

中高層建築物の建築に係る手続に関する手引き



川口市

最終校正 令和7年3月

目 次

ページ

1. <u>川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例</u> <u>(以下「川口市中高層条例」) について</u>	
■ 川口市中高層条例の手続概要	1 ～ 4
■ 川口市中高層条例（条文）	5 ～ 12
■ 川口市中高層条例規則（条文）	13 ～ 20
2. <u>条例手続における注意事項及び記入例等について</u>	
■ 注意事項	21 ～ 22
■ 住民説明範囲	23 ～ 24
■ 申請様式記入例等	25 ～ 36
■ 説明用配布図書一覧、不在連絡票記入例	37 ～ 40
3. <u>中高層建築物の建築にかかる事前協議について</u>	
■ 川口市宅地開発等に関する協議基準要綱等	41 ～ 48
■ 中高層建築物の事前協議に関する指導基準等	49 ～ 52
■ 中高層・ワンルーム条例手続における協議先のご案内	53 ～ 54

川口市中高層条例に関する内容及び各届出様式については、

川口市ホームページ【開発審査課】にも掲載しておりますので、ご参照ください。

新築のワンルームマンション等の手続

条例手続

建築期間

① 事前協議

…条例上の必要な建築計画、管理計画を決定し
担当課と協議

担当課協議終了後

概ね5～10営業日程度

② 事前協議結果通知書交付

…条例上の内容確定、変更時は
①より原則、再協議となる
(条例第19条第1項)

③ 標識設置

……………各道路面に設置
中高層も該当する場合は共通様式
建築基準法の検査済証交付まで設置

7営業日以内

④ 標識設置報告

14日経過後
かつ

⑤ 住民説明

…個別訪問(不在の場合は2回以上の訪問)
または説明会どちらでも可

説明完了後

⑥ 説明状況報告

5～10営業日

⑦ 説明報告済証交付

14日経過後
かつ

⑧ 意見対応状況のとりまとめ

回答完了後

⑨ 意見対応状況報告

…意見がなくても、報告は必要

5～8営業日

⑩ 意見対応状況報告済証交付

…**交付後、確認申請が可能**

建築確認申請・工事

⑪ 設置完了報告・連絡先表示板設置報告

・検査の事前予約不可
(設置完了報告の提出後に日程調整)
・表示板は道路から見やすい位置へ

15営業日
以内

⑫ 検査実施

⑬ 検査完了通知書交付

…連絡先表示板設置報告を⑪で行わな
かった場合は⑬以降に報告する。

建築基準法の検査

②の内容に変更があった場合は、
原則、①～⑬まで全ての手続を再度要する。

意見報告対象期間

※回答義務は建築基準法の検査済証交付
までに提出された意見書に対して

中高層条例の手続

条例手続

要綱手続

※「中高層建築物事前協議書の協議を確認申請前までに行わなければならない」という規定はありません。しかしながら、確認申請後に建築計画に関わる変更が生じた場合は、その後の建築計画に影響を及ぼしますので、確認申請前までに協議を終わらせることが望ましいです。

中高層建築物事前協議申請書
(様式第1号)を提出

(標識設置以降に提出可)

意見報告対象期間

※回答義務は建築基準法の検査済証交付
までに提出された意見書に対して

速やかに

①標識設置

②標識設置届

14日経過後

かつ

説明完了後

③住民説明

…個別訪問（不在の場合は2回以上の訪問）
または説明会どちらでも可

④説明状況報告

5～10営業日

⑤近隣説明状況等報告済証交付

14日経過後

かつ

回答完了後

⑥意見対応状況のとりまとめ

⑦意見対応状況報告

…意見がなくても、報告は必要

5～8営業日

⑧手続完了通知書交付

…**交付後、確認申請が可能**

建築確認申請・工事

(参考) ワンルーム条例と中高層条例両申請時の並行手続等

項目	ワンルーム条例	中高層条例	備考
事前協議書の提出 【2部】	○事前協議書(様式第1号) ・管理計画概要書(様式第2号) ・案内図 ・土地利用計画図 ・4面以上の立面図 ・各階平面図 ・駐輪施設の書面 ・廃棄物保管方法の詳細図面 ・宅配ボックス等に係る書面		・建築主以外が手続を行う場合は、 <u>委任状(任意様式)</u> が必要(注1)
事前協議結果通知書の受領	○事前協議結果通知書(様式第3号)(注2)		
現地へ標識を設置	○建築計画のお知らせ(様式第4号) ※事前協議結果通知書受領後設置可能 ○建築計画のお知らせ(ワンルーム(様式第4号の2)又は中高層(様式第1号の2)) ※ワンルーム条例は事前協議結果通知書の受領後に設置可能	○建築計画のお知らせ(様式第1号)	
標識設置報告書(届)の提出 【ワンルーム:2部】 【中高層:3部】	○標識設置報告書(様式第5号) ・標識設置位置図 ・標識写真(遠近)	○標識設置届(様式第2号) ・案内図(標識の位置を図示) ・標識写真(遠近) ・概要書(様式第3号) ・土地利用計画図 ・各階平面図 ・4面以上の立面図 ・近隣住民等範囲図 ・受信障害予測地域図 ・説明用配布図書一覧	【中高層条例】 ・建築主以外が手続を行う場合は、 <u>委任状(任意様式)</u> が必要(注1)
要綱に基づく事前協議申請書の提出 【2部】		○中高層建築物事前協議申請書(要綱様式第1号) ○中高層建築物事前協議書(要綱様式第2号)(注2) ※要綱様式第1号を提出した際に、要綱様式第2号は、開発審査課が窓口で作成・交付し、事業者が各課へ事前協議を開始	・中高層条例の標識設置届出以降に提出は可能
対象者への説明	○説明資料 ・挨拶文 ・管理計画概要書(様式第2号) ・案内図 ・標識設置位置図 ・土地利用計画図 ・4面以上の立面図 ・各階平面図 ・ワンルームマンション等の「敷地の場所」「規模」「構造」「用途」「工法」「工期」「工事に係る安全対策」「意見、質問等に対応する者の氏名及び電話番号」を記載した書面 ・意見書(様式第10号)	○説明資料 ・挨拶文 ・案内図 ・土地利用計画図 ・各階平面図 ・4面以上の立面図 ・テレビ受信障害予測地域図 ・建築計画の概要「構造」「規模」「用途」「工法」「工期」「工事に係る安全対策」 ・意見書の提出及び回答の方法について ・時刻日影図 ・意見書(様式第9号)	○土地の所有者、建物の占有者及び所有者については、登記簿等により確認 ○説明方法については、個別訪問(不在の場合は2回以上の訪問)・説明会どちらでも可 ・説明対象者 【ワンルーム条例】 → 隣接住民等 【中高層条例】 → 近隣住民等 ※周辺住民は説明を求められた場合 ※対象者が重複する場合 →説明事項に不足がなければ、兼ねることは可 →意見書は両様式を配布

項目	ワンルーム条例	中高層条例	備考
説明状況等報告書の提出 【2部】	○説明状況報告書 (様式第6号) ・隣接住民等範囲図 ・隣接説明状況記録書 (様式第7号) ・説明時に配布した図書 ・説明会開催時の議事録及び参加者名簿	○近隣説明状況等報告書 (様式第4号) ・近隣住民等範囲図 ・近隣説明状況記録書 (様式第5号) ・近隣配慮計画書(様式第6号)	・両条例に該当する場合は、ワンルーム条例と中高層条例の両方の説明対象となる範囲を朱書き等に着色して下さい。
説明報告済証の受領	○説明状況報告済証 (様式第8号)(注2)	○近隣説明状況等報告済証 (様式第7号)(注2)	
意見書への回答	○回答書(様式第11号)	○回答書(様式第10号)	・意見書が提出された日の翌日からおおむね7日以内に回答書による回答が必要
意見対応状況報告書の提出 【2部】	○意見対応状況報告書 (様式第12号) ・意見書(様式第10号)の写し ・回答書(様式第11号)の写し	○意見対応状況報告書 (様式第11号) ・意見書(様式第9号)の写し ・回答書(様式第10号)の写し	・意見書の内容が、ワンルーム条例か中高層条例か判別できない場合は、両条例に意見書と回答書の写しを添付
意見対応状況報告に対する済証等を受領	○意見対応状況報告済証 (様式第13号)(注2)	○手続完了通知書 (様式第12号)(注2)	・終了後、建築基準法に基づく確認申請可
要綱に基づく中高層建築物事前協議書の提出		○中高層建築物事前協議書 (要綱様式第2号)(注2) ※事業者は、開発審査課以外の協議先と協議終了後、開発審査課へ提出。	
設置完了報告書の提出 【2部】	○設置完了報告書 (様式第14号) ・措置の確認が可能な写真 →廃棄物の保管方法 →駐輪施設 →管理人室(ワンルーム住戸が30戸以上の場合) →宅配ボックス		・数、寸法等を自主的に検査してから報告書を提出する。 ・連絡先表示板を設置した場合は、連絡先表示板設置等報告書を提出
検査完了通知書受領	○検査完了通知書 (様式第15号)(注2)		・終了後、建築基準法に基づく完了検査可
連絡先表示板設置等報告書の提出 【2部】	○連絡先表示板設置等報告書 (様式第18号) ・連絡先表示板の写真(遠景及び近景)		・記載事項を確認することができる写真を添付
変更時の手続	・原則、再度事前協議から手続 ・変更の内容により、「変更届」による手続(様式第17号)	変更内容に応じた手続 ○建築主変更届(様式第13号) ・標識の写真(遠近) ・変更後の概要書 ○建築計画変更届(様式第14号) ・標識の写真(遠近) ・変更後の概要書 ・変更後の図面等	
取りやめ届の提出 【2部】	○建築取りやめ届 (様式第18号の2)	○建築取りやめ届 (様式第15号)	・両条例に該当する場合は、中高層条例の建築取りやめ届のみ提出

注1 委任状は、建築主(委任者)、代理者(受任者)及び委任することが明記された任意様式のもの(建築主の印鑑(法人の場合は社判)要)を提出してください。また、印鑑はシャチハタ等のスタンプは不可です。

注2 開発審査課で交付を行います。

○川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例

平成11年 6 月29日 条例第31号

改正

平成23年 9 月26日 条例第122号

平成24年12月20日 条例第59号

平成27年 3 月12日 条例第37号

令和 6 年12月24日 条例第61号

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に関し法令に定めがあるもののほか、市及び当事者の責務、建築主等が配慮すべき事項、建築計画の事前公開等の手続並びに紛争の調整について必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物をいう。

(2) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 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倍に相当する長さの範囲内で、かつ、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に当該中高層建築物（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。）による日影が生ずる範囲内の土地の土地所有者並びに当該土地上の建物所有者及び建物占有者（以下「土地所有者等」という。）

イ 中高層建築物の敷地の境界からの水平距離が25メートルの範囲内の土地の土地所有者等

(3) 周辺住民 次のいずれかに該当する者（近隣住民を除く。）をいう。

ア 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倍に相当する長さの範囲内の土地の土地所有者等

イ 冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に当該中高層建築物（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。）による日影が生ずる範囲内の土地の土地所有者等

ウ 中高層建築物の建築によりテレビジョン放送の受信の著しい障害（以下「受信障害」という。）が生ずると予測される者又は生じた者

- (4) 近隣住民等 近隣住民及び周辺住民をいう。
- (5) 建築主等 建築主及び当該中高層建築物の建築に関する請負人をいう。
- (6) 関係当事者 近隣住民等及び建築主等をいう。
- (7) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び通行の阻害、受信障害、工事中の騒音及び振動等に関する近隣住民等と建築主等との間の紛争をいう。

(適用除外)

第3条 この条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物には適用しない。

- (1) 増築し、又は改築する場合であつて、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが10メートルを超えない建築物
- (2) 法第85条に規定する仮設建築物
- (3) 階数が3を超えない一戸建ての専用住宅

2 国及び地方公共団体が中高層建築物を建築する場合は、第19条から第21条までの規定は、適用しない。

3 災害により、緊急に中高層建築物を建築する場合であつて、市長が公益上やむを得ない理由があると認めるときは、第11条から第15条まで及び第18条から第23条までの規定は適用しない。

4 中高層建築物の敷地が行政界にまたがっている場合は、規則で定めるところにより第10条から第18条までに定める手続の一部を省略することができる。

(市の責務)

第4条 市は、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なければならない。

(建築主等の責務)

第5条 建築主等は、当該中高層建築物の建築の計画又は建築に当たっては、良好な近隣関係の保持及び形成に努めなければならない。

(自主的解決)

第6条 関係当事者は、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らない。

(駐車施設及び駐輪施設)

