

複数建築物設計制度のしおり

堺市建築都市局開発調整部

はじめに

建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）の規定は、隣接地にどのような建築物が建てられるか予測できないことを前提として、原則的に「一敷地一建築物」を基本に建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準を定めています。

しかし、また法では複数の建築物を、総合的に一団の建築物群として設計した場合で、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、上記の原則を排し、一定の条項について複数の建築物を同一敷地内にあるものとみなして取り扱う途を開いています。これが、法第86条の「一定の複数建築物に対する制限の特例」の規定であります。

なお、上記規定による設計制度（以下「複数建築物設計制度」という。）による複数建築物とは、単に個々の建築物を寄せ集めた集団を指しているのではなく、個々の建築物が一定の計画水準を達成していることはもちろん、建築物以外の諸施設も一定の計画水準を達成し、建築物を含む諸施設が有機的な結付きを持った土地利用が図られている同一敷地内の建築物をいいます。

このたび、ここに良好な市街地環境を創出することを目的に、法第86条の規定に基づく複数建築物設計制度の認定基準や手続きについて「複数建築物設計制度のしおり」としてまとめました。

つきましては、このしおりは、まちを魅力的なものとすると同時に、まちに良好なストックを増やし、市民の生活環境の向上に資することを目的に作成したものであり、安易な緩和基準ではないことに十分ご留意の上、必要に応じ研究の上活用されるようお願い申し上げます。

平成13年4月1日

目 次

第1章 認定基準

第1	用語の定義	P 1
第2	適用の基本的条件	P 2
第3	土地利用の設計基準	P 2
第4	維持管理	P 5
第5	土地利用の変更	P 5
第6	認定の取消し（区域変更）	P 6
第7	実施期日及び経過措置等	P 6

第2章 認定申請等手続き

第1	認定申請等の手続き書類の作成	P 7
	様式第1号から様式第8号	P11
	着色例（凡例1～5）	P21
第2	認定事務の流れ	P23

第 1 章 認定基準

第 1 用語の定義

この認定基準における用語の意義は次のとおりとする。

- (1) 道路：法第42条による道路及び地方公共団体に移管を予定している道路であって、移管を証する図書等が添付される道路
- (2) 一団地：総合的設計により計画される複数建築物の存する一団の土地（区域内に区画道路が存する場合にあっても、それぞれの部分が相互に関連性を持ち、一体性のある総合的な計画であると認められる区域を含む。）
- (3) 連担地：既存の建築物を有する敷地を含み、隣接した敷地が連担した一定の一団の土地（区域内に道路等が含まれていないこと。）
- (4) 団地：団地とは、上記の（2）又は（3）に規定の一団地又連担地の区域をいう。
- (5) 複数建築物等：（4）の団地内に計画される建築物、通路、広場、駐車場等
- (6) 団地内通路等：団地内通路等の種別は次のとおりとする。
 - ア 主要団地内通路：道路と一般団地内通路等を結ぶ主要な通路
 - イ 一般団地内通路：道路又は主要団地内通路と取付通路を結ぶ通路
 - ウ 取付通路：建築物の主要な出入口と主要団地内通路、一般団地内通路又は道路を結ぶ通路
 - エ 歩行者専用通路（緑道）：車の通行を禁止した歩行者専用の通路
 - オ 消防活動空地（ファイヤーレーン）：消防活動に必要な空地及び通路等
- (7) 団地の区分：団地の区分は次のとおりとする。
 - ア 共同住宅団地：共同住宅、社宅等の居住用建築物で共用スペース及び集团的秩序を有するもの
 - イ 低層住宅団地（タウンハウス等）：低層住宅で接地性を持ち共有の環境（コモンスペース）と集团的秩序を有するもの
 - ウ 一戸建住宅団地：一戸建住宅が、一定の集团的秩序を有し、団地内の土地所有者等により当該秩序について建築協定等が締結されているもの
 - エ その他の団地：工場、店舗等の非居住用建築物で共有スペース及び集团的秩序を有するもの、又は、ア～ウまでの用途の建築物と非居住用建築物との複合する団地で一定の集团的秩序を有し、団地内の土地所有者等により、当該秩序について建築協定等が締結されているもの
- (8) 各敷地：法第86条第1項、第2項並びに同法第86条の2第1項の認定により、一敷地内にあるものとみなす条項以外の条項を適用する敷地（法施行令第1条第1号に規定する敷地）
- (9) 手続条例：「堺市開発行為等の手続に関する条例」をいう。
- (10) 宅開基準：「堺市宅地開発等に関する指導基準」をいう。

第2 適用の基本的条件

認定を受けることができる団地計画の基本的条件は次の定めるところによる。

1 地域、地区

居住の用に供する団地は、準工業地域及び工業地域に属していないこと。ただし、準工業地域で団地の計画が当該敷地周辺地域の土地利用に、特に支障を及ぼすことが少なく、かつ、計画の団地が良好な居住環境を保持できると認められる場合はこの限りでない。

