知事が必要と認めた図書

- (1) 設置場所の土地の所有者及び借地権を有する者が確認できる資料
例) 地籍図及び土地の登記事項証明書
- (2) その他必要な資料

■ 建築基準法第55条第4項第2号の規定に基づく許可に係る包括同意基準

当基準については建築審査会の同意を事前に得ているため（令和4年3月25日第613回建築審査会で同意済）、これらの包括同意基準に該当するものは県民局長等が許可処分を行い、許可後建築審査会に報告することとする。

1 趣旨

この基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第55条第4項第2号の規定に基づく許可に際し、第1種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度を超える建築物で、特定行政庁が学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めるものについて、以下の基準に適合することをもって、あらかじめ建築審査会が包括的な同意を与えることにより、同許可に係る手続の簡素化及び迅速化を図ることを目的とする。

2 包括同意基準

次の全ての要件に該当するもの

(1) 対象用途

学校の用に供するものであること。

(2) 対象建築物

過去に法第55条第4項第2号の規定に基づく許可を受けたものであること。ただし、当該許可を受けた際における敷地の区域であるものに限るものとする。

(3) 対象工事

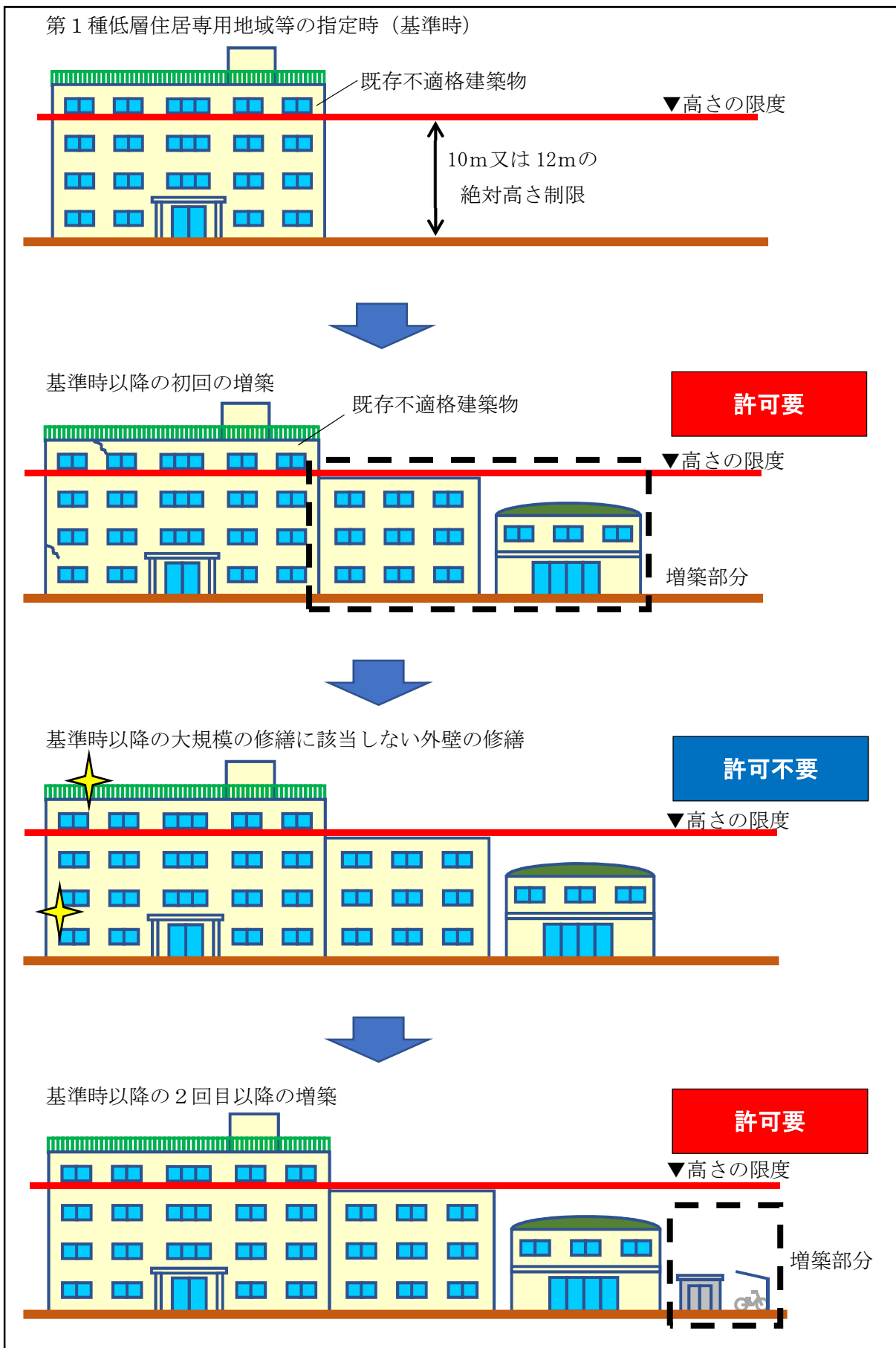
増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替であること。

(4) 建築物の高さ

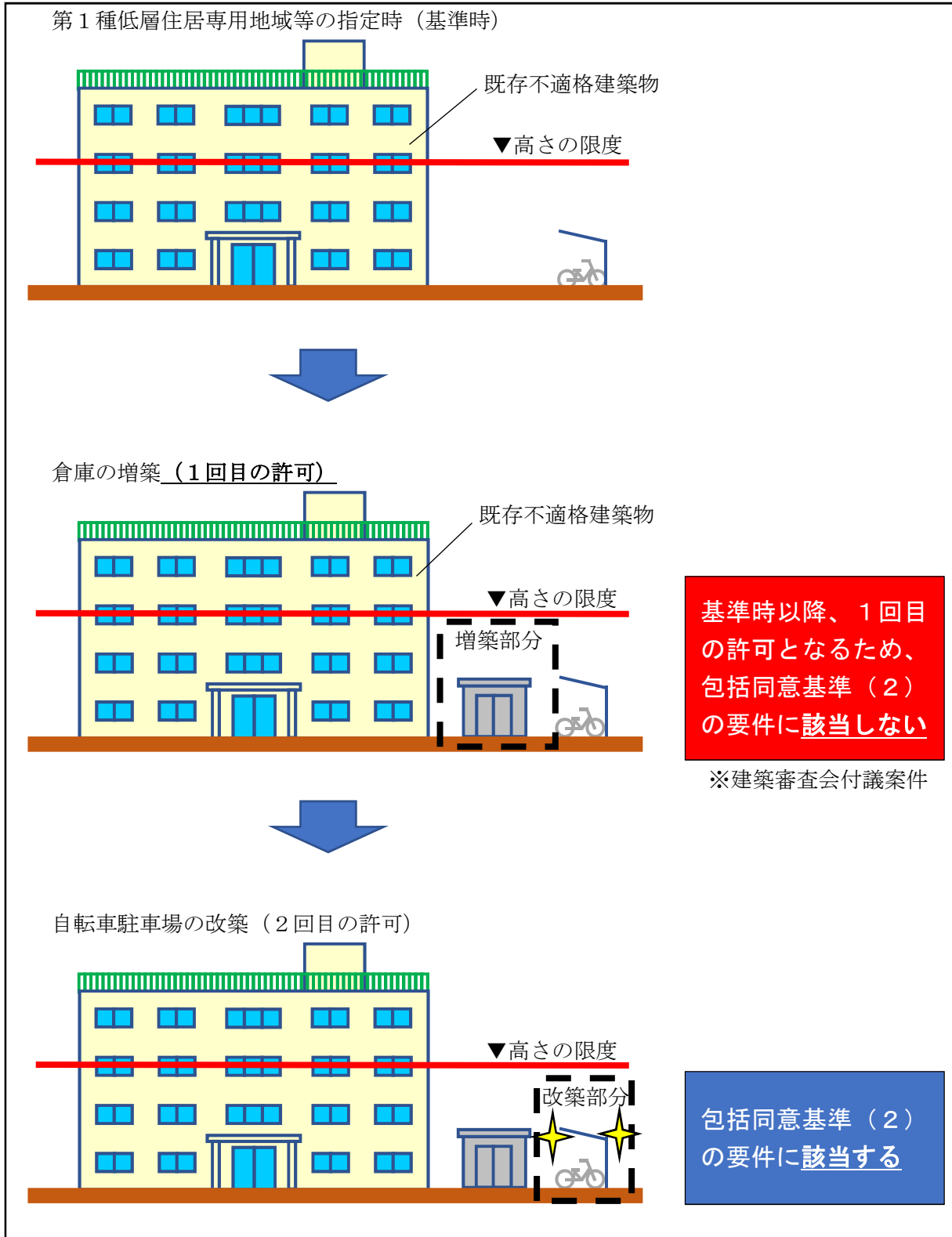
- ① 対象工事が増築又は改築である場合、当該工事に係る部分の高さが都市計画において定められた高さの限度を超えないこと。
- ② 対象工事が大規模の修繕又は大規模の模様替である場合、当該工事に係る部分の高さが都市計画において定められた高さの限度を現に超えているときは、その部分の高さが増加しないこと。

■ 参考

1 建築基準法第55条第4項第2号の規定に基づく許可の要否



2 包括同意基準（2）の該当の有無



■ 建築基準法第55条第4項第2号の規定に関する許可

申請書（第43号様式）の添付図書等（県規則第12条）

1 申請理由書

下記の内容を明示すること。

(1) 許可を必要とする理由

(2) その他必要な事項

2 省令第1条の3に規定する図書（確認申請添付図書）

3 用途地域図

都市計画図の用途地域にならいうち着色した凡例を記入すること。

4 周辺の道路配置状況図

周辺の道路種別及び建築物位置等を明示すること。

5 道路並びに敷地及び周辺の土地と建築物の高さとの関係を示した図面

6 周辺の建築物の用途別現況図

周辺半径300mの範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

用途	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿	淡黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫 モーブ
工業用	工場	明青 ライト・ブルー
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バーント・シエンナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

7 その他知事が必要と認めた図書

■ 平成 27 年国土交通省告示第 255 号の規定に基づく建築物が立地する土地の区域の指定及び常備消防機関の現地到着時間の決定

兵庫県告示第789号

建築基準法第27条第1項に規定する特殊建築物の主要構造部の構造方法等を定める件（平成27年国土交通省告示第255号）第1第4項の規定により、次のとおり建築物が立地する土地の区域を指定し、当該区域内の常備消防機関の現地到着時間を定め、令和2年7月21日から施行する。

令和2年7月21日

兵庫県知事 井戸 敏 三

建築物が立地する土地の区域	常備消防機関の現地到着時間（単位 分）
1 姫路市中播消防署の管轄区域（北部出張所の担当区域に限る。）、西はりま消防組合宍粟消防署の管轄区域（千種出張所の担当区域を除く。）、西はりま消防組合佐用消防署の管轄区域、豊岡消防署の管轄区域及び洲本消防署の管轄区域（南淡分署の担当区域（南あわじ市沼島の区域を除く。）に限る。）	常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離（単位 キロメートル）に3を乗じた数値（当該常備消防機関の位置から当該建築物の位置に至るまでの道路の整備状況等に応じた常備消防機関の現地到着時間の数値が、当該数値より小さいと知事が認める場合にあっては、当該現地到着時間の数値）又は30のうちいずれか大きい方の数値
2 丹波市消防署の管轄区域（丹波市のうち、青垣町山垣、青垣町遠阪、青垣町小稗及び青垣町大稗の区域に限る。）	常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離（単位 キロメートル）に2を乗じた数値（当該常備消防機関の位置から当該建築物の位置に至るまでの道路の整備状況等に応じた常備消防機関の現地到着時間の数値が、当該数値より小さいと知事が認める場合にあっては、当該現地到着時間の数値）又は30のうちいずれか大きい方の数値
3 1及び2に掲げる区域以外の区域（南あわじ市沼島の区域を除く。）	30

「平成27年国土交通省告示第255号の規定に基づく建築物が立地する土地の区域の指定及び常備消防機関の現地到着時間の決定」の解説

作成 令和2年7月21日

更新 令和4年4月1日

1 用語の定義

(1) 常備消防機関

消防組織法（昭和22年法律第226号）第9条第1号及び第2号に規定する市町村が設置する消防本部及び消防署（いずれも常時消防職員を置くものに限る。）のことをいう。

(2) 常備消防機関の現地到着時間

平成27年国土交通省告示第255号（以下「告示第255号」という。）に規定する時間をいう（ t_{region} ）。

(3) 特定行政庁

建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については、都道府県知事をいう（建築基準法第2条第35号）。

【解説等】

1 常備消防機関

消防組織法第9条第1号及び第2号に規定する消防本部及び消防署であっても、常時、消防職員を置かないものは、消防ポンプ自動車常時出動可能な状態でないため、常備消防機関に含めないものとする。

また、消防組織法第9条第3号に規定する消防団も、常備消防機関に含めないものとする。

2 常備消防機関の現地到着時間

告示第255号第1第4項では、「用途地域が定められている土地の区域」では、「20分」とされ、「用途地域が定められていない土地の区域のうち特定行政庁が指定する区域」では、「30以上であって特定行政庁が定める時間」とされている。

3 特定行政庁

建築主事を置く兵庫県内の市町村は、神戸市、尼崎市、西宮市、伊丹市、姫路市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市である。

2 適用の範囲

平成27年国土交通省告示第255号の規定に基づく建築物が立地する土地の区域の指定及び常備消防機関の現地到着時間の決定（令和2年兵庫県告示第789号。以下「兵庫県告示」という。）は、告示第255号第1第4項の規定により、特定行政庁が指定し、定めるものであることから、兵庫県の区域（建築主事を置く市の区域を除く。以下「県所管区域」という。）のうち、用途地域が定められていない土地の区域に適用するものである。

なお、南あわじ市沼島の区域については、道路の整備状況等、地域の特性及び実情に鑑み、常備消防機関の現地到着時間の指定をしていない。

3 常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離の測定方法

常備消防機関の管轄区域（担当区域を含む。以下同じ。）内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離の測定は、国土交通省地理院地図（<https://www.gsi.go.jp/>）などによ

り、当該建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの直線距離を測定する。この場合、当該建築物の地上に通ずる主要な出口から当該常備消防機関の消防ポンプ自動車の車庫の出口までの直線距離を測定することを基本とする。(参考 「地理院地図で距離を計測する方法」 (<https://maps.gsi.go.jp/help/index.html>))

なお、常備消防機関の現地到着時間を30分としている区域については、当該建築物から当該常備消防機関までの距離を考慮する必要はない。

【解説等】

常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離は、これらの間の直線距離を測定する(図1)。

この直線距離の測定の際、当該建築物の地上に通ずる主要な出口から当該常備消防機関の消防ポンプ自動車の車庫の出口までの直線距離を測定することを基本とするが、100メートル程度の誤差は許容することとする。

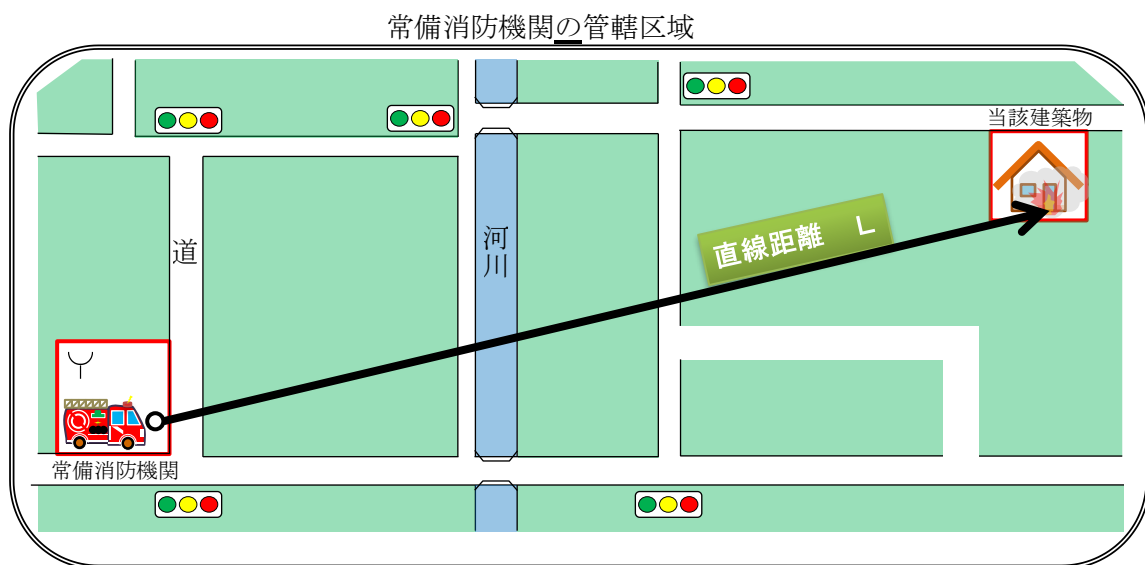


図1 (常備消防機関の位置から建築物の位置までの距離)

また、常備消防機関の現地到着時間が30分以外の時間の場合の算定方法及びその算定例は、次の表ようになる。

算定方法

区域	常備消防機関の現地到着時間(分)	
		算定方法
区域1	常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離(単位 キロメートル)に3を乗じた数値又は30のうちいずれか大きい方の数値	$t_{\text{region}} = \max(3L, 30)$
区域2	常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離(単位 キロメートル)に2を乗じた数値又は30のうちいずれか大きい方の数値	$t_{\text{region}} = \max(2L, 30)$

※L：常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの直線距離

※区域：建築物が立地する土地の区域

算定例

区域	L (km)	算定 ($t_{\text{region}} = \max(\alpha \cdot L, 30)$)	常備消防機関の現 地到着時間 (分)
区域 1 ($\alpha = 3$)	10	$t_{\text{region}} = \max(3 \times 10, 30) = \max(30, 30)$	30
	12	$t_{\text{region}} = \max(3 \times 12, 30) = \max(36, 30)$	36
区域 2 ($\alpha = 2$)	15	$t_{\text{region}} = \max(2 \times 15, 30) = \max(30, 30)$	30
	17	$t_{\text{region}} = \max(2 \times 17, 30) = \max(34, 30)$	34

4 常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離

「常備消防機関の管轄区域内の建築物の位置から当該常備消防機関の位置までの距離」について、一の消防本部に2以上の常備消防機関（県所管区域内のものに限る。）が設けられているとき、管轄区域にかかわらず、これらのうち、当該建築物から最も近い距離にある常備消防機関の位置から当該建築物の位置までの直線距離を測定することができる。この場合において、当該常備消防機関は、通常の火災時に当該火災を防除し、又は当該火災による被害を軽減する任務に当たる機関でなければならない。

【解説等】

当該建築物の位置を管轄する常備消防機関以外の常備消防機関の方が当該建築物から近い位置にある場合には、この常備消防機関からの直線距離により現地到着時間を算定することができることとした。

これにより、例えば、図2の当該建築物の位置を管轄する常備消防機関である消防署Aから当該建築物までの直線距離である L_1 とそれ以外の常備消防機関である消防署Bからの L_2 を比較して L_2 が短い場合、この L_2 により現地到着時間を算定することができることとなる。

なお、この常備消防機関は、一の消防本部の他の常備消防機関（県所管区域内のものに限る。）に限ることとしている。

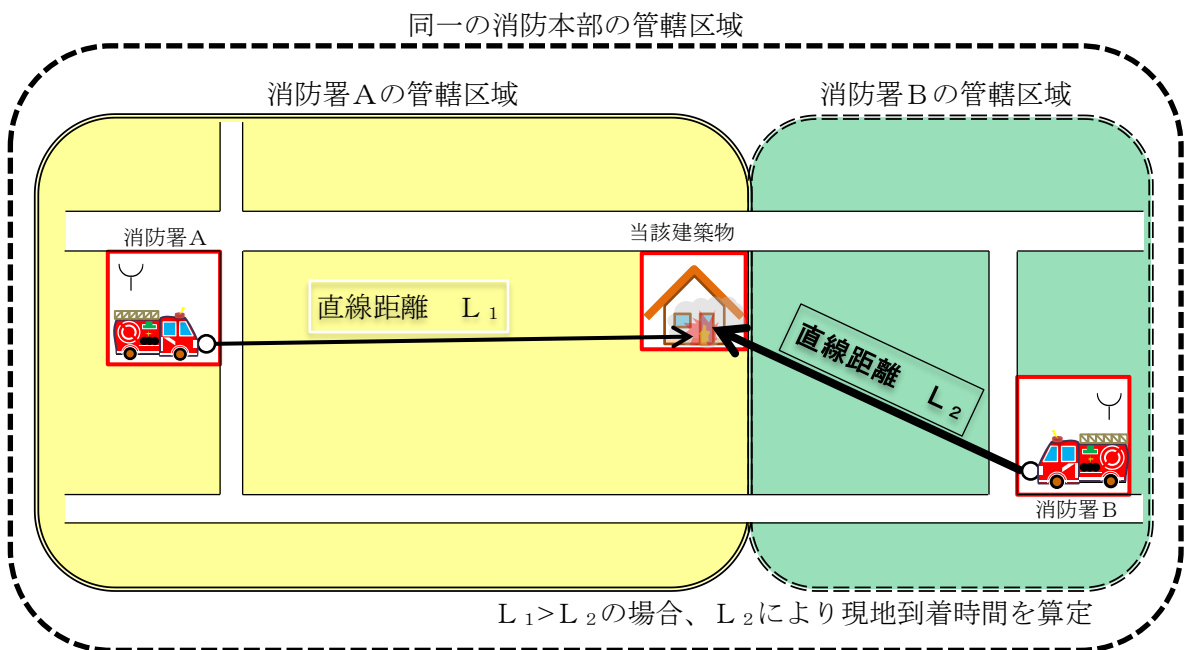


図2 (2以上の常備消防機関が設けられているときの直線距離)

5 道路の整備状況等に応じた常備消防機関の現地到着時間

兵庫県告示の表の1又は2に掲げる建築物が立地する土地の区域内にあっては、新たに道路が整備されること等により、「常備消防機関が火災情報を覚知した後、当該火災が発生した建築物の敷地までの移動時間と到着後の消防活動準備時間からなる時間」が、それぞれの区域に応じて3L分又は2L分より短い時間であると認められる場合で30分以上であるときは当該時間、30分未満であるときは30分を常備消防機関の現地到着時間とすることができる。

6 常備消防機関の現地到着時間の事前確認等

告示第255号第1第4項の規定の適用に当たり、4による直線距離により常備消防機関の現地到着時間を算定する場合にあっては、設計者は、あらかじめ、当該常備消防機関に現地到着時間の確認や相談を行うこと。

また、5に関して、兵庫県告示の表中の「当該常備消防機関の位置から当該建築物の位置に至るまでの道路の整備状況等に応じた常備消防機関の現地到着時間の数値が、当該数値より小さいと知事が認める場合にあっては、当該現地到着時間の数値」としようとするとき、設計者は、建築確認申請の時期を勘案して、時間的余裕をもって県民局又は県民センターまちづくり建築課に相談すること。

7 常備消防機関の管轄区域及び現地到着時間

消防本部名	消防署	管轄区域	現地到着時間(分)	
	分署・出張所等			
猪名川町消防本部	猪名川町消防署	川辺郡猪名川町(朽原、林田、笹尾、清水、清水東、仁頂寺、旭ヶ丘、鎌倉、島、西畑、柏原及び杉生を除く。)の区域	30	
	北出張所	川辺郡猪名川町のうち、朽原、林田、笹尾、清水、清水東、仁頂寺、旭ヶ丘、鎌倉、島、西畑、柏原及び杉生の区域	30	
加古川市消防本部	加古川市東消防署	—	—	
	稲美分署	加古郡稲美町の全域	30	
	播磨分署	加古郡播磨町の全域	30	
北はりま消防本部	西脇消防署	西脇市のうち、板波町、高田井町、高松町、谷町、野村町、平野町、和田町、和布町、市原町、大木町、小坂町、郷瀬町、富田町、富吉上町、富吉南町、西田町、野中町、日野町、前島町、羽安町、高嶋町、堀町、合山町、岡崎町、上王子町、出会町、八坂町、落方町、明楽寺町、水尾町、西脇、上野及び下戸田の区域	30	
		西脇北出張所	西脇市のうち、鹿野町、上比延町、住吉町、塚口町、比延町、中畑町、黒田庄町、大垣内、大野、上戸田、蒲江、坂本、嶋、津万、寺内及び西嶋の区域	30
		多可出張署	多可郡多可町中区の区域	30
		多可北出張署	多可郡多可町加美区の区域	30
		多可南出張署	多可郡多可町八千代区の区域	30
		加西消防署	加西市のうち、北条町、市村町、窪田町、坂元町、吸谷町、谷口町、谷町、西上野町、西谷町、畑町、福居町、吉野町、大柳町、岸呂町、鎮岩町、中山町、西長町、西剣坂町、西横田町、東長町、東剣坂町、東横田町、福住町、山下町、牛居町、王子町、大村町、尾崎町、段下町、戸田井町、中西町、両月町及び玉丘町の区域	30
	加西南出張所		加西市のうち、新生町、野条町、琵琶甲町、倉谷町、坂本町、西笠原町、野田町、東笠原町、三口町、網引町、桑原田町、栄町、田原町、中野町、鶉野町、上宮木町、下宮木町、繁昌町、青野原町、朝妻町、常吉町、豊倉町及び別府町の区域	30
	加西北出張所		1 加西市のうち、玉野町、都染町、山枝町、青野町、鍛冶屋町、国正町、小印南町、田谷町、油谷町、池上町、和泉町、河内町、島町、大工町、西野々町、野上町、満久町、馬渡谷町、山田町、上野町、越水町、上芥田町、鴨谷町、北町、笹倉町、佐谷町、下芥田町、殿原町、中富町、広原町、別所町、大内町、上万願寺町、上道山町、下万願寺町、下道山町及び若井町の区域 2 中国縦貫自動車道のうち、加西 I C と滝野社 I C との間の上り線の区域 3 中国縦貫自動車道のうち、加西 I C と福崎 I C との間の下り線の区域	30
	加東消防署	1 加東市のうち、出水、佐保、田中、鳥居、ひろのが丘、松尾、社、山国、家原、貝原、梶原、上中、喜田、窪田、西垂水、野村、上田、沢部、大門、東実、中古	30	

消防本部名	消防署	管轄区域	現地到着時間(分)
	分署・出張所等		
		瀬、西古瀬、東古瀬、福吉、屋度、久米、下久米、藤田、馬瀬、木梨、下三草、吉馬、牧野、山口、上三草、上鴨川、下鴨川、平木、上滝野、光明寺、下滝野、河高、桜台、高岡、稲尾、多井田、北野、新町、曾我及び穂積の区域（上三草の区域のうち、東条出張所の管轄区域を除く。） 2 中国縦貫自動車道のうち、滝野社 I C と東条 I C との間の上り線の区域 3 中国縦貫自動車道のうち、滝野社 I C と加西 I C との間の下り線の区域	
	東条出張所	1 加東市のうち、池之内、上久米、畑、廻渕、上三草の一部、秋津、黒谷、少分谷、長貞、永福、天神、袴鹿谷、森、横谷、岩屋、岡本、新定、南山、森尾、藪、吉井、厚利、大畑、小沢、栄枝、東垂水及び松沢の区域 2 中国縦貫自動車道のうち、東条 I C と吉川 I C との間の上り線の区域 3 中国縦貫自動車道のうち、東条 I C と滝野社 I C との間の下り線の区域	30
三木市消防本部	三木市消防署	三木市の区域（広野分署及び吉川分署の管轄区域を除く。）	30
	広野分署	三木市のうち、緑が丘町、志染町広野、志染町四合谷、志染町東自由が丘、志染町中自由が丘、志染町西自由が丘、志染町青山、志染町細目、志染町高男寺、志染町窟屋、志染町吉田の一部、志染町御坂の一部、志染町三津田の一部、自由が丘本町、宿原の一部及び別所町小林の一部の区域	30
	吉川分署	三木市のうち、吉川町、口吉川町久次、口吉川町里脇、口吉川町榎、口吉川町大島、口吉川町笹原、口吉川町殿畑、口吉川町南畑、口吉川町保木、口吉川町裾原、口吉川町東、口吉川町東中、細川町瑞穂及び細川町中里の区域	30
小野市消防本部	小野市消防署	小野市のうち、上本町、本町、本町一丁目、西本町、東本町、丸山町、上新町、神明町、中町、黒川町、葉多町、久茂町、片山町、下大部町、田園町、浄谷町、北丘町、粟生町、三和町、昭和町、復井町、桜台、西山町、青野ヶ原町、河合中町、河合西町、新部町、旭町、南青野、阿形町、西脇町、敷地町、王子町、中島町、住永町、古川町、喜多町、高田町、鹿野町、広渡町、中谷町、脇本町、万勝寺町、池田町、曾根町、小田町、船木町、福住町、中番町、菅田町、住吉町、久保木町及び高山町の区域	30
	南分署	1 小野市のうち、垂井町、天神町、日吉町、長尾町、栄町、大開町、黍田町、下来住町、来住町、福甸町、市場町、檜山町、榎町、大島町、山田町、池尻町、二葉町、育ヶ丘町及び匠台の区域 2 山陽自動車道のうち、三木小野 I C と加古川北 I C との間の下り線の区域	30
姫路市	姫路市中播消防署	1 神崎郡市川町（神崎、小室、澤、田中、鶴居、美佐	30

消防本部名	消防署	管轄区域	現地到着時間(分)
	分署・出張所等		
消防局		及び屋形を除く。)の区域 2 神崎郡福崎町の全域	
	北部出張所	1 神崎郡市川町のうち、神崎、小室、澤、田中、鶴居、美佐及び屋形の区域 2 神崎郡神河町の全域	3 L
西はりま消防本部	西はりま消防組合相生消防署	相生市の全域	30
	西はりま消防組合たつの消防署	たつの市(新宮町、揖保川町及び御津町を除く。)の区域	30
	新宮分署	たつの市新宮町(光都1丁目、光都2丁目及び光都3丁目を除く。)の区域	30
	光都分署	1 たつの市新宮町光都1丁目、光都2丁目及び光都3丁目の区域 2 佐用郡佐用町光都1丁目の区域 3 赤穂郡上郡町のうち、光都1丁目、光都2丁目及び光都3丁目の区域	30
	揖保川出張所	たつの市揖保川町の区域	30
	御津出張所	たつの市御津町の区域	30
	西はりま消防組合宍粟消防署	宍粟市山崎町の区域	3 L
	一宮分署	宍粟市一宮町の区域	3 L
	波賀出張所	宍粟市波賀町の区域	3 L
	千種出張所	宍粟市千種町の区域	30
西はりま消防組合太子消防署	揖保郡太子町の全域	30	
西はりま消防組合佐用消防署	佐用郡佐用町(光都1丁目を除く。)の区域	3 L	
赤穂市消防本部	赤穂消防署	赤穂市(西有年、東有年、有年檜原、有年原、有年横尾、有年牟礼及び中山を除く。)の区域	30
	上郡消防署	1 赤穂市のうち、西有年、東有年、有年檜原、有年原、有年横尾、有年牟礼及び中山の区域 2 赤穂郡上郡町(光都1丁目、光都2丁目及び光都3丁目を除く。)の区域	30
豊岡市消防本部	豊岡消防署	豊岡市(城崎町、竹野町、日高町、出石町、但東町、小島、瀬戸、津居山、気比、田結、畑上及び三原を除く。)の区域	3 L
	城崎分署	豊岡市のうち、城崎町、小島、瀬戸、津居山、気比、田結、畑上及び三原の区域	3 L
	竹野出張所	豊岡市竹野町の区域	3 L
	日高分署	豊岡市日高町の区域	3 L
	出石分署	豊岡市のうち、出石町及び但東町の区域	3 L
南但消防本部	朝来消防署	朝来市(生野町、岩津、山口、羽瀨、立野、新井、田路、佐囊、八代、上八代及び多々良木を除く。)の区域	30
	生野出張所	1 朝来市のうち、生野町、岩津、山口、羽瀨、立野、新井、田路、佐囊、八代、上八代及び多々良木の区域 2 養父市長野の一部の区域	30
	養父消防署	養父市(大屋町、稲津、畑、大坪、船谷、三谷、森、能	30

