さいたま市

《発　行》

建設局　建築部　建築総務課

〒330-9588 さいたま市浦和区常盤６－４－４

☎　０４８－８２９－１５３８

このパンフレットは、１,000部作成し、１部当たりの印刷経費は263円です。

近隣関係の問題解決のために

さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例のあらまし

さいたま市

はじめに

建築物の建築や開発行為などを行う場合、都市計画法や建築基準法などの規定に基づき計画しなければなりません。

これらの規定の範囲内であれば、土地を有効利用し、建築物を自由に計画することができますが、一方、事業を行う者と近隣との間で、日照、プライバシー侵害、テレビジョン放送の電波の受信障害等の紛争が生じる場合があります。

このような問題の多くは、民事上の近隣問題であり、都市計画法の許可や建築確認等では規制できません。民事上の問題については、当事者間の話し合いで解決することが基本となります。話し合いでの解決ができない場合、裁判によって解決することになります。

このあらましは、中高層建築物の建築および大規模開発行為等に伴い生じる問題について、事業計画とその背景にある法律や条例の規制等を説明し、話し合いを通じて紛争の防止と解決を図ろうとする趣旨のもとにまとめています。

さいたま市

相談・問い合わせの窓口

内　容	窓　口		直通電話
条例について （大規模開発行為等の手続き）	都市計画課	さいたま市役所本庁舎９階	０４８－８２９－１４２７
条例について （中高層建築物の手続き）	建築指導課	北部建設事務所 （大宮区役所　６階） 南部建設事務所 （中央区役所　別館２階）	０４８－６４６－３２３５ ０４８－８４０－６２３６
条例について （あっせん・調停の手続き）	都市計画課 建築総務課	さいたま市役所本庁舎９階 さいたま市役所本庁舎10階	０４８－８２９－１４２７ ０４８－８２９－１５３８
建築協定について	建築行政課	さいたま市役所本庁舎10階	０４８－８２９－１５３３
建築確認について ※平成１１年から民間の指定確認検査機関でも建築確認が行えるようになっています	建築審査課	北部建設事務所 （大宮区役所　６階） 南部建設事務所 （中央区役所　別館２階）	０４８－６４６－３２４２ ０４８－８４０－６２４２
用途地域・地区計画等の都市計画について	都市計画指導課	北部都市計画事務所 （大宮区役所　６階） 南部都市計画事務所 （中央区役所　本館３階）	０４８－６４６－３１７８ ０４８－８４０－６１７８
騒音振動について	環境対策課	さいたま市役所本庁舎７階	０４８－８２９－１３３２
開発行為等について	都市計画指導課	北部都市計画事務所 （大宮区役所　６階） 南部都市計画事務所 （中央区役所　本館３階）	０４８－６４６－３１８４ ０４８－８４０－６１８４
ごみの収集について	清掃事務所	西部清掃事務所 （西区・中央区・北区・大宮区の一部） 東部清掃事務所 （大宮区の一部・見沼区・桜区・浦和区・南区・緑区・岩槻区）	０４８－６２３－３８９９ ０４８－８７８－０９５６
法律相談について （民事一般・予約制）	くらし応援室	西区役所 北区役所 大宮区役所 見沼区役所 中央区役所 桜区役所 浦和区役所 南区役所 緑区役所 岩槻区役所	０４８－６２０－２６２６ ０４８－６６９－６０２６ ０４８－６４６－３０２６ ０４８－６８１－６０２６ ０４８－８４０－６０２６ ０４８－８５６－６１３６ ０４８－８２９－６０４９ ０４８－８４４－７１３６ ０４８－７１２－１１３７ ０４８－７９０－０１２８
テレビジョン放送の受信障害について	総務省関東総合通信局		０３－６２３８－１９４５
ＮＨＫへの受信障害について	ＮＨＫ受信相談窓口		０５７０－００－３４３４ ０５０-３７８６-５００５

目　　次

第１章　建築の規制 …… 2

第２章　条例の手続き …… 6

第３章　近隣関係の問題解決 …… 8

第４章　Ｑ＆Ａ …… １５

第５章　条例対象事業 …… １８

第６章　近隣住民と周辺住民 …… ２０

第７章　紛争の調整について …… ２５

さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例 …… ２８

さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例施行規則 …… ３９

相談・問い合わせの窓口

第1章　建築の規制

わたしたちが社会生活を営んでいく以上、生活の全てがひとりひとりの自由な意思に委ねられているわけではありません。特に建築行為は、例え個人の住宅の建築であっても近隣に何らかの影響を与えます。

このような影響を緩和するため、建築行為はさまざまな法令によって制約を受けています。これらの規制は、都市計画法や建築基準法をはじめとする公法上の規制と私法上の制限に分けることができます。

1　公法上の規制

誰もが守らなければならない規制は、公法上の規制といいます。これは、紛争問題とは関係なく守らなければならないものです。開発行為や、建築物を建築しようとするときの公法上の規制は、都市計画法上の許可や建築基準法上の確認等があります。

(1)　都市計画法の規制

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備などについて定めています。

私たちの住むまちは、住宅や商店、工場など多種多様なものから構成されています。

都市計画ではそれらをある程度「住み分け」することにより、効率よくまちづくりを進めるよう住居地域、商業地域、工業地域のようにいくつかの「用途地域」に区分し、それぞれの地域にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

また、用途地域による土地利用密度の誘導を「高さ」の面から補完する「高度地区」の指定により、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めることが可能です。

土地利用のために開発行為を行うときには、都市計画法の許可が必要な場合があります。事業者は開発行為の許可を受けたあと、造成工事の施工、検査となり、検査済証交付後、建築物等の建築のための手続きに入ります。（建築制限等について承認された場合は、検査前に建築工事の着工となる場合があります。）

(2)　建築基準法の規制

建築基準法では都市計画法で定められた用途地域と関連しながら、建物の形態や用途が規制されているとともに、個々の建築物そのものの安全性や居住性等を確保することを目的に、建物の構造や設備などの制限が定められています。

建築物の建築の場合は、確認の申請書を市又は指定確認検査機関へ提出し、建築物の計画が建築基準法等の法令に適合することについて確認を受け、確認済証の交付を受けなければ着工することができません。

建築基準法の規制の例

〇用途地域内の建築物の制限
〇建築物の敷地に対する規模の制限（建ぺい率、容積率）
〇建築物の各部分の高さの制限（道路斜線、隣地斜線等）
〇日影による建築物の高さの制限（日影規制）

2　私法上の制限

建物を建てる際、建てる方（事業者）と住民との間で、お互いの利害の調整という意味から発生する制限で、私法上の制限と言われます。

事業者には土地を有効利用する権利、住民には良好な環境を守る権利があります。両者の主張する権利調整の結果、建物に対する制限として決まるのが私法上の制限です。

私法上の制限に関する問題は、当事者である両者の間で解決するべきもので、行政には解決する手段が与えられておりません。建築確認においても、私法上の問題を審査することはできません。

私法上の制限は、全ての事例に発生するものではなく、当事者間で問題となって発生するものだけです。どうしても当事者間で解決できない場合は、司法（裁判所）に訴えることにより判断が下されることになります。

しかし、実際には司法に訴えることも容易ではありません。

市では紛争の防止と調整のための条例を定めて、当事者間の話し合いで解決できるようお手伝いをしております。

なお、私法である民法の規定では、相隣関係等について利害調整を目的としたものがあります。

民法（抜粋）

第２３４条

1　建物を築造するには、境界線から５０センチメートル以上の距離を保たなければならない。

2　前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から１年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

第２３５条

1　境界線から１メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。次項において同じ。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

2　前項の距離は、窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出する。

第２３６条

民法第２３４条及び同法第２３５条の規定と違う慣習があるときは、その慣習に従うこと。

3　住環境を守るための制度

ある日突然、住宅地の中に建築や開発行為等の計画が持ち上がり、住環境が大きく変わってしまうことがあります。このようなことを未然に防ぐためには、あらかじめ地域で次に掲げるような まちづくり制度を利用することが有効です。

(1)　地区計画

良好な市街地の環境を形成・保全するためには、用途地域や建築基準法で定められているルールだけでは対応できない場合があります。地区計画は、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定め、計画的により良いまちへと誘導していく制度です。

地区計画制度は、計画案づくりの段階から地区の皆様の意見を十分に反映することが義務づけられた、いわゆる住民参加のまちづくりをめざす手法です。

地区計画制度は、多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容や規制手段を選択できます。例えば、道路、公園、緑地などの配置や規模、建物の用途、規模（建ぺい率、容積率）、高さ、形態や色彩その他の意匠などについて定めることができます。

計画区域内で発生する個別の開発・建築行為を地区計画に沿って誘導・規制することによって、計画の実現を図ります。

(2)　建築協定

建物を建てる場合は、建築基準法に基づき安全で住み良いまちづくりのための最低限のルールが定められています。しかし、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを実現するためには、必ずしも十分なルールとはいえません。そこで、地域の住民が自発的に建築基準法の基準以上のルールを取り決めて、それらを守り合うことを制度化したのが建築協定です。

この制度は、一言でいえば住民自らがルールを取り決め、それを自分達自身で守っていく制度です。

協定では建築物に関する基準（建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠又は建築設備など）を定め、この協定に違反した場合の措置も定めることができます。

4　紛争の防止のための条例

さいたま市では、中高層建築物の建築及び大規模開発行為等において、標識の設置による計画の事前公開および事業者による近隣住民および周辺住民（以下、「近隣住民等」）への事前説明、その他必要な事項を本条例で定めております。

