

議案第 4 3 5 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 0	議案第 4 3 5 号概要
資料 1 1	案内図
資料 1 2	申請理由書
資料 1 3	高度地区計画書（抜粋）
資料 1 4	【緩和基準 4】公益上必要な建築物に関する基準
資料 1 5	全体配置図
資料 1 6	改修棟 外観
資料 1 7	改修部分 平面図

議 案 第 4 3 5 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 | 学校法人九里学園 理事長 久田 有 |
| 3 | 申 請 場 所 | さいたま市 南区文蔵 3 丁目 3 8 5 番地
川口市 芝富士 2 丁目 4 2 7 5 - 1 外 3 1 筆 |
| 4 | 用 途 地 域 等 | 【さいたま市】
第一種住居地域 建蔽率 6 0 % / 容積率 2 0 0 %
高度地区 2 0 m 地区
防火指定なし、建築基準法第 2 2 条区域

【川口市】
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 指定なし
防火指定なし、建築基準法第 2 2 条区域 |
| 5 | 建 物 用 途 | 学校 (中学校・高等学校) |
| 6 | 工 事 種 別 | 改修 |
| 7 | 敷 地 面 積 | 1 5 , 9 0 9 . 5 4 m ² |
| 8 | 建 物 概 要 | 構造 鉄筋コンクリート造
階数 地上 6 階建て
最高高さ 2 3 . 5 6 0 m
建築面積 0 m ² (敷地内合計 6 , 0 7 8 . 0 8 m ²)
延べ面積 2 9 3 . 4 1 m ²
(敷地内合計 2 9 , 0 1 8 . 0 5 4 m ²) |
| 9 | 建 築 物 の 数 | 申請 1 棟 申請外 4 4 棟 計 4 5 棟 |