消防本部名	消防署		現地到着時間(分)
	分署・出張所等	管轄区域	
		座、餅耕地、建屋、長野、浅野、伊豆、左近山、玉見及び新津を除く。)の区域	
	大屋出張所	養父市のうち、大屋町、稲津、畑、大坪、船谷、三谷、森、能座、餅耕地、建屋、長野、浅野、伊豆、左近山、玉見及び新津の区域(養父市長野の区域のうち、生野出張所の管轄区域を除く。)	30
美方広域消防本部	美方広域消防署	美方郡新温泉町の全域	30
	香住分署	美方郡香美町香住区の区域	30
	村岡出張所	美方郡香美町のうち、村岡区及び小代区の区域	30
丹波篠山市消防本部	丹波篠山市消防署	丹波篠山市の全域	30
丹波市消防本部	丹波市消防署	丹波市の区域(山東出張所及び山南分駐所の管轄区域並びに青垣町山垣、青垣町遠阪、青垣町小稗及び青垣町大稗の区域を除く。)	30
		丹波市のうち、青垣町山垣、青垣町遠阪、青垣町小稗及び青垣町大稗の区域	2 L
	山東出張所	丹波市のうち、市島町中竹田、市島町下竹田、市島町徳尾、市島町上鴨阪、市島町下鴨阪、市島町上竹田、市島町矢代、市島町梶原、市島町上田、市島町市島、市島町上垣、市島町北岡本、市島町南、市島町喜多、市島町岩戸、市島町上牧、市島町北奥、市島町戸平、市島町多利、市島町戸坂、市島町白毫寺、市島町与戸、市島町乙河内、市島町酒梨、市島町勅使、市島町東勅使、春日町黒井、春日町野村、春日町平松、春日町稲塚、春日町古河、春日町多利、春日町小多利、春日町池尾、春日町多田、春日町七日市、春日町野上野、春日町中山、春日町松森、春日町広瀬、春日町栢野、春日町野瀬、春日町上三井庄、春日町下三井庄、春日町鹿場、春日町東中、春日町国領、春日町棚原、春日町柚津、春日町朝日、春日町園部、春日町新才及び春日町山田の区域	30
	山南分駐所	丹波市のうち、丹波市山南町青田、山南町阿草、山南町上滝、山南町下滝、山南町篠場、山南町畑内、山南町北太田、山南町太田、山南町大河、山南町池谷、山南町長野、山南町玉巻、山南町奥野々、山南町岡本、山南町金屋、山南町山崎、山南町谷川、山南町大谷、山南町村森、山南町井原、山南町奥、山南町野坂、山南町南中、山南町岩屋、山南町小野尻、山南町小畑、山南町西谷、山南町山本、山南町五ヶ野、山南町坂尻、山南町和田、山南町小新屋、山南町梶、山南町前川、山南町北和田、山南町応地、山南町草部、山南町美和、山南町子茂田及び山南町きらら通の区域	30
淡路広域消防事務組合消防本部	洲本消防署	1 洲本市(由良1丁目、由良2丁目、由良3丁目、由良4丁目、由良町由良、由良町内田、中津川組、相川組及び畑田組並びに五色町鮎原鮎の郷、五色町鮎原宇谷、五色町鮎原上、五色町鮎原栢野、五色町鮎原小山田、五色町鮎原下、五色町鮎原神陽、五色町鮎原田処、五色町鮎原葛尾、五色町鮎原塔下、五色町鮎原中邑、	30

消防本部名	消防署	管轄区域	現地到着時間(分)
	分署・出張所等		
		<p>五色町鮎原西、五色町鮎原南谷、五色町鮎原三野畑、五色町鮎原吉田、五色町上塚、五色町下塚、五色町都志、五色町都志大宮、五色町都志米山、五色町都志大日、五色町都志角川、五色町都志万歳、五色町鳥飼浦、五色町鳥飼上、五色町鳥飼中、五色町広石上、五色町広石北、五色町広石下及び五色町広石中を除く。)の区域</p> <p>2 南あわじ市のうち、中条中筋、中条徳原、中条広田、広田中筋、広田広田及び山添の区域</p> <p>3 神戸淡路鳴門自動車道(以下洲本消防署の出張所及び分署において「自動車道」という。)のうち、洲本ICと津名一宮ICとの間の上り線の区域</p> <p>4 自動車道のうち、洲本ICと西淡三原ICとの間の下り線の区域</p>	
	由良出張所	<p>洲本市のうち、由良1丁目、由良2丁目、由良3丁目、由良4丁目、由良町由良、由良町内田、中津川組、相川組及び畑田組の区域</p>	30
	五色出張所	<p>1 洲本市のうち、五色町鮎原鮎の郷、五色町鮎原宇谷、五色町鮎原上、五色町鮎原栢野、五色町鮎原小山田、五色町鮎原下、五色町鮎原神陽、五色町鮎原田処、五色町鮎原葛尾、五色町鮎原塔下、五色町鮎原中邑、五色町鮎原西、五色町鮎原南谷、五色町鮎原三野畑、五色町鮎原吉田、五色町上塚、五色町下塚、五色町都志、五色町都志大宮、五色町都志米山、五色町都志大日、五色町都志角川、五色町都志万歳、五色町鳥飼浦、五色町鳥飼上、五色町鳥飼中、五色町広石上、五色町広石北、五色町広石下及び五色町広石中の区域</p> <p>2 淡路市のうち、入野、草香、草香北、高山、深草、南、明神及び山田の区域</p>	30
	津名一宮分署	<p>1 淡路市のうち、生穂、生穂新島、池ノ内、井手、江井、王子、大谷、大町上、大町下、大町畑、上河合、木曾上、木曾上畑、木曾下、北山、下司、郡家、興隆寺、里、佐野、佐野新島、塩尾、塩田新島、津名の郷、志筑、志筑新島、下河合、新村、多賀、竹谷、遠田、中田、中村、野田尾及び柳沢の区域</p> <p>2 自動車道のうち、津名一宮ICと北淡ICとの間の上り線の区域</p> <p>3 自動車道のうち、津名一宮ICと洲本ICとの間の下り線の区域</p>	30
	岩屋分署	<p>1 淡路市のうち、岩屋、浦、大磯、釜口、仮屋、楠本、久留麻、小磯、河内、下田、白山、谷、中持、野島江崎、野島貴船、野島常盤、野島平林、浜、南鶴崎及び夢舞台の区域</p> <p>2 自動車道のうち、淡路ICと明石海峡大橋中央径間中央部との間の上り線及び下り線の区域</p> <p>3 自動車道のうち、淡路ICと東浦ICとの間の上り線及び淡路ICと北淡ICとの間の下り線の区域</p> <p>4 自動車道のうち、本州四国連絡道路消防相互応援協定に基づく明石海峡大橋中央径間中央部と垂水JC</p>	30

消防本部名	消防署		管轄区域	現地到着時間(分)
	分署・出張所等			
			T・I Cとの間の上り線の区域	
		北淡出張所	1 淡路市のうち、浅野神田、浅野南、生田大坪、生田田尻、生田畑、育波、石田、小倉、尾崎、小田、久野々、黒谷、富島、斗ノ内、長澤、長畠、仁井、野島大川、野島轟木、野島臺浦、舟木及び室津の区域 2 自動車道のうち、北淡I Cと東浦I Cとの間の上り線の区域 3 自動車道のうち、北淡I Cと津名一宮I Cとの間の下り線の区域	30
		南淡分署	南あわじ市のうち、阿万上町、阿万塩屋町、阿万下町、阿万西町、阿万東町、阿万吹上町、市青木、市市、市円行寺、市小井、市三條、市善光寺、市福永、賀集、賀集牛内、賀集内ヶ原、賀集鍛冶屋、賀集生子、賀集立川瀬、賀集長原、賀集野田、賀集福井、賀集八幡、賀集八幡北、賀集八幡中、賀集八幡南、北阿万伊賀野、北阿万稲田南、北阿万新田北、北阿万新田中、北阿万筒井、潮美台一丁目、潮美台二丁目、潮美台三丁目、神代浦壁、神代喜来、神代黒道、神代國衛、神代地頭方、神代社家、神代富田、灘円実、灘黒岩、灘来川、灘城方、灘白崎、灘惣川、灘地野、灘仁頃、灘土生、灘払川、灘山本、灘油谷、灘吉野、沼島、福良甲、福良乙、福良丙、八木入田、八木馬回、八木大久保、八木国分、八木寺内、八木新庄、八木立石、八木徳野、八木鳥井、八木野原、八木養宜上及び八木養宜中の区域	3 L (沼島の区域を除く。)
		西淡出張所	1 南あわじ市のうち、阿那賀、阿那賀志知川、阿那賀西路、伊加利、市十一ヶ所、市新、市徳長、榎列大榎列、榎列上幡多、榎列掃守、榎列小榎列、榎列下幡多、榎列西川、榎列松田、榎列山所、志知、志知奥、志知北、志知口、志知佐礼尾、志知鉦、志知中島、志知灘波、志知飯山寺、志知松本、志知南、倭文安住寺、倭文委文、倭文高、倭文庄田、倭文神道、倭文土井、倭文長田、倭文流、津井、松帆櫛田、松帆江尻、松帆戒旦寺、松帆北方、松帆北浜、松帆慶野、松帆古津路、松帆塩浜、松帆志知川、松帆高屋、松帆西路、松帆宝明寺、松帆脇田、湊及び湊里の区域 2 自動車道のうち、西淡三原I Cと洲本I Cとの間の上り線の区域 3 自動車道のうち、西淡三原I Cと大鳴門橋中央径間中央部との間の上り線及び下り線の区域 4 自動車道のうち、本州四国連絡道路消防相互応援協定に基づく大鳴門橋中央径間中央部と鳴門北I Cとの間の下り線の区域	30

8 消防本部・消防署所等一覧

消防本部	本部・消防署	所在地
	分署・出張所等	
猪名川町 消防本部	本部	川辺郡猪名川町紫合字古津側山 4-10
	猪名川町消防署	川辺郡猪名川町紫合字古津側山 4-10
	北出張所	川辺郡猪名川町鎌倉字横大道 20-1
加古川市 消防本部	本部	加古川市加古川町北在家 2000
	加古川市東消防署	加古川市平岡町新在家 29-2
	稲美分署	加古郡稲美町国安 1294-5
	播磨分署	加古郡播磨町東本荘 2-16-5
北はりま 消防本部	本部	西脇市野村町 1796-502
	西脇消防署	西脇市野村町 1796-502
	西脇北出張所	西脇市寺内 515-1
	多可出張署	多可郡多可町中区茂利 243-1
	多可北出張署	多可郡多可町加美区豊部 240
	多可南出張署	多可郡多可町八千代区中野間 650
	加西消防署	加西市北条町東高室 993-1
	加西南出張所	加西市上宮木町 387-13
	加西北出張所	加西市満久町 220
	加東消防署	加東市上中 778-52
	東条出張所	加東市天神 129
三木市 消防本部	本部	三木市福井 1933-15
	三木市消防署	三木市福井 1933-15
	広野分署	三木市志染町広野 5-1
	吉川分署	三木市吉川町大畑 480
小野市 消防本部	本部	小野市王子町 809
	小野市消防署	小野市王子町 809
	南分署	小野市池尻町 628-161
姫路市 消防局	本部	姫路市三左衛門堀西の町 3
	姫路市中播消防署	神崎郡福崎町福崎新 404-2
	北部出張所	神崎郡市川町澤 98
西はりま 消防本部	本部	たつの市揖保川町正條 279-1
	西はりま消防組合相生消防署	相生市旭 1-1-3
	西はりま消防組合たつの消防署	たつの市龍野町富永 1005-1
	新宮分署	たつの市新宮町下野 608-2
	光都分署	赤穂郡上郡町光都 221-1
	揖保川出張所	たつの市揖保川町正條 367-1
	御津出張所	たつの市御津町岩見 1534-1
	西はりま消防組合宍粟消防署	宍粟市山崎町船元 34-1
	一宮分署	宍粟市一宮町安積 1331-5
	波賀出張所	宍粟市波賀町安賀 557-2
	千種出張所	宍粟市千種町岩野辺 2031-2
	西はりま消防組合太子消防署	揖保郡太子町老原 554-1
	西はりま消防組合佐用消防署	佐用郡佐用町円應寺 233-1
赤穂市 消防本部	本部	赤穂市加里屋 1120-120
	赤穂消防署	赤穂市加里屋 1120-120
	上郡消防署	赤穂郡上郡町与井 29-3
豊岡市 消防本部	本部	豊岡市昭和町 4-33
	豊岡消防署	豊岡市昭和町 4-33
	城崎分署	豊岡市城崎町湯島 71-1
竹野出張所	豊岡市竹野町松本 46-1	

消防本部	本部・消防署		所在地
	分署・出張所等		
		日高分署	豊岡市日高町国分寺 857-1
		出石分署	豊岡市出石町寺坂 194
南但 消防本部	本部		朝来市和田山町枚田 436-1
	朝来消防署		朝来市和田山町枚田 436-1
		生野出張所	朝来市生野町口銀谷 222-1
	養父消防署		養父市八鹿町高柳 173
	大屋出張所		養父市大屋町樽見 549
美方広域 消防本部	本部		美方郡新温泉町今岡 257-1
	美方広域消防署		美方郡新温泉町今岡 257-1
		香住分署	美方郡香美町香住区一日市 609-4
		村岡出張所	美方郡香美町村岡区和田 212-1
丹波篠山市 消防本部	本部		丹波篠山市北 40-2
	丹波篠山市消防署		丹波篠山市北 40-2
丹波市 消防本部	本部		丹波市柏原町母坪 371-1
	丹波市消防署		丹波市柏原町母坪 371-1
		山東出張所	丹波市春日町野上野 690-1
		山南分駐所	丹波市山南町谷川 1110
淡路広域消防事務組合 消防本部	本部		洲本市塩屋 1-2-32
	洲本消防署		洲本市塩屋 1-2-32
		由良出張所	洲本市由良 2-6-19
		五色出張所	洲本市五色町都志 304-4
		津名一宮分署	淡路市中田 3724-2
		岩屋分署	淡路市岩屋 2942-16
		北淡出張所	淡路市育波 478-2
		南淡分署	南あわじ市賀集八幡 29-1
		西淡出張所	南あわじ市志知南 15

9 消防本部 問合せ先一覧

消防本部 担当部署		電話番号
猪名川町消防本部	警防担当	072-766-0119
加古川市消防本部	警防課調査計画係	079-427-6538
北はりま消防本部	消防部予防課	0795-27-8122
三木市消防本部	警防課消防係	0794-82-0119
小野市消防本部	消防課消防係	0794-63-0119
姫路市消防局	予防課消防設備担当	079-223-9534
西はりま消防本部	警防課	0791-76-7121
赤穂市消防本部	警防課警防第2係	0791-43-6883
豊岡市消防本部	予防課	0796-24-8045
南但消防本部	予防課予防係	079-672-0119
美方広域消防本部	警防課警防係	0796-92-0119
丹波篠山市消防本部	警防課	079-594-1118
丹波市消防本部	丹波市消防署消防第1係	0795-72-2255
淡路広域消防事務組合消防本部	消防課警防係	0799-24-1819

10 参考

国住指第3950号
令和2年2月26日

建築基準法第27条第1項に規定する特殊建築物の主要構造部の構造方法等を定める
件の一部を改正する件等の施行について（技術的助言）

1 建築基準法第27条第1項に規定する特殊建築物の主要構造部の構造方法等を定める件の一部 を改正する件

（略）

実特定避難時間の算出にあたっては在館者避難時間（告示上「 t_{escape} 」）、常備消防機関の現地
到着時間（告示上「 t_{region} 」）、搜索時間（告示上「 t_{search} 」）及び退避時間（告示上「 t_{retreat} 」）を
用いる。それぞれの時間の算定に当たっては以下を参考にされたい。

(1) 在館者避難時間の算定

在館者避難時間は、歩行時間と滞留時間の合計として算定される。歩行時間の算定の際に
用いる歩行速度は計画する建築物の各部分の用途ごとに設定されており、病院や診療所、就
寝利用される児童福祉施設等及び特別支援学校等、主として自力避難困難者が使用する用途
の建築物については本告示が適用できない点に留意する必要がある。

(2) 常備消防機関の現地到着時間

告示第1第4項に規定する常備消防機関（消防組織法（昭和22年法律第226号）第9条第1
号及び第2号に規定する市町村が設置する消防本部及び消防署のことをいい、同条第3号に
規定する消防団は除くものとする。以下同じ。）の現地到着時間は、常備消防機関が火災情報
を覚知した後、当該火災が発生した建築物の敷地までの移動時間と到着後の消防活動準備時
間からなる時間として、建築物が立地する土地の区域に応じてその時間を定めることとして
おり、「用途地域が定められている土地の区域」については、一律に現地到着時間を20分とし
ている。一方、「用途地域が定められていない土地の区域のうち特定行政庁が指定する区域」
（以下「指定区域」という。）については、「30分以上であって特定行政庁が定める時間」と
しており、各特定行政庁が、管轄の常備消防機関（常備消防機関を置かない市町村にあつて
は消防事務を所管する部署。以下同じ。）と協議の上、管内の建築物の立地状況や道路の整備
状況等、地域の特性及び実情に応じて、指定区域における現地到着時間を定めるものとする。
当該現地到着時間の設定にあたっては、以下を参考にされたい。

常備消防機関の現地到着時間は、消防ポンプ自動車を常時出動可能な状態におく消防本部
庁舎又は消防署所（以下「消防署所等」という。）から指定区域までの移動距離を消防ポンプ
自動車の車両移動速度で除した時間として算出する。この場合において、車両移動速度は、
時速30キロメートルとすることを基本とする。ただし、地域の道路状況等に応じて、適切な
現地到着時間とならない場合においては、管轄の常備消防機関と調整の上、車両移動速度を
定めるものとする。

消防署所等から指定区域までの移動距離の設定にあたっては、消防署所等から指定区域ま
で直線的な移動ができないことを想定し、当該直線距離に1.5を乗じた距離を移動距離とする
ことを基本とする。ただし、消防署所等から指定区域までの経路が山岳地域であること等か
ら蛇行している場合や、河川等により分断されている場合等、適切な現地到着時間とならな
い場合においては、地域の状況に応じて、管轄の常備消防機関と調整の上、消防署所等か
らの移動距離を定めるものとする。

特定行政庁の管内で、同一の現地到着時間とする区域の単位（町村単位、字単位等）につ

いては、特定行政庁と管轄の常備消防機関との間で協議の上、適切な単位で設定するものとする。

なお、上記の設定方法にかかわらず、貴管内でまずは実績を積み重ねることで、適切な現地到着時間の設定方法を構築するため、当面の間、あらかじめ特定行政庁、管轄の常備消防機関、計画する建築物にかかる設計者の間で協議を行い、1件ごとに現地到着時間の設定を行うことも可能である。この場合において、特定行政庁は、設計者に対して、建築確認申請の時期を勘案して、時間的余裕をもって相談するよう幅広く周知をされたい。また、現地到着時間を設定した後、当該時間の設定の前提となった主要経路の変更等が生じた場合においては、適宜見直しを行う必要があることに留意が必要である。

兵庫県 一般型総合設計 許可取扱要領

兵庫県まちづくり部建築指導課

平成19年3月
(平成27年4月一部改訂)
(平成30年4月一部改訂)
(令和3年4月一部改訂)
(令和4年4月一部改訂)

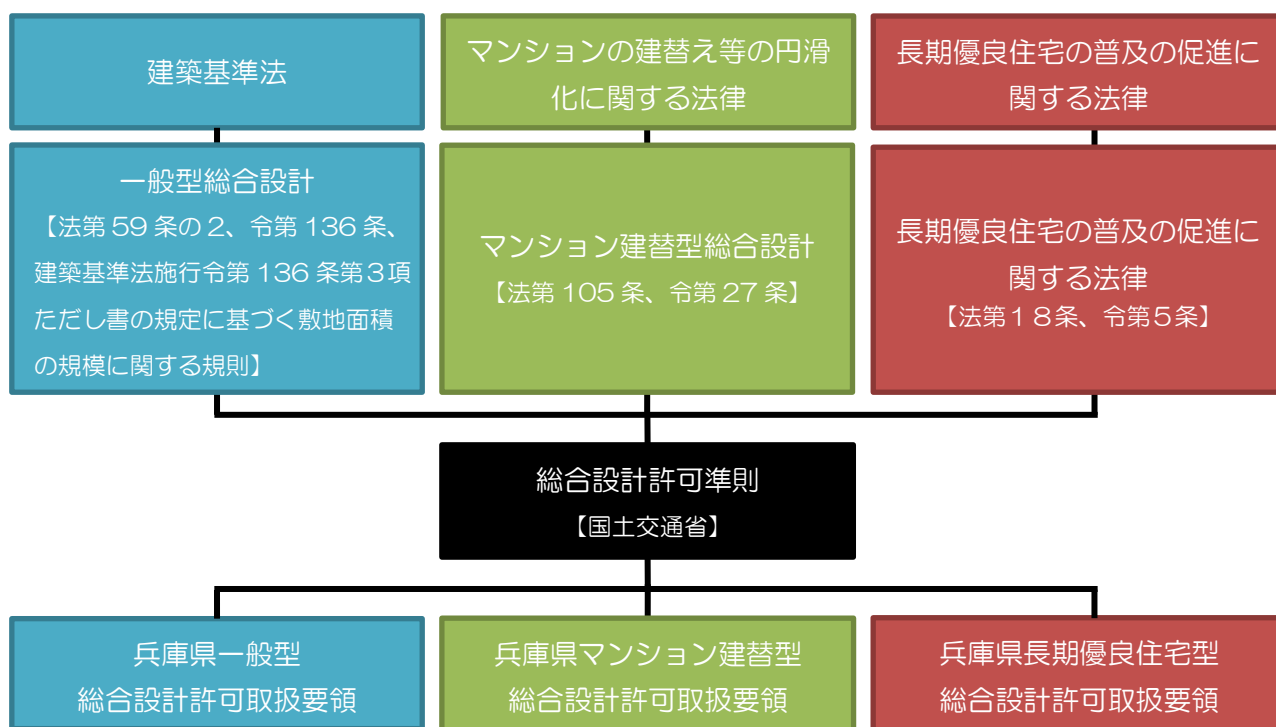
目 次

1	趣旨	402
2	一般型総合設計の種類	403
3	一般型総合設計適用の基本的条件	405
4	公開空地等	407
	(1) 公開空地の定義	407
	(2) 公開空地に準ずる有効な空地	407
	(3) 公開空地等の有効面積の算定	408
5	容積率の割増し	410
	(1) 容積率割増しの基準	410
	(2) 容積率の割増しを行ううえで必要となる有効公開空地の最小規模	412
6	高さ制限の緩和	413
	(1) 絶対高さ制限に関する緩和	413
	(2) 道路斜線制限等の緩和	415
	(3) 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる 地域又は区域の内外にわたる場合の措置	418
7	標示及び維持管理	420
	(1) 標示	420
	(2) 維持管理	420
8	その他	421
	(1) 計画道路の取扱い	421
	(2) 広告物の取扱い	421
9	許可手続	422
	(1) 手続の流れ	422
	(2) 近隣説明等	423
	(3) 事前協議	423
	(4) 建築審査会提案伺	424
	(5) 許可申請	426
10	様式	427
11	有効公開空地率と割増し後の容積率の関係	432

1 趣旨

一般型総合設計とは、建築基準法（以下「法」という。）第59条の2の規定に基づくもので、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、併せて敷地内に日常一般に開放された空地を確保させるとともに、良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする制度である。この制度を適用する際には、特定行政庁（知事）が、あらかじめ、建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可をするという手続を経ることが必要となる。一般型総合設計は、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用されるものであり、本要領の適用に当たっては、各建築計画における創意工夫が大いに期待される。

なお、本要領は、法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市（神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市）以外の兵庫県の市町の区域に適用されるものである。



総合設計許可取扱要領の位置づけ

2 一般型総合設計の種類

① 基本型総合設計

法第59条の2の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積を有し、かつ一定割合以上の敷地内空地を確保する建築計画に対して、容積率制限及び各部分の高さ制限の緩和を総合的判断に基づいて許可し、良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする総合設計

② 市街地住宅総合設計

市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する総合設計

③ 再開発方針等適合型総合設計

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内で、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する総合設計

		建築基準法に基づく一般型総合設計			マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替型総合設計			長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅型総合設計		
		基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型
容積率の緩和	緩和上限	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	同左		
	地域要件	なし	三大都市圏等の既成市街地等 工業地域、工業専用地域以外	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	なし	三大都市圏等の既成市街地等 工業地域、工業専用地域以外	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	同左		
	住宅要件	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	同左		
	敷地要件	なし			なし			同左		
	前面道路幅員要件	○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			同左		
	割増係数 (a = 住宅割合)	1	$a \times 3/4 + 1$ ※ $1/4 \leq a \leq 2/3$ ※最大1.5	1.2	下記割増係数「×1.5」			下記割増係数「×1.5×(認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積)」		
斜線制限等の緩和	緩和の有無	○絶対高さ制限 あり ○道路斜線 あり ○隣地斜線 あり ○北側斜線 原則なし			なし			同左		

3 一般型総合設計適用の基本的条件

① 基本型総合設計

イ 対象建築物及び対象地域又は区域

限定なし。

ロ 敷地面積

計画建築物の敷地面積が、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値以上であること。

地域又は区域	敷地面積の規模
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	1,000㎡
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	500㎡
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	500㎡
近隣商業地域	500㎡
商業地域	500㎡
準工業地域	500㎡
工業地域	500㎡
工業専用地域	500㎡
用途地域の指定のない区域	2,000㎡

ハ 絶対空地率

計画建築物の敷地内の空地の面積の敷地面積に対する割合（以下「絶対空地率」という。）は、次の表の基準建蔽率（法第53条の規定による建蔽率をいう。以下同じ。）の最高限度の欄に掲げる区分に応じて、同表絶対空地率の欄に掲げる数値以上とすること。

基準建蔽率 (C)の最高限度	絶対空地率	
	容積率制限(法第52条)緩和の場合	斜線制限(法第52条以外)のみ緩和の場合
$C \leq 5/10$	$(1 - C) + 1.5/10$	$(1 - C) + 1/10$
$5/10 < C \leq 5.5/10$	$6.5/10$	$6/10$
$5.5/10 < C$	$(1 - C) + 2/10$	$(1 - C) + 1.5/10$
基準建蔽率未定	$2/10$	$1.5/10$

ニ 敷地形態

計画建築物の敷地は、共同化等により集約して規模の拡大を図り、できる限り整形のものとする。

ホ 緑化等

原則として、計画建築物と調和した植樹等を行い、その敷地内の空地の面積の30%以上を緑化すること。その他、良好な環境、景観の形成のための配慮をすること。

② 市街地住宅総合設計

イ 対象建築物及び対象地域

市街地住宅の供給が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供するもの。

ロ～ホは①に同じ

③ 再開発方針等適合型総合設計

イ 対象建築物及び対象区域

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内で、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合するもの。

ロ～ホは①に同じ

4 公開空地等

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までの全てに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、一般型総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で①から⑤までの全てに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁が認めたものによっては、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が4 m以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあっては、最小幅が2 m以上のものであること。
- ③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	300㎡
ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200㎡
ハ 近隣商業地域又は商業地域	100㎡
ニ 用途地域の指定のない地域	200㎡

ただし、敷地面積の規模が建築基準法施行令（以下「令」という。）第136条第3項の表（ろ）欄に掲げる規模に満たないときは、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上かつ100㎡以上であること。
- ④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- ⑤ 道路との高低差が6 m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用若しくは通行に専ら供される空

地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。）又は保育所その他の生活支援施設及びその部分で次の①から⑤までのいずれかに該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、(3)に規定する公開空地等の有効面積に算入できるものとする。

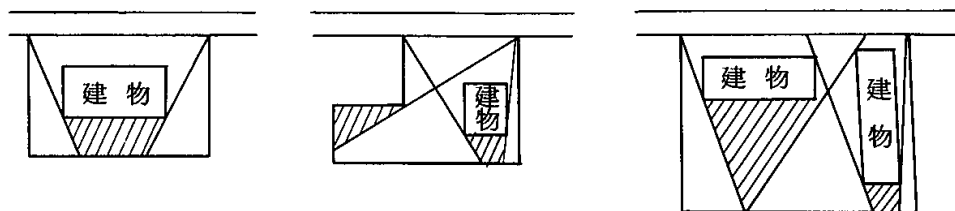
- ① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあっては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（少なくとも300㎡以上であること。）を有すること。
- ② 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。
- ③ 「環境の保全と創造に関する条例」に基づく屋上等の緑化部分（公開空地、公開空地である部分又は②に該当するものを除く。）であること。
- ④ 駅近傍等に設置される認可保育所、認定こども園及び次世代育成対策促進法に基づく「次世代育成支援市町行動計画」に位置づけられた指定保育施設（以下「保育所等」という。）で兵庫県が設置の認可等をしたものであること。
- ⑤ ④の保育所等に併設される屋外遊戯場（ただし、その面積が70㎡に満たないものを除く。）であること。

(3) 公開空地等の有効面積の算定

① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」という。）の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからリまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- | | |
|---|------|
| イ 歩道状公開空地（幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。） | 1. 5 |
| ロ 面積が500㎡以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地部分（イに該当するものを除く。） | 1. 2 |
| ハ 面積が300㎡以上500㎡未満で幅員が6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） | 1. 1 |
| ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 | 1. 0 |
| ホ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 5 |
| ヘ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 3 |
| ト 屋上緑化（へに該当するものを除く。）（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |
| チ 保育所等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |

- リ 保育所等に併設される屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地） 1. 0
- ② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- イ 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0. 5
- ロ 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さに変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。） 0. 6
- ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）
- (イ) はり下5m以上 0. 8
- (ロ) はり下2.5m以上5m未満 0. 6
- ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2
- ③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。



(斜線部分が公開空地の場合面積が低減される)

(道路のどの位置から見ても建築物又は隣地のかげになる部分は公開空地としての有効性が低いため、当該公開空地の面積に0.5を乗じて得たものを有効面積とする。)

道路からの見通しが計画建築物によって妨げられる公開空地の部分（②のイ関係）

図4-1

5 容積率の割増し

(1) 容積率割増しの基準

① 前面道路

計画建築物の敷地の前面道路（前面道路が2以上あるときは、少なくともその1つ）は、用途地域に応じ下表の幅員以上とすること。

地 域 又 は 区 域	前面道路の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	6 m
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	6 m
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	6 m
近隣商業地域	8 m
商業地域	8 m
準工業地域	6 m
工業地域	8 m
工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

② 割増しの算定

許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率（法第52条第1項から第9項までの規定による容積率をいう。以下同じ。）に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times \alpha \times K_A\}$$

V：割増し後の延べ面積

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下、③及び(2)において同様とする。）

v：基準容積率

S：有効公開空地面積の合計

K_i、α、K_A：下表による割増係数

基準容積率（v）	割増係数（K _i ）
10/10未満	2/3
10/10以上 90/10未満	1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3
90/10以上	1/3

この場合において、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものをK_iとする。

一般型総合設計の種類	係数 (α)
基本型総合設計	1
市街地住宅総合設計	$a \times 3 / 4 + 1$
再開発方針等適合型総合設計	1.2

a : 建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合
($2/3$ を超えるときは $2/3$ とし、以下③において同様とする。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 3の①口の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値（令第136条第3項の表の（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる敷地面積の規模（ただし、特定行政庁が規則でその規模を別に定めた場合には、当該敷地面積の規模））

③ 割増し後の延べ面積の限度

②に規定する容積の割増しを行うに当たっては、次の表の一般型総合設計の種類
の欄に掲げる区分に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを割増し後の延べ面積の
限度とする。

一般型総合設計の種類	割増し後の延べ面積の限度
基本型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
市街地住宅総合設計	$A \times v (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25 / 10)$ のうちいずれか小さいもの

④ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、②に規定する割増係数及び③に規定する限度について、

当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。

(2) 容積率の割増しを行ううえで必要となる有効公開空地の最小規模

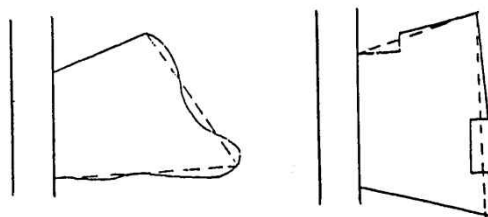
有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建蔽率に従い、下表に掲げる値に満たない場合には、(1)の②の規定にかかわらず、原則として、容積率の割増しを認めないものとする。なお、(2)における有効公開空地面積の合計には、4の(2)に規定する公開空地に準ずる有効な空地について有効公開空地面積の合計の2分の1を超える部分を算入しないものとする。

基準建蔽率 (C)	有効公開空地率 (S/A) の下限
5.5/10 未満	0.5
5.5/10 以上	$0.2 + (1 - C) \times 10 / 4.5 \times 0.3$

6 高さ制限の緩和

(1) 絶対高さ制限に関する緩和

法第55条第1項の規定に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺（単純な形状の多角形の敷地にあつては敷地境界線、多角形でない敷地又は複雑な形状の多角形の敷地にあつては、当該敷地を単純な多角形に近似した場合の各辺をいう。以下同じ。）において S_i' が S_i 以下であるものとする。



敷地を多角形に近似する場合の例示

図 6 - 1

この場合において、 S_i' とは、 O_i （各辺についてその中点から16mの距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点として建築物の各部分を各边上の鉛直面（以下「スクリーン」という。）に水平方向に投影した図形の面積（以下「立面投影面積」という。）とし、 S_i とは、各辺の長さに10m又は12mのうち当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を乗じて得た値とする。

