

「所沢市街づくり条例」 近隣関係者等への説明

ver. 8. 4. 13



所沢市イメージマスコット

トコロん

参考までにご覧ください。
ご不明な点はお問い合わせください。

近隣説明結果報告書については、
近隣関係者等が閲覧できる
ことを念頭において作成してください。

所沢市街づくり計画部開発指導課
電話04 - 2998 - 9379（直通）

近隣関係者等への説明

■対象になる近隣関係者等の範囲

- 近隣関係者等は、所沢市街づくり条例（以下「条例」という。）第3条第13号に規定する近隣関係者と、条例第3条第14号の周辺関係者のうち条例第23条第1項第1号イの規定により説明を求めた特定周辺関係者となります。
- 説明範囲内の土地所有者、建物所有者、建物占有者（集合住宅であれば全戸）へ説明してください。（※P8参照）
- 道路や河川等の公共施設の所有者・管理者に対しても説明してください。
- 位置指定道路、私道、ゴミ置き場等の所有者にも説明が必要です。
- 宅地分譲については、分譲後の建築主により建築物の高さが決定されるものについては、開発事業区域の境界線からの水平距離が20メートル以内にあるものを近隣関係者としてください。

条例第3条第13号

近隣関係者 次に掲げる者をいう。

- ア 中高層建築物以外の建築物（葬祭場等を除く。）の建築を伴う開発事業にあつては、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若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線からの水平距離が当該開発事業に係る建築物の高さのうち最高の高さの2倍を超えない範囲（その範囲が10メートルに満たない場合は、10メートル以内）にあるもの
- イ 中高層建築物に該当しない葬祭場等の建築を伴う開発事業にあつては、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若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線からの水平距離が20メートル以内にあるもの（既存建築物の全部又は一部を変更して葬祭場等にする場合は、開発事業区域内の土地を所有する者又は建築物の一部を占有する者を含む。ウにおいて同じ。）
- ウ 中高層建築物の建築を伴う開発事業にあつては、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若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線からの水平距離が20メートル以内にあるもの及び開発事業区域の境界線から当該開発事業に係る建築物の高さのうち最高の高さの2倍を超えない範囲内であり、かつ、当該開発事業に係る建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影が地盤面に生ずる範囲にあるもの
- エ 建築物の建築を伴わない開発事業にあつては、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若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線からの水平距離が10メートル以内にあるもの

条例第3条第14号

周辺関係者 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若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線から当該開発事業に係る建築物の高さのうち最高の高さの2倍を超えない範囲（その範囲が20メートルに満たない場合は、20メートル以内）にあるものをいう。ただし、近隣関係者を除く。

■近隣関係者等へ説明しなければならない内容

- 所沢市街づくり条例施行規則（以下「規則」という。）第15条各号に掲げる事項について、必ず説明をお願いします。
- 説明の時点で未定の事項については、未定である旨を説明し、決まり次第、近隣関係者等への説明をお願いします。
- 説明漏れを防ぐため、近隣関係者等への説明資料には、説明すべき事項を全て記載してください。（※P4参照）

（近隣関係者等への説明）

規則第15条

条例第23条第1項（条例第34条第3項において準用する場合を含む。）の規定による近隣関係者等への説明は、次に掲げる事項について行うものとする。

- （1） 開発事業の概要
- （2） 開発事業区域の位置、形状及び規模
- （3） 開発事業区域内の土地の利用計画
- （4） 建築物の規模、構造及び用途
- （5） 中高層建築物の建築を行おうとする場合においては、当該建築に伴って生じる日影その他の影響及びその対応
- （6） 工期、工法及び作業方法等
- （7） 工事による危害の防止策及び工事中の管理体制
- （8） 共同住宅又はワンルーム形式建築物の建築を行おうとする場合においては、入居後の管理体制
- （9） 葬祭場等の建築を行おうとする場合においては、葬祭場等建築に係る周辺環境配慮計画書に基づいた内容

