

議案第 4 3 4 号

さいたま都市計画高度地区に定める

建築物の高さに関する特例による許可について

資料一覧

資料 1	議案第 4 3 4 号概要
資料 2	案内図
資料 3	申請理由書
資料 4	高度地区計画書（抜粋）
資料 5	【緩和基準 4】公益上必要な建築物に関する基準
資料 6	全体配置図
資料 7	普通教室棟・管理棟、便所棟 立面図
資料 8	緑化協議結果通知書
資料 9	景観計画区域内における行為の通知書（収受写し）

議 案 第 4 3 4 号 概 要

- | | |
|-------------|---|
| 1 適 用 区 分 | 高度地区計画書第 2 項（2）ハ
(公益上必要な建築物に関する基準) |
| 2 申 請 者 | さいたま市長 清水 勇人 |
| 3 申 請 場 所 | さいたま市南区曲本 1 丁目 3 0 0 番 |
| 4 用 途 地 域 等 | 【さいたま市】
第一種中高層住居専用地域
建蔽率 6 0 % / 容積率 2 0 0 %
第一種住居地域 建蔽率 6 0 % / 容積率 2 0 0 %
第二種住居地域 建蔽率 6 0 % / 容積率 2 0 0 %
高度地区 1 5 m 地区
防火指定なし、建築基準法第 2 2 条区域 |
| 5 建 物 用 途 | 学校（小学校） |
| 6 工 事 種 別 | 増築 |
| 7 敷 地 面 積 | 1 6 , 2 4 3 . 8 9 m ² |
| 8 建 物 概 要 | 構造 鉄筋コンクリート造
階数 地上 3 階建て
最高高さ 1 2 . 2 0 m
建築面積 2 , 2 5 3 . 5 1 m ²
(敷地内合計 4 , 8 5 2 . 5 8 m ²)
延べ面積 6 , 4 3 8 . 6 0 m ²
(敷地内合計 1 1 , 2 4 4 . 0 1 m ²) |
| 9 建 築 物 の 数 | 申請 5 棟 申請外 1 4 棟 計 1 9 棟 |

本公司提供一週七天二十四小時、週五前晚上八時前及週六前凌晨四時前(24小時)之緊急維修服務。如於非緊急時間或週六、日及假期(非二十四小時)之維修工程，本公司之服務時間如下：

