

川口市マンション建替型総合設計許可基準指導細目

1 目的

この指導細目は、川口市マンション建替型総合設計許可基準（以下「許可基準」という。）に基づき規定すべき事項を定めるものとする。

2 用語の定義

この指導細目における用語の意義は、法によるほか許可基準で使用する用語の例による。

3 許可申請等

- 1) 建築主、所有者または管理組合等（以下「建築主等」という。）は、マンション建替法施行規則（平成14年国土交通省令第116号）別記様式第15に、別表に掲げる図書のうち当該申請に係る図書を添えて提出しなければならない。
- 2) 建築主等は、当該許可を申請する前に、事前相談を行うこととし、その時必要な図書及びその部数はその都度指示する。
- 3) 建築主等は、総合設計制度を適用するにあたって、上水、下水、道路、緑地、開発その他関係部局と協議し成立したものでなければならない。

4 公開空地等の維持管理

公開空地等の維持管理等の様式は、それぞれ各号に掲げるものとする。

- ① 公開空地等管理責任者選任届及び誓約書 様式第1-1号
- ② 公共貢献施設等管理責任者選任届及び誓約書 様式第1-2号
- ③ 公開空地等及び特定の用途に供する部分の管理報告書 様式第2号

5 公開空地等の標示

公開空地等の標示は、技術基準の規定によるもののほか、次の各号による。

- ① 標示板は、原則として道路に面するごとに、見やすい位置に堅固に固定すること。
- ② 標示板は、耐候性、耐久性に優れた材質を用い、標示の内容が見やすい大きさ（たて30センチメートル以上、よこ50センチメートル以上）とすること。
- ③ 標示板には、公開空地等の種別及び位置、公共貢献施設等の種別及び位置、総合設計制度の種別、建築主の氏名、公開空地等の管理責任者の氏名等を明示すること。

6 計画の変更

- 1) 公開空地等の変更を行う場合は、建築主等は原則として新たに許可を受けなければならない。

ただし、軽微な変更で、市長が周囲の状況等から変更がやむを得ないと認めた場合で、かつ、当該計画が許可の範囲内である場合（以下「軽微な変更」という。）は、この限

りではない。

2) 軽微な変更をしようとする場合は、建築主等はあらかじめ以下の申請書を提出し、様式第4号による建築物等変更承認書の交付を受けなければならない。

- ① 建築物等変更申請書（公開空地） 様式第3号
- ② 建築物等変更申請書（建築物） 様式第4号

3) 軽微な変更において、容積率の割増しの算定方法、床面積の算定方法等の規定については、当該建築物が許可を受けた時点での規定によること。

7 新聞、チラシ等による広告

建築主等及び建築主等の依頼を受けて建築物の設計、施工又は販売を行う者が、当該建築物の概要を新聞、チラシ等により広告する場合には、次に定める事項を明示しなければならない。

- ① 当該建築物は、マンション建替法第105条の規定により許可を受けたものであること。
- ② 公開空地等及び公共貢献施設等は、他の用途に転用できないものであること。
- ③ 公開空地は、歩行者が日常自由に通行又は利用できるものであり、塀その他の工作物等を設けることにより歩行者の通行又は利用を阻害しないこと。

