

# 埼玉県マンション建替型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

## 第1章 総則

### 第1 目的

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条第1項に基づく総合設計制度（以下「マンション建替型総合設計」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。）の建替えにより新たに建築されるマンションについて、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さ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、要除却認定マンションの除却・建替えを促進するとともに、公開空地の確保や、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。

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、マンション建替型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 許可対象

要除却認定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。

### 第3 総合設計制度の適用

埼玉県における地域特性に鑑み、下記のマンション建替型総合設計を適用する。

- (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2章 基本要件

### 第1 許可方針

次に掲げる許可方針に適合すること。

- (1) 以下のイ及びロに適合するものであること。ただし、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める場合、地域の特性によりやむを得ないと認める場合等にあつては、この限りでない。

イ 住宅以外の部分（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、住宅等の部分の床

面積の合計が増加する場合は、この限りでない。

- 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に比べて著しく大きい隣地を取り込んだ建替え、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、特定行政庁が要除却認定マンションの除却・建替えのために必要と認める範囲で行うものであること。
- (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、原則として、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。

## 第2 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

地域又は区域	敷地面積の規模(単位 m <sup>2</sup> )
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、田園住居地域又は用途地域の指定のない区域	1,000
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、工業地域又は工業専用地域	500
近隣商業地域又は商業地域	300

## 第3 前面道路の幅員など

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(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、幅員を、道路及び歩道状公開空地(第3章第1 1項(2)一に規定するものをいう。)の幅員を合わせたものとする)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(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)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

地域又は区域	道路幅員(単位 m)
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、 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、田園住居地域、 準工業地域又は用途地域の指定のない区域	6
近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域	8

#### 第4 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5 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 A	6.8以上 かつ 重点項目それぞれの得点が3.4以上
(2)	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す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) 空地のまとめり

###### 一 幅員

最小幅が3m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1.5m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、敷地面積の10分の1以上かつ50㎡以上であること。ただし、用途地域に応じて、次に掲げる区分に従い から に掲げる数値を超えるときは、当該数値以上であること。

第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域 300㎡

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、工業地域又は工業専用地域 200㎡

近隣商業地域又は商業地域 100㎡

用途地域の指定のない地域 200㎡

(3) 道路からの見通し

全周の8分の1以上が道路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道路を設けたもので、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、緑化をするよう努めること。

(6) 歩道状公開空地

歩道状公開空地は、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。

一 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イからホのすべてに適合すること。

イ 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。

ロ 敷地の端から端まで連続して設けるものとする。

ハ 空地の連続性を妨げる塀等の設置をしないこと。

ニ 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。

ホ 通行可能な部分の幅(以下「有効幅員」という。)が1.5m以上であること。ただし、既存歩道と合わせて4m以上の有効幅員がある場合は、この限りではない。

ヘ 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。

二 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、前項イ号からホ号に適合するほか、次の各号に適合するもの。

イ 鉄道駅、バス停、公園等の利便性を向上させるもの。

ロ 見通しが良く、衛生上及び防犯上配慮されたもの。

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公衆便所等の小規模な施設に係る部分を含み、非常時以外において自動

車が出入りする通路を除く。)で、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。)又は歩道上公開空地から見通せるもので、修景上良好に設計され、敷地面積の10分の1以上(300㎡を超えるときは、300㎡以上)、かつ、100㎡以上であること。)の規模を有すること。
- (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あること。また、その面積については「1 公開空地の定義(2)二」に規定する規模以上であること。

### 3 公開空地等の有効面積の算定

(1) 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。)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㎡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㎡以上500㎡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 公共貢献施設等

### 1 公共貢献施設等の定義

公共貢献施設等とは、地域の防災、環境等の向上に資するものとして整備するもので、以下のすべてを満たすものとする。

（1）以下の一から五までに掲げるもの（公開空地等に該当するものを除く。）

- 一 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置
- 二 地域に開放されたコミュニティ形成のための集会所、スペース等の整備
- 三 保育所、幼稚園等の地域の子育て支援施設の整備
- 四 地域包括ケア機能等の高齢者向け福祉施設、診療所等の医療施設の整備
- 五 多子世帯向け住宅の整備

（2）一から四号に掲げる施設については、県または当該市町の整備計画又は要望等がある、もしくは、条例、要綱等により当該施設の設置が義務付けられているもの。

## 2 多子世帯向け住宅の容積率割増しの算定

多子世帯向け住宅(1戸あたりの専用面積(バルコニー部分の面積を除く。以下同じ。)が80㎡以上の住戸をいう。)の容積率の割増しを行うことができる公共貢献施設等の用途に供する部分とは、多子世帯向け住宅の専用面積の内、1戸ごとに80㎡を超える部分の床面積の合計とする。ただし、割増しを受けられる面積は、1戸あたり10㎡を上限とする。

## 第3 容積率の割増し

### 1 容積率の割増し

許可に係る建築基準法第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。

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

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

$K_i$  ,  $K_A$ ：表4、表6による割増係数

：公共貢献施設等の用途に供する部分の床面積の合計。ただし、 $K_A$ について敷地面積の2分の1を超える面積を算入しない。

表4 割増係数( $K_i$ )

基準容積率(v)	割増係数( $K_i$ )
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っ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 $K_i$ とする。

表5 Ki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 (KA)

用途地域	敷地面積(A)	割増係数(KA)
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	5,000m <sup>2</sup> 以上	2
第1種住居地域 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	5,000m <sup>2</sup> 未満	$1 + (A - A_{min}) / (5,000 - A_{min})$
上記以外の地域又は区域		1

A<sub>min</sub>：取扱方針第2章第2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

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

### 3 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。

## 第4章 公開空地等の標示及び維持管理等の取扱い

### 第1 公開空地等の標示

- (1) 建築主は、公開空地等及び公共貢献施設等（多子世帯向け住宅を除く。以下この項及び第2において同じ。）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及び公共貢献施設等が、埼玉県マンション建替型総合設計許可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、公開空地等及び公共貢献施設等の維持・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、公開空地等及び公共貢献施設等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5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。

附 則

- 1 この方針は、平成 27 年 6 月 18 日から施行する。
- 2 この方針は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。