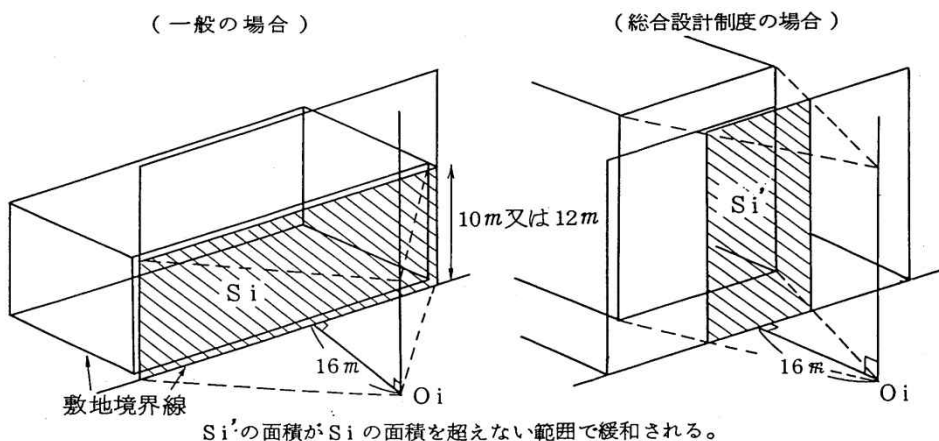


図 6 - 2

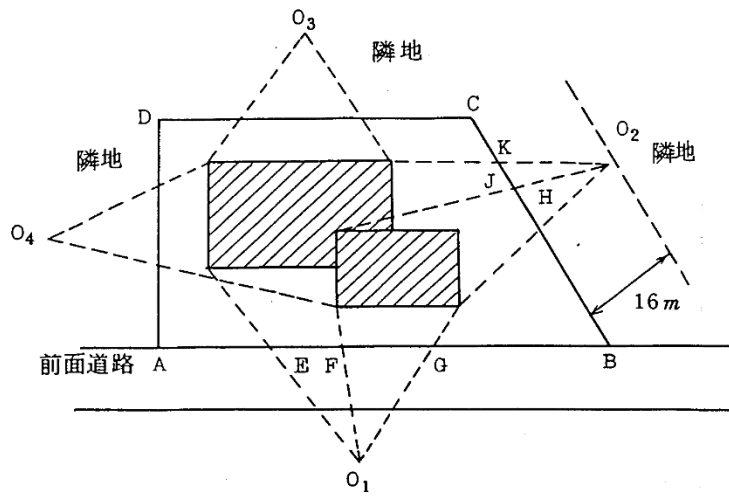


図 6 - 3

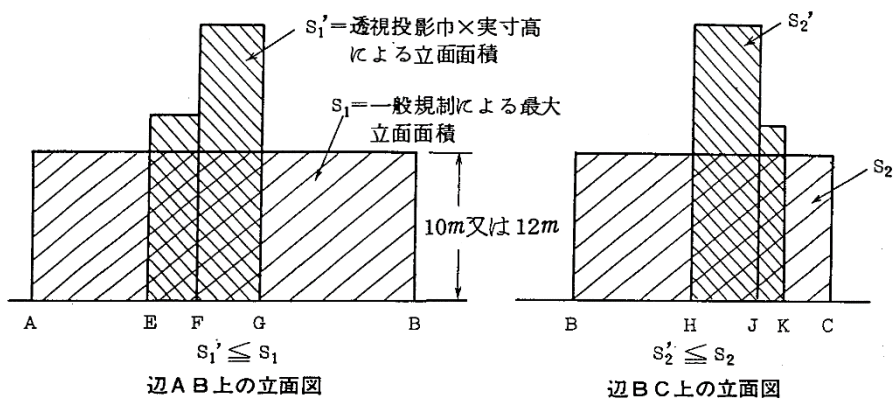


図 6 - 4

また、敷地の角が凹角又は鈍角の場合には、次図の斜線部分にある建築物の部分は除いて比較する。

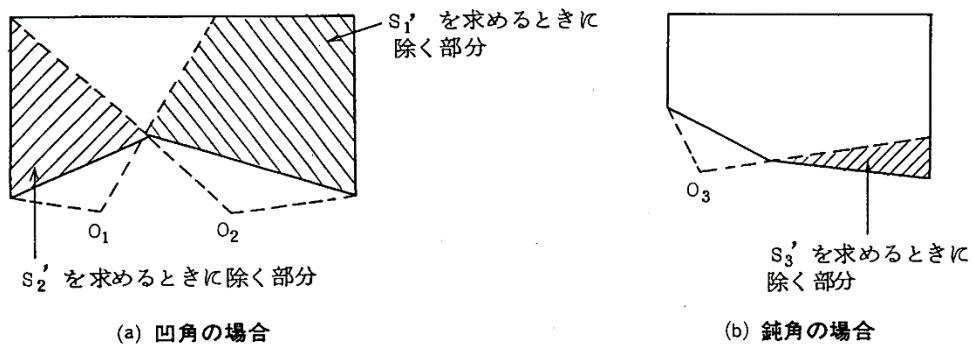


図 6 - 5

(2) 道路斜線制限等の緩和

① 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

イ 道路斜線制限（法第56条第1項第1号）又は隣地斜線制限（同項第2号）に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において S_i' が S_i 以下であるものとする。この場合において、 S_i' とは、 O_i （各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、(イ)、(ロ)又は(ハ)に掲げる距離だけ外側にある点をいう。）を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 S_i とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

(イ) 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に法第56条第2項の規定による当該建築物の後退距離（以下「後退距離」という。）に相当する距離を加えた距離

(ロ) 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(ハ) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域又は用途地域の指定のない区域（以下「非住居系地域」という。）

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については12mに高さが31mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

隣地斜線制限の緩和の場合の O_i の位置

【第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域】

【近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域】

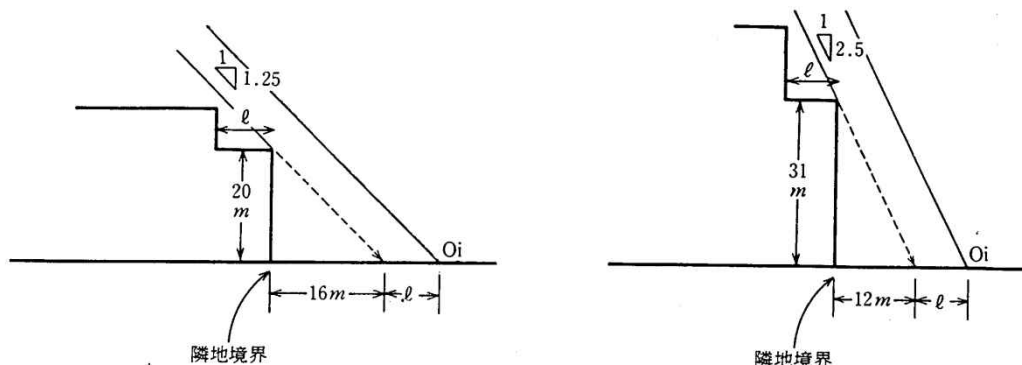
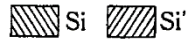


図 6 - 6

(下図における斜線部が S_i 及び S_i' に該当する)



- L : 敷地の道路に接する辺の長さ
- W : 当該道路の幅員
- ℓ : 当該建築物の後退距離
- S_i : 道路に接する辺において法第56条第1項第1号及び第2号の規定によって許容される最大立面投影面積
- S_i' : O_i を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積
- L_i' : 当該建築物の間口長さ (前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが U 以下の部分に限る。)
- H : 当該建築物の高さ (前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが U 以下の部分に限る。)
- d : 法第56条別表第3(㊦)欄に掲げる数値
- U : 法第56条別表第3(㊦)欄に掲げる距離

$$S_i = L \cdot d \cdot (W + 2\ell) \times (W + \ell) / (W + 2\ell) \\ = L \cdot d \cdot (W + \ell)$$

$$S_i' = L_i' \cdot H \cdot (W + \ell) / (W + 2\ell)$$

$$S_i \geq S_i'$$

$$L_i' \cdot H \leq \frac{L \cdot d \cdot (W + \ell)}{(W + \ell) / (W + 2\ell)} \\ \leq L \cdot d \cdot (W + 2\ell)$$

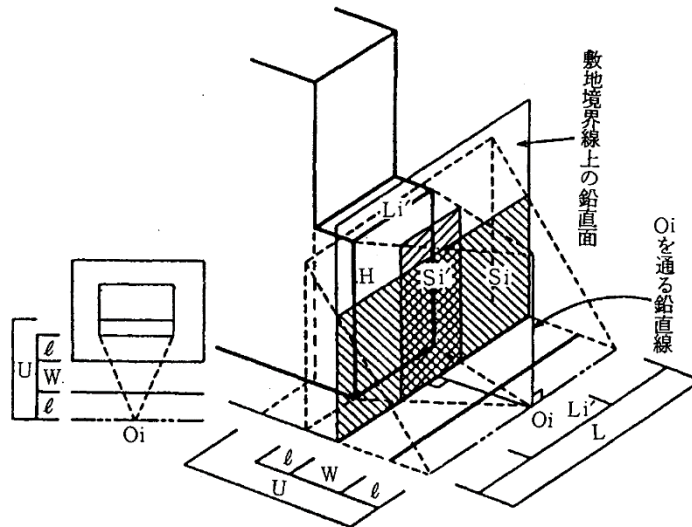


図 6-7

ロ 高さが100mを超える建築物に対するイの規定の適用については、次の(イ)、(ロ)及び(ハ)を加えたものをもってイのSi'とする。

(イ) 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

(ロ) 建築物の高さ100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に2分の1を乗じて得たもの

(ハ) 建築物の高さ150mを超える部分の立面投影面積に3分の1を乗じて得たもの

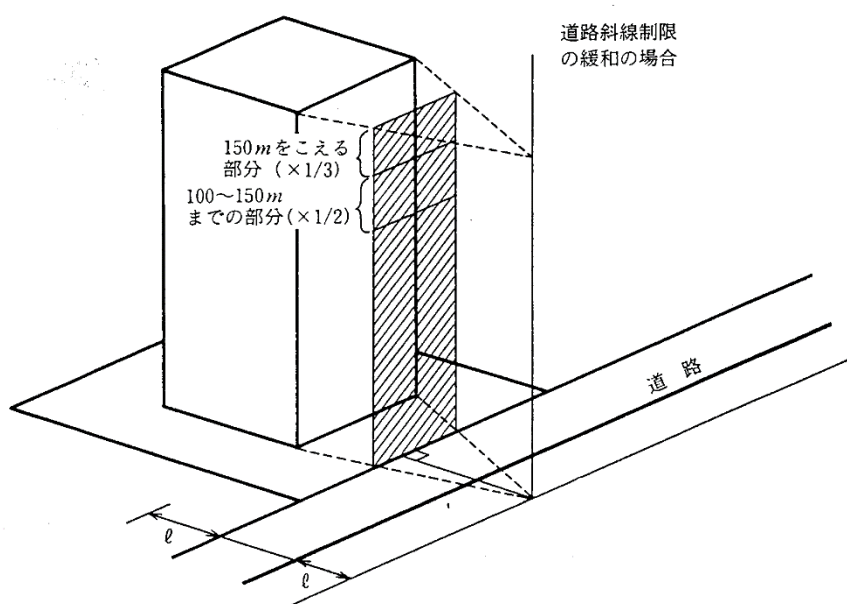


図6-8

ハ 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3(は)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺のSi'に含めないものとする。

② 北側斜線制限関係

イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域においては、北側斜線制限(法第56条第1項第3号)は原則として、緩和しないものとする。ただし、階段室、昇降機塔等の建築物の屋上部分で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

ロ 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域においては、北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、塔状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りでない。

(3) 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

① 敷地が法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する(2)の①の規定の運用については、敷地の各辺の midpoint から次のイ又はロに掲げる距離だけ外側にある点をもって(2)の①のイの $0i$ とし、各辺において法第55条第1項又は法第56条第1項第1号、第2号若しくは第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって(2)の①のイ及びロの S_i とする。

イ 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

ロ その他の各辺については下記の式による数値

$$\frac{16 \times L_1 + A_2 \times L_2 + A_3 \times L_3}{L}$$

A_2 : 16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

A_3 : 12mに高さが31mを超える部分を有する建築物にあつては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

L_1 : 各辺のうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内に存する部分の長さ

L_2 : 各辺のうち第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分の長さ

L_3 : 各辺のうち非住居系地域内に存する部分の長さ

L : 各辺の長さ ($L = L_1 + L_2 + L_3$)

なお、絶対高さ制限(法第55条第1項)及び北側斜線制限(法第56条第1項第3号)の適用される地域又は区域の内外にわたる場合で、当該地域又は区域に存する部分において北側斜線制限が隣地境界線から連続して適用される範囲の部分について、法第55条第1項の規定に係る許可を受ける場合には、(1)を準用し、また、法第56条第1項の規定については、(2)の②を準用する。

② 上記①の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、建築物の敷地を第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内に存する部分、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に存する部分及び非住居系地域内に存する部分

に区分し、それぞれの部分について(2)の①を準用する。

この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内に存する部分」「各辺のうち、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又は「各辺のうち非住居系地域内に存する部分」と読み替え、また S_i とは、当該部分について法第56条第1項第1号、第2号及び第3号の規定によって許容される立面投影面積とする。

7 標示及び維持管理

建築主は、次に定めるところにより、将来にわたって、公開空地などを適正に維持管理しなければならない。

(1) 標示

- ① 建築主は、次のイからハまでにより、標示板を設置すること。
 - イ 公開空地による特例を受けたものにあつては、公開空地内の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2箇所以上設置すること。なお、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。
 - ロ 特例を受けた住宅にあつては、玄関ホール等の見やすい位置に、様式第2号の標示板（住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付したもの）を設置すること。
 - ハ 公開空地に準ずる有効な空地にあつては、特例を受けた建築物又はその敷地内の見やすい場所に、当該部分が当該特例の適用を受けたものである旨の様式第1号又は第2号に準じた標示板を設置すること。
- ② 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配置すること。
 - イ 銅版、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
 - ロ 堅固に固定されたものであること。
 - ハ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

(2) 維持管理

- ① 建築主は、公開空地等の維持管理を適切に行うことについての誓約書を提出すること。
- ② 建築主は、維持管理責任者を選任し、様式第3号による維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等計画図を保管するとともに、その状況について様式第4号により3年ごとに特定行政庁に報告しなければならない。
- ③ 建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。
- ④ 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。
 - イ 一般型総合設計による建築物であること
 - ロ 一般型総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
 - ハ 公開空地等の維持管理及び費用負担
 - ニ 公開空地等の変更又は転用禁止
 - ホ 公開空地等の図面

8 その他

(1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画において定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下「計画道路」という。）があり、その計画道路部分に公開空地を設ける場合においては、その計画道路が道路となった段階で残りの敷地において一般型総合設計許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うものとする。

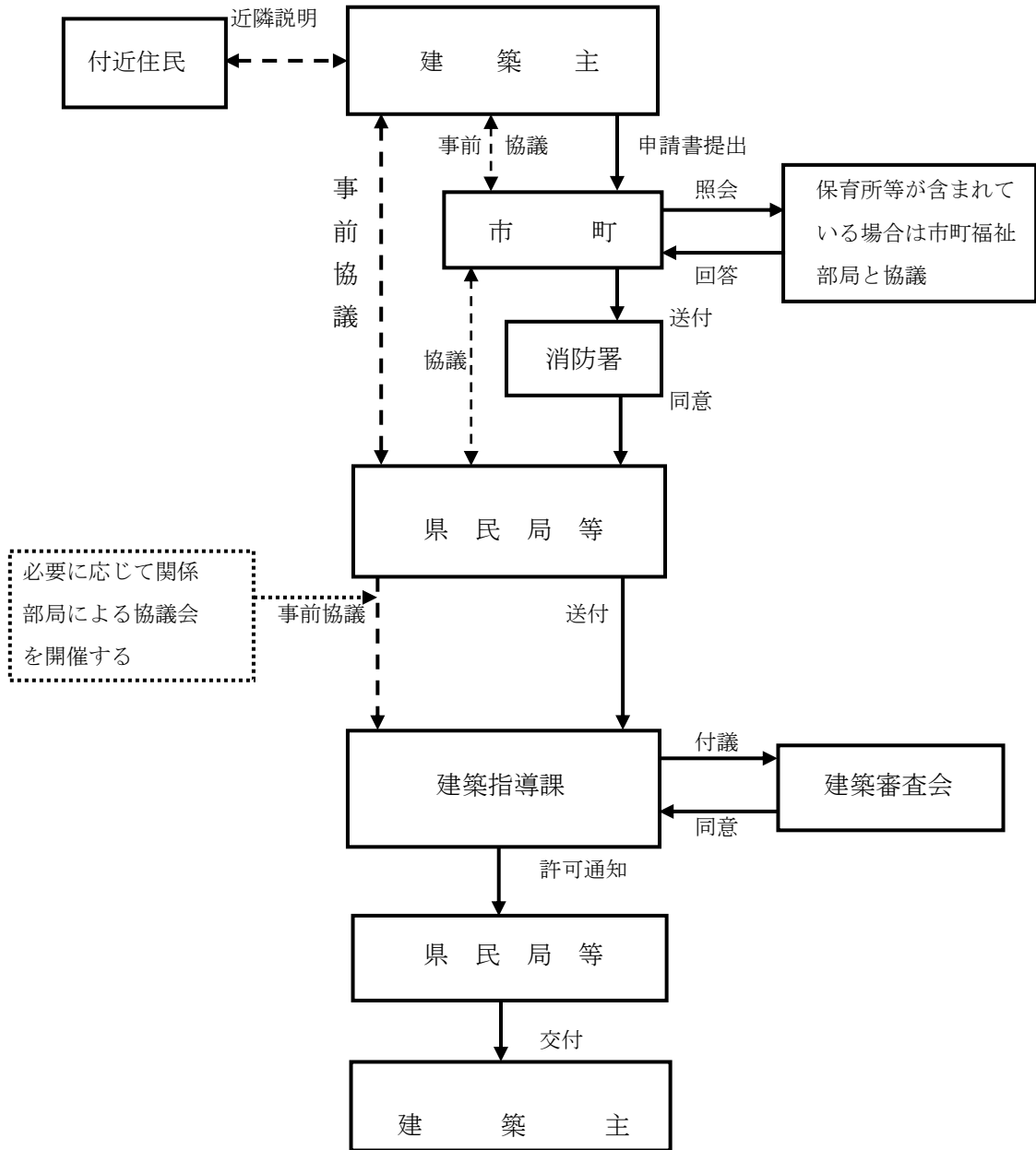
(2) 広告物の取扱い

許可を受けた計画建築物及びその敷地内において、広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法その他の関係法令及び条例によるほか、次の「設置基準」を満足するものであること。

- ① 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- ② 建築物の外壁面（ガラス面等を除く）に掲出するもの又は地上に設置するもの
- ③ 地上に設置するものは、原則として公開空地内を避けること。
- ④ 地上に設置するものは、原則として2以下とし、できる限り統一した集合広告物とすること。
- ⑤ 周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く広告物は原則として設置しないこと。

9 許可手続

(1) 手続の流れ



【注】

許可申請書提出前に、建築審査会提案伺を提出する。

(2) 近隣説明等

① 事前公開標識の設置

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に様式第5号の事前公開の標識（大きさは、縦90cm×横90cm以上）を建築予定敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。（市町の指導要領等による標識で標示内容及び大きさが様式第5号と同等のものについては様式第5号の標識に代えて使用できるものとする。）

公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。

② 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民等に対して事業計画の説明を行い、その経過内容等について特定行政庁へ報告書を提出すること。

(3) 事前協議

① 事前協議

基本計画について、「(1) 手続の流れ」に基づき、下記の資料等を作成し、特定行政庁及び市町と事前協議を行うこと。

② 必要資料等

イ 位置図

都市計画図等による。

ロ 建築計画概要

配置図、各階平面図、立面図、断面図及び設計概要書

ハ 公開空地等の計画図

植栽、舗装、前面道路との高低差等を明示する。

ニ 公開空地等面積求積図

ホ 立面投影面積の算定結果

斜線制限の緩和を受ける場合に、スクリーン位置及び O_i 点を明確にし、 S_i 及び S_i' を算定し記入する。

ヘ 日影図

(4) 建築審査会提案伺

基本計画の内容について、事前協議を行うこと。また、建築審査会提案伺について、建築審査会開催日の21日前までに建築指導課へ到着するよう、次に掲げる図書をA4版に製本し提出すること。

ア 建築審査会提案伺

イ 委任状又はその写し

ウ 理由書

許可を必要とする理由を明示すること。

エ 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（様式第3号）

建築主及び維持管理責任者を記入すること。

オ 用途地域図

都市計画図の用途地域にならいう着色した凡例を記入すること。

カ 付近現況図

周辺半径300mの範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

用途	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿	淡黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫 モーブ
工業用	工場	明青 ライト・ブルー
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バーント・シエンナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

- キ 現場周辺状況写真
周辺の状況が俯瞰できるような位置から撮影すること。
- ク 設計概要書
- ケ 透視図
主要な公開空地等及び建築計画が、把握できるよう表現すること。
- コ 配置図
前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示すること。
- サ 敷地面積求積図
- シ 床面積求積図
- ス 公開空地等計画図
縮尺1/300以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。
なお、公開空地等が接する階の平面図も記載すること。
- セ 公開空地等面積求積図
実面積及び有効面積を明記すること。
- ソ 表示板構造詳細図
- タ 動線計画図
歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。
なお、1階平面図も記入すること。
- チ 立面投影面積算定図
斜線制限の緩和を受ける場合に、スクリーン位置及び0i点を明確にし、Si及びSi'を算定し、記入する。
- ツ 日影図
- テ 各階平面図
- ト 立面図
4面とし、一般規制による斜線制限を記入すること。
- ナ 断面図
2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さを記入する。前面道路及び隣地との高さの関係も明示する。
- ニ 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）
縮尺は1/50～1/100とする。
- ヌ その他必要な資料

(5) 許可申請

① 許可申請書

許可申請書は、次に掲げる図書をA4版に製本し、正本1通及び副本1通提出すること。

ア 許可申請書

イ～ネは(4)に同じ。

② 建築審査会に必要な資料

建築審査会開催2週間前までに上記オ、カ、コ及びテ～ヌをA3版で提出すること。

10 様式

様式第1号 公開空地標示板

公開空地標示板	
<p>この広場及び通路は、建築基準法第59条の2に基づいて設けられた空地で、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものです。(兵庫県)</p>	
令和○年○月○日	
建築主 ○○○○	
管理者 ○○○○	

様式第2号 住宅の玄関ホール等に掲示する標示板

一般型総合設計による住宅標示板	
<p>この建築物は、建築基準法第59条の2の規定に基づく許可により建築されたもので、住宅の用途に供する部分は他の用途に変更できません。(兵庫県)</p>	令和○年○月○日
	建築主 ○○○○
	管理者 ○○○○
1階～2階	3階～11階

維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

令和 年 月 日

兵庫県知事 様

〔建築主〕

住 所

氏 名

電 話

電子メール

建築基準法第59条の2の規定による許可の特例を受けた公開空地等及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め、適正に維持管理することを誓約します。

また、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合は、本誓約書に基づき誓約事項を承継することを条件とします。

記

1 維持管理責任者

住 所

氏 名

電 話

電子メール

2 建築物の概要

許可申請者

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

様式第4号 公開空地等及び住宅の用途に供する部分の管理報告書

(表 面)

<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;">公開空地等及び住宅の用途に供する部分の管理報告書</p> <p style="text-align: right; margin: 5px 0;">令和 年 月 日</p> <p style="margin: 5px 0;">兵庫県知事 様</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">〔維持管理者〕</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">住 所</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">氏 名</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">電 話</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">電子メール</p> <p style="margin: 10px 0;">兵庫県一般型総合設計許可取扱要領に基づいて設置した公開空地等・住宅の用途に供する部分の維持管理状況について、下記のとおり報告します。</p> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">記</p>						
所有者	氏 名					
	住 所					
許 可 年 月 日			許 可 番 号			
検 査 済 年 月 日			検 査 済 証 番 号			
計 画 名 称			主 要 用 途			
敷地の位置等	地名地番					
	用途地域		基準建蔽率	%	基準容積率	%
	防火地域	防火・準防火・指定なし	高度地区	1種・2種・3種・指定なし		
	敷地面積		その他の地域地区			
建築物概要	建築面積		建 蔽 率	%		
	延べ面積		容 積 率	%	許容容積率	%
	構造・階数	造 地上 階/地下 階		最高高さ	m	
緩和事項	容積率制限	1. 基本型 2. 市街地住宅 3. 再開発方針等適合型				
	絶対高さ制限					
	斜線制限	1. 道路斜線 2. 隣地斜線 3. 北側斜線				
前回の報告日	令和 年 月 日					

現 地 検 査 日	本庁欄	受 付 欄
令和 年 月 日		
係員欄	経由庁欄	

(裏面)

公開空地等について	面積	m ²	有効公開空地面積	m ²
	所見			
	公衆の利用状況			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点等			
住宅について	住宅総戸数	戸	住宅部分延べ面積	m ²
	所見			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点等			
看板枚数	壁面設置	枚	地上設置	枚
総括意見				

[添付図面及び明示事項] A4サイズ	
1 付近見取り図	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの
2 配置図 兼 公開空地図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、公開空地（茶）、緑地（緑）にて着色すること。
3 各階平面図	住宅の用に供する部分を着色（赤）すること。
4 現況写真	公開空地等部分、住宅に供する部分、外観4面、遠景1、写真撮影位置図（1、2と兼用可）

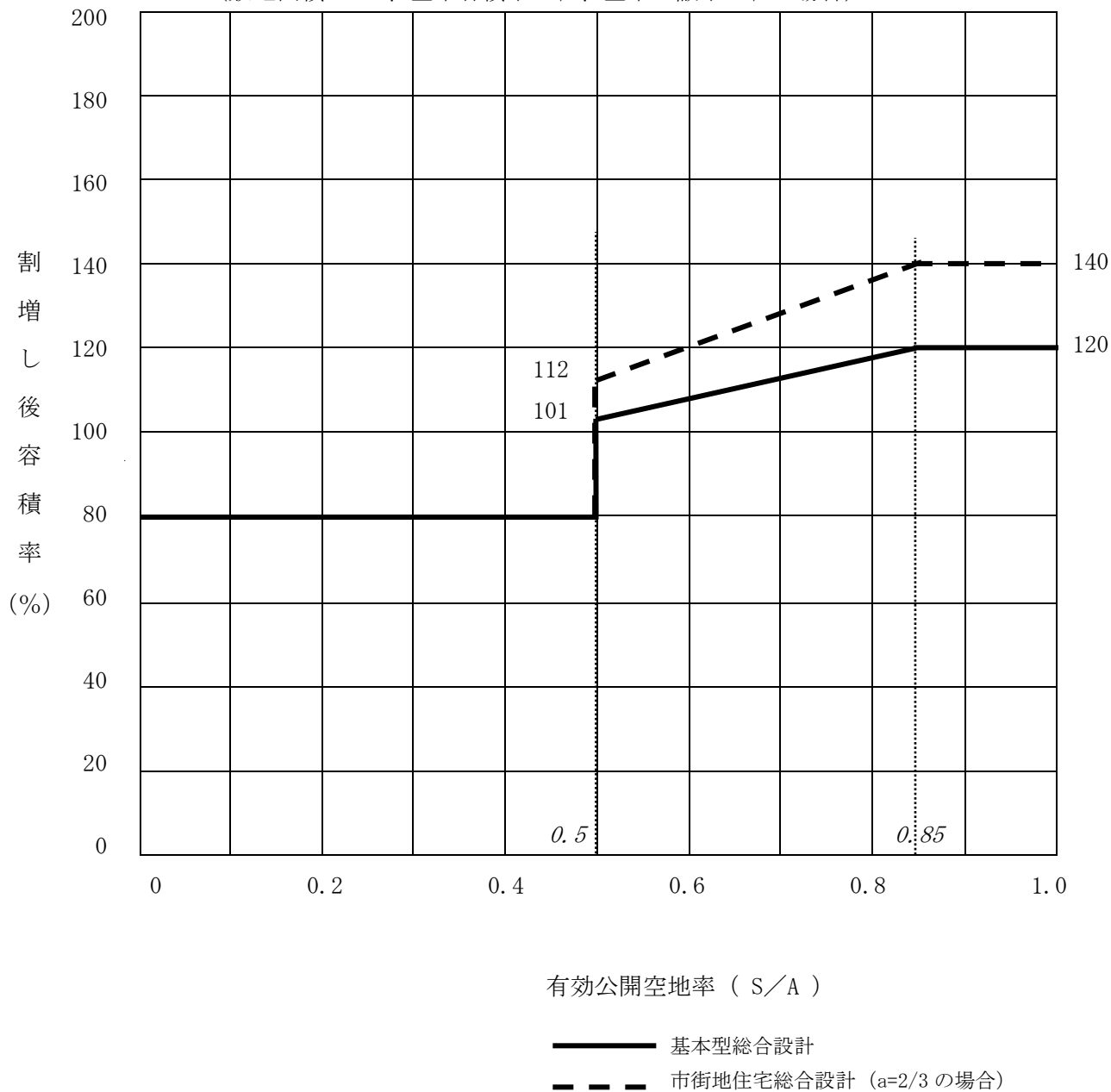
様式第5号 事前公開の標識

建 築 計 画 の お 知 ら せ	
敷地の地名地番	
建築物用途	
敷地面積	平方メートル
建築物の延べ面積	平方メートル
建築物の高さ	メートル
建築物の階数	地上 階 / 地下 階
予定工事期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日
建築主の住所氏名	(電話)
設計者の住所氏名	(電話)
工事監理者の住所氏名	(電話)
標識の設置年月日	令和 年 月 日

11 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

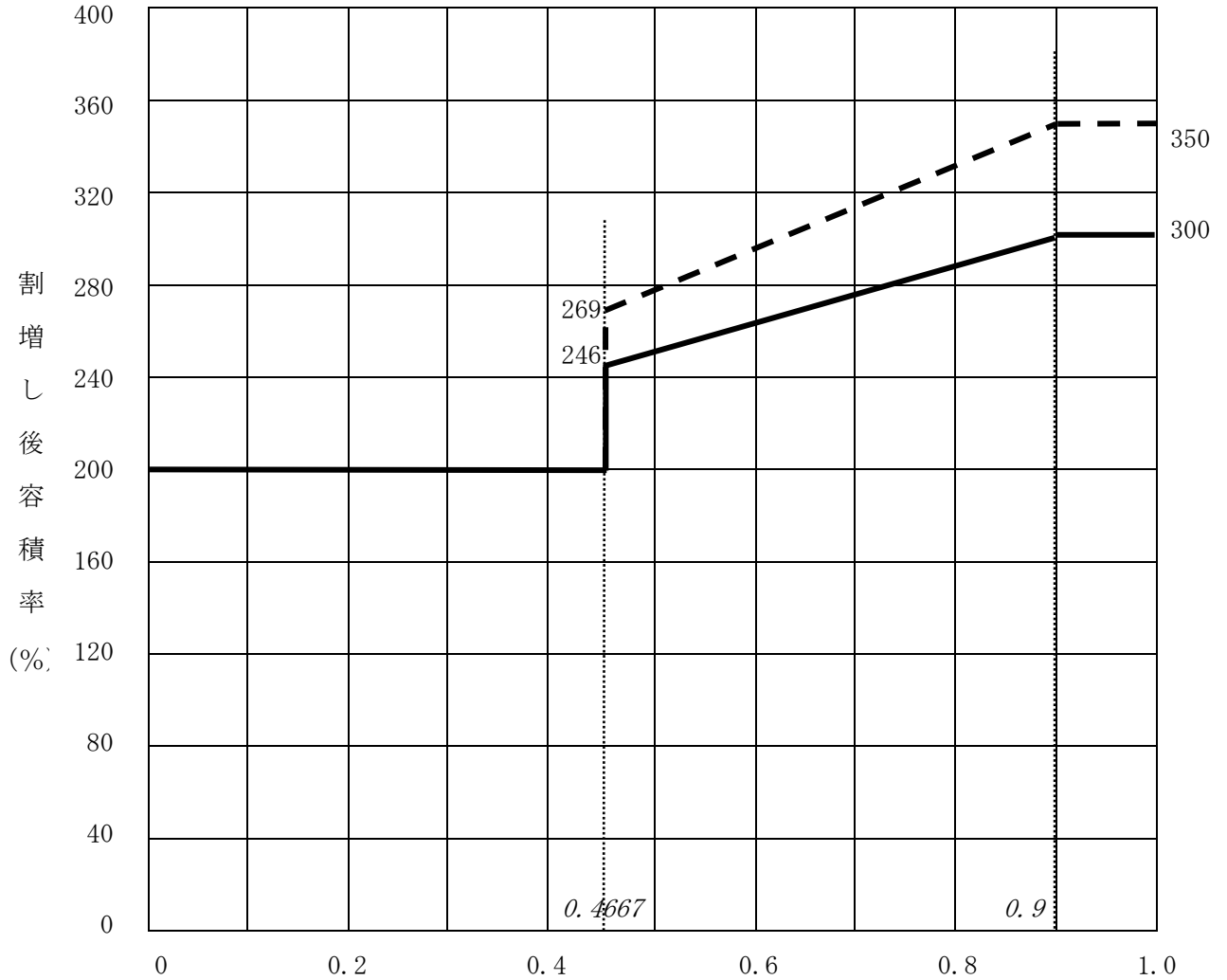
有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率80%、基準建蔽率40%の場合)



有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率200%、基準建蔽率60%の場合)