2 団地規模

団地の規模は、共同住宅団地及びその他の団地については3,000㎡以上、低層住宅団地及び一戸建住宅団地については2,000㎡以上あること。ただし、連担地の一戸建住宅団地で法令又は要綱等により密集住宅市街地の整備改善を図るための整備計画が定められている地区で当該整備計画に整合して計画される場合はこの限りでない。この場合にあっても団地規模は500㎡以上であること。

3 団地の形態

団地の形態は著しい無理のない形態であり団地の最小幅は25m以上あること。ただし、連担地の一戸建住宅団地で法令又は要綱等により密集住宅市街地の整備改善を図るための整備計画が定められている地区で当該整備計画に整合して計画される場合はこの限りでない。

4 団地と道路

団地は幅員6m以上の道路に団地の全周の6分の1以上接していること。ただし、周囲の道路状況や団地の土地利用計画等により安全上、防火上支障がないと認められる場合は、この限りでない。

第3 土地利用の設計基準

団地は、団地全体が計画的に設計され、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないように設計されなければならない。認定を受けることのできる団地の設計基準は次の定めるところによる。

1 団地内通路等

団地内通路は団地内の動線計画を考慮し、歩行者優先の原則に基づき計画するものとし、団地内通路等幅員は団地の区分に応じ次のとおりとする。

	共同住宅・その他	低層住宅・一戸建住宅
ア 主要団地内通路	6.7m以上	5.7m以上
イ 一般団地内通路	4.7m以上	4.0m以上
ウ 取付通路	2.0m以上	1.5m以上
エ 歩行者専用通路（緑道）	2.0m以上	1.5m以上
オ 消防活動空地	*	*

* 宅開基準5.(3)に規定の消防活動空地等の確保基準によること。

2 団地内通路等の形状

団地内通路等の形状等は次の定めるところによる。

- (1) 袋状の主要団地内通路には、原則として宅開基準 1. (7) に規定の回転帯を設けること。
- (2) 団地内通路等の仕上げは、原則としてカラーブロックや平板等によること。ただし、車路部分についてはこの限りでない。
- (3) 原則として団地内通路等（緑道を除く。）は側溝、縁石等により境界を明確にすること。

3 道路と団地内通路等

道路と団地内通路は次の定めるところによる。

- (1) 道路より団地内への車路の出入口は原則として、2 箇所以上設けること。ただし、土地利用上出入口を複数設けることが好ましくなく、かつ、避難上支障がない場合は、この限りでない。
- (2) 道路より一団地内への車路の出入口は原則として、6 m 以上の道路に設けること。また、出入口付近は前面道路の車両の通行を見通すことのできるような計画であり、その出入口の位置を大阪府建築基準法施行条例第 50 条第 1 項第 2 号～第 5 号に該当する箇所に設けてはならない。

4 団地内の建築物

団地内の建築物は、次の定めによること。

- (1) 団地内の各建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、物置、自転車置場等で不燃材料で造られた附属建築物又は建築物の位置、用途及び規模等により防火上、避難上支障がないと特に認めるものについては、この限りでない。
- (2) 建築物の各敷地は主要団地内通路、一般団地内通路又は、道路に 9 m 以上（低層・一戸建住宅団地は除く。）接しなければならない。
- (3) 団地内に計画する建築物は、各建築物が延焼のおそれのある部分を生じないように計画すること。なお、やむを得ず延焼のおそれのある部分を生じさせる場合には、開口部相互が対面することを避けるなどして、防火上支障がないように配置すること。また、延焼のおそれがある部分にある附属建築物の主要構造部は不燃材料で造り、またはふくこと。
- (4) 主要建築物の用途が共同住宅等の場合、住戸規模は 69 m²（住戸専用面積）以上とすること。ただし、総住戸数の 10% はこの限りでない。この場合にあっては 50 m²（住戸専用面積）以上とすること。
- (5) 附属建築物の集会所及びごみ収集場の規模等については、宅開基準 6. 「集会所等の設置基準について」及び宅開基準 7. (1) の「ごみ処理」に定めるところによる。

(6) 駐車場は原則として下表に記載の台数を敷地内に設置すること。なお、多段式及び機械式駐車施設等を設置する場合は、安全管理及び景観について十分に配慮すること。

団地の区分 車の種類	居住の用に供する団地	その他の団地
自動車	戸数×10/10	手続条例、宅開基準等により必要とする台数
バイク	戸数× 2/10	
自転車	戸数×18/10	

※ 居住の用に供する建築物とその他の建築物が複合する団地については、上欄の台数の合計とする。

5 緑地及び広場等の確保

団地の計画にあたっては、緑地及び広場等を、宅開基準4.「広場等の設置基準について」に定める基準に従い設置し、極力生垣等による緑化に努めること。

6 団地内日照

居住の用に供する団地内においては居室への日照確保に努め、冬至日における午前8時から午後4時の間に、原則として各住戸の一以上の主要居室の開口部の中心に次の日照時間が得られるよう計画すること。ただし、冬至日における午前9時から午後3時の間に3時間以上の日照を確保できる住戸についてはこの限りでない。

