

さいたま市マンション建替型総合設計制度許可取扱基準



さいたま市

さいたま市マンション建替型総合設計制度許可取扱基準

第1章 総則

(目的)

第1条 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替法」という。）第105条に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計制度」という。）は、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（以下「要除却認定マンション」という。）の除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションの敷地内における日常一般に開放された空地（以下「公開空地」という。）の確保や地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地の安全性の向上や良好な市街地住宅の供給の促進等良好な建築物の誘導を図り、もって市街地環境の整備改善に資することを目的とするものである。

この基準は、同法第105条第1項の許可について適正な運用を図るため、必要な事項を定めるものである。

(運用方針)

第2条 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に基づく総合設計制度の取扱いに関しては、国から「総合設計に係る許可準則について」（昭和46年建設省住街発第48号。）及び「総合設計許可準則に関する技術基準について」（昭和61年建設省住街発第94号。以下「技術基準」という。）をもって技術的助言として通知されていた。

一方で、耐震性が不足しているマンション等の除却・建替え等を促進するため、マンション建替法の改正により、要除却認定マンションの建替えによる新たに建築するマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとされたことから、同法第105条の許可を「マンション建替型総合設計制度」と位置付け、「許可準則」が改正されるとともに、「技術基準」が改正され、平成26年（国住街第145号）に技術的助言として通知された。

本基準は、以上の技術的助言（その後の改正を含む。）の趣旨を踏まえ、必要な事項を定めるものであり、具体的な運用にあたっては、個別事例ごとに敷地周辺の都市施設及び

土地利用の状況、地域の特殊性等を勘案し、総合的判断に基づいて適正に運用するものとする。

(総合設計制度等の適用除外)

第3条 マンション建替型総合設計制度において、許可準則で定める「市街地住宅総合設計」、「再開発方針等適合型総合設計」、「都心居住型総合設計」及び「街区設計型総合設計」は、さいたま市における地域特性に鑑み適用しないものとする。

2 マンション建替型総合設計制度と併用して法に基づく他の許認可は行わないものとする。ただし、市長が特に支障がないと認める場合は、この限りでない。

(留意事項等)

第4条 次の各号に掲げる規定に適合するものであること。

(1) 住宅以外の用に供する部分（以下「非住宅部分」という。）の床面積の合計が、要除却認定マンションの非住宅部分の床面積の合計より増加しないこと。ただし、住宅の用に供する部分の床面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

(2) 非住宅部分の床面積の合計が、基準容積率の算定の基礎となる延べ面積を超えないこと。

2 要除却認定マンションの敷地（複数の棟からなるマンションの場合で、その敷地を一の敷地とする場合は、その一の敷地）に隣地を取り込んだ建替え（敷地の形態を整える等必要と認められるものを除く。）、要除却認定マンションの敷地を細分化した建替え、マンション建替法第2条第1項第1号に規定するマンション（以下「マンション」という。）に該当しない建築物をマンションに変更した上で行う建替え等に係る許可については認めない。

3 要除却認定マンションの除却・建替えを促進する観点から許可を行うため、要除却認定マンションが現に存する時点で許可の事前協議がなされているものであること。

4 マンション建替法第4条第1項により定める「マンションの建替え等の円滑化に関する基本的な方針」に留意すること。

(申請の事前協議)

第5条 本基準に基づき、マンション建替型総合設計制度の適用による許可を受けようとする

る者（以下「建築主」という。）は、当該許可の申請を行う前に、建築計画の概要図書等を市長に提出又は提示し、協議しなければならない。

- 2 マンション建替型総合設計制度を適用する建築計画は、上水、下水、道路、緑地、開発、交通、その他に係る関係部署と協議し成立したものでなければならない。

（許可申請手続き等）

第6条 許可申請に関する手続きの流れは別記1による。また、許可申請書に添付する図書は別記2による。

- 2 さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例（以下「紛争防止条例」という。）に該当する建築物については、紛争防止条例第12条第1項の規定による審査終了通知書の交付があった後でなければ、許可申請書を提出することはできない。ただし、同条第2項の規定による期限内に審査終了できない旨の通知書の交付を受けたもの又は紛争防止条例第11条第3項の規定による意見対応状況報告書が受理された日から起算して30日を経過した日以後のもので、その事由がやむを得ないと認められるものについては、許可申請書を提出することができる。
- 3 紛争防止条例第7条の規定による標識及び第9条の規定による事業計画の説明においては、当該建築計画がマンション建替型総合設計制度の適用を前提とする計画であることを明示するものとする。
- 4 紛争防止条例に規定する中高層建築物の事業者と近隣住民又は周辺住民との間において紛争が生じた場合には、当該事業者は、争点に対し真摯に対応するものとし、その結果について、市長に対して書面で報告しなければならない。

（建築審査会に対する同意に係る付議）

第7条 当該許可事案において、紛争防止条例に規定する紛争が生じていない場合又は紛争が生じているが、前条第3項の規定によりなされた結果報告に係る事実行為が誠実に行われ、それが客観的に限界と判断した場合、特定行政庁は、建築審査会に対し許可事案の同意の付議を行うことができるものとする。

- 2 当該許可事案を付議しようとする日から起算して10日以内に、又は許可申請書の提出の日から起算して30日以内に、建築審査会の会議が開催される場合においては、その建築審査会に対し許可事案の同意の付議を行うことはできない。

第2章 基本要件

(基本的条件)