近隣関係者等への説明資料（作成例）

近隣関係者様

開発事業者 株式会社〇〇
代表取締役〇〇

〇〇建築計画のご挨拶

〈挨拶文章〉 ※街づくり条例に基づく説明である旨をご記載ください。

工事概要

- | | | |
|---------------|--|----------------------------------|
| 1. 事業の名称 | (仮称) 〇〇建築計画 | ※案内図や土地利用計画図、立面図等を裏面記載や別紙添付願います。 |
| 2. 建設地 | 所沢市〇〇 | |
| 3. 地域・地区等 | 第一種住居地域
指定建ぺい率 〇% 指定容積率〇%
地区計画あり 【地区計画等あれば記載】
【中高層建築物の場合、当該建築に伴って生じる日影やその範囲及びテレビ電波受信障害等周辺への影響が出た場合の対応等】 | |
| 4. 建物用途 | 〇〇 | |
| 5. 構造・規模 | 木造〇〇階（最高高さ〇〇m） | |
| 6. 住戸数 | 〇〇戸 | |
| 7. 駐車場・駐輪場台数 | 【共同住宅等の場合】 | |
| 8. 開発事業区域面積 | 〇〇.〇㎡ | |
| 9. 建築面積 | 〇〇.〇㎡（建ぺい率〇〇%） | |
| 10. 延べ面積 | 〇〇.〇㎡（容積率 〇〇%） | |
| 11. 工法 | ベタ基礎／在来工法【基礎の種類は必ず記載】 | |
| 12. 工事期間予定 | 令和〇年〇月〇日～令和〇年〇月〇日 | |
| 13. 開発事業者 | 〇〇県〇〇市～ 株式会社〇〇 代表取締役〇〇 | |
| 14. 建物設計者 | 〇〇県〇〇市～ 〇〇株式会社 代表取締役〇〇 | |
| 15. 施工者 | 〇〇県〇〇市～ 有限会社〇〇 代表取締役〇〇 | |
| 16. 安全措置・管理対応 | 【騒音・振動の抑制措置、危害の防止策、現場の車両通行配慮や管理対応等、作業をするにあたり工事の施工方法（どのように安全措置を講ずるか）を詳細に記載】 | |
| 17. 作業時間・休日 | 【詳細に記載】 | |
| 18. その他 | 【管理体制（共同住宅等）や工事責任者の連絡先に関する事項等記載。
葬祭場等の場合は周辺環境配慮計画書に基づいた内容を記載。】 | |

※未定の場合は未定とご記載ください。

未定とした場合は決定後、再度近隣関係者等へ説明してください。
標識看板や提出書類についても修正をお願いします。（標識看板修正後、写真提出をお願いします。）

問い合わせ先

【必ず記載】

株式会社〇〇 担当〇〇
電話番号 090-〇〇-〇

■説明方法

条例、規則に従って、近隣関係者への周知及び説明をお願いします。
大規模開発事業及び葬祭場等の建築は、説明会が必要になりますので、ご注意ください。

条例第23条

開発事業者は、開発事業の計画について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める方法により説明を行わなければならない。

(1) 大規模開発事業及び葬祭場等の建築 次に掲げるとおりとする。

ア 近隣関係者を対象として行う説明会の開催

イ 標識を設置した日の翌日から14日以内に開発事業者に対して文書により説明を求めた周辺関係者（以下「特定周辺関係者」という。）を対象として行う説明会の開催、訪問
その他市長が認める方法

(2) 前号の区分以外の開発事業

近隣関係者を対象として行う説明会の開催、訪問その他市長が認める方法

★訪問説明の方法★

訪問による説明の場合は、1回目の訪問で不在だった場合、日を改めて再訪問を行ってください。

それでも不在であれば説明資料を投函することも可能としています。

また、遠方に居住している所有者等には郵送での対応も可能としています。

2 開発事業者は、前項の規定により説明を行うときは、当該開発事業について、書面、図面等を用いて具体的かつ平易に説明するものとし、近隣関係者及び特定周辺関係者（以下「近隣関係者等」という。）の理解を得るよう努めるものとする。

