

# 埼玉県総合設計許可取扱方針

(平成30年4月1日 改訂)

埼玉県都市整備部建築安全課

# 目 次

## 第1章 総則

- 第1 目的
- 第2 運用方針
- 第3 基本目標
- 第4 総合設計制度の適用
- 第5 建築審査会に対する同意に係る付議

## 第2章 基本要件

- 第1 基本的要件
- 第2 適用地域
- 第3 敷地規模
- 第4 前面道路の幅員など
- 第5 環境配慮
- 第6 再開発方針等適合型総合設計の追加要件
- 第7 環境配慮型総合設計の追加要件

## 第3章 容積率制限の緩和要件

- 第1 公開空地等
- 第2 容積率の割増し

## 第4章 高さ制限の緩和要件

- 第1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係
- 第2 北側斜線制限関係
- 第3 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

## 第5章 地域環境要件

- 第1 調査・報告
- 第2 周辺住民への周知
- 第3 その他

## 第6章 公開空地等の標示及び維持管理等の取扱

### 第1 標示

### 第2 維持・管理

## 第7章 その他

### 第1 建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置

### 第2 高度地区が定められている場合の措置

### 第3 地元市町との調整等経過報告

## 附則

## 第1章 総則

### 第1 目的

総合設計制度は、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の規定に基づき、一定規模以上の敷地面積であって一定割合以上の空地がある建築計画について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、当該計画建築物の容積率及び各部分の高さ等について総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めるものを特定行政庁が許可する制度である。

これにより、建築物の容積率及び形態の制限を緩和し、土地の有効かつ合理的な利用の促進、及び公共的な空地確保による市街地環境の整備改善を図ることを目的としている。

本許可取扱方針は、埼玉県知事（特定行政庁）が本制度の許可に関し必要な事項を定めることにより、本制度の適正な運用を図るとともに市街地の環境の整備改善に資する優れた建築計画について本制度の効果的な活用を図るため、総合設計許可に係る許可取扱方針として定めるものである。

### 第2 運用方針

総合設計制度の取扱に関しては、国から「総合設計に係る許可準則の一部改正について」（昭和61年建設省住街発第93号）及び「総合設計許可準則に関する技術基準の一部改正について」（昭和61年建設省住街発第94号）をもって通達されている。

本許可取扱方針は、以上の通達を技術的助言とし、建築行政の参考として位置付けるとともに、当該通達の趣旨をふまえ、必要な事項を定めるものである。

また、埼玉県の各計画に沿うとともに市街地環境の整備改善に資する良好な建築ストックを形成するため、具体的な運用にあたっては次に掲げる基本目標を定め、当該基本目標との整合性、個別事例ごとに敷地周囲の土地利用の状況、地域の特殊性等を総合的に判断し、適正に運用するものとする。

### 第3 基本目標

総合設計制度の活用による基本目標は次に掲げるものとする。

- (1) 市街地環境の整備改善
- (2) 質の高い土地利用及び土地利用の適切な高度化
- (3) 良好な建築・住宅ストックの形成
- (4) 公共施設への負荷抑制
- (5) 災害に強いまちづくりの推進
- (6) 福祉のまちづくりの推進
- (7) 地域の特性に応じた景観に配慮したまちづくりの推進
- (8) コンパクトなまちづくりの推進
- (9) 地球温暖化防止及び敷地内緑化に配慮した建築物の形成

### 第4 総合設計制度の適用

埼玉県における地域特性に鑑み、下記の総合設計のタイプを適用する。

- (1) 一般型総合設計
- (2) 再開発方針等適合型総合設計
- (3) 環境配慮型総合設計

### 第5 建築審査会に対する同意に係る付議

本取扱方針に適合すると知事が認める建築計画について、周辺住民への周知の結果、紛争又は反対の意見（以下、「紛争等」とする。）が生じていない場合、又は紛争等が生じているが、紛争等の争点となる意見を十分に反映させた建築計画であると知事が認めた場合は、建築審査会に対し同意の付議を行うことができるものとする。

