

さいたま都市計画高度地区に関する運用基準

令和4年1月

さいたま市 都市計画課

さいたま都市計画高度地区に関する運用基準

第1章 総則

1. 目的

この基準は、さいたま都市計画高度地区（平成25年8月1日さいたま市告示第1057号（以下、「高度地区」という。））に関し、必要な事項を定め適正な運用を図ることにより、土地利用の公平性及び透明性を図り、もって良好な住環境の維持、保全に資することを目的とする。

2. 用語の定義

この基準及び高度地区計画書（以下、「計画書」という。）で用いる用語の定義は以下のとおりとする。

なお、その他の用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第38号。以下「令」という。）の規定によるものとする。

（1）建築物の高さ

令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。

なお、建築物の屋上に設置する太陽光発電設備等の建築設備については、当該建築設備を建築物の高さに算入しても当該建築物が法第6条第1項に規定する建築基準関係規定（高度地区の規定を除く。）に適合する場合にあっては、令第2条第1項第6号ロに規定する「階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」以外の建築物の部分として取り扱うものとする。

（2）敷地

令第1条第1項第1号に規定する敷地をいう。

（3）見付面積

令第46条第4項に規定する梁間方向又はけた方向の鉛直投影面積をいう。

（4）空地面積

敷地面積から、令第2条第1項第2号に規定する建築面積及び自動車車庫の用に供する工作物の水平投影面積を減じたものをいう。

（5）絶対空地率

敷地内の空地面積の敷地面積に対する割合をいう。

3. 緩和基準の構成

計画書第2項に規定する制限の緩和に関する基準の構成及び適用は、以下のとおりとする。

制限の緩和を適用する内容		緩和基準
認定による 特例	既存不適格建築物が現に存する敷地において増築等をする場合において、当該増築等に係る部分がこの都市計画の規定による制限の範囲内で、新たに不適格部分を生じさせるものでないものであり、市長が周辺の市街地環境の維持に支障がないと認めたものについては、この都市計画の規定は適用しない。	既存不適格建築物の 増築等に関する基準 【緩和基準1】
許可による 特例	既存不適格建築物が現に存する敷地において、当該既存不適格建築物の建替えのための新築、改築若しくは移転又は増築をする場合で、この都市計画の規定に適合させることが著しく困難なもので、周辺の市街地環境の維持に支障がないと認められるもの。	既存不適格建築物の 建替え等に 関する基準 【緩和基準2】
	一定規模以上の敷地面積を有し、建築物の形態及び敷地内空地等について配慮がなされ、市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。	大規模敷地を有する 建築物に関する基準 【緩和基準3】
	公益上必要な建築物で、建築物の用途上又は周囲の状況によりやむを得ないと認められるもの。	公益上必要な 建築物に関する基準 【緩和基準4】

第2章 緩和基準1（既存不適格建築物の増築等に関する基準）

1. 敷地要件

建築物の敷地は、高度地区の適用の日（以下「基準時」という。）における敷地形状を基本とし、基準時における敷地面積を下回ってはならない。ただし、法第86条の9第1項各号に規定により敷地面積の減少が生じた場合は、この限りではない。

2. 建築物の形態等に関する要件

建築物の高さ、用途及び規模は次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 増築等をする建築物の各部分の高さは、高度地区の規定に適合すること。
- (2) 建築物の主たる用途は、基準時におけるものと同一であること。ただし、令第137条の17に規定する類似の用途相互間におけるものである場合はこの限りではない。
- (3) 増築等の後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を越えないこと。

3. 日影基準

建築物の日影は、次の各号に該当するものでなければならない。なお、法第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなして適用する。

- (1) 法第56条の2に規定による日影は、基準時における日影時間を増加させないこと。（敷地境界線を超える範囲に生じさせる日影に限る。）
- (2) 法第56条の2の規定に適合するものであること。ただし、同条に適合しない既存不適格建築物の存する敷地に増築等をするもので、特定行政庁が許可した場合においては、この限りではない。

第3章 緩和基準2（既存不適格建築物の建替え等に関する基準）

1. 敷地要件

建築物の敷地は、高度地区の適用の日（以下「基準時」という。）における敷地形状を基本とし、基準時における敷地面積を下回ってはならない。ただし、法第86条の9第1項各号に規定により敷地面積の減少が生じた場合は、この限りではない。

2. 建築物の形態等に関する要件

建築物の高さ、用途、規模及び形態は次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 建築物の高さは、基準時における高さを超えないこと。
- (2) 建築物の主たる用途は、基準時におけるものと同一であること。ただし、令第137条の17に規定する類似の用途相互間におけるものである場合はこの限りではない。
- (3) 建築物の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を越えないこと。
- (4) 高度地区の規定に適合しない部分の建築物の見付面積は、基準時における見付面積の1.2倍を越えないこと。
- (5) 建築物の形態、意匠等について、さいたま市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

3. 日影基準

建築物の日影は、次の各号に該当するものでなければならない。なお、法第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなして適用する。