(1) 指定容積率200%以下の地域

総住戸数の85%以上については4時間以上とする。15%以下で確保されない住戸については別途協議する。

(2) 指定容積率200%を超える地域

総住戸数の70%以上については4時間以上とする。30%以下で確保されない住戸については別途協議する。

7 一団地の区域が道路を含む場合の建ぺい率、容積率及び道路斜線の取扱い

(1) 建ぺい率及び容積率は、道路により区画されたそれぞれの区域において法第52条及び法第53条の規定に適合するものであること。

(2) 当該道路からの道路斜線に抵触する場合は、法第59条の2の規定に基づく総合設計制度許可準則の道路斜線制限等に関する緩和基準に適合すること。

8 法第86条第1項のみなし条項の取扱い

土地を個々に分譲される一団地においては、原則として法第43条のみをのみなし条項とする。ただし、法第4章に規定の建築協定を締結、または、将来の増改築の範囲等をあらかじめ定めるものについては、この限りでない。

9 福祉のまちづくりに対する配慮

団地内及び建築物の計画は福祉のまちづくりに配慮したものであること。なお、共同住宅団地においては団地内の住戸数の合計が50戸を超える場合は、大阪府福祉のまちづくり条例の規定を適用する。

第4 維持管理

団地の維持管理については、次の定めによること。ただし、公営住宅法その他の法令により維持管理（賃貸住宅に限る。）について別に定めのあるものについては適用しない。

- 1 建築主は団地の敷地及び建築物を適正に維持管理するため団地全体を、一体的に管理する管理者を選任し、届け出ること。（別紙様式第4号）また、団地の敷地及び建築物の一部又は全部を、他に譲歩または貸与する場合は、当該団地が法第86条の規定により特定行政庁の認定を受けたものであり、増築、改築及び土地利用の変更を行う場合は、再度、特定行政庁の認定を得なければならない旨を継承すること。
- 2 分譲される団地においては、団地の管理者は管理組合とする。また、当該団地が法第86条の規定により特定行政庁の認定を受けたものであり、増築、改築及び土地利用の変更を行う場合は、再度、特定行政庁の認定を得なければならない旨を重要事項説明書及び売買契約書等に明記し、入居予定者に対して認定内容の周知徹底をはかること。
- 3 分譲される団地においては、建築主は工事完了までに物件販売パンフレット、物件説明書、管理規約等の印刷物を提出すること。
- 4 低層住宅団地においては、法第4章に規定の建築協定を締結すること。ただし、都市計画法第12条の5の規定による地区整備計画が定められているものについては、この限りでない。
- 5 団地内の見やすい位置に、当該団地が法第86条の規定により特定行政庁の認定を受けた団地である旨の標示板（別紙様式第5号）を掲示すること。

第5 土地利用の変更

1 土地利用の変更（建築物及び駐車場や団地内通路等の位置の変更）

認定を受けた後、土地利用の変更をする場合は、再度、特定行政庁の認定を受けなければならない。ただし、次の各号の一に該当するものにあつては、この限りでない。ただし、この場合にあつてもあらかじめ土地利用の変更内容を届けること。

- (1) 認定を受け、建築確認時又は工事完了検査時に実施設計又は施工計画において、基本的な内容に変更はなく、軽微な変更と判断されるもの
- (2) 特定行政庁が軽易な土地利用の変更と判断したもの
- (3) この認定基準の施行日以前に、建築計画のある附属建築物で、あらかじめ認定の受けてあるもの、又は、当初からあらかじめ将来の増築、改築等の計画を含めて認定を受けている場合で認定範囲内のもの

2 この認定基準制定以前の一団地内の増築、改築及び土地利用の変更

この認定基準の制定以前の一団地の増築、改築及び土地利用の変更を行うため、認定を受ける場合は、既存部分でこの認定基準に不適合な部分の改善に努めなければならない。ただし、居住の用に供する団地で住戸数の増加がなく、団地の居住環境の向上に寄与する場合についてはこの限りでない。

第6 認定の取消し（区域変更）

認定を受けた団地の取消しについては、認定の取消しを行うことにより法的に違法な状態を生じない場合は認定の取消しを行うことができる。なお、団地の区域を変更する場合で、従前の認定区域の全てを含む区域拡大は、拡大後の団地の区域がこの認定基準に適合するもの（この認定基準の制定以前の一団地においては、既存部分にこの認定基準に不適合な部分があっても可）は新たに法第86条の認定を受けるものとする。また、区域を変更する場合で、従前の認定区域の全てを含まない区域拡大又は区域縮小は区域外となる部分が法及びその他関係法令に適合し、かつ、拡大部分又は残余の部分がこの認定基準に適合するもの（この認定基準の制定以前の一団地においては、既存部分にこの認定基準に不適合な部分があっても可）については、従前の認定の取消しを行い、新たに法第86条の認定を受けるものとする。

第7 実施期日及び経過措置等

この基準は平成13年4月1日から施行する。ただし、次の一に該当するものにあつては、この基準に適合しない部分を有する計画についても認定をすることができるものとする。