## 第2章 基本要件

### 第1 基本的要件

総合設計制度を適用する建築計画は、敷地周辺の土地利用の現況及び土地利用の今後の方向性との整合が図られているものとし、次の各号に掲げるすべてに適合するものとする。

- (1) 県及び敷地が存する市町の上位計画等に整合している計画であること。
- (2) 敷地の形態に著しい無理がないこと。
- (3) 計画建築物又は計画建築物の敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと。
- (4) 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。
- (5) 計画された公開空地の配置や形態に著しい無理がないこと。
- (6) 公共施設への負荷抑制に配慮した計画を提案すること。
- (7) 災害に強いまちづくりの推進に配慮した計画を提案すること。
- (8) 埼玉県福祉のまちづくり条例に適合すること。
- (9) 景観行政団体が定める景観計画に規定する景観形成基準に適合すること。
- (10) ライフサイクル CO2 の削減、緑の保全・創出に配慮したものであること。

### 第2 適用地域

鉄道駅を中心とした半径 1.0Km 以内にある都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 2 項に規定する市街化区域内で、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、田園住居地域及び工業専用地域並びに用途地域の指定のない区域を除く地域とする。

### 第3 敷地規模

計画建築物の敷地面積は、用途地域の種別に応じて表 1 に掲げる面積以上とする。

表 1 敷地規模

用途地域	敷地面積の規模（単位 m <sup>2</sup> ）
第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域又は工業地域	2,000

近隣商業地域又は商業地域	500
--------------	-----

#### 第4 前面道路の幅員など

##### 1 前面道路の幅員

計画建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、下表2に掲げる数値以上の幅員を有する道路に接するものであること。ただし、建築物の敷地が接する道路（法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道を除く。）が計画道路（法第42条第1項第4号に該当するものを除くものとし、以下「計画道路」という。）若しくは法第68条の7第1項の規定により指定された予定道路（以下「予定道路」という。）の区域内にあり、又は敷地周辺の道路の状況等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、この限りではない。

表2 前面道路の幅員

用途地域	道路幅員（単位 m）
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域又は準工業地域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地域	8

##### 2 接道長

計画建築物の敷地の接道長については、「1 前面道路の幅員」に掲げる数値以上の幅員を有する道路又は「1 前面道路の幅員」において交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められた道路に当該敷地境界線の長さの合計の1/6以上接するものであること。ただし、地区計画又は建築協定の内容に適合する等により計画的な街区整備が図られ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合は、1/8以上接するものとする。

#### 第5 環境配慮

埼玉県地球温暖化対策推進条例第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あっては、この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（以下「CASBEE 埼玉県」という。）による格付がB + ランク以上の計画となるものとする。

なお、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なるものとする。

## 第6 再開発方針等適合型総合設計の追加要件

次に定める要件を全て満たすこと。

- (1) 都市再開発法第2条の3第2項に規定する都市再開発の方針（以下「再開発方針」）を定めた地区内で地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内にあるもの。
- (2) 当該区域における再開発方針、地区計画等に適合するものであること。

## 第7 環境配慮型総合設計の追加要件

埼玉県地球温暖化対策推進条例第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、下表3に掲げる区分以上となるもの。

表3 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	6.8以上 かつ 重点項目それぞれの得点が3.4以上
(2)	A B+	8.0以上 かつ 重点項目それぞれの得点が4.0以上

## 第3章 容積率制限の緩和要件

### 第1 公開空地等

#### 1 公開空地の定義

公開空地とは、次の(1)から(5)までに規定する基準すべてに該当する空地又は空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池等、空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設、及び地域の防災機能の向上に寄与する防災施設等の施設に係る土地を含む。）をいう。

なお、計画建築物の整備と一体的に計画配置される公園、広場等の空地で次の(1)



