

川口市マンション建替型総合設計許可基準

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	7
9 環境配慮型総合設計の追加要件	7
10 公共貢献施設等の容積率の割増し	8
11 計画道路	8
12 建築計画の説明等	8
13 公開空地等の維持管理等	8
14 建築物等の変更	9
15 適用の除外	9
16 実施期日	9

趣 旨

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）第105条第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」という。）は、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等の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の特例を認めることができる制度である。

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に基づく総合設計制度の取り扱いについては、国から「総合設計に係る許可準則について」（昭和61年建設省住街発第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年建設省住街第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たが、マンション建替型総合設計制度の運用に関しては、この「許可準則」及び「技術的助言」が改正され、「マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条の規定の運用について」（令和3年12月20日付国住街第186号）の技術的助言が出されている。

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、マンション建替型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、マンション建替型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、マンション建替法・マンション建替型総合設計制度・要除却認定マンション・法・許可準則・技術基準に定めるほか、次の通りとする。

1) マンション建替法施行令

マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令(平成15年政令第229号)

2) 令

建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)

3) 県条例

埼玉県建築基準法施行条例(昭和35年条例第37号)

4) 再開発法

都市再開発法(昭和44年法律第38号)

5) 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

6) 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

7) 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)

8) 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)

9) 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

10) 基準容積率

法第52条に規定する容積率

11) 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

12) 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

13) 公開空地等

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地

14) 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

15) 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

マンション建替型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、マンション建替型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

マンション建替型総合設計制度を適用する建築計画は、次の各号に掲げるすべてに適合するものであること。

- 1) 要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであること。
- 2) 川口市のまちづくりにおける計画・方針等に配慮した計画であること。
- 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) 川口市景観計画に適合すること。
- 10) 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 ((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) 欄に掲げるマンション建替型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) 市内全域(2号地区・D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、マンション建替法施行令第27条の表に掲げる面積以上とする。

3) 敷地が適用区域の内外にわたる場合の取り扱い

2号地区及びD地区内に存する敷地の面積が6.表1に掲げる用途地域の区分に応じて規定する面積以上の場合においては、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。

7 建築計画

1) 容積率の最高限度等

① 市内全域（2号地区を除く）

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壁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) 公共貢献施設等の容積率の割増し

公共貢献施設等とは、地域の防災、環境等の向上に資するものとして、以下の一号から五号までに掲げるもの（公開空地等に該当するものを除く。）を整備する場合には、(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 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置

二 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備

三 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）

四 医療関連施設（病院、診療所、薬局等）

五 福祉施設（老人福祉センター等※4）

(※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

6) 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 B+	6.8 以上 かつ 重点項目それぞれの得点が 3.4 以上
(2)		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。

11 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。

12 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。

13 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、公開空地等及び公共貢献施設等の管理責任者を定め、特定行政庁に公開空地等及び公共貢献施設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及び公共貢献施設

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、公開空地等及び公共貢献施設等の主旨を説明し、公開空地等及び公共貢献施設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、公開空地等及び公共貢献施設等の整備、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、公開空地等及び公共貢献施設等の整備、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、令和4年4月1日から実施する。