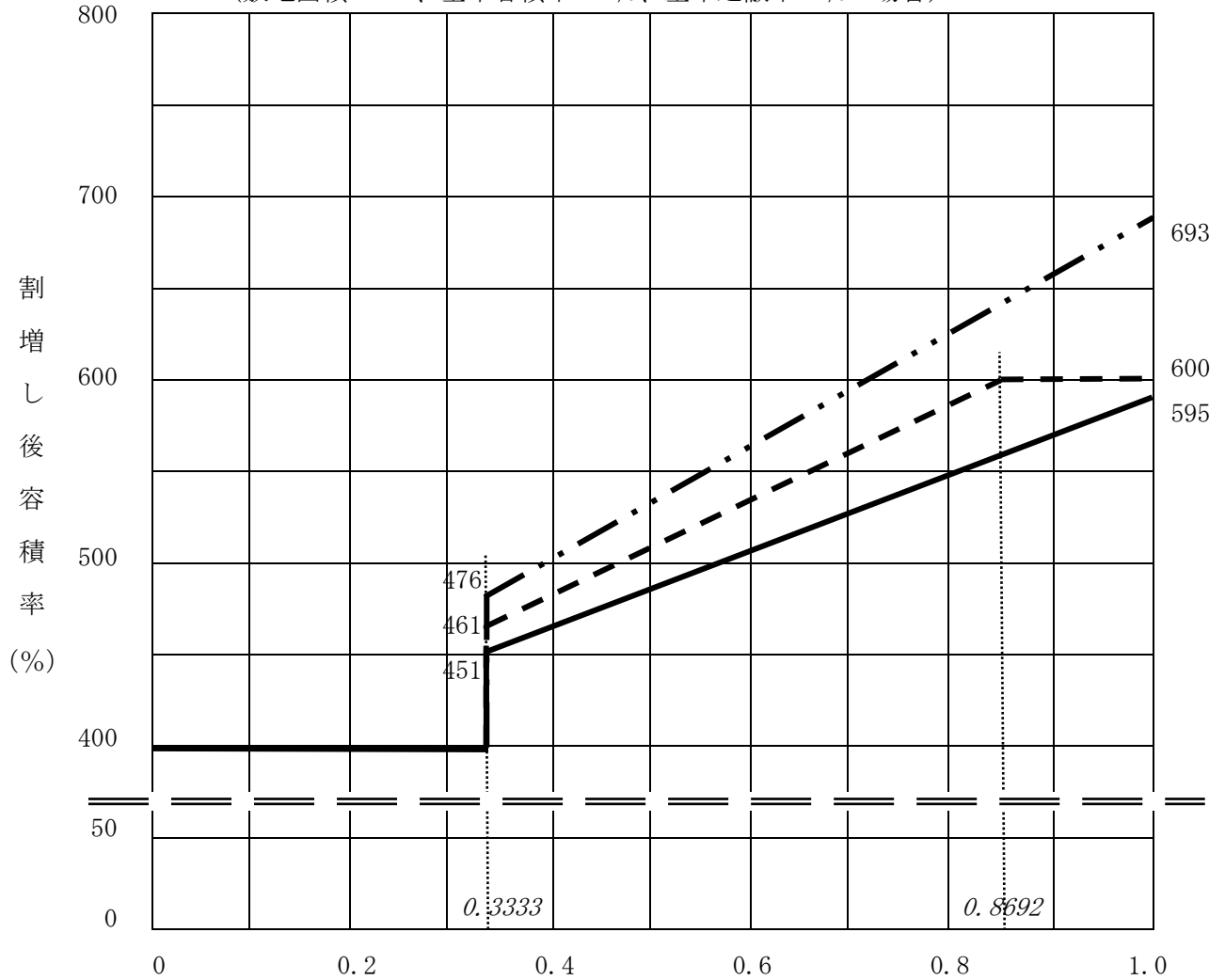


有効公開空地率 (S/A)

- 基本型総合設計
- - - 市街地住宅総合設計 (a=2/3の場合)

有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率400%、基準建蔽率80%の場合)



有効公開空地率 (S/A)

- 基本型総合設計
- - - 再開発方針等適合型総合設計
- . - 市街地住宅総合設計 (a=2/3の場合)

兵庫県
マンション建替型総合設計
許可取扱要領

兵庫県まちづくり部建築指導課

平成27年4月
(平成30年4月一部改訂)
(令和3年4月一部改訂)
(令和4年4月一部改訂)

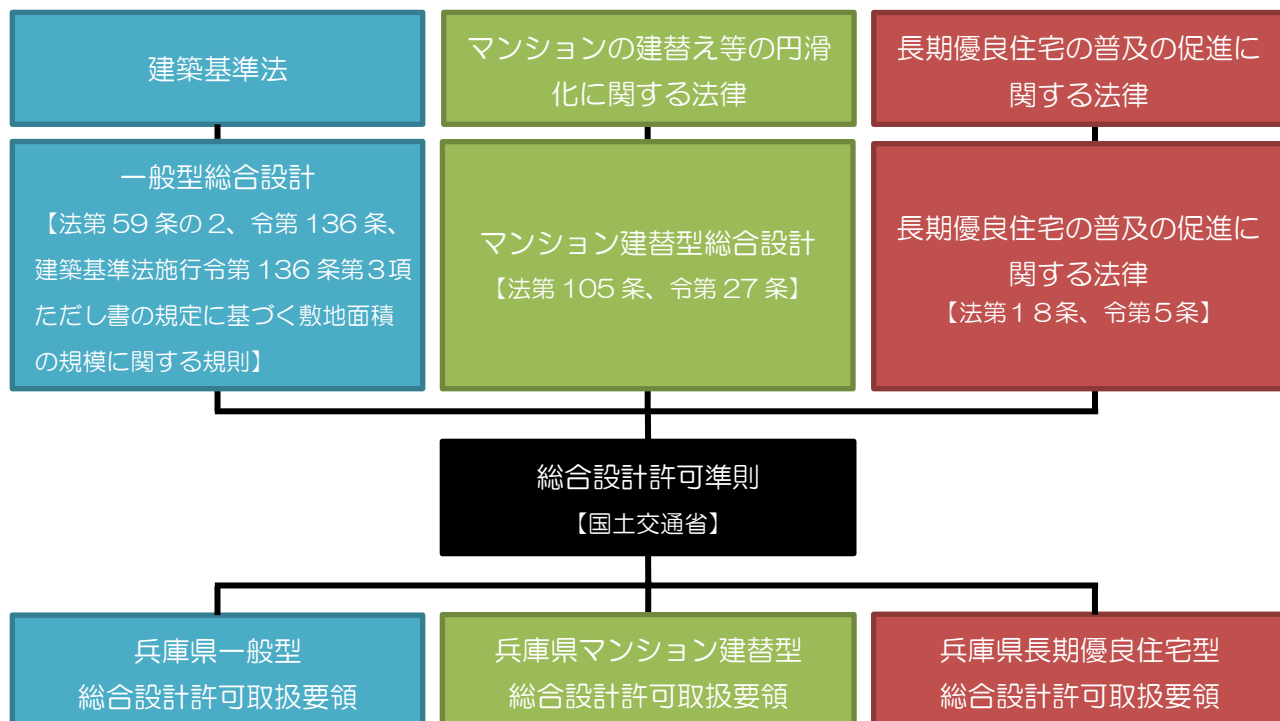
目 次

1 趣旨	437
2 マンション建替型総合設計の種類	438
3 マンション建替型総合設計適用の基本的条件	440
4 公開空地等	443
(1) 公開空地の定義	443
(2) 公開空地に準ずる有効な空地	443
(3) 公開空地等の有効面積の算定	444
5 容積率の割増し	446
(1) 容積率割増しの基準	446
6 標示及び維持管理	449
(1) 標示	449
(2) 維持管理	449
7 その他	450
(1) 計画道路の取扱い	450
(2) 広告物の取扱い	450
8 許可手続	451
(1) 手続の流れ	451
(2) 近隣説明等	452
(3) 事前協議	452
(4) 建築審査会提案伺	453
(5) 許可申請	454
9 様式	455
10 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係	460

1 趣旨

マンション建替型総合設計とは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「法」という。）第105条の規定に基づくもので、法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする制度である。この制度を適用する際には、特定行政庁（知事）が、あらかじめ、建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可をするという手続を経ることが必要となる。マンション建替型総合設計は、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用されるものであり、本要領の適用に当たっては、各建築計画における創意工夫が大いに期待される。

なお、本要領は、建築基準法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市（神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市）以外の兵庫県の市町の区域に適用されるものである。



総合設計許可取扱要領の位置づけ

2 マンション建替型総合設計の種類

① 基本型総合設計

法第105条の規定に基づき、新たに建築されるマンションの敷地内において、日常一般に開放された空地を確保し、地域の防災、環境等への貢献等を行う建築計画に対して、容積率制限の緩和を総合的判断に基づいて許可し、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする総合設計

② 市街地住宅総合設計

市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する総合設計

③ 再開発方針等適合型総合設計

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内で、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する総合設計

		建築基準法に基づく一般型総合設計			マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替型総合設計			長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅型総合設計		
		基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型
容積率の緩和	緩和上限	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	同左		
	地域要件	なし	三大都市圏等の既成市街地等 工業地域、工業専用地域以外	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	なし	三大都市圏等の既成市街地等 工業地域、工業専用地域以外	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	同左		
	住宅要件	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	同左		
	敷地要件	なし			なし			同左		
	前道路幅員要件	○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			同左		
	割増係数 (a = 住宅割合)	1	$a \times 3/4 + 1$ ※ $1/4 \leq a \leq 2/3$ ※最大1.5	1.2	下記割増係数「×1.5」			下記割増係数「×1.5×(認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積)」		
斜線制限等の緩和	緩和の有無	○絶対高さ制限 あり ○道路斜線 あり ○隣地斜線 あり ○北側斜線 原則なし			なし			同左		

総合設計の緩和上限等の概要

3 マンション建替型総合設計適用の基本的条件

① 基本型総合設計

イ 対象建築物及び対象地域又は区域

要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであること。(ただし、対象地域又は区域の限定なし。)

ロ 住宅等及び非住宅部分の床面積

以下の(イ)及び(ロ)に適合するものであること。ただし、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつては、この限りでない。

(イ) 住宅（デイサービスセンター、保育所等の福祉施設及び近隣住民の日常生活のために必要な店舗、飲食店等について、特定行政庁が地域の状況に応じて「住宅とみなす日常生活を支える施設」として認めるものの部分を含む。以下「住宅等」という。）以外の部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅等の部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

(ロ) 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率（法第52条第1項から第9項までの規定による容積率をいう。以下同じ。）の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

ハ 事前協議

要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、原則として、要除却認定マンションの除却前に許可の事前協議がなされているものであること。

ニ 敷地面積

計画建築物の敷地面積が、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値以上であること。

地域又は区域	敷地面積の規模
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	1,000㎡
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	500㎡
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	500㎡
近隣商業地域	300㎡
商業地域	300㎡
準工業地域	500㎡
工業地域	500㎡
工業専用地域	500㎡
用途地域の指定のない区域	1,000㎡

要除却認定マンションの敷地に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンションに該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。

ホ 敷地形態

計画建築物の敷地は、できる限り整形のものとする。

ヘ 緑化等

原則として、計画建築物と調和した植樹等を行い、その敷地内の空地の面積の30%以上を緑化すること。その他、良好な環境、景観の形成のための配慮をすること。

ト バリアフリー基準等

(イ) 除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省第1522号）第5第1号イからニまでに定める経路のうち、それぞれ一以上のものが、第2号に掲げる基準に適合していること。

(ロ) 道又は公園、広場その他の空地（以下「道等」という。）からマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路（以下「屋外対象通路」という。）が高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成18年政令第379号）第16条各号及び第18条第2項第7号イからニまでの基準（以下「バリアフリー基準」という。）に適合していること。ただし、屋外対象通路が地形の特殊性によりバリアフリー基準に適合することが困難な場合で、マンションの敷地内の車寄せからマンションの出入口までの経路のうち一以上を構成する敷地内の通路がバリアフリー基準に適合したものとすることは、この限りでない。

(ハ) 法第102条第2項第1号から第4号までに該当するものとして同条第1項の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであつて、地形の特殊性によりやむを得ず(ロ)を満たすことができないものは、(ロ)によらないものとするができる。

② 市街地住宅総合設計

イ 対象建築物及び対象地域

市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであるもの。

ロ～トは①に同じ

③ 再開発方針等適合型総合設計

イ 対象建築物及び対象区域

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内で、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであるもの。

ロ～トは①と同じ

4 公開空地等

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までの全てに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、マンション建替型総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で①から⑤までの全てに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が入り出する敷地内の道路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁が認めたものにおいて、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が3m以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあっては、最小幅が1.5m以上のものであること。
- ③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	300㎡
ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200㎡
ハ 近隣商業地域又は商業地域	100㎡
ニ 用途地域の指定のない地域	200㎡

ただし、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、イからニまでに定める数値を上回る場合は、当該数値以上）、かつ、50㎡以上であること。
- ④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- ⑤ 道路との高低差が、6m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用若しくは通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及

び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。)又は保育所その他の生活支援施設及びその部分で次の①から⑤までのいずれかに該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、(3)に規定する公開空地等の有効面積に算入できるものとする。

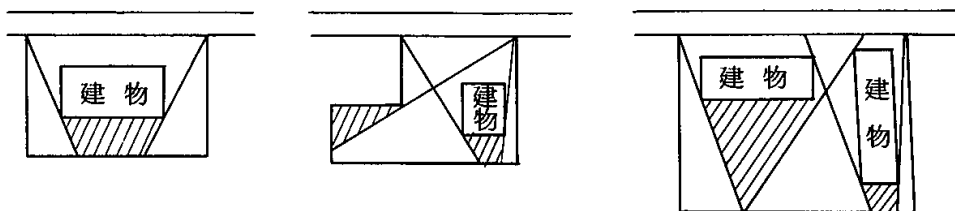
- ① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあつては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模（敷地面積の10分の1以上（300㎡を上回る場合は、300㎡以上）、かつ、100㎡以上であること。）を有すること。
- ② 屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。
- ③ 「環境の保全と創造に関する条例」に基づく屋上等の緑化部分（公開空地、公開空地である部分又は②に該当するものを除く。）であること。
- ④ 駅近傍等に設置される認可保育所、認定こども園及び次世代育成対策促進法に基づく「次世代育成支援市町行動計画」に位置づけられた指定保育施設（以下「保育所等」という。）で兵庫県が設置の認可等をしたものであること。
- ⑤ ④の保育所等に併設される屋外遊戯場（ただし、その面積が70㎡に満たないものを除く。）であること。

(3) 公開空地等の有効面積の算定

① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下「公開空地等」という。）の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからリまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- | | |
|---|------|
| イ 歩道状公開空地（幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。） | 1. 5 |
| ロ 面積が500㎡以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地部分（イに該当するものを除く。） | 1. 2 |
| ハ 面積が300㎡以上500㎡未満で幅員が6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分（イに該当するものを除く。） | 1. 1 |
| ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 | 1. 0 |
| ホ 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 5 |
| ヘ 屋上（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 3 |
| ト 屋上緑化（へに該当するものを除く。）（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |
| チ 保育所等（公開空地に準ずる有効な空地） | 0. 2 |

- リ 保育所等に併設される屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地） 1. 0
- ② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- イ 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0. 5
- ロ 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さに変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。） 0. 6
- ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）
- (イ) はり下5m以上 0. 8
- (ロ) はり下2.5m以上5m未満 0. 6
- ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2
- ③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。



（斜線部分が公開空地の場合面積が低減される）

（道路のどの位置から見ても建築物又は隣地のかげになる部分は公開空地としての有効性が低いため、当該公開空地の面積に0.5を乗じて得たものを有効面積とする。）

道路からの見通しが計画建築物によって妨げられる公開空地の部分（②のイ関係）

図4-1

5 容積率の割増し

(1) 容積率割増しの基準

① 前面道路

計画建築物の敷地の前面道路（前面道路が2以上あるときは、少なくともその1つ）は、用途地域に応じ下表の幅員以上とすること。ただし、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとしてすることができる。

地 域 又 は 区 域	前面道路の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	6 m
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	6 m
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	6 m
近隣商業地域	8 m
商業地域	8 m
準工業地域	6 m
工業地域	8 m
工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

② 割増しの算定

許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S / A - 0.1) \times K_i \times \alpha \times 1.5 \times K_A \} + A \times \beta$$

V：割増し後の延べ面積

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下、③及び(2)において同様とする。）

v：基準容積率

S：有効公開空地面積の合計

K_i、α、K_A：下表による割増係数

基準容積率（v）	割増係数（K _i ）
10/10未満	2/3
10/10以上 90/10未満	1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3
90/10以上	1/3

この場合において、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを K_i とする。

マンション建替型総合設計の種類	係数 (α)
基本型総合設計	1
市街地住宅総合設計	$a \times 3 / 4 + 1$
再開発方針等適合型総合設計	1.2

a : 建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合
($2/3$ を超えるときは $2/3$ とし、以下③において同様とする。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 3の①ニの表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値（マンション建替法施行令第27条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模）

β : 次のイからホまでに掲げるもの（ただし、公開空地等に該当するものを除く。）の整備等を行う建築物について、10分の10を限度として、整備等に必要な部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増係数。（特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うことができる。）なお、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として、特別の容積率の割増しを行うことができる。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、イからホまでに掲げる施設等（以下「地域の防災又は環境等への貢献等部分」という。）が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

③ 割増し後の延べ面積の限度

②に規定する容積の割増しを行うにあたっては、次の表のマンション建替型総合設計の種類に掲げる区分に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを割増し後の延べ面積の限度とする。

マンション建替型総合設計の種類	割増し後の延べ面積の限度
基本型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20 / 10)$ のうちいずれか小さいもの
市街地住宅総合設計	$A \times v (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25 / 10)$ のうちいずれか小さいもの

④ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、②に規定する割増係数及び③に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。

6 標示及び維持管理

建築主は、次に定めるところにより、将来にわたって、公開空地などを適正に維持管理しなければならない。

(1) 標示

- ① 建築主は、次のイからハまでにより、標示板を設置すること。
 - イ 公開空地による特例を受けたものにあつては、公開空地内の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2箇所以上設置すること。なお、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。
 - ロ 住宅等にあつては、玄関ホール等の見やすい位置に、様式第2号の標示板（住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付したもの）を設置すること。
 - ハ 公開空地に準ずる有効な空地又は地域の防災又は環境等への貢献等部分にあつては、特例を受けた建築物又はその敷地内の見やすい場所に、当該部分が当該特例の適用を受けたものである旨の様式第1号又は第2号に準じた標示板を設置すること。
- ② 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配置すること。
 - イ 銅版、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
 - ロ 堅固に固定されたものであること。
 - ハ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

(2) 維持管理

- ① 建築主は、公開空地等の維持管理を適切に行うことについての誓約書を提出すること。
- ② 建築主は、維持管理責任者を選任し、様式第3号による維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等計画図を保管するとともに、その状況について様式第4号により3年ごとに特定行政庁に報告しなければならない。
- ③ 建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。
- ④ 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。
 - イ マンション建替型総合設計による建築物であること
 - ロ マンション建替型総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
 - ハ 公開空地等の維持管理及び費用負担
 - ニ 公開空地等の変更又は転用禁止
 - ホ 公開空地等の図面

7 その他

(1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画において定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下「計画道路」という。）があり、その計画道路部分に公開空地を設ける場合においては、その計画道路が道路となった段階で残りの敷地においてマンション建替型総合設計許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うものとする。

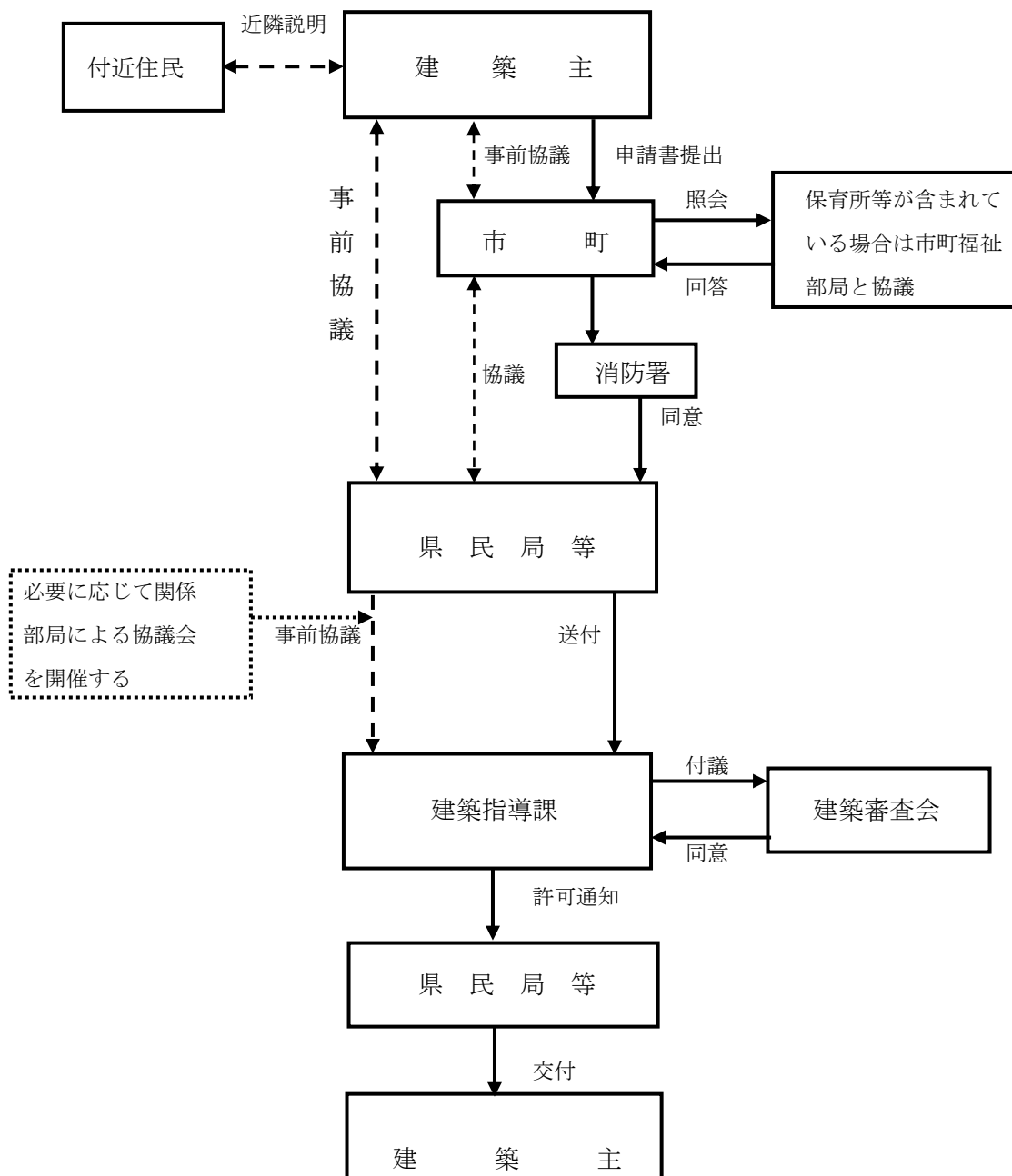
(2) 広告物の取扱い

許可を受けた計画建築物及びその敷地内において、広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法その他の関係法令及び条例によるほか、次の「設置基準」を満足するものであること。

- ① 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- ② 建築物の外壁面（ガラス面等を除く）に掲出するもの又は地上に設置するもの
- ③ 地上に設置するものは、原則として公開空地内を避けること。
- ④ 地上に設置するものは、原則として2以下とし、できる限り統一した集合広告物とすること。
- ⑤ 周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く広告物は原則として設置しないこと。

8 許可手続

(1) 手続の流れ



【注】

許可申請書提出前に、建築審査会提案伺を提出する。

(2) 近隣説明等

① 事前公開標識の設置

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に様式第5号の事前公開の標識（大きさは、縦90cm×横90cm以上）を建築予定敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。（市町の指導要領等による標識で標示内容及び大きさが様式第5号と同等のものについては様式第5号の標識に代えて使用できるものとする。）

公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。

② 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民等に対して事業計画の説明を行い、その経過内容等について特定行政庁へ報告書を提出すること。

(3) 事前協議

① 事前協議

基本計画について、「(1) 手続の流れ」に基づき、下記の資料等を作成し、特定行政庁及び市町と事前協議を行うこと。

② 必要資料等

イ 位置図

都市計画図等による。

ロ 建築計画概要

配置図、各階平面図、立面図、断面図及び設計概要書

ハ 公開空地等の計画図

植栽、舗装、前面道路との高低差等を明示する。

ニ 公開空地等面積求積図

(4) 建築審査会提案伺

基本計画の内容について、事前協議を行うこと。また、建築審査会提案伺について、建築審査会開催日の21日前までに建築指導課へ到着するよう、次に掲げる図書をA4版に製本し提出すること。

ア 建築審査会提案伺

イ 委任状又はその写し

ウ 理由書

許可を必要とする理由を明示すること。

エ 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（様式第3号）

建築主及び維持管理責任者を記入すること。

オ 用途地域図

都市計画図の用途地域にならい着色した凡例を記入すること。

カ 付近現況図

周辺半径300mの範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

用途	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿	淡黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫 モーブ
工業用	工場	明青 ライト・ブルー
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バーント・シエンナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

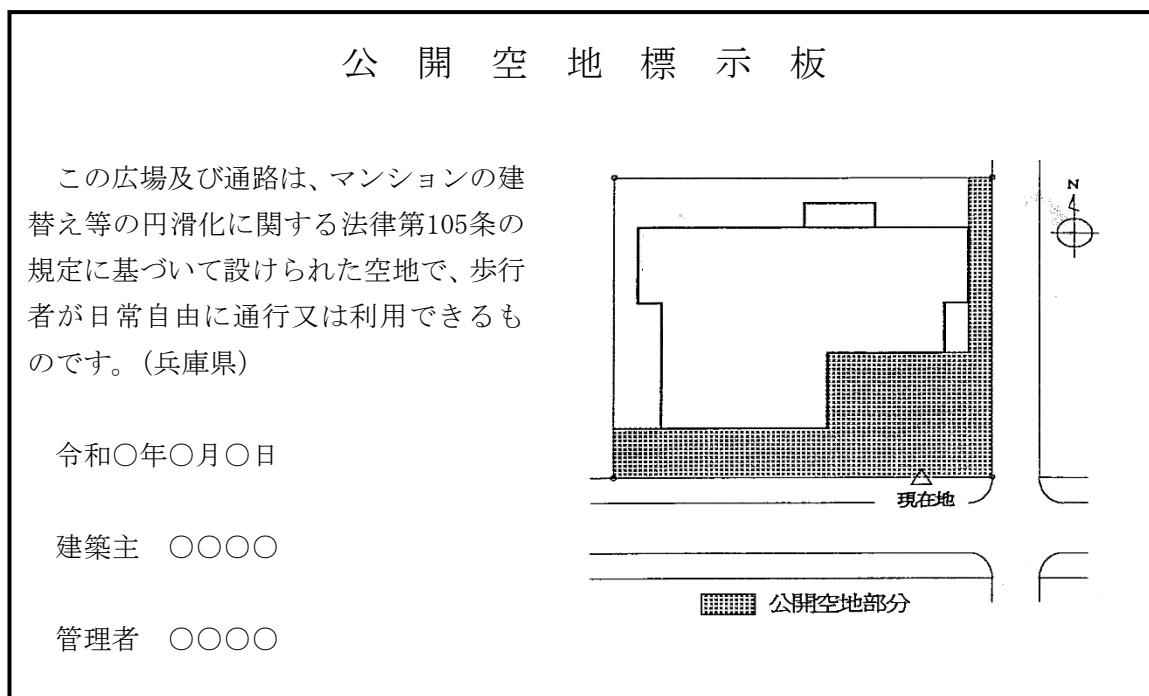
- キ 現場周辺状況写真
周辺の状況が俯瞰できるような位置から撮影すること。
- ク 設計概要書
- ケ 透視図
主要な公開空地等及び建築計画が、把握できるよう表現すること。
- コ 配置図
前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示すること。
- サ 敷地面積求積図
- シ 床面積求積図
- ス 公開空地等計画図
縮尺 1 / 300以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。
なお、公開空地等が接する階の平面図も記載すること。
- セ 公開空地等面積求積図
実面積及び有効面積を明記すること。
- ソ 表示板構造詳細図
- タ 動線計画図
歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。
なお、1階平面図も記入すること。
- チ 各階平面図
- ツ 立面図
- テ 断面図
2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さを記入する。
- ト 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）
縮尺は 1 / 50～ 1 / 100とする。
- ナ その他必要な資料

(5) 許可申請

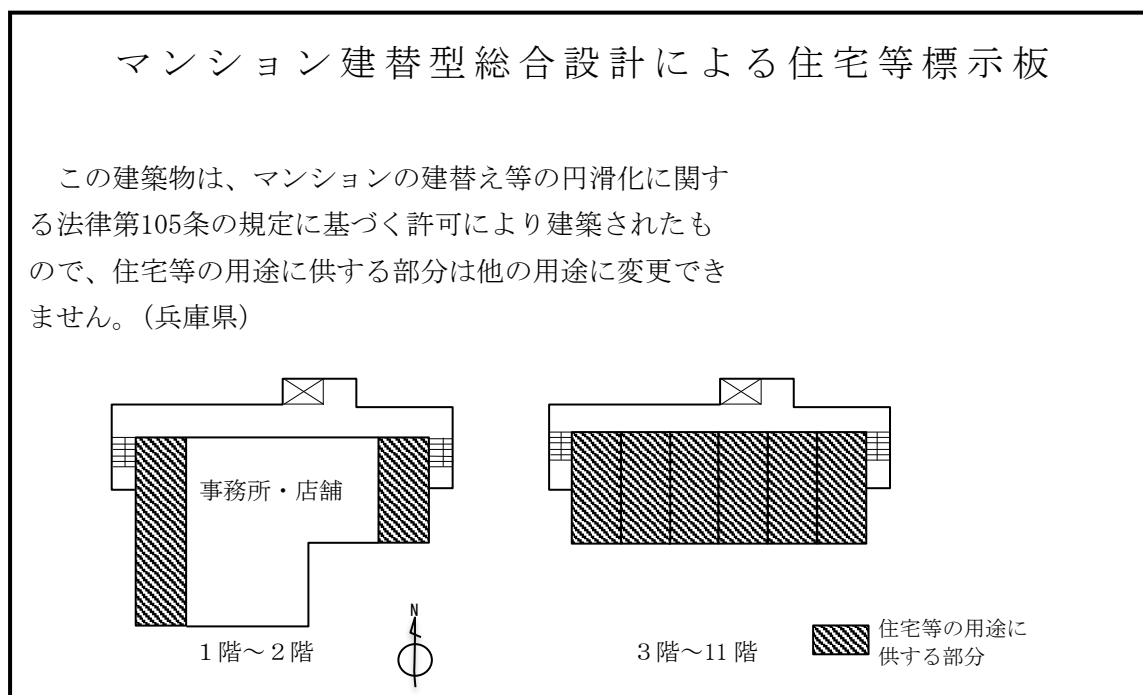
- ① 許可申請書
許可申請書は、次に掲げる図書を A 4 版に製本し、正本 1 通及び副本 1 通提出すること。
 - ア 許可申請書
イ～ナは(4)に同じ。
- ② 建築審査会に必要な資料
建築審査会開催 2 週間前までに上記オ、カ、コ及びチ～ナを A 3 版で提出すること。

9 様式

様式第1号 公開空地標示板



様式第2号 住宅等の玄関ホール等に掲示する標示板



維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

令和 年 月 日

兵庫県知事 様

〔建築主〕

住 所 _____

氏 名 _____

電 話 _____

電子メール _____

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定による許可の特例を受けた公開空地等、地域の防災又は環境等への貢献等部分及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め、適正に維持管理することを誓約します。

また、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合は、本誓約書に基づき誓約事項を承継することを条件とします。

記

1 維持管理責任者

住 所

氏 名

電 話

電子メール

2 建築物の概要

許可申請者

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

様式第4号 公開空地等及び住宅等の用途に供する部分の管理報告書

(表 面)

<h2 style="margin: 0;">公開空地等及び住宅等の用途に供する部分の管理報告書</h2>					
兵庫県知事			様		
[維持管理者]					
住 所 氏 名 電 話 電子メール					
兵庫県マンション建替型総合設計許可取扱要領に基づいて設置した公開空地等、住宅等の用途に供する部分及び地域の防災又は環境等への貢献等部分の維持管理状況について、下記のとおり報告します。					
記					
所有者	氏 名				
	住 所				
許 可 年 月 日		許 可 番 号			
検 査 済 年 月 日		検 査 済 証 番 号			
計 画 名 称		主 要 用 途			
敷地の位置等	地 名 地 番				
	用 途 地 域	基 準 建 蔽 率	%	基 準 容 積 率	%
	防 火 地 域	防 火 ・ 準 防 火 ・ 指 定 な し	高 度 地 区	1 種 ・ 2 種 ・ 3 種 ・ 指 定 な し	
	敷 地 面 積	そ の 他 の 地 域 地 区			
建築物概要	建 築 面 積	建 蔽 率	%		
	延 べ 面 積	容 積 率	%	許 容 容 積 率	%
	構 造 ・ 階 数	造 地 上 階 / 地 下 階		最 高 高 さ	m
緩和事項	容 積 率 制 限	1. 基本型 2. 市街地住宅 3. 再開発方針等適合型			
前 回 の 報 告 日		令 和 年 月 日			

現 地 検 査 日	本庁欄	受 付 欄
令 和 年 月 日		
係員欄	経由庁欄	

(裏面)

公開空地等について	面積	m ²	有効公開空地面積	m ²
	所見			
	公衆の利用状況			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点等			
住宅等について	住宅等総戸数	戸	住宅等部分延べ面積	m ²
	所見			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点			
地域の防災又は環境等への貢献等部分	該当部分	<input type="checkbox"/> 地域の防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難スペース等 <input type="checkbox"/> 地域の開放集会所、スペース等 <input type="checkbox"/> 地域の子育て支援施設 <input type="checkbox"/> 地域の高齢者向け福祉施設、医療施設 <input type="checkbox"/> その他()		
	所見			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点			
看板枚数	壁面設置	枚	地上設置	枚
総括意見				

[添付図面及び明示事項] A4サイズ	
1 付近見取り図	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの
2 配置図 兼 公開空地図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、公開空地（茶）、緑地（緑）にて着色すること。
3 各階平面図	住宅等の用に供する部分を着色（赤）すること。
4 現況写真	公開空地等部分、住宅等に供する部分、外観4面、遠景1、写真撮影位置図（1、2と兼用可）