第7条 建築主は、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、自動車の駐車のための施設（以下「駐車施設」という。）及び自転車（原動機付自転車を含む。以下同じ。）の駐車のための施設（以下「駐輪施設」という。）を次に定めるところにより設けるよう努めなければならない。

- (1) 駐車施設は、次のア及びイに定める台数の合計台数を駐車することができる施設とすること。

ア 中高層建築物のうち住宅の用途に供する部分の計画戸数を基に規則で定める台数

イ 中高層建築物のうち住宅以外の用途に供する部分の用途ごとの専用床面積を基に規則で定める台数

(2) 駐車施設は、当該中高層建築物の敷地内又はその周辺に設けること。

(3) 駐輪施設は、規則で定める台数を駐車することができる施設を当該中高層建築物の敷地内に設けること。

2 建築主は、前項の規定による駐車施設及び駐輪施設の設置に当たっては、周辺道路の交通安全上支障のないよう努めるとともに、当該駐車施設及び駐輪施設の利用者の安全を確保し、並びに自動車及び自転車を有効に駐車することができるよう努めなければならない。

(工事中の措置)

第8条 建築主等は、中高層建築物の工事に当たっては、次に掲げる措置を講ずるよう努めなければならない。

(1) 騒音、振動等の発生を軽減するための最善の方法を採ること。

(2) 車両の出入りに当たっては、他の車両、歩行者、近隣の家屋等の安全を確保すること。

(3) 粉じんの飛散等を防止し、周辺環境の保全に努めること。

(受信障害対策)

第9条 建築主は、当該中高層建築物による受信障害について調査し、受信障害が生ずると予測され、又は現に生じた場合にあっては、受信障害の解消のため規則で定めるところにより必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(標識の設置)

第10条 建築主は、当該中高層建築物の建築計画の概要を近隣住民等に周知するため、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定める届出書により、速やかに市長に届け出なければならない。

3 建築主は、法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付を受けた日まで第1項の標識を設置しなければならない。

(計画の説明)

第11条 建築主は、個別の説明又は説明会の開催により、近隣住民に当該中高層建築物の規模及び用途その他の規則で定める事項を説明しなければならない。

2 前項の規定により説明会を開催するに当たっては、建築主が法人の場合にあってはその代表者、役員又は従業者が、建築主が個人の場合にあっては建築主が、説明会に出席するよう努めなければならない。

3 建築主は、周辺住民から説明を求められたときは、第1項の事項を説明しなければならない。

(説明の報告等)

第12条 建築主は、前条第1項の規定により行った説明の状況を、規則で定める報告書（次条において「報告書」という。）により市長に報告しなければならない。

2 前項の規定による報告は、第10条第2項の規定による標識の設置の届出をした日から起算して14日を経過した日から行うことができる。

3 市長は、必要があると認めるときは、建築主に対し前条第3項の規定により行った説明の状況を報告させることができる。

(報告済証の交付等)

第13条 市長は、報告書に記載すべき事項の記載が十分であると認めるときは、前条第1項の規定による報告を受けた日から起算して5日（川口市の休日を定める条例（平成元年条例第55号）第1条第1項に規定する市の休日（以下「市の休日」という。）を除く。次項において同じ。）を経過する日から10日（市の休日を除く。次項において同じ。）を経過する日までに、建築主に対して前条第1項の規定による報告が済んだ旨を証する書類を交付するものとする。

2 報告書に記載すべき事項が不十分であり、記載事項の追加等を要する場合は、前条第1項の規定による報告を受けた日から起算して5日を経過する日までの期間及び同項に規定する報告を受けた日から起算して10日を経過する日までの期間は、追加等を指摘した日から起算して追加の報告を受けた日までの間、その進行を停止する。

3 市長は、第1項に規定する期間内に当該報告が済んだ旨を証する書類を交付することができないときは、その旨を書面で建築主に通知するものとする。

(意見の提出等)

第14条 近隣住民等は、第10条第1項の標識の設置があったときは、当該設置があった日以後、中高層建築物の建築計画に対する意見を規則で定めるところにより建築主に書面で提出することができる。

2 建築主は、前項の規定による意見の提出があったときは、法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付を受けた日までに提出された意見について、当該意見の提出があった日の翌日から起算しておおむね7日を経過する日までに、当該意見を提出した者に対し書面で回答しなければならない。

3 建築主は、前条第1項の報告が済んだ旨を証する書類が交付された日から起算して14日を経過する日までに提出された意見及びこれに対して行った回答について、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。

4 建築主は、前項に規定する期間に第1項の規定による意見が提出されなかったときは、規則で定める報告書により市長に報告しなければならない。

(手続の完了等)

第15条 市長は、前条第3項又は第4項の報告を受けたときは、報告を受けた日の翌日から起算して4日（市の休日を除く。）を経過する日から7日（市の休日を除く。）を経過する日までに、規則で定めるところにより、建築計画の事前公開の手続が完了した旨を建築主に書面で通知するものとする。

2 建築主は、前項の通知を、法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項若しくは第4項に規定する通知をする前までに受けなければならない。

(変更)

第16条 建築主は、当該中高層建築物について、次の各号に掲げる事項に変更があったときは、その旨を規則で定めるところにより、規則で定める届出書を、速やかに市長に提出しなければならない。

(1) 建築主に関する事項

(2) 建築計画に関する事項

2 建築主は、前項第2号の事項に変更があったときは、第11条第1項及び第3項の規定により説明をした者に対して、当該変更内容について説明をしなければならない。ただし、当該変更により当該中高層建築物の建築による影響が軽減される者については、この限りでない。

(取りやめ)

第17条 建築主は、当該中高層建築物の建築を取りやめたときは、その旨を規則で定めるところにより、規則で定める届出書を、速やかに市長に提出しなければならない。

(閲覧)

第18条 市長は、第10条第2項の届出書、第12条第1項の報告書、第14条第3項又は第4項の報告書、第16条第1項の届出書及び前条の届出書の提出があったときは、規則で定めるところにより、当該届出書及び報告書を一般の閲覧に供するものとする。

(紛争調整の申出)

第19条 関係当事者は、第6条の規定に基づく自主的な解決の努力を尽くしても紛争の解決に至らなかったときは、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定により申出を受けたときは、事実を確認し、必要があると認めるときは、紛争の調整を行うものとする。

(紛争の調整)

第20条 市長は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、関係当事者に対して意見若しくは説明又は資料の提出を求めることができる。

2 市長は、必要があると認めるときは、関係当事者双方が話し合いを行うことができるよう必要な

措置を講ずるものとする。

- 3 市長は、関係当事者に対して、紛争を速やかに解決させるため、専門家による相談を受けるよう助言することができる。

(調整の打ち切り)

第21条 市長は、当該紛争について関係当事者の話し合いによる解決の見込みがないと認めるときは、紛争の調整を打ち切ることができる。

(措置命令)

第22条 市長は、第10条第1項の標識を設置しない者に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。

- 2 市長は、第10条第2項の規定による届出又は第12条第1項若しくは第14条第3項若しくは第4項の規定による報告をしない者に対し、期限を付して当該届出又は報告をするよう命ずることができる。
- 3 市長は、第10条第2項の規定による届出又は第12条第1項若しくは第14条第3項若しくは第4項の規定による報告について、虚偽の届出又は報告をした者に対し、期限を付して必要な措置を採ることを命ずることができる。
- 4 市長は、第14条第2項の規定による回答をしない者に対し、期限を付して書面で回答するよう命ずることができる。

(公表)

第23条 市長は、前条の規定による命令を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

- 2 市長は、第10条第1項の規定による標識の設置、同条第2項の規定による届出、第11条第1項の規定による説明、第12条第1項の規定による報告、第14条第2項の規定による回答及び同条第3項又は第4項に規定する報告をすべき者がこれらを行わずに法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の交付を受けたときは、その旨を公表することができる。
- 3 市長は、前2項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表しようとする者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委任)

第24条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成11年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に市長の指導により第11条第1項に定める標識と同様の標識を設置している中高層建築物の建築については、第7条から第13条まで、第17条及び第18条の規定は、適用しない。

(鳩ヶ谷市の編入に伴う経過措置)

- 3 この条例の規定は、編入前の鳩ヶ谷市の区域においては、平成24年1月1日以後に法第6条第1項の規定による確認の申請書又は法第6条の2第1項の規定による確認を受けるための書類（以下この項及び次項においてこれらを「申請書等」という。）を提出する中高層建築物の建築について適用し、同日前に申請書等を提出する中高層建築物の建築については、なお従前の例による。
- 4 平成24年1月1日以後に申請書等を提出する中高層建築物の建築に関し、同日前に埼玉県知事又は市長の行政指導により、設置された標識、行われた計画の説明及び行われた報告は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成23年9月26日条例第122号）

この条例は、平成23年10月11日から施行する。

附 則（平成24年12月20日条例第59号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成25年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、この条例による改正前の川口市中高層建築物の建築に係る良好な近隣関係の保持及び形成に関する条例第11条第2項の規定により標識の設置の届出をした中高層建築物については、なお従前の例による。

附 則（平成27年3月12日条例第37号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成27年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、この条例による改正前の川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第10条第2項の規定により標識の設置の届出をした中高層建築物については、なお従前の例による。

附 則（令和6年12月24日条例第61号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和6年12月24日から施行する。

○川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例施行規則

平成11年 9 月20日規則第54号

改正

平成13年 3 月26日規則第42号

平成13年 9 月27日規則第77号

平成16年 3 月31日規則第36号

平成20年 3 月26日規則第10号

平成25年 3 月29日規則第42号

平成27年 3 月30日規則第47号

令和 6 年 2 月22日規則第 1 号

令和 6 年11月29日規則第68号

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例（平成11年条例第31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。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び条例の例による。

(手続の一部省略)

第3条 条例第3条第4項の規定により手続の一部を省略することができる場合は、次の各号のいずれにも該当する場合とする。

- (1) 中高層建築物の敷地の過半が、本市に属さない場合
- (2) 中高層建築物の敷地が本市とまたがる他の地方公共団体において、条例及びこの規則による手続と同様の目的及び趣旨の手続が定められている場合であって、建築主が当該地方公共団体において当該手続を行う場合
- (3) 中高層建築物の建築計画及び当該中高層建築物の建築が本市の近隣住民に及ぼす影響を総合的に勘案して市長が認める場合

2 建築主は、条例第3条第4項の規定により手続の一部を省略しようとするときは、省略する手続を市長と協議して定めなければならない。

3 市長は、前項の協議により定められた手続を省略させるときは、必要に応じて建築主に他の地方公共団体において行った手続に係る書類の写しの提出を求めることができる。

(駐車施設)

第4条 条例第7条第1項第1号アの規則で定める台数は、次の各号に掲げる用途地域の区分に応じ当該各号に定める台数とする。この場合において、中高層建築物の敷地が2以上の用途地域にわたるときは、その過半が属する用途地域における台数とする。

(1) 商業地域及び近隣商業地域 住宅の用途に供する部分の計画戸数3戸につき1台以上

(2) その他の用途地域 住宅の用途に供する部分の計画戸数2戸につき1台以上

2 条例第7条第1項第1号イの規則で定める台数は、住宅以外の用途に供する部分の専用床面積150平方メートルにつき1台以上とする。

3 条例第7条第1項第2号に規定する中高層建築物の敷地の周辺に駐車施設を設けることができる場合は、次の各号のいずれかに該当する場合とし、駐車施設は、当該中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から500メートルの範囲内に設けるものとする。

(1) 敷地面積が500平方メートル未満のとき。

(2) 敷地面積が500平方メートル以上で、前2項の規定により設ける駐車施設の台数の半数以上を敷地内に設けるとき。

(3) 商業地域又は近隣商業地域内で、1階部分を店舗又は事務所とするとき。

(4) 店舗、事務所等の住宅以外の用途に供する部分の利用者用駐車場を複数の店舗、事務所等の所有者等で設置するとき又は設置されているとき。

(5) 工作物又は建築物としての駐車場を設置するとき。

(6) 中高層建築物の敷地が、1日の過半の時間について自動車（道路交通法（昭和35年法律第105号）第8条第2項の許可を受けた自動車を除く。）の通行が禁止されている道路のみに接しているとき。

4 建築主は、駐車施設の規模について、駐車台数1台につき幅2.3メートル、奥行5.0メートル以上（特殊な装置を用いる駐車施設は除く。）とし、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせることができるものとするよう努めなければならない。

5 建築主は、自動車の出入口を、交差点及び公園、学校、福祉施設等の公共施設の付近を避けるなど、自動車及び歩行者の通行に支障がない場所に設けるよう努めなければならない。

(駐輪施設)

第5条 条例第7条第1項第3号の規則で定める台数は、当該中高層建築物が住宅の用途に供する場合にあっては1戸につき1台以上、その他の場合にあっては利用者の需要に応じた台数とする。