本条例をきっかけにして、関係者の間で話し合いをおこなっていただき、紛争を未然に防ぐことを目的としています。

お互いの立場を尊重し、話し合いで良好な近隣関係を築いてください。

次章からは、この条例の手続きと、条例による近隣関係の問題解決の方法を説明しています。

第2章　条例の手続き

1　条例の基本的な構成

1 概要の届出等

事業者は、市に計画の概要を届け出ます。また、公共公益施設管理者等との調整を行います。

2 標識の設置

事業者は、計画の概要を近隣住民等に周知するため、工事が完了するまで、事業対象地に標識を設置します。

3 標識の設置届

事業者は、市に標識を設置した旨を届け出ます。

4 計画書の提出

事業者は、市に計画の内容を記載した計画書を提出します。

5 近隣住民等への説明

事業者は、計画の内容を近隣住民等に説明します。

6 説明報告書の提出

事業者は、説明の状況等について説明報告書（※１）を作成して市に提出します。

7 説明報告書の閲覧

市は、提出された説明報告書の一部を一般の閲覧（※２）に供します。

8 意見書の提出

近隣住民等は、報告書又は計画の内容に対する意見を事業者に提出することができます。意見書を提出できる期間は、標識の設置から説明報告書の閲覧終了までです。

9 意見対応報告書の提出

事業者は、市に意見書の提出の有無及びその対応を記載した意見対応報告書を提出します。

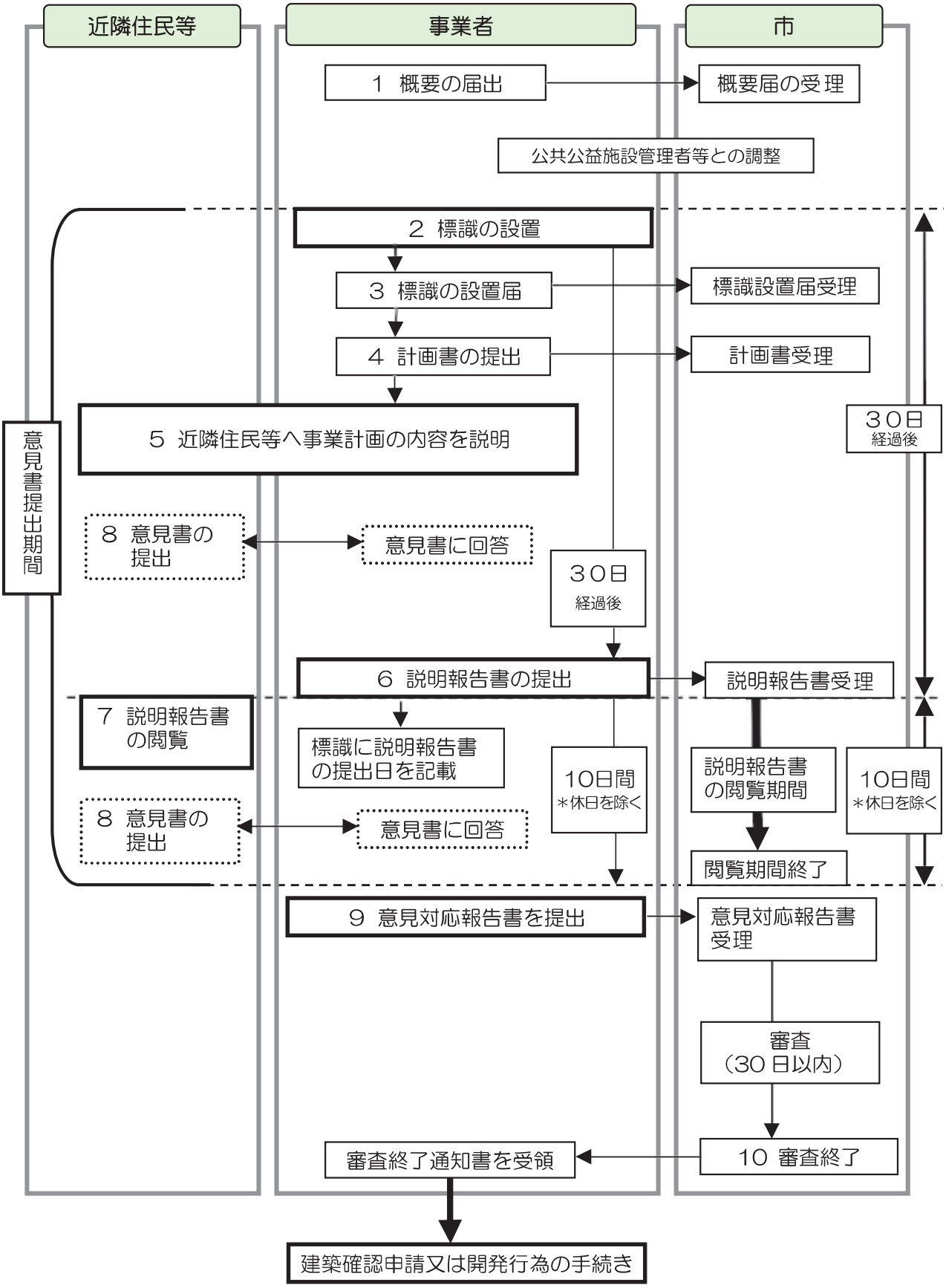
10 審査終了

市は、期限内に審査を行い、審査終了したときは、その旨を事業者に通知します。

※１　説明報告書は、標識設置日から起算して３０日経過後に提出することができます。

※２　説明報告書の閲覧期間は、報告書提出日の翌日から１０日間（当該期間から、さいたま市の休日を定める条例に規定する市の休日は除く。）とします。

2　手続きの流れ


近隣住民等
事業者
市
1　概要の届出
概要届の受理
公共公益施設管理者等との調整
2　標識の設置
3　標識の設置届
標識設置届受理
4　計画書の提出
計画書受理
5　近隣住民等へ事業計画の内容を説明
30日
経過後
意見書提出期間
8　意見書の提出
意見書に回答
30日
経過後
6　説明報告書の提出
説明報告書受理
7　説明報告書の閲覧
標識に説明報告書の提出日を記載
10日間
＊休日を除く
説明報告書の閲覧期間
10日間
＊休日を除く
8　意見書の提出
意見書に回答
閲覧期間終了
9　意見対応報告書を提出
意見対応報告書受理
審査
（30 日以内）
10　審査終了
審査終了通知書を受領
建築確認申請又は開発行為の手続き

第3章　近隣関係の問題解決

中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に伴って生じる近隣関係の問題は、当事者間で解決することになります。

市では、このような中高層建築物の建築及び大規模開発行為等の問題が計画段階で自主的に解決されるように、事業者に対して、近隣住民等に該当する方々に計画の概要を説明するように義務づけています。

1　現地に「標識」が設置されます

中高層建築物の建築及び大規模開発行為等を計画する事業者は、標識（事業計画のお知らせ）を現地に設置し、計画の概要や事業者の連絡先をお知らせしております。

条例で定める近隣住民に該当する方々には、事業者から事業計画の説明がされます。なお、周辺住民に該当する方々に関しては、事業者は説明を求められたときに、近隣住民と同様に事業計画の説明をすることとなります。

（近隣住民と周辺住民……Ｐ２０）

2　計画概要の説明を受けましょう

計画の概要やその影響については、次のようなことに関して説明をするように規定しています。条例では説明の方法（説明会や個別訪問）を定めることはしていません。説明の機会を有効に活用し、話し合いをするように努めてください。

説明事項は以下の表のとおりです。説明が専門的になりがちな事項もありますので、わかりにくいことは遠慮せずに事業者へ質問することが大切です。

なお、説明事項以外のことや、工事に関しての具体的な内容など、より詳細な内容についてはこの段階では確定していない場合もあります。確定した段階で説明をしてもらうように話し合いをしましょう。

(1)　中高層建築物の建築の場合

建築計画の概要	・中高層建築物の構造、規模及び用途 ・対象事業区域の規模 ・中高層建築物の対象事業区域内における位置及び周辺の建築物の状況
中高層建築物の建築から予想される影響	・中高層建築物による日照への影響 ・テレビジョン放送の電波の受信障害の対策 ・工事の期間、工法及び安全対策の概要 ・中高層建築物の建築に伴い必要となる事項

(2)　大規模開発行為等の場合

大規模開発行為等の概要	・大規模開発行為等の目的 ・大規模開発行為等の対象事業区域、位置及び面積 ・予定される建築物等の構造、規模及び用途 ・対象事業区域内の土地利用の概要 ・大規模開発行為等に関する工事の期間、工法及び安全対策の概要 ・大規模開発行為等に伴い必要となる事項

(3)　提示する図書等

中高層建築物の建築	配置図、各階平面図、４面の立面図、日影図、付近状況図
大規模開発行為等	土地利用計画図、造成計画平面図、排水計画平面図、 予定建築物等の２面の立面図、付近状況図

3　説明報告書の閲覧ができます

事業者は、住民への説明の状況等を記載した説明報告書を市へ提出します。（近隣説明 等報告書が提出された際は、現地に設置された標識に提出日と閲覧期間が記載されます。）

提出された説明報告書の一部は、下記のとおり閲覧することができます。

・閲覧できる図書は、近隣説明等報告書の１面および２面です。
・閲覧できる期間は、説明報告書が提出された日の翌日から１０日間（休日を除く。）です。
・閲覧できる時間は、平日の午前９時から午後４時３０分までです。
・閲覧できる場所は、下記の表のとおりです。

(1)　中高層建築物の建築の場合

区　域	閲覧場所	住　所
西区、北区、大宮区、見沼区及び岩槻区の区域	建築総務課内	さいたま市浦和区常盤６－４－４ （さいたま市役所 １０階）
	北部建設事務所 建築指導課内	さいたま市大宮区吉敷町１－１２４－１ （大宮区役所内 ６階）
中央区、桜区、浦和区、南区及び緑区の区域	建築総務課内	さいたま市浦和区常盤６－４－４ （さいたま市役所 １０階）
	南部建設事務所 建築指導課内	さいたま市中央区下落合５－７－１０ （中央区役所内 別館２階）

(2)　大規模開発行為等の場合

区　域	閲覧場所	住　所
市　全　域	都市計画課内	さいたま市浦和区常盤６－４－４ （さいたま市役所 ９階）

・各閲覧場所において、閲覧簿に所定の事項を記入し、係員の指示に従って閲覧してください。
・閲覧する事業の事業名称がわかるようでしたら、事業名称を控えて閲覧場所にお越しください。

4　話し合いと意見書について

事業者との話し合いの中で意見を伝えましょう。意見を伝える場合は、相手の立場を考慮することも忘れてはいけません。事業者にも事業を行う権利があります。例えば、「何も建てずに空き地にしてほしい。」や「影を全く外に出さない計画にしてほしい。」などという意見は、極端であり問題解決の糸口が見つからなくなります。「お互いの権利の尊重」と「譲り合いの精神」を前提に問題の解決に努めてください。

個別説明や説明会で直接意見をすることに抵抗がある人や説明を受けてからしばらく後になって意見がある場合、書面による「意見書」を事業者に対し提出することができます。

意見書は、標識が設置された日から説明報告書の閲覧期間が終了する日までに提出することができます。事業者は、この意見書を受け、口頭や書面にて回答を行います。

意見書は、箇条書きなどで分かりやすく整理することが大切です。また、できるかできないかの回答を求めるものに限らず、「意見書どおりにはできないが、代わりにこんなことならできる」のような譲歩案を求めることも一つの方法です。

なお、意見書は、本条例規則の様式を使用し作成してください。任意の書式で意見書を作成する場合は、条例規則の記載事項と同等のものを記載するようにしてください。

5　問題があれば解決に努めましょう

計画の概要やその影響について説明を受け、内容に問題があれば、事業者と話し合いをして解決を図ることになります。

問題を解決するために、次のような事に留意する必要があります。

(1)　問題点を整理して話し合うこと

問題を解決するためには、自分が受ける影響を具体的に考える必要があります。問題は、日照問題を解決したいのか、テレビジョン放送の電波の受信障害か、プライバシー問題か、あるいは工事の振動による影響か、などの問題点を整理して話し合うことが大切です。

