

一の敷地とみなすこと等による
制限の緩和に関する認定基準
(建築基準法第 8 6 条)

平成 1 8 年 9 月 1 日

羽曳野市都市開発部建築指導課

目 次

	ページ
第 1 . 認定に際しての基本的考え方	1
1 . 認定基準の目的	
2 . 認定基準の運用	
第 2 . 適用範囲	1
第 3 . 技術基準	1
1 . 対象区域の面積	
2 . 対象区域の形状等	
3 . 対象区域と道路との関係	
4 . 対象区域内の避難通路	
5 . 対象区域内の日影規制	
6 . 建築物の構造等	
7 . 容積率、建ぺい率	
8 . 広場等及び緑地の確保	
第 4 . 指導基準	3
1 . 景観上の配慮等	
2 . 大阪府福祉のまちづくり条例への適合	
3 . 建築着工時期	
4 . 標示板の設置	
第 5 . 手続等	4
1 . 事前協議	
2 . 認定の申請及び添付図書等	
3 . 同意を得た旨の報告	
4 . 対象区域内建築物等維持管理責任者選任届	
5 . 大阪府福祉のまちづくり条例の取り扱い	
第 6 . 維持管理等	5
1 . 維持管理	
2 . 承継	
第 7 . 認定の取消し	6
1 . 認定の取消しの申請	
2 . 認定の取消しの要件	
第 8 . その他	6
《 別 表 》 対象区域内の避難通路に関する特例基準	7
《 資 料 》 . 認定申請時等の必要書類	8
. 様式	1 2
《参考資料》法第 8 6 条の認定における手続の流れ	2 0
法第 8 6 条の認定における日影の考え方	2 1

第1．認定に際しての基本的考え方

1．認定基準の目的

この認定基準の目的は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定に基づく認定（以下「法第86条の認定」という。）に関して、技術基準及び指導基準その他必要な事項を定めることにより、本認定制度の適正な運用を図り、もって良好な市街地の環境を確保しつつ、建築物による土地の有効利用を実現することとする。

2．認定基準の運用

- (1) 建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の状況等から、本認定基準によることが必ずしも適切でないと思われる場合は、法の趣旨等に従い、総合的な判断に基づき運用する。
- (2) 本認定基準は、周辺環境の向上に資する良好なものについて、適用する。

第2．適用範囲

本認定基準は、羽曳野市における法第86条の認定について適用する。

第3．技術基準

1．対象区域の面積

対象区域（法第86条第1項の一団地又は第2項の一定の一団の土地の区域をいう。以下同じ。）の面積は、原則として500㎡以上とすること。

ただし、「対象区域内の避難通路に関する特例基準」（別表）における特例基準及び特例基準の適用の場合については、この限りでない。

2．対象区域の形状等

- (1) 対象区域の形状は、出来る限り整形のものとする。
- (2) 法第86条第2項の規定に基づく認定にあつては、各建築物の敷地は相互に接続するものであること。
- (3) 認定することによって袋地となる敷地が出現しないこと。

3．対象区域と道路との関係

対象区域と道路（法第42条に規定する道路の他、市認定予定道路及び移管予定道路を含む。）との関係は、次の各号に該当すること。

- (1) 対象区域が接する主たる前面道路の現状の幅員は、原則として4m以上とし、当該道路は4m以上の幅員を有する他の道路に有効に接していること。
- (2) 羽曳野市において、細街路計画その他まちづくりに関する計画がある場合は、当該計画との整合を図ること。

4 . 対象区域内の避難通路

対象区域内の各建築物から前面道路に通じる避難上及び通行上有効な通路(以下「避難通路」という。)を、次に定める事項に基づき設けること。

ただし、対象区域の状況等により市長がやむを得ないと認めた場合で、各建築物の出入口が道路に面して有効に接続する等避難の安全性が確保されるものについては、この限りでない。

- (1)避難通路の幅員は、4 m以上とすること。ただし、「対象区域内の避難通路に関する特例基準」(別表)における特例基準 及び特例基準 の適用の場合については、この限りでない。なお、対象区域の面積が1,000 m²以上の住宅団地(一戸建て住宅団地等を除く。)内に設ける避難通路の幅員は、原則として6 m以上であること。
- (2)避難通路は、側溝、縁石等により境界を明確にすること。
- (3)避難通路の動線形態は複雑なものでないこと。
- (4)避難通路が袋路地状となる場合は、その位置、形状について、将来2方向避難が可能となるよう配慮すること。

5 . 対象区域内の日影規制

次に定める事項に基づき、対象となる建築物が対象区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に対して、一定時間、日影となる部分を生じさせることのないものであること。

