

建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく
川口市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
第12条の許可申請について

令和5年11月

第1. 計画概要

- 申請地 川口市大字西立野字大下172-1の一部、173の一部、174-1の一部、361の一部、364-1、365-1、367-1、370の一部、他
- 申請者 埼玉県知事 大野 元裕
- 申請建物概要

計画用途：警察署

構造：(庁舎棟)鉄筋コンクリート造、(車庫・倉庫棟)鉄骨造

規模：(庁舎棟)地上4階、(車庫・倉庫棟)地上2階

| | |
|------|---------------------------------|
| 敷地面積 | 6673.07 m ² |
| 建築面積 | 2296.23 m ² |
| 延べ面積 | 6571.63 m ² |
| 最高高さ | (庁舎棟)22.617m (車庫・倉庫棟)12.633m |

工事期間：令和9年2月まで(予定)
- 道の状況

幅員：17.836m

接道長さ：61.420m
- 用途地域 第一種中高層住居専用地域
(戸塚安行駅周辺地区地区計画 沿道地区D、中層住宅地区B)
- 形態規制

建蔽率：34.42 % / 70 % (角地緩和により)

容積率：89.95 % / 163.78 % (按分)

道路斜線：1.25勾配

隣地斜線：20m+1.25勾配

北側斜線：規制なし

日影規制：沿道地区D(2)4h・2.5h(平均地盤面からの高さ4.0m)
：中層住宅地区B(1)3h・2h(平均地盤面からの高さ4.0m)

防火指定：なし(建築基準法第22条区域)

第2. 根拠法令等

- 法第68条の2
 - 第1項：市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

川口市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

- 第8条
 - 第1項：建築物の高さは、別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(カ)欄に掲げる数値以下でなければならない。

| 別表第2 | | |
|-----------------------|---------|-------------------------------------|
| 整備計画区域の名称 | 計画地区 | (カ) |
| | | 建築物の高さの最高限度(単位メートル) |
| 戸塚安行駅周辺地区地区 整備計画区域 | 沿道地区D | 16(当該建築物等の周辺に影響を及ぼさないと市長が認めたものを除く。) |
| | 中層住宅地区B | 12(当該建築物等の周辺に影響を及ぼさないと市長が認めたものを除く。) |

- 第12条
 - 第1項：この条例の規定は、市長が公益上必要と認めて許可した建築物及びその敷地については適用しない。
 - 第2項：市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、川口市建築審査会の同意を得なければならない。

第3. 特定行政庁の判断

川口市内は、現在、川口警察署(西川口駅近く)及び武南警察署(鳩ヶ谷駅近く)の2署が管轄しているが、埼玉高速鉄道の整備以降、市北東部地域において都市化が進展し、人口が増加傾向にある。そのため、市北東部であり、かつ、隣接署との位置が偏らない本計画地に警察署を設置することは、市民の治安を守るための公益上必要な建築物であると判断できる。

また、地区計画で定める「建築物の高さの最高限度」を超えることに対し、当該建築物等の周辺に影響を及ぼさない配慮として、高さのある庁舎棟を敷地中央部に配置し、敷地の外周に緑地帯を設けることで、形態による圧迫感を軽減している。また、日影規制が最も厳しい一種低層住居専用地域の制限で検討を行い、基準を満たす計画となっている。

第4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

(議案第 2 号)

建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号に係る許可の申請について

令和 5 年 1 1 月

第 1. 計画概要

- 1. 申請地 川口市飯原町地内
- 2. 申請者 株式会社 大宝建設埼玉
- 3. 申請建物概要
 - 計画用途：専用住宅
 - 従前用途：-
 - 構造：木造
 - 規模：地上 3階建て
 - 高さ 9.928 m
 - 建築面積 37.12 m²
 - 延べ面積 100.95 m²
 - 敷地面積 62.22 m²
- 4. 道の状況
 - 幅員：4.0 m (私道)
 - 原則として1.8メートル以上の通路で、関係権利者間で協定が締結され、当該通路の拡幅整備及び維持管理が担保されている道。
- 5. 用途地域 準工業地域
- 6. 形態規制
 - 建蔽率：59.66 % / 60 %
 - 容積率：162.25 % / 200 %
 - 道路斜線：1.5勾配
 - 隣地斜線：31m+2.5勾配
 - 北側斜線：規制なし
 - 日影規制：(1) 5h・3h (平均地盤面からの高さ4m)
 - 防火指定：指定なし (法第22条地域)