第8条 マンション建替型総合設計制度を適用する建築計画は、次の各号に掲げる要件に適合したものであること。

- (1) 要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションであること。
- (2) 建築計画に避難が円滑に行えない等、著しい支障がないこと。
- (3) 近隣との関係について安全、衛生等の観点から、用途地域を踏まえた社会通念上の配慮がなされていること。
- (4) 敷地に都市計画施設が含まれていないこと。ただし、都市計画施設の種類及び整備状況等により、市長が特に支障がないと認める場合は、この限りでない。

(適用地域)

第9条 適用地域は、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、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域とする。

(許可を適用しない地域地区)

第10条 前条の規定による適用地域であっても、高度利用地区、風致地区、地区計画区域、土地区画整理事業区域（地区計画区域又は土地区画整理事業区域で、当該区域の施行者等との協議により、当該区域計画上支障がなく、マンション建替型総合設計制度の適用がふさわしいと判断されたものを除く。）内においては、マンション建替型総合設計制度を適用しない。

(敷地規模要件)

第11条 マンション建替法施行令（平成14年政令第367号。）第27条の規定による敷地面積の規模について、下表に掲げる規模以上であること。

用途地域	敷地面積の規模
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居地域、 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、 準工業地域又は工業地域	500 平方メートル
近隣商業地域又は商業地域	300 平方メートル

なお、同表に掲げる地域又は区域にわたる場合は、その敷地の過半の属する用途地域により適用する。

(建築物の構造と位置)

第 12 条 建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。ただし、駐輪場等の付属建築物で、主要構造部を不燃材で造り、屋根を不燃材で葺いたものは、この限りでない。

2 建築物の各部分の壁面又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの水平距離は、各部分の高さに従い当該各部分の高さの平方根の 1/2 以上、かつ、1/10 以上とすること。ただし、建築物に付属する自動車車庫（工作物を含む。）については高さの平方根の 1/2 以上とし、建築物に付属する物置や駐輪場等で軒の高さが 3 メートル以下のものについては、この限りでない。また、計画建築物の敷地が水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の 1/2 だけ外側にあるものとみなす。

3 建築物（建築物に付属する物置や駐輪場等で軒の高さが 3 メートル以下のものを除く。）の各部分の高さの平方根の 1/2 以内に第 14 条又は第 16 条の規定による空地を設ける場合については、落下物等に配慮した計画とすること。ただし、高さが 45 メートル以下の建築物でバルコニー又はベランダの先端から有効 60 センチメートル以上後退した位置に高さが 1.1 メートル以上の手すりを設けた場合（手すりの外側には物品を置けない構造とした場合に限る。）は、この限りでない。

4 敷地面積の規模が建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 136 条第 3 項の規定による下表に掲げる規模（従前の敷地面積の規模が同表に掲げる規模以上であったものを除く。）未満の敷地（以下「狭小敷地」という。）の場合においては、第 2 項の規定は、適用しない。

用途地域	敷地面積の規模
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、準住居地域、 準工業地域又は工業地域	2,000 平方メートル
近隣商業地域又は商業地域	1,000 平方メートル

(前面道路の幅員等)

第 13 条 計画建築物の敷地は、次の各号に掲げる道路に、その敷地の連続した一辺以上が敷地の周長の 1/7 以上、かつ、10 メートル以上有効に接しているものであること。

(1) 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、準住居地域又は準工業地域については、幅員（道路台帳に記載された幅員及び道路管理者により境界が確認された幅員をいう。以下本条において同じ。）

6 メートル以上のもの。

(2) 近隣商業地域、商業地域又は工業地域については、幅員 8 メートル以上のもの。

2 前項の規定の適用については、敷地周辺の道路の状況等を勘案し、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る場合に限り、道路（計画建築物の敷地が存する街区間において、幅員 4 メートル以上の形態が維持されているものに限る。）の幅員及び歩道状公開空地（次条第 2 項第 1 号ハに規定するものをいう。）の幅を合わせたものとする事ができる。

3 計画建築物の敷地に駐車場等の駐車設備を設ける場合の当該敷地からの車両の出入口については、第 1 項第 1 号に定める道路に当該車両の出入口の幅が 6 メートル以上接するのであること。ただし、駐車場等の駐車設備の規模及び敷地周辺の道路の状況等を勘案し、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合は、この限りでない。

第 3 章 延べ面積の割増し基準

(公開空地)

第 14 条 公開空地とは、次の各号に掲げる要件に適合した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込み、芝、池等及び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に係る土地を含む。）をいう。

- (1) 歩行者が日常自由に通行し又は利用できるもので、周辺の防犯に考慮し照明設備等を施したものであるもの（次項に規定する通り抜け通路状公開空地又は屋内に設けられるもの等でその地域の特性を考慮した場合等、夜間公開することが衛生上、防犯上好ましくないものとして市長が認めるものにあつては、深夜等において閉鎖することができる。）。
- (2) 特定の者が営利目的等のため、長期にわたり利用又は占有することができないものであるもの（地域コミュニティの形成等、周辺環境と一体となったまちの賑わいに資するもので、市長が認めるものにあつては、この限りでない。）。
- (3) ベンチ又は遊具等の空地の積極的な利用を促進するための施設が備えられているものであるもの（歩行空間を阻害する部分に設けるものを除く。）。
- (4) 動線上無理がなく、道路との高低差が6メートル以内で、スロープ等により進入可能なものであるもの（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場合は、この限りでない。）。
- (5) 空地部分への車両の進入や駐車対策がなされているものであるもの。

2 公開空地の種類及び基準は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 歩道状公開空地

イ 道路と一体として利用可能であること。

ロ 道路に沿って敷地全長(第15条ただし書により市長が設けることを要しないと認める範囲を有する場合又は第18条に規定する範囲により最小限必要な範囲で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るものであること。