から(5)までに規定する基準すべてに該当するもののうち、事業者の無償譲渡又は無償貸付けに係るものであって、都市計画決定され、又は地方公共団体により管理されるもの(以下「公共空地」という。)については、これを公開空地とみなす。

#### (1) 公開性及び安全性

歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの(非常時以外において自動車が入り出る敷地内の通路を除く。)で、地域環境に配慮した排水設備及び照明設備(特定の者の営利目的等により長期にわたり、利用又は占用されるものは除く。)を設けたものであること。ただし、屋内に設けるもの等で、夜間に公開することが地域環境の防犯上、衛生上好ましくないと認められるものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。

#### (2) 空地のまとめ

##### 一 幅員

最小幅が4m以上のものであること。ただし、道路に沿って敷地全長(最小限必要な車路のみにより分断されているものは、敷地全長にわたって設けられているものとみなす。)にわたって設けられ、かつ、道路と一体として利用可能な公開空地及び敷地を貫通して道路、公園その他これらに類する公共施設を相互に有効に連絡する公開空地(以下「歩道状公開空地」という。)にあつては、最小幅が2m以上のものであること。

##### 二 面積

一の公開空地の面積は、当該公開空地が歩道状公開空地である場合を除き、次に掲げる区分に従い、又は に掲げる数値以上であること。

第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、 第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域	200 m <sup>2</sup>
近隣商業地域又は商業地域	100 m <sup>2</sup>

#### (3) 道路からの見通し

一の公開空地は全周の1/6以上が道路又は動線上無理なく設置された有効幅員2m以上の歩道状公開空地に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通り抜け通路を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合は、この限りではない。

#### (4) 空地への接近性

道路との高低差が、6m以内のものであること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等歩行者の利便に供する場合は、この限りではない。

#### (5) 公開空地の緑化など

公開空地は、実施細目に定める基準に基づき緑化をすること。また、計画敷地において、当該敷地側に歩道がない場合又は有効幅員2m以下の歩道を有する道路に

接する部分がある場合には歩道状公開空地を設けるよう努めること。

## 2 公開空地に準ずる有効な空地

敷地内の建築物の居住者や利用者の日常自由な利用又は通行に専ら供される屋外空地及び屋外空地の部分（屋外空地又は屋外空地の部分の環境向上に寄与する植栽、花壇、池等、屋外空地の利便向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設、及び地域の防災機能の向上に寄与する防災施設等の施設に係る部分を含み、深夜等において閉鎖することを特定行政庁が認めたものを含む。ただし、非常時以外において自動車が入り出る通路を除く。）で、公開空地に該当しないものであり、次の（１）又は（２）に該当するものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、公開空地の有効面積に算入できるものとする。

- （１） 中庭等その周囲の大部分を建築物に囲まれ、道路に接していない空地（以下「中庭等」という。）にあっては、建築物の居住者等のコミュニティ形成の場として活用される等適切な利用ができ、道路、公園（一体的に利用されるものに限る。）又は歩道状公開空地から見通せるもので、修景上良好に設計され、300 m<sup>2</sup>以上の規模を有するもの。
- （２） 屋上にあっては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12m以下かつ当該道路の幅員以下のものであって、緑化を図るなど修景上良好に設計されているもので、「1 公開空地の定義（２）二」に規定する規模以上のもの。

## 3 公開空地の種類と条件

公開空地及び公開空地に準ずる有効な空地（以下、「公開空地等」とする。）は、「1 公開空地の定義」及び「2 公開空地に準ずる有効な空地」の基準に加えて、次の各号に掲げる種類ごとに、その条件に適合させるものとする。

### （１）道路に沿って設ける歩道状公開空地

歩行者が日常自由に通行することができ、道路との段差が無く一体的に整備されるもので次の一から五のすべてに適合すること。

- 一 横断勾配が原則として1%以内であり、表面仕上げを粗面、又は滑りにくい材料とし、水はけの良いものとする。
- 二 敷地の端から端まで連続して設けるものとする。
- 三 空地の連続性を妨げる塀等の設置をしないこと。
- 四 既存歩道が有る場合は、既存歩道と一体的に通行することが可能となるよう整備すること。
- 五 通行可能な部分の幅（以下「有効幅員」という。）が2m以上であること。た

