

越谷市総合設計許可取扱基準

建築基準法(昭和25年法律第201号。)第59条の2の規定に基づく総合設計制度(以下、「一般型総合設計」という。)は、敷地内に日常一般に開放された空地(以下「公開空地」という。)を一定割合以上確保することで市街地の環境の整備改善に資すると特定行政庁が認めて許可した建築物に対し、容積率または高さの限度を許可の範囲内で超えることを認める制度である。

一方で、マンションの再生等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。以下「マンション再生法」という。)第163条の59の規定に基づく総合設計制度(以下、「マンション再生型総合設計」という。)は、老朽化したマンションの建替えを円滑化するため、耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落のおそれ、配管設備の腐食等及びバリアフリー不適合により、マンション再生法第163条の56の規定に基づく認定を受けたマンションの建替え又は更新を対象とし、また、長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号。)第18条第1項の規定に基づく総合設計制度(以下、「長期優良住宅型総合設計」という。)は、長期に住み続けられるための措置が講じられた優良な住宅の普及のため、法第6条第1項の認定を受けた長期優良住宅を対象に、一定の敷地面積を有し、公開空地の確保や市街地環境の整備・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制度である。

第1. 基本目標

越谷市の都市づくりに関する計画及び都市計画等に基づく地域のまちづくりの方針に沿った良好な市街地環境の形成を目指し、建築活動を通じて市街地環境の向上に資するよう建築計画を誘導するため、総合設計制度の運用に当たっての基本目標を次のとおり定める。

- (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) 敷地の集約による質の高い市街地形成
- (5) 公共施設への負荷抑制
- (6) 災害に強いまちづくりの推進
- (7) 福祉のまちづくりの推進
- (8) 地域の特性に応じた景観に配慮したまちづくりの推進
- (9) コンパクトなまちづくりの推進
- (10) 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2. 運用方針

一般型総合設計、マンション再生型総合設計、長期優良住宅型総合設計を有効に活用するため、本市の地域特性を考慮した総合設計許可取扱基準を定める。この基

準に記載のない内容については、総合設計許可準則（平成26年12月5日付国住街第145号）及び総合設計許可準則に関する技術基準によるものとする。

ただし、公益性等を有する建築物又は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく市街地環境の整備改善に資する建築物について、市長が計画地周辺の住環境を害するおそれがないと認める場合は、以下の条文の許可対象区域及び建築敷地の位置については適用しないことができる。

なお、本基準は、あくまで許可申請に当たっての必要条件を定めたものであり、許可の条件を十分に満たすものであるか否かの判断については、個別に具体的な設計事例に即し、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判断を行うものとする。

第3. 許可対象区域

1. 一般型総合設計の場合

都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条に規定する商業地域または近隣商業地域で、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行区域（施行が完了した区域を含む）に存しない区域を許可の対象とする。

なお、商業地域または近隣商業地域と、他の用途地域に建築敷地がまたがる場合は、建築敷地の過半が商業地域または近隣商業地域に属する場合について、許可の対象とする。

2. マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の場合

市内全域を許可の対象とする。

第4. 建築敷地の位置

1. 一般型総合設計の場合

建築物の敷地は、次のいずれにも該当するものとする。

①幅員8m以上で通り抜けている道路に敷地の周長の6分の1以上が接していること。

②概ね250m以内に公園（ふれあい公園を含む。）が存しないこと。

2. マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の場合

建築物の敷地は、次に掲げる区分に従い、幅員が①、②又は③に掲げる数値以上である道路に接しているものとする。ただし、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、道路及び当該道路に沿って設けられた歩道状公開空地（最小幅員が1.5メートル以上のものに限る。）の幅員を合わせたものとすることができる。

①第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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

幅員 6 m

②近隣商業地域、又は商業地域

幅員 8 m

③用途地域の指定のない地域

幅員 6 m

第5. 容積率の緩和

1. 一般型総合設計の場合

基準容積率が300%以上における必要公開空地率は30%以上とし、その他のものにあつては必要公開空地率は40%以上とする。

2. マンション再生型総合設計及び長期優良住宅型総合設計の場合

地域の防災、環境等の向上に資する整備等として以下のイ又はロに掲げるものみに応じて割増を行うことができるものとする。

イ 地域で活用できる防災備蓄倉庫の設置、地域のための防災広場、一時避難場所として利用できるスペース等の整備

ロ 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

ハ その他、市長が認めるもの

第6. 建築物の高さ

建築物の高さに係る制限の緩和は行わない。

第7. 公開空地の表示及び維持管理

1. 建築主及び管理者は、公開空地を一般に開放し維持管理を適切に行わなければならない。

2. 建築主及び管理者は、公開空地の適切な維持管理に関する誓約書(様式1)を提出しなければならない。

3. 建築主は、公開空地内の適切な場所及び建築物の見やすい箇所に当該公開空地が建築基準法等に基づいて設けられたものである旨を様式2及び様式3により表示しなければならないものとする。