(2)　主張が一方的にならないこと

どなたも自分の生活環境が変わることには抵抗を感じるものです。自分の権利だけを主張していたのでは問題の解決になりません。お互いの権利を認め合い譲り合うことによって、解決することが必要です。

6　一般的な考え方

中高層建築物の建築や大規模開発行為等によって、私法上の問題となるものには、一般的に次のようなものがあります。

(1)　日照と日影規制について

日照権という権利は法律上では明文化されていませんが、一定時間以上の日当たりを確保することは、健康的な生活を送るために必要な権利であると考えられています。

建築基準法及びそれに基づく条例では、用途地域に応じて日影規制を定めていますが、建築基準法による日影規制は建築物がその敷地の外に出す影の量を規制しているもので、周囲の敷地への日照を保障するものではありません。複数の建物からの日影を受ける土地では、長時間にわたって次々と影が来る場合もあります。また、商業地域、工業地域、工業専用地域等には日影規制がかかりません。

(2)　プライバシーの保護について

紛争におけるプライバシー問題とは、主に覗かれるという問題です。建築基準法などではプライバシー保護に関する建物の規制はありませんが、民法では、境界線から１メートル未満の距離において他人の宅地を眺めることができる窓や縁側を設ける場合は、目隠しを設けなければならないことになっています。ただし、これは私法上の制限ですので、お互いに問題としない場合には必ずしもこれに従わなくてもよく、また、異なる慣習がある場合はその慣習が優先されることになっています。

なお、建物のプライバシー対策は、日常的に、何気なく見えてしまうという状態への対応で、意識的に覗こうとする者の視線を遮るところまで要求するのは困難と思われます。改善策としては、窓の外側への目隠しパネルの設置、窓ガラスを不透明のものにする、窓の位置をずらすなどがあります。ただし、建築基準法や消防法の規定で、目隠しパネルを設置できない場合もあり、状況によっては覗かれる家の窓に設置する場合もあります。なお、実際にどの程度見えるのか把握してから対応するため、建物の完成時に立ち会って目隠しの設置場所を決めるという場合もあります。

(3)　圧迫感について

圧迫感は、建物の位置、高さなどによって感じられるものですが、民法では、建物の位置は境界線から５０センチメートル以上離さなければならないことになっております。ただし、これも私法上の制限ですので、お互いに問題としない場合には必ずしもこれに従わなくてもよく、異なる慣習がある場合はその慣習が優先されることになります。

また、建築基準法には、防火地域又は準防火地域では、耐火構造（コンクリートなど）の外壁は隣地境界線に接して設けることができるとあり、これは民法の規定に優先されると考えられています。

建物の高さについては、建築基準法では敷地や道路などの条件によって制限があり、民法上の定めは特になく、法の規制を満たしているものに対して圧迫感だけを主張するのは困難と思われます。

(4)　テレビジョン放送の電波の受信障害について

テレビジョン放送の電波の受信障害について、規制している法律はありませんが、一般的にテレビジョン放送の電波の受信障害が発生したときには、原因者の負担で原状に回復すべきものと思われます。テレビジョン放送の電波の受信障害は、建物の工事中と完成後では発生範囲が異なることがありますので、それぞれに対応が必要です。ただし、原状というのはその建物を建てる前の状態であり、それ以上の状態への改善を要求できるものではありません。

本条例では、中高層建築物の建築計画の事前にテレビジョン放送の電波の受信障害に関して専門知識を有する者が調査を行うように定めています。事業者は、テレビジョン放送の電波の受信障害の起こりそうな範囲を事前調査するとともに、現地周辺の現状の電波状態を測定し、建築後との比較ができるように準備しています。

(5)　風環境の変化について

中高層建築物の建築による風の影響については、地形や周辺建物の状況など様々な要素によって左右され、その程度や具体的被害が発生するか否かについての予測は困難です。

このため、風環境の変化による影響が考えられる場合は、計画建物の周りに防風効果のある樹木を植えることや、防風スクリーンなどを設置して解決することが一般的です。

(6)　工事上の騒音・振動等について

中高層建築物の建築又は大規模開発行為等は、騒音や振動、大型車輌の出入りなどをなしで行うことはできません。工事の期間は工事敷地周辺の方々に迷惑をかけることになります。誰でも家を建てるときには周囲に迷惑をかけることになりますのでお互い様ということもできますが、できるだけ迷惑がかからないよう配慮を求めたいものです。

解体工事やくい打ち工事など一部の作業は、騒音規制法、振動規制法で規制されていますが、通常の作業には法の規制がありません。工事による影響が大きいと思われる場合は、作業日時や方法、工事用車輌の通行時間帯や安全対策などを話し合っておくと良いでしょう。

また、工事箇所と家屋が近接しているときは万一の建物被害に備え、工事後と比較が明確にできるように、工事前の建物の状態を写真等により記録（家屋調査）を依頼して、被害が発生したときの補償について取り決めることが一般的です。

(7)　工作物等の影響

広告塔や高さ８メートル以下の機械式駐車場などは、建築基準法上の建築物ではなく工作物となるため、高さの制限や日影規制などの対象になりません。

このため、敷地境界線近くに設置され、近隣住民の方に日照・圧迫感・騒音等の影響が生じる場合があります。

7　紛争について

本条例の実施に伴い、中高層建築物の建築及び大規模開発行為等で日常生活に影響を及ぼされる近隣住民等の方々と事業者の問題を、紛争と定義して取り扱うこととしております。　紛争には、中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風、周辺の交通安全の阻害、テレビジョン放送の電波の受信障害、工事中の騒音、振動等の被害のほか、大規模開発行為等に伴って生じる近隣の交通安全の阻害、対象事業区域の境界線から水平距離１５メートル以内の範囲の土地への重大な影響、工事中の騒音、振動等幅広い事項が含まれます。

ただし、敷地境界線の確定、金銭補償、感情のもつれ等が紛争の原因になっている場合は、紛争の性質上行政が調整を行うことが不適当であるため除外しております。

第4章　Q&A

条例について

Q1 この条例に基づき、市は何ができるのですか？

Ａ１
　都市計画法や建築基準法などの法令に適合する中高層建築物の建物及び大規模開発行為等が計画された場合においても、新たな建物等ができることによって、近隣には少なからず、日照、プライバシー、圧迫感などの影響が生じる場合があります。こうした影響に不安をもつ近隣住民等の方々へ、少しでも早く計画の情報を提供するために、事業者に対して標識の設置と計画の事前説明等を規定し、良好な近隣関係をつくるため努めるように義務づけております。
　また、近隣住民等と事業者とにおいて、話し合いを行ったにも関わらず、調整がつかず紛争が生じた場合には、市の職員によるあっせんや、調停委員会による調停を行います。

Q2 近隣住民等の同意がなくても建築行為や開発行為等が可能なのですか？

Ａ２
　中高層建築物の建築及び大規模開発行為等については、さまざまな法令により規制を受けていますが、いずれにおいても近隣住民等の同意を義務づけた規定はありません。本条例も近隣住民等の同意を義務づけるものではありません。
　このため、同意がなくても法的には中高層建築物の建築及び大規模開発行為等が可能です。

Q3 開発許可や建築確認などの手続きと、紛争の関係はどうなるのですか？

Ａ３
　条例に基づく紛争調整と都市計画法に基づく開発許可や建築基準法に基づく建築確認等とは、制度上別々の法体系に属していますので、紛争調整がどのように進むかということと、開発許可や建築確認がいつ行われるかということは関係がありません。したがいまして、紛争調整を理由に、都市計画法に基づく開発許可や建築基準法に基づく建築確認等の手続きを、保留することや工事の停止をさせることはできません。

Q4 事業者からの説明を拒否した場合、この条例の手続きはどうなるのですか？

Ａ４

条例では、良好な近隣関係の形成と保持、紛争を未然に防止するために、事業者に計画の事前説明をするように義務づけています。不明な点などがあれば、この機会を有効に活用し、話し合いをするように努めてください。

また、一方的に要望のみを述べるのではなく、相手の主張にも耳を傾ける姿勢と譲り合いの精神を持っての話し合いによる解決が望まれます。住民にも解決を目指す責務がありますので、説明を拒否したからといって本条例の手続きが滞ることはありません。

そのほかの法令、用語について

Q5 都市計画とはなにを決めているのですか？

Ａ５

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備および市街地再開発事業に関する計画を定めるとともに、広くは環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な環境の保全・形成など、現在および将来を考えた総合性と一体性を確保したまちづくりを目指すものです。

都市計画は、私権を制限することから、利害関係者の意見を聞き、都市計画審議会の審議などを経て、決定（変更）される仕組みになっています。

Q6 開発行為とはなんですか？

Ａ６

建築物や大規模運動施設、レジャー施設などを造るための土地の区画形質の変更や造成工事、また農地等から宅地への変更などを、開発行為といいます。都市計画法により、さいたま市内で開発行為を行う場合、市街化区域では対象面積が５００平方メートル以上、市街化調整区域では市内全域で開発許可を受けなければなりません。

Q7 建築確認とはどんな手続きですか？

Ａ７

建築物等を建築するには、建築基準法やその他の建築関係法令に適合しなければなりません。この適合性を建築前に図面などで審査し、確認することが建築確認で、許可ではありません。建築主は、市か民間の指定確認検査機関に建築確認の申請を行い、建築関係法令に適合する旨の建築確認済証の交付を受けた後でなければ工事を着手することができません。

建築確認で審査できることは法律で決められておりますが、建築に関わる全てのことを審査しているわけではありません。例えば、民法の規定や民事問題、権利関係については審査できません。また、申請されたものは法律で定められた期間内に審査することが義務付けられています。

Q8 「商業地域」や「住居地域」はなにで決まっているのですか？

Ａ８

私たちの住むまちは、住宅や商店、工場など多種多様なものから構成されています。例えば、住宅では緑豊かで閑静な場所、商店では大勢の人々が歩きやすく賑わいのある場所、工場では運搬や流通に便利な場所など、一般的にそれぞれの施設により求められる環境が異なります。

都市計画ではそれらの施設をある程度「住み分け」することにより、効率よくまちづくりを進めるよう住宅地、商業地、工業地のようにいくつかの種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい土地利用の誘導を図ります。これを「用途地域」として定めています。さいたま市の用途地域は次の１２種類に分かれます。