だし、既存歩道と合わせて4 m以上の有効幅員がある場合は、この限りではない。

六 隣地と接する部分には、原則として敷地との間に塀等を設置しないこと。

(2) 敷地を貫通して設ける歩道状公開空地

一つの道路から他の道路へ通り抜け式の近道として、歩行者が日常自由に通行することができ、道路と一体的に整備されるもので、前項一号から五号に適合するほか、次の各号に適合するもの。

- 一 鉄道駅、バス停、公園等の利便性を向上させるもの。
- 二 見通しが良く、衛生上及び防犯上配慮されたもの。

(3) 広場状公開空地等

一般の人が無理なく利用できる位置にあり、原則として道路と段差無く整備されるものとする。なお、住居系地域では、地表面が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時の間において、終日日影とならないこと。ただし、屋内に設けるものは除く。

#### 4 保育所の定義

保育所とは次に掲げる各号に適合するものをいう。

- 一 児童福祉法施行条例第190条を満した施設であること。
- 二 保育需要が満たされていない市町村に設置するものであること。

#### 5 公開空地等の有効面積の算定

(1) 公開空地等の有効面積(以下「有効公開空地面積」という。)は、次に掲げる区分に従い、当該公開空地又は公開空地の部分の面積に一から六までに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- 一 歩道状公開空地(幅が4mを超えるものにあつては、幅が4m以内の部分に限る。) 1.5
- 二 面積が500 m<sup>2</sup>以上で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(一に該当するものを除く。) 1.2
- 三 面積が300 m<sup>2</sup>以上500 m<sup>2</sup>未満で幅員6m以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分(一に該当するものを除く。) 1.1
- 四 一、二及び三以外の公開空地又は公開空地の部分 1.0
- 五 中庭等(公開空地に準ずる空地) 0.5
- 六 屋上(公開空地に準ずる空地) 0.3

(2) 次に掲げるものの有効公開空地面積は、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積に(1)に規定する係数を乗じて得たものに、次に掲げる区分に従い、一

から四までに掲げる係数を乗じて算定するものとする。

一 公開空地の道路からの見通しが、隣地又は計画建築物によって妨げられるもの（道路の自動車交通量が著しく多い場合等公開空地が道路に接しないことが当該公開空地の環境上好ましい場合で、動線上無理のない通り抜け歩路を設けたものを除く。） 0.5

二 公開空地の地盤（公開空地が建築物の屋上である場合には、その屋上面）の高さが、当該公開空地に接している道路の路面の高さと比べて1.5m以上高いもの又は3m以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが増えるもの及び駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡するもの等歩行者の利便に供するものを除く。）

0.6

三 ピロティ、アーケード、アトリウム等の建築物又は建築物の部分（以下「ピロティ等」という。）によって覆われている公開空地（はり下（はりがない場合には床版下。以下同じ。）10m以上のもの又は気候条件等のためピロティ等に覆われていることが公開空地の環境を向上させるものを除く。）

(イ) はり下5m以上 0.8

(ロ) はり下2.5m以上5m未満 0.6

四 公開空地等の位置、意匠、形態等や公開空地等に面する建築物又は建築物の部分の意匠、形態等が当該公開空地等の効用を増大させ、市街地環境の整備改善に特に寄与すると認められるもの 1.2

(3) 隣接する敷地において一体的に計画された公開空地等については、全体を一つの公開空地等とみなして、(1)及び(2)の規定を適用することができるものとする。この場合において、(1)及び(2)の規定中「当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とあるのは「当該敷地内の当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積」とする。