維修、安裝、保養、更換、修理服務	
星期一至五上午九時至下午六時	24小時服務
星期六、日及假期上午九時至下午六時	24小時服務

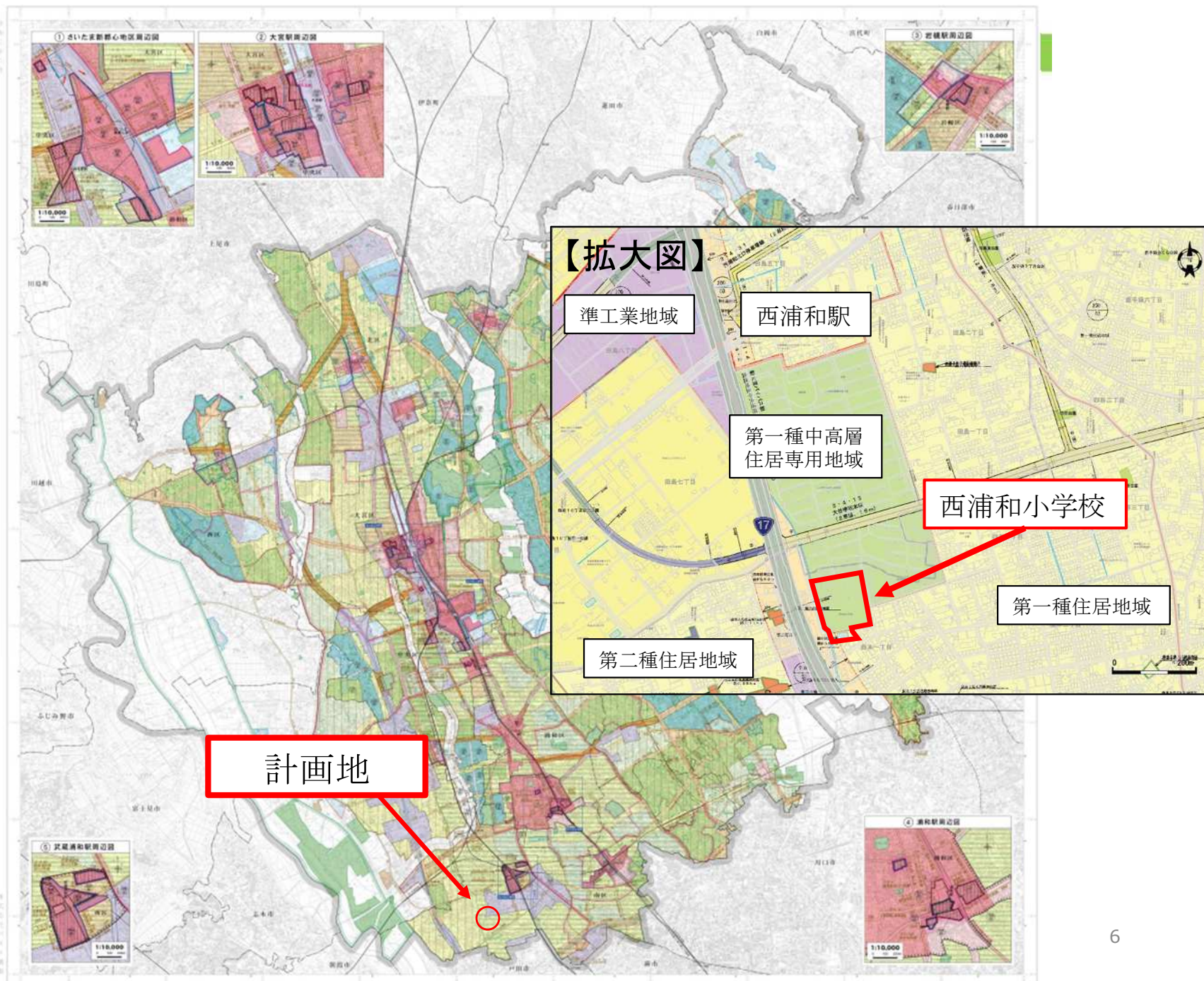
[illegible]

図7-10 全要素的変化

(注) ① 内線は、 $\Delta Y/Y$ の変化を示す。
② 外線は、 $\Delta X/X$ の変化を示す。

本表において、左側の数字は「全要素的変化」の値、右側の数字は「要素別
変化する要素」によるものである。

自編 9 年 8 月 作成
さいたま市役所



2025 年 7 月 14 日

高度地区制限の緩和 特例を受ける理由書

件名「さいたま市立西浦和小学校リフレッシュ工事」

本件において、校舎増改築工事に伴い、高度地区 15m 区域内で既存不適格建築物となる建物（重層体育館）が生じるため、緩和特例を受けることが必要になりました。

既存建築物の最高高さが 16.15m ありますが、当該建築物の建築確認済証交付年月日（H14）、および竣工年度（H16）が「高度地区制限の緩和に関する手続き要綱」（H25）施工以前であり、既存不適格となります。また、15m を超える部分はプール機械室やトイレであるため、一部を解体するなどして本要綱に適合させることは不可能です。このため、高度地区既存不適格建築物の増築について特例を受けるものであります。

なお、増改築に伴う建築物の高さはすべて 15.0m 以下（最高高さ 12.2m）となります。

今回増築する建築物による日影等の影響については、西側に増築建物が寄ることにより、東側は現状より改善、西側は 4 時間継続日影が水路上に生じるが、民地に掛かる日影は無く、日影の「みなし敷地境界線」から 10m を超えて生じる日影が無いことを確認した。北側は 2.5 時間継続日影、4 時間継続日影が民地に生じるが、「みなし敷地境界線」から 2.5 時間日影については 10m、4 時間日影については 5m を超えて生じる日影が無いことを確認した。

添付資料 重層体育館 確認許可証 H14 計認 33 号 平成 14 年 11 月 6 日

高度地区計画書（抜粋）

2 制限の緩和

(1) 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。

(2) 許可による特例

イ 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。

ロ 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。なお、緩和される高さについては、敷地面積に応じて、次の表に掲げる範囲内とする。

