

高度地区制限の緩和に関する手続き要綱

高度地区制限の緩和に関する手続き要綱

令和4年1月

さいたま市 都市計画課

高度地区制限の緩和に関する手続き要綱

1. 事前協議

- (1) 高度地区計画書第2項に基づき、許可又は認定（以下「許可等」という。）の申請をしようとする者（以下「申請者」という。）は、許可等の申請を行う前に許可（認定）事前協議申請書（第1号様式）に別表に掲げる図書を添えて、これを市長に提出し、協議を行うものとする。
- (2) 市長は、前号の協議が整ったときは、その旨を許可（認定）事前協議結果通知書（第2号様式）により申請者に通知するものとする。

2. 他の法令等に関する事前協議

申請者は、許可等の申請の前に、上水、下水、道路、緑地、開発、交通、その他に係る関係部署と協議しなければならない。

3. 計画の周知等

- (1) 申請に係る建築物又は建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該建築物の高さの2倍以内の範囲で、かつ、当該建築物又は建築物の部分（当該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。）により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に日影（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もの。）を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者（土地又は建築物の全部が商業地域又は工業専用地域にある場合の当該土地の所有者又は当該建築物の占有者若しくは所有者を除く。）にあらかじめ計画内容を説明し、許可等の申請の際にその結果を市長に報告しなければならない。
- (2) さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例（以下「中高層条例」という。）第2条第2項第1号に規定する中高層建築物（以下「中高層建築物」という。）については、前号の計画内容の説明は中高層条例第9条に規定する住民への説明に代えることができる。この場合、中高層条例第7条の規定による標識及び住民への説明においては、当該建築計画が高度地区計画書第2項に基づく制限の緩和の適用を前提とする計画であることを明示しなければならない。

4. 許可等の申請

- (1) 許可等の申請は、許可（認定）申請書（第3号様式）の正本及び副本に、別表に掲げる図書を添えて行うものとする。
- (2) 前号の申請は、事前協議が整った後、かつ、中高層建築物については中高層条例第12条第1項の規定による審査終了通知書の交付を受けた後でなければ行うことができない。ただし、やむを得ない理由により、審査終了通知書の交付を受けることができないと市長が認めるときは、この限りではない。

5. 許可等の通知

市長は、許可等をしたときは許可（認定）通知書（第4号様式）により、許可等をしないときは許可（認定）をしない旨の通知書（第5号様式）により、申請者に通知するものとする。

6. 都市計画審議会に対する諮問

市長は、許可等の申請があったときは、これを審査し、当該申請に係る建築物が緩和基準を満たすと認めるときは、さいたま市都市計画審議会（以下「審議会」という。）に対し、これを諮問するものとする。

ただし、許可等の申請の日から起算して45日以内に、審議会が開催される場合においては、その審議会に対し許可事案の諮問を行うことができない。

7. 計画の変更

申請者は、許可等を受けた建築物の計画を変更（軽易なものに限る）しようとする場合は、あらかじめ、変更承認申請書（第6号様式）に変更に係る図書及び許可等通知書を添えて提出し、市長の承認を得なければならない。

ただし、変更内容が当該許可等と著しく異なる場合（周辺の市街地環境の維持に支障がないものを除く。）は、再度許可等を申請するものとする。

（一部改正〔平成27年〕）

8. 変更承認の通知

市長は、承認をしたときは変更承認通知書（第7号様式）により、申請者に通知するものとする。

9. 完了の報告

申請者は、許可等を受けた建築物の工事が完了した際には、工事完了報告書（第8号様式）を市長に提出しなければならない。

10. 許可等の取り消し

許可等申請書に記載の事実が虚偽であった場合、市長は当該許可等を取り消すことができるものとする。

11. 工事取止届等

（1）申請者は許可等を受けた建築物の工事を取り止めたときは、（第9号様式）の工事取止届に許可通知書又は認定通知書を添えて、市長に速やかに提出しなければならない。

（2）申請者は許可等の申請の取下げをしようとするときは、（第10号様式）の申請取下届を市長に提出しなければならない。

附 則

この要綱は、平成25年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成27年11月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年3月18日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年1月1日から施行する。