(受信障害対策)

第6条 条例第9条の規定により建築主がテレビジョン放送の受信の著しい障害（以下「受信障害」という。）の解消のために講ずる措置は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 中高層建築物を建築する場合には、受信障害の調査に関する専門的知識を有する者に、あらかじめ受信障害が生ずることが予想される地域の受信状況等について必要な調査をさせること。
- (2) 前号の調査の結果に基づき、正常な電波を受信するための施設の設置について近隣住民等のうち受信障害が生ずると予測される者又は生じた者（以下この条において「受信障害に係る周辺住民」という。）と協議すること。
- (3) 受信障害に係る近隣住民等に受信障害が生じたときは、速やかに正常な電波を受信するために必要な施設を設置すること。
- (4) 正常な電波を受信するための施設を設置した場合には、当該施設の維持管理について、受信障害に係る近隣住民等と協議すること。

（標識の設置等）

第7条 条例第10条第1項の標識（次項を除き、以下「標識」という。）の様式は、様式第1号のとおりとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（平成28年条例第46号）第11条第1項の規定による標識の設置を同時に行う場合における条例第10条第1項の標識は、様式第1号の2によることができる。
- 3 建築主は、標識を中高層建築物の敷地が道路に接する部分（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）で近隣住民等が見やすい位置に設置しなければならない。
- 4 建築主は、標識を風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、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。

（標識の設置の届出等）

第8条 条例第10条第2項の届出書の様式は、様式第2号のとおりとする。

- 2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
 - (1) 案内図（中高層建築物の周囲の道路、河川その他周囲の状況を記載した地図に当該中高層建築物の敷地の位置及び標識の設置箇所を明示したもの）
 - (2) 設置した標識の遠景及び近景の写真（2以上の標識を設置するときは標識ごとに、遠景及び近景各1枚）
 - (3) 様式第3号の概要書
 - (4) 土地利用計画図（緑地、駐車施設、駐輪施設、廃棄物の保管場所、避難経路及び公道への出入口を記載したもの）
 - (5) 各階平面図
 - (6) 4面以上の立面図

(7) 近隣住民等の該当範囲を示した周辺地図(地図に方位及び次に掲げる範囲を図示したもの)

ア 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倍に相当する長さの範囲

イ 冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に中高層建築物(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。)による日影が周囲の土地の表面(計画敷地の地盤面の高さにおける水平面)に生ずる範囲

ウ 中高層建築物の敷地の境界からの水平距離が25メートルの範囲

(8) 第6条第1号の調査により受信障害が予想される地域を示した図

(9) 次条第2項の規定により配布する図書の一覧

(計画の説明)

第9条 条例第11条第1項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1) 中高層建築物の敷地の場所及び規模

(2) 中高層建築物の敷地内における土地利用計画

(3) 中高層建築物の構造、規模及び用途

(4) 中高層建築物の窓等の配置

(5) 中高層建築物による近隣住民等に対する日照に関する影響

(6) 中高層建築物による受信障害の調査結果及びその対策

(7) 中高層建築物の工法、工期及び工事に係る建築敷地内外の安全対策

(8) 条例第14条第1項及び第2項に規定する意見の提出及びこれに対する回答の方法

(9) 前各号に掲げるもののほか、中高層建築物の建築に伴い近隣住民の住環境に影響する事項で近隣住民が必要とするもの

2 建築主は、前項の事項について説明するに当たっては次に掲げる図書を近隣住民に配布しなければならない。

(1) 前条第2項第1号、第4号、第6号及び第8号に掲げる図書

(2) 建物部分の構造、規模及び用途について記載したもの

(3) 日影図(中高層建築物が当該中高層建築物の周囲の土地の表面に冬至日における真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に生じさせる日影を図示したものであって、縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における当該中高層建築物の位置、当該中高層建築物の各部分の地盤面からの高さ並びに日影の影響を受ける土地及び建物の位置を併せて図示したもの)

(4) 前項第7号及び第8号の事項について記載したもの

(5) 前各号に掲げるもののほか、説明に当たり必要となるもの

3 前項の規定は、条例第11条第3項の規定による周辺住民への同条第1項の事項の説明について準用する。

(説明の報告)

第10条 条例第12条第1項の報告書の様式は、様式第4号のとおりとする。

2 前項の報告書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 第8条第2項第7号の周辺地図に、次号の記録書において近隣住民等にそれぞれ付した番号を明示したもの
- (2) 様式第5号の記録書
- (3) 様式第6号の計画書
- (4) その他市長が必要と認める図書

(報告済証の交付等)

第11条 条例第13条第1項の報告が済んだ旨を証する書類の様式は、様式第7号のとおりとする。

2 条例第13条第3項に規定する通知は、様式第8号の通知書により行うものとする。

(意見の提出)

第12条 条例第14条第1項による意見の提出は、様式第9号の意見書により行うものとする。

2 条例第14条第2項の規定による回答は、様式第10号の回答書により行うものとする。

(意見等の報告)

第13条 条例第14条第3項及び第4項の報告書の様式は、様式第11号のとおりとする。

(完了の通知)

第14条 条例第15条第1項の規定による通知は、様式第12号の通知書により行うものとする。

(変更届等)

第15条 条例第16条第1項の規定による届出は、同項第1号の事項に変更があったときは様式第13号の届出書により、同項第2号の事項に変更があったときは様式第14号の届出書により行うものとする。この場合において、標識の記載事項に変更があるときは速やかに標識の表示を改め、又は第8条第1項の届出書又は第10条第1項の報告書若しくはそれらの添付書類の記載事項に変更があるときは当該変更に係る図書(第8条第2項第2号の標識の写真については近景の写真のみ)を提出しなければならない。

(取りやめ届)

第16条 条例第17条の規定による届出は、様式第15号の届出書により行うものとする。

(閲覧)

第17条 条例第18条に規定する届出書及び報告書の閲覧の場所は、都市計画部開発審査課内とする。

2 前項の閲覧の日は、川口市の休日を定める条例(平成元年条例第55号)第1条第1項に規定す

る市の休日以外の日とし、閲覧時間は、午前8時30分から午後5時までとする。

3 閲覧の期間は、第8条第1項の届出書の提出があった日から起算して6月を経過する日までとする。

4 第1項の閲覧をしようとする者は、様式第16号の閲覧簿に所定の事項を記入しなければならない。

5 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対しては閲覧を禁止し、又は停止することができる。

(1) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

(2) 図書を汚損し、若しくは毀損し、又はそれら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、職員の指示に従わない者

(紛争調整の申出)

第18条 条例第19条第1項に規定する紛争の調整の申出は、様式第17号の申出書により行うものとする。

(紛争調整の通知)

第19条 市長は、条例第19条第2項に規定する紛争の調整を行おうとするときは、関係当事者に通知するものとする。

(建築紛争調整委員会の設置)

第20条 市長は、条例第20条第2項に規定する必要な措置として川口市建築紛争調整委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(委員会の所掌事務)

第21条 委員会は、中高層建築物に係る紛争について、関係当事者の意見を聴く場を設け、関係当事者間の紛争が解決できるように努めるものとする。

(委員会の組織)

第22条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、市民生活部長の職にある者をもって充てる。

3 委員は、市民相談室長、環境保全課長、都市計画課長、開発審査課長及び建築安全課長の職にある者をもって充てる。

(職務権限及びその代行)

第23条 委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。

2 委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指定する委員がその職務を代理する。

(委員会の会議)

第24条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、紛争の調整に関し特に必要があると認める者の出席又は資料の提出を求めることができる。

(委員会の庶務)

第25条 委員会の庶務は、市民生活部市民相談室において処理する。

(紛争の調整の打ち切り)

第26条 市長は、条例第21条の規定により紛争の調整を打ち切るときは、様式第18号の通知書により関係当事者に通知するものとする。

附 則

この規則は、平成11年10月1日から施行する。

附 則 (平成13年3月26日規則第42号)

この規則は、平成13年4月1日から施行する。

附 則 (平成13年9月27日規則第77号抄)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 3 この規則の施行の際、川口市規則に規定する様式に基づき、既に印刷済みの帳票については、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

附 則 (平成16年3月31日規則第36号)

この規則は、平成16年4月1日から施行する。

附 則 (平成20年3月26日規則第10号)

この規則は、平成20年4月1日から施行する。

附 則 (平成25年3月29日規則第42号)

この規則は、平成25年4月1日から施行する。

附 則 (平成27年3月30日規則第47号)

この規則は、平成27年7月1日から施行する。ただし、第22条第3項の改正規定は、平成27年4月1日から施行する。

附 則 (令和6年2月22日規則第1号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則による改正後の川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例施行規則（以下「新規則」という。）第7条第2項の規定は、この規則の施行の日

（以下「施行日」という。）以後に川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例（平成28年条例第46号）第10条第1項の規定による協議（以下「協議」という。）を開始する同条例第2条第2項第2号に規定するワンルームマンション等である中高層建築物に係る標識について適用する。

3 新規則様式第1号の規定は、施行日以後に設置する標識について適用し、施行日前に設置した標識については、なお従前の例による。

附 則（令和6年11月29日規則第68号）

（施行期日）

1 この規則は、令和6年12月2日から施行する。

注意事項

① 標識設置届について

添付図書として、各階平面図の提出を求めています。ワンルーム条例との関係もありますので、間取り及び床面積を記載してください（配布用は間取りの記載は任意）。

② 計画地又は説明範囲が区画整理地内の場合における、近隣説明の対象者について

区画整理地内の仮換地指定済みである土地について、中高層条例第2条第2項第2号の対象として説明することを義務付けている土地所有者の範囲は次のとおりです。

（１） 使用収益開始前

従前地地権者→説明対象者

仮換地地権者→説明対象者

（２） 使用収益開始後

従前地地権者→説明対象としない

仮換地地権者→説明対象者

なお、仮換地地権者を確認する必要がある場合は、各土地区画整理事務所で仮換地証明願を申請してください。

③ 近隣説明について（説明内容）

説明事項のひとつである工法の他にも、騒音や振動の規模及びそれらが発生する期間がトラブルの原因となるケースが多く見受けられますので、条例の趣旨から計画の詳細を説明するようにしてください（未定の場合は決定し次第再度説明してください）。

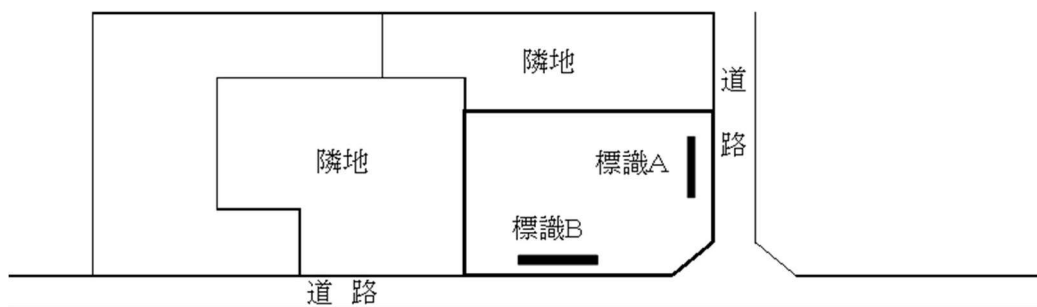
市境近辺における計画では、説明対象となる建物占有者の住所が市外となる場合がありますが、市外郵送とはせず、市内の説明対象者同様に、個別訪問（不在の場合は2回以上の訪問）または説明会を行ってください。

④ 意見対応について

近隣住民からの意見は通常、住民配布資料に添付された意見書（様式第9号）により建築主に送付されますが、任意の用紙で送付される場合があります。その場合においても、意見書で提出されたとみなし回答書（HP掲載の様式）で回答し報告して下さい。

●標識の設置個所の明示例(条例施行規則第7条第3項)