ハ 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。

計画書	緩和基準の種類	内容
認定による特例	【緩和基準 1】 既存不適格建築の増築等に関する基準	高度地区の制限内で増築
許可による特例 (イ)	【緩和基準 2】 既存不適格建築物の建替え等に関する基準	高度地区の制限を超えて既存不適格建築物と同等規模の建替え
許可による特例 (ロ)	【緩和基準 3】 大規模敷地を有する建築物に関する基準	高度地区の制限を超えて建築
許可による特例 (ハ)	【緩和基準 4】 公益上必要な建築物に関する基準	公益上必要な建築物を 高度地区の制限を超えて建築

【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。

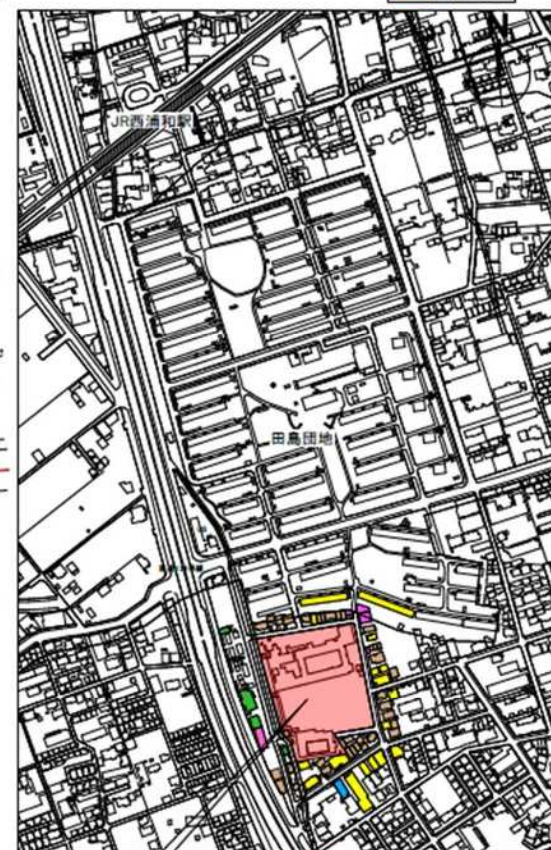
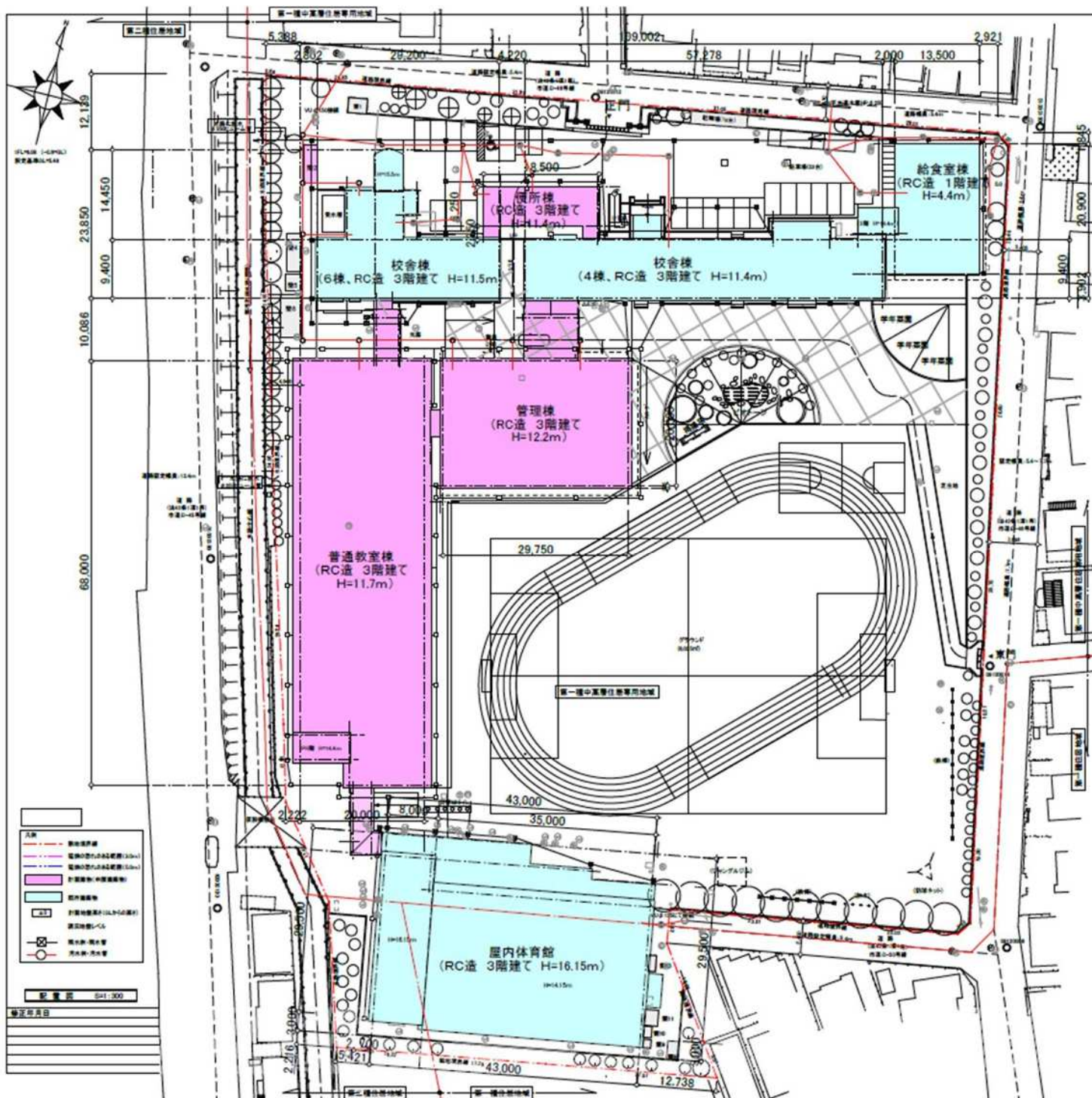
参考 学校教育法