第 2. 根拠法令等

- 規則第10条の3の第4項第一号関係
- 規則第10条の3の第4項第二号関係 (公共用の4 m以上の通路等に2 m以上接する敷地)
 - 河川等の管理用の道
 - 水路敷きを道路状に整備した道
 - 国又は地方公共団体が所有している土地で道路状に整備されている道
 - 法第42条第1項第四号に掲げる事業計画の区域内の道
- 規則第10条の3の第4項第三号関係
 - 狭あい公道基準を適用する公道に2 m以上接する敷地
 - 拡幅整備、維持管理の担保がある協定道路に2 m以上接する敷地
 - 現況幅員が4 m以上で、維持管理に担保がある道に2 m以上接する敷地
 - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道路状に整備した水路に2 m以上接する敷地
 - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道に2 m以上接する敷地
 - 道路に1.5 m以上接する敷地
 - その他これらに類する道

第 3. 特定行政庁の判断

- 【交通上の判断】
 - 当該道は、生活上支障がないように整備された状況で、交通上、安全上支障がないものと判断できる。
- 【安全上の判断】
 - 上記内容に同じ。
- 【防火上の判断】
 - 外壁が防火構造以上、軒裏が不燃材料のため支障がない。
- 【衛生上の判断】
 - 排水については、当該道路を經由し、公共下水への接続がされていることから支障がない。
- 【建築物の条件】
 - 最高の高さ 10 m以下
 - 外壁：防火構造以上 軒裏：不燃材料
 - 工事監理者を定める

第 4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

建築基準法第43条第2項第二号に係る許可の申請について

令和5年11月

第1. 計画概要

- 1. 申請地 川口市大字安行小山字亀田地内
- 2. 申請者 個人
- 3. 申請建物概要
 - 計画用途：長屋（4戸）
 - 従前用途：－
 - 構造：木造
 - 規模：地上 2階建て
 - 高さ 6.792 m
 - 建築面積 89.00 m²
 - 延べ面積 166.63 m²
 - 敷地面積 209.10 m²
- 4. 道の状況
 - 幅員：4.0 m（公道）
 - （道路法の道路区域として2.9～4.1 m）
 - 当該道は、「川口市建築敷地に接する狭あい公道に関する取り扱い基準（昭和54年12月19日部長決裁）を適用する公道」として扱っている道である。
- 5. 用途地域 第一種住居地域、第二種住居地域
- 6. 形態規制
 - 建蔽率： 42.57 % / 60 %
 - 容積率： 79.69 % / 160 %
 - 道路斜線：1.25勾配
 - 隣地斜線：20m+1.25勾配
 - 北側斜線：規制なし
 - 日影規制：（1）4h・2.5h（平均地盤面からの高さ4m）
 - 防火指定：指定なし（法第22条地域）

第2. 根拠法令等

- 規則第10条の3の第4項第一号関係
- 規則第10条の3の第4項第二号関係（公共用の4 m以上の通路等に2 m以上接する敷地）
 - 河川等の管理用の道
 - 水路敷きを道路状に整備した道
 - 国又は地方公共団体が所有している土地で道路状に整備されている道
 - 法第42条第1項第四号に掲げる事業計画の区域内の道
- 規則第10条の3の第4項第三号関係
 - 狭あい公道基準を適用する公道に2 m以上接する敷地
 - 拡幅整備、維持管理の担保がある協定道路に2 m以上接する敷地
 - 現況幅員が4 m以上で、維持管理に担保がある道に2 m以上接する敷地
 - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道路状に整備した水路に2 m以上接する敷地
 - 市が拡幅整備等の指導方針を明確にした道に2 m以上接する敷地
 - 道路に1.5 m以上接する敷地
 - その他これらに類する道

第3. 特定行政庁の判断

【交通上の判断】

当該道は、道路から敷地まで幅員4 m以上で生活上支障がないように整備された状況で、長屋（4戸）を計画する上で交通上、安全上支障がないものと判断できる。

【安全上の判断】

上記内容に同じ。

【防火上の判断】

外壁が防火構造以上、軒裏が不燃材料のため支障がない。

【衛生上の判断】

排水については、当該道路を經由し、公共下水への接続がされていることから支障がない。

【建築物の条件】

- 最高の高さ 10 m以下
- 外壁：防火構造以上 軒裏：不燃材料
- 工事監理者を定める

第4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

包括同意基準による許可処分の一覧表

建築基準法第43条第2項第二号に係る許可 [対象期間 令和5年8月23日～令和5年11月21日]

1. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第二号
 【包括同意基準】第2 包括同意基準 1(1)道の基準
 (ア) 河川等管理用の道

| No | 申請地 | 申請者 | 建物概要 | 現況幅員 | 許可受付日 | 消防長同意 | 許可日付 | 備考 |
|----|-------|-----|-----------------------------|------|------------------|-------------------|---------------|---|
| 1 | 大字芝地内 | 個人 | 鉄骨造2階建 専用住宅 延べ面積 122.86㎡ | 4.0m | R5.11.14 第46号 | R5.11.16 第427号 | R5.8.28 第号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |

(イ) 水路敷きの道
 (ウ) 国等所有の土地の道
 (エ) 法第42条第1項第四号の区域内の道

2. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第三号
 【包括同意基準】第2 包括同意基準 2(1)道の基準
 (ア) 狭あい公道

| No | 申請地 | 申請者 | 建物概要 | 認定幅員 | 許可受付日 | 消防長同意 | 許可日付 | 備考 |
|----|----------|-----|----------------------------|----------|------------------|-------------------|-------------------|---|
| 1 | 芝富士2丁目地内 | 個人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 72.03㎡ | 3.4～4.0m | R5.8.14 第25号 | R5.8.17 第247号 | R5.8.28 第104号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 2 | 大字峯地内 | 個人 | 鉄骨造2階建 専用住宅 延べ面積 75.24㎡ | 1.8～4.0m | R5.10.18 第39号 | R5.10.19 第373号 | R5.10.24 第141号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 3 | 芝富士2丁目地内 | 法人 | 木造2階建 専用住宅 延べ面積 108.78㎡ | 3.4～4.0m | R5.11.7 第42号 | R5.11.9 第415号 | R5.11.17 第150号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |

(イ) 協定道路

| No | 申請地 | 申請者 | 建物概要 | 現況幅員 | 許可受付日 | 消防長同意 | 許可日付 | 備考 |
|----|------------|-----|----------------------------|----------|-----------------|-------------------|-------------------|---|
| 1 | 鳩ヶ谷本町一丁目地内 | 個人 | 木造2階建 専用住宅 延べ面積 110.77㎡ | 4.0m | R5.8.18 第28号 | R5.8.28 第270号 | R5.9.5 第113号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 2 | 仲町地内 | 法人 | 木造2階建 専用住宅 延べ面積 124.61㎡ | 4.0m | R5.8.21 第29号 | R5.8.25 第263号 | R5.9.5 第112号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 3 | 南町2丁目地内 | 個人 | 木造2階建 専用住宅 延べ面積 104.95㎡ | 2.0～4.0m | R5.9.1 第30号 | R5.9.5 第280号 | R5.9.12 第115号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 4 | 西川口5丁目地内 | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 78.67㎡ | 4.0m | R5.9.4 第31号 | R5.9.7 第288号 | R5.9.19 第122号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 5 | 坂下町2丁目地内 | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 99.45㎡ | 1.82m | R5.9.12 第32号 | R5.9.20 第310号 | R5.9.28 第126号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 6 | 緑町地内 | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 111.57㎡ | 4.0m | R5.11.9 第43号 | R5.11.16 第421号 | R5.11.20 第153号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |

(ウ) 私道4m

| No | 申請地 | 申請者 | 建物概要 | 現況幅員 | 許可受付日 | 消防長同意 | 許可日付 | 備考 |
|----|---------------|-----|----------------------------|------|------------------|-------------------|-------------------|---|
| 1 | 芝富士2丁目地内 | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 61.90㎡ | 4.0m | R5.9.29 第37号 | R5.10.3 第342号 | R5.10.10 第135号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 2 | 南町1丁目地内 (A号棟) | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 100.43㎡ | 4.0m | R5.9.21 第33号 | R5.9.25 第329号 | R5.10.2 第127号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 3 | 南町1丁目地内 (B号棟) | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 104.08㎡ | 4.0m | R5.9.21 第34号 | R5.9.25 第330号 | R5.10.2 第128号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 4 | 南町1丁目地内 (C号棟) | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 101.24㎡ | 4.0m | R5.9.21 第35号 | R5.9.25 第331号 | R5.10.2 第129号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 5 | 南町1丁目地内 (D号棟) | 法人 | 木造3階建 専用住宅 延べ面積 73.45㎡ | 4.0m | R5.9.21 第36号 | R5.9.25 第332号 | R5.10.2 第130号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |
| 6 | 大字東内野地内 | 法人 | 木造2階建 専用住宅 延べ面積 95.22㎡ | 4.0m | R5.10.26 第41号 | R5.10.31 第393号 | R5.11.7 第144号 | 最高高さ10m以下 外壁：防火構造以上、軒裏：不燃材料 工事監理者を定める |