ハ 敷地面積の規模が令第136条第3項の表(ろ)欄に掲げる規模以上の敷地(以下「一般敷地」という。)の場合においては、幅が4メートル以上で、かつ、通行可能な部分の有効最小幅が2.5メートル以上のもの(その形態上やむを得ないと認められる部分にあつては、通行可能な部分の有効最小幅が2.5メートル以上のもの)であること。

ニ 狭小敷地の場合においては、幅が3メートル以上で、かつ、通行可能な部分の有効最小幅が1.5メートル以上のもの(その形態上やむを得ないと認められる部分にあつては、通行可能な部分の有効最小幅が1.5メートル以上のもの)であること。

(2) 通り抜け通路状公開空地

- イ 敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡するものであること。
- ロ 見通しを妨げるものがなく、動線上の無理がないものであること。
- ハ 一般敷地の場合においては、幅が4メートル以上で、かつ、通行可能な部分の有効最小幅が2.5メートル以上のもの（その形態上やむを得ないと認められる部分にあつては、通行可能な部分の有効最小幅が2.5メートル以上のもの）であること。
- ニ 狭小敷地の場合においては、幅が3メートル以上で、かつ、通行可能な部分の有効最小幅が1.5メートル以上のもの（その形態上やむを得ないと認められる部分にあつては、通行可能な部分の有効最小幅が1.5メートル以上のもの）であること。

(3) 広場状公開空地

- イ 一の公開空地（種類の異なる公開空地が連続し、一体的な空間を形成している場合はそれらを一体とみなす。以下同じ。）の面積は、敷地面積の1/10以上（200平方メートルを超えるときは、200平方メートル以上。なお、近隣商業地域又は商業地域については100平方メートルを超えるときは、100平方メートル以上）、かつ、50平方メートル以上であること。
- ロ 一般敷地の場合における一の公開空地の幅は、4メートル以上であること。
- ハ 狭小敷地の場合における一の公開空地の幅は、3メートル以上であること。
- ニ 各公開空地は、全周の1/8以上が道路、歩道状公開空地又は通り抜け通路状公開空地に接しているものであること。

(歩道状公開空地の設置)

第15条 計画建築物の敷地が、歩道のない道路又は幅員2メートル以下の歩道を有する道路に接する場合は、当該道路に沿って歩道状公開空地を設けること。ただし、道路整備状況等を勘案し、市長が設けることを要しないと認める場合は、この限りでない。

(公開空地に準ずる有効な空地)

第16条 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空地及び空地の部分（空地又は空地の部分の環境の向上に寄与する植込み、芝、池等及び空地の利便の向上に寄与する小規模な施設に係る部分を含む。）で、次の各号に掲げるものについては、公開空地に準ずる有効な空地として、第20条に規定する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。）にあつては、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、修景上良好に設計され、適切な規模（少なくとも敷地面積の1/10以上（300平方メートルを超えるときは、300平方メートル以上）、かつ、100平方メートル以上であること。）を有すること。
- (2) 屋上にあつては、道路に面して設けられており、当該道路からの高さが、12メートル以下、かつ、当該道路の幅員以下のものであつて、緑化を図る等、修景上良好に設計されているものであること。また、その面積については、第14条第2項第3号イに規定する規模以上であること。
- (3) 建築物の管理者が管理する防災備蓄倉庫（建築物内部に設ける場合は公開空地に面するものに限る。）。
- (4) 第22条に該当する保育施設等に設ける屋外遊戯場であり、原則として、道路又は公開空地に面して設けることにより、当該道路又は公開空地からの行き来が容易に行える位置にあること。

（計画敷地の緑化）

第17条 計画建築物の敷地においては、さいたま市緑化指導基準第5条の規定による緑地面積の算定方法に基づき敷地面積の20パーセント以上の緑化を図ること。ただし、計画される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」という。）に設けられる緑地水平投影面積は、当該公開空地等面積の30パーセントを上限とすること。

2 公開空地等において、インターロッキング等により仕上げられた通行可能な部分に支障がない範囲で設けられる独立した高木等の緑地（良質な公開空地等の整備に寄与すると市長が認めるものに限る。）は、前項ただし書きの規定における緑地水平投影面積に含めることを要しない。

（公開空地等とみなさない範囲）

第18条 第14条から第16条の規定により設けられる公開空地等の部分であっても、次の各号に掲げる範囲は公開空地等とみなさないものとする。この場合においても、当該範囲について周囲の公開空地等の利便を損なうことのないよう整備しなければならない。

- (1) 建築物の外壁面より 50 センチメートル以内の範囲（第 14 条第 2 項第 2 号に掲げる通り抜け通路状公開空地で建物の内部に設けるものを除く。）
- (2) 都市計画施設（都市計画施設の種類及び整備状況等により、計画建築物の敷地に含まれることについて、市長が特に支障がないと認めるものをいう。以下同じ。）又は予定道路の範囲
- (3) 非常時以外において自動車及びオートバイ（原動機付自転車を含む。）が通行する車路の範囲

（公開空地等の有効面積の算定）

第 19 条 公開空地等の有効面積（以下「有効公開空地面積」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該公開空地等又は公開空地等の部分の面積にそれぞれ該当する係数を乗じて算定するものとする。

- (1) 歩道状公開空地（幅が 4 メートルを超えるものにあつては、幅が 4 メートル以内の部分に限る。）

イ 敷地内に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもので、歩道との段差がなく歩道（幅員が 2 メートルを超える場合には、幅員を 2 メートルとみなす。以下、本条において同じ。）と合わせた幅が 6 メートル以上で第 13 条第 1 項による道路に接する部分については、1.8 とする。

