

埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱

第1 目 的

この要綱は、法令等に別段の定めがあるもののほか、中高層建築物に係る建築計画の事前公開、事前説明等並びにその建築によって生ずる日照障害に関する紛争についての相談及び調整について必要な事項を定めることにより、建築主その他の関係者の協力を得て、良好な住環境を確保することを目的とする。

第2 定 義

この要綱において「中高層建築物」とは、次の各号のいずれかに該当する建築物等をいう。

- (1) 次の表の左欄に掲げる地域又は区域の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築（増築、改築又は移転の場合は、当該増築等に係る部分に限る。）

建築物を建築しようとする地域又は区域	建築物の高さ又は階数
ア a) 都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域 b) 用途地域の指定のない区域 （注1）（容積率が10分の5又は10分の8の区域に限る。）	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
イ a) 都市計画法に規定する第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10、10分の15又は10分の20である区域に限る。）又は準工業地域（容積率が10分の10、10分の15又は10分の20である区域に限る。） b) 用途地域の指定のない区域（知事が別に定める区域（注2）を除き、容積率が10分の10、10分の20又は10分の30の区域に限る。）	高さが10メートルを超える建築物

<p>ウ a) 都市計画法に規定する都市計画区域内のうち次に掲げる地域又は区域</p> <p>1) 用途地域のうちア a) 及びイ a) に掲げる地域以外の地域 (工業専用地域を除く。)</p> <p>2) 用途地域の指定のない区域のうちア b) 又はイ b) に掲げる区域以外の区域</p> <p>b) 都市計画区域以外の区域</p>	<p>高さが15メートルを超える建築物又は地階を除く階数が6以上の建築物。ただし、ア a) に掲げる地域若しくはア b) に掲げる区域又はイ a) に掲げる地域若しくはイ b) に掲げる区域内の建築基準法 (昭和25年法律第201号) 第56条の2第1項の水平面上に、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせる場合にあっては、高さが10メートルを超える建築物</p>
--	--

注 1 埼玉県建築基準法施行条例第8条の2の表による用途地域の指定のない区域

注 2 埼玉県建築基準法施行条例第8条の2の表による用途地域の指定のない区域内で知事が別に定める区域 (平成16年3月5日付け埼玉県告示第405号)

(2) 知事が、その築造によって生ずる日照障害により周辺住民の生活に特に重大な影響があると認められる工作物 (建築基準法施行令 (昭和25年政令第338号) 第138条で指定されたものに限る。)

第3 建築主及び近隣関係者の責務

1 中高層建築物の建築主 (以下「建築主」という。) は、当該中高層建築物を建築しようとする時は、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮するものとする。

2 建築主及び近隣関係者 (中高層建築物の敷地境界線からの距離が、当該中高層建築物の高さの2倍を超えない範囲内であり、かつ、建築基準法第56条の2第1項の水平面 (第2第1号の表左欄ウに掲げる地域又は区域にあっては、同表左欄イに掲げる地域又は区域と読み替えた場合の当該水平面とする。) 上において、当該中高層建築物の影響によって、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影となる部分を有する建築物であって居住の用に供するものの所有者、管理者又は居住者をいう。以下同じ。) は、中高層建築物の建築に関し紛争が生じた時は、自主的に解決するよう努めるものとする。

3 建築主は、中高層建築物の建築によって、その周辺地域のテレビジョン等の受信設備に受信障害を生ずることとなる場合は、当該受信設備の所有者等と事前に協議し、共同受信設備を設置してその者に利用させる等必要な措置をとるものとする。

- 4 建築主及び工事施工者は、中高層建築物の建築工事によって生ずる騒音、振動等により周辺の住民の生活に著しく支障をきたす恐れがある場合は、その住民と事前に協議し、必要な措置をとるものとする。

第4 標識の設置

建築主は、都市計画法（第3章第1節に限る。）による許可が必要な場合にあつては当該申請書（以下「開発許可申請書等」という。）、その他の場合にあつては建築基準法による許可又は確認等の申請書（以下「確認申請書等」という。）を提出する日のおおむね30日前までに、中高層建築物の敷地内の公衆の見やすい場所に、様式第1号の標識を設置するものとする。

第5 近隣関係者に対する説明の実施

建築主は、第4の標識を設置した後、速やかに、近隣関係者に対し、当該中高層建築物の建築計画及び当該中高層建築物が完成した後における日照その他周辺地域の建築物に及ぼす影響について、十分説明を行うものとする。