ただし、既存の建築物が区域内の他の既存の建築物に生じさせる日影については審査の対象としないものとする。

(1)対象となる建築物

対象となる建築物は、法第56条の2及び大阪府建築基準法施行条例(昭和46年条例第4号)第69条により日影規制の対象となる区域(以下「日影規制区域」という。)にあってはその地域又は区域に応じた法別表第4(ろ)の欄の各項に掲げる建築物とし、近隣商業地域及び準工業地域にあっては同表3の項(ろ)の欄に掲げる建築物とする。

(2)生じさせてはならない日影の時間

生じさせてはならない日影の時間は、日影規制区域においては大阪府建築基準法施行条例第69条で指定される号に応じた法別表第4(に)の欄の上欄(敷地境界線からの水平距離が10 m以内の範囲における日影時間の欄)に掲げる時間、近隣商業地域及び準工業地域においては同表3の項(に)の欄(二)の号の上欄に掲げる時間以上の時間とする。

(3)日影を生じさせてはならない部分

日影を生じさせてはならない部分は、対象区域における他の建築物の居住の用に供する部分とする。

ただし、当該居住の用に供する部分が、敷地境界線からの水平距離に関して5 mよりも近い位置にある場合は、その居住の用に供する部分のうち敷地境界線から5 m以上離れた部分に日影を生じさせてはならない部分とする。

なお、日影時間の測定高さについては、当該居住の用に供する部分の窓面の位置とするが、当該居住の用に供する部分が、日影規制区域においてはその地域又は区域に応じた法別表第4(は)の欄の各号に掲げる平均時盤面からの高さよりも低い

位置にある場合、近隣商業地域及び準工業地域にあつては同表3の項の(は)の欄に掲げる平均地盤面からの高さよりも低い場合には、それぞれ同表における高さを測定高さとする。

6. 建築物の構造等

(1)採光、通風の確保

対象区域内の各建築物に対する採光規定(法第28条)の適用における有効採光面積の算定については、隣地境界線からの距離に代えて相対する建築物からの距離によって算定すること。

(2)建築物の構造制限

対象区域内の建築物(法第86条第2項における一定の一団の土地の区域の認定の場合の既存建築物を除く)は、耐火建築物又は準耐火建築物とする。

ただし、物置、自転車置場等の附属建築物で防火上支障がないと認めるものについては、この限りでない。

(3)外壁の後退

各建築物の外壁面は、避難通路に面する場合、原則としてその境界線から1m以上後退すること。ただし、避難通路に面する外壁について、防火上の措置を講じる場合は、この限りではない。

7. 容積率、建ぺい率

(1)対象区域全体で、容積率制限(法第52条)及び建ぺい率制限(法第53条第1項及び第2項)を適用するが、対象区域が複数の街区にまたがる場合は、各街区単位で適用すること。

(2)対象区域が複数の地域地区にまたがる場合の地域地区間の容積の移転に際しては、それぞれの地域地区において定められている容積率制限に配慮して、周辺の市街地環境との整合を図ること。

8. 広場等及び緑地の確保

対象区域の面積が1,000㎡以上の住宅団地については、次に定める広場等及び緑地を確保すること。

(1)対象区域内の広場等(避難通路と一体となった共用庭並びに団地内公園及び広場をいう。)の面積は、空地面積(対象区域面積から当該対象区域内にある建築物の建築面積の合計を減じた面積をいう。)の6%以上とすること。

(2)対象区域内の空地については植樹により緑地を確保すること。

(3)上記の広場及び緑地は、空地面積のおおむね30%以上とすること。

(4)対象区域内の主要な公園等には、適切な日照を確保すること。

第4. 指導基準

1. 景観上の配慮等

(1)建築物等の配置及び意匠

対象区域内の建築物等の配置及び意匠については、良好な市街地環境の形成に資

するよう景観上配慮されたものであること。

(2)敷地内緑化

対象区域内においては、対象区域面積の3%以上の緑地を設け、計画的な植栽に努めるとともに、良好に維持管理すること。

また、地域の個性をかたちづくる樹種の選定、樹木の配置の工夫等に努めること。

2. 大阪府福祉のまちづくり条例への適合

大阪府福祉のまちづくり条例（平成4年条例第36号）第2条に規定する都市施設を含む場合は、当該都市施設を同条例第10条に規定する整備基準に適合させること。ただし、既存の都市施設にあっては、改善計画の作成をもってかえることができる。

3. 建築着工時期

対象区域内の各建築物は、原則として同時期に着工すること。

4. 標示板の設置

対象区域内の見やすい場所に、本対象区域が法第86条の認定を受けた旨である内容を記載した標示板を、様式Aにより設けること。

第5. 手続等

1. 事前協議

認定申請書の提出に先立ち、様式Bによる事前協議書に「認定申請時等の必要書類」に定める図書等を添えて提出すること。

2. 認定の申請及び添付図書等

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

3. 同意を得た旨の報告

法第86条第1項若しくは第2項の規定による認定申請に際して、申請者以外に対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、これらの者の同意を得た旨を、様式Cにより報告すること。