(例)敷地が2面に接道している場合



※案内図に、当該届出の敷地の位置と標識の設置個所を明示する。

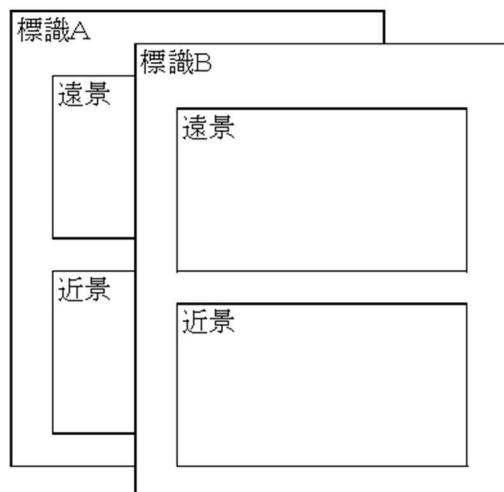
●標識の写真・・・設置した標識ごとに、遠景・近景の写真を添付

注 1: 標識が2枚の場合の写真は、計4枚になる

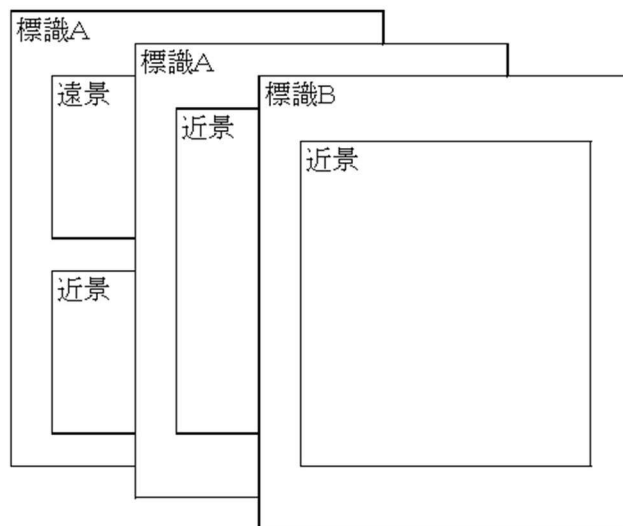
注 2: 近景は、文字が読めるようなサイズで添付すること

注 3: 日中に撮影したものを使用すること

(例)標識ごとにまとめた場合

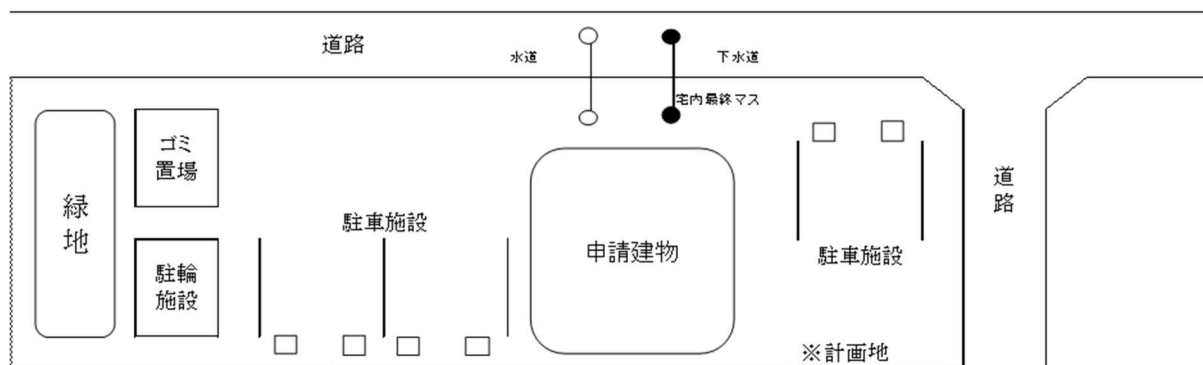


(例)近景をA4拡大印刷した場合

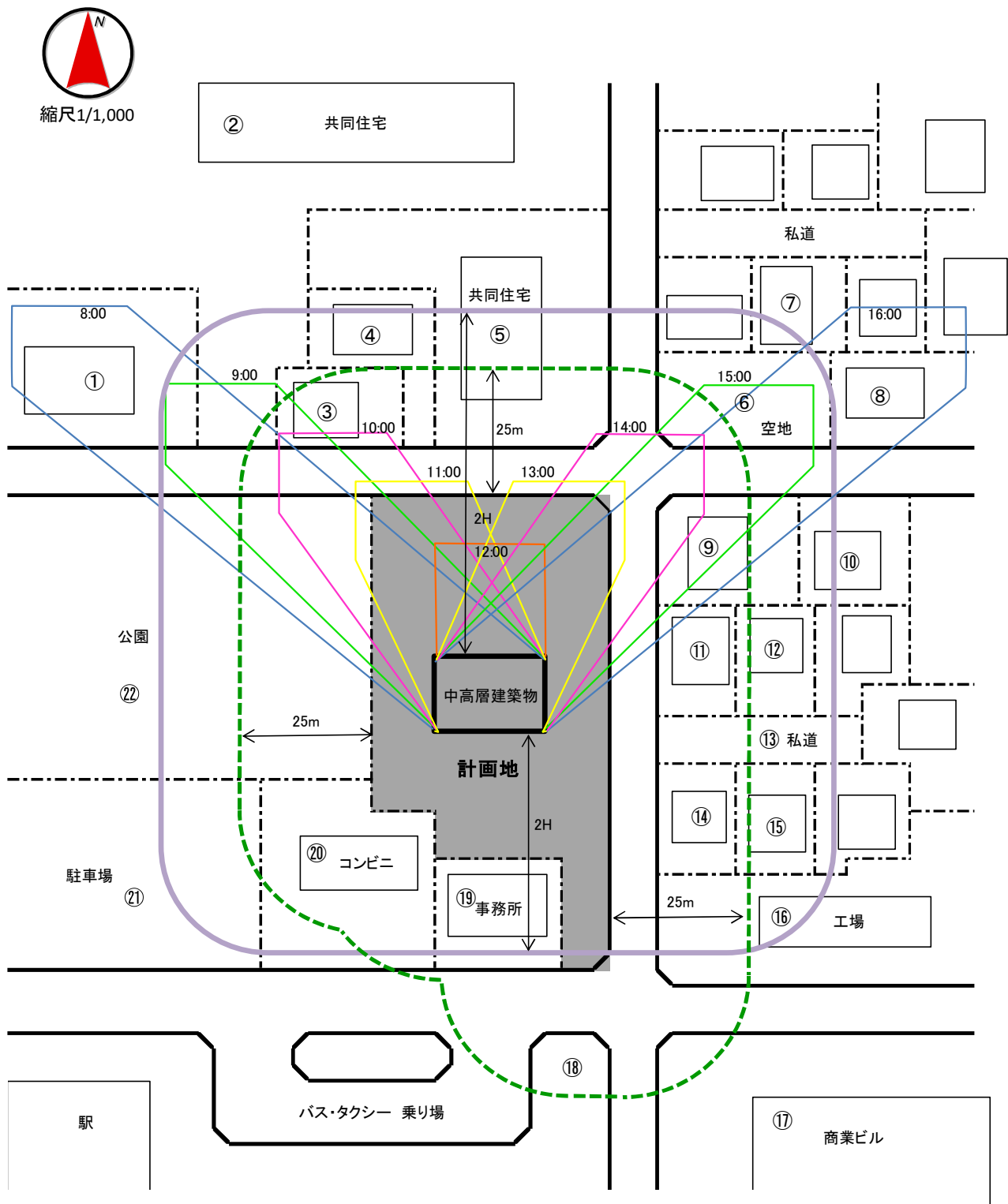


●土地利用計画図(例) (条例施行規則第8条第2項第4号)

注 1: 緑地、駐車施設、駐輪施設、ゴミ置場等の記載



● 近隣住民等範囲図(規則第8条第2項第7号を基に作成したもの)



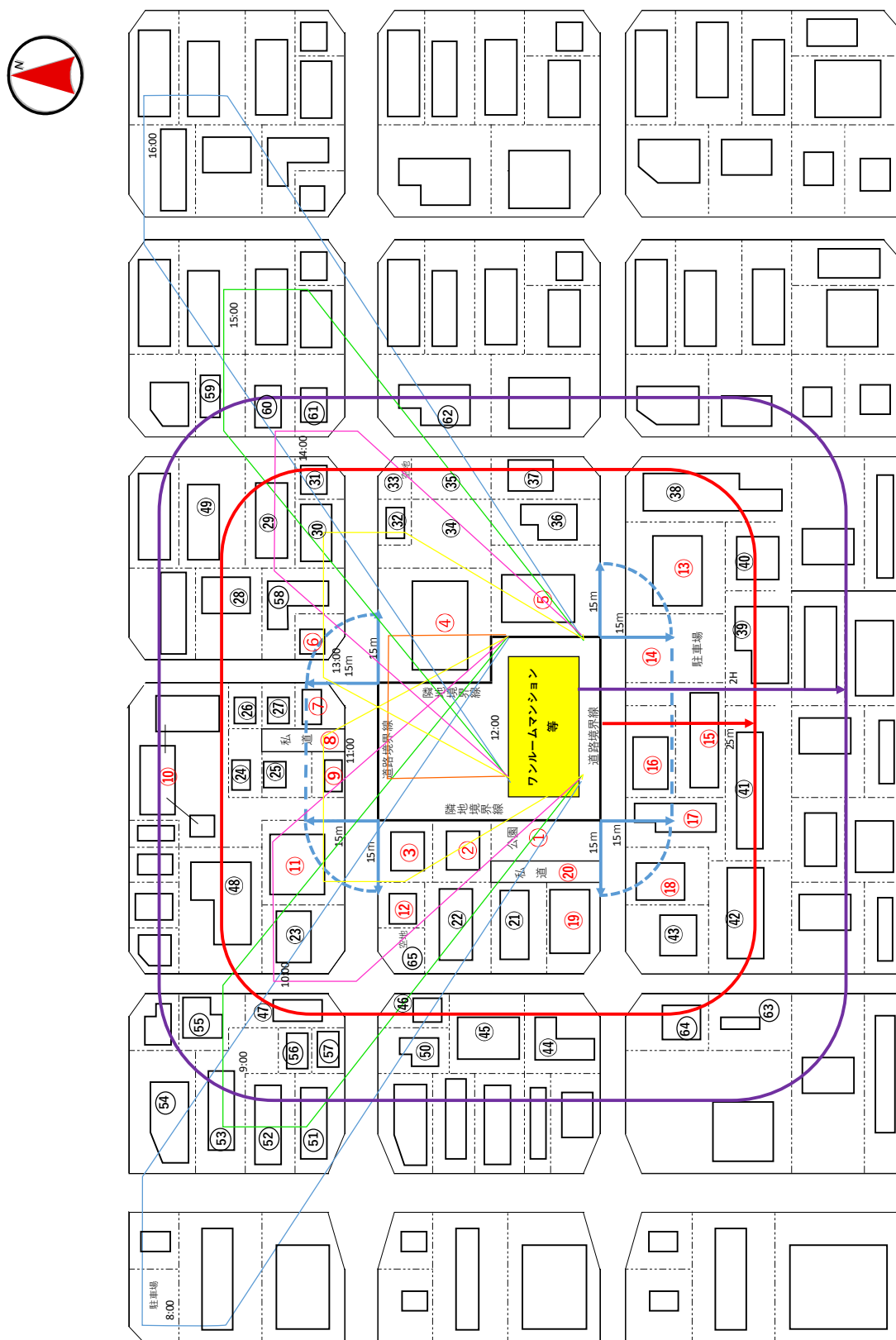
①～②②が近隣住民です。

注1 建物が範囲外にあっても、敷地が範囲内にあれば建物所有者・建物占有者にも説明が必要です。

注2 空地・私道・バス乗り場・駐車場・公園等の敷地も所有者に説明してください。

注3 測定面は0mとし、日影図を作成してください。

● 説明範囲見取図(ワンルーム条例・中高層条例手続が重複する場合)



※ワンルーム条例と中高層条例に該当する説明の対象者の番号は、朱書き等の色を変えて表示して下さい。

※測定面は0mとし、日影図を作成してください。

【記入例】中高層条例手続のみ必要な場合

様式第1号

90センチメートル以上				
90 センチメートル以上	建築計画のお知らせ			
	建築物の名称	(仮称) ○○○○マンション新築工事		
	敷地の地名地番	川口市青木○丁目1番2、3、4		
	用途	共同住宅 (住戸 50戸/店舗・事務所等 室)		
	敷地面積	780.15㎡	最高の高さ	21.37m (24.10m)
	建築面積	480.11㎡	階数	地上7階/地下 階
	延べ面積	2440.20㎡	工事予定期間	令和6年4月～令和7年3月
	建築主	(株) ○○コーポレーション 代表取締役 ○○ ○○		
	設計者	○○設計(株) 代表取締役 ○○ ○○		
	工事施工者	○○設計(株) 代表取締役 ○○ ○○		
	標識設置年月日	令和○○年 ○月 ○日		
	この標識は、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第10条第1項の規定に基づき設置するものです。 この標識が設置された日から、建築計画に対する意見書を提出することができます。 提出先 (〒○○○-○○○○) (住所) 東京都△△区○○ △丁目○○-○ (氏名) ○○設計(株) 代表取締役 ○○ ○○ (電話番号) ○○(△△△)××××			

