『北広島市中高層建築物の建築に関する指導要綱』の手引き

北 広 島 市

目　　次

■中高層建築物の建築を計画される方へのお願い・・・・・・・・・(　２)

■紛争予防のチェックポイント・・・・・・・・・・・・・・・・・(　２)

■要綱の適用範囲について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(　３)

■事前公開について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(　４)

■紛争の調整について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(　５)

■関係書類の提出について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(　６)

■窓口の一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(　７)

■関連様式

①建築計画のお知らせ　　(第１号様式)・・・・・・・・・(　８)

②中高層建築物の建築に関する届出書　(第２号様式)・・・・(　９)

③誓　約　書　　(第３号様式)・・・・・・・・・(１０)

④建築計画書　　(第４号様式)・・・・・・・・・(１１)

⑤紛争届出書　　(第５号様式)・・・・・・・・・(１２)

⑥紛争調整申請書　　(第６号様式)・・・・・・・・・(１３)

⑦紛争調整打切決定通知書　(第７号様式)・・・・・・・・・(１４)

⑧紛争解決報告書　　(第８号様式)・・・・・・・・・(１５)

⑨報　告　書　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(１６)

⑩建築計画中止報告書　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(１７)

■ 中高層建築物の建築を計画される方へのお願い

近年、中高層建築物の建築に伴い、日照の阻害、工事中の騒音、振動、並びに駐車場、ごみ排出及び管理体制等の周辺環境に及ぼす影響によって近隣住民との間に紛争が生じております。

そこで、これらの紛争を防止し併せて居住環境の保全を図るために、北広島市では「北広島市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を制定し、平成４年３月１日から施行いたしております。

つきましては、中高層建築物を計画するにあたっては、ぜひこの要綱の制定目的や趣旨についてご理解をいただき、周辺環境に充分考慮を図ることによって、今後とも住み良いまちづくりを推進するためにご協力をお願いします。

※ 『北広島市中高層建築物の建築に関する指導要綱』
に関する問い合わせ窓口
北広島市役所建設部建築課
℡（０１１）３７２－３３１１　内線４２０４

■ 紛争予防のチェックポイント

中高層建築物を計画される場合は、「建築基準法上なんら問題がない」というだけでなく、自分が相手の立場になった場合を考え、「周辺環境に及ぼす影響はどうか」「代替案はないか」など、慎重に計画をすすめてください。

また、計画が確定した場合は良好な近隣関係を損なうことがないよう配慮するとともに、速やかに所定の手続きをとってください。

紛争を未然に防止するためには、近隣住民と根気よく、誠意をもって話し合い、信頼関係を形成することが重要となります。

● 紛争予防のチェックポイント

＊ 設計段階

- □ 周辺状況の把握（地域特性、住民組織などの把握を含む）
- □ 建築計画の周辺への影響、問題点の把握
- □ 対策の検討
- □ わかりやすい住民説明用資料の作成
- □ 自治体の要綱等の事前調査
- □ 標識設置、説明会及び確認申請などの手続き手順の検討

＊ 住民への説明段階

- □ 住民要望の集約と接点の整理、検討
- □ 建築主への情報提供、助言
- □ 住民対応の窓口の集約、連絡体制の確立及び強化
- □ 協議経過の各節の確認事項の整理
- □ 合意形成への接点、方向付けの検討
- □ 合意事項の確認方法

■ 要綱の適用範囲について

● 適用となる建築物

要綱で対象としている中高層建築物とは、都市計画法に定める第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、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、商業地域、準工業地域及び工業地域並びに工業専用地域内に建築する高さが１０メートルを超える建築物をいいます。

● 要綱条文の適用範囲

＊ 都市計画法に定める用途地域を、次に区分し要綱を適用します。

・商業地域及び工業専用地域：
敷地の境界線から中高層建築物の高さの２倍の水平距離の範囲内に商業地域及び工業専用地域以外の用途地域がある場合を除く。

・その他の地域：商業地域及び工業専用地域以外の地域

（適用される部分は○）

要　　綱　　条　　文	商業地域及び工業専用地域	その他の地域
紛争の予防及び自主解決（第４条関係）	○	○
事前公開　　（第５条関係）		○
届出書等の提出　　（第６条関係）		○
近隣住民への説明会等　（第７条関係）		○
電波受信障害の防止　　（第８条関係）	○	○
工事公害の防止　　（第９条関係）	○	○
紛争の事前調整　　（第１０条関係）		○
紛争の本調整　　（第１１条関係）		○
紛争の解決　　（第１２条関係）		○