ロ 敷地内に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもので、歩道との段差がなく歩道と合わせた幅が 6 メートル以上の部分については、1.7 とする。（イに該当する部分を除く。）

ハ 敷地内に塀等の空地の連続性を妨げる計画のないもので、歩道との段差がなく歩道と合わせた幅が 5 メートル以上の部分又は幅 4 メートル以上で歩道のない道路に 50 メートル以上接する部分については 1.6 とする。（イ及びロに該当する部分を除く。）

ニ イからハに該当するもの以外のものについては、1.5 とする。

- (2) 通り抜け通路状公開空地（幅が 4 メートルを超えるものにあつては、幅が 4 メートル以内の部分に限る。第 1 号に該当する部分を除く。）

イ 経路や延長距離等、敷地内を通行することにより歩行者の利便に寄与するものについては、1.5 とする。

ロ イに該当するもの以外のものについては、1.2とする。

(3) 広場状公開空地（第1号及び第2号に該当する部分を除く。）

イ 一体利用できる面積が500平方メートル以上で第13条第1項による道路に接する公開空地又は公開空地の部分については、1.3とする。ただし、公開空地又は公開空地の部分に公衆便所や防災機能を有する施設等の公益施設を設けたものについては、上記の係数に0.2を加えることができる。以下、ロ及びハにおいて同様とする。

ロ 一体利用できる面積が500平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分については、1.2とする。（イに該当する部分を除く。）

ハ 一体利用できる面積が300平方メートル以上で幅員6メートル以上の道路に接する公開空地又は公開空地の部分については、1.1とする。（イ及びロに該当する部分を除く。）

(4) 第1号から第3号に該当するもの以外の公開空地又は公開空地の部分については、1.0とする。ただし、道路や歩道状公開空地、通り抜け通路状公開空地と接する部分の長さ以上奥まった部分等、公開空地としての有効性が低いもの（歩行者の利用を誘導する等の措置により、有効な公開空地等と市長が認めるものを除く。）にあつては、0.8とする。

(5) 中庭等（公開空地に準ずる有効な空地）の部分については、0.5とする。

(6) 屋上（公開空地に準ずる有効な空地）の部分については、0.3とする。

(7) 防災備蓄倉庫（公開空地に準ずる有効な空地）の部分については、1.0とする。

(8) 屋外遊戯場（公開空地に準ずる有効な空地）の部分については、1.0とする。ただし、屋上部分に設けるものにあつては、0.3とする。

2 次の各号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前項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、各号に掲げる係数を乗じて算出するものとする。

(1) 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。）については、0.5とする。

(2) 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、当該公開空地に接する道路の路面の高さと比べて1.5メートル以上高いもの又は3メートル以上低いもの（地形上、道路から連続して高さが増加す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。）については、0.6とする。

(3) 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。）10メートル以上のもの又は第12条第3項の規定による落下物の配慮のみを目的として計画された防護庇等や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5メートル以上の部分については、0.8とする。

ロ はり下2.5メートル以上5メートル未満の部分については、0.6とする。

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、隣接する敷地、建物等の関係権利者の同意が得られたものについては、全体を一の公開空地等とみなして、第1項及び第2項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、第1項及び第2項の規定中「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。

(容積の割増し)

第20条 許可による容積率割増しの算定及び限度等は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 計画建築物の敷地の法第52条第1項から第7項まで及び第9項の規定による容積率（以下「基準容積率」という。）に従い、次に掲げる方式によって得られる面積以下とすること。

$$V=A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times K_i \times 1.5 \times K_A\}$$

A： 敷地面積

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_i、K_A： 下表による割増係数

基準容積率 (v)	割増係数 (Ki)
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

用途地域	敷地面積 (A)	割増係数 (KA)
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	5,000 m ² 以上	2
第一種住居地域、 第二種住居地域、準住居地域、 近隣商業地域、商業地域、 準工業地域	5,000 m ² 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A_{min} : 第 11 条の規定により用途地域等の区分に応じて定められた敷地面積の最小規模

- (2) 前号に規定する容積率の割増しを行うに当たっては、基準容積率に 1.5 を乗じたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積と当該容積率に 20/10 を加えたものに敷地面積を乗じて得られる延べ面積のいずれか小さいものを限度とする。
- (3) 敷地面積の規模が 1,000 平方メートル以上の敷地の場合における計画建築物の延べ面積は、第 1 号及び第 2 号の規定により得られた割増し後の延べ面積に対して 1 パーセント、かつ、100 平方メートル以上の残余面積を有するものであること。
- (4) 敷地面積の規模が 1,000 平方メートル未満（従前の敷地面積の規模が 1,000 平方メートル以上であったものを除く。）の敷地の場合における計画建築物の延べ面積は、第 1 号及び第 2 号の規定により得られた割増し後の延べ面積に対して 30 平方メートル以上の残余面積を有するものであること。

(割増し後の延べ面積算定上の有効公開空地面積の合計に加えることができるもの)

第 21 条 建築物の屋上又は壁面に緑化するもので、次の各号に掲げる要件に適合するもの（公開空地等以外の部分に限る。）については、前条第 1 号に規定する有効公開空地面積の合計に加算することができる。

- (1) 恒常的に樹木や多年草等を有効に生育するために必要な規模や構造の植栽基盤を設けるもの。
- (2) 緑地の維持管理に必要な出入口や通路等を設け、適切な灌水施設を設けるもの。
- (3) 風等による樹木の転倒や土壌の飛散を防止するもの。
- (4) 建築物の躯体に配慮した樹種を選定するもの。
- (5) 植栽基盤は他の部分と区画され、容易に移動することができないもの。
- (6) 植栽基盤の面積の70パーセント以上に樹木や地被植物が植栽されたもの。

