

令和元年度
第1回江別市中高層建築物紛争調整委員会

会 議 録

令和元年7月2日（火）
江別市民会館 22号会議室

江別市中高層建築物紛争調整委員会
（江別市建設部建築指導課）

目 次

1. 開会	2
2. 委嘱状交付	2
3. 部長挨拶	2
4. 委員紹介	3
5. 議事	3
1) 委員長の選出について	
2) 委員長挨拶	
3) 「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」による 平成29・30年度の届出状況について（報告）	
6. その他	6
7. 閉会	7

令和元年度 第1回江別市中高層建築物紛争調整委員会

1. 日 時 令和元年7月2日(火) 13時30分～14時00分

2. 場 所 江別市民会館 22号会議室

3. 出席者 江別市中高層建築物紛争調整委員会委員3名、江別市4名(事務局含む)

中高層建築物紛争調整委員会(敬称略) (◎委員長 ○職務代理)		
番号	氏 名	専門分野
1	○ 小林 敏道	建築
2	山元 規子	建築
3	◎ 田中 繁喜	行政
出席 3 名		

江 別 市		
番号	氏 名	所属
1	中田部長	建設部
2	石黒課長	建築指導課
3	大久保係長	建築指導課
4	須田主任	建築指導課
出席 4 名		

4. 傍聴人0名

1. 開会

●事務局

定刻となりましたので、只今より、令和元年度第1回江別市中高層建築物紛争調整委員会を開催させていただきます。

私、本日司会を担当いたします建築指導課長の石黒です。どうぞ、よろしくお願いいたします。

2. 委嘱状交付

●事務局

それでは委嘱状交付に入りたいと思います。

今回は、新たな任期にあたりますので、議事に先立ちまして、皆様に建設部長より委嘱状を交付させていただきます。

では、お一人ずつ、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立願います。

(委嘱状交付)

3. 部長挨拶

●事務局

委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、中高層建築物紛争調整委員会開催にあたりまして、建設部長中田よりご挨拶申し上げます。

●部長

建設部長の中田でございます。

令和元年度第1回江別市中高層建築物紛争調整委員会の開催にあたり、一言、ご挨拶を申し上げます。

本日は、平日の大変お忙しいところ、当委員会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃より、市行政の各般にわたり、ご指導・ご協力・ご支援を賜り、この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

この度は、第15期となる「江別市中高層建築物紛争調整委員会」委員への就任につきまして、日頃から大変お忙しい立場であるにも関わらず、ご承諾いただきましたことに、改めてお礼と感謝を申し上げたいと思います。

さて、当委員会は、中高層建築物の建築により、近隣住民との間で紛争が起きた場合に、まずは建築指導課が事前に調整を行いますが、この事前調整も不調に終わった場合には、当委員会の意見をお聞きしながら本調整を行うこととなります。

当委員会の設置につきましては、平成3年度に策定いたしました指導要綱と共に、昨年で28年を経過しております。

この間、中高層建築物の届出は、今日現在で157件ありましたが、幸いに紛争調整委員会にお諮りするような事案も無く、今日に至っております。

これも各委員の日頃からのご指導のおかげと、深く感謝を申し上げます。

今後とも当市の行政共々、ご指導いただきますようお願い申し上げます、簡単ではありますが、挨拶とさせていただきます。

今後ともどうぞよろしくお願ひいたします。

4. 委員紹介

●事務局

部長ありがとうございました。

次に、委員の紹介ですが、その前に本委員会の事務を所管しております、建設部建築指導課の職員を紹介いたします。

まず、建築指導係長の久保です。同じく建築指導係主任の須田です。そして私が、建築指導課長の石黒です、どうぞよろしくお願ひいたします。
続きまして、皆様お一人ずつ自己紹介をお願ひしたいと思います。

(各委員挨拶)

●事務局

皆様ありがとうございました。

当委員会の委員の任期は、7月1日から2年となっております。どうぞよろしくお願ひいたします。

ここで、大変恐縮ではありますが、部長は公務のため退席させていただきます。

(部長退席)

5. 議事

●事務局

では、委員会の成立についてご報告申し上げます。

本日、委員の方全員ご出席されておりますので、設置要綱第6条の規定により、委員会が成立したことをご報告いたします。

それではこれより議事に入らせていただきます。

要綱により、議長は本来委員長となっておりますが、改選期でございますので、引き続き事務局の方で進行させていただきますが、ご了承いただけますでしょうか。

(了承の声)

1) 委員長の選出について

●事務局

それでは次第に従いまして、議事1) 委員長の選出についてですが、要綱で委員の互選となっております。委員長の選出方法について、ご意見等ありますか。

●小林委員

はい、推薦でどうでしょうか。

私は、田中委員を委員長に推薦したいと思います、適任だと思います。

●事務局

小林委員ありがとうございました。

山元委員はいかがですか。

●山元委員

はい、田中委員にお願いしたいと思います。

●事務局

小林委員と山元委員から、委員長の推薦に田中委員ということですが、田中委員ご承諾いただけますか。

●田中委員

はい、わかりました。

●事務局

それでは皆様にご選出いただきました結果、田中委員に委員長をお願いしたいと思います。

では、委員長席に移動して頂いて、委員長就任のご挨拶をいただければと思います。

2) 委員長挨拶

●田中委員長

それでは、ご指名を受けましたので、お引き受けさせていただきます。
よろしく願いいたします。

●事務局

委員長、ありがとうございました。

次に設置要綱第5条第3項の規定により「委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指名する委員がその職務を代理する。」と規定されています。