● 適用の除外

次のものは、要綱の対象になりません。

① 市長が建築主として提出する確認申請に係る中高層建築物
② 国、都道府県、建築主事を置く市町村が提出する計画通知に係る中高層建築物
③ 中高層建築物の周囲に広い空地がある等、その他これと同様な状況にある場合で、紛争が生ずるおそれがないと認められるもの

● 敷地が他の用途地域の内外にわたる場合

対象となる中高層建築物の敷地が、商業地域又は工業専用地域とその他の用途地域にわたるときは、その敷地の全部がその他の用途地域にあるものとみなします。

■　事前公開について

●　事前手続きなど

＊建築予定地には建築計画の標識を設置

建築予定地の近隣住民に対して、建築計画があることを事前に周知を図るために、建築主は建築基準法によって建築の確認申請書を提出しようとする日の３０日前までに、建築予定地の道路に接したところなどの見やすい場所に第１号様式に定める「建築計画のお知らせ」標識を設置しなければなりません。

この標識は、地盤面から標識の下端までの高さがおおむね１メートルとなるように設置してください。また、この標識は確認申請を受けたことを示す「建築基準法による確認済」の表示板を掲げる日まで設置しなければなりません。

＊確認申請前に提出する建築計画に関する届出

建築計画が確定したら、建築の確認申請書を提出しようとする日の２５日前までに、次の書類を北広島市役所建設部建築課に提出してください。

○　中高層建築物の建築に関する届出書　（第２号様式）
○　誓約書　（第３号様式）
○　建築計画書　（第４号様式）
○　標識を設置したことを証する写真（遠景近景各１枚）
○　付近見取図
○　配置図…駐車場、自転車置場、ごみ置場の配置（※１）を表示したものを含む
○　各階平面図
○　立面図…２面以上、屋上又は外壁から突出して設置する広告塔、広告板等の工作物を表示したものを含む
○　断面図…２面以上
○　日影図…建築基準法施行規則に掲げる日影図に近隣の敷地の建築物（名称及び地上階数を表示したもの）の状況を表示したもの
○　電波受信障害の予測地域図
○　その他市長が必要と認める書類

（※１）ゴミ置場及び処理方法の計画にあたっては市民環境部廃棄物対策課と協議してください。

●　周辺環境への配慮

対象建築物の建築の計画にあたっては、特に次の事項に配慮し紛争が生じないよう努めてください。

□　駐車場の確保について
□　ごみの排出方法について
□　管理体制の整備について

● 説明会等の開催

近隣住民から説明会を求められた場合は、速やかに応じてください。
（説明には、近隣住民との協議も含まれます。）

□ 説明は、戸別訪問又は説明会などにより、近隣住民が参加しやすい条件（場所、日時）とし、早めに周知のうえ開催してください。

□ 説明する事項

① 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
② 中高層建築物の規模、構造、用途
③ 中高層建築物の工期、工法、作業方法及び工事による危害の防止策
④ 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす影響
⑤ その他必要と思われる事項

□ 説明をした場合は、日時、場所、出席者氏名、説明内容及び質疑事項について会議録を作成し、配布した資料とともに保存してください。

● 近隣住民とは

要綱で対象とする「近隣住民」とは次に該当する者をいいます。

① 中高層建築物の敷地の境界線から、その高さの２倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者、及び当該範囲内に居住する者
※土地又は建築物に関する権利とは、所有権、地上権、賃借権等をいいます。
※居住する者とは、現に居住する者で、住民基本台帳登録の有無は関係しません。
② 中高層建築物による電波受信障害の影響を著しく受けると認められる者