第一条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

- (3) その他市長が必要と認めたもの。

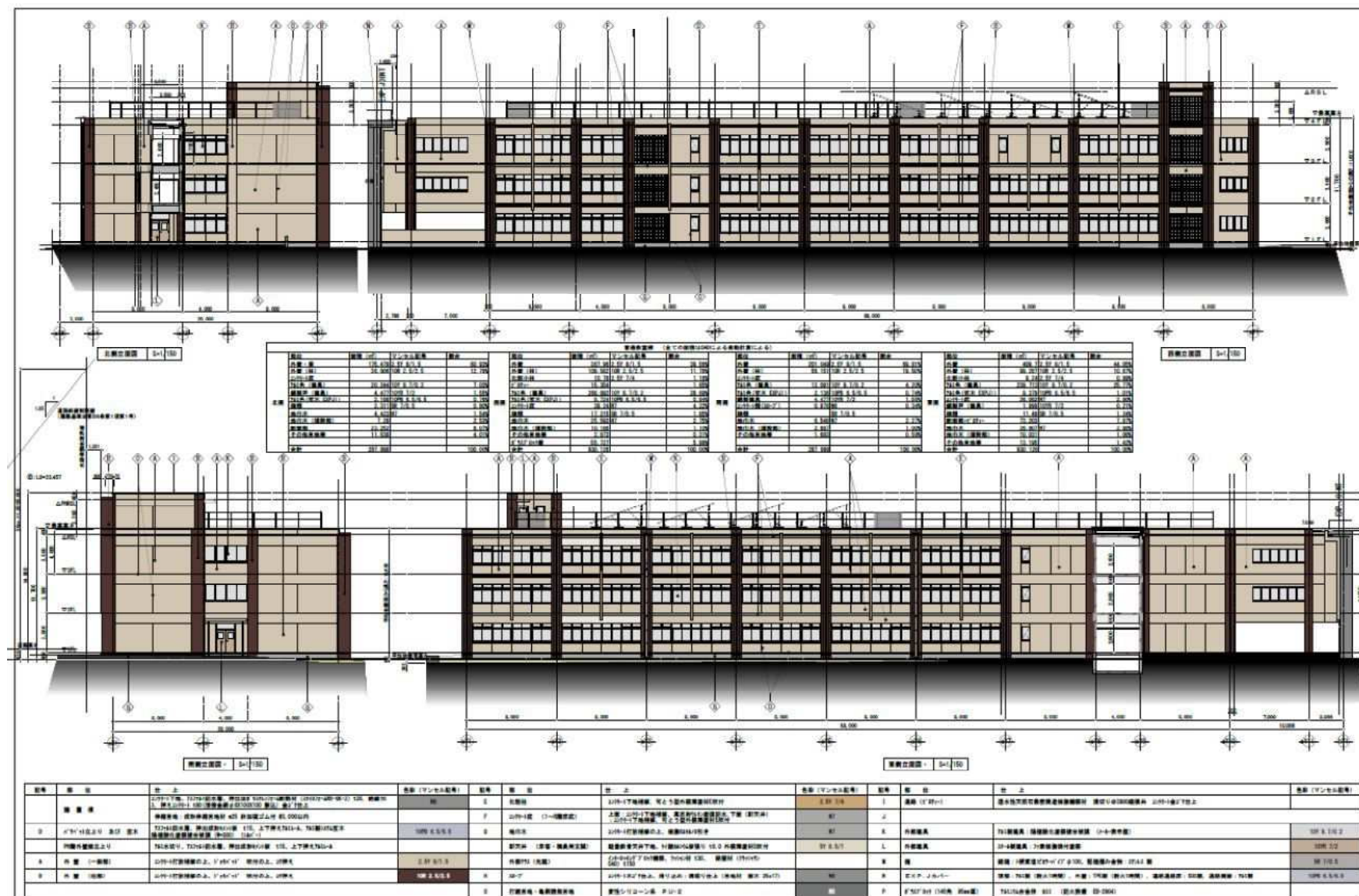
2. 緩和の範囲