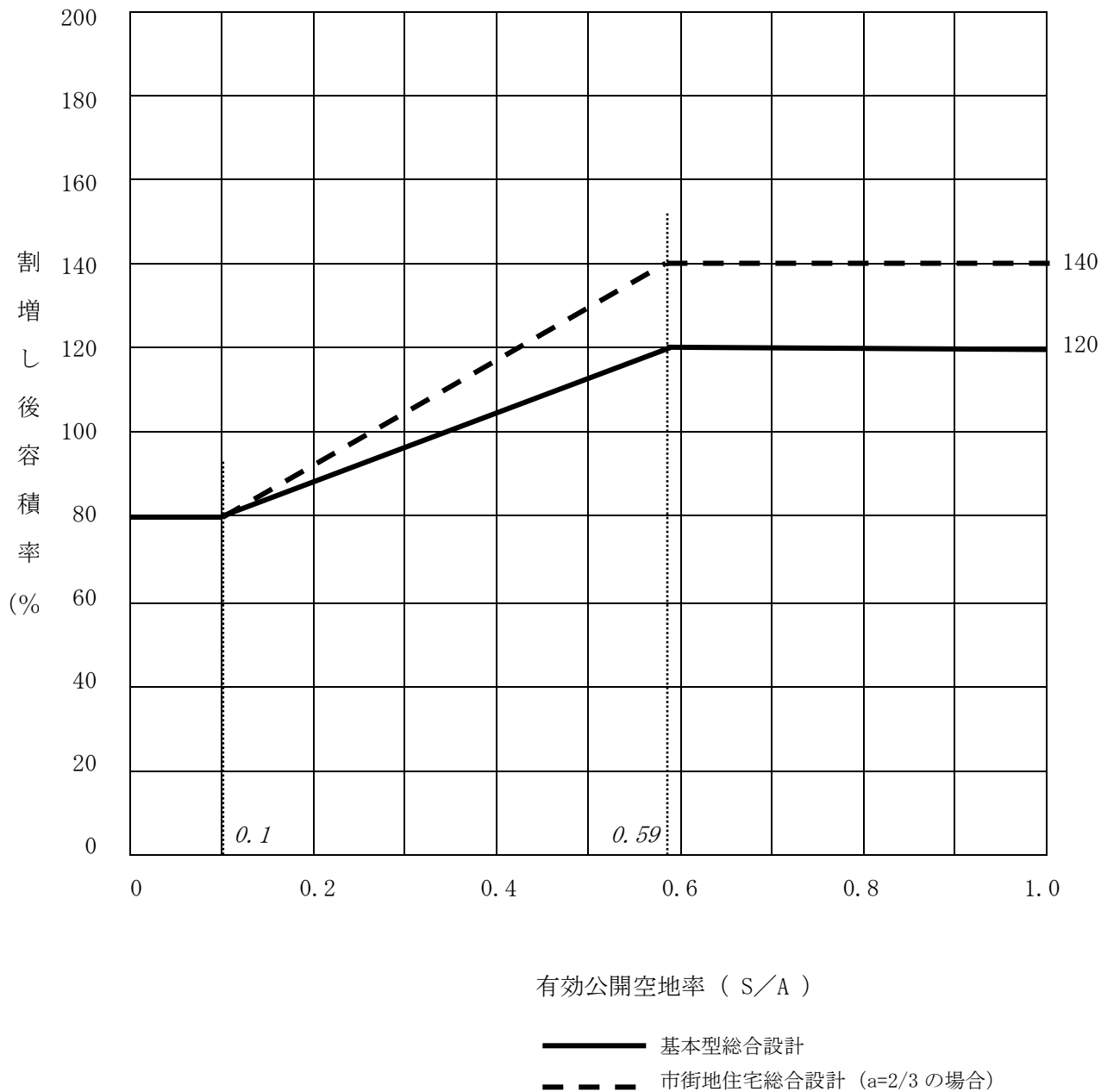
様式第5号 事前公開の標識

建 築 計 画 の お 知 ら せ	
敷地の地名地番	
建築物用途	
敷地面積	平方メートル
建築物の延べ面積	平方メートル
建築物の高さ	メートル
建築物の階数	地上 階 / 地下 階
予定工事期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日
建築主の住所氏名	(電話)
設計者の住所氏名	(電話)
工事監理者の住所氏名	(電話)
標識の設置年月日	令和 年 月 日

10 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

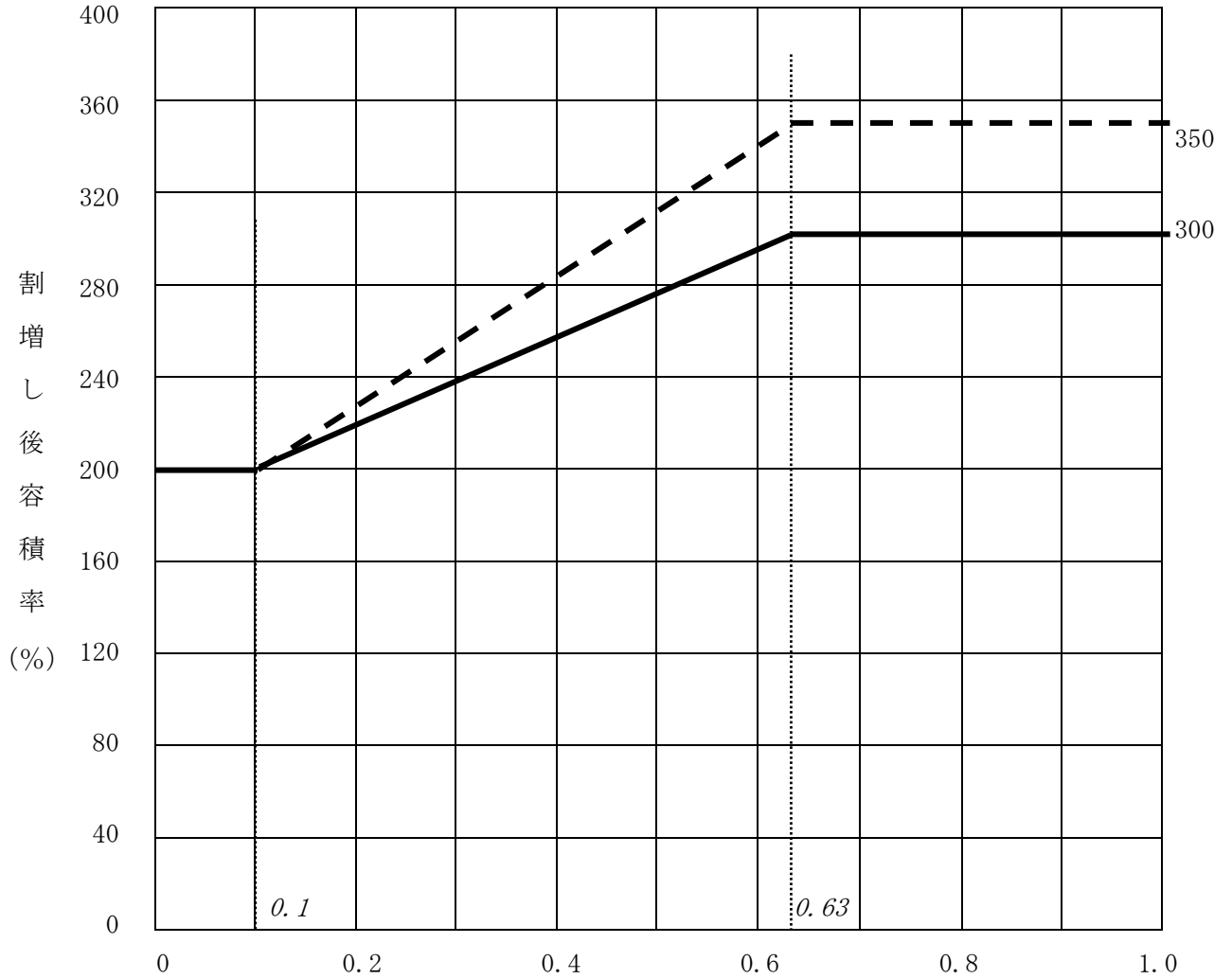
有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率80%、基準建蔽率40%、 β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)



有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率200%、基準建蔽率60%、 β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)

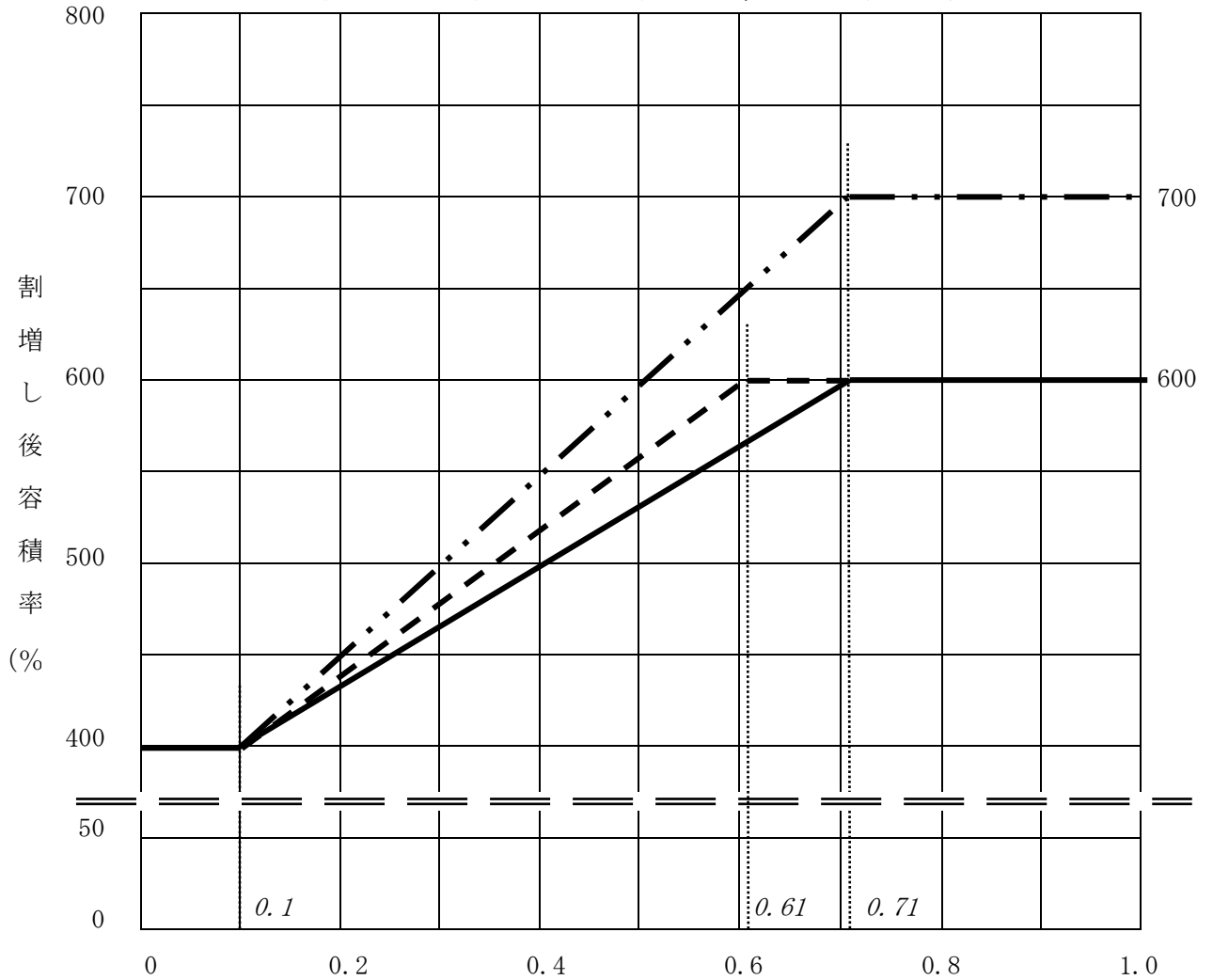


有効公開空地率 (S/A)

- 基本型総合設計
- - - 市街地住宅総合設計 (a=2/3 の場合)

有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率400%、基準建蔽率80%、 β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)

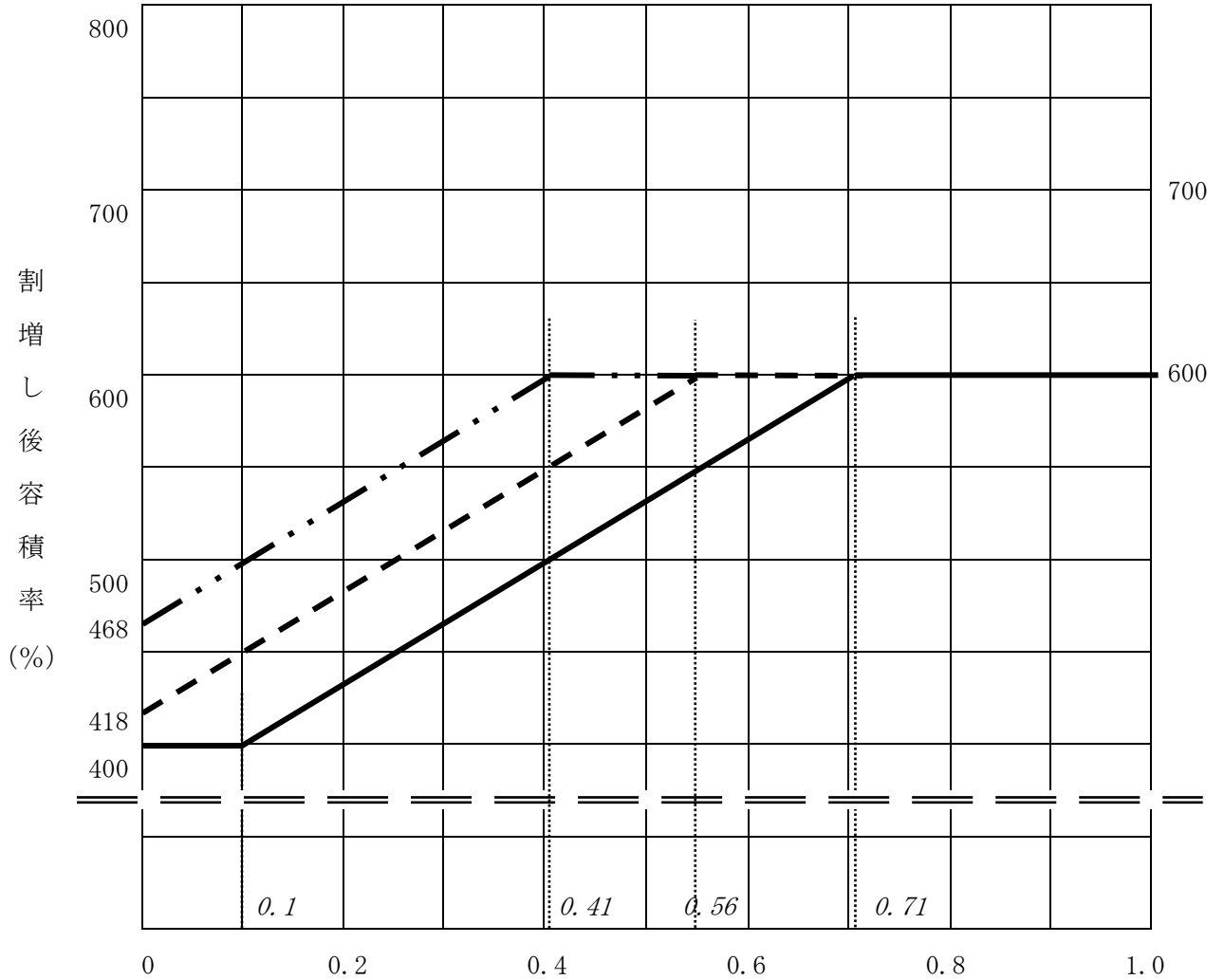


有効公開空地率 (S/A)

- 基本型総合設計
- - - 再開発方針等適合型総合設計
- . - 市街地住宅総合設計 (a=2/3の場合)

有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(一般型総合設計、敷地面積500㎡、基準容積率400%、基準建蔽率80%の場合)



有効公開空地率 (S/A)

- β (特別の容積率の割増係数) 0%の場合
- - - - - β (特別の容積率の割増係数) 50%の場合
- . . - β (特別の容積率の割増係数) 100%の場合

兵庫県
長期優良住宅型総合設計
許可取扱要領

兵庫県まちづくり部建築指導課

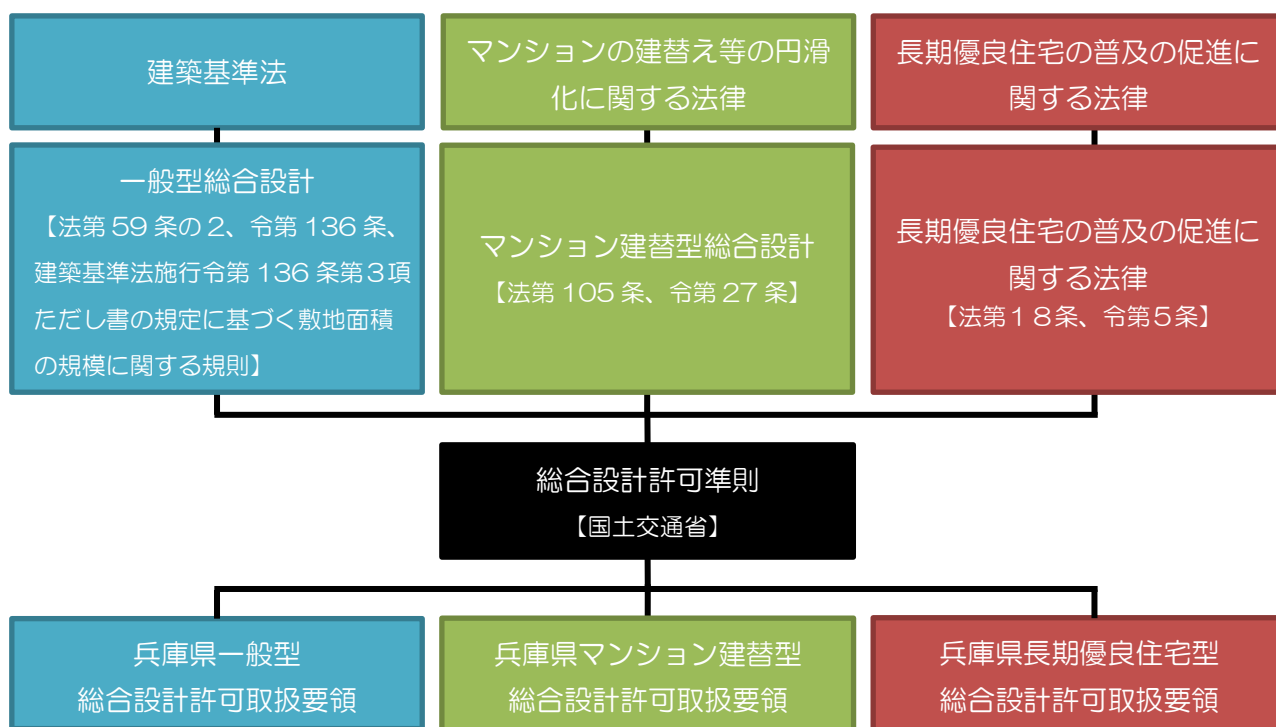
目 次

1	趣旨	466
2	長期優良住宅型総合設計の種類.....	467
3	長期優良住宅型総合設計適用の基本的条件	469
4	公開空地等	471
	(1) 公開空地の定義	471
	(2) 公開空地に準ずる有効な空地.....	471
	(3) 公開空地等の有効面積の算定.....	472
5	容積率の割増し	474
	(1) 容積率割増しの基準	474
6	標示及び維持管理.....	478
	(1) 標示.....	478
	(2) 維持管理	478
7	その他.....	480
	(1) 計画道路の取扱い.....	480
	(2) 広告物の取扱い	480
8	許可手続.....	481
	(1) 手続の流れ.....	481
	(2) 近隣説明等.....	482
	(3) 事前協議	482
	(4) 建築審査会提案伺.....	483
	(5) 許可申請	484
9	様式	485
10	有効公開空地率と割増し後の容積率の関係	490

1 趣旨

長期優良住宅型総合設計とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（以下「法」という。）第18条第1項の規定に基づくもので、認定長期優良住宅の建築を促進するとともに、新たに建築される認定長期優良住宅における公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする制度である。この制度を適用する際には、特定行政庁（知事）が、あらかじめ、建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可をするという手続を経ることが必要となる。長期優良住宅型総合設計は、敷地周辺の都市施設の状況、土地の状況、建築群としての防災性、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて運用されるものであり、本要領の適用に当たっては、各建築計画における創意工夫が大いに期待される。

なお、本要領は、建築基準法第4条第1項又は第2項の規定により建築主事を置く市（神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市及び高砂市）以外の兵庫県の市町の区域に適用されるものである。



総合設計許可取扱要領の位置づけ

2 長期優良住宅型総合設計の種類

① 基本型総合設計

法第18条第1項の規定に基づき、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅の敷地内において、日常一般に開放された空地を確保し、地域の防災、環境等への貢献等を行う建築計画に対して、容積率制限の緩和を総合的判断に基づいて許可し、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とする総合設計

② 市街地住宅総合設計

市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上を住宅の用に供する総合設計

③ 再開発方針等適合型総合設計

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内で、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する総合設計

		建築基準法に基づく一般型総合設計			マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替型総合設計			長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅型総合設計		
		基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型	基本型	市街地住宅	再開発方針等適合型
容積率の緩和	緩和上限	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	1.5倍 or +200%	51/32~1.75倍 or +237.5~ 300%	1.5倍or +250%	同左		
	地域要件	なし	三大都市圏等の既成市街地等 工業地域、工業専用地域以外	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	なし	三大都市圏等の既成市街地等 工業地域、工業専用地域以外	再開発方針の2号地区等内で高度利用を図るべきとされた区域	同左		
	住宅要件	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	なし	住宅1/4以上	再開発方針、地区計画等に適合	同左		
	敷地要件	なし			なし			同左		
	前道路幅員要件	○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			○近隣商業地域、商業地域、工業地域、工業専用地域 8m以上 ○上記以外 6m以上			同左		
	割増係数 (a = 住宅割合)	1	$a \times 3/4 + 1$ ※ $1/4 \leq a \leq 2/3$ ※最大1.5	1.2	下記割増係数「×1.5」			下記割増係数「×1.5×(認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積)」		
				1	$a \times 3/4 + 1$ ※ $1/4 \leq a \leq 2/3$ ※最大1.5	1.2	同左			
斜線制限等の緩和	緩和の有無	○絶対高さ制限 あり ○道路斜線 あり ○隣地斜線 あり ○北側斜線 原則なし			なし			同左		

総合設計の緩和上限等の概要

3 長期優良住宅型総合設計適用の基本的条件

① 基本型総合設計

イ 対象建築物及び対象地域又は区域

認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であること。(ただし、対象地域又は区域の限定なし。)

ロ 長期優良住宅部分以外の部分の床面積

認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の用に供する部分(以下「長期優良住宅部分」という。)以外の部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

ハ 維持保全

認定長期優良住宅建築等計画に基づき維持保全が行われるものであること。

ニ 敷地面積

計画建築物の敷地面積が、次の表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値以上であること。

地域又は区域	敷地面積の規模
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	1,000㎡
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	500㎡
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	500㎡
近隣商業地域	300㎡
商業地域	300㎡
準工業地域	500㎡
工業地域	500㎡
工業専用地域	500㎡
用途地域の指定のない区域	1,000㎡

ホ 敷地形態

計画建築物の敷地は、できる限り整形のものとする事。

ヘ 緑化等

原則として、計画建築物と調和した植樹等を行い、その敷地内の空地の面積の30%以上を緑化すること。その他、良好な環境、景観の形成のための配慮をすること。

② 市街地住宅総合設計

イ 対象建築物及び対象地域

市街地住宅の供給の促進が必要な三大都市圏等の既成市街地等における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内で、延べ面積の4分の1以上

を住宅の用に供する認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であるもの。

ロ～へは①に同じ

③ 再開発方針等適合型総合設計

イ 対象建築物及び対象区域

都市再開発法第2条の3第1項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」という。）において定められた同項第2号に規定する地区等内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内で、当該区域における再開発方針、地区計画等に適合する認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であるもの。

ロ～へは①に同じ

4 公開空地等

(1) 公開空地の定義

公開空地とは、次の①から⑤までの全てに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、長期優良住宅型総合設計建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で①から⑤までの全てに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの（以下「公共空地」という。）については、これを公開空地とみなす。

- ① 歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外の場合において自動車が入り出る敷地内の道路を除く。）であること。ただし、屋内に設けられるもの等で、特定行政庁が認めたものにおいて、深夜等において閉鎖することができる。
- ② 最小幅が3m以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長（最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。）にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡する公開空地（以下「歩道状公開空地」という。）にあっては、最小幅が1.5m以上のものであること。
- ③ 一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる数値以上であること。

イ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	300㎡
ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200㎡
ハ 近隣商業地域又は商業地域	100㎡
ニ 用途地域の指定のない地域	200㎡

ただし、一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、敷地面積の10分の1以上（用途地域に応じて、イからニまでに定める数値を上回る場合は、当該数値以上）、かつ、50㎡以上であること。
- ④ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りでない。
- ⑤ 道路との高低差が、6m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

(2) 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用若しくは通行に専ら供される空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等及

び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。)又は保育所その他の生活支援施設及びその部分で次の①から⑤までのいずれかに該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、(3)に規定する公開空地等の有効面積に算入できるものとする。

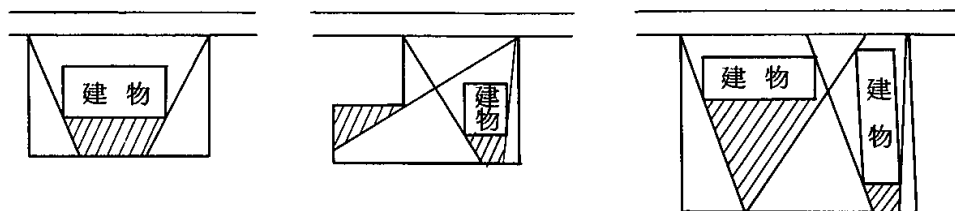
- ① 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地(以下「中庭等」という。)にあっては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、修景上良好に設計され、適切な規模(敷地面積の10分の1以上(300㎡を上回る場合は、300㎡以上)、かつ、100㎡以上であること。)を有すること。
- ② 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図るなど修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については(1)の③に規定する規模以上であること。
- ③ 「環境の保全と創造に関する条例」に基づく屋上等の緑化部分(公開空地、公開空地である部分又は②に該当するものを除く。)であること。
- ④ 駅近傍等に設置される認可保育所、認定こども園及び次世代育成対策促進法に基づく「次世代育成支援市町行動計画」に位置づけられた指定保育施設(以下「保育所等」という。)で兵庫県が設置の認可等をしたものであること。
- ⑤ ④の保育所等に併設される屋外遊戯場(ただし、その面積が70㎡に満たないものを除く。)であること。

(3) 公開空地等の有効面積の算定

① 公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地(以下「公開空地等」という。)の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にイからリまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- | | |
|---|------|
| イ 歩道状公開空地(幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。) | 1. 5 |
| ロ 面積が500㎡以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地部分(イに該当するものを除く。) | 1. 2 |
| ハ 面積が300㎡以上500㎡未満で幅員が6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(イに該当するものを除く。) | 1. 1 |
| ニ イ、ロ及びハ以外の公開空地又は公開空地の部分 | 1. 0 |
| ホ 中庭等(公開空地に準ずる有効な空地) | 0. 5 |
| ヘ 屋上(公開空地に準ずる有効な空地) | 0. 3 |
| ト 屋上緑化(ヘに該当するものを除く。)(公開空地に準ずる有効な空地) | 0. 2 |
| チ 保育所等(公開空地に準ずる有効な空地) | 0. 2 |

- リ 保育所等に併設される屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地） 1. 0
- ② 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に①に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、イからニまでに掲げる係数を乗じて算定するものとする。
- イ 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0. 5
- ロ 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが変化するもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。） 0. 6
- ハ ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）
- (イ) はり下5m以上 0. 8
- (ロ) はり下2.5m以上5m未満 0. 6
- ニ 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1. 2
- ③ 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一の公開空地等とみなして、①及び②の規定を適用することができるものとする。この場合において、①及び②の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。



(斜線部分が公開空地の場合面積が低減される)

(道路のどの位置から見ても建築物又は隣地のかげになる部分は公開空地としての有効性が低いため、当該公開空地の面積に0.5を乗じて得たものを有効面積とする。)

道路からの見通しが計画建築物によって妨げられる公開空地の部分（②のイ関係）

図4-1

5 容積率の割増し

(1) 容積率割増しの基準

① 前面道路

計画建築物の敷地の前面道路（前面道路が2以上あるときは、少なくともその1つ）は、用途地域に応じ下表の幅員以上とすること。ただし、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、幅員を、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地の幅員を合わせたものとしてすることができる。

地 域 又 は 区 域	前面道路の幅員
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	6 m
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域	6 m
第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域	6 m
近隣商業地域	8 m
商業地域	8 m
準工業地域	6 m
工業地域	8 m
工業専用地域	8 m
用途地域の指定のない区域	6 m

② 割増しの算定

許可による容積率の割増しに当たって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times \alpha \times 1.5 \times \beta \times K_A \} + A \times \gamma$$

V：割増し後の延べ面積

A：敷地面積（公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下、③及び(2)において同様とする。）

v：基準容積率

S：有効公開空地面積の合計

K_i、α、K_A：下表による割増係数

基準容積率（v）	割増係数（K _i ）
10/10未満	2/3
10/10以上 90/10未満	1/3 + (9 - v) × 1/8 × 1/3
90/10以上	1/3

この場合において、それぞれ次に掲げる係数を上表による割増係数に乗じて得たものを K_i とする。

長期優良住宅型総合設計の種類	係数 (α)
基本型総合設計	1
市街地住宅総合設計	$a \times 3 / 4 + 1$
再開発方針等適合型総合設計	1.2

a : 建築物における住宅の用に供する部分の床面積の延べ面積に対する割合
($2/3$ を超えるときは $2/3$ とし、以下③において同様とする。)

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域	5,000㎡以上	2
	5,000㎡未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 3の①ニの表の地域又は区域の欄に掲げる区分に応じて、同表敷地面積の規模の欄に掲げる数値（長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令第5条の表の上欄に掲げる区分に応じて、同表下欄に掲げる敷地面積の規模）

β : (長期優良住宅部分の床面積の合計) ※ / (建築物の延べ面積)

- ※1 長期優良住宅部分については、次の※2から※5までのとおり取扱うものとする。また「延べ面積」については各階の床面積の合計をいう。
- ※2 認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅の住戸（以下「長期優良住宅住戸」という。）の用に供されている専用部分は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- ※3 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている部分（例えば、一定の階の専用部分の全てが長期優良住宅住戸の用に供されている場合の当該階の廊下、階段、機械室等の部分、住宅の入居者のための自動車車庫等の用途に供されている部分等）は長期優良住宅部分として取扱うこと。
- ※4 共用部分のうち、専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている部分は長期優良住宅部分に含めないこと。
- ※5 ※3及び※4以外の共用部分について、その床面積の合計に、当該建築物における長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸の利用のために供されている共用部分（以

下「長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等」という。)の床面積の合計と長期優良住宅住戸以外の用に供されている専用部分及び専ら長期優良住宅住戸以外の利用のために供されている共用部分の床面積との合計のうち長期優良住宅住戸の用に供されている専用部分等の床面積の合計が占める割合を乗じて得た面積を長期優良住宅部分の床面積に含めて取扱うこと。

γ：次のイからホまでに掲げるもの（ただし、公開空地等に該当するものを除く。）の整備等を行う建築物について、10分の10を限度として、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する特別の容積率の割増係数。（特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、相当する部分を超えて割増しを行うことができる。）なお、整備等に必要部分の床面積の合計に相当する部分を算定することが困難な場合は、原則として10分の5、特に誘導を図る必要があると認められる整備等については、10分の10を限度として、特別の容積率の割増しを行うことができる。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、津波避難ビルとして活用できるスペース等の整備

ロ 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

ハ 保育所、幼稚園、遊び場等の地域の子育て支援施設の整備

ニ 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備

ホ その他、地域の状況に応じて特定行政庁が定める取組み

なお、イからホまでに掲げる整備等に応じた容積率の割増しについては、イからホまでに掲げる施設等（以下「地域の防災又は環境等への貢献等部分」という。）が不足している又は不足するおそれがあることから、当該施設等の確保が必要であると認められる場合に実施するものとする。

③ 割増し後の延べ面積の限度

②に規定する容積の割増しを行うにあたっては、次の表の長期優良住宅型総合設計の種類欄に掲げる区分に応じて、同表の当該各欄に掲げるものを割増し後の延べ面積の限度とする。

長期優良住宅型総合設計の種類	割増し後の延べ面積の限度
基本型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$ のうちいずれか小さいもの

市街地住宅総合設計	$A \times v (a \times 3 / 8 + 3 / 2)$ と $A \times \{v + (a \times 15 + 20) / 10\}$ のうちのいずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25 / 10)$ のうちのいずれか小さいもの

- ④ 特別に高度利用を図る必要があると位置付けられた区域における再開発方針等適合型総合設計については、②に規定する割増係数及び③に規定する限度について、当該再開発方針等の内容に即して特別な運用を行うことができるものとする。