4. 対象区域内建築物等維持管理責任者選任届

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

5. 大阪府福祉のまちづくり条例の取扱い

上記2.の認定の申請の際に、大阪府福祉のまちづくり条例第2条に規定する都市施設のうち、同条例第13条に規定する特定施設を含むものは、当該特定施設について、

新設の場合は同条例第14条に規定する事前協議に必要な書類(大阪府福祉のまちづくり条例施行規則第9条に規定する特定施設設置工事事前協議書)を、既存施設の場合は同条例第16条に規定する改善計画(同規則第12条に規定する既存施設改善計画届出書)を併せて提出すること。

また、その他の都市施設については、新設の場合は都市施設事前協議項目表(同規則第9条に規定する様式を準用)を、既存施設の場合は都市施設改善計画項目表(同規則第12条に規定する様式を準用)を添えて提出すること。

第6．維持管理等

1．維持管理

建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者は、認定計画書等を遵守するとともに、対象区域内の土地及び建築物について、次に定める事項に従い、将来にわたり法及び認定条件に従って適正に維持管理するものとする。

(1)法第86条の認定を受けていることについて

- ・対象区域内の各建築物については、法第86条の規定に基づき、複数の建築物が一体的なものとして、法における容積率制限や建ぺい率制限等の特例対象規定が適用されていること。
- ・今後、対象区域内で建築物の建て替え、増改築等を行う場合は、別途羽曳野市長の認定が必要となること。

(2)避難通路について

- ・対象区域内に避難及び通行の安全性の確保の観点から避難通路が設けられている場合は、建築主又は対象区域内の土地若しくは建築物の所有者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。
- ・避難通路は、他の用途に使用又は変更することができないこと。

(3)対象区域内建築物等維持管理責任者の選任等について

- ・対象区域内建築物等維持管理責任者は、対象区域内を適正に管理するよう努めること。
- ・対象区域内建築物等維持管理責任者が変わった場合は、変更届けを提出すること。
- ・維持管理を業者に委託する場合は、管理委託契約書に対象区域及び建築物の維持管理に関する事項を明記すること。

(4)認定計画書等の保管について

- ・建築主又は対象区域内の土地について所有権又は借地権を有する者は、認定計画書等を適正に保管すること。

(5)標示板の管理について

- ・対象区域内に設置されている、法第86条の認定を受けたものである旨を標示した標示板は、建築主、対象区域内の土地若しくは建築物の所有者又は管理者がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。

2．承継

対象区域内の土地又は建築物を第三者に売買、譲渡又は賃貸する場合には、建築主、当該土地及び建築物の所有者並びにこれに係る宅地建物取引業者は、売買契約書(賃貸

の場合は、賃貸契約書)、重要事項説明書、管理規約等に上記「1.維持管理」に掲げる事項を明記するなど、買い主又は入居者等に十分周知するものとする。

第7. 認定の取消し

1. 認定の取消しの申請

法第86条の5第2項の規定に基づく認定の取消しの申請手続は、事前協議後、対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者全員の合意を得た上で、規則別記第65号様式による申請書の正本及び副本に「認定申請時等の必要書類」に定める図書等を添えて提出すること。

2. 認定の取消しの要件

認定の取消しは、当該認定の取消しを行うことにより、違法な状態とならない場合に限って認める。

第8. その他

- (1)認定区域内に避難通路等を設ける場合は、その通路等を適正に維持管理するため、建築協定や通路の維持管理に関する協定等を締結するように努めるものとする。
- (2)法第86条の認定を受けた後、当初の認定計画を変更する際には必要な手続をとること。なお、法に対する違反が生じた場合、特定行政庁は法第9条に基づき、必要な措置をとることがある。

附則

1. 本認定基準は、平成18年9月1日から施行する。
2. 大阪府基準の区域を含めて新たに認定を受ける場合には、当該区域内の既存建築物について、本認定基準によらないことができる。