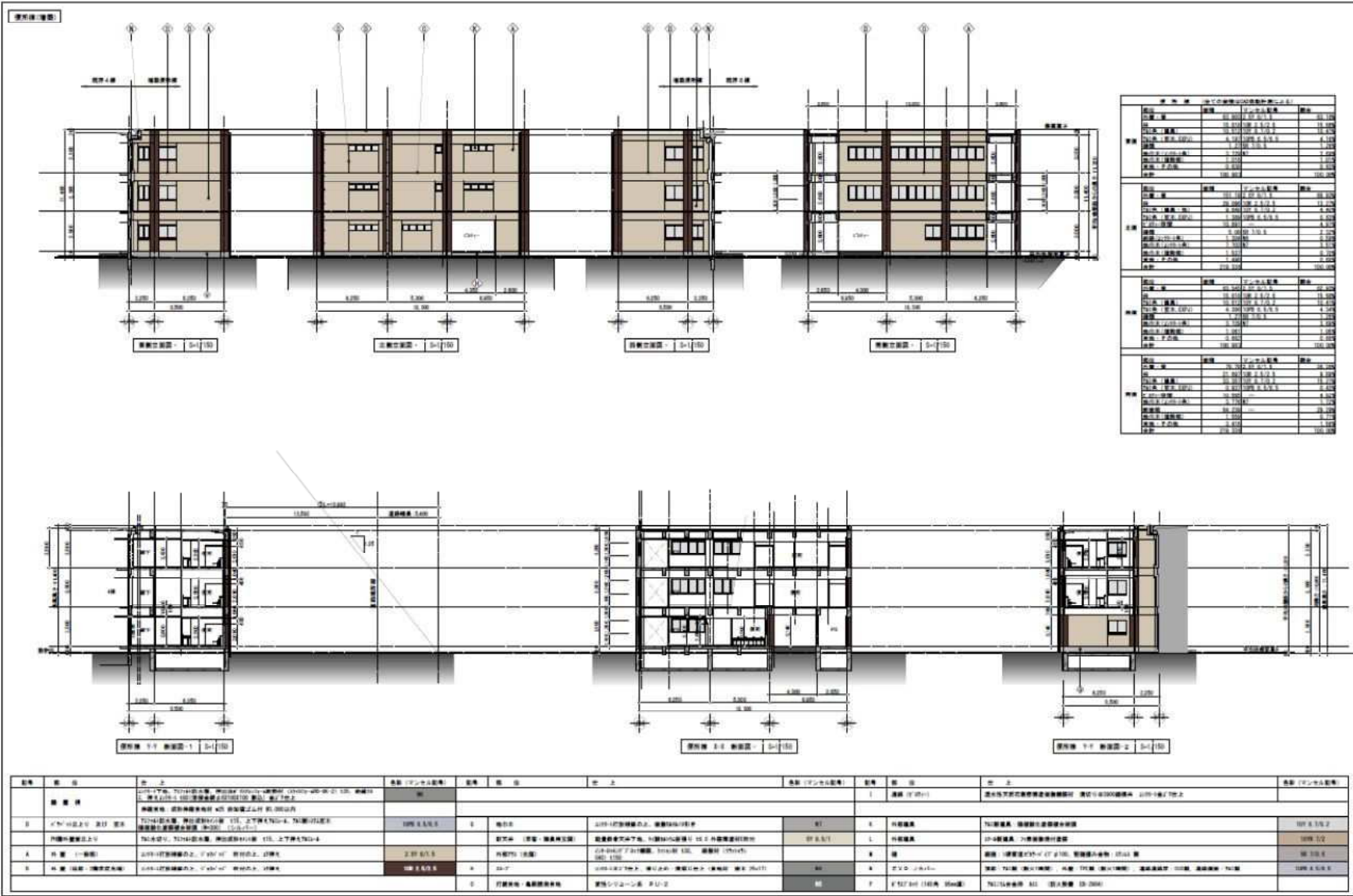
公益上必要な建築物で、用途上又は周囲の状況により、やむを得ないものについては、当該地域の環境や景観に配慮し、かつ、建物の用途の特性を踏まえ、その機能を確保するうえで必要な範囲でなければならない。



