

令和3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3年7月20日（火）
江別市民会館 32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	2
5. 議事	3
1) 委員長・職務代理の選出について	
2) 「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」による令和元年度 及び令和2年度の届出状況について（報告）	
6. その他	7
7. 閉会	7

令和3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3年7月20日（火） 10時00分～11時00分

2. 場 所 江別市民会館 32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	◎ 田中 繁喜	行政
3	岡田 久美子	法律
出席 3 名		

江 別 市		
番号	氏 名	所属
1	佐藤部長	建設部
2	石黒課長	建築指導課
3	藤村主幹	建築指導課
4	坂本係長	建築指導係
出席 4 名		

4. 傍聴人1名

1. 開会

●事務局

定刻となりましたので、只今より、令和3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。

本日は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、マスクを着用しており、若干聞き取りにくい部分も有り得ますことご容赦下さいますようお願いいたします。

2. 委嘱状交付

●事務局

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。

(各委員へ委嘱状交付)

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、建設部長佐藤よりご挨拶申し上げます。

●部長

建設部長の佐藤でございます。開会に先立ち、一言ご挨拶を申し上げます。

この度は、委員就任につきまして、快くご承諾いただきましたことに、心より感謝申し上げます。

また、日頃より、江別市行政の各般にわたり、ご指導・ご協力を頂いておりますこと、コロナ過の中、本日ご参集いただきましたことにつきまして、重ねてお礼申し上げます。

さて、当委員会は、平成3年に制定された「江別市 中高層建築物の建築に関する指導要綱」に基づき設置されております。

この要綱は、平成初期の急激な人口増に伴う中高層マンションなどの建築により、建築主と近隣住民との間で、紛争が発生する懸念があったことから、近隣住民の居住環境の保全に資することを目的として制定されたものであります。

本日は、委員の改選がありましたことから、要綱の概要や紛争調整の流れの説明と、中高層建築物の届出状況など、ご報告させていただきます。

今後とも、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、開会にあたっての挨拶とさせていただきます。

4. 委員紹介

●事務局

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、建築指導課主幹の藤村です。建築指導係長の坂本です。そして私が、建築指導課長の石黒です、よろしく願いいたします。

続きまして、皆様お一人ずつ自己紹介をお願いしたいと思います。

再任の方々はお互いにご存知かとも思いますが、新しく岡田委員も就任されておりますので、よろしく願いいたします。

(各委員自己紹介)

●事務局

皆様ありがとうございました。

当委員会の、委員の任期は令和3年7月1日から、令和5年6月30日までの2年となっております。

どうぞよろしく願いいたします。

では、委員会の成立についてご報告申し上げます。

本日、委員全員が出席されておりますので、江別市中高層建築物紛争調整委員会設置要綱第6条第3項の規定により委員会が成立していることをご報告いたします。

5. 議事

●事務局

それではこれより議事に移らせていただきます。設置要綱第6条第2項の規定により、議長は、委員長となっておりますが、委員長の選出前ですので、引き続き事務局で進行いたします。

(了承の声)

1) 委員長・職務代理の選出について

●事務局

それでは次第に従いまして、議事の(1)委員長の選出についてですが、設置要綱第5条第3項の規定により委員が互選することとなっております。

委員長選出方法について、ご意見はございませんでしょうか。

●小林委員

はい、委員長の選出方法については、指名推選ということにしまして、私から推薦させていただければと思っておりますが、いかがでしょうか。

●事務局

ただ今、小林委員から指名推選によるのご提案がございましたが、皆さまいかがでしょうか。

(了承の声)

●事務局

ありがとうございます。
それでは小林委員よりどなたかご推薦をお願いいたします。

●小林委員

誠に僭越ですが、田中委員に、引き続き委員長をお引き受けいただきたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

●事務局

ただ今、小林委員から田中委員を委員長にとのご推薦がありましたが、田中委員を委員長とすることでよろしいでしょうか。

(了承の声)

●事務局

それでは、ご賛同を得られましたので、引き続き大変ご面倒お掛けいたしますが、田中委員よろしくをお願いいたします。

では、田中委員長一言ご挨拶をお願いします。

●田中委員長

この委員会は、紛争が起こった際に開催される委員会になります。
委員長を引き受けましたが、この2年間、紛争が起こらない事を願っております。
よろしくをお願いいたします。

●事務局

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。
田中委員長から職務代理する委員の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

小林委員いかがでしょうか。

(小林委員承諾)

●事務局

ありがとうございます。小林委員におかれましては、ご苦勞をおかけしますが、職務代理をよろしくをお願いいたします。
また、大変恐縮ではございますが、部長は次の公務のため、ここで退席させていただきます。