浦和実業学園の位置

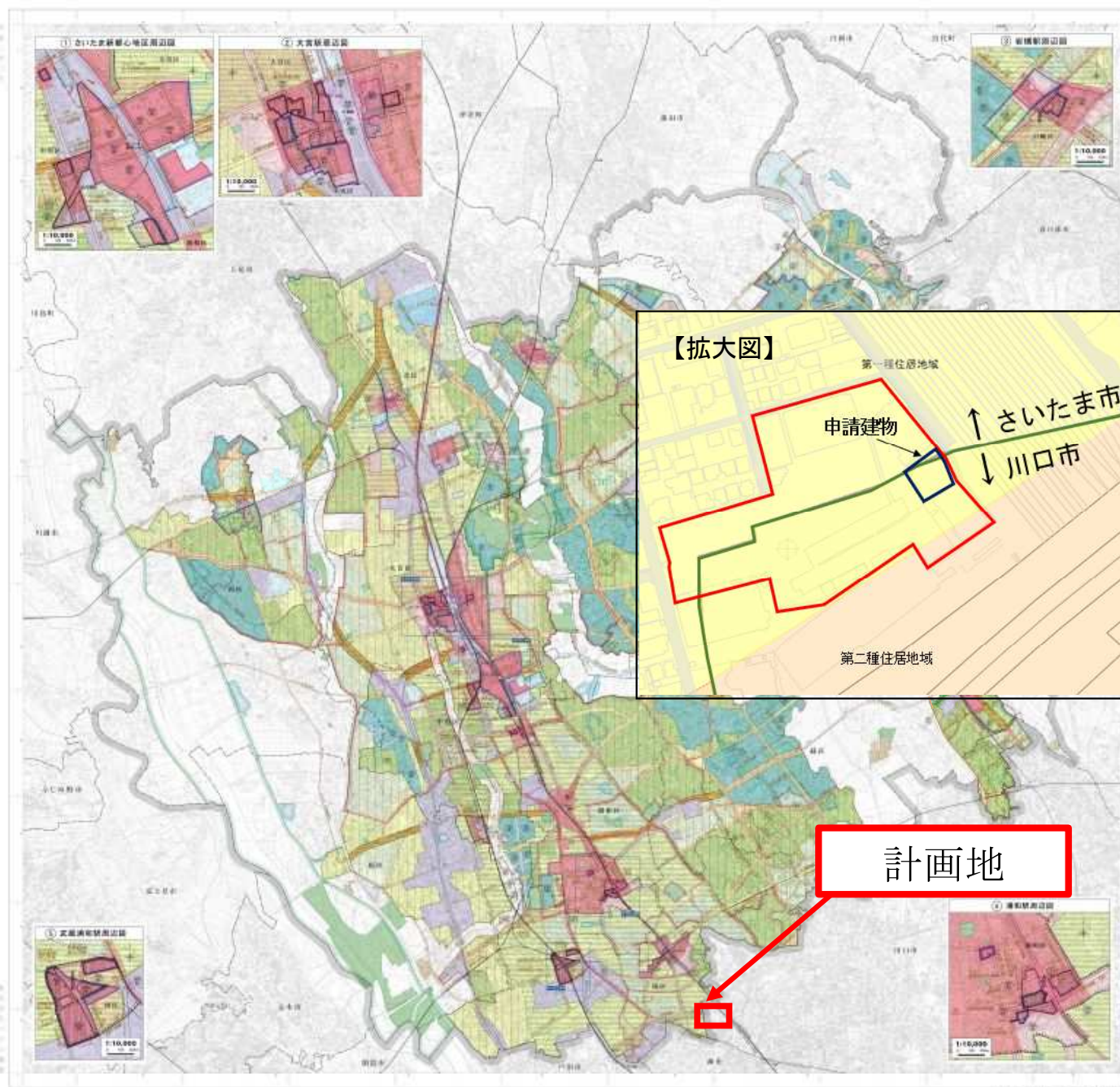
資料 1 1

さいたま
都市計画図

用途	色	種別
第一種住居地域	黄緑色	第一種住居地域
第二種住居地域	黄色	第二種住居地域
第三種住居地域	淡黄色	第三種住居地域
第一種商業地域	赤色	第一種商業地域
第二種商業地域	赤色	第二種商業地域
第三種商業地域	赤色	第三種商業地域
第一種工業地域	青色	第一種工業地域
第二種工業地域	青色	第二種工業地域
第三種工業地域	青色	第三種工業地域
第一種緑地	緑色	第一種緑地
第二種緑地	緑色	第二種緑地
第三種緑地	緑色	第三種緑地
第一種公園	緑色	第一種公園
第二種公園	緑色	第二種公園
第三種公園	緑色	第三種公園
第一種河川	青色	第一種河川
第二種河川	青色	第二種河川
第三種河川	青色	第三種河川
第一種道路	灰色	第一種道路
第二種道路	灰色	第二種道路
第三種道路	灰色	第三種道路
第一種鉄道	灰色	第一種鉄道
第二種鉄道	灰色	第二種鉄道
第三種鉄道	灰色	第三種鉄道
第一種航空	灰色	第一種航空
第二種航空	灰色	第二種航空
第三種航空	灰色	第三種航空

さいたま市都市計画部
都市計画課

さいたま市都市計画部
都市計画課



許可申請理由書

さいたま市長

浦和実業学園中学校・高等学校では、建築基準法第 56 条の 2 項の規定により既存不適格となっている建物の統合、建て替えを計画し、2023 年 4 月に、既存不適格建築物である 1 号館及び 2 号館を除去し、周辺の日影の範囲を改善するために新 1 号館の建設を行いました。

さいたま市都市計画高度地区の指定の告示・施行日（平成 25 年 8 月 1 日）以前に建築された既存不適格建築物を有する敷地における増築であるため、増築工事にあたり認定が必要となり、高度地区施行日前の容積の 1.2 倍を超過しないように、既存 6 号館の一部を閉鎖いたしました。

この度、閉鎖した 6 号館校舎を使用するための間仕切の変更を行う許可申請をお願いいたします。新 1 号館の増築時に日影の検討をした結果、日影は建築基準法の境界内に限られております。また 6 号館の外観及び床面積は、完成時から変わりません。施設使用人数も現在から増加することはありません。

つきましては、特段のご配慮をいただき、高度地区計画第 2 項(2)ハの規定に基づく特例による許可をいただけますよう宜しくお願い申し上げます。

令和 7 年 5 月 27 日

学校法人九里学園
理事長 久田 有

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 2 4 4 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

