

高度地区に係る特例許可手続要領

本要領は、高度地区計画書摘要に定める特例許可に係る手続を定めるものである。

第1 高度地区計画書（第4種を除く。）摘要第3項第1号関係

1 適用範囲

高度地区（第4種を除く。）の区域における既存不適格建築物（建築基準法（以下「法」という。）第3条第2項の規定により高度地区の規制に適合しない部分（以下「不適合部分」という。）を有する建築物）の新築（当該建築物を建て替える場合に限る。）、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合に適用する。

2 許可基準

高度地区の規定の適用除外とする許可要件は、既存建築物における生活基盤、操業基盤の確保を図る趣旨から、次に掲げる基準に基づき、市長が許可した場合とする。

(1) 新築（建替に限る。）、増築、改築、移転（以下「建替等」という。）の場合の許可基準

以下の各項目の全てに該当すること。

- ① 原則、従前の敷地であること。ただし、隣地との小規模の境界調整、分合、長屋の分割等による敷地の増減がある場合、敷地外移転等で、合理的なもしくは市街地環境の改善に資する敷地設定がなされているものは除く。
- ② 既存建築物における生活基盤、操業基盤の確保を図るために必要な建替等であつて、従前の建築物の居住や事業の操業に係る権利が継承されたものであると認められること。
- ③ 建築物要件

ア 規定の適用後、既存不適格建築物又はその不適合部分について初めて行う建替等であること。ただし、建替等を建替手続や建設上などの事情（建替決議書、総会決議に係る議事録等により判断する。）により数回に分けて行う場合（建築基準法第86条の8第1項により認められた段階的改修を含む。）は、全体で1回とみなす（次回以降の行為について合意形成中で未決の場合を含む。）。

また、同法第86条及び第86条の2の規定による一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の適用を受ける場合については、棟ごとに初めて行う建替等であること。

イ 敷地内の配置計画等について代替案を考慮の上、上記②の実現に際し、規制への適合が困難であると認められること。

ウ 敷地内の建築物全体について、高度地区に係る高さ制限の不適合部分の総量（当該部分の壁・床版・胴縁等の中心線で囲まれた部分の体積の合計で算定）を増加させず、敷地内の建築物の不適合部分の各部について、隣地境界線又は道路境界線からの水平距離が従前以上を確保されていること。

エ 敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、既存部分（建替に係る従前建築物を含む。）が生じさせる日影の領域及び領域内における日影時間（法別表第4の適用規定に係るもの）を増加させないこと。

〔 ※ 建替とは、既存不適格建築物の全てを除却して、主たる用途を変えずに行われる新築（改築に該当する場合を含む。）をいう。 〕

(2) 大規模の修繕、大規模の模様替、用途の変更の場合の許可基準

上記許可基準(1)①、②及び③（該当事項に限る。）を満たしていること。

第2 高度地区計画書（第4種を除く。）摘要第3項第2号関係

1 適用範囲

高度地区（第4種を除く。）の区域において、地震、風水害、火災等の被災や道路整備事業等により、既存建築物の全部あるいは一部の除却を余儀なくされた場合や防災上の観点から法令遵守により、消防活動用通路として非常用の専用バルコニーを設置することにより隣地との離隔距離の確保が困難となる場合等、災害その他の事由を考慮し、公益上又は用途上やむを得ないと認める建築物の新築、増築、改築、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更を行う場合に適用する。

2 許可基準

既存建築物については、原則、第1号の建替の場合の許可基準を準用し、その他については、代替案を検討の上やむを得ないこと及び敷地周辺の状況を考慮していることを加味し判断する。