対象区域内の避難通路に関する特例基準

下表における適用タイプ毎に、それぞれの適用条件をみたすものについて幅員欄に掲げる幅の避難通路を設けること。

適用タイプ	適用条件				幅員
	用途	規模	通路を使用する敷地の数	延長距離等	
特例基準	次のいずれかに該当するもの ・専用住宅 （2世帯住宅を含む） ・兼用住宅 （延べ面積の1/2以上を居住の用に供しているもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの）	建築物の高さ 10m以下 かつ 地階を除く階数 3以下 認定区域面積 500㎡未満	2以下	避難通路の延長距離 20m未満 （但し2以上の道路または43条ただし書の規定による空地等で幅員4m以上のものに有効に接続する場合はこの限りでない）	2m以上
特例基準	次のいずれかに該当するもの ・専用住宅 （2世帯住宅を含む） ・兼用住宅 （延べ面積の1/2以上を居住の用に供しているもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもの） ・低層連続住宅	建築物の高さ 10m以下 かつ 地階を除く階数 3以下 認定区域面積 500㎡未満	6以下	避難通路の延長距離 35m未満 （但し2以上の道路または43条ただし書の規定による空地等で幅員4m以上のものに有効に接続する場合はこの限りでない）	3m以上

注記：「特例基準」及び「特例基準」については、次のいずれかに該当するものを対象とする。

- 一 平成11年5月1日現在で既に建っている建築物を含むもの。
- 二 対象区域内の各建築敷地は、平成11年5月1日現在で既に建築物が建っている敷地であって、かつ、法第43条第1項に規定する接道条件が満たされない敷地における建築物の建替えであること。

認定申請時等の必要書類

・認定申請時等には次に掲げる図書を提出すること。

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類（印のもの）			
			事前協議	86条1項	86条2項	86条の2
1	事前協議書	様式B				
2	認定申請書	規則別記 第61号様式（取消し 第65号様式）				
3	認定計画概要書	様式E				
4	認定を受けようとする理由書	・別添とし、認定を受けようとする理由を詳細に記入する				
5	同意を得た旨の報告書	・様式C ・印鑑証明と同一の印にて捺印				
6	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				
7	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				
8	登記事項証明書					
9	印鑑証明書					
10	対象区域内維持管理責任者選任（変更）届	・様式D ・管理責任者の変更がある場合は変更届けを提出				
11	対象区域の維持管理	・被分譲者との契約書（案）、団地の管理規約（案） 建築協定書（案）など				
12	対象区域標示板詳細図	・様式A ・材料、寸法、明示する事項				
13	付近見取り図	・方位、道路、目標となる地物を記入し、都市計画で定められた用途地域を着色する ・申請区域を赤色で囲むこと 縮尺:1/10,000				
14	建物用途別現況図	・敷地境界線より300mの範囲の建築物を用途別に着色する。別添建物用途別現況図作成要領参照 縮尺:1/2,500				
15	配置図	・縮尺、方位、敷地の境界線（赤色）、対象区域内における建築物の位置、用途、構造及び階数、申請にかかる建築物と他の建築物の別、団地内の主要通路、通路の位置及び幅員、スロープの勾配、広場等の位置（公園は黄色、緑地は緑色で着色すること）及び面積、敷地に接する道路の位置、名称及びその幅員並びに隣接建築物の配置状況、延焼の恐れのある部分の外壁間距離及び開口部の位置、避難通路と各建築物の外壁間距離、標示板の位置				
16	道路の配置図	・縮尺、方位、申請区域（赤色着色） ・道路・通路の位置、道路名称及びその幅員並びに主要幹線道路との接続				

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類（印のもの）			
			事前協議	86条1項	86条2項	86条の2
17	敷地面積求積図	・各敷地毎の求積図及び全体求積図				
18	動線計画図	・歩行者（青色細線）、避難階における主たる出入口に到る通路（青色太線）、一般車（橙色太線）、緊急車（赤色細線）、搬出入車（緑色細線）の動線を着色すること				
19	排水計画図	・雨水（空色）、雑排水（青色）、汚水（茶色）で着色すること ・対象区域外の放流先まで明記すること ・集中し尿浄化槽を設ける場合は、処理能力を記入すること				
20	植栽計画図	・樹種名、高さ、幹回り、本数				
21	公園、緑地面積求積図	・敷地面積 1,000 m ² 以上の住宅団地の場合に必要				
22	各階平面図	・縮尺、方位、間取、各室の用途及び面積、主要部分の寸法、階段の手すりの有無、スロープ勾配				
23	床面積求積図	・各敷地毎の求積図及び全体求積図				
24	主要立面図	・二面 ・縮尺、開口部の位置、仕上げ				
25	主要断面図	・二面 ・隣接する2以上の建築物を含めて表現 ・縮尺、建築物の床の高さ、軒の高さ及び全体の高さ敷地断面を併記し、敷地外の斜線制限を記入する				
26	日影図（1） 【認定対象区域外への日影(全体)】	・対象区域全体の平均地盤面から4m又は1.5mの高さの測定面上の日影図 ・規制時間の等時間線を着色すること（5m - 青色、10m - 赤色）				
27	日影図（2） 【認定対象区域外への日影（敷地単位）】	・各敷地の地盤面から4m又は1.5mの高さの測定面上の日影図（影が一団地の区域外に出ない敷地は省略することができる） ・規制時間の等時間線を着色すること（5m - 青色、10m - 赤色）				
28	日影図（3） 【認定対象区域内での隣棟間日影】	・日影の影響を受ける各敷地の地盤面から、4m又は1.5mの高さの測定面上の日影図 ・規制時間の等時間線を着色すること（大阪府建築基準法施行条例第69条の表による5mを超え10m以内の日影時間を青色にて着色し、近隣商業地域及び準工業地域については5時間とする） ・申請部分が対象区域内の居住の用に供する他の建築物の部分に日影を落とす場合必要				
29	平均地盤算出図	・各建物毎に周長と見附面積を算出し、集計すること				
30	その他	・特定行政庁が必要と認める資料				
31	認定計画書	規則別記 第64号様式				