※1 面積及び高さの数値には、『約』は付けないでください。

※2 『計画以外の部分』がある場合(増築など)は、「建築面積」・「延べ面積」は2段書きとし、上段に計画に係る面積、下段に合計の面積を()書きで記載して下さい。

例1	建築面積	1,110.25㎡ (21,110.25㎡)	例2	延べ面積	4,200.00㎡ (55,185.75㎡)
----	------	---------------------------	----	------	---------------------------

※3 「最高の高さ」欄には、建築基準法上の高さを記載してください。(m)には、塔屋等(建築基準法上の高さに含まれないもの)を含めた高さを記載してください。

【記入例】中高層条例及びワンルーム条例手続が必要な場合

様式第1号の2

		90センチメートル以上				
建築計画のお知らせ						
90 センチメートル以上	ワン ル ー ム マ ン シ ョ ン 等 の 建 築 計 画 に 関 する 事 項	中 高 層 建 築 物 の 建 築 計 画 に 関 する 事 項	建 築 物 の 名 称	(仮称) ○○○○マンション新築工事		
			敷地の地名地番	川口市青木○丁目1番2、3、4		
			用 途	共同住宅 (店舗・事務所等 室)		
			住 戸 数	総戸数 50戸 (うち40㎡未満40戸・40㎡以上10戸) (うち25㎡未満0戸・25㎡以上40戸)		
			敷 地 面 積	780.15㎡	最 高 の 高 さ	21.37m(24.10m)
			建 築 面 積	480.11㎡	階 数	地上7階/地下 階
			延 べ 面 積	2440.20㎡	工 事 予 定 期 間	令和6年4月~令和7年3月
			建 築 主	(株)○○コーポレーション 代表取締役 ○○ ○○		
			設 計 者	○○設計(株) 代表取締役 ○○ ○○		
			工 事 施 工 者	○○建設(株) 代表取締役 ○○ ○○		
			廃棄物の保管方法	籠・箱・ <u>その他</u> (カーゴ)		
			駐 輪 台 数	50 台		
			管 理 人 室	<u>有</u> ・無		
			宅 配 ボ ッ ク ス 等	13 箱・その他 ()		
			管 理 者	(株)○○商事 賃貸管理課		
事前協議結果通知書 交 付 年 月 日			令和○○年○月○日			
標 識 設 置 年 月 日		令和○○年○月○日				
この標識は、川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例第11条第1項及び川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第10条第1項の規定に基づき設置するものです。 この標識が設置された日から、建築計画に対する意見書を提出することができます。 提出先 (〒○○○-○○○○) (住所) 東京都△△区○○ △丁目○○-○ (氏名) ○○設計(株)代表取締役 ○○ ○○ 設計部 担当 ○○ (電話番号) ○○(△△△)××××						

※1 面積及び高さの数値には、『約』は付けないでください。

※2 『計画以外の部分』がある場合(増築など)は、「建築面積」・「延べ面積」は2段書きとし、上段に計画に係る面積、下段に合計の面積を()書きで記載して下さい。

例1

建築面積	1,110.25㎡ (21,110.25㎡)
------	---------------------------

例2

延べ面積	4,200.00㎡ (55,185.75㎡)
------	---------------------------

※3 「最高の高さ」欄には、建築基準法上の高さを記載してください。(m)には、塔屋等(建築基準法上の高さに含まれないもの)を含めた高さを記載してください。

※4 各条例の標識設置年月日に差異がある場合は、それぞれの標識設置年月日を記載して下さい。

【記入例】

様式第 2 号

標識設置届

令和△年 △月 △日

(あて先) 川口市長

建築主 住 所 川口市××町999-99
 氏 名 (株)〇〇コーポレーション
代表取締役 〇〇 太郎
 (法人にあっては、事務所の所在地
 並びに名称及び代表者の氏名)
 電話番号 03 (1234) 〇〇〇〇

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第10条 第2項の規定により届け出ます。

建築物の名称	(仮称) 〇〇〇〇マンション新築工事
敷地の地名地番	川口市青木〇丁目1番2、3、4
標識設置年月日	令和× 年 ×月 ×日

添付図書

1 案内図	(道路、河川その他周囲の状況を記載した地図に敷地の位置及び標識の設置箇所を明示したもの)
2 標識の写真	(標識ごとに遠景及び近景を各1枚)
3 中高層建築計画概要書	(様式第3号)
4 土地利用計画図	(緑地、駐車駐輪施設、廃棄物保管場所、避難経路及び公道への出入口を記載したもの(1階平面図と併記も可能))
5 平面図	(各階(住戸内の詳細は不要))
6 立面図	(4面以上(各部分の高さ・玄関・窓等の配置を記載したもの))
7 近隣住民等範囲図	(地図に規則第8条第2項第7号アからウまでの範囲を図示したもの)
8 テレビ受信障害予測地域図	(テレビジョン放送(ＢＳ・ＣＳを含む。)の受信障害の調査に関する専門的知識を有する者が調査し作成したもの)
9 説明用配布図書一覧	(規則第9条第2項の規定により配布する図書の一覧)

※備考	※受付

注1 添付図書は、A4又はA3サイズで作成してください。

注2 ※印のある欄は、記入しないでください。

【記入例】

様式第3号

中高層建築計画概要書

(受付番号〇〇-01)

建築物の名称		(仮称) 〇〇〇〇マンション新築工事			
敷地	地名地番	川口市青木〇丁目1番2、3、4			
	用途地域	近隣商業地域	その他の地域・地区等	準防火地域 〇〇地区 地区計画	
建築物	用途	共同住宅(住戸 50戸/店舗・事務所等 0室)			
	最高の高さ	21.37m(24.10m)	その他	新築 / 増改築	
	階数	地上 7階 / 地下 階		分譲 / 賃貸 / 他()	
工事予定期間		令和6年 4月 ~ 令和7年 3月			
駐車施設		敷地内 10台/敷地外 7台		駐輪施設	50台
		計画部分	計画以外の部分	合計	計画/限度単位(%)
敷地面積		780.15㎡	㎡	780.15㎡	
建築面積		480.11㎡	㎡	480.11㎡	建蔽率 61.5/80
延べ面積 (容積対象)		2440.20㎡ (1439.1㎡)	㎡ (㎡)	2440.20㎡ (㎡)	容積率 192.2/200
建築主	住所	川口市××町999-99 (電話番号) 03-1234-〇〇〇〇			
	氏名	(株) 〇〇コーポレーション 代表取締役 〇〇 太郎			
設計者	住所	東京都△△区〇〇 △丁目〇-〇 (電話番号) 03-〇〇〇〇-8888			
	氏名	〇〇設計(株) 代表取締役 〇〇 〇〇			
施工者	住所	埼玉県□□市△△区●丁目〇-〇 (電話番号) 048-×××-■■■■			
	氏名	□□工業(株) 代表取締役 ×× ××			
担当者連絡先	(氏名) 〇〇設計(株) 担当 ▲▲ (電話番号) 03-〇〇〇〇-8888				

注1 建築主、設計者又は施工者が法人のときは、事務所の所在地を住所欄に、名称及び代表者氏名を氏名欄に記入してください。

注2 担当者連絡先の電話番号は、速やかに連絡のとれる番号を記入してください。(携帯電話番号可)

【記入例】

様式第 4 号

近隣説明状況等報告書

令和△年 △月 △日

(あて先) 川口市長

建築主 住 所 川口市××町 9 9 9－9 9
氏 名 (株) ○○コーポレーション
代表取締役 ○○ 太郎
(法人にあっては、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名)
電話番号 0 3 (1 2 3 4) ○○○○

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第 1 2 条 第 1 項の規定により報告します。

受 付 番 号	○○ー0 1
建 築 物 の 名 称	(仮称) ○○○○マンション新築工事
敷 地 の 地 名 地 番	川口市青木○丁目 1 番 2、3、4
標 識 設 置 日	令和×年 ×月 ×日
担 当 者 連 絡 先	氏 名 ○○設計(株) 担当 ▲▲
	電 話 0 3－○○○○－8 8 8 8
	F A X 0 3－○○○○－8 8 8 7
	メールアドレス Kawaguchi. ○○sekkei@. co. jp

添付図書

1 近隣住民等範囲図	(地図に規則第 8 条第 2 項第 7 アからウまでの範囲を図示し、 2 の説明状況記録書で近隣住民にした番号を明示したもの)
2 近隣説明状況記録書	(様式第 5 号)
3 近隣配慮計画書	(様式第 6 号)
4 その他	()

※備考	※受付

注 1 担当者連絡先の電話番号は、速やかに連絡のとれる番号を記入してください。(携帯電話番号可)

注 2 ※印のある欄は、記入しないでください。

【記入例】

様式第 6 号

近隣配慮計画書

(受付番号〇〇－〇 1)

配慮事項	配慮計画
1 近隣住民への日照の影響	・ 近隣に対する日影の影響が、極力軽減される計画に努めます。 ・ 近隣の住居の日照に及ぼす影響を配慮し、近隣住民へ迷惑がかからないようにします。
2 隣地への影響	・ 隣地に騒音や振動及び悪臭の影響を及ぼす恐れのある設備については、隣地の迷惑にならないよう配慮します。
3 工事中の措置	・ 防音シート等により、工事中の騒音・粉塵飛散防止対策を行います。 ・ 誘導員を配置し、通行人の安全対策を行います。 ・ 騒音や振動に対しては、使用機械や工法を検討し、周辺に及ぼす影響を最小限にします。 ・ 現場や周辺道路の清掃を毎日行います。 ・ 看板や資料の配布により現場の作業日程を周知し、調整を行います。
4 受信障害対策 (テレビジョン放送)	・ 工事中や建物完成後、当該建築物に起因して生じた電波障害が確認された場合には、速やかに必要な措置を講じます。
5 駐車施設及び駐輪施設	・ 敷地内に〇台分(条例の「2戸につき1台」+来客用2台)の平置き駐車施設を設け、路上駐車等で近隣住民へ迷惑がかからないようにしました。また、1戸あたり2台分の駐輪施設を設け、置場不足の解消に努めました。
6 緑化	・ 道路境界や隣地境界等にもできるかぎり緑を設置し、全部で15%以上の緑地を確保します。 ・ 周囲の景観に配慮した緑化に努めています。
7 その他	・ 近隣住民の説明時に要望があったことから、階段踊り場やバルコニーの目隠し設置等、プライバシーに配慮した計画に努めます。 ・ 近隣住民等からの要望については、真摯に対応していきたいと考えています。

注1 「7 その他」欄は、1から6までの配慮事項以外の配慮計画を記入してください。

注2 記入しきれない場合は、別紙を添付してください。

【参考】

様式第9号

意見書

年 月 日

建築主

様

住 所 _____

氏 名 _____

電話番号 _____ () _____

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第14条 第1項の規定により、意見書を提出します。

建 築 物 の 名 称	
敷 地 の 地 名 地 番	川口市
意 見	

注1 建築物の名称及び敷地の地名地番は、標識又は近隣説明用図書で確認してください。

注2 意見は、要点を箇条書きで記入してください。

注3 面会による回答を希望する場合も意見欄に記入してください。

注4 記入しきれない場合は、別紙を添付してください。

【参考】

様式第10号

回答書

令和△年 △月 △日

様

建築主 住所 川口市××町999-99

氏 名 (株) ○○コーポレーション

代表取締役 ○○ 太郎

(法人にあっては、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名)

電話番号 03 (1234) 0000

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第14条第2項の規定により回答します。

建築物の名称	(仮称) ○○○○マンション新築工事		
敷地の地名地番	川口市青木○丁目1番2、3、4		
意見書受付日	令和□年 □月 □日		
回 答			
意見書に対する回答を記載してください。			
担当者連絡先	住所	東京都□□区△△999-8	
	氏 名	○○設計(株) 担当 ▲▲	
	電話番号	03-○○○○-8888	

注1 意見書受付日は、建築主に意見書が届いた日です。

注2 回答は、箇条書きで記入してください。

注3 記入しきれない場合は、別紙を添付してください。

【記入例】

様式第 1 1 号

意見対応状況報告書

令和△年 △月 △日

(あて先) 川口市長

建築主 住 所 川口市××町999-99

氏 名 (株) ○○コーポレーション

代表取締役 ○○ 太郎

(法人にあっては、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名)

電話番号 03 (1234) 0000

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第14第3項又は第4項の規定により報告します。

受 付 番 号	○○—01		
建 築 物 の 名 称	(仮称) ○○○○マンション新築工事		
敷 地 の 地 名 地 番	川口市青木○丁目1番2、3、4		
意 見 書 の 有 無	有 ・ 無	意 見 書 の 件 数	2件
報告の対象となる 意見書の提出期間	令和△ 年 ○○月 □□日 ~ 令和△ 年 ●●月 ■■日		
意 見 の 概 要		回 答 ・ 対 応 ・ 今 後 の 方 針 等	
意見書の内容を要約して記載してください。		回答の内容を要約して記載してください。	
担当者	○○設計(株) 担当 ▲▲ 電話番号 03 (○○○○) 8888		※受付
注1 この報告書は、対象期間内に意見書を提出した近隣住民等に対し書面による回答をした日以降に提出することができます。 注2 意見の概要の欄等には、箇条書きで記入してください。 注3 記入しきれない場合は、別紙を添付してください。			

