

川口市総合設計許可基準

川口市都市計画部建築安全課

目 次

趣 旨	2
1 目 的	3
2 用語の定義	3
3 許可準則等との関係	4
4 他の制度との併用	4
5 基本的要件	4
6 適用対象とする敷地	5
7 建築計画	6
8 環境配慮	8
9 環境配慮型総合設計の追加要件	8
10 環境配慮型総合設計の容積率の割り増し	8
11 計画道路	9
12 建築計画の説明等	9
13 公開空地等の維持管理等	9
14 建築物等の変更	10
15 適用の除外	10
16 実施期日	10

趣 旨

総合設計制度とは、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2の規定により、一定規模以上の空地を確保する建築計画について、計画を総合的に判断して市街地環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により容積率及び斜線制限の特例を認めることができる制度である。

総合設計制度の運用については、「総合設計に係る許可準則について」（昭和61年建設省住居発第93号。以下「許可準則」という。）「総合設計許可準則に関する技術基準について」（昭和61年建設省住居第94号。以下「技術基準」という。）において、その許可準則及び技術基準が地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的助言として示されている。

この基準は、以上の技術的助言の趣旨に基づき、川口市における市街地環境の整備改善を図るため、総合設計制度の許可の取扱い基準を示すものである。

1 目的

この基準は、総合設計制度の運用に関して必要な事項を定めることにより、川口市における建築活動の実態及び市街地の現況に鑑み、広義の市街地環境の健全な発展に資するよう建築計画を誘導することを目的とする。

2 用語の定義

この基準で用いる用語の意義は、法・許可準則・技術基準に定めるほか、次の通りとする。

1) 令

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）

2) 県条例

埼玉県建築基準法施行条例（昭和35年条例第37号）

3) 再開発法

都市再開発法（昭和44年法律第38号）

4) 1号市街地

再開発法第2条の3第1項第1号に定める市街地

5) 2号地区

再開発法第2条の3第1項第2号に定める地区

6) 福祉のまちづくり条例

埼玉県福祉のまちづくり推進条例（平成7年条例第11号）

7) 緑のまちづくり条例

川口市緑のまちづくり推進条例（平成11年条例第54号）

8) 温暖化対策条例

埼玉県地球温暖化対策推進条例（平成21年条例第9号）

9) 中高層条例

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例（平成11年条例第31号）

10) 環境配慮型総合設計

許可準則第2、1、(5)に定める高度かつ総合的に環境に配慮した建築物に関する容積率の割り増しを行う総合設計

11) 基準容積率

法第52条に規定する容積率

12) 既存分譲マンション

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条の規定に該当する建築物で、原則として新築後30年を経過したもの

13) CASBEE埼玉県

温暖化対策条例第20条の規定により作成する特定建築物環境配慮計画書に添付する建築物の総合的な環境性能を評価する手法

14) 建築主

この基準に基づき総合設計制度による許可を受けようとする者

15) 公開空地等

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地

16) 所有者

建築主又は総合設計に係る許可を受けた建築物及び敷地の権利者

17) 建築物等

許可を受けた建築物、敷地及び公開空地等

3 許可準則等との関係

総合設計制度の適用については、以下に定めるもののほか、許可準則及び技術基準によるものとする。

ただし、川口市の地域特性に鑑み、許可準則に規定する「都心居住型総合設計」の適用は行わない。

4 他の制度との併用

次に掲げるものを除き、総合設計制度と他の容積率の緩和の制度との併用は行わない。

- ① 法第52条第14項の規定による容積率の緩和

5 基本的要件

総合設計制度を適用する建築計画は、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向性との整合が図られているものとし、次の各号に掲げるすべてに適合するものであること。

- 1) 川口市の上位計画等に整合している計画であること。
- 2) 再開発法第2条の3第1項に規定による都市再開発の方針に整合している計画であること。
- 3) 敷地の形態に著しい無理がないこと。
- 4) 建築物又は敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。
- 5) 敷地周囲の近隣との関係について交通上、安全上、防火上及び衛生上配慮したものであること。
- 6) 公開空地の配置や形態に著しい無理がないこと。
- 7) 公共施設への負荷抑制に配慮した計画であること。
- 8) 災害に強いまちづくりの推進に配慮した計画であること。
- 9) 福祉のまちづくり条例に適合すること。
- 10) 川口市景観計画に適合すること。
- 11) ライフサイクルCO₂の削減、緑の保全・創出に配慮すること。

6 適用対象とする敷地

1) 適用区域

表1(い)欄に掲げる区域((A)、(B)及び(C)においては、用途地域が第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、近隣商業地域又は商業地域に限る。)の区分に応じて、(ろ)欄に掲げる総合設計制度を適用する。