●事務局

本日は、会議の傍聴を希望されている方が1名おります。田中委員長、傍聴者の入

室を許可してよろしいでしょうか。

(了承)

●事務局

ありがとうございます。

それでは、進行を委員長に引き継ぎたいと思います。田中委員長よろしく願いいたします。

2) 「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」による令和元年度及び令和2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。

議事の2) 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

それでは、私の方から令和元年度と令和2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」の1ページ目をお開きください。

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「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。

建築主は、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、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います。

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等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、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。

届出及び紛争調整の流れは、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 (令和元年・2年度)」

の1ページ目をご覧ください。

これは令和元年度・2年度に受付した届出の台帳です。

令和2年度に受付けた届出の1件については、野幌松並町で5階建・約1,500㎡の事務所・倉庫・住宅の複合建築物で建設中であり、完成予定は令和3年10月となっております。

2ページ目は「位置図」、3ページ目は「附近見取図」及び「配置図」です。

令和元年度に届出はありませんでした。

一番最後のページは、平成28年度から令和2年度の用途別の届出状況と平成3年度から5年毎の推移の表とグラフになります。傾向としては、年々減少しております。現在まで、本調整に至った事案はございません。

以上、説明を終わります。

●田中委員長

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。

傾向としては、中高層建築物の建築が市内で落ち着いてきているという状況で、平成3年から平成7年に掛けて、かなり建築が多かったということで、近年は少なくなっているという報告です。

建築が少なくなっているのは事実で、札幌ではかなりありますが、江別まで建設の波が押し寄せるといことは、今の所無いのではというところではあります。

●事務局

今、田中委員長がおっしゃったように、平成の初期ですね。江別市の人口が伸びている時に、国道12号線沿線や駅周辺の近隣商業地域や商業地域で、高さ10mを超えるマンションの立地というのが進んできたということで、需要があったというところがございます。

その後、人口の増加が鈍化し、全国的、全道的にも、人口減少という社会の進展がありまして、その後、どちらかというところ、マンションよりも、戸建住宅の建築が伸びてきたというところがございます。

近年の建築確認申請の動向ですが、ここ5年間では、平成28年から平成30年度までは、年々伸びてきた状況がございます。これについては、戸建住宅が、未利用地の造成地がありまして、それに伴って、確認申請が伸びてきた経緯がございます。

ただ、令和元年度からは、未利用地もなくなったというところで、戸建住宅の確認申請が減ってきたというところではありますが、それに伴って、2階建ての木造のアパートや長屋建てのものが多くなっていた傾向がございます。

本委員会では、中高層建築物の10mを超える建物について、紛争が起きた場合に、お集まりいただく委員会でございます。

これからは、既存の住宅を解体して建替えた時に、近隣商業地域など、利便性の高い駅周辺の土地において、高さ10mを超える建物が建ってくる可能性がございますので、それについては、中高層建築物の建築に関する指導要綱に基づいて、紛争が起きないように、我々の方で対応し、進めて行きますが、これから紛争が起きる可能性もございますので、その際は委員のみなさまに、ご意見をいただきながら、調整をさせていただきたいと事務局としては考えている所です。

●田中委員長

建設業界の企業活動が活発になって、江別市まで来てくれることが、本当は良いのですが、一方で、建築物の高さの問題は、住民にとっても大きな問題であります。

紛争にならない事を祈りながら、進めて行けばよいのかなと思います。

他の委員の方どうですか。

●小林委員

野幌松並町の建物ですが、国道12号線を北にして、建つような配置で、なおかつ高速道路に近いということになりますよね。

建築基準法的にも、特に、問題は起こらないだろうなというところですね。

●事務局

中高層建築物に関する届出書に添付している日影図を確認しますと、影としては道路に落ちることになります。右側は民地になりますが、建築基準法の日影規制の制限内での建物配置となっております。

現在、建て方が進んでおり、柱と梁がかかっている状態で、国道12号線から見ても結構高い建物ではあるなど感じるころではあります。

特に、近隣からの通報はございません。

●田中委員長

よろしいですか。

それでは、本日の議事は全て終了しました。進行を事務局にお返しいたします。

6. その他

●事務局

ありがとうございます。

今後、2年間、中高層建築物の届出が出た後に、もし、紛争等になった場合、色々ご助言、ご指導を賜りながら、我々も対応していかねばならないと思っておりますので、2年間、どうぞよろしくお願いいたします。

7. 閉会

●事務局

それでは、これにて、令和3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。