【記入例】

様式第 13 号

建築主変更届

令和△年 △月 △日

(あて先) 川口市長

建築主 住 所 川口市××町999-99

氏 名 (株) ○○コーポレーション

代表取締役 ○○ 太郎

(法人にあっては、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名)

電話番号 03 (1234) 0000

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第16条 第1項の規定により届け出ます。

受 付 番 号	○○-01	
建 築 物 の 名 称	(仮称) ○○○○マンション新築工事	
敷 地 の 地 名 地 番	川口市青木○丁目1番2、3、4	
変 更 前	住 所 (所 在 地)	変更なし
	氏 名 (名称及び代表者の氏名)	△△ 次郎
変更理由 年度変更に伴い、代表者が変わったため		
担当者	○○設計(株) 担当 ▲▲ 電話番号 03 (○○○○) 8888	※受付

- 注1 変更前の住所・氏名で変更がない欄は、“変更なし”と記入するか斜線を引いてください。
- 注2 修正した標識の近景写真をA4サイズで添付してください。
- 注3 記入しきれない場合は、別紙を添付してください。
- 注4 ※印のある欄は、記入しないでください。

【記入例】

様式第 1 4 号

建築計画変更届

令和△年 △月 △日

(あて先) 川口市長

建築主 住 所 川口市××町999-99

氏 名 (株) ○○コーポレーション

代表取締役 ○○ 太郎

(法人にあつては、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名)

電話番号 03 (1234) 0000

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第16条 第1項の規定により届け出ます。

受 付 番 号		○○-01		
建 築 物 の 名 称		(仮称) ○○○○マンション新築工事		
敷地の地名地番		川口市青木○丁目1番2、3、4		
		変 更 前	変 更 後	増 減
変 更 事 項	敷地面積	m ²	m ²	m ²
	建築面積	m ²	m ²	m ²
	延べ面積 (容積対象)	2440.20m ² (1439.1m ²)	2390.48m ² (1408.9m ²)	-49.72m ² (-30.2m ²)
	最高の高さ	21.37m	20.5m	-0.87m
	階 数	地上 階 地下 階	地上 階 地下 階	階
	そ の 他	50台	50台	台数の変更はないが、西側から東側へ10台分の位置を変更

変更理由

計画の見直し、建築確認の計算上の面積のずれのため

担当者	○○設計(株) 担当 ▲▲ 電話番号 03 (○○○○) 8888	※受付
-----	--------------------------------------	-----

注1 標識設置届等の添付書類に変更がある場合は、変更後の図書を添付してください。

注2 記入しきれない場合は、別紙を添付してください。

注3 ※印のある欄は、記入しないでください。

【記入例】

様式第 15 号

建築取りやめ届

令和△年 △月 △日

(あて先) 川口市長

建築主 住 所 川口市××町 999-99

氏 名 (株) ○○コーポレーション

代表取締役 ○○ 太郎

(法人にあっては、事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名)

電話番号 03 (1234) 0000

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第 17 条 の規定により届け出ます。

受 付 番 号	○○-01		
建 築 物 の 名 称	(仮称) ○○○○マンション新築工事		
敷地の地名地番	川口市青木○丁目 1 番 2、3、4		
取りやめ理由 設計内容の見直しのため			
連 絡 先	住 所	東京都□□区△△ 999-8	※受付
	氏 名	○○設計(株) 担当 ▲▲	
	電話番号	03 (○○○○) 8888	

注 ※印のある欄は、記入しないでください。

【記入例】

説明用配布図書一覧

- 1 挨拶文（問合せ先、意見書の提出方法、回答の方法など）
近隣住民は、建築計画に対する意見を建築主に書面で提出することができます。建築主は、意見を提出者に書面で回答することとなっております。
- 2 建築計画の概要
住所、構造、規模、用途、工法、工期、安全対策、受信障害対策、環境対策、風紀対策など
- 3 案内図
- 4 土地利用計画図
- 5 各階平面図（近隣住民への配布用は、間取りの記載は任意）
- 6 4面立面図
- 7 テレビ受信障害予測地域図
スカイツリー（NHK・民法）、テレビ埼玉、衛星放送（BS・CSなど）等
- 8 時刻日影図（近隣住民等範囲図でも可）
- 9 意見書（様式第9号）

※この一覧の代わりに配布する資料の添付でも可

※上記1～9が最低限必要な配布資料となります。不足した場合は、十分な説明資料を配布できていないため再度配布を必要としますのでご注意ください。

【参考】※任意の様式となります。

不在連絡票

(あて先) ☐占有者 様
 ☐所有者 様

建築主 住 所 _____

氏 名 _____

代理人 住 所 _____

氏 名 _____

電話番号 _____

川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例又は川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例の規定に基づき、建築主は下記建築計画の影響を受ける方へ説明が義務付けられております。そのため、

年 月 日 AM・PM 時頃 に訪問いたしました。

☐ (1度目) かしながらご不在であるため

年 月 日 AM・PM 時頃 (予定) に再度訪問させていただきますので、ご都合が悪い場合は、上記「代理人」にご連絡いただきますようお願いいたします。

※資料投函 (有 ・ 無)

☐ (2度目) かしながら再度ご不在であるため、資料を投函させていただきます。

ご意見等がある場合は、資料に添付させていただいた「意見書」を記載されております送付先までご提出いただけますようお願いいたします。

※資料投函 (有 ・ 無)

建築物の名称	
敷地の地名地番	川口市

【参考（記入例）】 ※共同住宅 占有者（氏名不明）に1回目の訪問時

不在連絡票

(あて先) ☒ 占有者 201号室 様 (市役所マンション)
☐ 所有者 様

建築主 住 所 川口市××町999-99

氏 名 (株) ○○コーポレーション

代表者取締役 ○○太郎

代理人 住 所 東京都□□区△△999-8

氏 名 ○○設計(株) 担当 ▲▲

電話番号 03-○○○○-8888

川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例又は川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例の規定に基づき、建築主は下記建築計画の影響を受ける方へ説明が義務付けられております。そのため、

令和99年 12 月 30 日 AM・PM 1 時頃 に訪問いたしました。

☒ (1回目) しかしながらご不在であるため

令和99年 12 月 31 日 AM・PM 9 時頃 (予定) に再度訪問させていただきますので、ご都合が悪い場合は、上記「代理人」にご連絡いただきますようお願いいたします。

※資料投函 (有 ・ 無)

☐ (2回目) しかしながら再度ご不在であるため、資料を投函させていただきます。

ご意見等がある場合は、資料に添付させていただいた「意見書」を記載されております送付先までご提出いただけますようお願いいたします。

※資料投函 (有 ・ 無)

建築物の名称	(仮称) ○○○○マンション新築工事
敷地の地名地番	川口市青木○丁目1番2、3、4

【参考（記入例）】※店舗 土地所有者に2回目の訪問時

不在連絡票

(あて先) ☐占有者 様

☐所有者 小野 佑紀彦 様 (対象物件：市役所食堂)

建築主 住 所 川口市××町999-99

氏 名 (株)〇〇コーポレーション

代理人 住 所 東京都□□区△△999-8

氏 名 〇〇設計(株) 担当 ▲▲

電話番号 03-〇〇〇〇-8888

川口市ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例又は川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例の規定に基づき、建築主は下記建築計画の影響を受ける方へ説明が義務付けられております。そのため、

令和99年 12 月 31 日 AM・PM 9 時頃 に訪問いたしました。

☐ (1回目) かしながらご不在であるため

年 月 日 AM・PM 時頃 (予定) に再度訪問させていただきますので、ご都合が悪い場合は、上記「代理人」にご連絡いただきますようお願いいたします。

※資料投函 (有 ・ 無)

☒ (2回目) かしながら再度ご不在であるため、資料を投函させていただきます。

ご意見等がある場合は、資料に添付させていただいた「意見書」を記載されております送付先までご提出いただけますようお願いいたします。

※資料投函 (有 ・ 無)

建築物の名称	(仮称) 〇〇〇〇マンション新築工事
敷地の地名地番	川口市青木〇丁目1番2、3、4

「川口市宅地開発等に関する協議基準要綱」

第1章 総則

(目的)

第1 この要綱は、川口市まちづくり基本条例(昭和62年条例第29号)に定める市民が健康でかつ快適な生活を営むために必要とする良好な環境の形成及び確保のため、本市における第2(1)及び(2)に規定する事業(以下「宅地開発等」という。)に関し必要な事項を定め、事業主又は建築主(以下「事業主等」という。)に公共施設の整備について特別の協力を求め、都市の健全な発展に寄与することを目的とする。

(事前協議)

第2 事業主等は、次に掲げる事業を実施しようとするときは、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他関係法令及びこの要綱に定める事項について各申請等を行う日以前に本市と協議するものとする。

- (1) 開発行為 都市計画法第29条の規定による開発許可を要する面積が500平方メートル以上の開発行為で別に定める川口市開発許可審査基準(以下「審査基準」という。)に該当するもの。
- (2) 中高層建築物の建築事業 川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例(平成11年条例第31号)第2条第2項第1号に規定する建築物の建築事業。ただし、都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく建築事業を除く。

第2章 共通基準

(工業立地の確保等)

第3 既存近隣工場の生産環境の維持及び保全並びに生産環境と住環境の調和を図るため、都市計画法第9条第11項に定める工業地域(以下「工業地域」という。)

及び埼玉県特別工業地区建築制限の緩和に関する条例第2条の特別工業地区(以下「特別工業地区」という。)において、工業系以外の建築物の建築を目的とした宅地開発等を行おうとするときは、市と協議するものとする。

2 工業地域において宅地開発等を行う事業者は、次のとおり必要な措置を講ずるものとする。

- (1) 建築物を貸与又は譲渡する場合は、近隣工場の生産環境の維持及び保全に協力するために、予め借主等に工業地域であることを十分周知させるものとする。
- (2) 住宅の分譲の募集又は入居の案内に際しては、工業地域であることを予め周知させるため、その内容を分譲又は入居の案内書、重要事項説明書等に明記するものとする。
- (3) 当該計画地に隣接して工場がある場合は、事業計画に際し、当該工場から発生する騒音、振動、臭気等の影響を緩和するため、緑地帯等の緩衝帯や防音設備を設ける等適切な措置を講ずるものとする。
- (4) 当該計画地に隣接して工場がある場合は、当該工場を営む者に対し、事業について事前に説明し、その報告書を市長に提出するものとする。

3 特別工業地区において住宅又は商業の用に供する中高層建築物を建築しようとするときは、近隣工場の生産環境の維持及び保全に協力するために必要な措置を講ずるものとする。

(店舗施設)

第4 調和のとれた街づくり及び魅力ある商店街づくりのため、商店街区での施設計画においては、建物1階部分の用途を物販、飲食、サービス店等の店舗とするものとする。

(再開発計画への協力)

第5 駅周辺の市街地における再開発事業等を円滑に推進するため、再開発対象予定地区内又はその近隣で宅地開発等を行うときは、まちづくり計画等に協力するものとする。

(敷地の共同化)

第6 住宅市街地整備総合支援事業区域内においては、土地利用の効率化及び都市防災性能の向上を図るため、敷地の共同化を図るよう努めるものとする。

(学校施設等)

第7 計画戸数が1,000戸以上の宅地開発等を行うときは、児童及び生徒の増加に対応するため、学校建築の必要性について協議を行い、学校建築の必要性が認められたときは、次により学校建築用地を当該区域内又は区域周辺に確保するものとする。

(1) 学校用地の確保の基準

ア 児童生徒数の算定

計画戸数1,000戸以上の建築物に対する児童生徒数は、原則として次の文部科学省の基準によって算定するものとする。

(ア) 児童発生数＝住宅入居予定戸数×0.45

(イ) 生徒発生数＝住宅入居予定戸数×0.22

イ 計画される建築物の形態、内容等

ウ 宅地開発等の区域に該当する学校及び宅地開発等の区域に隣接する学校の施設整備状況等

(2) 学校用地の面積等

ア 事業主等が確保する場所及び面積については、別途協議するものとする。

イ 事業主等が確保する学校用地の譲渡価格、時期その他の事項については、別途協議するものとする。

2 宅地開発等を行う場合においては、教育委員会、施設長及び運営委託事業者と次の事項について協議を行い、学校施設利用者又は放課後児童クラブ利用者に対する当該建築計画における工事の安全を確保するものとする。