- (1) 法第56条の2に規定による日影は、基準時における日影時間を増加させないこと。（敷地境界線を超える範囲に生じさせる日影に限る。）
- (2) 法第56条の2の規定に適合するものであること。ただし、同条に適合しない既存不適格建築物の存する敷地に増築等をするもので、特定行政庁が許可した場合においては、この限りではない。

4. 敷地内の緑化

建築物の敷地には、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らなくてはならない。

第4章 緩和基準3（大規模敷地を有する建築物に関する基準）

1. 敷地規模等

建築物の敷地は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 敷地の形態に著しい無理がないこと。
- (2) 建築物の敷地面積は、5,000㎡以上であること。

なお、法第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなして適用することができる。ただし、道路を挟んだ複数の区域を同一敷地内とみなす場合においては、道路によって区画されたそれぞれの区域とする。（以下、この章（8. 日影基準を除く。）において同じ。）

2. 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、次の表に掲げる敷地面積の区分に応じて、それぞれ同表に掲げる数値以下でなければならない。

建築物の敷地面積	高度地区	建築物の高さの最高限度
5,000㎡以上10,000㎡未満	15m地区	22.5m
	20m地区	30.0m
10,000㎡以上	15m地区	30.0m
	20m地区	40.0m

3. 前面道路の幅員等

建築物の敷地は、6m以上の幅員を有する道路に、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なければならない。

4. 建築物等の壁面の位置

建築物等の壁面の位置は、次の各号に該当するものでなければならない。ただし、この都市計画の規定の適用の際に現に存する建築物等又は建築物等の部分については、この限りではない。

- (1) 建築物（建築物に附属する自動車車庫を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面（バルコニー又はこれに類する構造ものを含む。ただし、庇を除く。）（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離は、各部分の高さに従い当該各部分の高さの平方根以上とすること。ただし、建築物に附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、この限りではない。
- (2) 建築物に附属する自動車車庫の外壁等から敷地境界線までの距離は、各部分の高さに従い当該各部分の高さの平方根又は1/5以上とすること。
- (3) 自動車車庫の用途に供する工作物は、敷地境界線から1m以内の範囲に設けてはならない。

5. 絶対空地率の最低限度

建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、当該敷地の基準建ぺい率に応じて、次に掲げる数値を確保しなければならない。

$$\text{絶対空地率の最低限度} = (1 - C) + 2 / 10$$

C：基準建ぺい率（法第53条の規定による建ぺい率）

6. 歩道状空地の設置

建築物の敷地で、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部分には、次の各号に該当する歩道状空地を設けなければならない。ただし、道路整備状況等を勘案し、設けることを要しないと認められる場合はこの限りではない。

- (1) 道路と一体として利用可能であること。
- (2) 歩行者が日常自由に通行できるもので、周辺の防犯に考慮し照明設備等を施したものであること。
- (3) 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こと。
- (4) 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るものであること。
- (5) 幅員が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であること。ただし、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。
- (6) 歩道状空地の適当な場所に、耐候性、耐久性に優れた材質を用いて、当該歩道状空地がこの基準に基づいて設けられたものである旨を標示すること。なお、標示は、公衆の目にとまりやすい大きさ（たて40センチメートル以上、よこ60センチメートル以上）のものを、2箇所以上設置するものとする。

7. 建築物の形態等に関する要件

建築物の規模及び形態は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 法第56条第7項の規定を適用しないこと。
- (2) 建築物の形態、意匠等について、さいたま市景観計画を遵守し、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

8. 日影基準

建築物の日影は、次の各号に該当するものでなければならない。なお、法第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合には、同一敷地内にあるものとみなして適用する。

- (1) 法第56条の2の規定の適用について、法別表第四（は）欄平均地盤面からの高さは、「4メートル」を「0メートル」と読み替えて同法の規定に適合すること。
- (2) 法第56条の2の規定の適用を受けない区域に日影を生じさせるものについては、同条の規定に準じて日影規制を適用した場合に、平均地盤面において敷地境界線を超える当該区域の範囲に8時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。

9. 敷地内の緑化

建築物の敷地には、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らなくてはならない。

第5章 緩和基準4（公益上必要な建築物に関する基準）

1. 対象建築物

この緩和基準を適用する建築物は、次の各号に掲げる建築物のうち、用途上その機能を確保する上でこの都市計画の規定に適合させることが困難なもの又は周囲の状況によりやむを得ないものでなければならない。

- (1) 国又は地方公共団体が、所有又は維持管理（地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者による管理を含む）する建築物。
- (2) 学校教育法第1条に規定される学校又は医療法第1条の5に規定される病院の用に供する建築物。
- (3) その他市長が必要と認めたもの。

2. 緩和の範囲

公益上必要な建築物で、用途上又は周囲の状況によりやむを得ないものについては、当該地域の環境や景観に配慮し、かつ、建物の用途の特性を踏まえ、その機能を確保するうえで必要な範囲でなければならない。

附 則

この基準は、平成25年8月1日から施行する。

附 則

この基準は、令和4年1月1日から施行する。