別表

| 図書の名称 | | 記載すべき事項 | 緩和基準別添付図書 | | | |
|-------|------------------|--|-----------|-----|-----|-----|
| | | | 基準1 | 基準2 | 基準3 | 基準4 |
| 1 | 理由書 | 特例を受ける必要性、市街地環境への配慮事項 等 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 2 | 位置図（付近見取図） | 道路及び目標となる地物、申請敷地の位置、方位 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 3 | 敷地、周辺状況写真及び撮影位置図 | 敷地の状況、敷地周囲の道路状況、周辺建築物写真撮影位置、写真を撮影した日付 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 4 | 土地利用現況図 | 計画建物の最高の高さの2倍の範囲の建築物の建物用途別の着色表示、階数 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 5 | 敷地面積求積図 | 敷地面積の求積に必要な敷地の各部分の寸法及び算式 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 6 | 配置図 | 縮尺及び方位 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別 | | | | |
| | | 土地の高低、敷地と敷地の接する道の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の各部分の高さ | | | | |
| | | 敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 | | | | |
| | | 歩道状空地の位置、幅員 | | | | |
| 7 | 各階平面図 | 縮尺及び方位 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 間取、各室の用途及び床面積 | | | | |
| 8 | 建築面積及び床面積求積図 | 建築面積及び床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 9 | 四面以上の立面図 | 縮尺 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 開口部の位置 | | | | |
| | | この規定に不適合となる部分及び当該見附面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式 | | | | |
| 10 | 二面以上の断面図 | 縮尺 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 地盤面 | | | | |
| | | 各階の床及び天井（天井のない場合は、屋根）の高さ、軒及びひさしの出並びに建築物の各部分の高さ | | | | |
| | | 法第五十六条第一項から第六項までの規定による建築物の各部分の高さの限度 | | | | |
| 11 | 完成予想図 | 申請建築物及び隣接する建築物（着色したものに限る。） | | ○ | ○ | ○ |
| 12 | 地盤面算定表 | 建築物が周囲の地面と接する各位置の高さ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 地盤面を算定するための算式 | | | | |

| 図書の名称 | | 記載すべき事項 | 緩和基準別添付図書 | | | | | | | |
|-------|---------------------|---|-----------|-----|-----|-----|---|---|---|---|
| | | | 基準1 | 基準2 | 基準3 | 基準4 | | | | |
| 13 | 日影図 | 縮尺及び方位 | | | | | | | | |
| | | 敷地境界線 | | | | | | | | |
| | | 敷地の接する道路、水面、線路敷その他これらに類するものの位置及び幅員 | | | | | | | | |
| | | 敷地内における建築物の位置 | | | | | | | | |
| | | 平均地盤面からの建築物の各部分の高さ | | | | | | | | |
| | | 法第五十六条の二第一項の水平面（以下「水平面」という。）上の敷地境界線からの水平距離五メートル及び十メートルの線（以下「測定線」という。） | | | | | | | | |
| | | 建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から三十分ごとに午後四時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状 | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間 | | | | | | | | |
| | | 建築物が冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間に水平面に生じさせる日影の等時間日影線 | | | | | | | | |
| | 土地の高低 | | | | | | | | | |
| 14 | 緑化計画図及び求積図 | 敷地内における緑地の位置及び植栽植物の種類等 | | ○ | ○ | | | | | |
| | | 緑地面積の求積に必要な各部分の寸法及び算式 | | | | | | | | |
| 15 | 歩道状空地詳細図（平面・断面図） | 各部分の幅員、仕上げ、高低差、勾配 等 | | | ○ | | | | | |
| 16 | 既存不適格建築物であることを証する書面 | 建築確認申請の副本、建築計画概要書、登記事項証明書（登記簿謄本）、竣工図 等 | | | | | | | | |
| | | 既存建築物の敷地形状、敷地面積、建物用途、床面積、見付面積、建築物の各部分の高さ、日影 等 | | | | | | | | |
| 17 | 計画の周知等に関する書面等 | 中高層条例第11条第3項に基づく意見対応状況報告書、第12条第1項の規定による審査終了通知書の写し 等 | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | |
| 18 | 景観計画に基づく届出の審査結果通知等 | さいたま市景観条例第18条の規定による審査結果通知の写し 等 | | ○ | ○ | | | | | |
| 19 | その他 | 市長が許可等の審査に必要と認めるもの | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | |

※ ○ : 許可等の申請に必要な図書

■ : 事前協議の申請に必要な図書