- 1 施行の日以前からこの基準に準じた指導を受けており、その指導が終了しているもの
- 2 この基準の制定以前に認定を受けた団地で、法及び法附則に基づき公告している団地
- 3 別途に他の法令及びこれらに基づき定められた基準があり、その基準が本基準の趣旨に反しないと市長が認めたもの

第2章 認定申請等手続き

第1 認定申請等の手続き書類の作成

認定申請手続き書類は第2の「認定申請事務の流れ」に従い作成してください。

1 認定取扱い相談書の作成

認定取扱い相談書の作成は別紙の「複数建築物認定取扱い相談書」(様式第1号)一部に下記図書を添付して行ってください。

図 書 名	明 示 す べ き 事 項
附 近 見 取 図	1/2500の地図に申請区域を朱線で囲み申請地と記入し、当該区域境界線から概ね150メートルの範囲内の道路の種別を凡例1、用途地域を凡例3により着色し、明記のこと。
土地利用計画図	申請区域を朱線で囲み計画棟数に従い建築物の位置、道路及び通路の位置及び幅員を記入したもの
平面図、立面図	計画建築物のうち一般的な棟の平面図、立面図及び断面図で室名、寸法、形態等を表示したもの
そ の 他	必要に応じて指示したもの

※注意事項 1 図面には必ず方位・縮尺と図面右下には設計者の氏名・建築士登録番号を記入すること。

2 市の指定の凡例を使用する場合でも凡例を記入のこと。

2 認定申請書等の作成

認定申請書の作成は、法施行規則(以下「規則」という。)第61号様式の「認定申請書」(3面)、認定取消申請書の作成は、規則第65号様式「認定取消申請書」(3面)正、副各一部に、次の添付図書一覧表に記載の図書を一覧表に記載の番号順にA4版の大きさに折って作成してください。

なお、法第86条の2に基づく認定申請にあたっては、添付図書が一覧表と若干異なりますので、担当者にあらかじめお問い合わせください。また、最後に記載の注意事項について十分留意の上作成してください。

○ 添付図書一覧表

番号	図書名	明 示 す べ き 事 項	必要書類 (○印のもの)			
			86 条 第 1 項	86 条 第 2 項	86 条 の 2	86 条 の 5
01	理 由 書	地域の状況及び建築物の計画内容趣旨・周辺地域への配慮事項等について詳細に記入すること。	○	○	○	○
02	委 任 状	他人に申請手続きを委任する場合に添付し、委任者及び受任者の氏名及び電話番号を記入すること。	○	○	○	○

03	誓約書	様式第3号の書式に従い記入すること。	○	○	○	
04	認定概要書 認定計画書	様式第2号の書式に従い記入のこと。 規則第64号様式に記入のこと。	○	○	○	
05	附近見取図	1/2500の地図に申請区域を朱線で囲み申請地と記入し、当該区域境界線から概ね150メートルの範囲内の道路の種別を凡例1の着色例により明示しておくこと。	○	○	○	○
06	用途地域色分図	1/2500の地図に申請区域を朱線で囲み申請地と記入し、当該区域境界線から概ね150メートルの範囲内の用途地域の種別を凡例3の着色例により明示しておくこと。	○	○	○	○
07	建築部用途色分図	1/2500の地図に申請区域を朱線で囲み申請地と記入し、当該区域境界線から概ね150メートルの範囲内の建築物の種別を凡例2の着色例により明記のこと。	○	○	○	○
08	敷地現況図	申請区域を朱線で囲み、区域内の現況及び区域境界線から概ね25メートルまでの、周辺建築物及び工作物の位置、用途、構造、高さ等を記入のこと。また、区域内に高低差がある場合は断面図を記入のこと。	○	○	○	○
09	土地利用図	建築物（構造、階段、戸数、例RC～5F～50戸）、道路、通路、駐車場、緑地等の位置を彩色と記号で表示し、道路の幅員、スロープの勾配、緑地の面積、標示板の位置、計画GL高さ及び造成を必要とする場合は断面図を記入し、断面図には擁壁、植栽柵、フェンスの位置も明示のこと。 また、擁壁、植栽柵、フェンス等が存する場合はその詳細図	○	○	○	
10	動線図	人、車の動線を凡例5の着色により記入のこと。	○	○	○	
11	配置図	建築物の位置、用途、構造及び階数、申請に係る建築物と他の建築物の別、各建築物の外壁間距離、延焼の恐れのある部分の外壁間距離及び開口部の位置等を記入のこと。	○	○	○	○
12	各敷地割図	各敷地の境界線を記入し、各敷地の敷地面積及び当該各敷地内の建築物の概要（建築面積、延べ面積及び建ぺい率、容積率等）を表にして記載のこと。	○	○	○	○
13	平面図 （各階）	間取、各室の用途及び面積、主要部分の寸法等	○	○	○	○