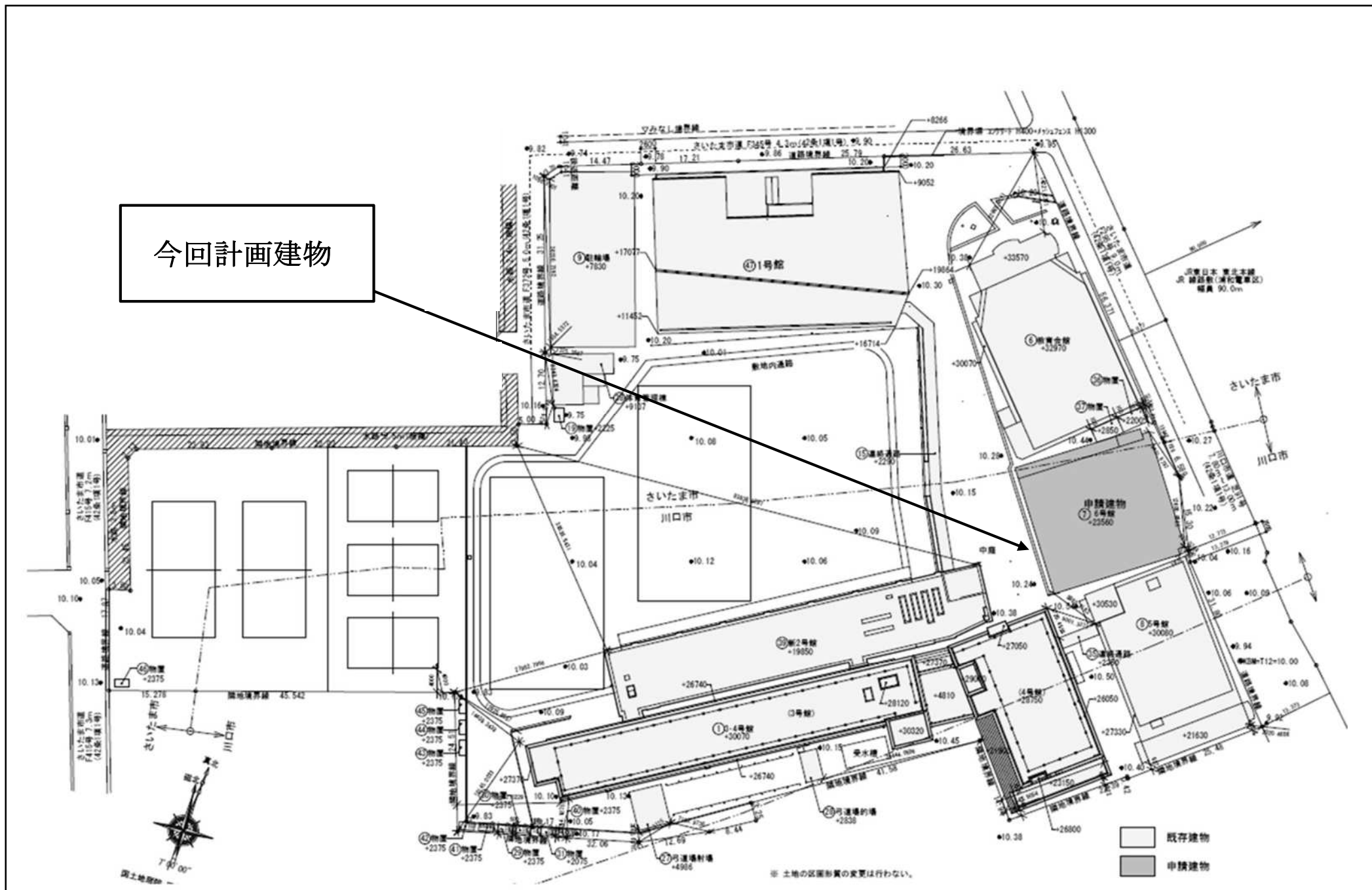
第一条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

- (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。

配置図



改修棟 外観

資料 1 6

①



②



改修部分 平面図

資料 17