なお、事前協議時には指定の図書を2部提出すること。

・大阪府福祉のまちづくり条例第2条に定める都市施設に該当するものは次の図書を添付すること。

	図書の種類	明示すべき事項	必要書類(印のもの)			
			事前協議	86条1項	86条2項	86条の2
32	特定施設設置工事事前協議書(建築物)	<ul style="list-style-type: none"> 様式指定(大阪府福祉のまちづくり条例施行規則第9条に定める様式第2号) 大阪府福祉のまちづくり条例第13条に定める特定施設を設置するとき(その他の都市施設を含む) 				
33	特定施設事前協議項目表	<ul style="list-style-type: none"> 様式指定(大阪府福祉のまちづくり条例施行規則第9条に定める様式第3号) 各棟毎に作成すること(その他の都市施設を含む) 対象となる項目がない場合は で消して下さい。 				
34	既存施設改善計画届出書(建築物)	<ul style="list-style-type: none"> 様式指定(大阪府福祉のまちづくり条例施行規則第12条に定める様式第7号) 大阪府福祉のまちづくり条例第13条に定める既存の特定施設を設置しているとき(その他の都市施設を含む) 				
35	既存施設改善計画項目表	<ul style="list-style-type: none"> 様式指定(大阪府福祉のまちづくり条例施行規則第12条、13条、14条に定める様式第8号) 各棟毎に作成すること(その他の都市施設を含む) 対象となる項目がない場合は で消して下さい。 				
36	福祉整備内容を標示した配置図及び各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> 15、22の配置図及び各階平面図と兼ねてもよい。 				

〔用途地域の凡例〕

用途地域	着色
第1種低層住居専用地域	緑
第2種低層住居専用地域	薄緑
第1種中高層住居専用地域	黄緑
第2種中高層住居専用地域	薄黄緑
第1種住居地域	黄
第2種住居地域	薄橙
準住居地域	橙
近隣商業地域	桃
準工業地域	紫
工業専用地域	青

	羽曳野市日影時間規制値		
	容積率	5m	10m
第1種低層住居専用地域	100%	4H	2.5H
第2種低層住居専用地域	150%	5H	3H
第1種中高層住居専用地域	200%	4H	2.5H
第2種中高層住居専用地域		4H	2.5H
第1種住居地域	200%	5H	3H
第2種住居地域		5H	3H
準住居地域			
市街化調整区域のうち用途地域の指定のない区域 (平成9年4月1日施行)	全区域	4H	2.5H

注) 5m : 5m規制に係る規制時間
 10m : 10m規制に係る規制時間
 H : 時間
 : 法第86条認定対象区域内における近隣商業地域及び準工業地域の日影規制値(隣棟間日影)

〔建物用途の凡例〕

建物用途	具 体 例	着色
官・公署施設	裁判所、税務署、市役所、清掃事務所、警察署、消防署、郵便局、電話局、電信中継所	茶
運輸・公共施設	駅舎、卸売市場、汚水処理場、ガスタンク、変電所、営業倉庫	こげ茶
文教・厚生施設	学校、図書館、公民館、社寺、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	橙
興行施設	劇場、映画館、演芸場	黒
遊興施設	パチンコ店、マージャン屋、ホールの場	紫
商業サービス施設 宿泊施設等	小売店舗、飲食店、百貨店、浴場、旅館	赤
業務施設	銀行、事務所	桃
住居施設 *	住宅、寄宿舍、共同住宅	黄
農・漁業施設	温室、漁業施設	黄緑
工場施設	工場、作業場	青
その他		水