14	立面図	図面は二面以上とし、一般規制による斜線制限線及び壁面の仕上げを記入のこと。	○	○	○	○
15	断面図	主要な断面を、X・Y軸2方向2面以上を記入のこと。図面には全体及び各部分の高さを明示のこと。	○	○	○	○
16	日影図 (時刻・等時間日影図)	日影の規制ライン・規制時間は凡例4の着色により記入のこと。また、建築物の接する地盤面が同一でない場合は平均地盤面算定表を記入のこと。	○	○	○	
17	団地内日照図	各住戸の主要居室の一以上の主要居室における日照時間を示した図及び日照時間別の割合表を記入のこと。	○	○	○	
18	求積図	区域面積・各敷地面積・建築・床面積について記入のこと。	○	○	○	○
19	同意を得た旨の報告書	様式第7号 印鑑証明と同一の印にて捺印	○	○		○
20	認定計画説明書	認定計画に関する説明のために講じた措置を記載。説明内容、説明日時、説明者、説明を受けた者の氏名等を記載				○
21	土地の地籍図の写し	里道(赤色)、水路(水色)、堤塘敷(茶色)にて着色	○	○		○
22	登記事項証明書		○	○		○
23	印鑑証明書		○	○		○
24	維持管理に関する書類	被分譲者との重要事項説明書(案)及び売買契約書(案)等、建築協定書、その他	○	○		
25	標示板詳細図	様式第4号 材料、寸法を明示すること。	○	○	○	
26	明示書等	官民境界明示書や、当該建築行為に関する関係庁の許可書及び関係者の同意書等。	○	○	○	
27	その他	敷地の現況や建築物の用途・規模・形態等により市長が必要と認める資料等。				

※注意事項 1 図面には必ず方位・縮尺と図面右下には設計者の氏名・建築士登録番号を記入すること。

2 市の指定の凡例を使用する場合でも凡例を記入のこと。

3 平面図や土地利用図等にはそれぞれ断面図に応じた断面位置を必ず記入のこと。

4 8番～11番の図面には道路幅員及び区域辺長を、9番～11番の図面は団地内道路幅員及び仕上げを必ず記入のこと。

5 24番の書類については、本書(写し)を後日提出のこと。

2 土地利用変更届の作成

土地利用変更届の作成は土地利用変更届（様式第7号）正、副各1部に、下記の図書を添付して A4版の大きさに折り行ってください。

図書名	明 示 す べ き 事 項
委 任 状	他人に申請手続きを委任する場合に添付すること。
認定概要書	様式第2号の書式に従い記入のこと。
附近見取図	1/2500 の地図に申請区域を朱線で囲み申請地と記入し、当該区域境界線から概ね 150 メートルの範囲内の道路の種別を凡例1の着色により明記のこと。
現 況 図	現況の敷地を朱線で囲み、敷地内の現況の土地利用が判明できるもの
土地利用変更図	変更する建築物、通路、駐車場、緑地等の位置を彩色と記号で表示したもの
平面図（各階）	間取、各室の用途及び面積、主要部分の寸法等
立 面 図	図面は二面以上とし、壁面の仕上げ等を記入のこと。
断 面 図	主要な断面を、X・Y軸2方向2面以上を記入のこと。図面には全体及び各部分の高さを明示のこと。
そ の 他	敷地の現況や建築物の用途・規模・形態等により市長が必要と認める資料等

- ※注意事項
- 1 図面には必ず方位・縮尺と図面右下には設計者の氏名・建築士登録番号を記入すること。
 - 2 市の指定の凡例を使用する場合でも凡例を記入のこと。

複数建築物認定取扱い相談書

建築基準法第 条 第 項

相談者住所・氏名	住所 氏名		
建築主住所・氏名	住所 氏名		
土地所有者住所・氏名	住所 氏名		
建築場所	堺市区		
用途地域		指定建ぺい率	%
その他の地区		指定容積率	%
区域面積		主要用途	(棟)
建築面積		延べ床面積	m ²
接する道路の種類、幅員	側	道	m
	側	道	m
建築物の最高高さ	m (ペントハウスを含む。)		
必要添付図書	付近見取図・土地利用図・平面図・立面図 (代表的棟の一般図) ・その他		
※ 調査記録欄			

※欄は記入の必要はなし。

団地概要書

名 称			
申 請 者			
敷地の位置			
用途地域		指定建ぺい率	%
その他の地域・地区		指定容積率	%
前 面 道 路	側	道路名称	幅員 m
	側	道路名称	幅員 m
	側	道路名称	幅員 m
	側	道路名称	幅員 m
周 圍 の 状 況	北側		
	東側		
	南側		
	西側		
主要用途		団地面積	m ²
建築面積	(団地全体) m ²	延べ面積	(団地全体) m ²
建設計画	主要棟 棟 附属施設棟 棟 戸数 戸 住戸規模 駐車台数 駐輪台数 処分形態 分譲・賃貸・その他 () 管理形態		
※ 同一敷地内にあるものとみなす条項	第23条・第43条・第52条第1項～第13項・第53条第1項～第2項・ 第54条第1項・第55条第2項・第56条第1項～第4項及び第6項・第7項・ 第56条の2第1項～第3項・第57条の2・第57条の3第1項～第4項・ 第59条第1項・第59条の2第1項・第60条第1項・第60条の2第1項・ 第60条の3第1項・第61条・第68条の3第1項～第3項		

