

建築基準法第48条第1項ただし書きの許可申請について

令和5年3月

第1. 計画概要

- 1. 申請地 川口市大字安行地内
- 2. 申請者 個人
- 3. 申請建物概要
 - 計画用途：郵便局・サービス業を営む店舗
 - 構造：鉄骨造
 - 規模：地上 平屋建て
 - 規模：高さ 4.257 m
 - 建築面積 144.76 m²
 - 延べ面積 144.76 m²
 - 敷地面積 476.29 m²
- 4. 道の状況
 - 幅員：9.67～10.90 m
 - 接道長さ：20.499 m
 - 都市計画道路 なし
- 5. 用途地域 第一種低層住居専用地域
- 6. 形態規制
 - 建蔽率：30.40 % / 50 %
 - 容積率：30.40 % / 100 %
 - 道路斜線：1.25勾配
 - 隣地斜線：規制なし
 - 北側斜線：5m+1.25勾配
 - 日影規制：(2)4h・2.5h (平均地盤面からの高さ1.5m)
 - 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48条
 - 第1項：第一種低層住居専用地域内においては、別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
 - 第15項：特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。
- 技術的助言 【郵政民営化法等の施行に伴う郵便局等の取扱いについて】
【建築基準法第48条の規定に基づく郵便局の許可事例の情報提供等について】

第3. 特定行政庁の判断

国が示している技術的助言においては、建て替えの場合には個別事情に応じ法第48条各項ただし書きの適用が可能である旨が示されていることから、近隣の住環境への配慮について、交通上、安全上、防火上、衛生上支障ないかという観点から検証した。

- 【交通上の判断】
路上駐車防止のために設置する駐車場について、前面道路は幅員が約10mあり、出入口には一時停止線を設け、垣柵を設置せず見通しの良い計画とすることで、支障ない。
- 【安全上の判断】
来客及び職員の動線を申請者敷地側に集約し、近隣側には目隠しフェンスを設置することで支障ない。
- 【防火上の判断】
火気使用室はなく、法第22条区域の要件を満足した計画のため支障ない。
- 【衛生上の判断】
「日照、通風又は採光による影響」は、建築物が高さ約4.3mの平屋建てであるため支障ない
「騒音による影響」は、空調室外機の分散配置及び目隠しフェンスの設置により支障ない。
「排気ガスによる影響」は目隠しフェンス及び前向き駐車案内板の設置により支障ない。
「排水による影響」は、浄化槽の設置により支障ない。

第4. 結果

上記により、許可相当と判断する。

建築基準法第59条の2第1項(総合設計)に係る許可の概要

令和5年3月

1. 申請地 川口市元郷1丁目地内
2. 敷地面積 1,865.29㎡
3. 建築面積 763.82㎡
4. 延べ面積 6,244.32㎡(容積対象床面積)
5. 階数 地上15階 / 地下1階
6. 高さ 47.33m(平均地盤面からの高さ)
7. 建蔽率 70%(角地)
8. 容積率 200% → 総合設計制度により350%
9. 計画建蔽率 40.95%
10. 計画容積率 334.77%
11. 用途 共同住宅・店舗・事務所
12. 住戸数 79戸(1住戸平均専有面積70.06㎡)
13. その他 総合設計の適用制度種別「市街地住宅総合設計」



パース (南東側)

建築基準法第59条の2第1項の取り扱いについて

現況及び上位計画等による位置付け

【現況】申請敷地は、南側を埼玉高速鉄道（SR）川口元郷駅の駅前交通広場、北側を市道、西側を芝川に面した敷地で、現況は駐車場となっている。都市計画法により定められた用途地域は準工業地域で、規定の建蔽率及び容積率はそれぞれ70%と200%である。

【川口市第5次総合計画】利便性の高い商業・業務機能と中高層の共同住宅が共生する複合市街地の形成をめざし、生活拠点としての機能向上を図ることとされている。

【川口市都市計画基本方針】川口元郷駅周辺のまちづくりとして、子供から高齢者・障害者まで誰もが安全・安心で快適に利用できる利便性の高い様々な生活サービス施設と中高層の共同住宅が共生する土地利用を誘導し、建物を共同化するなどして、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることとされている。

【川口都市計画都市再開発方針（本町・元郷地区）】土地の高度利用を図り、商業・業務・福祉・都市型住宅施設等の立地を適切に誘導し、老朽化した建築物の建替えや共同化を図り、オープンスペースの確保や不燃化・耐震化を進めるとともに、都市の防災性の向上を図るとされている。

建築物の概要

- 用途（共同住宅・店舗・事務所）
- 構造（鉄筋コンクリート造一部鉄骨造）
- 規模（地上15階地下1階建て・建築面積763.82㎡・延べ面積8417.51㎡）