ただし、「再開発方針等適合型総合設計」の適用については、地区計画により高度利用を図るべきとされた区域に限る。

また、環境配慮型総合設計については、市街地住宅総合設計、再開発方針等適合型総合設計又は街区設計型との併用は行わない。

表1 総合設計制度の適用区域

(い)	(ろ)
(A) 1号市街地(2号地区を除く。以下同じ。)	一般型総合設計 市街地住宅総合設計 環境配慮型総合設計
(B) 2号地区	一般型総合設計 市街地住宅総合設計 再開発方針等適合型総合設計 環境配慮型総合設計
(C) 2号地区(川口駅東口地区・川口駅西口地区・西川口駅周辺地区・芝新町地区に限る。)のうち、用途地域が商業地域であり、その周囲に適切に道路(法第42条第2項に規定する道路を除く。以下同じ。)が整備され、概ね整形な街区(周囲を道路等に囲まれる一団の土地)が形成されているもの	一般型総合設計 市街地住宅総合設計 再開発方針等適合型総合設計 環境配慮型総合設計 街区設計型総合設計
(D) JR及びSR(埼玉高速鉄道)の各駅より概ね半径500m以内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域(以下、D地区という)	一般型総合設計 市街地住宅総合設計 環境配慮型総合設計 街区設計型総合設計

2) 敷地面積の規模

計画建築物の敷地面積は、令第136条第3項の表(い)欄に掲げる用途地域の区分に応じて、(ろ)欄に規定する面積以上とする。

ただし、敷地が2号地区内(準工業地域及び商業地域に限る)に存する場合にあっては、敷地面積の規模を準工業地域にあっては1,000㎡とし、商業地域にあっては500㎡とすることができる。

3) 敷地が適用区域の内外にわたる場合の取り扱い

1号市街地、2号地区及びD地区の内外にわたる場合、以下により取り扱う。

- ① 1号市街地、2号地区及びD地区内に存する敷地の面積が令第136条第3項の表（い）欄に掲げる用途地域の区分に応じて、（ろ）欄に規定する面積以上の場合においては、1号市街地、2号地区及びD地区内にあるものとみなすことができる。
- ② 1号市街地又は2号地区内に存する敷地の面積が令第136条第3項の表（い）欄に掲げる用途地域の区分に応じて、（は）欄に規定する面積の下限以上の場合においては、当該敷地の整備が都市計画事業の実施に貢献する場合に限り、1号市街地又は2号地区内にあるものとみなすことができる。

7 建築計画

1) 容積率の最高限度等

① 1号市街地・D地区

容積率の最高限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうち、いずれか小さいものとする。

② 2号地区

容積率の最高限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうち、いずれか小さいものとする。ただし、市街地住宅総合設計又は再開発方針等適合型総合設計による場合は、この限りでない。

2) 日影規制

建築物には、法第56条の2の規定に準じて、次の①、②により日影規制を適用する。

- ① 商業地域及び近隣商業地域（基準容積率300%以上の区域に限る。）においては、平均地盤面から6.5mの高さにおいて、敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間を5時間、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間を3時間以内とすること。
- ② その他の用途地域においては、平均地盤面において、敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間及び敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間を、県条例第8条の2に定める時間以内とすること。

3) 外壁の後退

周辺地域への圧迫感の軽減等を図るため、建築物（自動車車庫で工作物を含む。）の外壁又はこれに代わる柱の外面から隣地境界線までの水平距離は、当該部分の建築物の高さの平方根の1/2以上としなければならない。ただし、建築物に付属する物置や駐輪場等で軒の高さが3m以下のものについては、この限りでない。

4) 敷地が、令第136条第3項の表(い)欄に掲げる用途地域の区分に応じて、(ろ)欄に規定する規模(従前の敷地面積の規模が同表に掲げる規模以上であったものを除く。)未満の場合は、3)の規定における隣地境界線までの水平距離を当該部分の建築物の高さの平方根の1/3以上かつ1.5m以上とすることができる。

5) 住戸面積

住宅の一戸あたりの平均床面積(専有部分に限る。)は、敷地の全部又は一部が商業地域又は近隣商業地域にあつては65㎡以上、その他の地域にあつては70㎡以上であること。

ただし、既存分譲マンションの建て替えの場合(敷地の一部に既存分譲マンションがある場合を含む。)は、その住戸数に相当する住戸(1戸あたりの専有部分の床面積が55㎡以上のものに限る。)の部分を平均床面積の算定から除くことができる。

6) 駐車施設

敷地が1号市街地にある場合は、住宅の戸数2戸に対して1台以上の割合で駐車施設を設けること。

7) 商業地域又は近隣商業地域内の計画

敷地の全部又は一部が、商業地域又は近隣商業地域(容積率300%以上の区域に限る。)内の場合には、次の各号のいずれかの用に供する床面積の合計が、原則として建築物の延べ面積(容積率の算定に係る部分に限る。)の10%以上であること。

なお、2号から4号までに掲げる用途に供する建築物の場合には、(1)容積率の最高限度等で定める範囲内において、当該用途に供する部分の床面積の合計に相当する容積率の割増しを行うことができる。

一 店舗・事務所

二 子育て支援施設(保育所、幼稚園※1、認定こども園※2、学童保育等※3)

三 医療関連施設(病院、診療所、薬局等)

四 福祉施設(老人福祉センター等※4)

五 健康増進施設(フィットネスクラブ等)