* 兼用住宅は 内を黄色で塗り、輪郭を併用用途の色とする。

《 資料 》

様 式

- 様式 A 対象区域内に設ける標示板の様式

- 様式 B 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定事前協議書

- 様式 C 同意を得た旨の報告書

- 様式 D 対象区域内建築物等維持管理責任者選任（変更）届

- 様式 E 認定計画概要書

対象区域内に設ける標示板の様式

建築基準法第86条認定区域標示板

この敷地及び敷地内の建築物は、建築基準法第86条の規定に基づき容積率や建ぺい率等について、複数の建築物が一体的なものとして認定されています。

そのため、建築物等の増改築又は土地利用の変更をする場合は、再度羽曳野市長の認定が必要です。

なお、認定区域内の環境を適正に維持管理するため下記の維持管理責任者を定めています。

対象区内における建築物、避難通路等の配置図

認定年月日 : 平成 年 月 日
特定行政庁名 : 羽曳野市(都市開発部建築指導課)
維持管理責任者名 :

敷地内の見やすい場所に設置すること。(数は対象区域の規模による)

材質は、ステンレス板、陶板等の耐候性、耐久性に富み、容易に破損しないものであること。

堅固に固定されたものであること。

大きさは、縦30cm以上、横50cm以上であること。

対象区域の配置図には次の事項を明示すること。

- ・ 方位、認定区域の境界線、対象区域内における建築物の位置、用途、避難通路、広場等の位置、敷地に接する道路の位置、標示板の位置(現在位置)

【様式 B】

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定事前協議書

平成 年 月 日

羽曳野市長 様

申請者 住所
電話
氏名 印
代理人 住所
電話
氏名 印

法第86条 第 項の認定に際して、別添認定計画概要書添付のうえ事前協議
いたします。

	羽 曳 野 市
受 付 日	平成 年 月 日
協議完了日	平成 年 月 日
総 括 意 見 (決 裁)	

【注意】事前協議時の添付図書については8ページ認定申請時の必要書類参照。

印のある欄は記入しないでください。

同意を得た旨の報告書

平成 年 月 日

羽曳野市長 様

今般、私は_____において、建築基準法第86条第 項に基づく認定申請にあたり、認定申請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いるため、建築基準法第86条第6項の規定により、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86条認定に際しての遵守事項」についての説明を行い、その内容に関して次のとおり同意を得ましたので報告します。

尚、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ません。

(認定申請者)

住 所

(地名地番

)

氏 名

印

上記認定申請者_____により申請された建築基準法第86条第 項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86条認定に際しての遵守事項」について説明を受けた内容に関して同意いたします。

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
住 所 (地名地番) 氏 名 印	
住 所 (地名地番) 氏 名 印	
住 所 (地名地番) 氏 名 印	

この認定申請区域内の各建築物は、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一体的なものとして、容積率制限や建ぺい率制限等の特殊対象規定（下記参照）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. 避難通路をはじめ、対象区域内の土地及び建築物については、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、対象区域を一の敷地とみなすこと等による制限の緩和対象規定については下表のとおりです。なお、今回の認定の際に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. 対象区域を適正に管理していただくため、対象区域内維持管理責任者選任届を提出して下さい。
 - ・維持管理責任者は原則として認定申請者とします。
 - ・維持管理責任者が変わった場合は、対象区域内維持管理責任者選任変更届を提出して下さい。
4. 対象区域内で建築物の建て替えや、増改築等を行う場合は、別途、羽曳野市の認定が必要です。
5. 対象区域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、譲渡又は転賃する場合は相手方にこれらを継承し、説明を行う必要があります。
6. 本認定の取消しは、取消しをすることにより違法な状態が出現しない場合にのみ認められます。その際には、対象区域内の土地の所有権又は借地権を有する者全員の合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	敷地と道路の関係	
第52条 第1～14項	延べ面積の敷地面積に対する割合	
第53条 第1、2項	建築面積の敷地面積に対する割合	
第54条 第1項	第1、2種低層住居専用地域内における外壁後退	
第55条 第2項	第1、2種低層住居専用地域内における高さ制限	
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59条の2 第1項	総合設計制度	
第62条 第2項	準防火地域内の建築物	
第64条	外壁の開口部の防火戸	

平成 年 月 日

対象区域内建築物等維持管理責任者選任(変更)届

羽曳野市長 様

届出者

住 所

氏 名

印

下記の者を、建築基準法第86条認定基準に基づく対象区域内の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お届けいたします。