2 緑化面積は、次の各号に掲げる範囲によるものとする。

- (1) 屋上緑化部分は、区画された植栽基盤の面積
- (2) 壁面緑化部分は、以下によるものとする。

イ 植栽基盤が一体となった緑化資材は、緑化資材の設置面積

ロ ワイヤー等により植栽の登はん又は下垂を補助する緑化資材（以下、「補助緑化資材」という。）を用いた植栽基盤は、補助緑化資材の設置面積

ハ 補助緑化資材を用いない植栽基盤は、植栽基盤の延長に1メートルを乗じて得られた面積

3 有効公開空地面積に加算する場合の前項の規定による緑化の有効面積は、次の各号に掲げる係数を乗じて算定するものとする。

- (1) 屋上部分については、0.3とする。
- (2) 壁面部分については、0.5とする。

(特定施設の整備に関する特例)

第22条 次の各号に掲げる要件に適合する保育施設等（以下「特定施設という。）について、下表に掲げる容積率を限度として、施設の整備等に必要な部分の床面積を第20条第1号の規定により得られた割増し後の延べ面積に加えることができる。なお、容積率の割増しの最高限度は、第20条第2号の規定によるものとする。

敷地と前面道路との関係	割増し容積率の限度
第13条の規定により有効に接する前面道路の幅員が8メートル以上	5/10と第20条第1号の規定により得られた公開空地等による割増し分の容積率に1/2を乗じたもののうち小さいもの

第 13 条の規定により有効に接する 前面道路の幅員が 12 メートル以上	第 20 条第 1 号の規定により得られた公開空地等による割増し分の容積率に 1/2 を乗じたもの
--	---

(1) 次の各号に掲げるいずれかの要件に適合した施設であること。

- ① 認可保育所（児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 39 条第 1 項に規定する施設であって、同法第 35 条第 4 項の認可を受けている施設）
- ② 幼保連携型認定こども園（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 7 項に規定する施設）
- ③ 小規模保育事業所（児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 3 第 10 項に規定する事業に使用する施設）
- ④ ナーサリールーム（さいたま市ナーサリールーム事業実施要綱（平成 15 年さいたま市保健福祉局長決裁）第 2 条第 1 号に規定する施設）
- ⑤ 企業主導型保育施設（子ども・子育て支援法（平成 24 年法律第 65 号）第 59 条の 2 第 1 項の規定による助成及び援助を受けている者の設置する施設）
- ⑥ 放課後児童クラブ（児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 3 第 2 項に規定する放課後児童健全育成事業に使用する施設）
- ⑦ その他子育てに使用することができる施設（送迎保育ステーション等）

(2) 駅周辺で保育施設等が不足し、又は不足するおそれがあることから、保育施設等の確保が必要であると市長が認めるもの。

(3) 施設の管理運営が、将来にわたり適切に行われると市長が認めるもの。

(容積の割増しを受ける建築物に対する制限)

第 23 条 計画建築物が第 20 条の規定により容積の割増しを受ける場合における、法第 56 条第 1 項第 1 号の規定による別表第 3（は）欄を適用する際の同表（ろ）欄の区分については、「第 52 条第 1 項、第 2 項、第 7 項及び第 9 項の規定による容積率の限度」を「計画建築物の容積率」と読み替えて適用するものとする。

2 狭小敷地の場合においては、前項の規定は、適用しない。

(標示板の設置)

第 24 条 マンション建替型総合設計制度の適用を受けた建築物については、標示板を次の各

号の規定により設置しなければならない。

(1) 公開空地等標示板

公開空地等が法に基づいて設けられたものである旨及び深夜等の閉鎖が認められた公開空地についてはその公開時間について、様式2により公開空地の適当な場所に2箇所以上設置するものとする。

(2) 特定施設標示板

第22条の規定による容積率の割増しを受けた特定施設である旨を様式3により当該施設の玄関ホール等及びその敷地内の適当な場所に、各1箇所以上設置するものとする。

(3) 標示板の構造

標示板の構造は次の各号に掲げるものとする。

ア 標示板の材質は、耐候性、耐久性に優れ、容易に破損しないものであること。

イ 文字及び図面は、消失しにくい仕様とすること。

ウ 堅固に固定されたものであること。

エ 大きさは、縦30センチメートル以上、横50センチメートル以上であること。

(公開空地等及び特定施設の維持管理)

第25条 建築主又はマンション建替型総合設計制度を適用した建築物及びその敷地に係る権利者（以下この条において「建築主等」という。）は、公開空地等について公開性が担保されるよう適性に維持管理するものとする。

2 建築主等は、竣工後速やかに公開空地等及び特定施設の管理責任者を選任し、様式4により市長へ報告するものとする。また、当該報告後において管理責任者に変更が生じた場合も、様式4により市長へ報告するものとする。

3 建築主等は、マンション建替型総合設計制度を適用した建築物及びその敷地を譲渡する場合において、譲渡を受けるものに対し、公開空地等及び特定施設の主旨を説明するとともに公開空地等の維持管理に関する責務を継承するものとする。

4 建築主等は、やむを得ない理由により公開空地等の変更を行おうとする場合には、新たに許可を取得するものとする。ただし、変更の内容が従前の許可の範囲を超えていないと市長が認める場合は、この限りでない。

5 建築主等は、地域コミュニティの形成等、周辺環境と一体となったまちの賑わいに資す

るものと市長が認めるもの又は建築物若しくは公開空地等の維持管理のための修繕工事及びそれに伴う仮設工事等により公開空地等を一時使用しようとする場合には、様式5により事前にその内容を市長へ報告するものとする。