土地 利用	区 分		面 積	敷地面積に 対する割合	備 考	
	建築物（建築面積を記入）		m ²	%		
	広場・プレイロット等		m ²	%		
	屋外駐車場（台数）		m ²	%		
	緑 地		m ²	%		
	そ の 他		m ²	%		
	合 計		m ²	100%		
建 築 物	区 分	用途	棟数	建築面積	延べ床面積	
	主要建築物		棟	m ²	m ²	
	附属建築物			棟	m ²	m ²
				棟	m ²	m ²
				棟	m ²	m ²
				棟	m ²	m ²
				棟	m ²	m ²
		小 計	棟	m ²	m ²	
	合 計	棟	m ²	m ²		
※ 認定経過欄	認定年月日	年 月 日（	）			
	認定番号	第 号				
	認定年月日	年 月 日（	）			
	認定番号	第 号				
	認定年月日	年 月 日（	）			
	認定番号	第 号				
	認定年月日	年 月 日（	）			
	認定番号	第 号				
	認定年月日	年 月 日（	）			
	認定番号	第 号				

※ 欄は記入の必要なし。

年 月 日

複数建築物等の維持管理に関する誓約書

堺市長様

申請者

住所

氏名

私は、当該団地の複数建築物の認定申請に係る土地利用計画や管理形態に従い、団地内を適正に維持・管理することを誓約いたします。また、当該団地の敷地及び建築物の全部又は一部を他に譲渡・貸与する場合も、本誓約書に基づく誓約事項を継承いたします。

なお、複数建築物等維持管理責任者を選任又は変更した場合は速やかに様式第4号の書式により貴庁にお届けいたします。

年 月 日

複数建築物等維持管理責任者選任(変更)届書

堺市長様

届出者
住所
氏名

下記団地認定団地について を、複数建築物等の維持管理責任者として選任いたしましたので、お届けいたします。

なお、維持管理責任者を変更する場合には事前に変更についてお届けします。

記

認定番号	第	号	
公告番号	堺市公告第	号	
認定(公告)年・月・日	年	月	日
団地名			
建築物所在地	堺市	区	
建築主名			

誓約書

上記の複数建築物等について、団地内を適法に維持管理することを誓約します。

複数建築物等維持管理責任者
住所
氏名

標示板の様式

<p style="text-align: center;">複数建築物等標示板</p> <p style="text-align: center;">団 地 の 配 置 図</p> <p style="text-align: center;">(土地利用図を記入のこと。)</p> <p style="text-align: center;">この団地内の複数建築物は、総合的な配慮のもとに設計配置され、 建築基準法第 8 6 条の規定に基づき特定行政庁の認定を受けた団地 ですので、増築、改築等又は土地利用の変更をする場合は、再度、 特定行政庁の認定が必要です。</p> <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%;">認 定 年 月 日</td><td style="width: 50%;">年 月 日</td></tr><tr><td>特 定 行 政 庁</td><td>堺 市 長</td></tr><tr><td>維持管理責任者</td><td></td></tr></table>	認 定 年 月 日	年 月 日	特 定 行 政 庁	堺 市 長	維持管理責任者	
認 定 年 月 日	年 月 日					
特 定 行 政 庁	堺 市 長					
維持管理責任者						

1 設置位置、設置数、設置方法

設置位置は、道路から主要団地内通路等への出入口付近の敷地内の見易い場所に設置し、設置数は団地の規模に応じ特定行政庁の指示する数を堅固に固定しておくこと

2 材質

材質はステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損等をしていない材質であるもの

3 大きさ

大きさは、縦 5 0 cm、横 7 5 cm 以上であること。

工 事 完 了 届

堺 市 長 様

申 請 者
住 所
氏 名

下記認定を受けた団地の施工が完了しましたので、複数建築物等標示板の設置写真を貼付し、お届けします。

記

認定番号 第 号 認定年月日 年 月 日

団地名称 位置 堺市 区

(写真貼付位置)

(写真貼付位置)

土地 利 用 変 更 届

堺 市 長 様

届 出 者
住 所
氏 名

下記団地について、土地利用の変更が生じたので、あらかじめ、その旨を
必要図書を添付の上お届けします。

記

認定年月日	年 月 日
認定番号	第 号
団地名称	
団地位置	堺市 区
建築主氏名	
備 考	

※ 備考欄には、土地利用の変更の内容について簡単に記入して下さい。

同意を得た旨の報告書

年 月 日

堺 市 長 様

(申請者)

住 所
氏 名

㊦

今般、私は堺市 区 において、建築基準法第 8 6 条第 項の規定に基づく認定申請にあたり、認定区域内の土地について私以外に所有権又は借地権を有する者が存していますので、建築基準法第 8 6 条第 6 項の規定に基づき、認定申請に係る別添認定計画書の内容及び、別紙「建築基準法第 8 6 条の認定に際しての遵守事項」について説明を行い、その内容について次のとおり同意を得ましたので報告します。