## 第2 容積率の割増し

### 1 容積率の割増し

法第59条の2第1項の許可（以下「許可」という。）に係る第52条第1項から第9項までの規定による容積率（以下「基準容積率」という。）の割増しにあたって、計画建築物の延べ面積は基準容積率に従い、次に掲げる式によって得られる面積以下とすること。

$$V = A \times v \times \{ 1 + (S / A - 0.1) \times K_i \times K_A \} +$$

A : 敷地面積( 公共空地がある場合はその面積を含むものとし、以下 2、3 ( 1 )  
及び 4 について同様とする。 )

S : 有効公開空地面積の合計

V : 割増し後の延べ面積

v : 基準容積率

K<sub>i</sub> , K<sub>A</sub> : 表 4、表 6 による割増係数

: 保育所の用途に供する部分の床面積の合計

表 4 割増係数 ( K<sub>i</sub> )

基準容積率 ( v )	割増係数 ( K <sub>i</sub> )
10/10未満	2 / 3
10/10以上90/10未満	$1 / 3 + ( 9 - v ) \times 1 / 8 \times 1 / 3$
90/10以上	1 / 3

この場合において、再開発方針等適合型総合設計及び環境配慮型総合設計にあつてはそれぞれ次に掲げる係数を表 4 による割増係数に乗じて得たものを K<sub>i</sub> とする。

表 5 K<sub>i</sub>の割増係数

再開発方針等適合型総合設計	1 . 2		
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

表 6 割増係数 ( K<sub>A</sub> )

用途地域	敷地面積 ( A )	割増係数 ( K <sub>A</sub> )
------	------------	-------------------------

第1種中高層住居専用地域	5,000m <sup>2</sup> 以上	2
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	5,000m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
第2種住居地域		
準住居地域		
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		1

A<sub>min</sub>：取扱方針第2章第3敷地規模の表に掲げる用途地域に応じた敷地面積の規模

## 2 割増し後の容積率の限度

「1 容積率の割増」に規定する容積率の割増しを行うにあたっては、総合設計の種類に応じて下表7に掲げるものを限度とする。

表7 割増後の容積率の限度

一般型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$ のうち いずれか小さいもの
再開発方針等適合型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 25/10)$ のうち いずれか小さいもの
環境配慮型総合設計	$A \times v \times 1.5$ と $A \times (v + 20/10)$ のうち いずれか小さいもの

## 3 容積率の割増しの要件

次の(1)から(3)までに掲げる基準にすべて適合するものとする。すべての基準に適合しない場合には、上記1から2までの規定にかかわらず、容積率の割増

を認めないものとする。

( 1 ) 有効公開空地率

有効公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（以下「有効公開空地率」という。）が、基準建ぺい率に従い、下表 8 に掲げる値に適合すること。

なお、有効公開空地面積の合計には、「第 1 の 2 公開空地に準ずる有効な空地」に規定する公開空地に準ずる有効な空地について、有効公開空地面積の合計の 1/2 を超える部分を算入しないものとする。

表 8 有効公開空地率の下限

基準建ぺい率 ( C )	有効公開空地率 ( S / A ) の下限
5.5/10未満	0.5
5.5/10以上	$0.2 + (1-C) \times 10/4.5 \times 0.3$

( 2 ) 日影規制

一 日影規制基準

近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域（法第 52 条第 1 項に掲げる数値（建築物の敷地が当該数値の異なる地域の 2 以上にわたる場合においては、当該地域の当該数値に、その敷地の当該地域にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいう。）が 10 分の 50 を超える場合は 10 分の 50 とみなす。）においては、第 1 種住居地域とみなして、法第 56 条の 2（日影による中高層の建築物の高さの制限）の規定を適用するものとする。

二 環境配慮型総合設計への追加基準

第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域又は準住居地域においては、法第 56 条の 2 の規定に係る日影時間について、下記日影時間と読み替えて同条の規定を適用し、当該規定に適合する計画としなければならない。