6 建築物が第22条の規定により容積率の割増しを受けた場合には、同項で規定される特定施設の用途を変更してはならない。ただし、次の各号のいずれかの要件に適合する用途の変更で、様式6による特定施設変更承認申請書を提出し、市長が認める場合はこの限りでない。

- (1) 変更後の用途が基準第22条第1項各号に規定する特定施設に該当するもの。
- (2) 敷地周辺の市街地環境の変化、地域ニーズや行政ニーズの変化等によりその変更内容及び規模等が望ましいと認められるもの。

第4章 環境条件等

(ビル風対策)

第26条 計画建築物の高さが31メートルを超える場合は、風洞実験又はコンピューターシミュレーション等により風環境影響調査を行うこと。また、調査結果に応じて建物の配置や植栽等の設置による改善計画を行うこと。なお、敷地周辺が住宅地の場合は、住宅地としての風環境を確保した計画とすること。

(日影対策)

第27条 建築物の高さが10メートルを超える場合は、次の各号に掲げる要件に適合したものであること。ただし、日影となる部分が道路内又は居住の用に供する建築物が存在しない等、周辺市街地に及ぼす影響が軽微であると市長が認める場合は、この限りでない。

- (1) 法第56条の2の規定が適用される地域については、平均地盤面において同条の規定に適合する計画とするものとする。
- (2) 第1号以外の区域については、法第56条の2の規定に準じて日影規制を適用した際、平均地盤面において敷地境界線を超える範囲に8時間以上日影となる部分を生じさせることのない計画とするものとする。

2 前項第2号の適用の際に準じる法第56条の2の規定のうち、第3項の規定は適用しないものとする。ただし、計画建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するもの

に接する場合においては、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線を敷地境界線とみなす。

3 第1項の規定は、建築物に該当しない機械式自動車車庫で、その高さが常に平均地盤面上に保持されているものを含むものとする。

4 狭小敷地の場合における第1項の規定の適用については、同項第1号及び第2号中「平均地盤面」とあるのは「平均地盤面からの高さ4メートルの水平面」と読み替えるものとする。

(バリアフリー)

第28条 さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例第13条に規定する整備基準に適合した計画とするものとする。

(環境配慮)

第29条 さいたま市生活環境の保全に関する条例第16条第1項に規定する特定建築物に該当する建築物は、同条例第14条の規定による建築物環境配慮計画作成マニュアル「CASBEEさいたま」の評価がA以上の計画とするものとする。

(路上駐停車対策)

第30条 計画建築物の敷地周辺の路上駐停車の防止に考慮し、計画建築物の敷地内には宅配等業務用車両及び来客車両の専用駐車スペースを設けるものとする。ただし、敷地面積の規模が1,000平方メートル未満（従前の敷地面積の規模が1,000平方メートル以上であったものを除く。）の敷地の場合又は車両通行に十分な幅員を有する車路内に停車帯を設ける等の代替措置が確保できる場合は、この限りでない。

第5章 その他

(敷地内に都市計画施設等がある場合)

第31条 計画建築物の敷地内に、都市計画施設又は予定道路が含まれる場合は、当該都市計画施設又は予定道路の部分を除いた敷地においても、本基準の要件を満たし、かつ、現行の法に適合する計画とするものとする。

(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32条 建築物の敷地が本基準の規定(法第52条、第56条及び第56条の2の規定を除く。)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(地区計画区域及び土地区画整理事業区域を除く。)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。

附 則 (平成29年3月30日付 建建建行第2308号)

