

○上尾市中高層建築物の建築に係る紛争防止及び調整に関する指導要綱

平成8年4月24日市長決裁

(目的)

第1条 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及び事前説明並びに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。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。）の例による。

2 この要綱において、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 別表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物（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。）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) 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。

(3) 近隣関係者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が1.5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を所有する者。ただし、市長が別に定める空地を有する場合については、この限りではない。

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付属する看板等の工作物を含む。）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時までの間に日影を生ずる範囲において、土地を所有する者又は居住の用に供する建築物を所有す

る者をいう。

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風、周辺の交通安全の阻害、工事中の騒音及び振動等に関し、近隣関係者並びに中高層建築物の建築主、設計者又は工事施工者との間の紛争をいう。

(市長の責務)

第3条 市長は、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るものとする。

(当事者の責務)

第4条 中高層建築物の建築主、設計者及び工事施工者は、中高層建築物の計画又は建築に当たっては、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に際して紛争が生じたときは、紛争の当事者である建築主、設計者及び工事施工者又は近隣関係者は、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。

(標識の設置)

第5条 中高層建築物の建築主は、近隣関係者にその建築計画の周知を図るため、当該中高層建築物の敷地内の見やすい場所に、予定建築物の概要を表示した標識(第1号様式)を設置しなければならない。

2 前項の規定により標識を設置した場合は、設置後7日以内に標識設置届(第2号様式)を市長に届け出なければならない。

3 第1項の標識は、建築事業報告書提出日の30日前までに設置し、工事完了まで設置しなければならない。

(近隣関係者に対する説明)

第6条 中高層建築物の建築主は、前条の規定により標識を設置したときは、速やかに近隣関係者に対し、次の各号に掲げる事項について説明しなければならない。

(1) 敷地の形態及び規模

(2) 建築物の用途、規模、構造及び位置

(3) 建築物による日照への影響

(4) 工事期間中の作業時間、騒音及び振動の対策並びに資材の搬入経

路等

(5) 工事完了後の建築物の管理等

(建築事業報告書の提出)

第7条 中高層建築物の建築主は、第5条に規定する標識の設置及び前条に規定する近隣関係者に対する説明を行った後で、かつ、法第6条に規定する確認の申請を提出しようとする日の40日前までに、建築事業報告書(第3号様式)に次に掲げる図書を添えて市長に1部を提出しなければならない。

(1) 省令第1条の3第1項の表1の(い)項に掲げる図書のうち付近見取図、配置図及び各階平面図並びに同表の(ろ)項に掲げる二面以上の立面図及び二面以上の断面図

(2) 省令第1条の3第1項の表2の(30)項に掲げる日影図に次の事項を記載したもの

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付属する看板等の工作物を含む。)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時までの間に日影を生ずる範囲における建築物の位置、用途、構造及び階数並びに近隣関係者の氏名

(3) 第6条の規定による説明の内容で次の事項を記載したもの

ア 説明を行った日時、場所、当該説明を行った者並びにその相手方の住所、氏名及び連絡先

イ 説明に係る質疑応答の要旨を記載した書類及びその際使用した図書類

(4) 日照障害等について紛争が生じた場合においては、建築主、設計者及び工事施工者が責任をもって処理する旨の誓約書(第4号様式)

(5) 委任状(代理者が提出する場合)

(6) その他市長が必要と認める書類

(平25.3.26・一部改正)

(建築事業報告書の審査)

第8条 市長は、前条に規定する報告書を受理したときは、受理した日から

起算して40日以内にその内容について審査し、審査が終了したときは、その旨を審査結果通知書（第5号様式）にて建築主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、前項の期限内に審査を終了することができない理由があると認められるときは、その理由を付し、当該期限内にその旨を建築主に通知しなければならない。

（あっせん）

第9条 市長は、建築主、設計者、工事施工者又は近隣関係者（以下「紛争当事者」という。）から中高層建築物の建築によって生ずる日照障害等に関する紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

2 市長は、前項のあっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に資料の提出又は会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

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るものとする。

4 市長は、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。

（他の指導要綱の遵守）

第10条 建築主、設計者及び工事施工者は、この要綱に定めるもののほか、上尾市建造物等によるテレビ電波障害に関する指導要綱（昭和58年5月31日市長決裁）その他の市長が定める指導要綱の規定を遵守しなければならない。

附 則

この要綱は、平成8年7月1日から施行する。

附 則（平成16年3月31日市長決裁）

この要綱は、平成16年4月15日から施行する。

附 則（平成20年4月1日告示第100号）抄

（施行期日）

1 この告示は、公布の日から施行する。

附 則（平成 22 年 6 月 1 日告示第 182 号）抄
（施行期日）

1 この告示は、公布の日から施行する。


附 則（平成 25 年 3 月 26 日市長決裁）

この要綱は、決裁の日から施行する。

別表（第 2 条関係）

地域又は区域	中高層建築物
ア 第 1 種低層住居専用地域及び第 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及び地階を除く階数が 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、準工業地域及び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 商業地域及び工業地域	高さが 15 メートルを超える建築物。ただし、高さが 10 メートルを超える建築物で、ア項又はイ項の地域又は区域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もの。