(※1)預かり保育を行うものに限る

(※2)就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に該当する施設

(※3)児童福祉法6条の3第2項の事業に該当する施設

(※4)老人福祉法第20条の7に該当する施設

8) 緑のまちづくり

緑のまちづくり条例第4条の緑化計画書に準じて算定した緑地面積が、敷地面積の20%(商業地域及び近隣商業地域においては10%)に相当する面積以上であること。

9) 風害の回避・低減

建築物及び敷地内にある工作物により生じる風環境については、風洞実験等を用いて影響を調査し、必要に応じて植栽等を行う等により周辺地域に著しい風環境の変化を生じさせることのないよう敷地周辺の風環境に配慮した計画とすること。ただし、計画建築物の高さが60m以下の場合は、コンピューターシミュレーション等の解析による影響調査に代えることができる。

8 環境配慮

温暖化対策条例第20条の規定により、特定建築物環境配慮計画を提出しなければならない建築物については、CASBEE埼玉県による格付がB+ランク以上の計画とすること。

また、敷地内に用途上不可分の関係にある2以上の建築物がある場合は、それぞれCASBEE埼玉県による格付がB+ランク以上の計画とすること。

9 環境配慮型総合設計の追加 要件

環境配慮型総合設計については、温暖化対策条例第20条に規定する特定建築物環境配慮計画に添付されるCASBEE埼玉県で定める重点項目の評価が、表2に掲げる区分以上とすること。

表2 環境配慮型総合設計の要件

	CASBEE埼玉県の格付	県の重点項目の合計（点）
(1)	S A	6.8 以上 かつ 重点項目それぞれの得点が 3.4 以上
(2)	B+	8.0 以上 かつ 重点項目それぞれの得点が 4.0 以上

10 環境配慮型総合設計の容積率の割り増し

1) 容積率の割り増し

環境配慮型総合設計の技術基準第1、2、(4)①に規定する K_i は、表4に掲げる係数を表3による割増係数に乗じて得たものとする。

表3 割増係数（K_i）

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

表4 K_iの割増係数

環境配慮型総合設計	CASBEE 埼玉県の格付 S、A、B+	県の重点項目の得点 6.8 以上	1.1
		県の重点項目の得点 8.0 以上	1.2

2) 容積率の割増しの限度

環境配慮型総合設計の容積率の割増しの限度は、基準容積率の1.5倍と基準容積率に10分の20を加えたもののうち、いずれか小さいものとする。

1.1 計画道路

敷地内に法の道路でない都市計画において定められた計画道路が含まれる場合は、その部分を除いた敷地においても、この基準の要件を満たし、かつ、現行の法に適合するよう計画しなければならない。

1.2 建築計画の説明等

建築主は、総合設計に係る許可の申請に先立ち、事前に中高層条例に基づき必要な手続きを完了させなければならない。

1.3 公開空地等の維持管理等

- 1) 公開空地等は建築主が整備する。
- 2) 公開空地等は、所有者により、公開性が担保されるよう適切に維持管理されなければならない。
- 3) 建築主は、公開空地等の管理責任者を定め、特定行政庁に公開空地等管理責任者選任届及び誓約書を提出しなければならない。
- 4) 管理責任者に変更が生じた場合は、速やかに特定行政庁に公開空地等管理責任者選任届及び誓約書を提出しなければならない。
- 5) 総合設計に係る許可を受けた建築物又は建築敷地を譲渡する場合は、譲渡を受ける者に対し、公開空地等の主旨を説明し、公開空地等の維持管理に関する責務を継承しなければならない。
- 6) 特定行政庁は、建築主、管理責任者及び所有者に対して、公開空地等の整備、維持管理

の状況に関して、報告を求めることができる。

- 7) 特定行政庁は、公開空地等の整備、維持管理が有効に行われていないと認める場合には、建築主、管理責任者及び所有者に対し、改善の勧告を行うことができる。

1 4 建築物等の変更

- 1) 建築物等の種別形態は、変更してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
- ① 周辺地域の状況変化等により、その変化が望ましいと認められる場合。
 - ② 建築物等の利用状況の変化等により、その変更がやむを得ない場合で、かつ、当該変更が許可条件に定める範囲以内である場合。
- 2) 前項の変更をしようとする者は、あらかじめ、建築物等変更申請書及び変更に係る図書を特定行政庁に提出し、その承認を受けなければならない。
- 3) 特定行政庁は、前項の申請について支障がないと認めたときは、建築物等変更承認書を交付する。

1 5 適用の除外

特定行政庁は、特別な事由があると認めた場合は、この基準の全部又は一部を適用しないことができる。

また、この基準に定めるものの他必要な事項は、別に定める。

1 6 実施期日

この基準は、昭和61年7月10日から実施する。

改正 平成10年 3月16日
改正 平成15年 6月10日
改正 平成15年 9月17日
改正 平成19年10月 1日
改正 平成21年10月 1日
改正 平成25年 4月 1日
改正 平成26年 3月10日
改正 平成27年10月 1日
改正 平成27年12月28日
改正 平成30年12月28日
改正 令和 4年 4月 1日