- ・敷地境界線からの水平距離が 10 メートル以内の範囲における日影時間
- 法別表第 4（に）欄に掲げる各時間から 1 時間引いたもの

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| ・敷地境界線からの水平距離<br>が10メートルを超える範囲<br>における日影時間 | 法別表第4(に)欄に掲げる<br>各時間から0.5時間引いたもの |
|--|----------------------------------|

### (3) 駐輪施設・駐車施設

- 一 建物利用者のための適切な量の駐輪施設(バイク置場を含む)を確保すること。
- 二 駐輪施設及び駐車施設は、利用者の利便性に配慮した位置とすること。
- 三 駐車施設の導入路(出入口を含む)の位置、形状及び数について、交通の安全に配慮した計画とすること。
- 四 計画建築物の用途に応じた適切な量の駐車施設の確保(周辺道路に渋滞や路上駐車などを発生させないための措置も含む)をすること。
- 五 管理用車両又は荷捌き用の駐車スペースの確保をすること。
- 六 ピーク時交通量が周辺交通に影響を与えることが予想される百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗、興業場、公会堂、集会場、スポーツ施設、体育館、劇場、観覧場、集会場、展示場、市場、遊技場、倉庫その他これらに類する用途の建築物の敷地に駐車施設を設ける場合は、敷地内に十分な入庫待ちの待機車路を設けた計画とすること。

## 4 その他

公開空地が計画建築物の敷地のうち計画道路又は予定道路に係る部分の全部又は一部にあり、かつ、「1 容積率の割増し」に掲げる式によって得られる割増し後の延べ面積(V)を計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた敷地面積で除した数値が、法第52条第1項に掲げる数値(建築物の敷地が当該数値の異なる地域の2以上にわたる場合においては、当該地域の当該数値に、その敷地の当該地域にある各部分の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計をいい、以下「指定容積率」という。)を超える場合においては、当該計画建築物の延べ面積は、「1 容積率の割増し」に掲げる式によって得られる面積以下であり、かつ、「1 容積率の割増し」の規定中「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の面積を除いた面積」と、「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「基準容積率」とあるのは「指定容積率」とそれぞれ読み替えて準用する「1 容積率の割増し」に掲げる式によって得られる面積以下とすること。この場合においては、「3 有効公開空地率」の規定中「有効公開空地面積」とあるのは「有効公開空地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」と、「敷地面積」とあるのは「敷地面積から計画道路又は予定道路に係る部分の有効公開空地面積を除いた面積」



とそれぞれ読み替えて当該規定を準用する。

## 第4章 高さ制限の緩和要件

### 第1 道路斜線制限及び隣地斜線制限関係

(1) 道路斜線制限(法第56条第1項第1号)又は隣地斜線制限(同項第2号)に係る許可を受けることができる建築物は、敷地の各辺において $S_i'$ が $S_i$ 以下であるものとする。この場合において、 $S_i'$ とは、 $O_i$ (各辺についてその中点から次に掲げる区分に従い、一又は二に掲げる距離だけ外側にある点をいう。)を通る鉛直線上の各点を視点とした立面投影面積とし、 $S_i$ とは、各辺において法第56条第1項第1号、第2号及び第2項の規定によって許容される最大の立面投影面積とする。

一 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地機

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

二 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域(以下、「非住宅系地域」という。)

道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離、その他の各辺については12mに高さが31mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離

(2) 高さが100mを超える建築物に対する(1)の規定の適用については、次の一、二及び三を加えたものをもって(1)の $S_i'$ とする。

一 建築物の高さ100m以下の部分の立面投影面積

二 建築物の高さ100mを超え150m以下の部分の立面投影面積に $1/2$ を乗じて得たもの

三 建築物の高さ150mを超える部分の立面投影面積に $1/3$ を乗じて得たもの

(3) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離に後退距離に相当する距離を加えたものが法第56条第1項別表第3(は)欄に掲げる距離を超える建築物の部分の立面投影面積は、道路に接する各辺の $S_i'$ に含めないものとする。

