吉川市
Yoshikawa City

中高層建築物の建築にあたって

都市計画法、建築基準法に適合する計画であっても、近隣関係者の理解が得られなければ、紛争に発展する場合があります。

吉川市では、このような紛争を防止し、良好な住環境を確保するために、平成 18 年 10 月 1 日から**吉川市まちづくり整備基準条例**の施行にともない、条例による中高層建築物の指導を開始いたしました。(※)

この条例では、中高層建築物にかかる建築計画の事前公開(標識の設置や、近隣関係者への説明)及び届出、日照障害に関する紛争の調整などを規定しています。

※これにともない、埼玉県中高層建築物の建築にかかる指導等に関する要綱による建築事業報告書の提出は不要となりました。

１．吉川市まちづくり整備基準条例による中高層建築物について

(1) 届出等の対象となる中高層建築物

「吉川市の建築規制一覧表」でご確認ください。

(2) 建築主、工事施工者、近隣関係者、設計者の努め

① 建築主の努め

中高層建築物の建築主は、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければなりません。

② 建築主、工事施工者、近隣関係者の努め

建築主、工事施工者および近隣関係者は、紛争が生じたときは、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りません。

③ 設計者の努め

設計者は、中高層建築物の設計をしようとするときは、建築主の責務を認識し、紛争の未然防止及び紛争の速やかな解決のために協力しなければなりません。

(3) 吉川市の役割

中高層建築物の建築にかかる紛争は、本来民事上の問題であり、紛争当事者間において解決されなければなりません。吉川市では、当事者間で紛争が解決されない場合に、建築主および近隣関係者から調整の依頼を受けて調整を行うなど、解決に向けての側面からの協力を行います。

２．中高層建築物の建築にあたっての手続き

(1) 標識の設置

中高層建築物の建築主は、確認申請書を提出する日(都市計画法または建築基準法の許可が必要な場合はその許可日)の３０日前までに、敷地内の見やすい場所に標識を設置しなければなりません。

標識による建築計画の事前公開は､近隣関係者に建築の計画について正しく理解してもらうために必要なものです。

(2) 近隣関係者への建築計画の説明

標識を設置後、建築主は近隣関係者に対して、建築計画や日照等周辺地区の建築物に与える影響について説明しなければなりません。

(3) 近隣関係者の範囲

近隣関係者とは、次に該当する建築物の所有者、管理者、居住者を言います。

・ 中高層建築物の敷地境界線からの距離が、その中高層建築物の高さの２倍の範囲で、 当該中高層建築物の影響により、地盤面からの高さが４ｍ（第１種・第２種低層住居専用地域では１．５ｍ）の位置の水平面上で、冬至日の午前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居住のための建築物（ただし、上記の範囲外であっても、周辺住民から説明を求められた場合は説明義務を負います。）

(4) 中高層建築計画届出書の提出

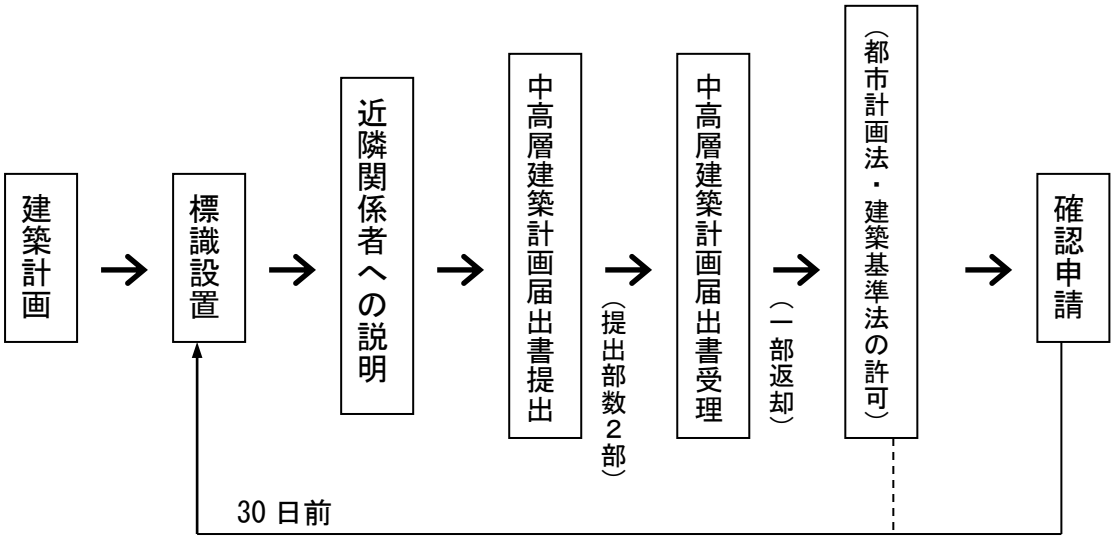
建築主は、近隣関係者への説明を行った後、中高層建築計画届出書（様式第９号）の提出が必要となります。以下の書類を添付のうえ、２部（正本＋副本）提出してください。

