

# 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、各階平面図にあつては、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つては、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