

申請に対する処分の審査基準（行政手続法）

担当部署：都市整備部建築課 No.038

<p>処 分 名</p>	<p>総合設計の許可</p>
<p>処 分 の 概 要</p>	<p>総合設計制度とは、敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一定割合以上の広い空地を確保した建築物について、特定行政庁が建築審査会の同意を得て、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建築計画について総合的な配慮がなされていることにより、市街地環境の整備改善に役立つと認められた場合、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができるものです。</p>
<p>根拠法令等・条項</p>	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 59 条の 2 第 1 項 建築基準法施行令（昭和 25 年建設省令第 338 号）第 136 条第 1 項、3 項</p>
<p>審 査 基 準</p>	<p>春日部市総合設計制度許可基準（平成 14 年 4 月 1 日施行） 計画の基本要件</p> <p>この制度による許可の対象とする建築物は、次の 1 から 3 までの要件を全て満たすものとする。</p> <p>1 対象地域</p> <p>この制度を適用する対象地域は、次の各号に掲げる地域又は区域とする。</p> <p>(1) 近隣商業地域及び商業地域内</p> <p>(2) 計画建築物の敷地が近隣商業地域又は商業地域の内外にわたる場合で、一体に利用することがやむを得ない状況であり、かつ、交通上、安全上、防災上、衛生上支障がないものとして特に市長が認めた区域</p> <p>2 敷地要件</p> <p>この制度を適用する敷地は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。</p> <p>(1) 敷地規模</p> <p>計画建築物の敷地面積の最低限度は、1,000 平方メートルとする。</p> <p>(2) 道路要件</p> <p>① 前面道路幅員</p> <p>計画建築物の敷地は、前面道路が 8 メートル以上の幅員を有し、かつ、その数値以上の幅員で通り抜けている道路に接するものであること。</p> <p>ただし、計画建築物の用途又はその用途の規模が下記の場合で、前面道路が 8 メートル以上の道路に至るまで 6 メートル以上の幅員で通り抜けており、交通上、安全上支障がなく、かつ、所用の公開空地とは別に当該道路に接する敷地の部分を道路状に整備し、この部分を含め道路幅員を 8 メートル以上とした場合はこの限りではない。</p> <p>ア 全てが住宅の用途に供するもの</p> <p>イ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上 2 階までの用途が特定施設（活性化施設）で、その用途の床面積の合計が延べ面積の 10 パーセント以内、かつ、公開空地による割増容積率の 2 分の 1 を限</p>

審査基準

度とし、最大で1000平方メートル以下のもの

ウ 住宅の用途に供するもののほか、地階を除く地上2階までの用途が公益施設等で、その用途の床面積の合計が原則、300平方メートル以上、かつ、公開空地による割増容積率の2分の1以下のもの

② 接道長

計画建築物の敷地は、8メートル以上の幅員を有する前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の8分の1以上接するものであること。また、前項のただし書きによる場合は、6メートル以上の幅員で通り抜けている前面道路に、当該敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接するものであること。

3 計画要件

本制度を適用する計画は、次の各号に掲げる条件を満たすものとする。

(1) 絶対空地率

計画建築物の敷地内における絶対空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

基準建ぺい率C (パーセント)	容積率制限緩和の場合の絶対空地率(パーセント)	高さ制限のみの緩和の場合の絶対空地率(パーセント)
55 < C	120 - C	115 - C

(2) 有効公開空地率

計画建築物の敷地内における有効公開空地率の最低限度は、下表の当該各欄に掲げる数値とする。

容積率制限緩和の場合

基準建ぺい率C(パーセント)	有効公開空地率(パーセント)
55 ≤ C	20 + (100 - C) × 2 / 3

(3) 歩道状空地の設置

計画建築物の敷地において、原則として前面道路に接する部分の全てにわたって歩道状空地を設けること。

(4) 緑化推進

春日部市緑の保全と緑化の推進に関する条例の基準を満たすとともに、計画建築物の敷地内に設ける広場状空地は、その面積の30パーセント以上を緑化し、かつ、良好な環境及び景観の形成に努めること。

(5) 住戸面積

住宅を設ける場合は、1戸あたりの住戸の専有面積が75平方メートル以上となる住戸が全体の戸数の2分の1以上を占めること。また、各住戸の専有面積は、原則として50平方メートル以上であること。

(6) 外壁等の後退

計画建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線(第3章の2の規定により6メートルの道路形状を確保する部分については当該部分の境界線)並びに歩道状空地及び貫通通路で通行可能な部分までの水平距離は、当該外壁等が面する部分の高さの数値の平方

<p style="text-align: center;">審 査 基 準</p>	<p>根の2分の1以上であること。 ただし、落下物に対する危険防止の措置を有効に講じているもの又は高さが12メートル以下の部分についてはこの限りでない。</p>
<p>標準処理期間</p>	<p>許認可の性質上、行政庁の責めに属さない事情により審査に要する期間が変動するため。</p>
<p>設定年月日</p>	<p>平成17年10月1日（最終改正：令和2年4月1日）</p>
<p>申請時期</p>	<p>随時</p>
<p>申請方法</p>	<p>本庁4階建築課窓口への提出</p>
<p>備 考</p>	<p>・申請手数料：一件につき 160,000 円</p>

■ 建築基準法

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

- 第五十九条の二** その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、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て許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとする事ができる。
- 2 第四十四条第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

■ 建築基準法施行令

(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

- 第一百三十六条** 法第五十九条の二第一項の規定により政令で定める空地は、法第五十三条の規定により建ぺい率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建ぺい率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が十分の二以上であるものとする。

表省略

- 2 法第五十九条の二第一項の規定によりその各部分の高さのみを法第五十五条第一項又は法第五十六条の規定による限度を超えるものとする建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「十分の二」とあるのは「十分の一・五」と、「十分の一・五」とあるのは「十分の一」と、「十分の六・五」とあるのは「十分の六」とする。
- 3 法第五十九条の二第一項の規定により政令で定める規模は、次の表の(い)欄に掲げる区分に応じて、同表(ろ)欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適當であると認める場合においては、規則で、同表(は)欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

表省略