なお、表示板の材質は、ステンレス、鋼板等の耐候・耐久性に富み、堅固に固定されたものとする。

4. 建築主が総合設計制度により許可を受けた建築物又はその敷地を譲渡又は貸与等(以下「譲渡等」という。)を行う場合は、譲渡等を受ける者に対して当該公開空地の維持管理に関する前各項の事項を明示し、かつ、継承しなければならないものとする。

5. 総合設計制度により許可を受けた建築物又はその敷地の譲渡等を受けた者は、当該公開空地の維持管理に関する建築主の義務を継承しなければならないものとする。

附則

この基準は、昭和63年4月1日から施行する。

附則

この基準は、平成23年12月26日から施行する。

附則

この基準は、平成25年6月12日から施行する。

附則

この基準は、平成27年3月5日から施行する。

附則

この基準は、令和2年8月7日から施行する。

附則

この基準は、令和4年2月20日から施行する。

附則

この基準は、令和8年5月8日から施行する。

様式1

公開空地設置に関する誓約書

年 月 日

越谷市長 宛

住所
建 築 主
氏名

住所
管理責任者
氏名

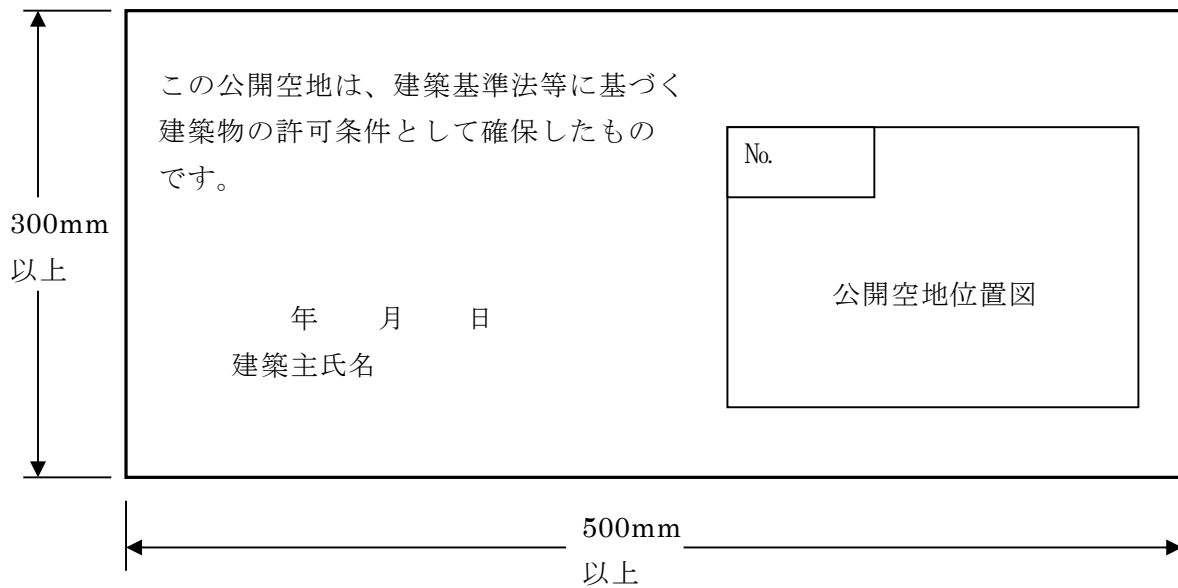
公開空地設置に関する誓約書

私は、総合設計制度に基づいて設置した公開空地を、別添公開空地計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理することについて誓約いたします。

なお、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、貸与する場合も、本誓約書に基づく誓約事項を継承いたします。

様式 2

公開空地の表示板



様式 3

公開空地の表示板

