

大宮南銀座地区(第1工区)地区計画区域内における 建築基準法第 68 条の5の5の規定に基づく緩和認定の運用基準

さいたま都市計画地区計画大宮南銀座地区地区計画（都市計画決定 令和2年4月30日さいたま市告示第732号、以下「地区計画（第1工区）」という。）の区域内における建築基準法（以下「法」という。）第68条の5の5第1項及び第2項の規定に基づく認定に係る運用基準を以下のとおり定める。

第1 認定対象建築物

地区計画（第1工区）の区域内にある南銀座通り（以下「地区施設（道路）」という。）に接道する敷地内における地区計画（第1工区）の内容に適合する建築物で、法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第2項（斜線制限の適用除外）の認定を受けようとするものを対象とする。

第2 認定基準

法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）の認定に際しては、以下の基準（1）及び（2）を満たすこと。また、第2項（斜線制限の適用除外）の認定に際しては、以下の基準を全て満たすこと。

（1）建築物の防火性能

地区計画（第1工区）の区域は準防火地域であり、商業系用途を中心に高度利用が図られる地域であるため、耐火建築物等または準耐火建築物等とする。また、地区施設（道路）の歩行者空間の安全性に配慮するため、地区計画条例第7条（別表第2の69エ（1）及び（2））の規定による壁面後退により建築物の一部がキャンティレバー形状となる場合、キャンティレバー部分の天井仕上げを不燃材料と同等以上とする。

（2）建蔽率算定上の敷地面積

地区施設（道路）の街路整備に伴う敷地面積の減少により既存不適格となることを避けるため、この運用基準における建築物の建蔽率の算定において、「敷地面積」を「敷地面積から地区施設（道路）を除いた面積」と読み替えて、法第53条の規定を準用するものとする。

（3）斜線制限の緩和範囲

斜線制限の緩和は、地区施設（道路）に接道する敷地にのみ適用する。

ア 道路斜線制限

① 道路斜線制限の適用除外範囲について

地区施設（道路）の街路整備と併せて、この通りに面した街並みの形成を図ることから、地区施設（道路）は壁面後退区域を含む10mの幅員と考え、当該道路境界線から水平距離20m以内の区域は、道路斜線制限を適用しない。ただし、片倉新道に面し将来的な壁面後退区域の設定が計画されている場合には、この計画内容に適合すること。

② 線路沿い通りからの道路斜線制限

地区施設（道路）と線路沿い通りの双方に接道する敷地における、線路沿い通りからの道路斜線制限については、法施行令第132条第1項の規定を準用し、道路斜線制限を緩和する。この場合、①の区域以外で、線路沿い通りの道路中心線からの水平距離が10mをこえる区域については、線路沿い道路の幅員が10mを有するものとみなして道路斜線制限 $\angle 1.5$ を適用する。

③ 法第42条第2項道路（以下「2項道路」という。）Aからの道路斜線制限

地区施設（道路）と2項道路Aの双方に接道する敷地における、2項道路Aからの道路斜線制限については、法施行令第132条第1項の規定を準用し、道路斜線制限を緩和する。この場合、①の区域以外で、2項道路Aの道路中心線からの水平距離が10mをこえる区域については、2項道路Aの幅員が10mを有するものとみなして道路斜線制限 $\angle 1.5$ を適用する。

④ 2項道路B、CまたはDからの道路斜線制限

地区施設（道路）と2項道路B、CまたはDの双方に接道する角敷地における、当該2項道路からの道路斜線制限については、法施行令第132条第1項の規定を準用し、道路斜線制限を緩和する。この場合、①の区域以外で、2項道路B、CまたはDの道路中心線からの水平距離が10mをこえる区域については、2項道路B、CまたはDの幅員が10mを有するものとみなして道路斜線制限 $\angle 1.5$ を適用する。

