

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。

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。

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。

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

建築物等 建築物又は特定工作物をいう。

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。

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。

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

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

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。

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。

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。

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。

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

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

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

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。

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

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

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。

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

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。

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

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は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。

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

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

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

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續に関する条
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
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。

(あっせんの打ち切り)

- 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。

(調停の打ち切り)

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。

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。

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。

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

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 | 軒の高さが7メートルを超える建築物 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 | 高さが15メートルを超える建築物 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 |