建築基準法、国の許可準則及び川口市総合設計許可基準との整合について

【建築基準法】

【1】敷地規模

法：敷地面積 1,000㎡以上（準工業地域）

計画：申請敷地 1,865.29㎡ 適合

【2】空地規模要件

法：必要空地率 敷地面積の50%以上（基準建ぺい率70%）

計画：計画空地率 59.05% 適合

【許可準則】

【1】接道

準則：幅員6m以上（準工業地域）

計画：幅員8.3m（幹線第86号線）に接道 適合

【2】住宅の用に供する部分の面積規定

準則：延べ面積の1/4以上を住宅の用に供すること（市街地住宅総合設計）

計画：準則のとおり計画 適合

【3】公開空地要件

準則：歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるものであること

計画：歩道状公開空地及び一般公開空地

準則のとおり計画、空地の環境や利便の向上に配慮あり 適合

【川口市総合設計許可基準】

【1】適用区域

基準：1号市街地、2号地区及びD地区

計画：2号地区（準工業地域） 適合

【2】容積率の最高限度

基準：上限容積率：350%

計画：割増後の許容容積率：334.77% 適合

【3】日影規制

基準：5時間－3時間／測定面 平均地盤面（準工業地域）

計画：基準の範囲内で計画 適合

【4】住戸面積

基準：平均床面積70㎡／戸以上（準工業地域）

計画：平均床面積70.06㎡／戸 適合

【5】風害の回避・低減

基準：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（計画高さ60m以下）

計画：風を特に強く感じるほどではなく、植栽による風速低減効果が見られる 適合

【その他】

緑化計画、環境配慮など、その他の基準においても適合した計画がなされている。

総合設計制度を利用した本計画の許容床面積及び計画されている容積対象床面積

・許容床面積：6,528.51㎡（容積率350.00%）

・計画床面積：6,244.32㎡（容積率334.77%） 適合

特定行政庁の判断

【交通上の判断】

申請敷地は北側及び南側が道路（南側は駅前交通広場）に接していることから、避難及び通行上支障がないと判断する。

【安全上・防火上の判断】

計画建築物は耐火建築物であり、申請敷地は北側及び南側を道路（南側は駅前交通広場）に接し、さらに西側及び東側は歩道状公開空地により、隣地及び周辺建築物との距離が十分に保たれていることから安全上・防火上支障がないと判断する。

【衛生上の判断】

許可基準に基づく日影規制を満足し、また、風環境の影響もほとんどないことから衛生上支障がないと判断する。

【市街地の環境の整備改善】

本計画において、申請敷地の全周に歩道状公開空地を設けることにより、安全で開かれた歩行者空間が周辺地域に新たに提供される。また、歩道状公開空地は歩道及び駅前交通広場との連続的かつ一体的な利用が可能となり、川口元郷駅利用者等の利便性の向上に配慮されているため、市街地の環境の整備改善に寄与するものであると判断する。

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3月

第1. 計画概要

- 1. 申請地 川口市大字安行領根岸字外谷田2482-1他地内
- 2. 申請者 ケイアイスター不動産株式会社

3. 申請建物概要	1号棟	3号棟	4号棟
計画用途	専用住宅	専用住宅	専用住宅
従前用途	専用住宅	専用住宅	専用住宅
構造	木造	木造	木造
規模	地上3階建て	地上3階建て	地上3階建て
高さ	9.990m	9.891m	9.880m
建築面積	44.92㎡	46.41㎡	46.57㎡
延べ面積	133.62㎡	130.53㎡	132.35㎡
敷地面積	75.05㎡	80.65㎡	80.72㎡

- 4. 道の状況
幅員 : 2.9~4.0 m
(公道)

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」として法第43条第2項第二号として取り扱っている道である。

- 5. 用途地域 第一種住居地域

6. 形態規制	1号棟	3号棟	4号棟
建蔽率	59.86%/60%	57.55%/60%	57.70%/60%
容積率	152.68%/160%	139.68%/160%	142.70%/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条区域)		

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4m以上の通路等に2m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2m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2m以上接する敷地
 - 現況幅員が4m以上で、維持管理に担保がある道に2m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2m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2m以上接する敷地
 - 道路に1.5m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、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 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

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1月25日～令和5年3月15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
- (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	大字安行領根岸宇外谷田地内	ケイアイスター不動産(株)	木造3階建 専用住宅 延べ面積 111.67㎡	2.9～ 4.0m	R5.3.9 第59号	R5.3.9 第675号	R5.3.13 第19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	朝日一丁目地内	(株) シティータータルプラン	木造3階建 専用住宅 延べ面積 73.30㎡	1.8～ 2.9m	R5.2.6 第55号	R5.2.8 第606号	R5.2.14 第10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