用途地域の種類

第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。建築物の高さの限度が決められています。
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	住居の環境を守る地域です。
第二種住居地域	
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などと調和した住居の環境を守る地域です。
近隣商業地域	近隣の住民が利用する店舗などの利用の増進を図る地域です。
商業地域	商業などの利便を増進する地域です。
準工業地域	環境悪化のおそれの無い工場の利便の増進を図る地域です。ほとんどの建物が建てられます。
工業地域	工業の利便の増進を図る地域です。
工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図る地域です。

第5章　条例対象事業

1　中高層建築物の建築

(1)　次の表のとおり、ア～ウに掲げる地域又は区域に応じ、建築物の欄に掲げる建築物の建築が条例の対象事業となります。

区分	地域又は区域	建築物
ア	第１種低層住居専用地域 第２種低層住居専用地域	(１)軒の高さが７メートルを超える建築物 (２)地階を除く階数が３以上の建築物
イ	第１種中高層住居専用地域 第２種中高層住居専用地域 第１種住居地域 第２種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 （容積率が２００％の地域） 準工業地域 （容積率が２００％の地域） 用途地域の指定のない区域	(１)高さが１０メートルを超える建築物
ウ	近隣商業地域 （容積率が２００％の地域を除く） 商業地域 準工業地域 （容積率が２００％の地域を除く） 工業地域 工業専用地域	(１)高さが１５メートルを超える建築物 (２)高さが１０メートルを超える建築物でアの項又はイの項の地域又は区域に冬至日の真太陽時による午前９時から午後３時までの間に日影を生じさせるもの

(2)　建築物の高さを算定する方法は、次のとおりです。

・中高層建築物の高さとは、地盤面からの高さとなります。
・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の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以下の場合にあっては、その部分の高さが、５メートルまでは算入しません。
・むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物がある場合にあっては、その部分の高さは、算入しません。

(3)　地階を除く階数が３以下の一戸建ての住宅は、条例の適用を受けません。

2　大規模開発行為等

(1)　対象事業区域の面積が３，０００平方メートル以上の建築物等の建築等又は開発行為が条例の対象となります。

用語の定義は以下のとおりです。

対象事業区域

建築物等の建築等にあっては建築物等の敷地を、開発行為にあっては開発区域をいいます。

建築物等

建築物又は特定工作物をいいます。

特定工作物

第１種特定工作物と第２種特定工作物があります。第１種特定工作物とは、コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物（建築基準法施行令第１１６条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する工作物のことをいいます。第２種特定工作物とは、ゴルフコース、１ｈａ以上の野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園その他の運動・レジャー施設である工作物又は墓園のことをいいます。

建築物等の建築等

土地の区画形質の変更を伴わない建築物の建築又は特定工作物の建設をいいます。

開発行為

建築物等の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

(2)　自己の居住の用に供する建築物の建築又は既存の建築物等と主たる用途が同一の建築物等の建築等を行う場合は、大規模開発行為等に該当しません。

第6章　近隣住民と周辺住民

1　中高層建築物の建築の場合

近隣住民又は周辺住民の対象者となる範囲は、次の表のとおりです。なお、対象者とは、この範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、もしくは所有する者をいいます。

対象者の種類	対象者となる範囲
(1)　近隣住民 事業者は、近隣住民に対象事業の計画の内容について、条例施行規則で定める事項を説明しなければなりません。	ア　中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物の外壁等からの水平距離が５０メートル以内の範囲 イ　中高層建築物の外壁等からの水平距離が当該中高層建築物の高さ（※１）の２倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物により日影を生じる範囲（※２） ただし、土地又は建築物の全部が商業地域又は工業専用地域にある場合を除きます。
(2)　周辺住民 中高層建築物の建築を行う者は、当該建築の計画の内容について、周辺住民から説明を求められたときは、条例施行規則で定める事項を説明しなければなりません。	ア　中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲 イ　中高層建築物により日影を生じる範囲（※２） ウ　中高層建築物の外壁等からの水平距離が当該中高層建築物の高さ（※１）の２倍以内の範囲 エ　中高層建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じると予測される者又は現に生じている者

※１　中高層建築物の高さとは、地盤面からの高さによります。ただし、階段室、昇降機室、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の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以下の場合にあっては、その部分の高さは、５メートルまでは算入しません。また、むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物がある場合にあっては、その部分の高さも算入しません。

※２　中高層建築物により日影を生じる範囲とは、中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日の真太陽時による午前９時から午後３時までの間に、中高層建築物の平均地盤面からの高さが、第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域においては１．５メートル、その他の地域又は区域においては４メートルの水平面に生じる日影をいいます。

2　大規模開発行為等の場合

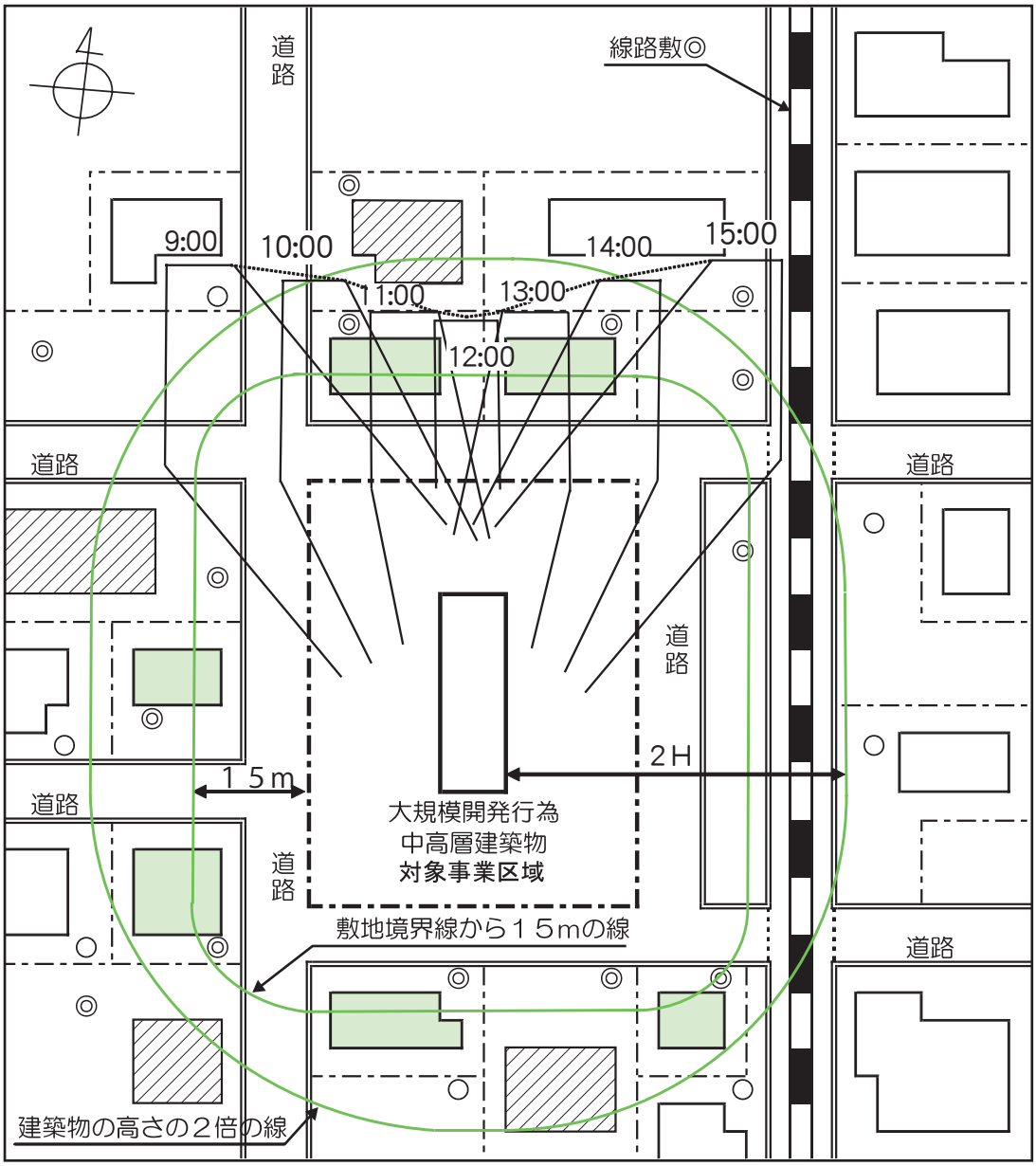
近隣住民の対象者となる範囲は、次の表のとおりです。なお、対象者とは、この範囲内に土地を所有する者又は建築物等の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者をいいます。

対象者の種類	対象者となる範囲
近隣住民 事業者は、近隣住民に対象事業の計画の内容について、条例施行規則で定める事項を説明しなければなりません。	大規模開発行為等の対象事業区域の境界線からの水平距離が１５メートル以内の範囲

