

## 「北本市開発行為等の指導に関する要綱第25条関係」

### 中高層建築物の建築に係る指導基準

#### 1 目的

この基準は、埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱（昭和53年9月29日埼玉県知事決裁）及び北本市開発行為等の指導に関する要綱（平成15年告示第220号）に規定するもののほか、中高層建築物の建築に係る事前説明及び建築によって生じる日照障害等について必要な事項を定めることを目的とする。

#### 2 定義

この基準において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。また、その他の定義については、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）に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 地階を除く階数が3以上の建築物若しくは高さが10メートルを超える建築物又はその築造によって生じ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（建築基準法施行令第138条で指定されたものに限る。）をいう。
- (2) 近隣関係者 中高層建築物の敷地境界線からの水平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の土地の所有者並びに当該土地にある建築物の所有者、管理者及び居住者をいう。
- (3) 事業者 中高層建築物の建築主をいう。

#### 3 事業者及び近隣関係者の責務

- (1) 事業者は、中高層建築物の計画をするときは、日照等によって近隣関係者への住環境に及ぼす影響に十分配慮するものとする。
- (2) 事業者及び近隣関係者は、中高層建築物の建築に関し日照等の紛争が生じたときは、自主的に解決するよう努めるものとする。
- (3) 事業者は、中高層建築物の建築によって電波障害の発生が予測されるときは、電波障害を排除するための必要な対策を講じるとともに、地域住民に対してその対策について十分説明を行うものとする。

る。

- (4) 事業者及び工事施行者は、中高層建築物の建築工事によって生じる騒音、振動等により、周辺の住民の生活に著しく支障を来すおそれがある場合は、その住民と事前に協議し、必要な措置を講じるものとする。

#### 4 標識の設置

事業者は、都市計画法（昭和43年法律第100号。第3章第1節に限る。）による許可が必要な場合にあっては当該申請書（以下「開発行為許可申請書等」という。）、その他の場合にあっ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標識（様式第1号）を設置するものとする。

#### 5 近隣関係者に対する説明の実施

事業者は、4の規定による標識を設置した後は、速やかに近隣関係者に対して中高層建築物の建築計画及び当該中高層建築物等が完成した後における日照その他周辺地域の住環境等に及ぼす影響について十分説明を行うものとする。

#### 6 建築事業報告書の提出

事業者は、4及び5の措置を講じた後、開発行為許可申請書等又は確認申請書等を提出する前に建築事業報告書（様式第2号）に次の各号に掲げる図書（(2)においては、建築基準法第56条の2の規定に基づく地域又は地区に限る。）を添え、市長に提出するものとする。ただし、計画変更により計画を減ずる場合はこの限りでない。

- (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 近隣関係者の住所及び氏名

(3) 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) 5 の規定による説明を行った事実経過について、説明を行った近隣関係者名簿（様式第 3 号）及びその際に使用した図書類

(5) 誓約書（様式第 4 号）

(6) その他市長が必要と認める書類

## 7 日照障害の紛争相談

(1) 事業者又近隣関係者は、日照障害に関する紛争（以下「紛争」という。）が発生し、当事者間において解決の見込みがないときは、市長に相談を申し出ることができる。

(2) 相談を申し出ようとする者は、相談申出書（様式第 5 号）を市長に提出するものとする。

(3) 市長は、前項の申出があった場合は、当事者から事情聴取等を行い、当事者に対して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。

(4) 市長は、紛争の解決の見込みがないときは、相談を打ち切ることができる。

## 8 この基準に従わない事業者等に対する措置

市長は、この基準に従わない事業者や近隣関係者に対しては、関係機関と協力し、必要に応じて行政上の措置を講じるものとする。

附 則

この基準は、平成 16 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 19 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

様式第 1 号（中高層建築物の建築に係る指導基準 4 関係）

|         |                       |                |
|---------|-----------------------|----------------|
| 90cm 以上 |                       |                |
| 10cm 以上 | 予 定 建 築 物 概 要         |                |
| 90cm 以上 | 敷 地 の 地 名 地 番         | 北本市            |
|         | 敷 地 面 積               | m <sup>2</sup> |
|         | 建 築 面 積               | m <sup>2</sup> |
|         | 建 築 物 の 高 さ           | m              |
|         | 建 築 物 の 階 数 及 び 棟 数   |                |
|         | 建 築 物 の 主 要 用 途       |                |
|         | 建 築 主 の 住 所 氏 名 連 絡 先 |                |
| 80cm 以上 |                       |                |

様式第2号（中高層建築物の建築に係る指導基準6関係）

建築事業報告書

年 月 日

（宛先）北本市長

事業者 住 所  
氏 名

北本市開発行為等の指導に関する要綱第25条による中高層建築物の建築に係る指導基準6に基づき、下記のとおり報告します。

記

|            |                |                |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|
| 事業者住所氏名    | 電話 ( )         |                |                |
| 設計者住所氏名    | 電話 ( )         |                |                |
| 工事施行者住所氏名  | 電話 ( )         |                |                |
| 敷地の地名地番    | 北本市            |                |                |
| 用途地域・防火地域等 |                |                |                |
| 建築物の主要用途   |                | 工事種別           |                |
| 建蔽率        | %              | 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 <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| 建築面積       | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| 延べ面積       | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |

様式第 3 号（中高層建築物の建築に係る指導基準 6(4)関係）

説明を行った近隣関係者名簿

| 番号 | 氏 名 | 住 所 | 質 疑 | 回 答 |
|----|-----|-----|-----|-----|
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |
|    |     |     |     |     |

様式第4号（中高層建築物の建築に係る指導基準6(5)関係）

誓 約 書

年 月 日

（宛先）北本市長

事業者 住 所  
氏 名 ⑩  
TEL ( )

設計者 住 所  
氏 名 ⑩  
TEL ( )

下記の建築物を建築するに当たり、中高層建築物の建築に係る指導基準6(5)に基づき、日照障害、電波障害、工事騒音及び振動等に関し紛争が生じた場合は、誠意をもって自主的に解決することを誓約します。

記

- 1 敷地の地名地番 北本市
- 2 建築物の主要用途
- 3 建築物の構造・規模 造 階建て  
建築面積  $m^2$   
延べ面積  $m^2$   
最高の高さ m



様式第5号（中高層建築物の建築に係る指導基準7(2)関係）

相談申出書

年 月 日

（宛先）北本市長

住 所  
 申出者 氏 名  
 T E L ( )

中高層建築物の建築に係る指導基準7(2)に基づき、次の事業に係る日照障害に関する紛争について相談を申し出ます。

|           |       |       |   |
|-----------|-------|-------|---|
| 敷地の地名地番   | 北本市   |       |   |
| 建築物の主要用途  |       | 最高の高さ | m |
| 建築物の構造・規模 | 造 階建て |       |   |
| 事業 者      | 住 所   |       |   |
|           | 会社名   | 担当者   |   |
|           | T E L | ( )   |   |
| 設 計 者     | 住 所   |       |   |
|           | 会社名   | 担当者   |   |
|           | T E L | ( )   |   |
| 相談内容及び理由  |       |       |   |
| これまでの経緯   |       |       |   |