(1) 当該建築工事の期間

(2) 工事の曜日及び時間

(3) 工事車両の出入り及び道路に駐停車する時間及びその際の安全対策

(4) 当該建築計画が属する学区内及び教育委員会の指定する小中学校における通学路、放課後児童クラブ利用者の交通路への配慮

(5) 工事における騒音、振動、粉じん対策

(6) 児童及び生徒等の工事中の進入防止の対応策

(7) 車両運転者への通学路等の走行中の安全運転の配慮

3 100戸以上の宅地開発等を行う場合においては、将来的な児童及び生徒の増加に適正に対応するため、当該建築計画を教育委員会へ周知するものとする。

(文化財)

第 8 宅地開発等により破壊される恐れがある文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)第 57 条に規定する埋蔵文化財の記録及び保存を図るため、宅地開発等の計画段階で事業内容等を確認し、文化財保護法を遵守するものとする。

2 埋蔵文化財の保護のため、文化財保護法第 93 第 1 項に規定する埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域において宅地開発等を行おうとする場合は、文化財保護法に基づき、川口市教育委員会(以下「教育委員会」という。)と協議するものとする。

3 埋蔵文化財包蔵地及びその周辺地域以外の区域で掘削等工事に伴い埋蔵文化財が発見されたときは、文化財保護法に基づき、速やかに教育委員会に届け出て、これらの処置について協議するものとする。

(上水道施設)

第 9 衛生的な生活環境の保全及び形成のため、上水道施設計画及び既存上水道施設と整合性を図るとともに、次により上水道施設を設置するものとする。

(1) 事業主等は、計画使用水量等を算出し、上水道施設計画及び既存水道施設との整合性を図るものとする。

(2) 宅地開発等によって新たな上水道施設の設置が必要となったときは、その設置に要する費用は、事業主等が負担するものとする。

(3) 前(2)の上水道施設の設置に当たって、水道事業管理者が上水道施設の一部又は全部を維持管理することが水道水の安定供給の確保及び緊急漏水の修繕等の観点から必要と判断したときは、協議の上、本市に無償譲渡するものとする。

2 その他水道法(昭和 32 年法律第 177 号)、川口市水道事業給水条例(昭和 37 年条例第 35 号)等で定める基準に適合した設備とするものとする。

(下水道施設)

第 10 衛生的な生活環境の保全及び形成のため、公共下水道施設計画及び既存下水道施設と整合性を図るとともに、次により下水道施設を設置するものとする。

(1) 汚水については、計画汚水量を算出し、公共下水道施設と整合性を図るものとする。

(2) 雨水については、浸透施設、貯留施設又は併用型施設等を設置し、流出の抑制を図るものとする。

(3) 前(1)及び(2)により設置する下水道施設の整備(不用既設取付管の撤去を含む。)費用は全て事業主等が負担するものとし、公共下水道管理者の管理となるべき下水道施設の施工に際しては、その管理者の立会いを求め指示を受けるものとする。

2 その他下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)、川口市下水道条例(昭和 47 年条例第 27 号)等で定める基準に適合した設備とするものとする。

(道路境界等)

第 11 安全かつ円滑な交通を確保するため、道路は次により整備するものとする。

(1) 道路の境界は、道路に関する指導基準によるものとする。

(2) 道路の構造及び変更は、道路に関する指導基準によるものとする。

(3) 排水は、道路に関する指導基準によるものとする。

(4) 道路施設等に使用する製品は、日本工業規格品又はそれと同等以上のものとする。

(排水計画)

第 12 宅地開発等による雨水及び雑排水の放流量の増加が公共施設(河川、水路又は道路側溝等)への過剰な負担となることを防止するため、次により雨水の抑制施設及び排水設備を設けるものとする。

- (1) 雨水の流出抑制対策として宅地開発等の面積に見合った貯留施設、浸透施設、併用型施設等を設置するものとする。
- (2) 公共下水道区域外については、戸建専用住宅を除き、公共の河川、水路又は道路側溝等まで事業主等の負担において排水設備を施工するものとする。

(浄化槽の維持管理)

第 13 清浄な排水を確保するため、次により浄化槽を適正な状態に維持管理できるようにするものとする。

- (1) し尿等を浄化槽によって処理するときは、保守点検及び清掃等の維持管理が容易にできる位置に設置するものとする。
- (2) 前(1)により設置した浄化槽には附属の水道設備を設置するものとする。

第 3 章 開発行為の基準

(敷地)

第 14 良好な住宅環境を形成及び確保するため、敷地は次の基準によるものとする。

- (1) 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書及び埼玉県建築基準法施行条例第 3 条第 1 項ただし書は、開発行為には適用しないものとする。
- (2) 宅地面積については、川口市開発許可の基準に関する条例(平成 14 年条例第 39 号)第 10 条によるものとする。

(都市計画道路)

第 15 機能的な都市活動の確保及び土地の合理的な利用を図るため、都市計画法第 11 条第 1 項第 1 号の都市計画道路が開発行為の区域内にある場合は、都市計画道路が開発行為の区域内にある場合の指導基準により、都市計画事業に支障とならないよう行うものとする。

(道路)

第 16 良好な道路環境の形成及び確保するため、道路については次により整備するものとする。

- (1) 接続先道路の幅員等については、予定建築物の用途及び開発行為の区域の規模に応じて審査基準によるものとする。この場合、拡幅する接続先道路については、事業主の負担において整備するものとする。
- (2) 道路の整備は、川口市開発許可の基準に関する条例第 8 条第 1 号、同条第 2 号及び同条第 3 号の基準に定めるもののほか道路に関する指導基準によるものとする。
- (3) 隅切りの寸法は、審査基準によるものとする。
- (4) 道路の構造設計及び計算書の作成に際しては、次によるものとする。

ア 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)

イ 道路構造令(昭和 45 年 10 月 29 日政令第 320 号)

ウ アスファルト・コンクリート舗装要綱

エ 防護柵設置要綱

オ 道路土木指針

(5) 道路の組成は、次によるものとする。(平成 23 年 5 月 6 日改正)

道路の構造		道路幅員
		4.0m～8.0m未満
表 層	アスファルト・コンクリート舗装	50 mm
上層路盤	再生粒調	150 mm
下層路盤	再生切込	200 mm

(6) 道路の帰属は、都市計画法第 40 条によるもののほか道路に関する指導基準によるものとする。

(駐車施設)

第 17 近隣の交通安全を確保するため、駐車施設の必要台数は、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例施行規則(平成 11 年規則第 54 号。以下「規則」という。)第 4 条の規定を準用するものとする。ただし、戸建住宅についてはこの限りでない。

(駐輪施設)

第 18 近隣の交通安全を確保するため、駐輪施設の必要台数は、規則第 5 条の規定を準用するものとする。ただし、戸建住宅についてはこの限りでない。

(水利施設)

第 19 防火の実質的な安全性を確保するため、開発行為の区域内においては、防火水槽等の消防の用に供し得る水利施設を別に定める川口市宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく消防施設等の協議基準により設置するものとし、その施工、管理等について協議するものとする。

第 4 章 中高層建築物の基準

(避難対策)

第 20 防災上の安全を図るため、入院又は宿泊施設を有する病院、福祉施設等(消防法施行令別表 1 の 6 項イ、ロ、ハ及びニ(16 項イにある該当部分を含む。)に該当する対象物)にあつては、次により避難対策を講じるものとする。

(1) 2 階以上の部分に居室を設ける場合には、当該室に面し、避難、搬送及び消火活動上有効な幅員 1.5 メートル以上のバルコニーを設けるものとする。

(2) 2 方向避難は、特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令(平成 17 年 3 月 25 日総務省令第 40 号)によるものとする。

(3) 避難経路は幅員 1 メートル以上とし、道路又は避難上有効な広場等に通ずるものとする。

(4) 避難経路となる部分については、車椅子、担架等を使用しても容易に避難できるよう床の段差、溝及び急な傾面をなくすとともに手すり等を設けるものとする。

(5) 避難口を設置するに当たっては、自動車及び自転車等の出入り等により支障をきたさない場所に設けるものとする。

(防災施設等)

第 21 防災の実質的な安全を確保するため、次により防災施設を設けるものとする。

(1) ヘリコプターの屋上緊急離着陸場 中高層建築物のうち、次のものにはヘリコプターの屋上緊急離着陸場を設けるものとする。

ア 建築物の高さが 31 メートルを越え、かつ、非常用エレベーターの設置を要するもの。

イ 緊急時にヘリコプターの離着陸が必要な医療用建築物

(2) 消防活動に必要とするはしご車の操作場所

ア 操作場所は、避難上有効なベランダ、バルコニー等又は消防活動上有効な開口部のある面に対し、はしご車の効果的な操作ができるものとする。

イ 敷地内に操作場所を設けるときは、有効幅員 6 メートル以上、長さ 12 メートル以上とし、当該操作場所の進入に必要な進入路及び公道と接する面に有効な隅切りを設け、かつ、路盤は 20 トン以上の荷重に耐える平坦な通路とするものとする。

(3) 非常用エレベーター 建築基準法の規定に基づき設置する非常用エレベーターは、埼玉県高層建築物防火安全指導指針(平成 4 年 12 月 15 日付埼玉県環境部消防防災課長通知)によるものとする。

(4) ホース通過孔 建築物の高さが 31 メートルを超える中高層建築物に設置するホース通過孔は、埼玉県高層建築物防火安全指導指針によるものとする。

(5) 前(1)から(4)までに定めるもののほか協議基準については、別に定める川口市宅地開発等に関する協議基準要綱に基づく消防施設等の協議基準によるものとする。

第 5 章 その他

(立入調査)

第 22 関係部局の職員は、計画内容を確認するため現場への立入調査をすることができるものとする。

(雑則)

第 23 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、関係部局と別途協議するものとする。

附 則

1 この要綱は、昭和 60 年 4 月 1 日から実施する。

2 次の要綱は、廃止する。

(1) 川口市開発行為等に関する協議基準要綱(昭和 48 年 1 月 1 日決裁)

(2) 川口市中高層建築計画に関する指導要綱(昭和 48 年 1 月 1 日決裁)

(一部省略)

附 則

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から実施する。

道路に関する指導基準

1 境界に関すること

- (1) 道路境界が確定(確定図と現況が一致)しているものとする。なお、土地区画整理完了地区の場合は、換地図の寸法によるものとする。
- (2) 境界石、鋳、プレート等の確認保存を行うものとする。
- (3) 宅地内構造物は、道路境界線からおおむね 50 ミリメートル以上離して施工するものとする。(川口市に帰属する道路も同様に施工するものとする。)

2 構造及び変更に関すること

- (1) U字溝の内法幅は、24 センチメートル以上とするものとする。
- (2) 市道U字溝は、厚蓋を設置するものとする。ただし、歩道の場合は、車両出入口部分を除き、薄蓋とすることができる。(大型車の出入りがある場合は、重耐用グレーチングを固定したものとする。)
- (3) 車両出入口に、歩道、緑道、歩車道ブロック等がある場合はこれを切下げ又は撤去等を行い既設開口部のうち、不要箇所は復旧するものとする。L字溝の場合も切下げ又は不要箇所は復旧するものとする。(道路法第 24 条の申請をするものとする。)
- (4) 駐車区画が複数の場合、若しくは大型車両が乗り入れする場合は、車両出入口口の市道U字溝を補強するものとする。ただし、既設U字溝がロングU字溝の場合は除くものとする。(道路法第 24 条の申請をするものとする。)
- (5) 横断部分は、ボックス暗渠にするものとする。なお、車両出入口は、荷重に耐えられる構造とするものとする。(道路法第 24 条の申請をするものとする。)
- (6) 車両出入口は、安全を確保するため、隅切り及び交差点部分には設けないものとし、隅切り及び交差点からおおむね 5 メートル以上離すものとする。
- (7) 車両の出入口は、原則として、一道路面につき 1 箇所とする。ただし、戸建住宅については、一道路面につき 1 箇所とする。
- (8) 並列駐車区画における駐車台数は、1 箇所につき 2 台を限度とする。

3 排水及び道路側溝に関すること(合流下水地域を除く。)

- (1) 市道U字溝への放流は、1 箇所とし、V P 管の内径 100 ミリメートル以内を使用するものとし、計画地に接する道路のU字溝を清掃後、接続するものとする。
- (2) 排水管の接続には、市道U字溝の底部から 100 ミリメートル以上確保するものとする。
- (3) 接続部分の市道U字溝蓋は、グレーチングとし、接続管が確認できるようにするものとする。
- (4) 雨水が宅地内から直接流出しないよう配慮し、併せて流末を確保するものとする。
- (5) 分流下水地域の雨水排水は別途協議するものとする。