6 標示及び維持管理

建築主は、次に定めるところにより、将来にわたって、公開空地などを適正に維持管理しなければならない。

(1) 標示

- ① 建築主は、次のイからハまでにより、標示板を設置すること。
 - イ 公開空地による特例を受けたものにあつては、公開空地内の見やすい場所に、様式第1号の標示板を2箇所以上設置すること。なお、特定行政庁により深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間を標示するものとする。
 - ロ 特例を受けた住宅にあつては、玄関ホール等の見やすい位置に、様式第2号の標示板（住宅の用に供する部分を明らかにした各階平面図を付したもの）を設置すること。なお、「特例を受けた住宅」に長期優良住宅部分及びそれ以外の住宅がある場合は、凡例を別にする等により、明示すること。
 - ハ 公開空地に準ずる有効な空地又は地域の防災又は環境等への貢献等部分にあつては、特例を受けた建築物又はその敷地内の見やすい場所に、当該部分が当該特例の適用を受けたものである旨の様式第1号又は第2号に準じた標示板を設置すること。
- ② 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配置すること。
 - イ 銅版、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、かつ容易に破損しない材質であること。
 - ロ 堅固に固定されたものであること。
 - ハ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上とすること。

(2) 維持管理

- ① 建築主は、公開空地等の維持管理を適切に行うことについての誓約書を提出すること。
- ② 建築主は、維持管理責任者を選任し、様式第3号による維持管理責任者選任（変更）届を提出すること。

維持管理責任者は、建築物計画図及び公開空地等計画図を保管するとともに、その状況について様式第4号により3年ごとに特定行政庁に報告しなければならない。
- ③ 建築主は、建築物又は敷地を譲渡する場合、譲受人に対して公開空地等の維持管理の責任を負うものである旨を明示すること。
- ④ 物件説明書、パンフレット、管理規約、売買契約書等には、次に掲げる事項を記載すること。
 - イ 長期優良住宅型総合設計による建築物であること
 - ロ 長期優良住宅型総合設計の趣旨及び公開空地等の定義
 - ハ 公開空地等の維持管理及び費用負担
 - ニ 公開空地等の変更又は転用禁止

ホ 公開空地等の図面

7 その他

(1) 計画道路の取扱い

計画建築物の敷地内に、都市計画において定められた計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下「計画道路」という。）があり、その計画道路部分に公開空地を設ける場合においては、その計画道路が道路となった段階で残りの敷地において長期優良住宅型総合設計許可基準を満足するよう、2段階のチェックを行うものとする。

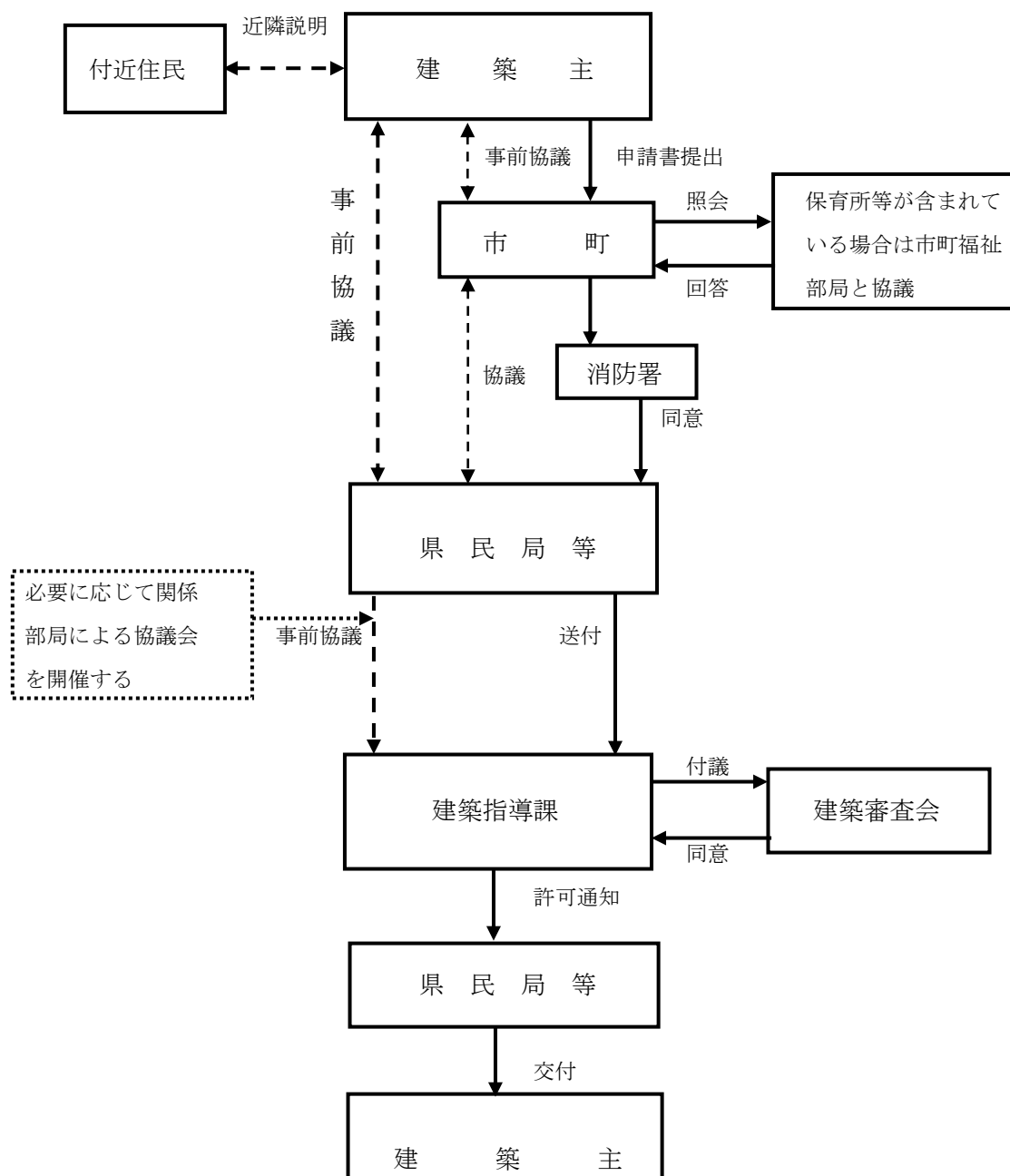
(2) 広告物の取扱い

許可を受けた計画建築物及びその敷地内において、広告物を掲出又は設置しようとする場合は、屋外広告物法その他の関係法令及び条例によるほか、次の「設置基準」を満足するものであること。

- ① 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は建築物の名称表示であること。
- ② 建築物の外壁面（ガラス面等を除く）に掲出するもの又は地上に設置するもの
- ③ 地上に設置するものは、原則として公開空地内を避けること。
- ④ 地上に設置するものは、原則として2以下とし、できる限り統一した集合広告物とすること。
- ⑤ 周囲の景観に調和した色調とし、点滅及び動く広告物は原則として設置しないこと。

8 許可手続

(1) 手続の流れ



【注】

許可申請書提出前に、建築審査会提案伺を提出する。

(2) 近隣説明等

① 事前公開標識の設置

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に様式第5号の事前公開の標識（大きさは、縦90cm×横90cm以上）を建築予定敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。（市町の指導要領等による標識で標示内容及び大きさが様式第5号と同等のものについては様式第5号の標識に代えて使用できるものとする。）

公開空地等のわかる透視図等を適宜併設すること。

② 近隣説明

建築主等は、計画建築物の許可申請書を提出する前に、あらかじめ付近住民等に対して事業計画の説明を行い、その経過内容等について特定行政庁へ報告書を提出すること。

(3) 事前協議

① 事前協議

基本計画について、「(1) 手続の流れ」に基づき、下記の資料等を作成し、特定行政庁及び市町と事前協議を行うこと。

② 必要資料等

イ 位置図

都市計画図等による。

ロ 建築計画概要

配置図、各階平面図、立面図、断面図及び設計概要書

ハ 公開空地等の計画図

植栽、舗装、前面道路との高低差等を明示する。

ニ 公開空地等面積求積図

(4) 建築審査会提案伺

基本計画の内容について、事前協議を行うこと。また、建築審査会提案伺について、建築審査会開催日の21日前までに建築指導課へ到着するよう、次に掲げる図書をA4版に製本し提出すること。

ア 建築審査会提案伺

イ 委任状又はその写し

ウ 理由書

許可を必要とする理由を明示すること。

エ 維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書（様式第3号）

建築主及び維持管理責任者を記入すること。

オ 用途地域図

都市計画図の用途地域にならいう着色した凡例を記入すること。

カ 付近現況図

周辺半径300mの範囲の建築物の主要用途別に着色し、凡例を記入すること。

用途	摘要	色名
住居専用	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿	淡黄 レモン・イエロー
店舗併用	店舗併用住宅	山吹色 イエロー・オレンジ
商業専用	専用卸小売商店、市場、飲食店、百貨店、銀行、事務所その他これらに類するもの	赤 レッド
	旅館、宿泊所その他これらに類するもの	桃 ピンク
	料理店、待合、キャバレーその他これらに類するもの	
	劇場、映画館その他これらに類するもの	
	倉庫、自動車車庫その他これらに類するもの	明紫 モーブ
工業用	工場	明青 ライト・ブルー
農業用	家畜飼育場、搾乳場、温室その他これらに類するもの	濃緑 ディープ・グリーン
公共用	官公庁舎、公会堂、博物館、図書館、学校、病院、刑務所、停車場その他これらに類するもの	茶 バーント・シエンナ
宗教用	神社、寺院、教会	黄緑 ビー・グリーン
その他	塵芥処理場、火葬場、と殺場、変電所その他これらに類するもの	灰 グレー

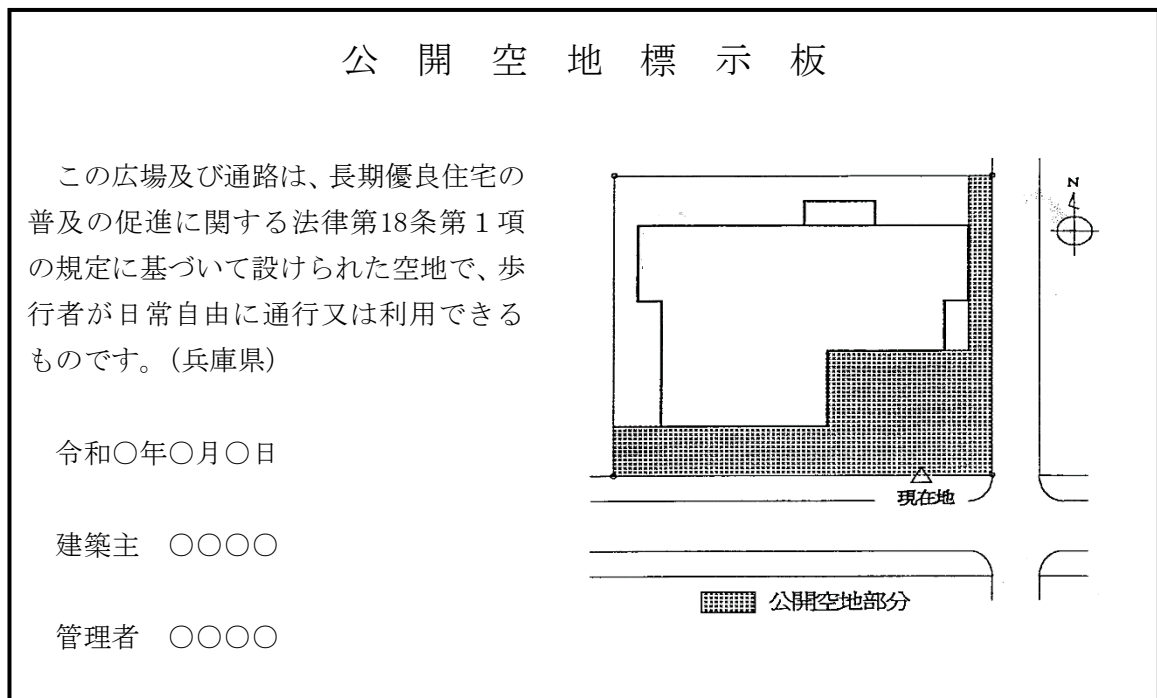
- キ 現場周辺状況写真
周辺の状況が俯瞰できるような位置から撮影すること。
- ク 設計概要書
- ケ 透視図
主要な公開空地等及び建築計画が、把握できるよう表現すること。
- コ 配置図
前面道路（歩車道別）幅員、建築物位置等を明示すること。
- サ 敷地面積求積図
- シ 床面積求積図
- ス 公開空地等計画図
縮尺 1 / 300以上とし、公開空地等の施設、表示板の位置及び植樹計画等を記入し、公開空地等の範囲を朱書ラインで区分すること。
なお、公開空地等が接する階の平面図も記載すること。
- セ 公開空地等面積求積図
実面積及び有効面積を明記すること。
- ソ 表示板構造詳細図
- タ 動線計画図
歩行者、自転車、一般車、緊急車、ゴミ収集車動線等を色分けして表示し、凡例を記入すること。
なお、1階平面図も記入すること。
- チ 各階平面図
- ツ 立面図
- テ 断面図
2面以上とし、建築物の高さ、塔屋最高高さ及び居室の天井高さを記入する。
- ト 住戸タイプ別平面図（住宅の場合）
縮尺は 1 / 50～ 1 / 100とする。
- ナ その他必要な資料

(5) 許可申請

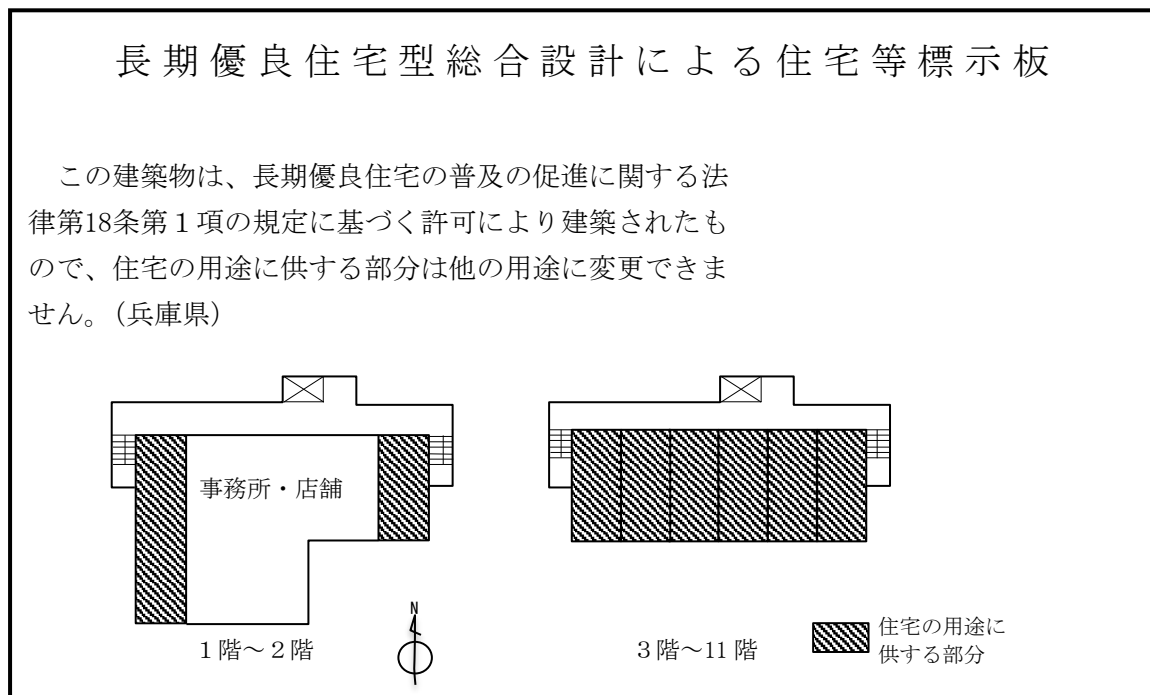
- ① 許可申請書
許可申請書は、次に掲げる図書を A 4 版に製本し、正本 1 通及び副本 1 通提出すること。
 - ア 許可申請書
イ～ナは(4)に同じ。
- ② 建築審査会に必要な資料
建築審査会開催 2 週間前までに上記オ、カ、コ及びチ～ナを A 3 版で提出すること。

9 様式

様式第1号 公開空地標示板



様式第2号 特例を受けた住宅の玄関ホール等に掲示する標示板



※ 「特例を受けた住宅」に長期優良住宅部分及びそれ以外の住宅がある場合は、凡例を別にする等により、明示すること。

維持管理責任者選任（変更）届及び誓約書

令和 年 月 日

兵庫県知事 様

〔建築主〕

住 所

氏 名

電 話

電子メール

長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の規定による許可の特例を受けた公開空地等、地域の防災又は環境等への貢献等部分及び建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定め、適正に維持管理することを誓約します。

また、建築物又は敷地を譲渡又は賃貸する場合は、本誓約書に基づき誓約事項を承継することを条件とします。

記

1 維持管理責任者

住 所

氏 名

電 話

電子メール

2 建築物の概要

許可申請者

建築物名称

建築物所在地

許可年月日

許可番号

(裏面)

公開空地等について	面積	m ²	有効公開空地面積	m ²
	所見			
	公衆の利用状況			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点等			
住宅について	住宅総戸数	戸	住宅部分延べ面積	m ²
	所見			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点等			
地域の防災又は環境等への貢献等部分	該当部分	<input type="checkbox"/> 地域の防災備蓄倉庫、防災広場、津波避難スペース等 <input type="checkbox"/> 地域の開放集会所、スペース等 <input type="checkbox"/> 地域の子育て支援施設 <input type="checkbox"/> 地域の高齢者向け福祉施設、医療施設 <input type="checkbox"/> その他()		
	所見			
	変更の有無その内容			
	その他管理上の問題点等			
看板枚数	壁面設置	枚	地上設置	枚
総括意見				

[添付図面及び明示事項] A4サイズ	
1 付近見取り図	方位、道路、最寄り駅及び目標となるもの
2 配置図 兼 公開空地図	方位、縮尺、敷地境界線、建築物の位置、道路幅員、公開空地（茶）、緑地（緑）にて着色すること。
3 各階平面図	住宅の用に供する部分を着色（赤）すること。 ※ 特例を受けた「住宅」に長期優良住宅部分及びそれ以外の住宅がある場合は、着色を別にする等により、明示すること。
4 現況写真	公開空地等部分、住宅に供する部分、外観4面、遠景1、写真撮影位置図（1、2と兼用可）

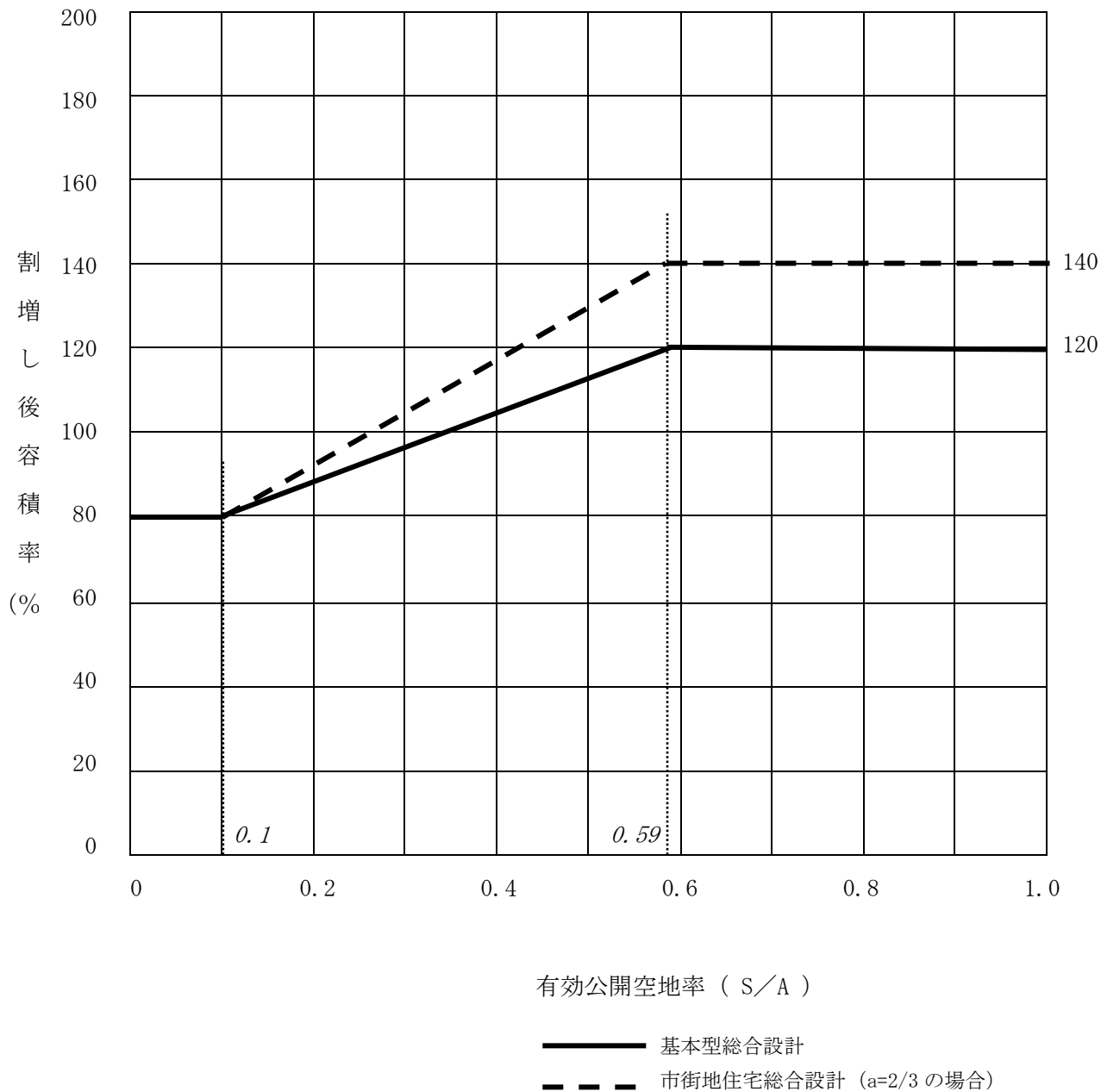
様式第5号 事前公開の標識

建 築 計 画 の お 知 ら せ	
敷地の地名地番	
建築物用途	
敷地面積	平方メートル
建築物の延べ面積	平方メートル
建築物の高さ	メートル
建築物の階数	地上 階 / 地下 階
予定工事期間	令和 年 月 日 ~ 令和 年 月 日
建築主の住所氏名	(電話)
設計者の住所氏名	(電話)
工事監理者の住所氏名	(電話)
標識の設置年月日	令和 年 月 日

10 有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

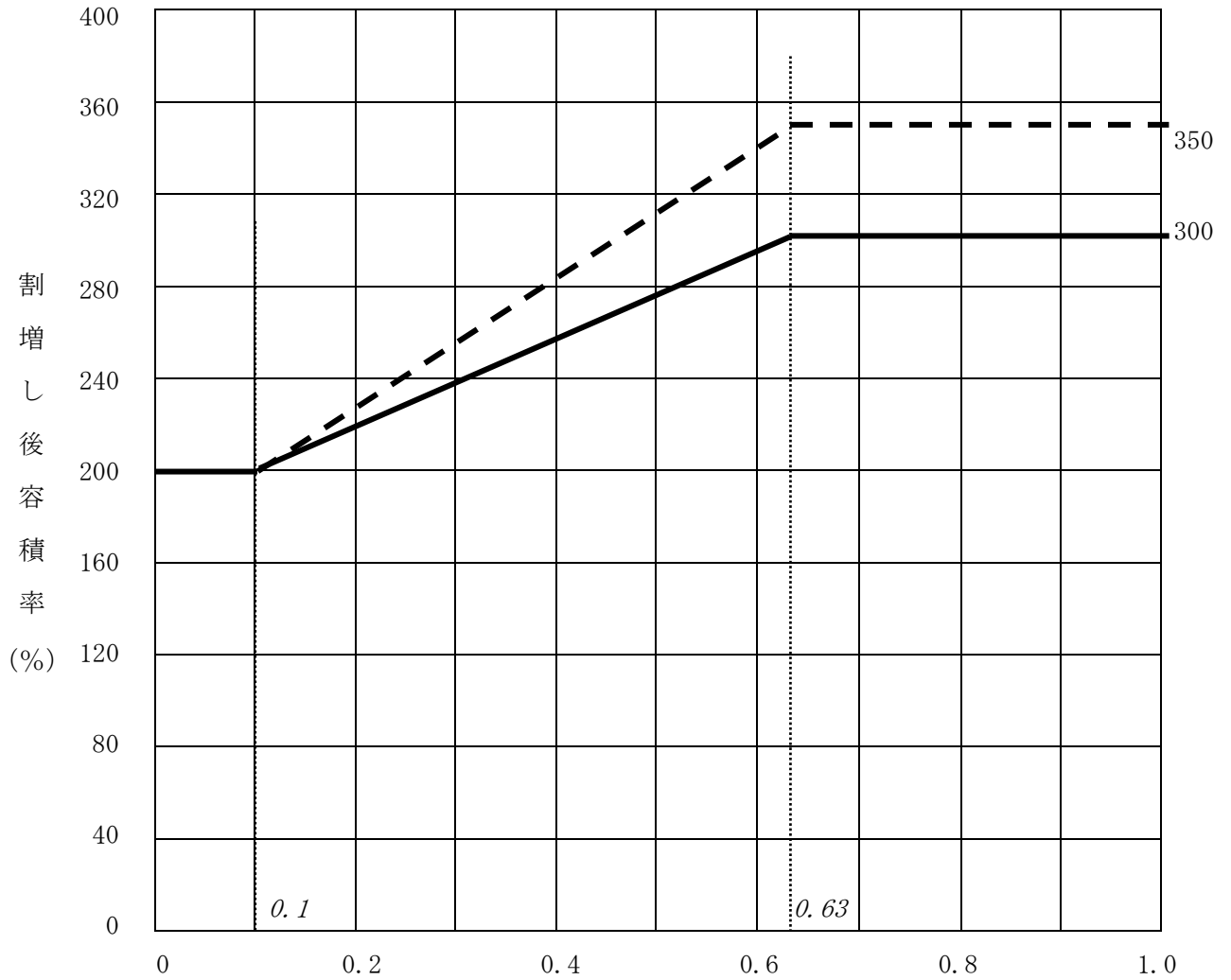
有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率80%、基準建蔽率40%、 $\beta = 1$ 、 γ (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)



有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率200%、基準建蔽率60%、 $\beta = 1$ 、 γ (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)

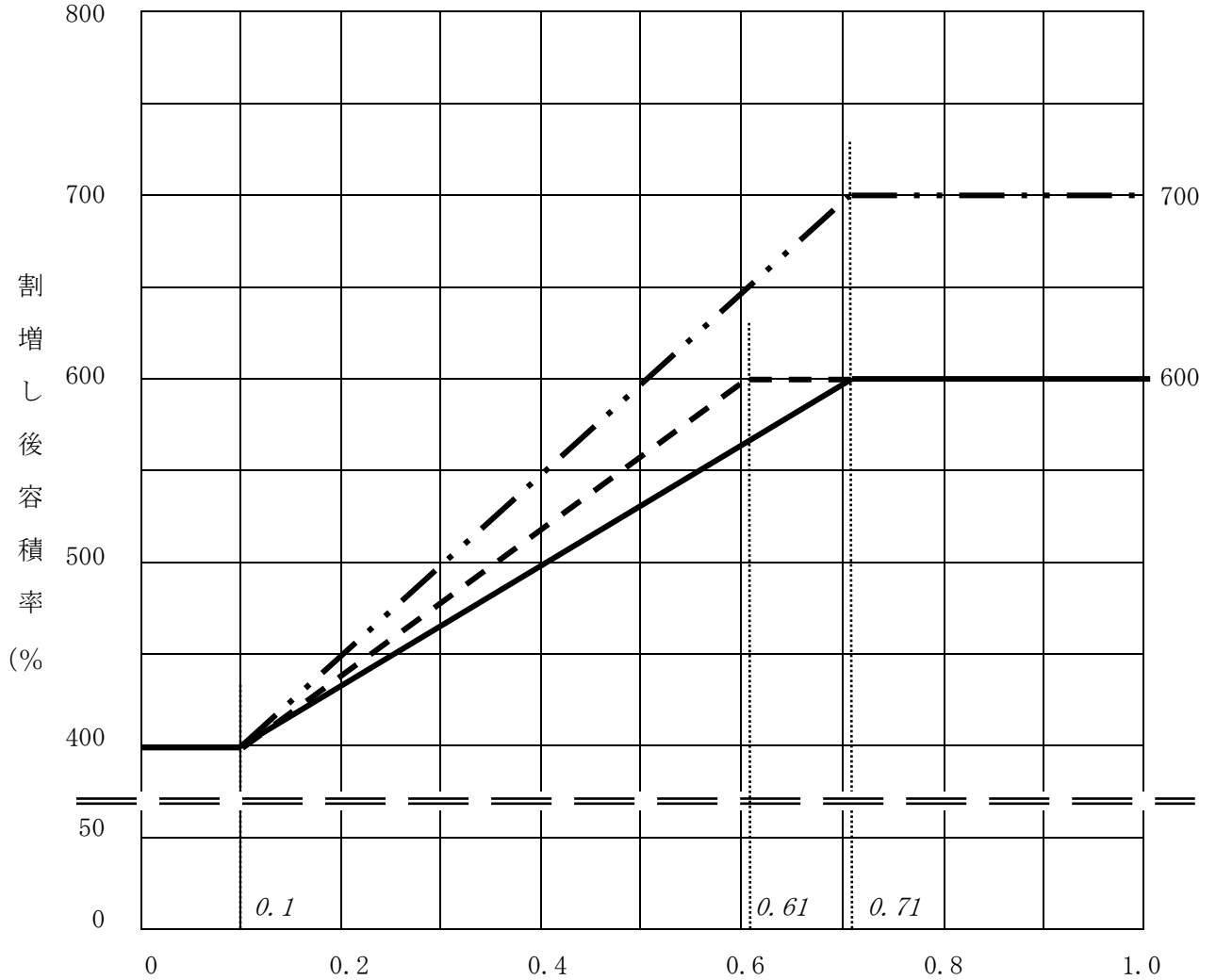


有効公開空地率 (S/A)

- 基本型総合設計
- - - 市街地住宅総合設計 (a=2/3 の場合)

有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(敷地面積500㎡、基準容積率400%、基準建蔽率80%、 $\beta = 1$ 、 γ (特別の容積率の割増係数) 0%の場合)

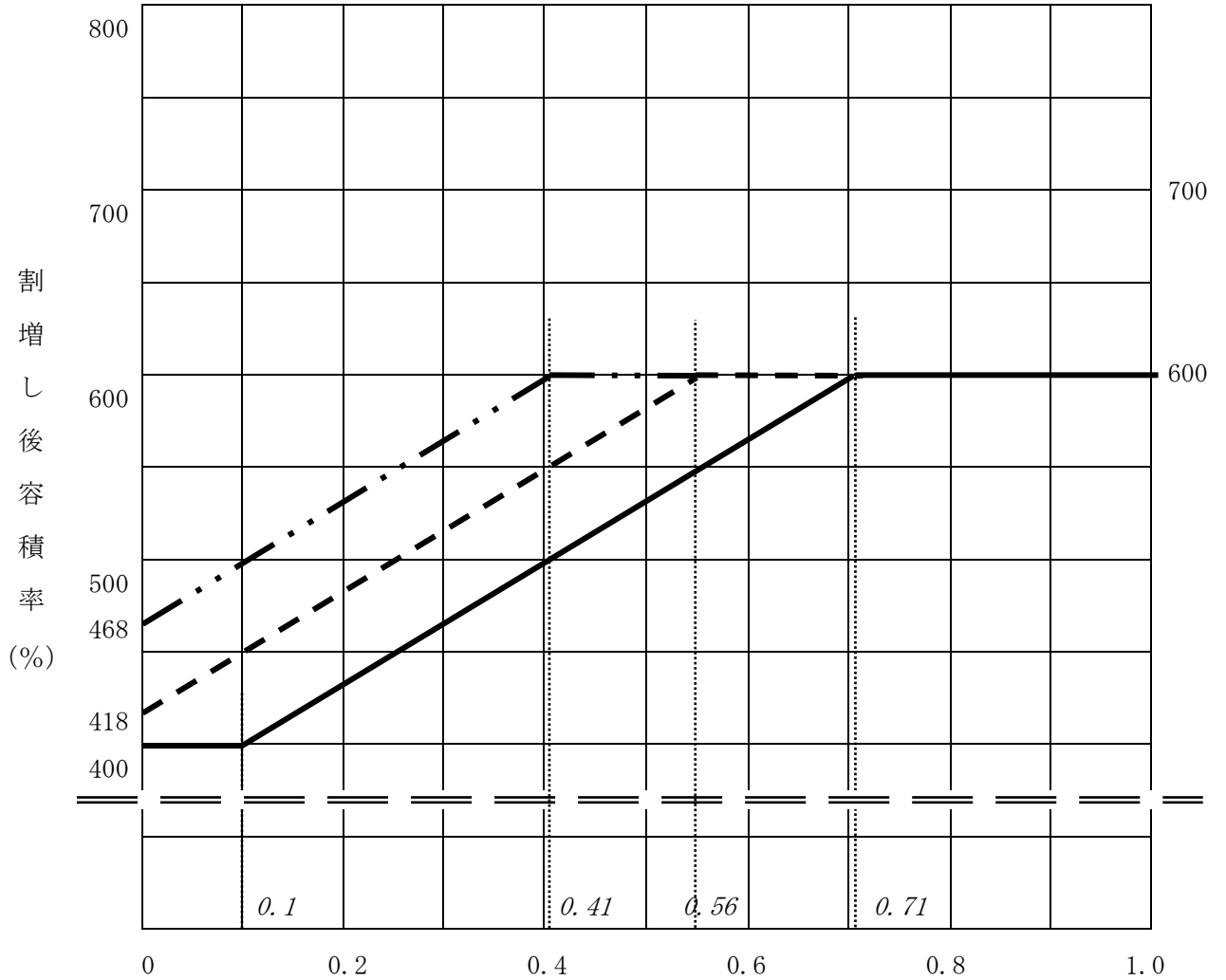


有効公開空地率 (S/A)