第1号様式(第5条関係)

90cm以上									
<p>予定建築物の概要</p>									
建築敷地の地名地番									
用途									
敷地面積 m²									
規模 地上階(最高の高さ m) 地下階 延べ面積									
着工予定 年 月 日 頃									
竣工予定 年 月 日 頃									
建築主 住所 氏名 (TEL)									
施工者 住所 氏名 (TEL)									
連絡先 住所 氏名 担当者 (TEL)									
標識設置年月日 年 月 日									
									
90cm									
以上									
80cm									
以上									

備考

- 1 標識は、白色地として文字は黒色とすること。
- 2 表示した文字が、雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。
- 3 この標識の材料、構造は、風雨等により容易に破損又は倒壊しないものとする
こと。

第2号様式(第5条関係)

標 識 設 置 届				
				年 月 日
(宛先) 上尾市長				
住所 報告者 (建築主)氏名 ㊟				
TEL				
下記の建築物に係る標識を 年 月 日に設置したので、上尾市中高層建築物の建築に係る紛争防止及び調整に関する指導要綱第5条第1項に基づき、下記のとおり届け出ます。				
記				
建 築 主	住 所			
	氏 名	TEL		
代 理 者	住 所			
	氏 名	TEL		
設 計 者	住 所			
	氏 名	TEL		
敷地の地名地番				
用途地域				
建築物の概要	主要用途		工事種別	築
	建ぺい率	%	容積率	%
	最高の高さ	m	最高の軒の高さ	m
	構造	造	階数	階
		申 請 部 分	申請以外の部分	合 計
敷地面積		m ²	m ²	m ²
建築面積		m ²	m ²	m ²
延べ面積		m ²	m ²	m ²

※標識の遠景近景写真を各1枚添付すること。
 ※標識の設置位置を記載した図面を1枚添付すること。

第3号様式(第7条関係)

建 築 事 業 報 告 書				
			年 月 日	
(宛先)		上尾市長		
		住所		
		報告者		
		(建築主)氏名 ㊟		
<p>上尾市中高層建築物の建築に係る紛争防止及び調整に関する指導要綱第7条に基づき、下記のとおり報告します。</p> <p style="text-align: center;">記</p>				
建 築 主	住 所			
	氏 名	TEL		
代 理 者	住 所			
	氏 名	TEL		
設 計 者	住 所			
	氏 名	TEL		
敷地の地名地番				
用途地域				
建築物の概要	主 要 用 途		工 事 種 別	築
	建 ぺ い 率	%	容 積 率	%
	最 高 の 高 さ	m	最 高 の 軒 の 高 さ	m
	構 造	造	階 数	階
		申 請 部 分	申 請 以 外 の 部 分	合 計
敷地面積		m ²	m ²	m ²
建築面積		m ²	m ²	m ²
延べ面積		m ²	m ²	m ²

第4号様式(第7条関係)

誓約書

(宛先)

上尾市長

年 月 日

住 所
建 築 主
氏 名 ⑩

住 所
設 計 者
氏 名 ⑩

住 所
工事監理者
氏 名 ⑩

住 所
工事施工者
氏 名 ⑩

このたび上尾市 番地に建設を予定している建築物については、上尾市中高層建築物の建築に係る紛争防止及び調整に関する指導要綱に基づき、紛争が生じないよう努めるとともに、紛争が生じた場合は、誠意をもってその解決にあたることを誓約します。

第5号様式(第8条関係)

審 査 結 果 通 知 書				
年 月 日				
様				
上尾市長 印				
上尾市中高層建築物の建築に係る紛争防止及び調整に関する指導要綱第8条第1項に基づき、審査を終了したので、下記のとおり通知します。 記				
建 築 主	住 所			
	氏 名	TEL		
敷地の地名地番				
建築物の概要	主 要 用 途		工 事 種 別	築
	建 ぺ い 率	%	容 積 率	%
	最 高 の 高 さ	m	最 高 の 軒 の 高 さ	m
	構 造	造	階 数	階
	建 築 面 積	m ²	延 べ 面 積	m ²
市 長 の 意 見				

第 1 号様式 (第 5 条関係)

第 2 号様式 (第 5 条関係)

(平 2 5 . 3 . 2 6 ・ 一部改正)

第 3 号様式 (第 7 条関係)

(平 2 5 . 3 . 2 6 ・ 一部改正)

第 4 号様式 (第 7 条関係)

(平 2 5 . 3 . 2 6 ・ 一部改正)

第 5 号様式 (第 8 条関係)