記

対象区域内建築物等維持管理責任者

住 所

氏 名

建 築 主

対象区域の所在地

誓 約 書

上記の対象区域内を適正に維持管理することを誓約します。

対象区域内建築物等維持管理責任者

住 所

氏 名

印

認 定 計 画 概 要 書

申 請 者					区域の従前の 地目及び用途			
建 築 位 置								
用 途 地 域								
その他の地域地区								
前 面 道 路	道路形態				、接道	m、幅員	m	
法第 52 条第 1 項の規定による認定区域全体の建ぺい率の上限					%	法第 53 条第 1 項の規定による認定区域全体の容積率の上限		%
対象区域面積 A			m ²		主 要 用 途			
建 築 面 積 B			m ²		認定区域全体の建ぺい率 B / A		%	
延 べ 面 積 C			m ²		認定区域全体の容積率 C / A		%	
建 築 物 の 高 さ			m		建 築 物 の 階 数			
建 築 物 の 棟 数					対象区域内の敷地の数			
棟 別 概 要	棟 番 号							
	用 途							
	高 さ	m	m	m	m	m	m	m
	階 数	/	/	/	/	/	/	/
	建 築 物 の 構 造							
	接 続 す る 通 路 幅 員	m	m	m	m	m	m	m
	各 棟 敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	建 築 面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	各棟建ぺい率/各棟法定建ぺい率 注1)							
	延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	各棟容積率/各棟法定容積率 注2)							
	建ぺい率、容積率の緩和の有無							

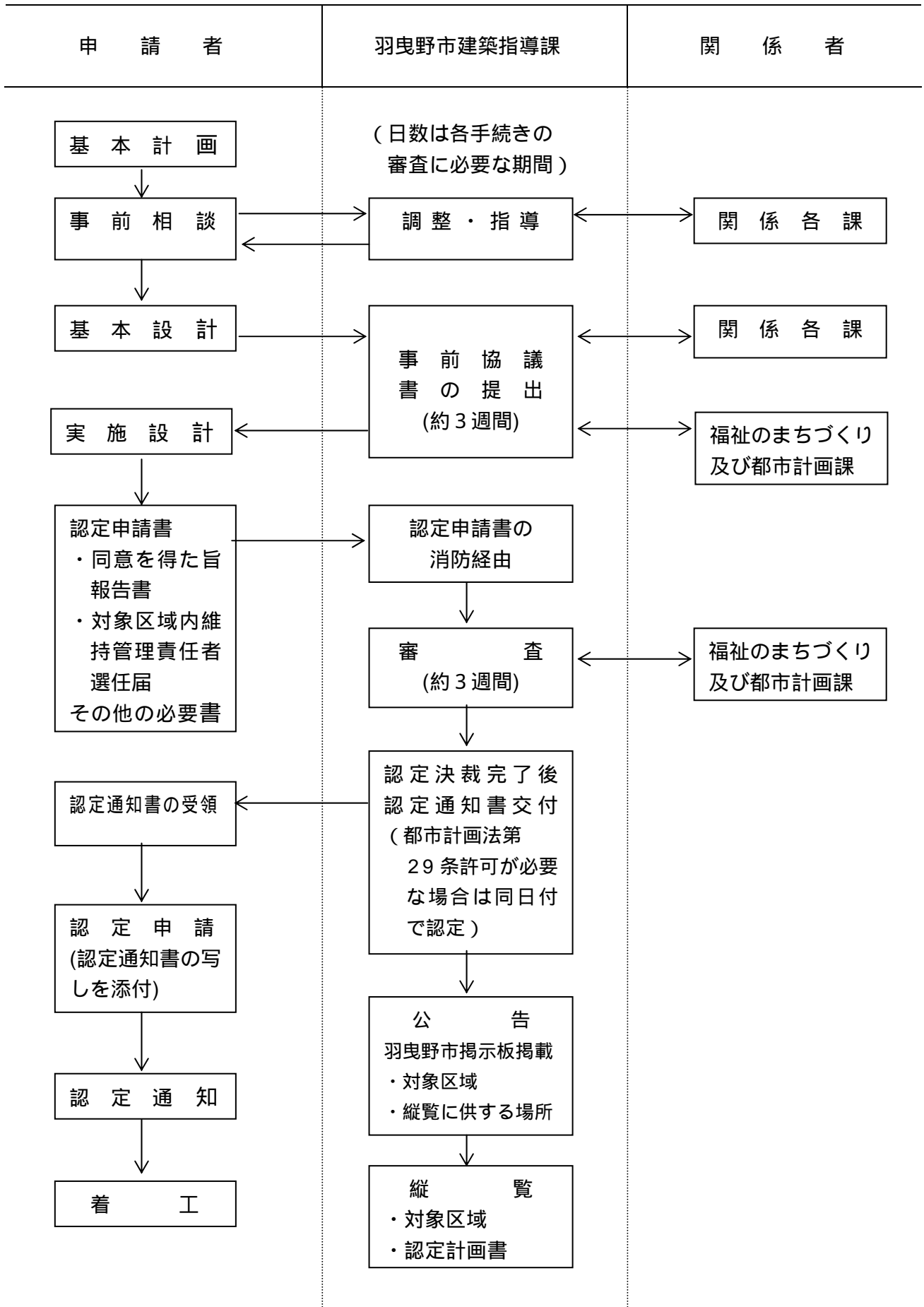
注 1) 各敷地単位でみた建ぺい率 / 法第 52 条第 1 項の規定による各敷地単位の建ぺい率の上限を記入