### 第2 北側斜線制限関係

北側斜線制限は原則として緩和しないものとする。ただし、搭状建築物等で隣地に対する日照条件を十分考慮したものについては、この限りではない。

### 第3 建築物の敷地が斜線制限等の高さの制限の異なる地域又は区域の内外にわたる場合の措置

1 敷地が法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定による建築物の高さの制限が異なる地域又は区域の内外にわたる建築物に対する第4章第1の規定の適用については、敷地の各辺の midpoint から次の一又は二に掲げる距離だけ外側にある点をもって第4章第1の(1)の $O_i$ とし、各辺において法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定によって許容される最大の立面投影面積をもって第4章第1の(1)及び(2)の $S_i$ とする。

一 道路に接する各辺について当該道路の幅員に後退距離に相当する距離を加えた距離

二 その他の各辺については下記の式による数値

$$(A_1 \times L_1 + A_2 \times L_2) / L$$

$A_1$  : 16mに高さが20mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

$A_2$  : 12mに高さが31mを超える部分を有する建築物にあっては、その部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えた距離の数値

$L_1$  : 各辺のうち第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域に存する部分の長さ

$L_2$  : 各辺のうち非住居系地域に存する部分の長さ

$L$  : 各辺の長さ ( $L = L_1 + L_2$ )

2 前項の判定方式のみでは斜線制限等の高さの制限の部分適用方式(建築物の各部分の高さが当該部分の存する地域又は区域の制限の適用を受ける方式をいう。)が十分に反映されないことになり、敷地周辺の環境にとって不相当である場合には、適切な措置を講ずるものとする。

例えば、法第56条第1項第1号、第2号又は第3号の規定に係る許可を受ける建築物が高さの制限の異なる区域の内外にわたる場合には、建築物の敷地を第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域に存する部分及び非住居系地域内に存する部分に区別し、それぞれの部分について前項を準用する。この場合において、「各辺」とあるのは、それぞれ「各辺のうち第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内に存する部分」又はそれぞれ「各辺のうち第1種中高層住居専用地域、

第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内に存する部分」と読み替え、また、Siとは、当該部分について法第56条第1項第1号、第2号及び第3号の規定によって許容される立面投影面積とする。

## 第5章 地域環境要件

### 第1 調査・報告

#### 1 交通量調査

前面道路のうち通常の経路として使用することが想定される道路は、当該前面道路の幅員以上の幅員を有する他の道路に接続するまでの区間及び敷地周辺の交差点等、要所において交通量調査を実施し、知事へ報告するとともに、当該敷地周辺の交通状況を勘案し、円滑な通行を妨げることのないよう敷地周辺の状況に配慮した計画とすること。ただし、当該敷地からの車両の出入りが少ない場合、又は一般交通量が少ない場合等についてはこの限りでない。

#### 2 風害調査

計画建築物及び計画建築物の敷地内にある工作物（以下、計画建築物等と略す。）により生じる風環境について、風洞実験等を用いて影響を調査し、知事へ報告するとともに、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、建築物の高さが60メートル以下の場合は、風洞実験等を用いた影響調査をコンピューターシミュレーション等の解析値による影響調査に代えることができる。

#### 3 電波障害調査

計画建築物等により、電波法第102条の2の規定に基づく電波伝搬障害区域内の建築であるか否か及び敷地周辺のテレビジョン等の受信設備における当該建築物又は当該工作物による遮蔽障害及び反射障害（以下「電波障害」という。）の影響について調査し、知事へ報告するとともに、必要に応じて共同受信設備を設置する等、周辺地域に著しいテレビジョン等の受信環境の変化を生じさせることのない計画とすること。