- 1 この基準は、平成29年4月1日から運用する。

附 則

- 1 この基準は、平成31年4月1日から運用する。

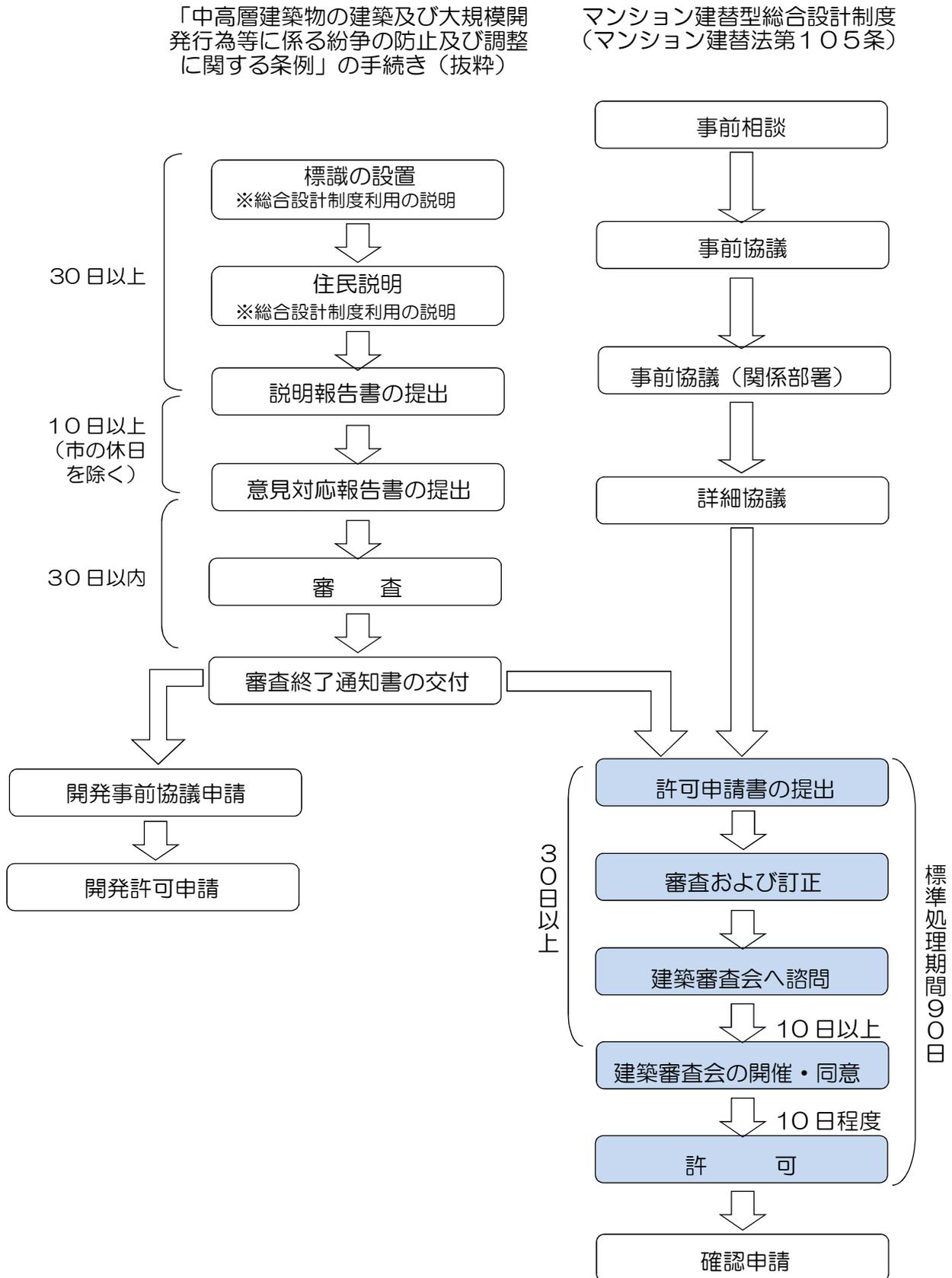
附 則

- 1 この基準は、令和3年1月8日から運用する。

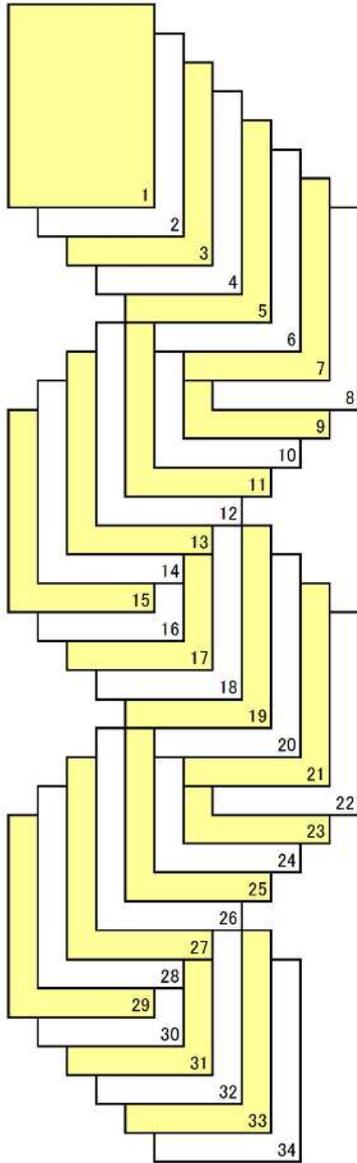
附 則

- 1 この基準は、令和5年4月1日から運用する。

許可申請手続きの流れ



マンション建替法第105条 許可申請添付図書一覧



1. 許可申請書 (第1面～第3面)
2. 総合設計許可計画書 (様式1)
3. 委任状 (手続きに関して代理人に委任する場合の範囲を明確に表示)
4. 都市計画図 (カラー版、凡例を表示、計画地を赤で表記)
5. 付近見取図 (位置、方位、道路及び目標となる地物を表示)
6. 周辺状況写真 (必要枚数)
 - ・ 幹線道路から当該区域まで
 - ・ 区域周辺道路状況
 - ・ 隣接地等周辺建築物
7. 周辺状況写真撮影位置図 (配置図を利用し撮影方向を表示)
8. 近隣土地利用図 (当該区域より100mの範囲)
 - ・ (例) 住宅：黄色、学校等：青色、病院等：赤色、公園等：緑色、店舗：茶色、工場：黒色、駐車場：灰色等
9. 総合設計制度適用趣意書
10. 総合設計チェックリスト
11. イメージパース
12. 公開空地配置図
13. 公開空地断面図
14. 公開空地算定図
15. 緑化計画図
16. 緑化算定図
17. 敷地求積図
18. 配置図
19. 建物求積図
20. 各階平面図
21. 立面図 (4面以上)
22. 断面図 (2面以上)
23. 落下物対策図 (基準第12条3項)
24. 日影対策図 (時刻、等時間日影図、終日日影図) 【基準第26条第1項】
25. 日影図 (時刻、等時間日影図) 【法第56条の2適用建築物のみ】
26. 電波障害関係図
27. 風害関係図
28. 交通関係図
29. さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例対応資料
30. さいたま市生活環境の保全に関する条例対応資料
31. 紛争防止条例による説明報告書及び意見対応状況報告書
32. 紛争防止条例による審査終了通知書
33. 紛争の争点内容と対応報告
34. その他市長が必要と認める図書又は書面

※申請書は、正、副の2部を提出すること。

総合設計許可計画書

(第一面)