★解説と注意点★

開発事業者又は委任を受けた代理人や設計者等が建築計画の内容を説明してください。その際、土地利用計画図や立面図等を用いて、具体的かつわかりやすい説明を行うよう努めてください。

4 第1項第1号アに規定する説明会は、標識を設置した日の翌日から起算して14日以後に、原則とし複数回開催するものとする。この場合において、説明会に参加しない近隣関係者があるときは、その者に対して訪問その他市長の認める方法により説明を行うことができる。

★解説と注意点★

複数回の説明会開催日につきましては別日を設定してください。

なお、説明会場は開発事業者で確保してください。

説明会開催後、不参加者に対し訪問※等により説明してください。

※★訪問説明の方法★参照

- 6 開発事業者は、第1項の規定により説明を行ったときは、規則で定める事項を記載した近隣説明結果報告書を市長に提出しなければならない。

★解説と注意点★

説明会の結果につきましては、説明会議事録の他、出席者名簿も提出してください。

- 7 開発事業者は、近隣説明結果報告書を市長に提出したときは、速やかに、その旨及び提出年月日を前条の規定により設置した標識に記載しなければならない。

★解説と注意点★

開発事業申請後、近隣説明結果報告書提出日及び開発事業番号を標識に追記し、記載内容が確認できる近景写真1枚を提出してください。

開発事業番号は開発事業申請後に割り当てられます。

(説明会の周知)

規則第15条の2

条例第23条第1項（条例第34条第3項において準用する場合を含む。）の規定で定める規則で定める方法は、開発事業区域の見やすい場所への文書の掲示及び近隣関係者への文書の配布とし、説明会の開催日の7日前までに行うものとする。

★解説と注意点★

訪問、投函等により説明会開催日の7日前までに説明会の周知をしてください。

なお、その周知を以て説明日とすることはできません。

説明会の周知の際に説明資料を投函することも可能ですが、説明会後の不参加者に対する説明は必要になりますので、ご注意ください。※★訪問説明の方法★参照

近隣関係者等の範囲図（作成例）

近隣関係者の範囲図の作成に関する注意点

●近隣関係者の範囲

公図を使用。（公図を基にした図面作成も可）同じ地番に建物が2棟ある場合はどちらも説明対象となります。

●近隣範囲線にかかる地番

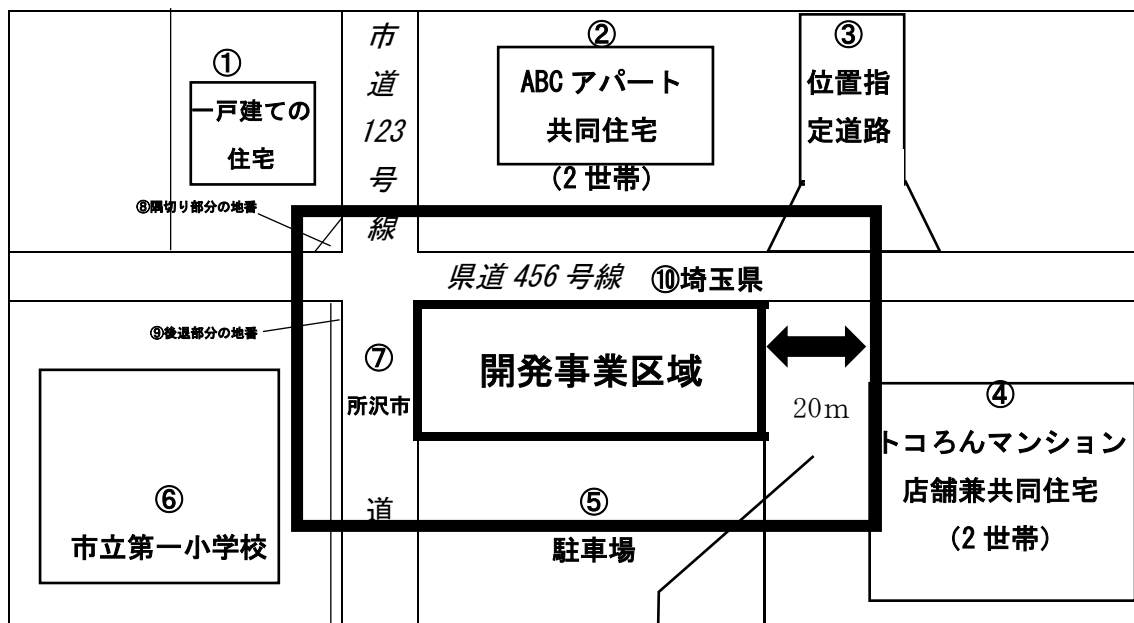
河川や道路等の公共施設、道路後退や隅切り等で分筆した地番等、すべての地番に整理番号を付番してください。（公図参照）

