

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6年7月

1.	申 請 地	川口市栄町2丁目地内
2.	敷 地 面 積	2008. 30㎡
3.	建 築 面 積	625. 49㎡
4.	延 べ 面 積	6686. 48㎡ (容積対象床面積)
5.	階 数	地上16階 / 地下1階
6.	高 さ	49. 95m(平均地盤面からの高さ)
7.	建 蔽 率	80%(角地・耐火建築物) → 総合設計制度により60%
8.	容 積 率	200% → 総合設計制度により333. 20%
9.	計画建蔽率	31. 15%
10.	計画容積率	332. 95%
11.	用 途	共同住宅・事務所
12.	住 戸 数	88戸(1住戸平均専有面積70. 95㎡)
13.	そ の 他	総合設計の適用制度種別「市街地住宅総合設計」



建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号に係る許可の申請について

令和 6 年 7 月

第 1．計画概要

1.	申請地	川口市八幡木二丁目地内
2.	申請者	株式会社オールグリーン
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 6.908 m 建 築 面 積 73.70 m ² 延 べ 面 積 103.51 m ² 敷 地 面 積 261.95 m ²
4.	道の状況	幅 員 ： 8.562～8.563 m (公道) 接道先の道路は、鳩ヶ谷第 5 4 4 号線、認定幅員 6.4～11.3 m の川口市道であり、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号の道路である。
5.	用途地域	第一種住居地域
6.	形態規制	建 蔽 率 ： 28.14 % ／ 60 % 容 積 率 ： 39.52 % ／ 200 % 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 2 2 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 4 2 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】

申請地は接道長さが 2 m確保されていないものの、建物の用途、規模及び構造等を制限することにより、交通上、安全上支障がないと判断できる。

【安全上の判断】

上記内容に同じ。

【防火上の判断】

準耐火建築物のため支障がない。

【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】

用途は、専用住宅であること

階数は 2 階以下、最高の軒の高さは 7 m以下

建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物

建蔽率及び容積率については、敷地面積から路地状部分の面積を減じた面積にて適合すること

建築物の外壁（出窓を含む）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、75 c m以上であること

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6年6月26日～令和6年7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

N o	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	大字安行領根岸字外谷田地内	個人	木造2階建 専用住宅 延べ面積 66.24㎡	4.0m	R6.6.19 第13号	R6.6.19 第123号	R6.6.26 第100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

(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

N o	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	大字前野宿地内	ケイアイスター不動産株式会社	木造2階建 専用住宅 延べ面積 104.73㎡	2.7～3.3m	R6.7.12 第17号	R6.7.16 第181号	R6.7.17 第111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

N o	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	西青木3丁目地内	株式会社PHOENIX	木造3階建 専用住宅 延べ面積 64.57㎡	1.85m～4.0m	R6.7.10 第16号	R6.7.12 第176号	R6.7.17 第110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4丁目地内	個人	木質パネル構造一部鉄骨造2階建 専用住宅 延べ面積 121.10㎡	3.7～4.0m	R6.7.5 第14号	R6.7.5 第161号	R6.7.18 第113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