なお、認定申請区域内の土地について下記の者以外に所有権又は借地権を有する者は存在していません。

同 意 書

上記申請者 により申請される、建築基準法第 8 6 条第 項の規定に基づく認定申請に係る別添認定計画書の内容及び、別紙「建築基準法第 8 6 条の認定に際しての遵守事項」について説明を受けた内容について同意いたします。

認定申請区域内の土地について所有権又は借地権を有する者 (地名地番については土地の所有権又は借地権を有する部分)	所有権・借地権の別
(地名地番) 住 所 氏 名 ㊦	所有権 借地権
(地名地番) 住 所 氏 名 ㊦	所有権 借地権
(地名地番) 住 所 氏 名 ㊦	所有権 借地権

建築基準法第86条の認定に際しての遵守事項

この認定申請区域（以下「団地」という。）内の各建築物は、建築基準法第86条の規定に基づき、区域内の複数の建築物が同一敷地内にあるものとして、容積率制限や建ぺい率制限等の特例対象規定（下表）が適用されています。

今後は、次のような条件を守っていただく必要がありますので、留意して下さい。

- 1 団地内通路をはじめ、団地内の土地や建築物については、常時建築基準法及び認定条件に従って、適正な状態に維持管理しなければなりません。
- 2 建築基準法第86条の規定に基づき、団地を一の敷地として適用される特例対象規定については下表のとおりです。なお、今般の認定に際して適用されている条項は「適用の有無」欄に○印が付されている条項です。
- 3 認定を受けた後は、団地を適正に維持管理していただくため、維持管理責任者を選任し、選任届を提出していただきます。
 - ・ 団地維持管理責任者は原則として認定申請者とします。
 - ・ 団地維持管理責任者が変わった場合も、団地維持管理責任者選任届を提出して下さい。
- 4 団地内で建築物の建替えや、増改築等を行う場合は、別途、特定行政庁の認定が必要です。
- 5 団地内の土地の所有権又は借地権を有する者は、認定計画書及び本同意書を各自の責任において適正に保管し、土地又は建築物を転売、譲渡又は転貸する場合は相手方にこれらを継承し、説明する必要があります。
- 6 本認定の取消しは、取消しすることにより違法な状態が生じない場合に限り認められます。その際には、団地内の土地の所有権又は借地権を有する者全員の同意が必要となります。

「特例対象規定」 条 項	内 容	適用の 有・無
第23条	外壁	
第43条	敷地等と道路との関係	
第52条第1～14項	容積率	
第53条第1、2項	建ぺい率	
第54条第1項	第1、2種低層住居専用地域における外壁後退距離	
第55条第2項	第1、2種低層住居専用地域における高さ制限	
第56条第1～4、6、7項	建築物の各部分の高さ	
第56条の2第1～3項	日影による中高層の建築物の高さの制限	
第57条の2	特例容積率適用地区内の容積率の特例	
第57条の3第1～4項	指定の取消し	
第59条第1項	高度利用地区	
第59条の2第1項	敷地内に広い空地を有する建築物に容積率等の特例	
第60条第1項	特定街区	
第60条の2第1項	都市再生特別地区	
第60条の3第1項	特定用途誘導地区	
第61条	防火地域及び準防火地域内の建築物	
第68条の3第1～3項	地区計画等区域内の制限の緩和等	

着 色 例

凡例1 付近見取図

道 路 種 別	着 色	道 路 種 別	着 色
国 ・ 府 道	水	位置指定道路	黄
市 道	桃	法施行前道路	赤
開 発 道 路	だいたい	その他	

凡例2 建築物用途現況図

建築物用途	具 体 例	着 色
官 ・ 公 署 施 設	裁判所・税務署・市役所・地域事務所・警察署・消防署・電話局・郵便局・電信中継所	茶
運輸・公共施設	駅舎・卸売市場・変電所・汚水処理場・営業倉庫・ガスタンク	こげ茶
文教・厚生施設	学校・図書館・公民館・神社・保育所・体育館・博物館	緑
病 院 施 設	病院・助産所・託児所・保健所・母子、老人ホーム	だいたい
興 業 施 設	劇場・映画館・演芸場	黒
遊 興 施 設 宿 泊 施 設 等	パチンコ店・マージャン屋・ボーリング場・野球場・旅館・宿泊所・ホテル・料亭・キャバレー・ダンスホール	紫
販売・商業施設	百貨店・小売店舗・飲食店・サービス業店舗・浴場・結婚式場	赤
業 務 施 設	銀行・事務所・貸し会議室・放送局・通信社・新聞社	桃
住居施設 ※	住宅・寄宿舍・寮・共同住宅	黄
農林漁業施設	家畜飼育所・温室・漁業施設	黄 緑
工 業 施 設	工場・作業場・印刷所	青
そ の 他	小さな倉庫・工事事務所	水