■ 紛争の調整について

中高層建築物の建築計画によって、建築主と近隣住民との間に紛争が生じた場合は、当事者間の話し合いで解決するよう努めていただきますが、解決が困難な場合は紛争の調整を行います。

● 紛争とは

要綱で対象とする「紛争」とは、中高層建築物の建築に伴って生ずる生活環境への影響（日照、通風、採光の阻害又は電波受信障害、工事中の騒音、振動等）によるものとし、生活環境以外の地価の低下、社会公共施設の受益度の低下等は対象となりません。

● 事前調整とは

事前調整は、担当課職員が、建築主又は近隣住民から主張の要点を確かめつつ必要な情報を提供したり助言を行うなかで、双方の合意点を模索しながら紛争を解決しようとするものです。

□ 事前調整は、建築主及び近隣住民の双方から、又は建築主及び近隣住民の一方から「紛争届出書（第５号様式）」が提出された場合に行います。

□ 事前調整では、解決が困難であるが本調整により当事者間に合意が成立する見込みがあると認めた場合は、それに移行するよう誘導します。

● 本調整とは

本調整は、市長が委嘱する「北広島市中高層建築物紛争調整委員会」の意見を聴き、建築主、近隣住民に和解案を提示しながら紛争を解決しようとするものです。

□ 本調整は、建築主と近隣住民の合意により作成した「紛争調整申請書（第６号様式）」が提出された場合に行います。

● 紛争の調整の打ち切り

本調整を行っても、建築主と近隣住民の間に合意が成立する見込みがないと認めた場合、紛争の調整は打ち切りとなります。

□ 調整を打ち切った場合は、「紛争調整打ち切り決定通知書（第７号様式）」により、建築主と近隣住民の双方に通知します。

● 意見の聴取

紛争の調整のため必要があるときは、建築主又は近隣住民に出席を求め意見を聴くことがあります。

● 書類の提出

紛争の調整のため必要があるときは、建築主又は近隣住民に関係書類の提出を求めることがあります。

■ 関係書類の提出について

● 紛争解決の報告

事前調整又は本調整で、紛争が解決した場合は「紛争解決報告書（第８号様式）」を提出してください。

● 確認申請書を提出するとき「北広島市」へ提出する書類

中高層建築物の確認申請書を提出するときは、紛争等の状況を記載した「報告書」を窓口へ提出してください。

● 建築計画を中止した場合の報告

中高層建築物の建築計画を中止した場合は「建築計画中止報告書」を提出してください。

■ 関係窓口の一覧 北広島市役所 （０１１）３７２－３３１１（代表）

＊内線番号は変わる場合があります。

□	用途地域、地域地区、都市計画道路	企画財政部都市計画課 基本計画担当（庁舎 3 階）	内線３６２４ ・３６２６
□	開発行為、国土利用法届出	企画財政部都市計画課 開発調整担当（庁舎 3 階）	内線３６２２ ・３６２５
□	区画整理事業	建設部都市整備課 区画整理担当（庁舎 4 階）	内線４２２２ ・４２２４
□	道路幅員、道路整備、 道路排水、道路占用関係	土木事務所 管理担当 （北広島市共栄 196 番地 1）	内線６１０１
□	地籍成果の閲覧	建設部庶務課 地籍担当（庁舎 4 階）	内線４２１５
□	自治会組織の確認	市民環境部市民生活課 広聴・市民生活担当 （庁舎 2 階）	内線２３０３・ ２３０５
□	公害関係（騒音、振動等）	市民生活部環境課 環境保全担当（庁舎 4 階）	内線４１１１ ・４１１３
□	ゴミ処理、環境悪化等	市民環境部環境課 廃棄物管理担当 （庁舎 4 階）	内線４１０４
□	農地法の届出	農業委員会 農地振興担当 （庁舎 4 階）	内線４７０１
□	上水道関連	水道施設課 管理担当（庁舎 4 階）	内線４３２４ ・４３２５
□	下水道関連	水道部下水道課 管理担当（庁舎 4 階）	内線４３３５ ・４３３６
□	消防法関連	消防本部予防課 予防担当 （北広島市北進町 1-3-1）	３７３－９１１９