この基準は、令和4年4月1日から実施する。

別表（許可申請等に必要な図書）

| 図書種別 | 記載事項及び注意事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|---------------|----------------|--------|----|------|--------|-------|------|---------|-------|--------|-----|---------|--------|----------|------|-----|------|-------------|------|----------|----|----------|------|---------------------------|------|---------------|----------------|
| 1.委任状 | <input type="checkbox"/> 代理申請の場合に添付すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.計画説明書（理由書） | <input type="checkbox"/> 事業の計画主旨を明らかにし、公開空地の地域への貢献度等について説明すること。 <input type="checkbox"/> 必要に応じて開発方針、計画敷地の概況及び計画の経緯等を記載すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.案内図 | <input type="checkbox"/> 計画敷地の位置を明示し、主な目標物を記載すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.周辺状況図 | <input type="checkbox"/> 計画敷地の位置、周辺地域の位置及び幅員、周辺地域の建築物の位置、主要用途、構造及び階数並びにその他の土地の利用状況を記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築物の主要用途は、概ね下記の区分により、建築物単位に色別して示すこと。 <table border="1" data-bbox="517 815 1407 1122" style="margin: 10px auto;"> <tr> <td>専用住宅</td> <td>きいろ</td> <td>工場・作業場</td> <td>あお</td> </tr> <tr> <td>共同住宅</td> <td>やまぶきいろ</td> <td>倉庫・車庫</td> <td>はいいろ</td> </tr> <tr> <td>店舗等兼用住宅</td> <td>おうどいろ</td> <td>病院・診療所</td> <td>みどり</td> </tr> <tr> <td>店舗・飲食店等</td> <td>だいだいいろ</td> <td>神社・寺院・教会</td> <td>ちゃいろ</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>むらさき</td> <td>学校・図書館・保育所等</td> <td>きみどり</td> </tr> <tr> <td>百貨店・興行場等</td> <td>あか</td> <td>官公庁・公会堂等</td> <td>みずいろ</td> </tr> <tr> <td>ホテル・旅館 キャバレー パチンコ店等</td> <td>ももいろ</td> <td>公園・緑地 運動場等</td> <td>みどり枠取 枠内ハッチ</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">分類できないものは、必要に応じて図示すること。</p> | 専用住宅 | きいろ | 工場・作業場 | あお | 共同住宅 | やまぶきいろ | 倉庫・車庫 | はいいろ | 店舗等兼用住宅 | おうどいろ | 病院・診療所 | みどり | 店舗・飲食店等 | だいだいいろ | 神社・寺院・教会 | ちゃいろ | 事務所 | むらさき | 学校・図書館・保育所等 | きみどり | 百貨店・興行場等 | あか | 官公庁・公会堂等 | みずいろ | ホテル・旅館 キャバレー パチンコ店等 | ももいろ | 公園・緑地 運動場等 | みどり枠取 枠内ハッチ |
| 専用住宅 | きいろ | 工場・作業場 | あお | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共同住宅 | やまぶきいろ | 倉庫・車庫 | はいいろ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 店舗等兼用住宅 | おうどいろ | 病院・診療所 | みどり | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 店舗・飲食店等 | だいだいいろ | 神社・寺院・教会 | ちゃいろ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事務所 | むらさき | 学校・図書館・保育所等 | きみどり | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 百貨店・興行場等 | あか | 官公庁・公会堂等 | みずいろ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ホテル・旅館 キャバレー パチンコ店等 | ももいろ | 公園・緑地 運動場等 | みどり枠取 枠内ハッチ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.現況図 | <input type="checkbox"/> 前面道路の位置及び幅員並びに既存建築物の位置、主要用途、構造、階数、及び建築年月を記載すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.公開空地計画図 | <input type="checkbox"/> 各レベルにおける平面図並びに2面以上の立面図及び断面図を作成すること。 <input type="checkbox"/> 各図面には、下記に掲げる事項を明示すること。 <ul style="list-style-type: none"> ○平面図 植樹又は造園計画の概要、付帯施設、表面仕上げ、高低差及びその他空地の形状を示す事項を記載し、緑地面積算定表を作成すること。 ○立面図 公開空地と建築物、道路及び付帯施設の関係を示し、高低差を記載すること。 ○断面図 公開空地と建築物、道路及び付帯施設の関係を示し、高低差を記載すること。 屋内貫通通路及びピロティ等がある場合、その奥行き及び天井の高さ等が明示されているものであること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.敷地求積図 | <input type="checkbox"/> 敷地が複数の地域地区にわたる場合、その境界線の位置を明示し、それぞれの面積を求め一覧表を記載すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.公開空地求積図 | <input type="checkbox"/> 公開空地の種別、道路との関係、高低差等を記載し、別に面積一覧表及び割増容積率算定表を作成すること。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------|---|
| 9.配 置 図 | <input type="checkbox"/> 敷地の高低差が著しい場合は、主要な部分の高低差を明示すること。 <input type="checkbox"/> 建築物が周囲の地面と接する位置に高低差がある場合は、別に平均地盤面算定図を作成すること。 <input type="checkbox"/> 許可基準による外壁等の後退線の位置及び隣地境界線までの距離を明示別に外壁後退距離算定表を作成すること。 |
| 10.床面積・建築面積求積図 | <input type="checkbox"/> 各階の用途別の床面積求積図及び床面積一覧表を作成し、一覧表には延べ面積及び容積率を記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築面積求積図には、建ぺい率を記載すること。 |
| 11.各階平面図 | <input type="checkbox"/> 住宅の用途に供する部分を「きいろ」、商業・業務の用途に供する部分を「あか」で色別して示すこと。ただし、単独の用途に供される建築物については、省略することができる。 <input type="checkbox"/> 基準階については、一例とすることができる。 |
| 12.立 面 図 | <input type="checkbox"/> 4面以上記載すること。 <input type="checkbox"/> 建築物の外観、高さ制限の位置等を記載すること。 |
| 13.断 面 図 | <input type="checkbox"/> 2面以上記載すること。 <input type="checkbox"/> 1階平面図にその位置を記載すること。 |
| 14.日 影 図 | <input type="checkbox"/> 縮尺、方位、敷地境界線、建物の地盤面からの高さを記載すること。 <input type="checkbox"/> 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までに水平面に生じさせる等時間日影線を記載すること。 |
| 15.斜 線 投 影 図 | <input type="checkbox"/> 天空視界の遮蔽量の比較・道路斜線、隣地斜線に応じたO iの距離とその根拠を示した図、並びに斜線投影面積表を記載すること。 |
| 16.整形敷地図 | <input type="checkbox"/> 敷地境界線、整形後の敷地境界線並びに整形に係わる隣接敷地の建築物の主要用途及び階数を記載すること。 |
| 17.外 観 図 | <input type="checkbox"/> 公開空地を含んだパース、透し図（模型でも可） |
| 18.公図・謄本の写し | <input type="checkbox"/> 公図上に土地所有者の氏名を記載すること。 |
| 19.風害調査関係書 | <input type="checkbox"/> 風害予測図 |
| 20.中高層条例等関係書 | <input type="checkbox"/> 意見対応状況報告書の写し <input type="checkbox"/> 手続き完了通知の写し <input type="checkbox"/> 開発許可に係る法32条協議書の写し <input type="checkbox"/> 中高層建築物事前協議書の写し |

<参考>

(a) 許可申請 1～20 (A4折り)

(b) 審査会図書 建築安全課建築指導係との協議による。なお、別途図面のパネル等が必要になります。

(参考)

公開空地標示板 (例)