① 委任状（事業者以外が申請する場合は必要）
② 誓約書（参考書式１）
③ 標識（様式第１号）の設置状況写真
・近景＋遠景
・設置日、設置場所を記載
④ 付近見取り図
⑤ 配置図
⑥ 平面図
⑦ 立面図
⑧ 断面図
⑨ 近隣関係者を特定するための住居図
・一時間ごとの時間別日影図を記入（Ａ）
・中高層建築物の敷地境界線から、その中高層建築物の高さの２倍の距離となる範囲を記入（Ｂ）
・（Ａ）、（Ｂ）の両方に該当する建築物の位置、用途、階数を記入し、近隣関係者に該当する建築物に「近隣関係者協議書」に対応する番号を記入
⑩ 近隣関係者協議書（参考書式２）
⑪建築物に関する関係住民との協議結果報告書
（説明日時・場所、説明内容、質問・要望等があればその内容の詳細とそれに対する回答を明記してください。また、不在の場合は、必ず訪問の都度、訪問日時を記した上で説明資料及び質問等がある場合の連絡先を明記したものをポスティングしてください。）
⑫近隣関係者への説明時に使用した資料
（建築計画の概要、土地利用計画図、立面図、日影図を必ず用いること）



(5) 手続きの流れ

中高層建築物建築のための手続きは、以下の手順で行ってください。

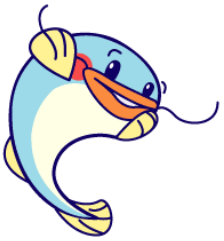


・上記手続きの他に、吉川市まちづくり整備基準条例による事前協議、地区計画の届出、土地区画整理法第 76 条許可申請等の手続きが必要となる場合があります。

・吉川市環境保全条例により、建築主に対する受信障害の事前調査が義務づけられています。詳細は環境課にお問い合わせください。

(6) 中高層建築計画届出書提出窓口

中高層建築計画届出書の提出は以下までお願いします。



吉川市役所　開発建築課　開発指導担当
〒342-8501　埼玉県吉川市きよみ野１-１
℡　048-982-9907



様式第9号(第11条関係)

中高層建築計画届出書

年　　月　　日

(宛先)　吉川市長

建築主　住　所

氏　名

電　話

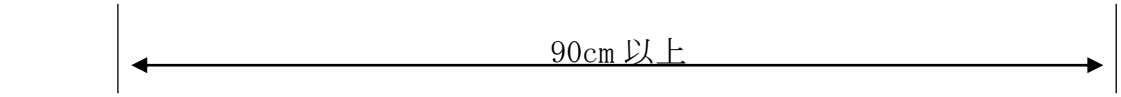
吉川市まちづくり整備基準条例第28条の規定により、次のとおり届け出ます。

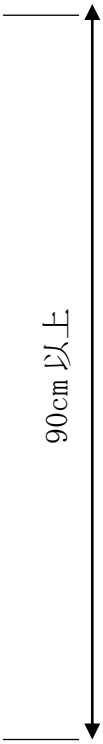
代理者 住所氏名　TEL			
設 計 者 住所氏名			
工事施工者 住所氏名			
敷地の地名地番	吉川市		
主 要 用 途		工 事 種 別	
構 造 規 模	造 (　　造)		
階　　数	地上　　階 (地下　　階)		
最高の高さ		最高の軒高	
敷 地 面 積	m^2		

	申請部分	既存部分	合　　計
建 築 面 積	m^2	m^2	m^2
延 べ 面 積	m^2	m^2	m^2

様式第１号(第６条関係)

［標識］





中高層建築物計画概要			
敷地の地名地番			
敷　地　面　積	㎡	建築物の構造	造
建　築　面　積	㎡	建築物の階数	階
延　べ　面　積	㎡	建築物の高さ	m
建　物　用　途			
建　　築　　主	住　所 氏　名		
連　　絡　　先	住　所 氏　名　　電話		
着工予定日	年　月　日	標識の設置日	年　月　日

（注）　材質は、木板、プラスチック板その他これらに類するものとする。

誓　約　書

年　　月　　日

（あて先）吉川市長

住　所

建築主

氏　名　　㊞

住　所

工事施工者

氏　名　　㊞

記

建築場所(地名地番)

今般、私どもが上記場所にて建築を進めるにあたり、諸問題が発生した際には、当方が責任をもって解決のための交渉にあたり処理することを誓います。

建築物に関する関係住民との協議結果報告書

<table>
<tr><td rowspan="2">協議をした
建築主等</td><td>氏　名</td><td colspan="3" rowspan="2">電話</td></tr>
<tr><td>住　所</td></tr>
<tr><td rowspan="2">協議をした
関係住民</td><td>氏　名</td><td colspan="2" rowspan="2">電話</td><td rowspan="2">他　名</td></tr>
<tr><td>住　所</td></tr>
<tr><td rowspan="2">敷地の位置等</td><td>地　名</td><td>吉川市</td><td rowspan="2">地積</td><td rowspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>地　番</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">協議をした
日時等</td><td>日　時</td><td colspan="3">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>場　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>協議結果の
概要</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>備　考</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

（注）下記の書類を添付すること。

１　協議における質疑応答等を記載した書類

２　協議の席上使用した図書等

３　協議した関係住民の氏名及び住所を記載した一覧表

近隣関係者協議書

No	対象地の地名地番	近隣関係者					協議日時	説明者	説明場所		
		住　所	氏　名	所有者	居住者	管理者				意見・質問	回答