

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4年11月

第1. 計画概要

- 1. 申請地 川口市大字赤山字源長寺上知地内
- 2. 申請者 個人
- 3. 申請建物概要
 - 計画用途：専用住宅
 - 従前用途：専用住宅
 - 構造：木造
 - 規模：地上 2階建て
 - 高さ 8.407 m
 - 建築面積 40.57 m²
 - 延べ面積 76.17 m²
 - 敷地面積 70.83 m²
- 4. 道の状況
 - 幅員：3.2～4.1 m
(私道)
 - 当該道は、「施行日において建築物が立ち並び、市が拡幅整備等の指導方針を明確にした原則として幅員1.8 m以上の道」として扱っている道である。
- 5. 用途地域 第一種住居地域
- 6. 形態規制
 - 建蔽率：57.28 % / 60 %
 - 容積率：107.54 % / 160 %
 - 道路斜線：1.25勾配
 - 隣地斜線：20 m + 1.25勾配
 - 北側斜線：規制なし
 - 日影規制：(1) 4 h・2.5 h (平均地盤面からの高さ4 m)
 - 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、浄化槽を経由し、U字溝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52条第14項第1号に係る許可の概要

令和4年11月

1. 申請地 川口市本町4丁目地内
2. 敷地面積 4,753.85㎡
3. 建築面積 2,217.31㎡
4. 延べ面積 16,708.90㎡ (容積対象床面積)
5. 階数 地上28階 / 地下1階
6. 高さ 93.85m(平均地盤面からの高さ)
7. 建蔽率 60%(高度利用地区による)
8. 容積率 350%(高度利用地区による)
9. 計画建蔽率 46.64%
10. 計画容積率 351.48%
11. 用途 共同住宅、店舗、事務所
12. 住戸数 225戸
13. その他 川口本町4丁目9番地区地区計画、高度利用地区
川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業



パース (南東側より)

建築基準法第52条第14項第一号の取り扱いについて

現況

申請建物は、川口本町4丁目9番地市街地再開発事業における地上28階、地下1階建ての共同住宅、店舗・事務所であり、電気設備の浸水対策として、洪水等の浸水リスクを配慮し電気室を計画建物の2階に設置する計画となっている。

今回の申請は容積率制限の緩和であり、当該建築物の一部が建築基準法第52条第14項第一号の「同一敷地内の建築物の機械室その他これらに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物」に該当することから、今回の建築審査会に図るものである。

建築物の概要

- 用途（店舗・事務所・共同住宅） ■構造（鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造）
■規模（地上28階地下1階建て・建築面積2,217.31㎡・延べ面積25,291.99㎡）

国の技術的助言及び川口市の許可基準との整合について

【国の技術的助言】

建築基準法第52条第14項では、「特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可」したものが対象となるため、国の技術的助言に基づき、川口市における許可の取り扱い基準を示している。

【川口市建築基準法第52条第14項第一号の規定による許可基準】

【1】 対象となる施設

基準：浸水リスクに配慮した電気室

計画：計画敷地の浸水想定深さは3.0～5.0未満（荒川洪水ハザードマップより）のため、
浸水リスクに配慮し、電気室を申請建物の2階（GL+5.85m）に配置 適合

【2】 容積率の最高限度

基準：対象となる施設の床面積相当分とし、400%（基準容積率200%×1.25
+高度利用150%=400%）を限度

計画：対象となる施設：102.29㎡（2.15%）
緩和後の容積率：351.48% 適合

【3】 風害の回避・低減

高度利用地区及び再開発事業区域内のため、適用なし

【その他】

環境配慮（CASBE E埼玉県B+ランク以上の取得）及び川口市景観計画への適合については、許可条件とする。

特定行政庁の判断

【交通上の判断】

申請敷地は北側都市計画道路「環状本町飯塚線」及び西側都市計画道路「善光寺荒川線」に面し、緊急時に通行可能な敷地内通路を設置する計画であることから、交通上支障がないと判断する。

【安全上の判断】

今回申請建物の建築に伴い、北側都市計画道路「環状本町飯塚線」及び西側都市計画道路「善光寺荒川線」の拡幅整備を行う等、交通上の整備を行っていることから安全上支障がないと判断する。

【防火上の判断】

計画建築物は耐火建築物であり、地区計画に基づく壁面後退や広場及び歩道状空地の設置により、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防火上支障がないと判断する。

【衛生上の判断】

申請敷地内に広場や歩道状空地などのオープンスペースを設置しており、住戸における採光・通風が十分に確保された計画となっていることから衛生上支障がないと判断する。

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4年10月11日～令和4年11月23日]

1. 建築基準法施行規則第10条の3第4項第二号

- (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

- (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	大字赤井字谷田地内	(株)アーネストワン	木造2階建 専用住宅 延べ面積 82.61㎡	1.8～ 7.2m	R4.9.30 第39号	R4.10.4 第364号	R4.10.11 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
2	芝富士一丁目地内	サンウエストホーム(株)	木造2階建 専用住宅 延べ面積 106.82㎡	2.7～ 8.0m	R4.10.7 第41号	R4.10.12 第379号	R4.10.17 第145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	大字峯字後地内	タクトホーム(株)	木造2階建 専用住宅 延べ面積 96.05㎡	2.9～ 4.0m	R4.10.11 第42号	R4.10.13 第383号	R4.10.19 第151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	並木四丁目地内	個人	木造2階建 長屋 延べ面積 80.53㎡	4.0m	R4.10.20 第43号	R4.10.26 第415号	R4.10.28 第154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	芝富士一丁目地内	(株)コスモホーム	木造3階建 専用住宅 延べ面積 55.08㎡	4.0m	R4.11.7 第45号	R4.11.9 第447号	R4.11.14 第164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	大字芝字宮根地内	(株)HOUSING SQUARE	木造3階建 専用住宅 延べ面積 103.00㎡	4.0m	R4.11.14 第48号	R4.11.15 第456号	R4.11.18 第167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