●範囲図、名簿、結果報告書の整理番号は全て一致させてください。

●土地区画整理事業地内の場合、公図と併せて仮換地指定図でも作成願います。

※仮換地証明書、仮換地指定図を参考にご提出ください。

【公図】



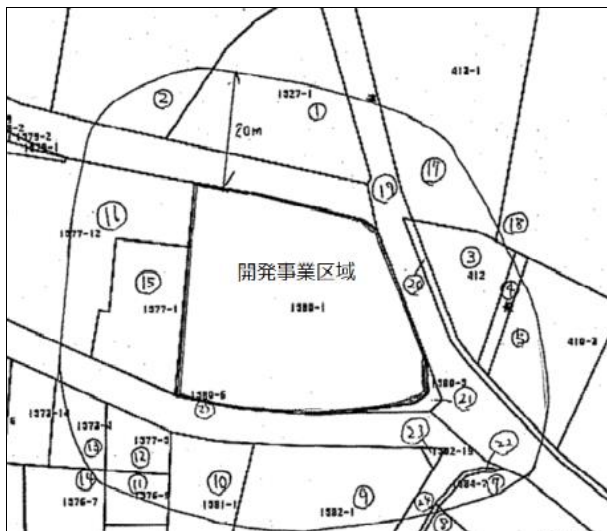
例

条例第3条第13号に定める範囲を記載

例 大規模開発以外で宅地分譲の場合
最高の高さ 10m×2倍=20m

作成時の注意点

- ・中高層建築物の場合は日影範囲を追加
- ・集合住宅であれば名称や世帯数も記載
- ・範囲にかかるか判断が難しいものは含める
- ・明らかに公図上の縮尺が合わない場合は、住宅地図等も併用して作成