【1. 申請者】

【イ. 氏名のフリガナ】

【ロ. 氏名】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 住所】

【ホ. 電話番号】

【2. 設計者】

【イ. 資格】 () 建築士 () 登録第 号

【ロ. 氏名】

【ハ. 建築士事務所名】 () 建築士事務所 () 知事登録第 号

【ニ. 郵便番号】

【ホ. 所在地】

【へ. 電話番号】

【3. 公開空地等管理責任者】

【イ. 氏名のフリガナ】

【ロ. 氏名】

【ハ. 郵便番号】

【ニ. 住所】

【ホ. 電話番号】

【4. 許可年月日・番号】

【イ. 許可年月日】

【ロ. 許可番号】

【5. 建物名称】

【6. 主要用途】

【7. 敷地の位置】

【イ. 地名地番】

【ロ. 住居表示】

【ハ. 用途地域等】

【ニ. 防火地域】 防火地域 準防火地域 指定なし

【ホ. 敷地面積】

【ヘ. 法定建蔽率】

【ト. 法定容積率】

【チ. その他の区域、地域、地区、街区】

【8. 公開空地の面積】

(歩道状公開空地) (広場状公開空地) (通り抜け通路状公開空地) (合計)

() () () ()

【9. 建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 () () ()

【ロ. 建蔽率の算定の基礎となる建築面積】

() () ()

【ハ. 建蔽率】

【10. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 () () ()

【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】

() () ()

【ハ. エレベーターの昇降路の部分】

() () ()

【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】

() () ()

【ホ. 認定機械室等の部分】 () () ()

【ヘ. 自動車車庫等の部分】 () () ()

【ト. 備蓄倉庫の部分】 () () ()

【チ. 蓄電池の設置部分】 () () ()

【リ. 自家発電設備の設置部分】

() () ()

【ヌ. 貯水槽の設置部分】 () () ()

【ル. 宅配ボックスの設置部分】

() () ()

【ヲ. その他の不算入部分】 () () ()

【ワ. 住宅の部分】 () () ()

【カ. 老人ホーム等の部分】 () () ()

【ヨ. 延べ面積】 () () ()

【タ. 容積率】

(第三面)

付近見取図

配置図

※ 公開空地配置図、公開空地算定図、総合設計チェックリストを添付すること。

様式 2

公開空地等標示板

この公開空地等は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく総合設計制度により設けられた公開空地等で、歩行者等が日常自由に通行又は利用できるものです。

公開空地等位置図

(方位、現在地、公開空地等の種別及び配置等、深夜等において公開空地の閉鎖が認められた場合はその閉鎖時間を明記すること。)

設置年月日 年 月 日
管理責任者
氏 名
住 所
電 話 番 号

50cm 以上

30cm 以上

様式 3

総合設計制度による特定施設標示板

この建築物内の（特定施設）はマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく総合設計制度により設置されたもので、他の用途には変更できません。

特定施設の内容及び位置

設置年月日 年 月 日
管理責任者
氏 名
住 所
電 話 番 号

50cm 以上

30cm 以上

様式 4

管理責任者選任（変更）報告書

<p>さいたま市マンション建替型総合設計制度許可取扱基準に基づいて設置した公開空地等・特定施設を適正に維持管理するため、次のとおり（公開空地等・特定施設）の管理責任者を（選任・変更）したので報告します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>（あて先）さいたま市長</p> <p style="text-align: right;">建築主等 住 所 氏 名 電話番号</p>		
建築物概要	名称	
	所在地	さいたま市 区
許可年月日・許可番号		年 月 日 建建建行許第 号
公開空地等 管理責任者	住所	
	氏名	
	電話番号	
特定施設 管理責任者	住所	
	氏名	
	電話番号	
誓約事項 （右記の該当欄 に○を記入）		公開空地等を一般に開放し、適正に維持管理します。
		特定施設を適正に維持管理します。
当該公開空地を含む敷地及び建築物の全部、又は一部を他に譲渡あるいは貸与する場合も上記の誓約事項を継承します。		
受 付 欄	備 考	

公開空地等一時使用報告書

<p>さいたま市マンション建替型総合設計制度許可取扱基準に基づいて設置した公開空地等について、次のとおり一時使用したいので、関係図書を添えて報告します。また、使用期間は最短になるよう努め、使用期間終了後は速やかに現状に復旧します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(あて先) さいたま市長</p> <p style="text-align: center;">建築主等 住 所 氏 名 電話番号</p>		
建築物概要	名称	
	所在地	さいたま市 区
許可年月日・許可番号		年 月 日 建建建行許第 号
使用者	氏名	
	所在地	
	電話番号	
使用理由及び内容		
使用計画図	別添参照	
使用期間	年 月 日 ~ 年 月 日	
工程表	別添参照	
使用面積		
受 付 欄	備 考	

様式6

特定施設変更承認申請書

<p>さいたま市マンション建替型総合設計制度許可取扱基準に基づいて設置した特定施設について、次のとおり変更したいので、関係図書を添えて申請します。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(あて先) さいたま市長</p> <p style="text-align: center;">建築主等 住 所 氏 名 電話番号</p>		
建築物概要	名称	
	所在地	さいたま市 区
許可年月日・許可番号		年 月 日 建建建行許第 号
特定施設管理責任者	住所	
	氏名	
	電話番号	
変更箇所		別紙参照
変更理由		
受 付 欄	備 考	承 認
		年 月 日

※注意事項

1. 特定施設変更申請をする際は、市担当者と事前協議が必要になります。
2. 変更内容が分かる平面図、断面図等を添付してください。
3. 特定施設変更申請書は正副2部提出し、副本は大切に保管してください。

さいたま市建設局建築部建築行政課

TEL 048-829-1533

FAX 048-829-1982

E-mail : kenchiku-gyosei@city.saitama.lg.jp