- 基本型総合設計
- - - 再開発方針等適合型総合設計
- . - 市街地住宅総合設計 (a=2/3の場合)

有効公開空地率と割増し後の容積率の関係

(基本型総合設計、敷地面積500㎡、基準容積率400%、基準建蔽率80%、 $\beta = 1$ の場合)



有効公開空地率 (S/A)

- γ (特別の容積率の割増係数) 0%の場合
- - - - γ (特別の容積率の割増係数) 50%の場合
- . . - γ (特別の容積率の割増係数) 100%の場合

■ 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認定要領

平成12年4月1日

改正 平成28年6月1日

改正 平成30年9月25日

改正 令和3年4月1日

改正 令和5年4月1日

建築基準法（以下「法」という。）第86条第1項の規定による一団地の総合的設計制度及び同条第2項の規定による連担建築物設計制度の運用（これらの制度により法第86条の2第1項の規定を運用する場合を含む。）にあたり、認定要領を次のとおり定め、一定の土地における合理的な建築計画に対してこれらの制度の活用を図り、もって良好な市街地環境の確保及び建築物による土地の有効利用に資することを目的とする。

第1 適用範囲

- 1 法第86条第1項の規定による認定に係る建築物は、一団地内における一体的な計画による総合的設計により、同時期に、又は継続性をもって建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下、「建築等」という。）をする1又は2以上の建築物であること。
- 2 法第86条第1項の規定による一団地は、一体としてまとまりのある区域であること。
また、一団地に道路を含むことにより街区が複数となる場合は、一団地全体が一体的な団地と認められるものであること。
- 3 法第86条第2項の規定による認定に係る建築物は、一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提とした総合的見地からした設計により建築等をする建築物及び現に存する建築物であること。
- 4 法第86条第2項の規定による一定の一団の土地の区域は、道路によって分断されていない連続した土地の区域であること（平成24年6月22日付け国住街第65号に係る照会の場合を除く。）。
また、一定の一団の土地の区域内の個々の敷地は、4メートル以上の長さで相互に接続していること（4の場合における道路により分断される敷地の部分を除く。）。
- 5 分譲を目的とした戸建ての住宅に対しては、原則として法第86条第1項及び第2項の規定を適用しない。
ただし、同条第2項の規定による認定において、現に存する建築物と建築等をする建築物との関係から、一定の一団の土地の区域に含めることが総合的見地からした設計であると認められる場合は、この限りでない。

第2 認定基準

1 主要通路

- (1) 対象区域（一団地又は一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）内においては、避難及び通行の安全性の確保の観点から、法第43条（第2項を除く。）の規定の要件に適合している建築物の敷地を除き、各建築物の設定敷地から道路に通ずる十分な幅員を有する通路（以下「主要通路」という。）を設けること。

※「設定敷地」とは、個々の敷地のうち、主要通路部分を除いた敷地をいう。

- (2) 主要通路の幅員

主要通路の幅員は4メートル以上とすること。ただし、次のいずれかの場合で避難及び通行の安全上支障のないものは、2メートル以上(自動車が行くものは、3メートル以上)とすることができる。

- ① 主要通路が、一の敷地又は一の設定敷地（いずれも地階を除く階数が3以下の建築物（特殊建築物等を除く。）のものに限る。）の専用の通路となる場合。
- ② 対象区域内の建築物（軽微な附属建築物を除く。以下②において同じ。）が、地階を除く階数が3以下の一戸建ての専用住宅で、建築物の数が2以下となる場合。
- ③ 対象区域内の建築物が次の全ての要件に適合する場合。ただし、対象区域内においては、主要通路の中心より2メートル後退した線を越えて建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門若しくは塀が建築されないこと。
 - イ) 地階を除く階数が2以下であること。
 - ロ) 専用住宅（一戸建ての住宅又は小規模長屋に限る。）であること、又は延べ面積が100平方メートル以内の建築物（特殊建築物等を除く。）であること。
 - ハ) 耐火建築物又は準耐火建築物であること（既存の建築物を除く。）。ただし、一戸建ての専用住宅、軽微な附属建築物並びに建築物に附属する門及び塀は、準防火地域内における構造基準に適合するものとする。
 - ニ) 建築物（軽微な附属建築物を除く。）の数が6以下であること。
- ④ その他知事が避難及び通行の安全上支障がないと認める場合。

※「特殊建築物等」とは、法第2条第2号に規定する特殊建築物又は建築基準条例（以下「条例」という。）第4条（劇場、映画館など）、第4条の2（大規模建築物）、第5条（興行場）、第16条（共同住宅又は寄宿舎）、第19条（学習塾）、第23条（自動車車庫等）若しくは第26条（長屋）の規定の適用を受ける建築物をいう。

※「小規模長屋」とは、延べ面積が300平方メートル以内の長屋をいう。

※「軽微な附属建築物」とは、自動車車庫、自転車置場、物置その他これらに類するものであって延べ面積が50平方メートル以内の平家建の附属建築物をいう。

※①及び②により、地階を除く階数を3の建築物とする場合、当該建築物は建築基準法施行令第5章第5節（非常用の進入口）の規定に適合しなければならない。

(3) 自動車の通行する主要通路

主要通路で自動車の通行するものは、主要通路（道路を含む。）が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合等を除く。）に隅切りを設けるなど、安全上支障のない構造とすること。

また、袋路状のものは、幅員を6メートル以上とすること、延長を35メートル以下とすること、又は延長が35メートルを超える場合においては、適切な位置に転回広場等を設けること。

(4) 設定敷地と主要通路等との関係

対象区域内の建築物の設定敷地は、道路又は主要通路に2メートル以上接すること。

また、法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定の適用を受けない場合に条例第4条、第4条の2、第5条、第16条、第19条、第23条又は第26条の規定の適用を受けることとなる対象区域内の建築物の設定敷地又は出入口は、道路又は主要通路に対してこれらの規定を準用する。この場合に「敷地」とあるのは「設定敷地」と、「道路」とあるのは「道路又は主要通路」と読み替えて適用する。

(5) 主要通路の境界

主要通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。

2 建築物の配置計画等

(1) 通風、採光の確保

対象区域内の各建築物の各部分の高さに応じ、各建築物間に通風、採光上有効となる空地等を確保するため、対象区域内の各建築物は、次のいずれかの方法により法第56条第1項第2号の規定に準じた高さの制限に適合するもの又は法第56条第7項の政令で定める基準で同項第2号に掲げる規定を適用しない建築物(天空率により隣地斜線制限が緩和される建築物)に準じたものとする。

- ① 対象区域内の個々の敷地の敷地境界線を隣地境界線とする方法。
- ② 対象区域内の隣接する個々の敷地にある建築物相互の外壁間において任意に設定した線を隣地境界線とみなす方法。

(2) 日影規制

対象区域内の建築物の「居住の用に供する部分」が、次により法第56条の2の規定に準じた日影規制に適合すること。

- ① 条例第2条の2で指定する対象区域(準工業地域を除く。)内にある法別表第4(ろ)欄に掲げる中高層建築物(同欄の4の項にあっては、条例第2条の2で指定するものに限る。)は、区域内の他の敷地にある建築物の「居住の用に供する部分」に、同表(に)欄上段で条例第2条の2で指定する時間以上日影となる部分を生じさせないこと。
- ② 「居住の用に供する部分」のうち、法別表第4(は)欄の平均地盤面からの高さより低い部分、当該中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が5メートル未満の部分及び日影に影響しない位置に窓がある居室については規制対象外とする。

※「居住の用に供する部分」とは、住宅の居室、寄宿舍の寝室、下宿の宿泊室、病院若しくは診療所の病室又は児童福祉施設等の寝室(入所する者の使用するものに限る。)をいう。

(3) 外壁の開口部

法第86条の4の規定(耐火建築物又は準耐火建築物で延焼のおそれのある部分の外壁の開口部に防火戸等を設けないでよいとする特例)は、当該開口部を対面させない場合に限り適用する。

(4) 自動車車庫の位置

対象区域内の自動車車庫の位置は、対象区域が接する道路又は主要通路との関係において安全上適切であること。

3 対象区域の接道等

- (1) 対象区域全体の接道に係る法第43条第2項の規定は、原則として適用しない。
- (2) 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定の適用を受けないときに条例第4条、第4条の2、第5条、第16条、第19条、第23条又は第26条の規定の適用を受ける建築物の敷地又は出入口が対象区域内に1以上ある場合、対象区域が接する道路に対してこれらの規定が適用される。

4 建蔽率、容積率

- (1) 法第53条第3項第2号の規定(角地等における建蔽率の緩和)は特例対象規定とされている。

- ないため、個々の敷地ごとに適用し、対象区域全体の建蔽率制限は加重平均を行うこと。
- (2) 法第86条第1項の適用において、一団地に道路を含むことにより街区が複数となる場合の各街区ごとの容積率は、単独の街区のみに同項の規定を適用する場合の容積率の限度を原則として超えないこと。

第3 維持管理

1 管理責任者の選定

認定申請者は、認定を受ける対象区域及び対象区域内の建築物が適法に維持管理されるよう、管理責任者を選定し、管理責任者選定届（様式第1号）を知事に提出すること。

2 管理責任者の責務

管理責任者は、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、対象区域及び対象区域内の建築物を適法に維持管理するための措置を講じなければならない。

3 管理責任者の変更

管理責任者の変更が生ずることとなった場合、認定を受けた者は管理責任者変更届（様式第1号）を知事に提出すること。

4 維持管理報告

知事が管理責任者、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、対象区域及び対象区域内の建築物の維持管理について報告を求めた場合は、速やかに報告しなければならない。

5 表示板の設置

管理責任者は、対象区域及び対象区域内の建築物が認定を受けたものである旨を記載した表示板（様式第2号）を対象区域内の適切な位置に設置しなければならない。ただし、対象区域内の建築物が一戸建ての専用住宅であり、かつ、建築物の数が2以下の場合は設置を要しない。

第4 認定の取消し

法第86条の5第2項の規定による認定の取消しは、当該取消しによって、違法な建築物が生ずることがない場合に限り、適用する。

第5 認定申請の手続

1 必要書類

(1) 法第86条第1項、第2項の場合（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）

- ① 認定申請書〔正〕〔副〕（建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第61号様式）
- ② 規則第10条の16第1項第1号に規定する図書
 - ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図
 - ・隣接する2以上の建築物を含む断面図
 - ・その他必要により日影図等
- ③ 認定計画書（規則第64号様式）
- ④ 関係権利者（土地所有権者・借地権者）の同意書（様式第3号）
- ⑤ 建築確認の手続、建築基準の特例等を定める規則（以下「県規則」という。）第20条第1項又は第6項に規定する図書
 - ・地籍図 ・土地の登記事項証明書 ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号等）を記載したものに限る。） ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し等

⑥ 管理責任者選定届（様式第1号）

(2) 法第86条の2の場合（公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定）

- ① 認定申請書〔正〕〔副〕（規則第61号様式）
- ② 規則第10条の16第2項第1号に規定する図書
 - ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図
 - ・隣接する2以上の建築物を含む断面図
 - ・その他必要により日影図等
- ③ 関係権利者への計画説明のために講じた措置を記載した書面
- ④ 県規則第20条第3項に規定する図書
 - ・地籍図 ・土地の登記事項証明書
 - ・規則第64号様式の認定計画書の変更の内容を示す図書（変更後の認定計画書）等

(3) 法第86条の5の場合（一の敷地とみなすこと等の認定の取消し）

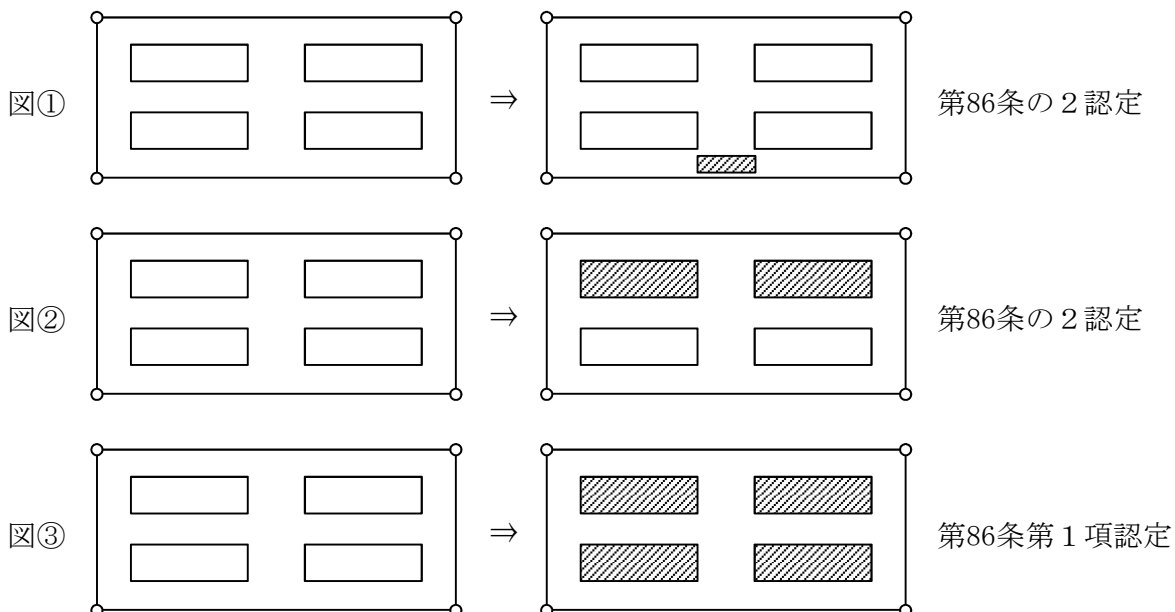
- ① 認定取消申請書〔正〕〔副〕（規則第65号様式）
- ② 規則第10条の21第1項に規定する図書
 - ・配置図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図 ・2面以上の断面図
 - ・その他必要により日影図等
- ③ 関係権利者（土地所有権者・借地権者）の同意書（様式第4号）
- ④ 県規則第20条の2に規定する図書
 - ・地籍図 ・土地の登記事項証明書 ・同意書により同意をした経緯を示す図書（同意をした者の連絡先（電話番号等）を記載したものに限る。） ・同意書により同意をした者に係る印鑑証明書（原則として、受付日から起算して3箇月以内のもの）又はその写し等

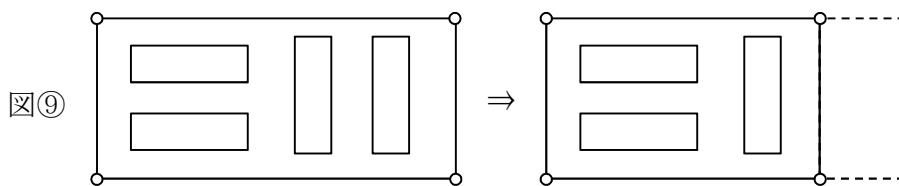
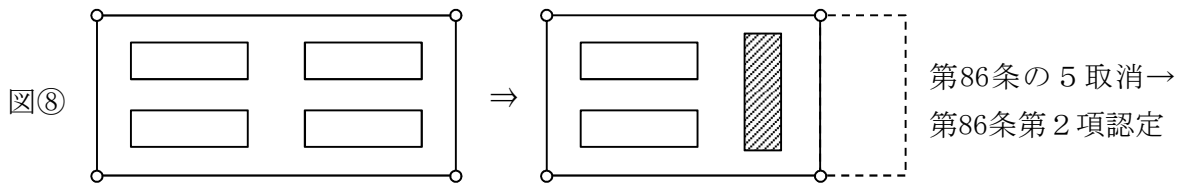
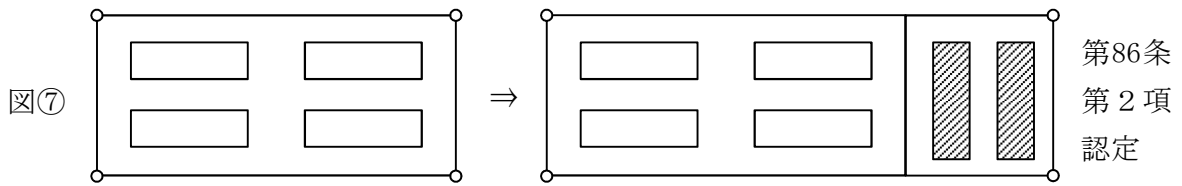
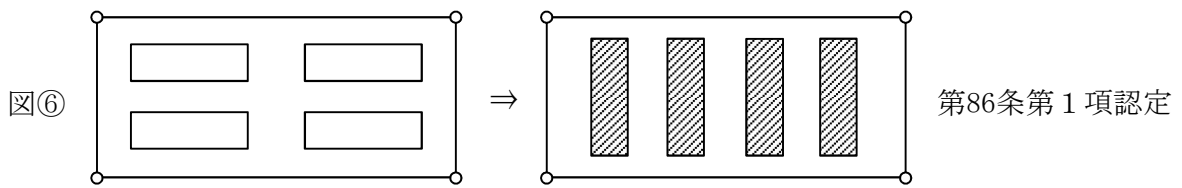
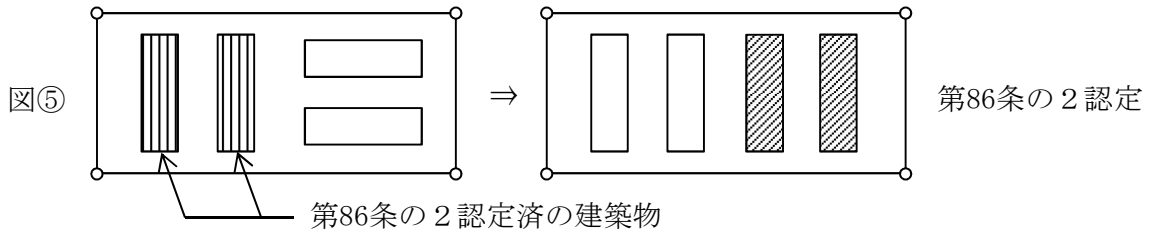
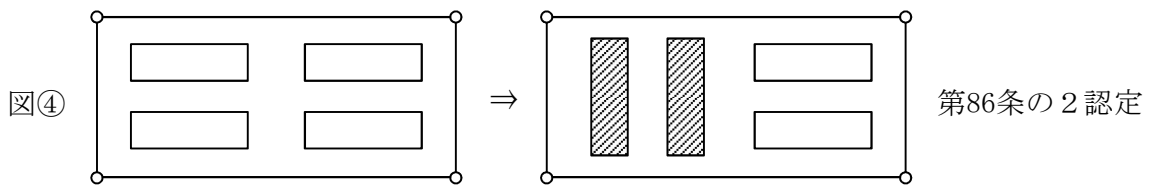
■ 認定後の取扱基準

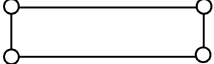

区域の変更の例		建築等行為有	建築等行為無し	
変更なし	増築	第86条の2認定※必要 別図①		
	大規模の修繕 又は 大規模の模様替	一部		第86条の2認定※必要 別図②
		全部		第86条第1項認定必要 別図③
	建替	一部		第86条の2認定※必要 別図④⑤
		全部		第86条第1項認定必要 別図⑥
区域の拡大	第86条第2項認定必要 区域は既存部分も含む 別図⑦	認定行為不可 建築等行為が生じた時、第86条第2項認定必要		
区域の縮小	第86条の5認定の取消し後、第86条第2項認定必要 区域外となった部分の法的チェック必要 別図⑧	認定行為不可 別図⑨		

※ 法第86条の2認定の対象は、一敷地内認定建築物以外の建築物の新築又は一敷地内認定建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替（位置又は構造の変更を伴うもの）するものに限られる。

別図





凡例  : 認定区域  : 計画建築物

(様式第1号)

管理責任者選定(変更)届

令和 年 月 日

兵庫県知事 ○ ○ ○ ○ 様

届出者(申請者)住所 _____
氏名
対象区域の地名地番

建築基準法第86条第 項の規定による認定の対象区域及び対象区域内の建築物の維持管理について、下記の者を管理責任者に定めましたので届け出ます。

記

管理責任者

住 所

氏 名

電 話

電子メール

上記の対象区域及び対象区域内の建築物について、管理責任者として適法に維持管理します。
管理責任者名

- ※ 管理責任者は、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、対象区域及び対象区域内の建築物を適法に維持管理するための措置を講じなければならない。
- ※ 管理責任者は、対象区域及び対象区域内の建築物が認定を受けたものである旨を記載した表示板を対象区域内の適切な位置に設置しなければならない。

(様式第2号)

表示板の材料はプラスチック板、ステンレス板等とし、大きさは30cm×50cm以上とする。

この区域内の建築物は、建築基準法第86条第
項の規定に基づき兵庫県知事の認定を受けたもの
です。

なお、この区域内に建築物を新築、増築、改築若
しくは移転する場合又はこの区域内の建築物を大
規模の修繕若しくは大規模の模様替する場合は、
再度認定を受けなければなりません。(兵庫県)

令和 年 月 日

管理責任者_____

(対象区域全体の配置図)

(様式第3号)

土地所有者・借地権者の同意書			
認定申請者 住 所 _____ 氏 名 _____ 対象区域の地名地番 _____			
上記に係る建築基準法第86条第 項の規定による認定の申請において、対象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。			
土地の地名地番			住 所
地目	権利の種類	同意年月日	氏 名
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	

[注意]

- 1 同意書の「権利の種類」欄は、対象区域内の土地について該当する権利（所有権又は借地権）を記入すること。
- 2 印鑑証明書又はその写しを別途添付して下さい。

(様式第4号)

土地所有者・借地権者の同意書			
認定申請者 住 所 _____ 氏 名 _____ 対象区域の地名地番 _____			
上記に係る建築基準法第86条の5の規定による認定の取消しの申請に同意します。			
土地の地名地番			住 所
地目	権利の種類	同意年月日	氏 名
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	
		令和 年 月 日	

[注意]

- 1 同意書の「権利の種類」欄は、対象区域内の土地について該当する権利（所有権又は借地権）を記入すること。
- 2 印鑑証明書又はその写しを別途添付して下さい。

■ 建築基準法第86条の8又は第87条の2の規定による全体計画認定要領

改正 平成20年7月16日

改正 平成28年6月1日

改正 令和元年9月20日

建築基準法（以下「法」という。）第86条の8の規定による増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）に係る全体計画認定制度又は法第87条の2の規定による用途の変更（以下「用途変更」という。）に係る全体計画認定制度は、法第3条第2項の規定により建築基準法令の規定の適用を受けない既存不適格建築物について、増築等を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途変更に伴う既存不適格遡及に係る工事を、複数の工事に分けて段階的に建築基準法令の規定に適合させていく計画について、特定行政庁が認定を行う制度である。

全体計画認定制度の運用に当たり、認定要領を次のとおり定め、既存建築物についての工事を既存部分の維持保全や機能向上のための大規模な改修工事等に併せて合理的に実施できるよう本制度の活用を図り、もって既存不適格建築物の安全性の向上や活用に資することを目的とする。

第1 全体計画認定の対象等

1 全体計画認定の対象

第2の全体計画認定の基準に適合する計画である場合の全ての既存不適格建築物

2 既存不適格建築物であることの確認

当該建築物が既存不適格建築物であることについては、次の資料により確認する。

- (1) 当該建築物の確認済証（旧確認通知書を含む。以下同じ。）及び検査済証
- (2) 確認済証又は検査済証がない場合は、法第12条第1項の規定に基づく定期調査報告書又は法第12条第5項の規定に基づく報告書等

3 他制度の併用

全体計画認定制度の活用にあたっては、次の制度を併用できる。

なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定及び法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定について、一方の全体計画の期間中にもう一方の全体計画の認定を受けた場合には、双方の計画を満たすことが必要となる。

- (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度
- (2) 法第7条の6第1項第1号又は第2号の規定による仮使用認定制度
- (3) 法第86条の7第1項から第3項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和制度

第2 全体計画認定の基準

1 一の建築物の増築等を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途変更に伴う既存不適格遡及に係る工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること

2 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること

3 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性（以下「危険性等」という。）が増大しないものであること

第3 全体計画認定の手続等

1 全体計画認定申請に必要な図書等

(1) 申請書（建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の23関係）

- ・ 申請の理由書
- ・ 規則第10条の23各号に規定する図書及び書類
- ・ 既存建築物の確認済証及び検査済証（確認済証又は検査済証がない場合にあっては、定期調査報告書又は法第12条第5項の規定に基づく報告書等）
- ・ 構造計算によって建築物の安全性を確かめた旨の証明書の写し（構造計算書の添付が必要な場合）
- ・ 適合判定通知書又はその写し（特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準を適用する建築物の場合）

(2) 申請書の提出先

市町の建築担当部局

2 全体計画の認定期間

(1) 既存部分が昭和56年6月1日以降に着工しているもの

全体計画の認定期間は、20年以内とする。

また、建築物が適切に管理されているときは、変更認定により更に期間を延長することができる。

(2) 既存部分が昭和56年5月31日以前に着工しているもので、平成18年国土交通省告示第

185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることが確かめられるもの

全体計画の認定期間は、20年以内とする。

また、建築物が適切に管理されているときは、変更認定により更に期間を延長することができる。

(3) (1)及び(2)以外のもの

全体計画の認定期間は、5年以内とする。

ただし、期間内に最終工事に着手している場合には、変更認定により1年以内の期間を延長することができる。

3 全体計画変更認定の手続等

(1) 変更認定を要しない場合（規則第10条の25）

- ・ 規則第3条の2第1項各号の計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更該当する場合
- ・ 工事の着手又は完了の予定年月日の3月以内の変更の場合

(2) 全体計画変更認定申請に必要な図書等

1（全体計画認定申請に必要な図書等）に準ずる。

(3) その他

全体計画認定の変更については、変更時点の建築基準法令への適合状況を確認する必要がある。

4 全体計画の遂行状況の把握

関係県民局又は県民センター（以下「県民局等」という。）は、全体計画を認定した建築物について、その全体計画の遂行状況の把握に努める。

第4 全体計画認定に係る建築物の建築確認・検査等の手続

1 建築基準法令の規定による許可等

全体計画認定に係る建築物に関して、全体計画認定以外の建築基準法令の規定による許可又は認定を要する場合は、原則として、全体計画認定と同時に許可又は認定する。

2 建築確認

全体計画に位置付けられた工事ごとに、建築確認が必要な工事について、それぞれ確認申

請が必要となる。この場合、認定を受けた全体計画に適合するものであること。

全体計画認定（全体計画変更認定を含む。）申請の際に法第6条の3第4項又は法第18条第7項の規定による適合判定通知書が交付されたものにあつては、その後に全体計画の変更がない場合、認定建築主は当該適合判定通知書を最終工程の確認申請時に提出することで、再度、構造計算適合性判定を申請する必要はない。

3 中間検査・完了検査

全体計画に位置付けられた工事ごとに、所定の工程に達した段階で検査を実施する。

4 台帳の整備及び全体計画概要書の閲覧

県民局等は、規則第6条の3第1項第1号の規定に基づき、全体計画認定を行った既存不適格建築物について、その台帳を作成する。

また、県民局等は閲覧の請求があつた場合には、全体計画概要書を閲覧させる。

第5 全体計画認定の取消し

認定建築主が認定を受けた全体計画に基づき工事を行つておらず、法第86条の8第5項の改善命令にも違反した場合には、県民局等は認定を取り消すことができる。

第6 市町との連携

全体計画認定及び全体計画変更認定に当たっては、必要に応じ、関係市町長に建築場所に係る地域地区等の報告を依頼し、また、防火・避難関係規定に係る消防法関係規定に関して所轄の消防長又は消防署長に意見を照会することとする。

「建築基準法第86条の8又は第87条の2の規定による全体計画認定要領」の解説

第1 全体計画認定の対象等

1 全体計画認定の対象

第2の全体計画認定の基準に適合する計画である場合の全ての既存不適格建築物

2 既存不適格建築物であることの確認

当該建築物が既存不適格建築物であることについては、次の資料により確認する。

- (1) 当該建築物の確認済証（旧確認通知書を含む。以下同じ。）及び検査済証
- (2) 確認済証又は検査済証がない場合は、法第12条第1項の規定に基づく定期調査報告書又は法第12条第5項の規定に基づく報告書等

3 他制度の併用

全体計画認定制度の活用に当たっては、次の制度を併用できる。

- (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度
- (2) 法第7条の6第1項第1号又は第2号の規定による仮使用認定制度
- (3) 法第86条の7第1項から第3項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和制度

なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定及び法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定について、一方の全体計画の期間中にもう一方の全体計画の認定を受けた場合には、双方の計画を満たすことが必要となる。

- 1 全体計画認定の対象は既存不適格建築物であり、違反建築物は対象とならない。違反建築物に対しては、違反を是正するために必要な措置をとることが必要となる。

ただし、完了検査未受検等手続違反のみで、実的には違反がないものについてはこの限りでない。

法第20条又は同条に係る第86条の7第1項若しくは第2項の規定について、昭和56年6月1日以降に着工している建築物（以下「新耐震基準建築物」という。）で違反のないものは、既存不適格建築物とみなすことができる。

- 2 確認済証、検査済証の発行されている建築物は、建築当時の建築基準法に適合していたものと見なす。

検査済証がない場合は、法第12条第1項の規定に基づく定期調査報告書又は法第12条第5項の規定に基づく報告書等の内容等により当該建築物が着工当時の建築基準法令の規定に適合していたかどうかを判断する。

この場合において、当該建築物の新築、増築等に係る着工日については、登記書類、固定資産税の課税証明、航空写真、市町村の地図、電力会社等との契約等を参考にすることができる。

確認済証のない建築物については、建築当時の設計図書、工事写真等施工状況の分かるものがそろっていない限り既存不適格と判断することは困難である。

なお、着工日に法第20条に適合していたかどうかは、原則として、検査済証の有無で判断するものとする。

- 3 他制度の併用については以下のとおり

- (1) 最初に耐震改修工事（法第20条の規定に適合するように改修する工事又は平成18年国土交通省告示第185号に定める基準（以下「準耐震基準」という。）により地震に対して安全な構

造となるように改修する工事をいう。以下同じ。)のために増築等を行い、その後に防火・避難関係の改修を行うような場合は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第3項の規定に基づく耐震改修の計画に係る認定制度を活用することができる。

- (2) 既存不適格建築物であって法第6条第1項第1号から第3号までの建築物に該当するものについて全体計画認定を受け、当該建築物の避難施設等に関する工事をを行う場合で、工事期間中に建築物又は建築物の部分を使用する場合には、法第7条の6第1項第1号又は第2号の規定による仮使用認定制度を活用することができる。
- (3) 法第86条の7第1項から第3項までの規定による既存の建築物に対する制限の緩和と、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定とを併用することができる。例えば、法第86条の7第2項の規定により部分的に遡及適用される工事について、全体計画認定により複数の工事に分けて行う場合、全体計画に係る全ての工事が完了した時点で増築等を行った部分と一連の部分のみに建築基準法令の規定が適用されることとなる。

第2 全体計画認定の基準

- 1 一の建築物の増築等を含む既存不適格遡及に係る工事又は用途変更に伴う既存不適格遡及に係る工事を二以上の工事に分けて行うことが当該建築物の利用状況その他の事情によりやむを得ないものであること
- 2 全体計画に係る全ての工事の完了後において、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が建築基準法令の規定に適合することとなること
- 3 全体計画に係るいずれの工事の完了後においても、当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障、安全上、防火上及び避難上の危険性並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害性（以下「危険性等」という。）が増大しないものであること

- 1 全体計画認定の審査に当たって、営業や使用を停止できない合理的な理由があるかどうか、一の工事とするには申請者が用意できる資金が十分でない等の資金的な理由があるかどうか、改修方法の難易度が高い等の技術的な理由があるかどうかなど、全体計画に係る工事を二以上に分けて実施することがやむを得ないものであることを判断する必要がある。

また、一の建築物とは一棟の建築物であり、全体計画認定の不要な別棟の建築物については対象とはしない。

二以上の工事に分けて行うことがやむを得ないと判断する場合を例示すれば次のとおりである。

- ① 耐震改修工事→増改築工事
- ② 防火・避難・設備改修工事→増改築工事
- ③ 増改築工事+防火・避難・設備改修工事→耐震改修工事

なお、防火・避難・設備改修工事とは、防火、避難及び設備関係規定に関する既存不適格建築物を現行法に適合させるよう実施する改修工事をいう。（以下同じ。）

- 2 全ての工事の完了後の基準適合状況を確認するとともに、当該全体計画の実効性の観点から、実際に施工可能な計画となっているかどうかについても確認する。ただし、規則第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1号、224-2号）に該当する場合にあっては、提出された図書の範囲内で確認する。

全体計画認定により、全体計画が完了するまで適用除外することができる規定は、法及びこれに基づく命令若しくは条例の規定に限られ、消防法等他法令の規定については、当該法令の定めによることに留意する。

なお、法第86条の8の規定による増改築等に係る全体計画認定に関し、法第86条の8第1項第2号の「建築基準法令の規定に適合する」には、法第86条の7第1項から第3項までの既存の建築物に対する制限の緩和の規定を適用する場合も含まれる。また、法第87条の2の規定による用途変更に係る全体計画認定に関し、法第87条の2第1項第1号の「建築基準法令の規定に適合する」とは、法第87条により遡及適用されない規定について、全体計画に係る全ての工事の完了後も引き続き既存不適格となっていることを妨げるものではない。