近隣関係者等名簿（記載例）

近隣関係者等名簿の記載に関する注意点

- 「〃」等省略記号は使用しないでください。
- 地番と住所について
住居表示実施地区の場合、地番と住所が異なるためご注意ください。
共同住宅の場合、住所と説明した号室が異なる場合は、地番欄に何号室かも明記ください。
- 近隣関係者の氏名について
登記簿謄本で所有者を確認できる場合は、氏名をフルネームでご記載ください。建物占有者の氏名がわからない場合や空き家の場合は、その旨を記載してください。
- ※建物占有者について
建築物の全部若しくは一部を占有する者が近隣説明の対象です。
例えば、賃貸アパートの一部屋を借りて居住している者は建物占有者に該当します。学校や自治会館等、居住実態の無い施設でも建物占有者を記載してください。学校の場合、校長や教職員に説明してください。
店舗の場合は店舗責任者に説明してください。
- ②建物所有者にマークされている場合は③建物占有者も忘れずに記載してください。（空き家を除く）
- 建物謄本が無く建物所有者が不明の場合は「氏名不明（建物謄本無し）」と記載してください。
- 集合住宅や位置指定道路の共有者等の場合は枝番号を記載してください。
（例：③-1、③-2【位置指定道路共有部分】）
- 法人の代表者と個人は分けてください。
- 道路や河川の登記上の土地所有者が内務省等、国所有であっても実際に所管している機関が埼玉県や所沢市であれば「内務省（埼玉県又は所沢市〇〇課）」と記載してください。
- 市道でも、公図上の地番がある場合は名簿に記載してください。
地番の無い市道等は市道〇〇号線と記載し、当該部分で後退した地番等があれば同じ欄に記載してください。
- 土地区画整理事業地内の場合、仮換地証明書を取り寄せて、従前地と仮換地指定先をご確認の上、従前地の登記簿謄本をもとに作成してください。保留地の場合、保留地権利台帳をもとに作成してください。どちらも取り寄せられない場合、登記簿謄本と現地の状況をもとにわかる範囲で作成してください。調査した結果不明の場合は、住所氏名欄に「区画整理地内につき、仮換地指定先不明」とご記載ください。

整理 番号	地番	近隣関係者の住所・氏名	区 分
①	A 町 1 番 1	所沢市 A 町 1 番 1 所沢 太郎	1 2 3
②-1	A 町 1 番 2 (ABC アパート)	栃木県 D 市 X 町 Y 番 Z 所 佐和子	1 2 3
②-2	A 町 1 番 2 (ABC アパート)	氏名不明 (建物謄本無し)	1 2 3
②-3	A 町 1 番 2	所沢市 A 町 1 番 2 ABC アパート 101 小林	1 2 3
②-4	A 町 1 番 2	所沢市 A 町 1 番 2 ABC アパート 201 空室	1 2 3
③-1	A 町 1 番 3 【位置指定道路共有部分】	所沢市 A 町 1 番 10 所沢 B 子	1 2 3
③-2	A 町 1 番 3 【位置指定道路共有部分】	群馬県 K 市 B 町 X 番 Y 所沢 C 子	1 2 3
④-1	A 町 1 番 4 (トコロんマンション)	所沢市 A 町 1 番 8 所論 大好	1 2 3
④-2	A 町 1 番 4	所沢市 A 町 1 番 4 トコロんマンション 1 F スーパートコロん	1 2 3
④-3	A 町 1 番 4	所沢市 A 町 1 番 4 トコロんマンション 201 所沢 次郎	1 2 3
④-4	A 町 1 番 4 (トコロんマンション 301)	埼玉県 O 市 P 町 Q 番 R 号 所沢 三郎	1 2 3
④-5	A 町 1 番 4	所沢市 A 町 1 番 4 トコロんマンション 301 氏名不明	1 2 3
⑤	A 町 1 番 5	所沢市 A 町 1 番 10 所沢 A 子	1 2 3

整理 番号	地番	近隣関係者の住所・氏名	区 分
⑥	A 町 1 番 6	市立第一小学校（埼玉県）	1 2 3
⑦⑧⑨	後退部分の地番 隅切り部分の地番 道（市道 123 号線）	所沢市	1 2 3
⑩	県道 456 号線	埼玉県（川越県土整備事務所）	1 2 3