申請地：西浦和小学校
埼玉県さいたま市南区曲本1丁目3番6号
地番：さいたま市曲本1丁目300

資料 7 (普通教室棟)





令和7年7月14日

教育施設建築課長様

みどり公園推進部 南部公園整備課長

協議結果通知書

敷地内の緑化に関する協議が終了しましたので、その結果を次のとおり通知します。

緑化推進協議書 提出年月日	令和7年7月4日
事業又は建築物 の名称	さいたま市西浦和小学校リフレッシュ工事
所在地	さいたま市 南区 曲本一丁目300番
協議結果 及び意見等	公共緑化指導基準の主旨を尊重し緑化に努めて下さい。 ※敷地の拡張を伴わないリフレッシュ工事等であり、緑化設置済である ことから、完了報告書での写真検査のみ実施します。

担当：みどり公園推進部 南部公園整備課

担当：小野寺

TEL：048-840-6179 FAX：048-840-6189

都み南 第1963号

南07-36



様式第8号（第7条関係）（表）

景観計画区域内における行為の通知書（新規・変更）

令和 7 年 6 月 27 日

さいたま市長

事務所の所在地 さいたま市浦和区常盤6-4-4
 行為者 団体名 さいたま市
 代表者名 さいたま市長 清水勇人
 電話番号 048-829-1111

景観法第16条第5項の規定により、必要な図書を添えて通知します。

行 為 の 場 所	さいたま市南区曲本1丁目300	
行 為 の 種 類	☒ 建 築 物	☐ 新築・新設 ☒ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 外観の変更（修繕・模様替） ☐ 色彩の変更
	☐ 工 作 物	☐ 新築・新設 ☐ 増築 ☐ 改築 ☐ 移転 ☐ 外観の変更（修繕・模様替） ☐ 色彩の変更
	☐ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	
行 為 の 予 定 期 間	令和13年 2月 1日から 令和19年 3月 末日まで	
設 計 者	住 所（所在地）	さいたま市大宮区東町1丁目45番地
	氏 名	株式会社コプラン設計事務所 猪股史康
	電 話 番 号	048-641-6537
施 工 者	住 所（所在地）	
	氏 名	未 定
	電 話 番 号	
用 途 地 域 ・ 市街化調整区域の区分	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域	※受付欄 
景 観 計 画 区 域 の 区 分	☒ 景観誘導区域 ☐ 景観保全区域 ☐ 景観形成特定地区	
地 区 の 名 称 (景観形成特定地区の場合)		