委員長から職務を代理する委員のご指名をお願いいたします。

●田中委員長

それでは、小林委員を指名します。

●事務局

委員長より小林委員を委員長職務代理として指名されました。

小林委員よろしく願いいたします。

それでは、今期の体制が決まりましたので、これからは要綱により、進行を委員長の方に引き継ぎたいと思います。

では委員長よろしく願いいたします。

3) 「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」による平成29・30年度の届出状況について（報告）

●田中委員長

それでは、議事を進行していきたいと思います。

議事がスムーズに進みますように、ご協力をお願いします。

それでは引き続き、次第に従いまして、進めさせていただきます。
議事の3) 届出の状況等について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

建築指導課の大久保です。私の方から平成29年度と30年度の届出状況について報告いたします。

報告の前に、本委員会に至るまでの流れについて、簡単にご説明させていただきます。「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱の手引」1ページ目をお開き下さい。

中段に指導要綱の概要が書かれております。

この要綱では、建築主と近隣住民との紛争予防のための「建築計画の事前公開」と、「紛争が起きたときの自主解決、紛争調整方策の整備」が主な要点となっております。

この要綱が適用される建築物は、原則として、商業地域や工業専用地域以外の用途地域に建築される、高さが10mを超える中高層建築物です。

この中高層建築物を建築する場合、確認申請を提出しようとする30日前までに、計画地に「お知らせ標識」を設置、同じく確認申請の25日前までに江別市に「届出書」を提出することになります。

この間に、近隣住民から建築計画に関する説明を求められた時には、建築主は、戸別訪問や説明会の開催など、これに応じるよう要綱で定めております。

まずは、当事者間での自主的な解決を求めるものですが、その説明が不十分であるなどの理由から紛争に発展することがあります。

次に、6ページ目をお開きください。

ここでは「紛争の調整」について記載されています。

建築主と近隣住民との間に紛争が生じ、どちらかの一方から紛争調整の依頼について届出があった場合には、建築指導課と当事者との間で「事前調整」を行います。

この事前調整も不調に終わった場合において、当委員会のご意見を聞きながら「本調整」を行う事となります。

本調整では、建築主と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が、この本調整でも当事者間で合意が成立する見込みがない場合には、「調整打ち切り」となります。それ以降については、民事的な裁判などに移行することとなります。委員会の流れとしましては、以上です。

続きまして、報告事項です。

「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱による届出」の、1・2ページ目をご覧ください。

これは平成29年度・30年度に受付した届出の台帳です。

平成29年度に3件、平成30年度に3件、それぞれ届出を受付けております。

これらの受付した届出物件の計画地については、3ページ目の地図にそれぞれ記してあります。

また、個別の「付近見取り図」と「配置図」につきましては4ページ目から6ページ目にあります。

平成30年度に受付けた届出の3件につきましては、野幌町で5階建・約1,050㎡の共同住宅で完成済み、文京台東町に4階建・約2,200㎡の診療所・サービス付高齢者向け住宅（以下、サ高住）、東野幌本町に5階建・約2,500㎡のホテル・市民交流施設、となっております。

診療所・サ高住及びホテル・市民交流施設につきましては、完成予定が共に令和元

年11月となっておりますが、文京台東町の診療所・サ高住は、着工時期が予定より遅れているようで、現在未着工です。

平成29年度に受付けた届出の3件につきましては、野幌町の5階建・約1,350㎡の共同住宅、東野幌町にある物流センターの2階建・約2,500㎡の倉庫及び寄宿舎の増築、西野幌の物販店・工場、2階建・約2,450㎡で、全て完成済みとなっております。

一番最後のページは、平成10年度からの届出状況の推移を表した表となっております。

現在まで大きなトラブルに発展した物件はございません。以上、説明を終わります。

●田中委員長

ありがとうございました。今の報告事項に関し、委員の方々から、何かご質問等ございませんでしょうか。

特に質問は無いということで、次に進ませていただきます。

●事務局

事務局より追加報告よろしいですか、高さ10mを超える中高層建築物の届出は、この2年で3件ずつありました。

現在まで、この委員会が開催されることなく、事業者の方が事前に近隣の方と調整をしたり、また、指導要綱に基づいて、30日前のお知らせ標識の設置で事前周知をしているということもあり、紛争はありませんでした。

今後、敷地の細分化が進み、敷地が狭い中で、高さのある建築物が建てられることも想定されますので、なるべく紛争がないよう、事務局も事前調整を行います。紛争に発展した場合は、委員皆様のご意見を伺って進めさせていただきたいと思っておりますので、2年間よろしく願いいたします。

●田中委員長

事務局より追加で話がありました、指導要綱という性格上、法的な強制力が無い中で、設計事務所や建築主にご協力をいただいております。

今まで江別市では紛争はありませんが、他市で紛争調整があった時に、景観論争等でマンションの階数を下げたという事例を聞いたことがあります。そうすると非常に作業が大変で煩雑になると聞いています。

このまま近隣住民とうまく折り合いをつけて、これまでどおり何事もないと良いと願っております。

それでは、本日の議事は全て終了しました。進行を事務局に戻します。

6. その他

●事務局

委員長ありがとうございました。

景観等に意識の高い市民の方々も増えてきていると思います。

ですから、高さだけではなく、周囲への調和という視点も含めて考えていく時代になってきたということで、委員長よりお言葉をいただいたと思います。

皆様、今後2年間よろしく願いいたします。他に何かございますか。

7. 閉会

●事務局

無いようですので、これにて、令和元年度第1回中高層建築物紛争調整委員会を閉会いたします。