また、法第87条の8第1項ただし書の規定による遡及適用の特例により、全体計画に係る全ての工事の完了後において当該全体計画に係る建築物及び建築物の敷地が最初の工事に着手した際の建築基準法令の規定に適合すればよいものとされ、認定期間中に建築基準法令の規定が規制強化された場合にあつては、その規定は適用されないものとされている。

全体計画に係る全ての工事について、構造関係規定に関する留意点を例示すれば以下のとおりである。

全体計画に係る 工事完了後に適 合する規定	既存部分 ^{※1} の状況	全体計画の 認定期間	留意点	
			既存部分 ^{※1}	増改築部分
法第20条	新耐震基準建築物	20年以内	全体計画の認定期 間終了時までには法 第20条の規定に適 合するよう改修す る。	法第20条の規定に 適合すること。
	旧耐震基準建築物 ^{※2} で準耐震基準に適 合するもの	20年以内		
	旧耐震基準建築物 で準耐震基準に適 合しないもの	5年以内		
法第86条の7 (増改築部分が 既存部分の1/2 超のもの)	新耐震基準建築物	20年以内	全体計画の認定期 間終了時までには令 第137条の2第1 号ロの規定に適 合するように改修す る。	令第137条の2第 1号ロの規定に適 合すること。
	旧耐震基準建築物 で準耐震基準に適 合するもの	20年以内		
	旧耐震基準建築物 で準耐震基準に適 合しないもの	5年以内		
法第86条の7 (増改築部分が 既存部分の 1/20(50㎡)超 1/2以下のもの)	新耐震基準建築物	20年以内	全体計画の認定期 間終了時までには令 第137条の2第2 号の規定に適 合するように改修す る。	令第137条の2第 2号の規定に適 合すること。
	旧耐震基準建築物 で準耐震基準に適 合するもの	20年以内		
	旧耐震基準建築物 で準耐震基準に適 合しないもの	5年以内		

※1 増改築部分とはエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接しているものに限る。

※2 昭和56年5月31日以前に着工したものをいう。

なお、既存建築物の耐震性に関して耐震診断により安全性が確認されるかどうかの審査にあたっては、(公財)兵庫県住宅建築総合センターの評価を活用することができる。

3 全体計画認定時に既存不適格となっている規定については、各工事の完了後において危険性等が増大しないことについて、既存不適格となっている規定ごとに確認する必要がある。その際には、例えば、次の事項に留意する。

構造関係規定	構造耐力上主要な部分を取り除き、又は既存部分の荷重等が増加するにもかかわらず、構造耐力に関する十分な措置を行わず、構造安全上の負荷が増大する場合(ただし、負荷が増大することによって構造安全性が損なわれないことが確認できる場合は、危険性等が増大するとは扱わない。例えば、構造耐力上主要な部分の断面に生じる応力度が許容応力度を超えない範囲で増大したとしても、そのことをもって危険性等が増大するとは扱わない。)
防火関係規定	床面積の増加又は用途変更に伴い防火関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、防火に関する十分な措置を行わず、火災安全上の負荷が増大する場合
避難関係規定	床面積の増加又は用途変更に伴い在館者数が増加し、又は歩行距離が長くなるにもかかわらず、避難安全に関する十分な措置を行わず、避難安全上の負荷が増大する場合
設備関係規定	床面積の増加又は用途変更に伴い在館者数が増加し設備関係規定の適用に変更があるにもかかわらず、設備に関する十分な措置を行わず、衛生上の負荷が増大する場合

最初の工事で増築等又は用途変更のみを行い、その後の工事において既存不適格である部分

について必要な改修を行っていく計画は、当該建築物の危険性等の増大の観点から特に慎重に審査することが望ましい。なお、法第86条の8の規定による増築等に係る全体計画認定において、既存部分について不適合になっている規定が法第20条のみであり、かつ、既存部分と増築部分がエキスパンションジョイントその他の相互に応力を伝えない構造方法のみで接している場合には、増築により当該建築物の危険性等は増大しないものとして差し支えないが、新たに増築等をする部分については、当該増築等に係る工期の完了時に現行規定に適合させるべきである。また、既存不適格の規定に係る部分であっても、全体計画の期間中に現行の建築基準法令の規定に適合するに至った場合は、当該部分についてはその後常に現行規定に適合させることが望ましい。

なお、「危険性等が増大しないものであること」は、全体計画認定時に既に適法となっている規定について、全体計画に係る各工事の完了後において適法の範囲内で負荷が増大することを妨げる趣旨ではない。

各工事が終了した時点での審査の留意点は以下のとおりである。

- ① 防火、避難及び設備関係規定に係る負荷が増大する増改築工事にあつては、当該工事の終了時には建築物全体の防火・避難・設備改修工事を終えていること。
- ② 増改築工事の終了時に、増改築部分は最初の工事着手時の建築基準法令の規定に適合していること。

<参考>構造関係規定に関する判断方法について

構造関係規定に関して既存不適格となっている建築物について、危険性等が増大するかどうかを判断する際には、次のような点に留意することが望ましい。なお、積載荷重について実況による低減を許容することも考えられるが、その場合には、最後の工事までに当該積載荷重が著しく変化することのないよう、特定行政庁において利用状況等の把握に特に留意する。

- ① 通常の荷重及び外力に対する安全性について、例えば、構造耐力上主要な部分の断面に生ずる応力度が工事着手前における応力度以下であること、又は、当該応力度が許容応力度を超えないことについて確認する。
- ② 大規模の地震に対する安全性について、例えば、次のような事項について確認することが望ましい。

イ 各階の保有水平耐力の必要保有水平耐力に対する比が、工事着工前における比以上であること、又は、各階の保有水平耐力が必要保有水平耐力以上であること

ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）の別添の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項第2による I_s 値が、工事着手前における I_s 値以上であること、又は、 I_s 値が0.6以上であること

以上のほか、層間変形角や剛性率・偏心率が工事完了後において工事着手前と比較して悪化しないこと、又は、これらの値が規定の範囲内であることを確認する。

第3 全体計画認定の手続等

1 全体計画認定申請に必要な図書等

- (1) 申請書（建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の23関係）
 - ・申請の理由書
 - ・規則第10条の23各号に規定する図書及び書類
 - ・既存建築物の確認済証及び検査済証（確認済証又は検査済証がない場合にあつては、定期調査報告書又は法第12条第5項の規定に基づく報告書等）
 - ・構造計算によって建築物の安全性を確かめた旨の証明書の写し（構造計算書の添付が必要な場合）
 - ・適合判定通知書又はその写し（特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準を適用する建築物の場合）

(2) 申請書の提出先

市町の建築担当部局

2 全体計画の認定期間

(1) 既存部分が昭和56年6月1日以降に着工しているもの

全体計画の認定期間は、20年以内とする。

また、建築物が適切に管理されているときは、変更認定により更に期間を延長することができる。

(2) 既存部分が昭和56年5月31日以前に着工しているもので、平成18年国土交通省告示第185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることが確かめられるもの

全体計画の認定期間は、20年以内とする。

また、建築物が適切に管理されているときは、変更認定により更に期間を延長することができる。

(3) (1)及び(2)以外のもの

全体計画の認定期間は、5年以内とする。

ただし、期間内に最終工事に着手している場合には1年以内の期間を延長して変更認定することができる。

3 全体計画変更認定の手続等

(1) 変更認定を要しない場合（規則第10条の25）

- ・規則第3条の2第1項各号の計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更に該当する場合
- ・工事の着手又は完了の予定年月日の3月以内の変更の場合

(2) 全体計画変更認定申請に必要な図書等

1（全体計画認定申請に必要な図書等）に準ずる。

(3) その他

全体計画認定の変更については、変更時点の建築基準法令の規定への適合状況を確認する必要がある。

4 全体計画の遂行状況の把握

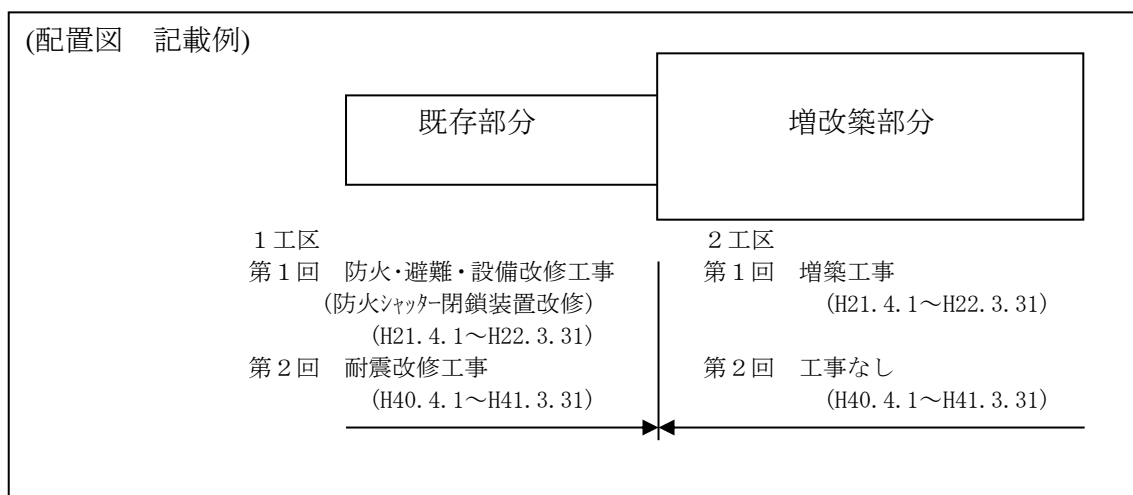
関係県民局又は県民センター（以下「県民局等」という。）は、全体計画を認定した建築物について、その全体計画の遂行状況の把握に努める。

- 1 全体計画認定申請に当たっては、全体計画認定に係る各工事の計画について、規則第10条の23の規定により、建築確認申請時と同程度の図書及び書類が必要である。ただし、規則第10条の23第1項等の規定に基づく国土交通大臣の認定（平成20年4月17日付け国住指第224-1

号、224-2号)に該当する場合にあっては、既存部分の改修計画に係る構造設計図書(構造詳細図、構造計算書等)の添付は省略できる。

また、構造計算書を添付する場合は、併せて構造計算によって建築物の安全性を確かめた旨の証明書の写しを添付し、特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準を適用する場合にあっては、適合判定通知書又はその写しを添付することとする。

なお、配置図には全体計画認定に係る工区の区分と各工事の概要を明記すること。



全体計画認定申請の手續等は、次のとおりである。

- ① 全体計画認定の申請を行おうとする者は、全体計画認定申請書(規則第67号の3様式)及び全体計画概要書(規則第67号の4様式)に、全体計画に係るそれぞれの工事ごとに作成した図書及び書類を添えて、県民局等に提出する。
- ② 県民局等は、全体計画認定申請書を受け付けた場合は、必要に応じ、関係市町に建築場所に係る地域地区等の報告を依頼する。(様式第1号)
- ③ ②について、関係市町は調査書により県民局等に報告する。(様式第2号)
- ④ 県民局等は、第2の全体計画認定の基準に基づき審査を行う。
- ⑤ ④について、県民局等は、必要に応じ、防火・避難関係規定に係る消防法関係規定に関して関係消防長又は消防署長に意見を照会する。(様式第3号、第4号)

県民局等は、全体計画認定をしたときは、申請書の副本、図書及び書類を全体計画認定通知書(規則第67号の5様式)に添えて申請者に交付する。

2 全体計画の期間

- (1) 既存部分が昭和56年6月1日以降に着工しているもの

全体計画の認定期間は、20年以内の期間とする。

また、建築物が適切に管理されているときは、変更認定により更に期間を延長することができる。

なお、定期報告制度において定期的に調査・検査がされており、管理の状況も良好なものは、適切に管理されているものとしてよい。

- (2) 昭和56年5月31日以前に着工しているもので、平成18年国土交通省告示第185号に定める基準によって地震に対して安全な構造であることが確かめられるもの

全体計画の認定期間は、20年以内の期間とする。

また、建築物が適切に管理されているときは、変更認定により更に期間を延長することができる。

- (3) (1)及び(2)以外のもの

全体計画の認定期間は、5年以内の期間とする。

ただし、期間内に最終工事に着手している場合には、変更認定により1年以内の期間を延長することができる。

なお、全体計画の期間の延長を続けて、いつまでも全体計画が実現されない場合は、全体計画認定の取消しを行う。

3 全体計画の変更

(1) 軽微な変更

規則第10条の25の規定に基づき、規則第3条の2第1項各号の計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更該当する場合、工事の着手又は完了の予定年月日の3月以内の変更の場合は、全体計画変更認定の手続を要しない。

(2) 全体計画変更認定の手続等

① 手続を要する場合

(1)以外の変更の場合には全体計画変更認定が必要となる。

② 全体計画変更認定の手続

全体計画変更認定の手続は、変更部分について、認定と同様の手続を行う。

なお、変更に伴う計画について、構造計算書の添付が必要な建築物のうち、特定構造計算基準又は特定増改築構造計算基準を適用するもの場合は、当該適合判定通知書又はその写しを添付することとする。

③ 建築基準法令の規定への適合状況の確認

変更計画が、第2の全体計画認定の基準に適合していること。この場合、建築物の各部分について、変更時点の法令への適合状況を確認する必要がある。

4 全体計画の遂行状況の把握に当たっては、以下のとおりとする。

- ① 建築確認・検査を要しない工事の場合は、必要に応じて、法第86条の8第4項（法第87条の2第2項において準用する場合を含む。④において同じ。）に基づく報告徴収を行い工事の状況を把握する。
- ② 指定確認検査機関において建築確認・検査が行われる場合は、指定確認検査機関からの建築計画概要書の報告（法第6条の2第5項）、完了検査結果の報告（法第7条の2第6項）、中間検査結果の報告（法第7条の4第6項）等によって全体計画の遂行状況の把握に努める。
- ③ 法第77条の32第1項の規定に基づき指定確認検査機関から照会があった場合は、全体計画の内容を通知する。
- ④ 建築確認・検査が必要であるにもかかわらず、それらの申請をせずに工事が行われている疑義がある場合は、法第12条第5項又は法第86条の8第4項に基づく報告徴収により状況を把握し、必要な措置をとる。

第4 全体計画認定に係る建築物の建築確認・検査等の手続

1 建築基準法令の規定による許可等

全体計画認定に係る建築物に関して、全体計画認定以外の建築基準法令の規定による許可又は認定を要する場合は、原則として、全体計画認定と同時に許可又は認定する。

2 建築確認

全体計画に位置付けられた工事ごとに、建築確認が必要な工事について、それぞれ確認申請が必要となる。この場合、認定を受けた全体計画に適合するものであること。

全体計画認定（全体計画変更認定を含む。）申請の際に法第6条の3第4項又は法第18条第7項の規定による適合判定通知書が交付されたものにあつては、その後に全体計画の変更がない場合、認定建築主は当該適合判定通知書を最終工程の確認申請時に提出することで、再度、構造計算適合性判定を申請する必要はない。

3 中間検査・完了検査

全体計画に位置付けられた工事ごとに、所定の工程に達した段階で検査を実施する。

4 台帳の整備及び全体計画概要書の閲覧

県民局等は、規則第6条の3第1項第1号の規定に基づき、全体計画認定を行った既存不適格建築物について、その台帳を作成する。

また、県民局等は閲覧の請求があつた場合には、全体計画概要書を閲覧させる。

1 日影の許可等を要する建築物については、原則として、全体計画認定申請書と同時に全体計画完了後の計画の許可等の申請書を提出すること。この場合、全体計画の各工事ごとに許可等の申請書を提出する必要はない。

2 全体計画に位置付けられた各工事で、法第6条の建築確認申請が必要な工事については、着工に先立って確認を受ける必要がある。この場合、認定を受けた全体計画に適合するものであること。

なお、確認申請書には、全体計画認定通知書及び全体計画認定申請書副本又はそれらの写しを添付する必要がある。

全体計画認定（全体計画変更認定を含む。）申請の際に法第6条の3第4項又は法第18条第7項の規定による適合性判定通知書が交付されたものにあつては、その後に全体計画の変更がない場合、認定建築主は当該適合性判定通知書を最終工程の確認申請時に提出することで、再度、構造計算適合性判定を申請する必要はない。

3 全体計画に位置付けられた工事ごとに、認定を受けた全体計画に適合するものであることを検査する。全体計画に基づく改修が途中まで進んでいる場合には、建築物の部分によっては既に既存不適格でなくなっている場合もあることに留意すべきである。

建築確認・検査を要しない工事の場合は、第3の4に基づき状況を把握し、その結果によっては、法第86条の8第5項（法第87条の2第2項において準用する場合を含む。）に基づく改善命令を行う。

4 県民局等は、全体計画認定を行った既存不適格建築物について、規則第6条の3第1項第1号イに規定する事項を記載した台帳を作成し、各工事に係る建築確認・検査に際して活用する。

なお、全体計画概要書は、建築計画概要書、定期調査報告概要書及び建築基準法令による処分の概要書とともに、法第93条の2の規定により閲覧の対象となる。

第5 全体計画認定の取消し

認定建築主が認定を受けた全体計画に基づき工事を行っておらず、法第86条の8第5項の改善命令にも違反した場合には、県民局等は認定を取り消すことができる。

- 1 全体計画認定が取り消された場合、既に確認済証が交付されていたとしても、全体計画認定が取り消された時点で行っている工事により建築物全体を現行規定に適合させる場合を除き、違反建築物となる。
- 2 全体計画認定の取消しに係る一連の手続
 - ① 県民局等は、法第86条の8第4項（法第87条の2第2項において準用する場合を含む。）に基づく報告徴収等により、全体計画に従って工事が行われているかどうか把握する。
 - ② 全体計画どおりに工事が行われていない場合には、適正に工事が行われるように行政指導し、それでも従わない場合には法第86条の8第5項（法第87条の2第2項において準用する場合を含む。）に基づき、相当の猶予期限（原則として1箇月程度）を付けて改善命令を行う。
 - ③ 認定建築主が改善命令に従わない場合は、法第86条の8第6項（法第87条の2第2項において準用する場合を含む。）に基づき、全体計画認定の取消しを行う。
 - ④ 全体計画認定が取り消された時点で、当該建築物は違反建築物となるため、必要に応じて法第9条の命令の手續に移行する。なお、当該建築物についても、基本的には、法第9条に基づき、改築、増築、修繕、模様替等の命令を行い、取り消された全体計画の実現を図るべきである。場合によっては、使用制限又は使用禁止命令を行うことも考えられる。

第6 市町との連携

全体計画認定及び全体計画変更認定に当たっては、必要に応じ、関係市町長に建築場所に係る地域地区等の報告を依頼し、また、防火・避難関係規定に係る消防法関係規定に関して所轄の消防長又は消防署長に意見を照会することとする。

様式

- 第1号 市（町）長あて依頼様式
- 第2号 県民局（県民センター）長あて報告様式
- 第3号 消防（署）長あて照会様式
- 第4号 県民局（県民センター）長あて回答様式

■ 建築計画概要書等の閲覧等に関する取扱要領

改正 令和4年6月24日

1 本要領について

建築計画概要書等の閲覧制度は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第93条の2の規定に基づき、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第11条の3第1項に規定する書類（以下「概要書等」という。）を閲覧させるものであり、同条第3項の規定に基づき、建築計画概要書等の閲覧等に関する規程（昭和46年兵庫県告示第223号。以下「規程」という。）を定めている。

また、規程においては、概要書等の写しの交付に関する事項を定めている。

この要領は、規程第8条の規定に基づき、規程の運用に関して必要な事項を定めるものである。

なお、平成14年3月28日付け建指第750号で通知した「建築計画概要書取扱要領等の改訂について」は、令和4年3月31日をもって廃止する。

2 概要書等の閲覧及び写しの交付の方法について

(1) 閲覧の時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時まで（職員の勤務時間に関する規則（平成21年兵庫県規則第30号）第3条の規定により職員の勤務時間を別に定めた場合は、別に定めた休憩時間）を除く。）とし、その旨を閲覧場所に掲示するものとする。ただし、土曜日及び日曜日、国民の祝日並びに12月29日から翌年の1月3日までの日（国民の祝日を除く。）は閲覧の休日とする。また、概要書等の整理等のため必要がある場合は、閲覧の時間を短縮し、又は休日を設けることができ、そのときは、その旨を閲覧場所に掲示するものとする。

(2) 閲覧等の際の概要書等の出納は県民局又は県民センターの職員が行うものとする。

(3) 概要書等を閲覧しようとする者（以下「閲覧者」という。）は、建築計画概要書等の閲覧申出書（別記様式1）に必要事項を記入して申出をするものとする。ただし、指定道路図（現在未整備。以下同じ。）の閲覧等、図書の紛失のおそれがなく、建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者又は第三者の権利利益を不当に侵害するおそれがないことが明確であり、後日閲覧した者を特定する必要がないと判断される場合は、当該申出を省略することができる。

(4) 概要書等の写しの交付を受けようとする者は、建築計画概要書等の閲覧申出書兼写しの交付申請書（別記様式1）に必要事項を記入し、必要手数料の額に相当する金額の兵庫県収入証紙を貼り付けて申請をするものとする。手数料は、対象となる建築物、建築設備、工作物又は指定道路ごとに、かつ、概要書等の種類ごとに1通として算出する。例えば、2物件の建築計画概要書及びそれぞれの処分等概要書の写しの交付を申請する場合は、4通分の手数料が必要となる。

(5) 次の場合は、法第93条の2の規定の趣旨を逸脱しているものとして取り扱う。

ア 明らかに営業の目的等のために概要書等の閲覧等の請求がある場合

イ 特段合理的な理由なく建築物等を特定せずに大量に概要書等の閲覧等の請求がある場合

(6) 建築業界紙等の諸団体や公的団体等からの建築物等を特定しない概要書等の閲覧の申出については、統計資料の作成又は地図データの作成に限り閲覧させることができる。ただし、個人住宅及び延べ面積が500㎡以下の建築物に係る概要書等については、件数把握などの軽微な利用にとどめるものとし、建築主の情報等の転記は認めない。閲覧にあたっては、事前に別記様式2により閲覧の申出をさせた上で、閲覧時間等について調整する。閲覧終了時には、速やかにファイルの返却を受けるとともに、閲覧した全ての書類について

建築計画概要書等の閲覧リスト（別記様式3）に記入させ、及び提出させる。閲覧場所の職員は、閲覧者が転記した内容の確認を行うものとする。また、閲覧者の閲覧中に近隣住民等から閲覧等の請求があった場合、これを優先するものとする。

3 概要書等の閲覧及び写しの交付に関する留意事項

- (1) 概要書等の撮影は認めないこととする。
- (2) 概要書等のうち、建築計画概要書に位置図、配置図以外の図面が記載又は添付されている場合又は申請者の印影及び電話番号が記載されている場合は、これらの削除等をするものとする。（設計者又は代理者の割印又は訂正印の印影を除く。）
- (3) 情報公開条例（平成12年兵庫県条例第6号）の規定による公開請求があった場合、概要書等については同条例の規定により公開請求の対象外である旨を回答するとともに、規程に基づく閲覧及び写しの交付が可能であることを案内する。ただし、法第93条の2の規定の趣旨を逸脱した概要書等の閲覧及び写しの交付については、公開請求の対象となる。
- (4) 概要書等のうち、指定道路図及び指定道路調書については、平成22年3月23日付け建指第2814号の通知のとおり、当該図書が完成とみなせるまでの間、規程に基づく閲覧には供さず、及び写しの交付は行わないこととする。ただし、同通知に述べられているとおり、道路判定図については、閲覧に供することとする。

4 その他

- (1) 概要書等は、閲覧場所において、容易に閲覧できるように保管するものとする。
- (2) 別記様式1から別記様式3までの書類は、閲覧場所においてファイリングし、3年間保存するものとする。
- (3) 概要書等の写しの交付による収入金額を把握するため、県民局又は県民センターは、別記様式4により、年度ごとの交付実績を取りまとめた上で、建築指導課宛てに報告するものとする。

建築計画概要書等の閲覧申出書兼写しの交付申請書

年 月 日

県民局長・県民センター長様

申出者・申請者 住所

氏名

閲覧・写しの交付の区分 (該当するものにチェックしてください。)	<input type="checkbox"/> 閲覧	<input type="checkbox"/> 写しの交付
閲覧又は写しの交付を 求める目的	<input type="checkbox"/> 近隣住民による建築計画等の調査 <input type="checkbox"/> 不動産売買に伴う調査 <input type="checkbox"/> 建築行為に伴う調査 <input type="checkbox"/> 鑑定・評価に伴う調査 <input type="checkbox"/> 融資・担保に伴う調査 <input type="checkbox"/> その他 ()	
閲覧を求める書類 (該当するものにチェックしてください。)	<input type="checkbox"/> 建築計画概要書 <input type="checkbox"/> 築造計画概要書 <input type="checkbox"/> 定期調査報告概要書 <input type="checkbox"/> 定期検査報告概要書 <input type="checkbox"/> 処分等概要書 <input type="checkbox"/> 全体計画概要書 ※指定道路図及び指定道路調書は、現在作成中のため閲覧の対象外です。	
写しの交付を求める書類 (該当するものにチェックしてください。)	<input type="checkbox"/> 建築計画概要書 <input type="checkbox"/> 築造計画概要書 <input type="checkbox"/> 定期調査報告概要書 <input type="checkbox"/> 定期検査報告概要書 <input type="checkbox"/> 処分等概要書 <input type="checkbox"/> 全体計画概要書 (計 通) ※指定道路図及び指定道路調書は、現在作成中のため写しの交付の対象外です。	
書類を特定する情報 (確認番号・年月日、敷地・工作物等の位置等の情報を記入してください。)		
収入証紙 (1通につき400円) ※消印しないでください。 ※閲覧のみの場合、手数料は不要です。		

年 月 日

〇〇県民局長・県民センター長 様

閲覧者 住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）

氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）

〇〇計画概要書の閲覧の申出について

〇〇計画概要書のうち、下記のものについて、閲覧を希望します。

記

- 1 閲覧目的を目的とし、
本書の閲覧により、建築業界の健全な振興・発展に寄与することを目的とします。
- 2 閲覧対象建築物市・町 における建築物（工作物）
個人住宅、個人が築造する工作物、延べ面積が500㎡以下の建築物を除く。
- 3 閲覧対象期間年 月 日から年 月 日までに
建築確認処分した建築物
- 4 その他
閲覧に当たっては、次の事項を遵守します。
 - (1) 上記閲覧の目的以外の内容については閲覧しません。
 - (2) 閲覧時に記載した内容は、閲覧終了後にその内容の確認を受けます。
 - (3) 閲覧等により収集した情報は、上記閲覧の目的以外には使用しません。
 - (4) 収集した情報によって作成した新聞や刊行物等は、所管課担当者宛て送付します。
 - (5) 閲覧の日時その他の事項については、所管課の長の指示に従うとともに、近隣住民等から閲覧等の請求があった場合にはそれを優先し、閲覧の中断や変更が行われても構いません。
 - (6) 上記(1)から(5)の事項に従わず、また閲覧した情報を使用したことによる苦情等があった場合には責任を持って対応するとともに、以後閲覧を拒否されても構いません。
- 5 担当者連絡先
（支店・担当部署等）
（ 氏 名 ）
（ 電 話 番 号 ）
（ メールアドレス ）

建築計画概要書等の閲覧リスト

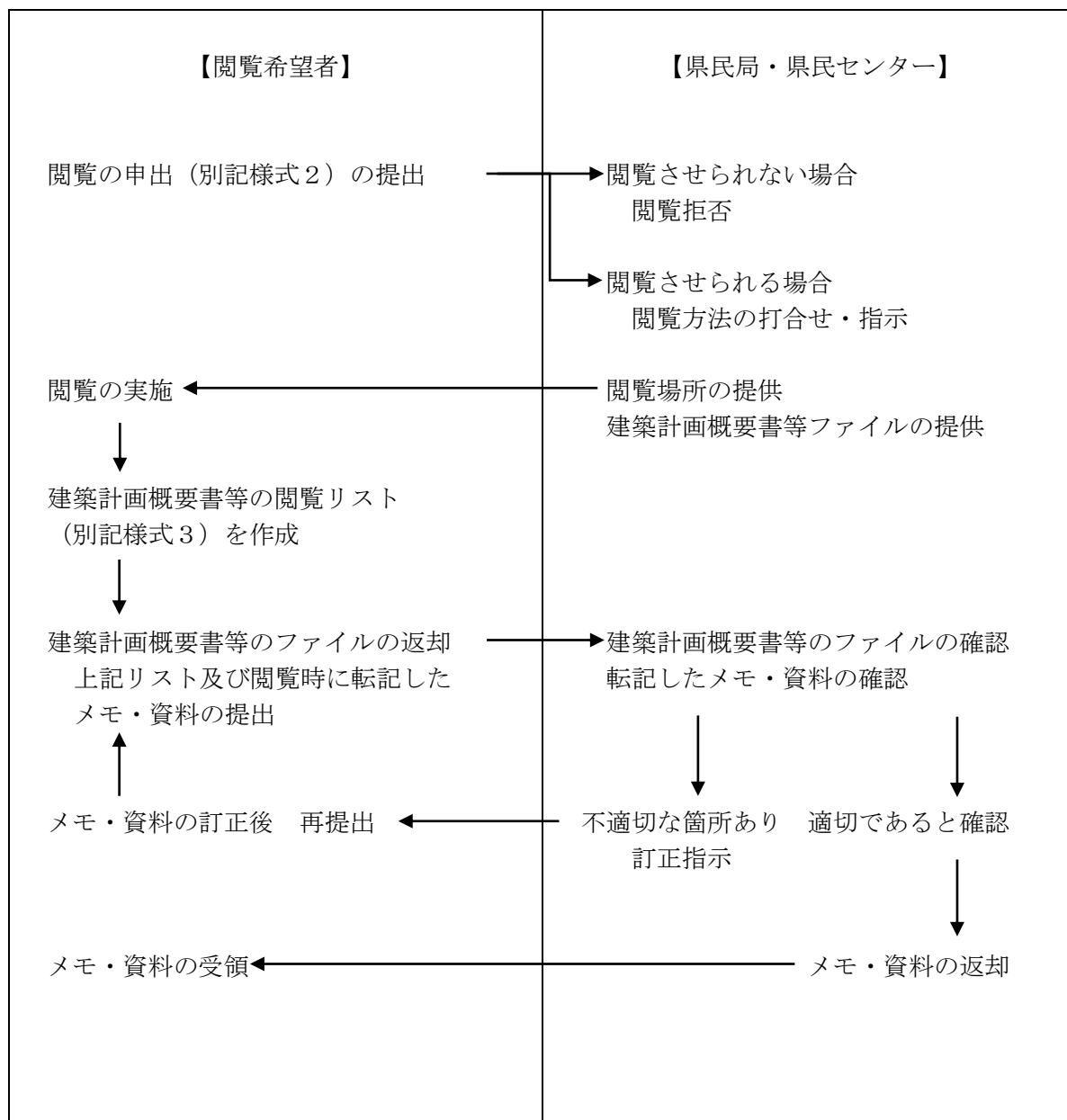
閲覧年月日	年 月 日	
閲覧者住所氏名		
閲覧した建築計画概要書等		
確認等番号	確認等年月日	建築主

建築計画概要書等の写しの交付実績

年度 交付件数・収入金額

	当 月 分		累 計	
	件 数	金 額	件 数	金 額
4 月	件	円	件	円
5 月	件	円	件	円
6 月	件	円	件	円
7 月	件	円	件	円
8 月	件	円	件	円

建築業界紙等の建築計画概要書等閲覧フロー（参考）



■ 道路位置指定等の縦覧に関する取扱要領

改正：令和3年4月1日

建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定に基づく道路の位置の指定を受けた場合は、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）第10条の規定により、また、建築確認の手続、建築基準の特例等を定める規則（昭和37年兵庫県規則第92号）第15条第1項の規定に基づく道路の位置の指定の取消しを受けた場合は、同条第2項の規定により、その旨を公告しなければならないこととなっている。

本県では、県公報への登載により公告するとともに、道路の位置の指定及び道路の位置の指定の取消しの関係図書（以下「指定道路の関係図書」という。）を当該公告の日から縦覧に供することとし、指定道路の関係図書の縦覧に関する事務取扱いを次のとおり定める。

1 縦覧の場所等

指定道路の関係図書の縦覧場所は、県公報に登載されている県民局又は県民センターにおいて指定された場所（以下「縦覧場所」という。）とする。

2 縦覧の時間等

指定道路の関係図書の縦覧の時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時まで（職員の勤務時間に関する規則（平成21年兵庫県規則第30号）第3条の規定により職員の勤務時間を別に定めた場合は、別に定めた休憩時間）を除く。）とする。ただし、土曜日及び日曜日、国民の祝日並びに12月29日から翌年の1月3日までの日（国民の祝日を除く。）は縦覧の休日とする。

また、その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、又は縦覧の時間を短縮することができ、その旨を縦覧場所に掲示するものとする。

3 縦覧の手続

指定道路の関係図書を縦覧しようとする者は、係員にその旨を申告し、係員の指示に従って縦覧しなければならない。

4 縦覧できる指定道路の関係図書

縦覧できる指定道路の関係図書は、省令第9条に規定する図書（様式第15号）とする。ただし、所有者、関係権利者及び道路管理者の印及び連絡先並びに図面作成者の印を除く。

5 指定道路の関係図書の取扱い

指定道路の関係図書は、縦覧場所以外に持ち出したり、その写しを交付することはできない。

6 縦覧の停止等

係員は、次のいずれかに該当する者の縦覧を停止又は拒否することができる。

- (1) 指定道路の関係図書を汚損若しくは毀損し、又はそのおそれがあると認められる者
- (2) 他の縦覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者
- (3) この事務取扱いに違反した者又は係員の指示に従わない者