#### 4 その他の調査

知事が特に必要と認める場合は、1から3までの調査のほか知事が必要と認める事項については、当該調査も併せて事前に行い、知事に当該調査結果を報告すること。

### 第2 周辺住民への周知

実施細目に定める近隣説明範囲内の土地又は建築物の所有者、管理者及び居住者に対し、当該建築計画及び当該建築物が完成した後における敷地周辺地域の風環境の変

化等、敷地周辺地域の環境変化の状況について事前に十分説明を行うとともに、実施細目に定める事項について知事に報告すること。

### 第3 その他

#### 1 敷地の緑化

敷地面積の規模に関わらず、ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例施行規則第25条第1号及び第3号に定める緑化基準に適合する緑化をすること。

#### 2 外壁面の後退

建築物の各部分の壁面又はこれに代わる柱の外面から敷地境界線までの水平距離及び歩道状公開空地で通行可能な部分までの水平距離は、当該部分の建築物の高さ（敷地境界線又は歩道状公開空地の地表面からの高さをいう。）の平方根の1/2以上であること。ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は当該部分の建築物の高さが10メートル以下であるものについてはこの限りでない。

#### 3 法第56条第1項第1号の規定に基づく法別表第3（ろ）項の適用

許可対象となる計画建築物の各部分の高さに係る法第56条第1項第1号の規定に基づく法別表第3（ろ）項の適用については、（ろ）項に規定する容積率を当該計画建築物の容積率と読み替えて適用する。

## 第6章 公開空地等の標示及び維持管理等の取扱

### 第1 公開空地等の標示

- （1）建築主は、公開空地等及び保育所内の適切な場所、又は、建築物の見やすい箇所に当該公開空地等が、埼玉県総合設計制度取扱方針に基づいて設けられたものである旨、実施細目に定める標示板を設置するものとする。
- （2）建築主は、当該標示板に実施細目で定める事項を明示するものとする。
- （3）標識の材質は、ステンレス等の対候・耐久性に富み、堅固に固定されたものとする。なお、標識が破損、又は表示内容が見にくくなった場合は速やかに修復するものとする。

### 第2 維持・管理

建築主は、公開空地等を、一般に開放すること。また、公開空地等及び保育所の維持・管理を適切に行うものとし、次に掲げる各号に適合すること。

- （1）建築主は、公開空地等及び保育所の管理責任者を定め、埼玉県知事宛に報告するものとする。また、管理責任者が変更になった場合は速やかに報告するものとする。
- （2）建築主又は管理責任者は、実施細目に定める公開空地等の維持管理方法を埼玉

県知事宛に報告するものとする。

- (3) 建築主又は管理責任者は、公開空地等の維持管理方法を変更する場合は、事前に知事と協議するものとする。
- (4) 建築主又は管理責任者は、公開空地等を一時占用する場合は、事前に知事と協議するものとする。

## 第7章 その他

### 第1 建築物の敷地が区域、地域又は地区の内外にわたる場合の措置

建築物の敷地が当該取扱方針の規定（本取扱方針に別の定めのある場合並びに法第52条から第56条の2まで及び第58条に規定する場合を除く。）による建築物の敷地、建築物に関する禁止又は制限を受ける区域、地域、又は地区の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの基準の規定を適用する。

### 第2 高度地区が定められている場合の措置

高度地区の規定による絶対高さ制限に適合させること。ただし、高度地区の規定に許可による緩和等がある場合、当該市町と調整すること。

### 第3 地元市町との調整等経過報告

敷地が存する市町の上位計画等に整合している計画であることを地元市町と調整等した場合は、その経過を知事へ報告すること。

## 附 則

- 1 この方針は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。
- 2 この方針は、平成 26 年 3 月 26 日から施行する。
- 3 この方針は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。
- 4 この方針の施行の際、既に法第 59 条の 2 第 1 項の許可を受けようと特定行政庁である埼玉県に事前審査申出書を提出しているものであって、特定行政庁である埼玉県が当該取扱方針を適用しなくても特段支障がないと認める場合は、当該取扱方針の一部又は全ての規定を適用しないことができるものとする。