3　説明の範囲

《近隣住民・周辺住民の範囲例》

中高層建築物及び大規模開発行為等の場合



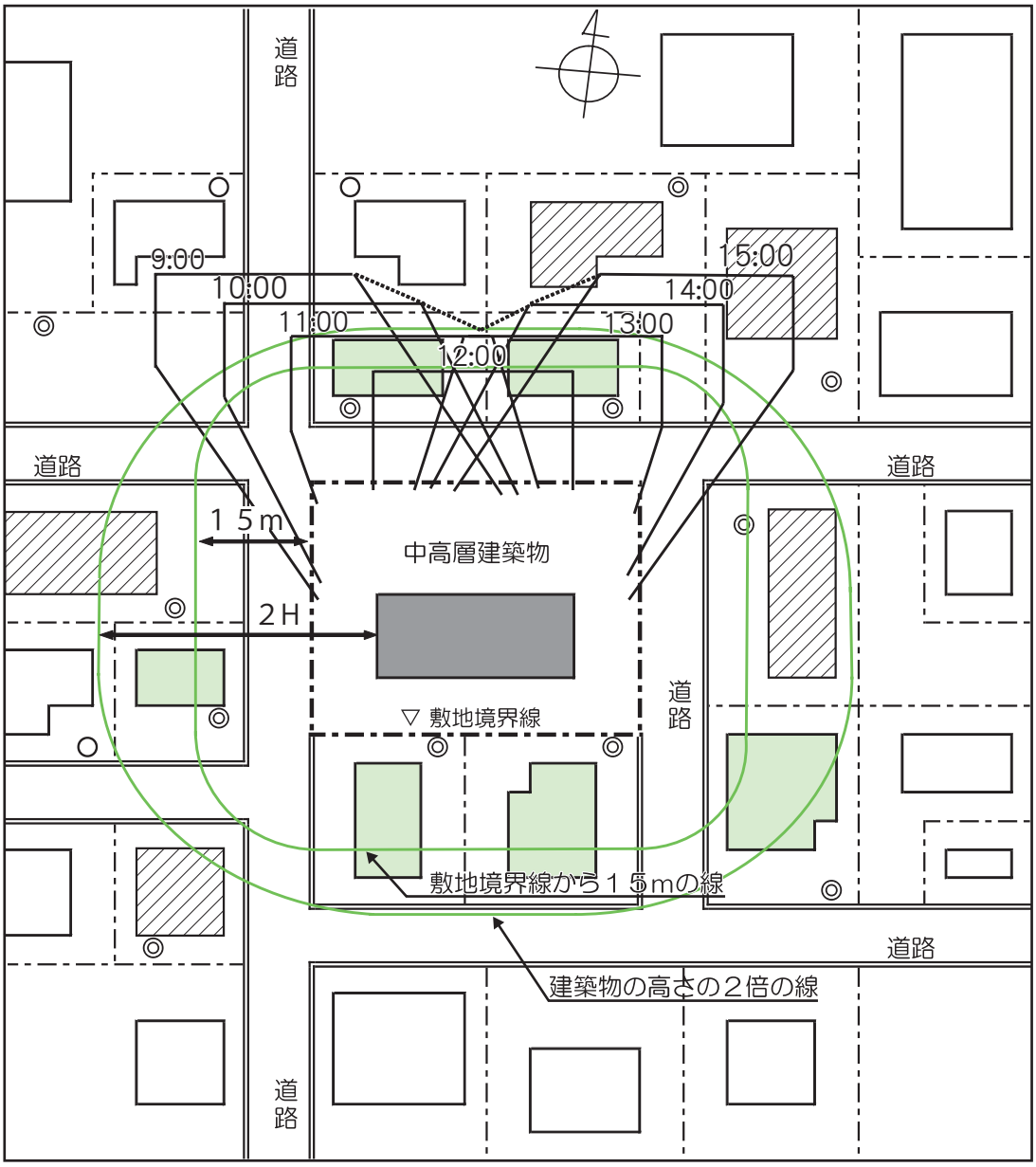
◎ 土地所有者の近隣住民をあらわす　建物の所有者・居住者の近隣住民をあらわす

○ 土地所有者の周辺住民をあらわす　建物の所有者・居住者の周辺住民をあらわす

※周辺住民には、中高層の建築によるテレビジョン電波受信障害が予測される範囲の方も含まれます。

《近隣住民・周辺住民の範囲例》

中高層建築物の建築の場合



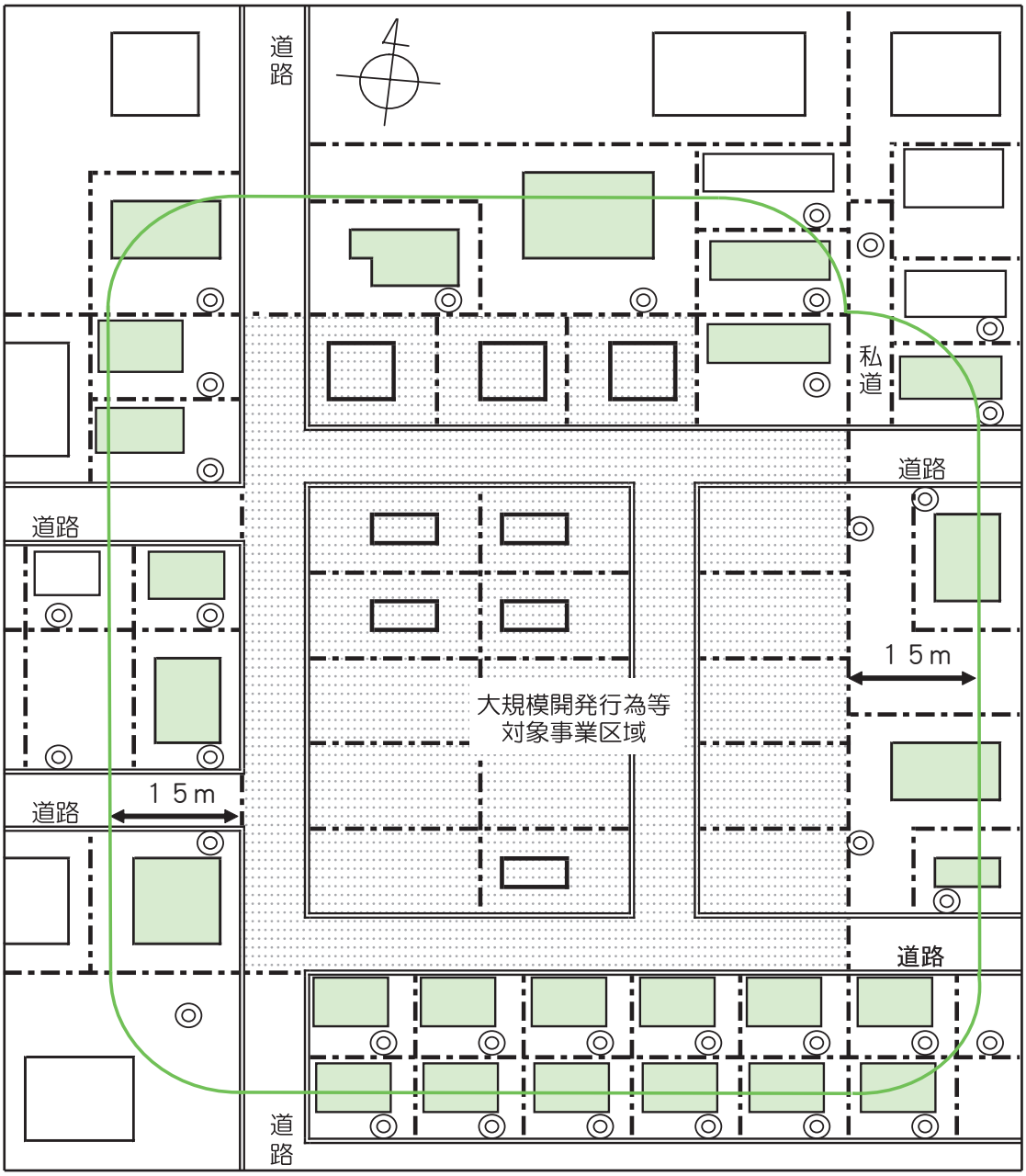
◎ 土地所有者の近隣住民をあらわす　建物の所有者・居住者の近隣住民をあらわす

○ 土地所有者の周辺住民をあらわす　建物の所有者・居住者の周辺住民をあらわす

※周辺住民には、中高層の建築によるテレビジョン電波受信障害が予測される範囲の方も含まれます。

《近隣住民・周辺住民の範囲例》

大規模開発行為等の場合



◎　土地所有者の近隣住民をあらわす

▭　建物の所有者・居住者の近隣住民をあらわす

第7章　紛争の調整について

市では、中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に伴う近隣関係の調整が図られるよう、事業者に対し、敷地周辺の近隣住民等の方々に計画の概要を説明するよう条例で定めております。

近隣問題の話し合いを行ったにもかかわらず、その解決が困難となった場合、条例に定める近隣住民又は周辺住民及び事業者又は工事施工者は、市長に紛争調整の申出を行うことができます。

1　紛争調整の申出の時期と内容

調整を申し出る時期と調整を行える紛争の内容は、次のとおりです。

(1)　中高層建築物の建築に係る紛争

ア　建築工事の着手前（※１）

中高層建築物の建築に係る紛争（日照、通風及び周辺の交通安全の阻害、テレビジョン放送の電波の受信障害）が調整の内容になります。

イ　工事着手から完成までの工事中

建築工事の施工に起因する紛争（テレビジョン放送の電波の受信障害、工事中の騒音及び振動等）が調整の内容になります。

ウ　工事完成後１年間

テレビジョン放送の電波の受信障害が調整の内容になります。

(2)　大規模開発行為等に係る紛争（※２）

ア　都市計画法第２９条第１項に規定する許可又はさいたま市開発行為の手続に関する条例第１０条第１項に規定する承認の申請前

大規模開発行為等のうち開発行為に係る紛争。

イ　建築工事の着手前（※１）

大規模開発行為等のうち建築物等の建築等又は都市計画法第２９条第１項第２号に規定する開発行為に係る紛争。

ウ　大規模開発行為等の工事の完了前

大規模開発行為等に関する工事の施工に起因する紛争。

※１　「建築工事の着手」とは、建築工事を継続して行う意思をもって工事を開始したときをいい、建築物の杭工事、山留め工事、根切り工事を開始したときなどがこれに当たります。仮設物の設置や準備作業となる樹木の伐採や整地、地耐力試験のための土地の掘削や地質調査のためのボーリングなどは、工事の着手とはみなされません。

※２　大規模開発行為等に係る紛争とは近隣の交通安全の阻害、対象事業区域の境界線からの水平距離が１５メートル以内の範囲の土地への重大な影響及び工事中の騒音、振動等に関する紛争です。

2　紛争調整の申出先

(1)　中高層建築物の建築の場合

建設局 建築部 建築総務課

さいたま市浦和区常盤６－４－４（さいたま市役所 １０階）

(2)　大規模開発行為等の場合

都市局 都市計画部 都市計画課

さいたま市浦和区常盤６－４－４（さいたま市役所 ９階）

3　市の建築開発紛争の調整制度

紛争調整は、あっせんと調停の２つの制度があります。

（１）　市職員が立ち会っての話し合い（あっせん）

紛争当事者双方の自主的な努力によって解決するという原則から、あっせんを先に行います。市長は、原則紛争当事者双方から紛争調整の申出があった場合にあっせんを行います。

あっせんは、話し合いの場を市が設定して進行するもので、市は冷静に議論が進むように努めますが、仲裁案を出したり、判断をしたりするものではありません。解決の見込みがない場合は、あっせんを打切ることになります。

