

## 志木都市計画高度地区の規定に基づく運用基準

### 第1 目的

この基準は、志木都市計画高度地区（以下「高度地区」という。）に規定する許可による特例に関し、必要な事項を定めることにより、良好な住環境の保全及び形成並びに市街地環境の整備向上に資することを目的とする。

### 第2 運用方針

#### 1 高度地区に規定する許可による特例1（1）

この基準は、周辺市街地の街並みとの調和及び日照、採光、通風、圧迫感、景観、アメニティなどの視点から周辺市街地への環境上の影響について配慮され、良好な住環境の形成及び市街地環境の整備向上に資する建築物に対して、この基準のすべてに適合し、志木市都市計画審議会の意見を聴いた上で市長が認めたものについて特例を適用する。

#### 2 高度地区に規定する許可による特例1（2）

この基準は、次に掲げる視点によって運用するものとし、周辺市街地の住環境の保全に資する建築物に対して、この基準のすべてに適合し、志木市都市計画審議会の意見を聴いた上で市長が認めたものについて特例を適用する。

- (1) 土地利用の公平性の視点から、高度地区の規定の効力は、同一規制区域内のすべての建築物に対して等しく及ぶべきものであり、既存不適格建築物の増築においても、高度地区の規定内容に適合するよう努め誘導する必要がある。
- (2) 居住権の保障の視点から、既存不適格建築物の建替えにおいて、高度地区の規定に適合させることが著しく困難な場合には、老朽化した既存不適格建築物の建替えを促進し、永住する所有者の住居を確保する必要がある。

### 第3 用語の定義

この基準で使用する用語の意義は、次に定める場合を除いては、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338号。）の定めるところによる。

- 1 前面道路 法第42条に規定する道路（開発行為等により整備される道路で、当該開発行為等の完了時に同条に規定する道路となるものを含む。）
- 2 空地率 空地の部分の面積の敷地面積に対する割合
- 3 基準建ぺい率 法第53条に規定する建ぺい率の最高限度
- 4 緑化率 敷地面積に対する緑化面積の割合
- 5 緑化面積 ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例施行規則（昭和54年埼玉県規則第72号）第25条第3号の方法に従った敷地内緑化について、同規則別表第三の緑化面積算定方法によって求めた面積
- 6 公開空地 日常一般の利用に供するため開放された広場、歩道等の空地
  - (1) 歩道状空地 前面道路に沿って設ける歩行者用の空地又は開放空地
  - (2) 広場状空地 公園等一団の形態をなす開放空地
- 7 既存不適格建築物 志木都市計画高度地区の計画書の規定による特例許可の手続に関する規則（平成20年志木市規則第30号）第2条第1号に規定する既存不適格建築物

- 8 既存不適格建築物の建替え 志木都市計画高度地区の計画書の規定による特例許可の  
手続に関する規則（平成20年志木市規則第30号）第2条第2号に規定する既存  
不適格建築物の建替え

#### 第4 許可の対象等

##### 1 高度地区に規定する許可による特例1（1）

この制度により許可の対象となる建築物は、安全上、防火上、交通上及び衛生上支  
障がなく、かつ、次に掲げる要件を満たす建築物とする。

- (1) 一定規模以上の敷地面積を有すること。
- (2) 一定割合以上の空地を有すること。
- (3) 一定幅員以上の道路に一定辺長以上が接すること。
- (4) 周辺の市街地環境に対して十分配慮がなされていること。
- (5) 美しく快適で魅力ある都市景観の形成に寄与していること。
- (6) 福祉のまちづくりへの配慮がなされていること。

##### 2 高度地区に規定する許可による特例1（2）

この制度により許可の対象となる建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存不適格建築物の増築で、高さの最高限度の範囲内で行うもの
- (2) 既存不適格建築物の建替えで、当該既存不適格建築物の高さの範囲内で行うもの

#### 第5 技術基準

##### 1 許可基準I

第4の1の許可要件は、次に掲げるすべての基準に適合するものであること。

##### (1) 敷地規模

敷地面積の規模が3,000平方メートル以上であること。

##### (2) 接道要件

敷地に接する前面道路の幅員が6メートル以上であり、かつ、敷地の外周長さの  
6分の1以上が当該前面道路に接していること。ただし、広場状空地が前面道路に  
接する部分については、敷地の外周とみなすことができる。

##### (3) 空地率

敷地内の空地率は、1から基準建ぺい率を減じた数値に10分の1.5を加えた  
数値以上であること。

##### (4) 緑化率等

ア 敷地内の緑化率は、敷地面積の20パーセント以上であること。

イ 歩道状空地に接して、幅員1メートル以上の接道緑化帯を設けること。ただし、  
出入口等を除く。

##### (5) 歩道状空地

ア 前面道路に接する敷地の全長にわたって、幅員が2.5メートル以上で、かつ、  
有効幅員が2.0メートル以上であること。ただし、道路境界沿いに歩道がある  
場合、歩道と歩道状空地の幅員の合計が3.5メートル以上で、かつ、有効幅員  
3メートル以上であるときは、この限りではない。

イ 道路との段差を設けないこと。

##### (6) 広場状空地

ア 前面道路に接する敷地に、敷地面積の6パーセント以上を確保すること。

イ 最も狭い部分の幅は4メートル以上であること。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、都市計画法（昭和43年法律第100号）第3

3条第1項第2号及び宅地等の開発及び中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成9年志木市告示第49号）の規定により設けられた公園については、広場状空地とみなすことができる。

(7) 外壁の後退距離

ア 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、3.5メートル以上であること。

イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、4メートル以上であること。ただし、建築物又は建築物の部分で次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの

(イ) 壁を有しない自転車置場その他これに類する用途に供し、階数が1で床面積が50平方メートル以下であるもの

(8) 日影配慮

周辺宅地への日影の影響を軽減するよう配慮していること。

(9) 景観への配慮

建築物の意匠、形態等について、周辺との調和及び景観形成に配慮していること。

2 許可基準Ⅱ

第4の2の許可要件は、次に掲げるものとする。

(1) 第4の2(1)

増築の部分が高度地区の規定に適合するものであること。

(2) 第4の2(2)

現に存する建築物の床面積を確保する必要性が高く、高度地区の規定に適合させることが著しく困難であり、かつ、現に存する建築物と比較して周囲への影響の程度が同等であるか又はこれを上回る建替えであって、次に掲げるすべての基準に適合するものとする。

ア 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと。ただし、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（水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内で、その部分の高さが12メートルまでの部分に限る。）を除く。

イ 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。

ウ 建築物の主たる用途は、現に存する建築物と同じであること。

エ 建替え後の高度地区の規定に適合しない部分の日影面積は、現に存する建築物における高度地区の規定に適合しない部分の日影面積を超えないこと。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。