第6 建築事業報告書の提出

- 1 建築主は、第4及び第5の措置をとった後、開発許可申請書等又は確認申請書等を提出する以前に、様式第2号の建築事業報告書に次の図書を添え、市町村長を経由して建築安全センター所長に提出するものとする。
 - (1) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表1に掲げる付近見取図、配置図、平面図、立面図及び断面図
 - (2) 建築基準法施行規則第1条の3第1項の表2に掲げる日影図（増築等の場合は、当該増築等の影響を明示したもの）に次の事項を記載したもの
 - ア 中高層建築物の敷地境界線からの距離が当該中高層建築物の高さの2倍を超えない範囲内であり、かつ、建築基準法第56条の2第1項の水平面上において、当該中高層建築物の影響によって冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影となる部分を有する建築物の位置、用途及び階数
 - イ アに掲げる建築物の所有者、管理者及び居住者の住所及び氏名
- (3) 第4の規定による標識を設置した日及びその位置を記載した書面並びにその写真
- (4) 第5の規定による説明を行った日時、場所、当該説明を行った者及びその相手方の住所及び氏名並びに当該説明に係る質疑応答の要旨を記載した書類並びにその際使用した図書類
- (5) 日照障害等について紛争を生じた場合においては、自己及び工事施工者が責任をもって処理する旨の誓約書

(6) その他知事が必要と認める書類

- 2 市町村長は、前項の建築事業報告書の経由に際しては、必要に応じ当該中高層建築物の建築計画に関し意見を付すものとする。

第7 日照障害に関する紛争の相談

- 1 建築安全センター所長は、建築主又は近隣関係者から、中高層建築物の建築によって生ずる日照障害に関する紛争（以下「紛争」という。）について相談があった場合は、これに応ずるものとする。
- 2 建築安全センター所長は、前項の相談を行う場合は、当事者から事情聴取等を行い、及び当事者に対し助言等を行うことにより、紛争の解決に努めるものとする。
- 3 建築安全センター所長は、相談によっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、相談を打ち切ることができる。
- 4 建築安全センター所長は、相談が終了したときは、速やかにその結果を知事に報告しなければならない。

第8 日照障害に関する紛争の調整

- 1 知事は、第7第3項の規定により相談が打ち切られた場合において、その紛争の当事者の双方から紛争の調整の申請があったときは、その紛争の調整を行うことができる。
- 2 紛争の調整の申請は、様式第3号の申請書により行うものとする。
- 3 知事は、調整を行うに当たっては、第9第1項に規定する埼玉県日照紛争調整委員会の意見を聴くものとする。
- 4 知事は、調整によっては紛争の解決の見込みがないと認めるとき、又は当事者の双方若しくは一方が調整に協力しないときは、調整を打ち切ることができる。

第9 日照紛争調整委員会

- 1 中高層建築物の建築によって生ずる日照障害に関する紛争に係る調整に必要な調査及び審議並びに必要に応じ調整案の原案の作成を行わせるため、埼玉県日照紛争調整委員会（以下「委員会」という。）を置く。
- 2 委員会の委員（以下「委員」という。）の定数は、7人以内とする。
- 3 委員は、法律、建築及び環境等に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから、都市整備部長が就任を依頼する。
- 4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げないものとする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員会に会長を置き、会長は委員が互選する。
- 6 会長は、会務を総務し、委員会を代表する。
- 7 会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者がその職務を代理する。

8 委員会における紛争の処理は、会長が事案ごとに指名する3人以上の委員によって行う。

第10 適用除外

この要綱は、次の各号に掲げる中高層建築物については、適用しない。

- (1) 建築基準法第4条第1項及び第2項に該当する市の区域内に建築される中高層建築物
- (2) 建築基準法第97条の2第1項の規定に基づき建築主事が置かれている市町村の区域内に建築される中高層建築物で、当該建築主事の確認に係るもの
- (3) この要綱と同様な目的をもった条例が定められている市町村の区域内に建築される中高層建築物

第11 この要綱に従わない建築主等に対する措置

県は、この要綱に従わない建築主等に対しては、関係市町村と協力し、必要に応じ行政上の措置をとるものとする。

附 則

この要綱は、昭和53年10月7日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和57年4月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、平成7年10月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）の規定による改正前の都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められている都市計画区域内の用途地域に関しては、改正法附則第3条に規定する期間は、改正前の埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱の第2第1号の表の用途地域は、なおその効力を有する。

附 則

この要綱は、平成14年10月8日から施行する。

附 則

この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成16年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年10月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

(参考)

第10 (3) の適用除外該当市

対象市 戸田市、八潮市、吉川市、ふじみ野市、蕨市、桶川市、和光市、朝霞市