（２）　調停委員会による調停

あっせんによっても解決にいたらないとき、または、あっせんを行った結果、紛争当事者双方が調停による解決を望む場合は、調停を申し出ることができます。

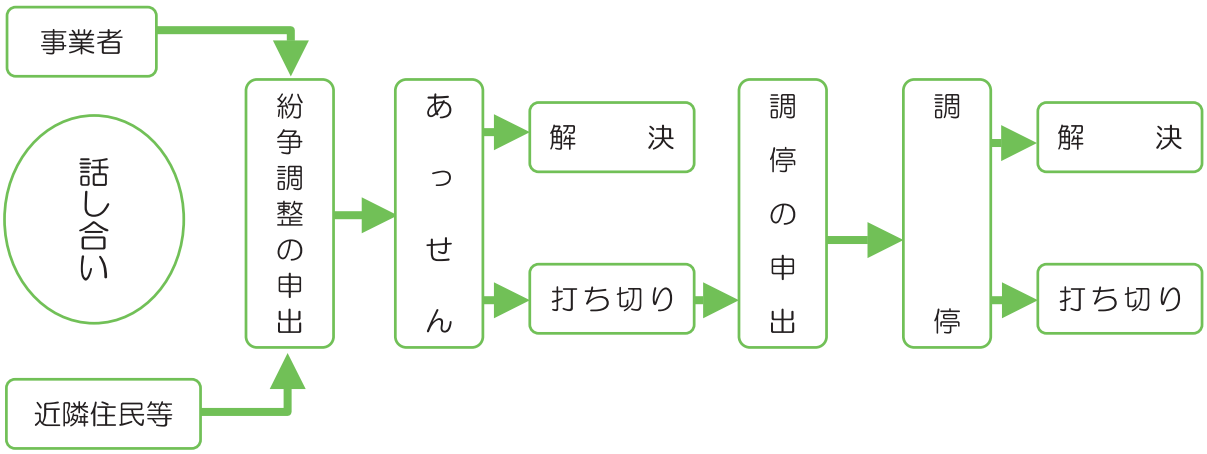
調停の申出は紛争当事者双方から申し出ることが原則となります。紛争当事者の一方からの申出の場合、相当の理由があると認めるときに、市は相手方に調停開始の受諾勧告を行います。調停開始の合意が得られた場合は調停が開始されますが、合意が得られない場合は調停を開始することはできません。

調停開始が決定すると、市長はさいたま市建築開発紛争調停委員会に調停を要請することになります。

調停委員会は、専門的かつ公平な立場で、当事者双方から事情を聴取して調停を進めますが、当事者間の意見に隔たりが大きく、自主的な解決が困難な場合など、必要により調停案を示して解決に導きます。

調停委員会が提示した調停案は、裁判の判決のような強制力がありませんので、当事者が合意しない場合は不成立となり、調停を打切ります。市の紛争調整の制度では、これ以上の調整をおこなうことはできません。

4　紛争調整の流れ



5　その他の相談制度

本条例以外にも紛争について相談のできるところがあります。補償による解決も考えている場合や、司法機関への訴えを視野に入れている場合など本条例の手続以外を活用した方が良い場合も多いと思いますのでご紹介します。

なお、詳細はそれぞれの機関に直接問い合わせていただくようにお願いいたします。

ア　法律相談（民事一般）

民事の法律問題について、弁護士が相談に応じています。各区役所くらし応援室にお問い合わせください。

イ　裁判所の民事調停

民事調停は、民事に関する紛争を、当事者の譲り合いによって合理的な解決を図ることを目的として、裁判所が行う調停です。これは当事者間で話し合いがつかない場合に、当事者の一方が裁判所に申し立てをするのが普通ですが、困難であった交渉が調停でまとまることがあります。ただし、当事者双方ともに調停をまとめる義務はないため、不成立に終わることがあります。その場合には、訴訟に移行するほかはありません。調停が成立したときには調停調書が作成され、判決と同様の効力が生じます。また民事調停では裁判とは違い、秘密が守られ、費用も安くすみます。

さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例

第１章　総則（第１条―第５条）
第２章　計画の事前公開、報告等（第６条―第１４条）
第３章　あっせん（第１５条―第１７条）
第４章　調停（第１８条―第２８条）
第５章　補則（第２９条―第３３条）
第６章　罰則（第３４条・第３５条）
附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この条例は、中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に関し、関係法令等に定めがあるもののほか、計画の事前公開及び事前説明並びに紛争についてのあっせん及び調停について必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目的とする。

（定義）

第２条　この条例における用語の意義は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）及び建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）並びに都市計画法（昭和４３年法律第１００号）の例による。

２　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）中高層建築物　別表の中欄に掲げる地域又は区域に応じ、当該地域又は区域内に建築する同表の右欄に掲げる建築物をいう。ただし、地階を除く階数が３以下の一戸建ての住宅を除く。

（２）大規模開発行為等　対象事業区域の面積が３，０００平方メートル以上の建築物等の建築等又は開発行為をいう。ただし、主として自己の居住の用に供する建築物の建築を目的とするものを除く。

（３）対象事業区域　建築物等の建築等にあっては建築物等の敷地を、開発行為にあっては開発区域をいう。

（４）建築物等　建築物又は特定工作物をいう。

（５）建築物等の建築等　土地の区画形質の変更を伴わない建築物の建築又は特定工作物の建設をいう。

（６）事業者　中高層建築物の建築又は大規模開発行為等を行う者をいう。

（７）近隣住民　次に掲げる者をいう。

ア　中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が１５メートル以内の範囲で、かつ、

中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が５０メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

イ　中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの２倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日の真太陽時による午前９時から午後３時までの間に日影を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者。ただし、土地又は建築物の全部が商業地域又は工業専用地域にある場合の当該土地の所有者又は当該建築物の占有者若しくは所有者を除く。

ウ　大規模開発行為等の対象事業区域の境界線からの水平距離が１５メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物等の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

（８）周辺住民　近隣住民以外の者であって、次に掲げるものをいう。

ア　中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が１５メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者

イ　中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日の真太陽時による午前9時から午後３時までの間に日影を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者

ウ　中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの２倍以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者

エ　中高層建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者又は現に生じている者

（９）日影　建築物の平均地盤面からの高さが、第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域においては１．５メートル、その他の地域又は区域においては4メートルの水平面に生ずる日影をいう。

（10）公共公益施設　公共施設及び公益施設（上水道、交通安全施設、ごみ収集所その他良好な都市環境を確保するために必要な施設をいう。）をいう。

（11）公共公益施設の管理者等　公共公益施設を管理している者（新たに設置される公共公益施設で、当該施設を管理することとなるものを含む。）又は当該施設の設置若しくは地区計画その他の計画等への適合について協議することとなる者をいう。

（12）紛争　次に掲げるものをいう。

ア　中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風及び周辺の交通安全の阻害、テレビジョン放送の受信障害並びに工事中の騒音、振動等に関する近隣住民又は周辺住民と事業者又は工事施工者との間の紛争

イ　大規模開発行為等に伴って生じる近隣の交通安全の阻害、対象事業区域の境界線からの水平距離が１５メートル以内の範囲の土地への重大な影響及び工事中の騒音、振動等に関する近隣住民と事業者又は工事施工者（開発行為に関する工事の請負人

又は請負契約によらないで自らその工事を施行する者を含む。以下同じ。）との間の紛争

（適用除外等）

第３条　中高層建築物又は中高層建築物の建築が次の各号のいずれかに該当する場合には、この条例の規定は、適用しない。

（１）国、県又は本市が事業者となって中高層建築物の建築を行う場合

（２）中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物とならない場合

（３）建築する中高層建築物が建築基準法第８５条に規定する仮設建築物に該当する場合

（４）中高層建築物が都市計画事業の施行として建築される場合

２　大規模開発行為等が次の各号のいずれかに該当する場合には、この条例の規定は、適用しない。

（１）国、県又は本市が事業者となって大規模開発行為等を行う場合

（２）都市計画法第２９条第１項第４号から第１１号までに規定する開発行為又は当該開発行為の目的となる建築物の建築又は特定工作物の建設を行う場合

（３）既存の建築物等と主たる用途が同一の建築物等の建築等を行う場合

３　前２項の規定にかかわらず、当該事業者の行う行為が、中高層建築物の建築及び大規模開発行為等のいずれにも該当する場合であって次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める行為とみなし、この条例の規定を適用する。

（１）第１項各号のいずれかに該当し、前項各号のいずれにも該当しない場合　大規模開発行為等

（２）第１項各号のいずれにも該当せず、前項各号のいずれかに該当する場合　中高層建築物の建築

（市の責務）

第４条　市は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に解決を図るよう努めなければならない。

（当事者の責務）

第５条　事業者、設計者及び工事施工者は、中高層建築物の計画若しくは建築又は大規模開発行為等の計画若しくは工事の施工に当たっては、良好な近隣関係の形成及び保持に努めなければならない。

２　中高層建築物の建築又は大規模開発行為等（以下「対象事業」という。）に関して紛争が生じたときは、その紛争の当事者である近隣住民又は周辺住民及び事業者又は工事施工者（以下これらの者を「紛争当事者」という。）は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

第２章　計画の事前公開、報告等

（概要の届出等）

第６条　事業者は、対象事業を行おうとするときは、市長に計画の概要を届け出なければならない。

２　事業者は、対象事業を行うに当たり、公共公益施設の管理者等と調整し、当該調整の結果を記載した書面を市長に提出しなければならない。

（標識の設置）

第７条　事業者は、前条第１項の規定による届出をしたときは、対象事業の計画の概要について近隣住民又は周辺住民に周知を図るため、規則で定めるところにより、速やかに標識を設置し、当該対象事業に関する工事が完了するまでの間設置しておかなければならない。

２　事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

（計画書の提出）

第８条　事業者は、前条第１項の規定により標識を設置した日から次条に規定する近隣住民への説明を開始する日の前日までに、規則で定めるところにより、対象事業の計画を記載した書面（以下「計画書」という。）を市長に提出しなければならない。

（住民への説明）

第９条　事業者は、近隣住民に対象事業の計画の内容について、規則で定める事項を説明しなければならない。

２　中高層建築物の建築を行う者は、当該建築の計画の内容について周辺住民から説明を求められたときは、前項の規定に準じて説明をしなければならない。

（報告書の提出、閲覧等）

第１０条　事業者は、前条第１項の規定による説明が終了したときは、当該説明の状況等を記載した書面（以下「説明報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

２　説明報告書は、第７条第１項に規定する標識を設置した日から起算して３０日を経過した日以後に提出しなければならない。

３　事業者は、説明報告書を市長に提出したときは、速やかにその提出の日を第７条第１項の標識に記載しなければならない。

４　市長は、説明報告書の提出があったときは、規則で定めるところにより、当該説明報告書の一部（以下「閲覧図書」という。）を一般の閲覧に供するものとする。

５　閲覧図書を閲覧に供する期間（以下「閲覧期間」という。）は、説明報告書が提出された日の翌日から１０日間（当該期間から、さいたま市の休日を定める条例（平成１３年さいたま市条例第２号）第１条第１項に規定する市の休日は除く。）とする。

（意見書の提出等）

第１１条　近隣住民又は周辺住民は、第７条第１項の規定により標識を設置した日から閲覧期間が終了する日までに、閲覧図書又は当該閲覧図書に係る対象事業の計画の内容に対する意見書を事業者に提出することができる。

２　事業者は、前項の規定による意見書の提出があったときは、当該意見書を提出した者に対し、口答又は書面により回答しなければならない。

３　事業者は、閲覧期間が終了した日の翌日から次に掲げる期限までに、第１項の規定による意見書の提出の有無及びその対応を記載した書面（以下「意見対応報告書」という。）を市長に提出しなければならない。