区分欄： 1 土地所有者 2 建物所有者 3 建物占有者

近隣関係者等説明結果（記載例）

近隣関係者等説明結果の記載に関する注意点

●説明方法欄について（該当する方法を□で囲む）

説明会：大規模開発事業等で説明会を実施した場合（訪問日より早い日付を記載）

訪問：実際に戸別訪問をして説明を行った場合

投函：複数回訪問したがお会いすることができない場合などで資料等をポストへ投函した場合

※集合住宅で管理人等からの指示により投函等を行った場合は、その旨を報告書に記載してください。

その他：近隣関係者が遠隔地などのため資料等を郵送した場合（括弧書きで（郵送）と記載。）

土地の権利者の同意書に記載の方については「土地所有者のため同意書提出済み」等と記載してください。

※計画について十分理解していることが前提です。

●説明日欄について

・説明会開催日、訪問日、ポストへの投函日、郵送発送日などを記載

●近隣関係者等の意見欄について

・説明を行った結果、意見がなかった場合には「意見なし」と記載

・説明を行い、意見や質問があった場合はその内容を記載（誰からの意見・質問が記載すること。書ききれない場合は「別紙参照」と記載し、別紙を添付）

・投函や郵送を行ったが、その後意見等がなかった場合には「〇月〇日現在意見なし」と記載 ※〇月〇日とは、申請日及び説明結果報告書提出日の前日を記載

・投函や郵送による説明の場合、近隣関係者等が意見する期間として開発事業申請まで約1週間空けてください。

・共同住宅などで空室の場合は「空室」と記載

・建物騰本不在により所有者不明の場合も「氏名不明（建物騰本無し）」と記載

・他の整理番号で同一人だとしても、意見欄等を省略せず同じ内容を記載

●回答日・回答内容欄について

近隣関係者等から意見があった場合、その回答の月日と内容について記載

●計画変更に伴い、変更事項説明を追加で行う場合

変更事項について新たに近隣説明を行った後、反映された近隣関係者等説明結果報告書と表紙を再度ご提出ください。投函や郵送でご説明された際は、上記同様です。標識看板の近隣説明結果報告書提出日の下段に新たな報告書提出日をご記載いただき、近景写真をご提出ください。

☆近隣関係者が所沢市（道路や河川など）の場合☆

街づくり条例において協議対象課である場合、近隣関係者等名簿への記載は必要ですが、近隣関係者等説明結果への記載は不要です。

整理番号	説明方法	説明日	近隣関係者等の意見	近隣関係者の意見に対する回答日・回答内容
①	説明会 訪問 投函 その他	4/1	意見なし	
②-1	説明会 訪問 投函 その他(郵送)	4/2	4/20 現在意見なし	
②-2	説明会 訪問 投函 その他		氏名不明(建物謄本無し)	
②-3	説明会 訪問 投函 その他	4/5	4/1 不在 4/8 資料だけでは解らないので説明に来てほしい。	4/10 現地にて説明、意見なし。
②-4	説明会 訪問 投函 その他		空室	
③-1	説明会 訪問 投函 その他	4/5	意見なし	
③-2	説明会 訪問 投函 その他(郵送)	4/2	「あて所に尋ねあたりません」のため戻り	
④-1	説明会 訪問 投函 その他	4/1	意見なし	
④-2	説明会 訪問 投函 その他	4/1	意見なし	

整理番号	説明方法	説明日	近隣関係者等の意見	近隣関係者の意見に対する回答日・回答内容
④-3	説明会 訪問 投函 その他	4/1	早朝や夜間も工事で振動や音がでるのか。	4/1 振動や音が出る工事は9時から17時までの予定です。変更が生じる場合は、事前にお知らせします。
④-4	説明会 訪問 投函 その他(郵送)	4/2	4/20 現在意見なし	
④-5	説明会 訪問 投函 その他	4/5	4/5 建物管理者より投函指示により資料を投函 4/20 現在意見なし	
⑤	説明会 訪問 投函 その他	4/5	工事がはじまる前にも知らせてほしい。	4/5 工事着手前に施工業者からお知らせします。
⑥	説明会 訪問 投函 その他	4/1	登下校時は特に工事等に注意してほしい。 (学校長)	4/1 現場にガードマンを配置し、通学時間帯は工事車両の出入りをなるべく避けるよう配慮します。
⑩	説明会 訪問 投函 その他(郵送)	4/2	4/20 現在意見なし (川越県土整備事務所)	