注 2) 各敷地単位でみた容積率 / 法第 53 条第 1 項の規定による各敷地単位の容積率の上限を記入

空地面積 (A-B) D	m ²	空地率 D / A	%
広場面積等 E	m ²	広場の率 E / D	%
緑地面積 F	m ²	緑地の率 F / D	%
土地の権利者等	所有権者 名 ・ 借地権者 名		
管理形態			
共有管理箇所			
駐車・駐輪場計画	駐車台数	台	台 / 戸
	駐輪台数	台	台 / 戸
その他の参考事項			
特例対象規定適用 条文該当事項			
既存建築物及び 敷地造成等調査	既存建築物撤去の有無 有 ・ 無 既存建築物の撤去予定面積 m ² 土木構造物等の新設又は撤去等の合計金額 500 万円以上 ・ 500 万円未満 建り法に基づく手続き 受理済 ・ 連絡済 ・ その他 ()		
備 考			

注 3) 印部分は記入しないでください。

法第86条の認定における手続きの流れ



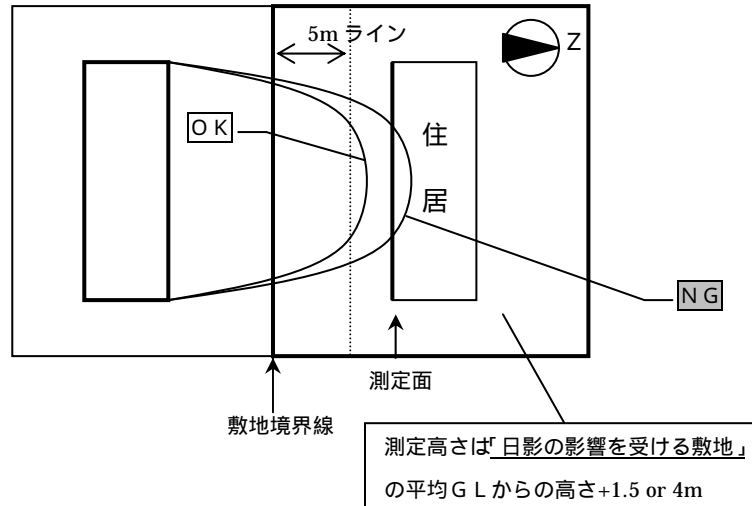
法第86条の認定における日影の考え方

= 対象区域内の日影規制の基本的な考え方 =

- ・日影を受ける（考慮すべき）建築物は、特に日照が必要とされる「居住の用に供する部分」を有する建築物。
- ・認定区域内の複数の敷地からの複合日影についても検討すること。
- ・規制の対象となる（日影を出す）建築物は、高さが10mを超える建築物など、別表第四（ろ）欄の中高層建築物。
- ・日影時間は、別表第四（に）欄上段に掲げる時間（10m以内）とする。（ex 4時間&2.5時間であれば4時間）

「居住の用に供する部分」に
日影を受ける場合
(敷地境界線よりも5m以上離隔)

ただし、日影を受ける部分が
敷地境界線から5m未満の範
囲にあれば、日影規制の対象
とならない。
5m以上離れた部分に生じた
日影を考慮する。



日影図の考え方 (P9)

1. 図書番号 26 日影図(1)

【認定対象区域外への複合日影(全体)】

認定区域全体の平均GLから4m or 1.5mの高さを測定面とする日影図を検討する。

敷地ごとの日影規制の考え方を認定区域全体に拡張する。

2. 図書番号 27 日影図(2)

【認定対象区域外への日影(仮想敷地単位)】

各敷地の平均GL(日影を出す敷地の平均GL)から4m or 1.5mの高さを測定面とする日影図を検討する。

各敷地ごとに平均GLを算定するので、原則として各敷地に(平均地盤面の数だけ)日影図を検討する。

3. 図書番号 28 日影図(3)隣棟間日影

【認定対象区域内の隣棟への日影】

日影を受ける方の敷地の平均GLから4m or 1.5mの高さを測定面とする日影図を検討する。
居住の用に供する他の建築物の部分に日影を落す場合に必要となる。

府条例第69条の表による5mを超え10m以内の日影時間について確認する。(ex 4時間&2.5時間であれば4時間の青線のみ)

認定区域内の複数の敷地からの複合日影についても検討する。