（１）さいたま市開発行為の手続に関する条例（平成２０年さいたま市条例第５４号）の適用とならない対象事業については、建築基準法第６条第１項若しくは第６条の２第１項に規定する確認の申請又は同法第１８条第２項に規定する計画の通知をしようとする日の３０日前

（２）前号に規定するものを除く対象事業については、さいたま市開発行為の手続に関する条例第８条第１項に規定する申請をしようとする日の３０日前

４　前項の規定にかかわらず、事業者は、次条第１項の規定による通知を受けたときは、前項各号に掲げる申請又は通知をすることができる。

（審査）

第１２条　市長は、説明報告書及び意見対応報告書を受理したときは、意見対応報告書を受理した日から起算して３０日を経過する日までに審査し、審査が終了したときは、その旨を事業者に通知しなければならない。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、その通知に意見を付すことができる。

２　市長は、前項に規定する期限までに審査を終了することができない正当な理由があると認めるときは、その理由を示し、当該期限までに事業者にその旨を通知しなければならない。

（計画の変更）

第１３条　事業者は、対象事業の計画について規則で定める変更をしたときは、速やかに市長に届け出なければならない。この場合において、計画書及び説明報告書に添付した図書の記載事項に変更があるときは、その図書のうち変更に係る図書を提出しなければならない。

２　事業者は、前項の規定による届出をしたときは、第７条第１項に規定する標識に記載された事項について必要な修正を行わなければならない。

３　事業者は、対象事業の計画を変更したときは、第９条の規定による説明を行った近隣住民又は周辺住民に対して、その変更した事項について説明しなければならない。ただし、周辺に及ぼす影響が軽減される変更については、この限りでない。

（計画の廃止）

第１４条　事業者は、対象事業の計画を廃止したときは、遅滞なくその旨を市長に届け出

なければならない。

第３章　あっせん

（紛争調整の申出等）

第１５条　紛争当事者は、紛争が生じた場合において、第５条第２項の規定による自主的な解決の努力を尽くしてもなおその解決に至らないときは、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。

２　市長は、前項の規定により紛争当事者の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

３　市長は、紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行う。

４　第１項の規定による申出は、次の各号に掲げる紛争に応じて当該各号に定める時期までに行わなければならない。

（１）中高層建築物の建築に係る紛争（次号及び第３号に掲げる紛争を除く。）　当該工事の着手前

（２）中高層建築物の建築工事の施工に起因する紛争　当該工事の完了前

（３）中高層建築物の建築に起因するテレビジョン放送の電波の受信障害に係る紛争　当該建築の工事の完了した日から１年を経過する日

（４）大規模開発行為等のうち開発行為に係る紛争（次号及び第６号に掲げる紛争を除く。）都市計画法第２９条第１項に規定する許可又はさいたま市開発行為の手続に関する条例第１０条第１項に規定する承認の申請前

（５）大規模開発行為等のうち建築物等の建築等又は都市計画法第２９条第１項第２号に規定する開発行為に係る紛争（次号に掲げる紛争を除く。）　当該工事の着手前

（６）大規模開発行為等に関する工事の施工に起因する紛争　当該工事の完了前

（あっせん）

第１６条　市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

２　市長は、紛争当事者に対し、あっせんの内容の対象となる事項の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他必要と認める措置をとることを求めることができる。

３　市長は、紛争当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

（あっせんの打切り）

第１７条　市長は、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

２　市長は、前項の規定によりあっせんを打ち切る場合は、紛争当事者の双方に通知しなければならない。

第４章　調停

（調停の申出等）

第１８条　紛争当事者は、前章の規定による市長のあっせんによってもなおその解決に至らないときは、当該紛争の調停を市長に申し出ることができる。

２　市長は、紛争当事者の双方から調停の申出があったときは、次条第１項に規定するさいたま市建築開発紛争調停委員会の調停に付することができる。

３　市長は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調停に付することに合意するよう勧告することができる。

４　市長は、前項の規定による勧告に対し、他の紛争当事者から調停に付することに合意する旨の回答があったときは、当該回答をもって第２項の規定による紛争当事者の双方からの調停の申出があったものとみなす。

５　第１５条第４項の規定は、第１項の規定による申出について準用する。

（調停委員会）

第１９条　市長の付託に応じ紛争の調停を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の防止及び調整に関する重要事項について調査審議するため、さいたま市建築開発紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）を置く。

２　調停委員会は、前項の諮問に関連する事項その他紛争の防止及び調整に関する事項について、市長に意見を述べることができる。

（組織）

第２０条　調停委員会は、委員１５人以内で組織する。

２　委員は、法律、建築、環境又は都市計画について知識と経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

３　第１項の規定にかかわらず、調停のため必要があると認めるときは、調停の内容に係る技術的事項に関する学識経験者等を臨時委員として加えることができる。

（任期）

第２１条　委員の任期は、２年とする。ただし、再任を妨げない。

２　委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

３　臨時委員の任期は、第１項の規定にかかわらず、調停が終了するまでとする。

（会長）

第２２条　調停委員会に会長を置く。

２　会長は、委員の互選による。

３　会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。

４　会長に事故があるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代理する。

（小委員会）
第２３条　調停委員会に、３人以上の委員（臨時委員を含む。以下同じ。）で構成する小委員会を置く。
２　調停委員会に付託された調停は、小委員会が行う。
３　小委員会の委員は、調停委員会の委員のうちから調停ごとに会長が指名する。

（調停前の措置）
第２４条　小委員会は、調停前に、紛争当事者に対し、調停の内容となる事項の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他調停のために必要と認める措置をとることを勧告することができる。
２　小委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

（調停案の受諾の勧告）
第２５条　小委員会は、必要に応じ調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。
２　前項の調停案は、小委員会の委員の過半数の意見により作成しなければならない。

（調停の打切り）
第２６条　小委員会は、紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。
２　小委員会は、前条第１項の規定による勧告をした場合において、指定された期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該調停は打ち切るものとする。
３　小委員会は、前２項の規定により調停を打ち切ったときは、紛争当事者にその旨を通知しなければならない。

（調停委員会等の非公開）
第２７条　調停委員会及び小委員会が行う調停の手続は、公開しない。

（調停終了の報告）
第２８条　小委員会は、調停が終了したときは、その結果を調停委員会の会長に報告しなければならない。
２　調停委員会の会長は、前項の規定による報告を受けたときは、速やかに、調停の結果を市長に報告しなければならない。

第５章　補則

（指導又は助言）
第２９条　市長は、事業者、設計者若しくは工事施工者又は近隣住民若しくは周辺住民に

対し、この条例の目的を達成するため必要な限度において、指導又は助言を行うことができる。

（報告等の徴収）
第３０条　市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者、設計者又は工事施工者から対象事業について必要な報告及び資料の提出を求めることができる。

（命令）
第３１条　市長は、第７条第１項に規定する標識を設置しない事業者に対し、期限を付して当該標識を設置するよう命じることができる。
２　市長は、計画書、説明報告書又は意見対応報告書を提出しない事業者に対し、期限を付して当該書面を提出するよう命じることができる。

（公表）
第３２条　市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。
（１）事業者が計画書、説明報告書又は意見対応報告書に虚偽の記載をして市長に提出したとき。
（２）第３１条第１項又は第２項の規定による命令を受けた事業者が正当な理由なくこれに従わないとき。

（委任）
第３３条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第６章　罰則

第３４条　次の各号のいずれかに該当する者は、２０万円以下の罰金に処する。
（１）計画書、説明報告書又は意見対応報告書に虚偽の記載をして市長に提出した者
（２）第３１条第１項又は第２項の規定による命令に違反した者

第３５条　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同条の刑を科する。

附　則
（施行期日）
１　この条例は、平成１３年５月１日から施行する。
（経過措置）
２　この条例の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、合併前の大宮市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例（平成７年大宮市条例第３号）

の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3　施行日の前日までに、埼玉県知事又は合併前の浦和市長若しくは与野市長の行政指導により第６条第１項の標識と同様な標識を設置している中高層建築物の建築については、なお従前の例による。

4　施行日の前日までにした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（岩槻市の編入に伴う経過措置）

5　岩槻市の編入の日の前日までに、埼玉県知事の行政指導により第６条第１項の標識と同様な標識が設置され、又は編入前の岩槻市長の行政指導により開発行為事前協議申請書が提出されている編入前の岩槻市の区域内の中高層建築物の建築については、なお従前の例による。

6　岩槻市の編入の日の前日までにした行為及び前項の規定によりなお従前の例によることとされている建築に係る岩槻市の編入の日以後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附　則（平成１７年３月２５日条例第１２３号）

この条例は、平成１７年４月１日から施行する。

附　則（平成２０年１２月２４日条例第５６号）

（施行期日）

1　この条例は、平成２１年７月１日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の日（以下「施行日」という。）の前日までに、都市計画法第３０条第１項の規定による開発許可の申請（同法第３４条の２第１項の規定による協議の開始を含む。）、建築基準法第６条第１項若しくは第６条の２第１項の規定による確認の申請又は同法第１８条第２項の規定による計画の通知をした大規模開発行為等については、この条例の規定は、適用しない。

3　施行日の前日までにこの条例による改正前のさいたま市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例（以下「改正前の条例」という。）第６条第１項の規定により標識を設置した中高層建築物に係る建築計画の事前公開その他の手続については、なお従前の例による。

4　施行日の前日において改正前の条例第１４条第２項及び第３項の規定により委嘱されているさいたま市建築紛争調停委員会の委員及び臨時委員である者の任期は、改正前の条例第１５条第１項及び第３項の規定にかかわらず、その日に満了する。

別表（第２条関係）

区　分	地域又は区域	建　築　物
ア	第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域	(1)　軒の高さが７メートルを超える建築物 (2)　地階を除く階数が３以上の建築物
イ	第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(容積率が１０分の２０の地域に限る。)、準工業地域(容積率が１０分の２０の地域に限る。)又は用途地域の指定のない区域	高さが１０メートルを超える建築物
ウ	近隣商業地域(容積率が１０分の２０の地域を除く。)、商業地域、準工業地域(容積率が１０分の２０の地域を除く。)、工業地域又は工業専用地域	(1)　高さが１５メートルを超える建築物 (2)　高さが１０メートルを超える建築物でアの項又はイの項の地域又は区域に冬至日の真太陽時による午前９時から午後３時までの間に日影を生じさせるもの

さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例施行規則

（趣旨）

第１条　この規則は、さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例（平成１３年さいたま市条例第２６６号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（中高層建築物の高さ）

第２条　中高層建築物の高さは、地盤面からの高さによる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該各号に定めるところによる。

（１）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の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以下の場合にあっては、その部分の高さは、５メートルまでは、算入しない。

（２）むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物がある場合にあっては、その部分の高さは、算入しない。