4 道路の帰属に関すること

- (1) 道路の両側には側溝を設置するものとし、流末の接続は関係部局と十分な協議を行い、道路排水はU字溝またはL字溝により集水し排水するものとする。
- (2) 設置するU字溝及びL字溝の製品図および設置時の写真を提出するものとする。
- (3) 設置するU字溝の蓋は、B型配列(グレーチング2枚/10)、かつ排水放流部もグレーチングとし、プラグレを設置するものとする。
- (4) 取付部分が市道U字溝の場合は、ボックス暗渠及び集水枳を設置するものとする。また、L字溝の場合は、これを撤去するものとする。(道路法第24条の申請をするものとする。)
- (5) 地積測量図、境界測量図(幅員、延長を記入)、座標リストを提出し、分筆時の地積測量図の寸法を確保し、本市に帰属するものとする。
- (6) 申請地に接する道路使用貸借契約用地は、本市に帰属するものとする。
- (7) 宅地内からの車両出入口は、隅切り内に設けないものとする。
- (8) 一街区の距離、あるいは、交差点までの距離は、隅切り部分を含みおおむね15メートル以上確保するものとする。
- (9) 道路線形を振る場合は、曲り点から直近の曲り点までおおむね10メートル以上確保し、すり付けるものとする。すり付けは曲り点又は公図の筆界から行うものとする。ただし、旧道拡幅でのすり付けは、道路管理者と別途協議するものとする。
- (10) 官民境界の標示は、本市の石杭を埋設するものとする。

5 その他

- (1) 道路上での作業、車両の待機などで通行人や通行車両の迷惑にならないようにすること。また、保安員を配備する等周辺の安全確保に努めるものとする。
- (2) 工事車両の通行等によって、周辺道路に影響を生じさせないように配慮し、破損等が生じた場合、道路管理者の指示に従って直ちに復旧するものとする。
- (3) 道路上に売出し、案内等の看板を掲出しないものとする。
- (4) 上記に定めのない事項は、道路管理者と別途協議するものとする。

※詳細につきましては、担当課である道路管理課にご確認ください。

中高層建築物の事前協議に関する指導基準

(趣旨)

- 1 この指導基準は、川口市宅地開発等に関する協議基準要綱第2（2）に定める中高層建築物の建築事業に係る事前協議に関して必要な事項を定めるものとする。

(提出書類)

- 2 建築主は、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第10条第2項に定める届出以後、様式第1号の申請書を市長へ2部提出する。

(事前協議)

- 3 建築主は、様式第2号の協議書により、関係部局と協議する。

(建築計画の変更)

- 4 建築主は、協議終了後に建築計画を変更したときは、川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例第16条第1項の届出後、様式第2号の協議書により関係部局と再協議する。ただし、軽微な変更であるときはこの限りでない。

(その他)

- 5 事前協議事項以外で、その他市長が必要と認める事項は別途協議する。

中高層建築物事前協議申請書

年 月 日

(あて先) 川口市長

建築主 住所 _____

氏名 _____

(法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

電話 _____ () _____

川口市宅地開発等に関する協議基準要綱第 2 に基づき、次により事前協議を申請します。

1 建築物の名称 _____

2 敷地の地名地番 川口市 _____
(住居表示 : _____)

3 連絡先 氏名 _____

電話 _____ () _____

【市処理欄】

受 付

中高層建築物事前協議

標識設置届出番号

建築物の名称

協議先	協議事項	年月日	検査等	印
開発審査課 (最後に提出)	標識の設置 設置 届出 報告書提出	・ ・	有・無	
	開発行為	・ ・	有・無	
市民相談室	電波障害対策	・ ・	有・無	
	紛争調整	・ ・	有・無	
道路管理課	道路境界等	・ ・	有・無	
都市計画課	駐車施設（道路管理課の協議終了後）	・ ・	有・無	
	都市計画道路・埼玉高速鉄道路線・構想道路	・ ・	有・無	
	地区計画	・ ・	有・無	
	景観計画	・ ・	有・無	
河川課	排水計画・雨水流出抑制等	・ ・	有・無	
下水道維持課	排水計画・雨水流出抑制等	・ ・	有・無	
上水道維持課	上水道施設	・ ・	有・無	
みどり課	緑化計画	・ ・	有・無	
	近郊緑地区域	・ ・	有・無	
再開発課	再開発計画等への協力・敷地の共同化	・ ・	有・無	
道路街路課	都市計画道路の事業認可取得路線における建築等の制限	・ ・	有・無	

※当該様式につきましては、様式第 1 号の申請書を提出いただいたときに、開発審査課にて作成いたしますのでご用意いただく必要はございません。

協議先	協議事項	年月日	検査等	印
区画整理課	区画整理予定区域	・ ・	有・無	
土地区画整理事務所 ・西部・東部 ・北部・里 土地区画整理組合 ・戸塚南部 ・戸塚東部	区画整理施行区域（都市計画課駐車施設の協議前に協議）	・ ・	有・無	
交通安全対策課	駐輪施設	・ ・	有・無	
産業振興課	店舗施設	・ ・	有・無	
産業労働政策課	工業立地の確保等	・ ・	有・無	
収集業務課	家庭系廃棄物保管場所	・ ・	有・無	
資源循環課	事業系一般廃棄物保管場所	・ ・	有・無	
産業廃棄物対策課	産業廃棄物の保管・処分	・ ・	有・無	
環境保全課	工事中の措置・特定建設作業実施の届出	・ ・	有・無	
	土地の改変時の措置・浄化槽の設置及び維持管理	・ ・	有・無	
教育総務課	開発行為等の周知（100 戸以上）・学校用地の確保（計画戸数 1000 戸以上）	・ ・	有・無	
指導課	工事車両の経路周知及び安全対策（学校）	・ ・	有・無	
学務課	工事車両の経路周知及び安全対策（児童）	・ ・	有・無	
文化財課 （文化財センター）	埋蔵文化財	・ ・	有・無	
消防局 予防課	避難対策	・ ・	有・無	
警防課	水利施設・防災施設等	・ ・	有・無	
さいたま県土整備事務所 （総務管理部管理担当）	道路境界等	・ ・	有・無	

※さいたま県土整備事務所、北首都国道事務所（戸田出張所）と協議が必要な場合は、当該公共施設の管理者に直接申請および協議を行ってください。

中高層・ワンルーム条例手続における協議先及び関係法令等のご案内

代表電話【市役所第一本庁舎・第二庁舎・教育局・鳩ヶ谷庁舎 ０４８－２５８－１１１０】

【水道局 ０４８－２５８－４１３２】

※市外から直通電話をご利用の方は、市外局番“０４８”をつけてください。

協議先・関係法令課	主な協議事項	関連条例・要綱の名称等
開発審査課 鳩ヶ谷庁舎 ５ F ① 開発指導係 直通 242-6347 ② 開発審査係 直通 242-6348	① 中高層建築物及びワンルームマンションの建築計画に係る届出・報告・事前協議申請等	■中高層条例 ■宅地開発要綱に基づく中高層建築物の事前協議に関する指導基準（以下、「宅地開発要綱」） ■ワンルーム条例
	② 開発行為許可申請	■川口市開発許可の基準に関する条例 ■川口市開発行為等に関する規則 ■宅地開発要綱
市民相談室 第一本庁舎 ２ F 直通 259-9037 ・ 259-9038	電波障害対策 紛争調整等	■中高層条例
建築安全課 鳩ヶ谷庁舎 ５ F 直通 242-6345 ・ 242-6346	福祉のまちづくり条例に伴う届出 高齢者等の移動等の円滑化の促進 省エネ措置の届出、定期報告	■埼玉県福祉のまちづくり条例 ■バリアフリー新法 ■省エネ法
道路管理課 鳩ヶ谷庁舎 １ F 直通 280-1212	道路境界等	■宅地開発要綱に基づく道路に関する指導基準
都市計画課 鳩ヶ谷庁舎 ５ F ① 施設計画係 直通 242-6331 ② まちづくり政策係 直通 242-6332 ③ 計画推進係 直通 242-6333	① 駐車施設 都市計画道路・区域内の建築許可（都市計画法第 53 条申請）	■中高層条例 ■宅地開発要綱
	② 地区計画（用途地域等）	■都市計画法
	③ 景観計画の届出等	■景観形成条例 ■景観計画
河川課 鳩ヶ谷庁舎 １ F 直通 280-1209	排水計画 雨水流出抑制等	■宅地開発要綱
下水道維持課 水道庁舎 １ F 代表 048-258-4132	排水計画 雨水流出抑制等	■下水道条例 ■宅地開発要綱
上水道維持課 水道庁舎 １ F 代表 048-258-4132	上水道施設	■水道事業給水条例 ■宅地開発要綱
みどり課 鳩ヶ谷庁舎 ３ F ① 推進係 直通 242-6335 ② 保全係 直通 242-5721	① 緑化計画	■緑のまちづくり推進条例
	② 近郊緑地区域	■首都圏近郊緑地保全法
再開発課 鳩ヶ谷庁舎 ２ F 直通 280-1220	再開発計画への協力・敷地の共同化（川口・西川口・元郷駅周辺地区）	■市街地再開発事業等
道路街路課 鳩ヶ谷庁舎 ２ F 直通 280-1223	都市計画道路の事業認可取得路線における建築等の制限（都市計画法第 65 条申請）	■都市計画法 ■宅地開発要綱
文化財課 青木 3 丁目分室 1 階 直通 271-9573	埋蔵文化財	■宅地開発要綱
生活衛生課 鳩ヶ谷庁舎 ４ F 直通 229-3913	専用水道の布設工事の確認申請等	■水道法

※**下地強調部**は、ワンルーム条例上の事前協議先です。

その他は、別様式の書類提出や別途協議の必要がある場合がありますのでご注意ください。

協議先・関係法令課	主な協議事項	関連条例・要綱の名称等
区画整理課 鳩ヶ谷庁舎 2 F 直通 280-1207	区画整理予定区域 (都市計画法第 53 条申請)	■都市計画法 ■宅地開発要綱
土地区画整理事務所 ① 西部 直通 266-6600 ② 東部 直通 284-0100 ③ 北部 直通 295-1009 ④ 里 直通 286-2888 土地区画整理組合 ⑤ 戸塚南部 直通 298-6745 ⑥ 戸塚東部 直通 298-6746	区画整理予定区域 (都市計画法第 76 条申請)	■宅地開発要綱 ■土地区画整理法
交通安全対策課 西川口駅前分室 2 F 直通 259-9003	駐輪施設	■中高層条例 ■宅地開発要綱 ■ワンルーム条例
産業振興課 第一本庁舎 5 F 直通 259-9018	店舗施設 (工業専用以外の地域)	■宅地開発要綱 ■川口銀座商店街及びふじの市商店街の街づくり協定 ■中規模小売店舗出店等に関する要綱
産業労働政策課 第一本庁舎 5 F 直通 258-1619	工業立地の確保等 (工業地域、特別工業地区)	■宅地開発要綱
収集業務課 青木収集事務所 2 F 直通 048-251-1174	家庭系廃棄物保管場所の設置及び措置	■廃棄物の減量及び適正処理に関する条例 ■家庭系一般廃棄物保管場所設置基準 ■ワンルーム条例
資源循環課 朝日環境センター・リサイクルプラザ 2 F 直通 228-5370	事業系廃棄物保管場所の設置及び措置	
産業廃棄物対策課 朝日環境センター・リサイクルプラザ 2 F 直通 228-5380	産業廃棄物の保管・処分	■宅地開発要綱
環境保全課 朝日環境センター・リサイクルプラザ 4 F 直通 228-5389	工事中の措置・特定建設作業実施の届出 土地の改変時の措置 浄化槽の設置及び維持管理	■騒音規制法・振動規制法 ■土壤汚染対策法・埼玉県生活環境保全条例 ■水質汚濁防止法・浄化槽法
教育総務課 分庁舎 2 F 直通 258-1259	学校用地の確保(計画戸数 1,000 戸以上) 情報提供(100 戸)以上	■宅地開発要綱
指導課 分庁舎 3 F 直通 259-7661	工事車両の経路周知及び安全対策 (小・中学校)	■宅地開発要綱
学務課 分庁舎 3 F 直通 259-7659	工事車両の経路周知及び安全対策 (学童)	■宅地開発要綱
消防局 3 F ① 予防課 直通 261-8371・2 ② 警防課 直通 261-8971	① 避難対策 ② 水利施設・防災施設等	■宅地開発要綱 ※都市計画法の「開発行為」に該当する場合でも協議が必要となります。
さいたま県土整備事務所(総務管理部) 048-861-2495		国道・県道に接する敷地の建築計画