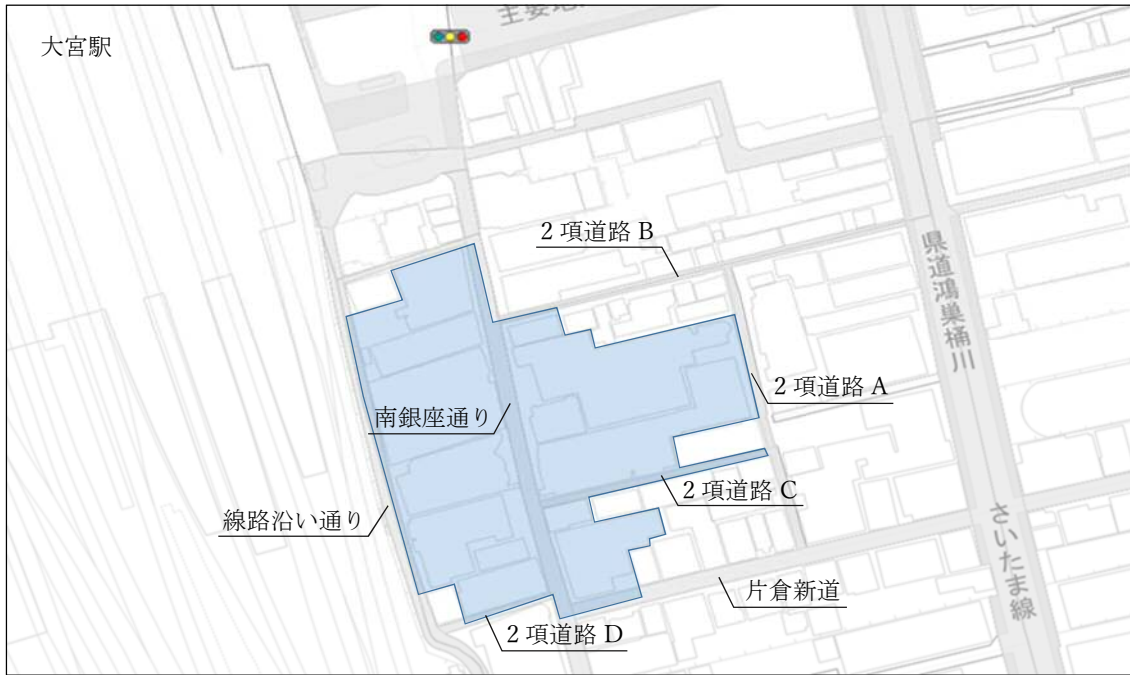
イ **隣地斜線制限**

街並みの形成に向けた合理的な建物形状の確保を図るとともに、地区計画（第1工区）の区域外に対する周辺環境への影響を考慮するため

- ① 隣地境界線が地区計画（第1工区）の区域内の敷地に面する部分は、隣地斜線制限を適用しない。
- ② 隣地境界線が地区計画（第1工区）の区域外の敷地に面する部分は、通常の隣地斜線制限 $31m + \angle 2.5$ を適用する。

附則

この運用基準は、令和2年11月1日から施行する。



地区計画（第1工区）区域図

添付書類一覧

認定手数料 27,000 円/1 件

1. 認定申請書（第 48 号様式） 1 - 3 面
※さいたま市ホームページ（建築行政課ダウンロードファイル一覧）に掲載
2. 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）
3. 申請地記載の都市計画図（写）（カラー版、凡例を表示。計画地を赤で表示）
4. 案内図（位置、方位、道路及び目標となる地物を表記）
5. 周辺状況写真及び撮影位置図
6. 敷地求積図
7. 配置図（敷地及び道路レベルを表示。延焼ライン表示。道路種別・番号表示。）
※外構図により、道路・隣地との段差の有無を表示。
8. 建物求積図（建築面積・延べ面積）
9. 各階平面図（延焼ラインを記入。耐火及び防火措置を記入。）
10. 立面図（東西南北各面、平均地盤面、斜線制限、壁面後退区域を記入。）
11. 断面図（二面以上、平均地盤面算定式、各部分の高さ、壁面後退区域を記入。）
※看板等の工作物設置予定がある場合は表示。
12. 日影図（時刻日影図、等時間日影図）
13. 適合通知書（地区計画）
14. 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。