（概要届及び調整結果書）

第３条　条例第６条第１項の規定による計画の概要の届出は、概要届（様式第１号）に対象事業区域の位置を記載した図書（方位、道路及び目標となる地物を明示したもの）を添付して行わなければならない。

２　条例第６条第２項に規定する書面の提出は、調整結果書（様式第２号）により条例第１０条第１項の説明報告書に添付して行わなければならない。

（標識）

第４条　条例第７条第１項の規定により設置する標識（以下「標識」という。）は、事業計画のお知らせ標識（様式第３号）とする。

２　標識は、対象事業区域が道路に接する部分（２以上の道路に接する場合は、２以上の道路に接する部分）で公衆の見やすい位置に、地面から標識の下端までの高さがおおむね１メートルとなるように設置しなければならない。

３　事業者は、標識が風雨等のため容易に破損し、又は倒壊することのないように設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

（標識の設置届）

第５条　条例第７条第２項の規定による届出は、標識設置届出書（様式第４号）に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

（１）標識の設置状況及び記載事項が確認できる写真

（２）標識を設置した位置及び前号の写真を撮影した方向を明示した図面

（計画書の提出）

第６条　条例第８条の規定による計画書の提出は、事業計画書（様式第５号）に別表第１に掲げる図書を添付して行わなければならない。

（近隣住民への説明事項等）

第７条　条例第９条第１項の規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

（１）中高層建築物の建築の場合

ア　中高層建築物の構造、規模及び用途

イ　対象事業区域の規模
ウ　中高層建築物の対象事業区域内における位置及び周辺の建築物の状況
エ　中高層建築物の工事の期間、工法及び安全対策の概要
オ　中高層建築物による日照への影響
カ　中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害の対策
キ　前各号に掲げるもののほか、中高層建築物の建築に伴い必要となる事項
（２）大規模開発行為等の場合
ア　大規模開発行為等の目的
イ　大規模開発行為等の対象事業区域、位置及び面積
ウ　予定される建築物等の構造、規模及び用途
エ　対象事業区域内の土地利用の概要
オ　大規模開発行為等に関する工事の期間、工法及び安全対策の概要
カ　前各号に掲げるもののほか、大規模開発行為等に伴い必要となる事項
（３）前２号又は前２号のいずれかに該当する場合
ア　条例第１０条第１項の説明報告書の提出、閲覧等に関する事項
イ　条例第１１条の意見書の提出等に関する事項
２　事業者は、条例第９条第１項の規定による説明に際しては、次に掲げる事業の区分に応じ、それぞれ次に掲げる図書を示さなければならない。
（１）中高層建築物の建築　別表第１の１　中高層建築物の建築の場合の表に掲げる配置図、各階平面図、４面の立面図、日影図及び付近状況図。ただし、各階平面図にあっては、説明に支障がないときは、明示すべき事項のうち、間取りを省略することができる。
（２）大規模開発行為等　別表第１の２　大規模開発行為等の場合の表に掲げる土地利用計画図、造成計画平面図、排水計画平面図、予定建築物等の２面の立面図及び付近状況図。ただし、土地の区画形質の変更を伴わない建築物等の建築等に係る場合は、造成計画平面図を除く。
（報告書の提出）
第８条　条例第１０条第１項の説明報告書の提出は、近隣説明等報告書（様式第６号）に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。
（１）中高層建築物の建築にあっては、テレビジョン放送の電波の受信障害の調査に関し専門的知識を有する者が作成したテレビジョン放送の電波の受信障害に関する調査報告書
（２）その他市長が必要と認める図書
（閲覧図書の閲覧）
第９条　条例第１０条第４項の閲覧図書は、近隣説明等報告書の（１）及び（２）とする。
２　前項に規定する閲覧図書の閲覧場所は、別表第２の事業及び区域の区分に応じ、同表右欄に掲げる場所とする。
３　条例第１０条第４項の規定により閲覧図書を閲覧しようとする者は、閲覧場所に備え付けてある閲覧簿に必要な事項を記入し、職員の指示に従わなければならない。
４　条例第１０条第５項の閲覧期間のうち、閲覧図書を閲覧に供する時間は、午前９時から午後４時３０分までとする。
５　市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、閲覧を停止し、又は禁止すること

ができる。
（１）職員の指示に従わない者
（２）閲覧図書を汚損若しくは損傷し、又はそのおそれがあると認められる者
（３）前２号に掲げるもののほか、閲覧の実施に支障があると認められる行為をし、又はしようとする者

（意見書の提出）

第１０条　条例第１１条第１項に規定する意見書の提出は、意見書（様式第７号）により行わなければならない。ただし、記載事項がこれと同等のものである場合には、任意の書面によることができる。

（意見対応報告書の提出）

第１１条　条例第１１条第３項の意見対応報告書の提出は、意見対応状況報告書（様式第８号）により行わなければならない。

（審査終了等の通知）

第１２条　条例第１２条第１項の規定による通知は、審査終了通知書（様式第９号）により行う。

２　条例第１２条第２項の規定による通知は、期限内に審査終了できない旨の通知書（様式第１０号）により行う。

（変更の届出等）

第１３条　条例第１３条第１項の規則で定める計画の変更は、次に掲げるものとする。
（１）敷地の形状及び面積又は建築物の配置及び形態、建築面積、延べ面積若しくは高さの変更であって、周辺に及ぼす影響が少ないもの又は軽減されるもの
（２）事業者、設計者又は工事施工者の氏名又は住所の変更
（３）工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
（４）前３号に掲げるもののほか、周辺に及ぼす影響が少ない変更又は軽減される変更で市長が認めたもの

２　条例第１３条第１項の規定による届出は、事業計画変更届出書（様式第１１号）により行わなければならない。

（廃止の届出）

第１４条　条例第１４条の規定による届出は、事業計画廃止届出書（様式第１２号）により行わなければならない。

（紛争調整の申出）

第１５条　条例第１５条第１項に規定する紛争の調整の申出は、紛争調整申出書（様式第１３号）により行わなければならない。

（あっせんの開始の通知）

第１６条　市長は、条例第１５条第２項又は第３項の規定によりあっせんを行うときは、あっせん開始通知書（様式第１４号）により紛争当事者に通知する。

（あっせんの打切りの通知）

第１７条　市長は、条例第１７条第２項の規定による通知は、あっせん打切り通知書（様式第１５号）により行う。

（調停の申出）

第１８条　条例第１８条第１項に規定する調停の申出は、調停申出書（様式第１６号）により行わなければならない。

（調停の開始の通知）
第１９条　市長は、条例第１８条第２項の規定により調停に付するときは、調停開始通知書（様式第１７号）により紛争当事者に通知する。
（調停開始の受諾の勧告等）
第２０条　条例第１８条第３項の規定による勧告は、調停開始受諾勧告書（様式第１８号）により行う。
２　条例第１８条第３項の規定による勧告を受けた者は、調停に付することに合意するか否かについて、調停開始受諾勧告に対する回答書（様式第１９号）を市長に提出しなければならない。
（調停案の受諾の勧告等）
第２１条　条例第２５条第１項の規定による勧告は、調停案受諾勧告書（様式第２０号）により行う。
２　条例第２５条第１項の規定による勧告を受けた者は、調停案を受諾するか否かについて、調停案受諾勧告に対する回答書（様式第２１号）を小委員会に提出しなければならない。
（調停の打切りの通知）
第２２条　条例第２６条第３項の規定による通知は、調停打切り通知書（様式第２２号）により行う。
（あっせん又は調停の出席者）
第２３条　紛争当事者以外の者は、市長が行うあっせん又は小委員会が行う調停に出席することができない。ただし、市長が相当と認めた紛争当事者の代理人については、この限りでない。
２　市長は、あっせん又は調停の手続のため必要があると認めるときは、紛争当事者の中から、あっせん又は調停の手続における当事者となる１人又は数人の代表者を選定するよう求めることができる。
３　紛争当事者は、前項の規定により代表者を選定したときは、代表者選定届（様式第２３号）を、あっせん又は調停を行う日までに、市長に届け出なければならない。
（調停終了の報告）
第２４条　条例第２８条第１項の規定による報告は、調停報告書（様式第２４号）により行う。
２　条例第２８条第２項の規定による報告は、調停結果報告書（様式第２５号）により行う。
（公表）
第２５条　条例第３２条の規定による公表は、事業者の住所及び氏名、公表の理由その他市長が必要と認める事項について、さいたま市公告式条例（平成１３年さいたま市条例第３号）に規定する掲示場への掲示その他の方法により行うものとする。
（その他）
第２６条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。
附　則
この規則は、平成２１年７月１日から施行する。

附　則

この規則は、令和２年４月１日から施行する。

附　則

（施行期日）

１　この規則は、令和３年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この規則の施行の際現にこの規則による改正前の規定により作成されている様式については、当分の間、使用することができる。

別表第１（第６条、第７条関係）

１　中高層建築物の建築の場合

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、条例の適用を受ける建築物と他の建築物との別、擁壁の位置、土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差、敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
各階平面図	縮尺、方位、間取り及び各室の用途
４面の立面図	縮尺、開口部の位置及び建築物の高さ
２面以上の断面図	縮尺、地盤面、各階の床の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の高さ
日影図	縮尺、方位、用途地域の別、用途地域の境界線、敷地境界線、敷地内における中高層建築物の位置、中高層建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日の真太陽時による午前９時から１時間ごとに午後３時までの各時刻に中高層建築物の平均地盤面の高さの水平面に生じさせる日影の形状及び当該範囲における建築物の状況
付近状況図	縮尺、方位、用途地域の別、用途地域の境界線、条例第２条第２項第７号ア及びイ並びに同項第８号アからウまでに規定する範囲を示す線並びに当該範囲における建築物の状況
平均地盤面の算定資料	
その他市長が必要と認めるもの	

2　大規模開発行為等の場合

図書の種類	明示すべき事項
案内図	方位及び開発区域の境界
土地利用計画図	縮尺、方位、開発区域の境界、対象事業区域の面積、公共公益施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、樹木又は樹木の集団の位置並びに緑地帯の位置及び形状
造成計画平面図	縮尺、方位、開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配
排水計画平面図	縮尺、方位、排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称
予定建築物等の２面の立面図	縮尺、方位及び建築物等の高さ
付近状況図	縮尺、方位、条例第２条第２項第７号ウに規定する範囲を示す線及び当該範囲における建築物の状況
その他市長が必要と認めるもの	

別表第２（第９条関係）

事　　業	区　　域	場　　所
中高層建築物の建築	西区、北区、大宮区、見沼区及び岩槻区	建設局建築部建築総務課内及び建設局北部建設事務所建築指導課内
	中央区、桜区、浦和区、南区及び緑区	建設局建築部建築総務課内及び建設局南部建設事務所建築指導課内
大規模開発行為等	市内全域	都市局都市計画部都市計画課内