第3 高度地区計画書（第4種）摘要第2項関係

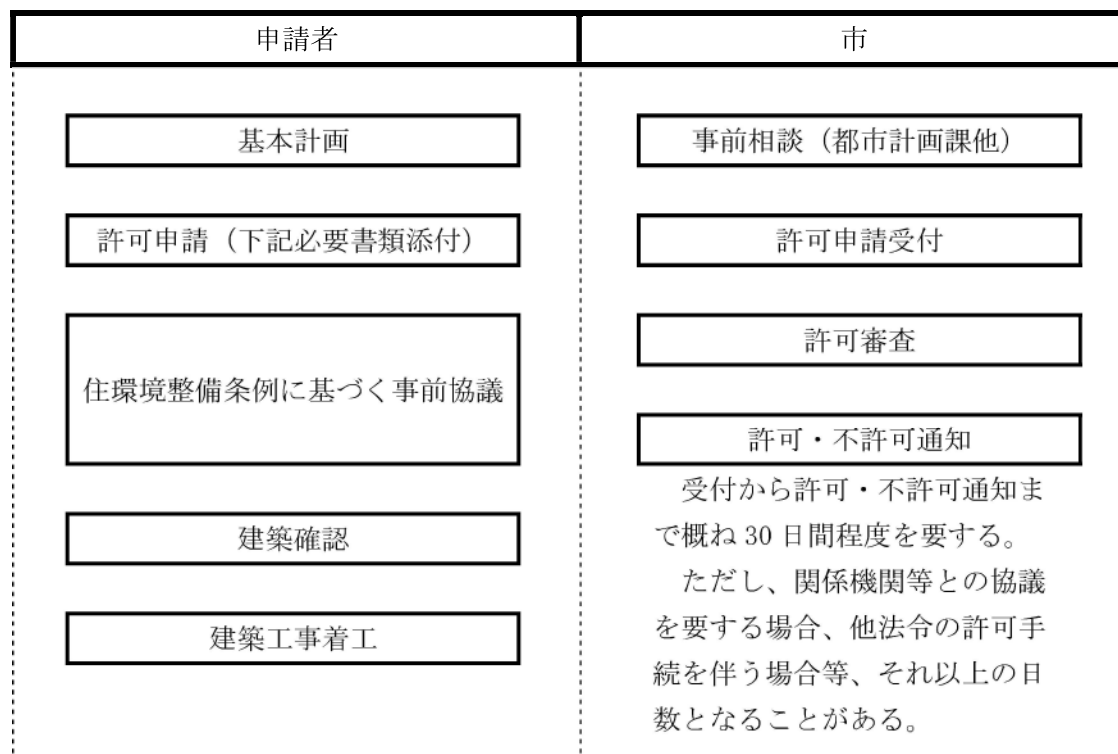
1 適用範囲

高度地区（第4種）計画書摘要第1項において、適用除外としたもの以外で、市長が公益上又は用途上やむを得ないと認め、許可した場合に適用する。

2 許可基準

上記第2（高度地区計画書（第4種を除く。）摘要第3項第2号関係）の2（許可基準）を準用する。

第4 手続フロー



第5 許可申請に必要な図書等（正副2部）

許可申請書類は以下の図書（不要と認めるものを除く）とし、ウ〜ケについては従前建築物、計画建築物それぞれについて作成する。

ア 許可申請書（様式第一号）

イ 付近見取図 方位、道路及び目標となる地物並びに対象となる敷地の区域

ウ 配置図

縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の用途、敷地に接する道路の位置及び幅員又は敷地周囲の通路及び空地の配置並びに緑地の配置状況並びに隣接建築物の用途

エ 敷地面積求積図

縮尺、敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算定式（敷地面積、建築面積、延べ面積、緑地面積、空地面積）

オ 各階平面図

縮尺、方位、間取り、各室の用途及び床面積、主要部分の寸法

カ 4面の立面図

縮尺、建築物の高さ（従前の建築物の建替えの場合は、従前の建築物の高さと計画建築物の高さの比較線の表示）、壁面位置指定線、敷地境界線及び離隔距離、高さ制限を超える部分の表示及び当該部分の気積算定表、平均地盤面の表示

キ 2面以上の断面図

縮尺、床の高さ、軒の高さ、建築物の高さ（従前の建築物がある場合は、従前の建築物の高さと計画建築物の高さの比較線の表示）、建築物の各部分の高さの制限線

- ク 平均地盤面算定図
高低差がある場合における平均地盤面の表示及び算定式
- ケ 日影図
縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び各部分の高さ、各時間の日影図（複合日影）、敷地境界から 5m ライン及び 10m ラインを図示、当該申請に係る建築物と他の建築物との別
- コ 土地利用現況図
- サ 既存不適格建築物に係る図書（必要に応じて）
既存不適格の状況を示す図書（建築確認申請書・変更確認申請書、軽微な変更届出書（市建築基準法施行細則、指定確認検査機関の規則による）を基本に、竣工図、測量資料、写真等の補足資料により示す）。
- シ 権利等の継承が確認できる書類
マンション建替決議書、事業譲渡契約書等、既存の生活基盤や操業基盤の確保に係る権利の継承が確認できる書類
- ス 理由書
建替等により従前の建築物の床面積を確保する必要がある等、本規制に適合することが困難である理由を詳細に記載したもの
- セ 周辺状況写真
敷地及び周辺の状況が把握できる位置から撮影し、撮影方向がわかるもの
- ソ 委任状
建築主に代わって申請する場合のみ提出すること。
- タ その他必要な書類

以 上

様式第一号

高度地区特例許可申請書

年 月 日

尼崎市長 様

建築主 住 所

氏 名

阪神間都市計画高度地区（尼崎市決定）計画書（第1～3、5種に係る摘要第3項第_____号・第4種に係る摘要第2項）の規定により特例許可を申請します。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。

代 理 人	住所 氏名	電話			
設 計 者	住所 氏名	電話			
敷地の位置	地名地番	尼崎市			
	用途地域	(建蔽率 %・容積率 %)	高度地区		
	防火規制		地域地区/ 地区計画等		
建 築 物 の 計 画		既 存 部 分	申 請 部 分	申 請 以 外 の 部 分	合 計
	敷地面積	m ²	m ²	m ²	m ²
	建築面積	m ²	m ²	m ²	m ²
	延べ面積	m ²	m ²	m ²	m ²
		既存建築物		申請建築物	
	主要用途				
	最高の高さ	m		m	
	階 数	地上 階・地下 階	地上 階・地下 階		
	建 蔽 率	%	容 積 率	%	
	着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日	
確認済証番号 及び年月日 (既存建築物)	第 号 年 月 日				

※事務処理欄

受付年月日	許可年月日
第 号・ 年 月 日	第 号・ 年 月 日

様式第一号

高度地区特例許可申請書

年 月 日

尼崎市長 様

建築主 住 所

氏 名

阪神間都市計画高度地区（尼崎市決定）計画書（第1～3、5種に係る摘要第3項第__号・第4種に係る摘要第2項）の規定により特例許可を申請します。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。

代理人	住所 氏名		電話		
設計者	住所 氏名		電話		
敷地の位置	地名地番	尼崎市			
	用途地域	(建蔽率 %・容積率 %)	高度地区		
	防火規制		地域地区/ 地区計画等		
建築物の計画		既存部分	申請部分	申請以外の部分	合計
	敷地面積	m ²	m ²	m ²	m ²
	建築面積	m ²	m ²	m ²	m ²
	延べ面積	m ²	m ²	m ²	m ²
		既存建築物		申請建築物	
	主要用途				
	最高の高さ	m		m	
	階数	地上 階・地下 階	地上 階・地下 階		
	建蔽率	%	容積率	%	
	着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日	
	確認済証番号 及び年月日 (既存建築物)	第 号 年 月 日			