※ 兼用住宅は、 内を黄色で塗り、輪郭を兼用用途の色で描いてください。

凡例3 用途地域図

用 途 地 域	着 色
第一種低層住居専用地域	緑
第二種低層住居専用地域	薄 緑
第一種中高層住居専用地域	黄 緑
第二種中高層住居専用地域	薄 黄 緑
第 一 種 住 居 地 域	黄
第 二 種 住 居 地 域	薄だいたい
準 住 居 地 域	だいたい
近 隣 商 業 地 域	桃
商 業 地 域	赤
準 工 業 地 域	紫
工 業 地 域	水
工 業 専 用 地 域	青

凡例4 日影図

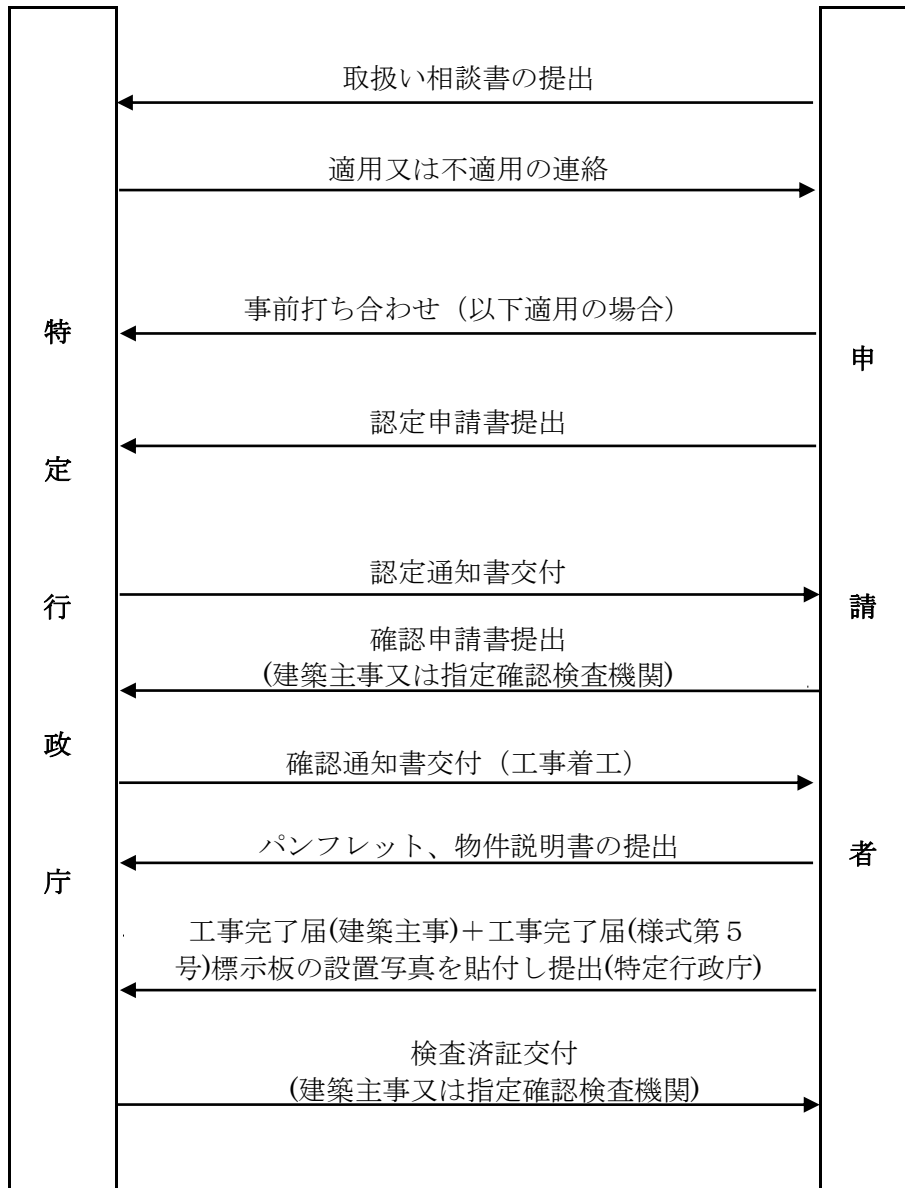
規制ライン	着 色	規制時間	着 色
5メートルライン	緑	4 時間又は 5 時間	茶
10メートルライン	黄	2. 5時間又は3時間	だいたい

凡例5 動線図

動線種別	着 色	動線種別	着 色
歩行者	緑	緊急車	ハンゴ車 赤
一般車	黄		救急車 紫
サービス車	黄 緑	そ の 他	茶

第2 認定申請事務の流れ

認定申請手続きは、次の流れに従って行ってください。



※ 開発の手続きに先行して、認可取扱い相談書を提出し、開発に関する事務の流れとの調整については、担当者と打ち合わせてください。

複数建築物設計制度のしおり

発行 堺市 建築都市局 開発調整部 建築安全課

〒 590-0078 大阪府堺市堺区南瓦町 3 番 1 号

TEL 072-233-1101 (代表)
