

改正

平成17年3月31日

平成23年3月11日

平成25年7月3日

令和3年9月6日

江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に係る建築計画の事前公開及び紛争の調整に関し必要な事項を定めることにより、近隣住民の居住環境の保全に資することを目的とする。

(用語)

第2条 この要綱において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

(1) 中高層建築物 高さ（地盤面からの高さ）が10メートルを超える建築物をいう。

(2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波受信障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺の居住環境に及ぼす影響に関する近隣住民等と建築主又は工事施工者等との間の紛争をいう。

(3) 工事施工者等 中高層建築物の設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(4) 近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 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

イ 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

(適用範囲)

第3条 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の用途地域内において建築する中高層建築物に適用する。ただし、第5条から第7条まで及び第10条から第12条までの規定は、商業地域及び工業専用地域（そ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当該用途地域以外の用途地域がある場合は除く。）内に建築する中高層建築物並びに敷地及び周囲の状況により紛争が生じるおそれがないと市長が認めた中高層建築物については、適用しない。

2 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地域にわたる場合は、その敷地の全部がその他の用途地域にあるものとみなす。

3 この要綱は、法第18条第2項に規定する計画の通知に係る中高層建築物については、適用しない。

(紛争の予防及び自主解決)

第4条 建築主は、中高層建築物を計画する場合は、周辺環境に及ぼす影響について配慮するとともに、近隣住民等と紛争が生じないように努めなければならない。

2 紛争が生じた場合は、建築主及び工事施工者等並びに近隣住民等は、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

3 市長は、前項の規定による自主的な解決を促すため、当事者から求められた場合は、必要な助言を行うものとする。

(事前公開)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民等に周知を図るため、建築計画の概要等を記載した標識（第1号様式）を確認申請書（法第6条第1項及び法第6条の2第1項の規定による確認の申請書をいう。以下同じ。）を提出しようとする日の30日前までに、建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、法第89条第1項の規定による確認の表示を行う日までとする。

(届出書等の提出)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、確認申請書を提出しようとする日の25日前までに、中高層建築物に関する届出書（第2号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 誓約書（第3号様式）
- (2) 建築計画書（第4号様式）
- (3) 前条第1項の規定による標識を設置したことを証する写真（遠景及び近景各1枚）
- (4) 付近見取図、配置図（駐車場、自転車置場及びごみ置場の配置計画を表示したものを含む。）、各階平面図、2面以上の立面図（屋上又は外壁から突き出して設置する広告塔、広告板等の工作物を含む。）及び断面図
- (5) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表二（二十九）項に掲げる日影図に、近隣の敷地の建築物（名称及び地上階数を表示したもの）の状況を表示した図面
- (6) 第8条第1項の規定による電波受信障害の予測地域図
- (7) その他市長が必要と認める書類
（近隣住民等への説明）

第7条 建築主は、近隣住民等から中高層建築物の建築計画の内容等について説明を求められたときは、説明会等により近隣住民等に説明しなければならない。

2 建築主は、前項の規定による説明会等を行った場合は、その日時、場所、出席者氏名、説明内容及び質疑内容等の要点に関する会議録を作成し、配布した書類とともに保存しなければならない。
（電波受信障害の防止）

第8条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、テレビジョンの電波受信障害が生ずるおそれのある範囲をあらかじめ予測調査しなければならない。

2 建築主は、中高層建築物の建築によりテレビジョンの電波受信障害が生じた場合は、速やかにその状況を調査し、障害を解消するための必要な措置を講じなければならない。

3 前2項の規定による調査を行うときは、次に掲げる者の指導を受けるものとする。

- (1) 一般社団法人日本CATV技術協会
- (2) 前号に掲げる者のほか、電波受信障害の調査等に関し、経験及び技術能力を有する者
（騒音等の防止）

第9条 工事施工者は、中高層建築物の建築工事に伴う騒音、振動等により通常の居住環境に支障が生ずるおそれのある場合は、近隣住民等とあらかじめ協議し、それを防止するための必要な措置を講じなければならない。

（紛争の事前調整）

第10条 市長は、紛争当事者から紛争届出書（第5号様式）が提出された場合は、双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めるものとする。

2 市長は、必要があると認めるときは、当事者に関係図書の提出及び意見の聴取を行うことができる。

3 市長は、紛争の事前調整に努めたが、なおその解決が困難と認められる場合は、本調整に移行するよう求めることができる。

（紛争の本調整）

第11条 市長は、紛争当事者間の合意により紛争調整申請書（第6号様式）が提出された場合は、江別市中高層建築物紛争調整委員会（以下「委員会」という。）の意見を聴き、紛争の調整を行うものとする。

2 市長は、委員会の意見により紛争の本調整を行ったが、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調整を打ち切り、紛争調整打ち切り決定通知書（第7号様式）により当事者に通知する。

（紛争の解決）

第12条 当事者は、紛争の事前調整又は本調整の結果、紛争が解決した場合は、紛争解決報告書（第8号様式）により、市長に報告しなければならない。

（補則）

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、平成3年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 第5条から第12条までの規定は、平成3年6月1日以後に提出しようとする確認申請書に係る中高層建築物から適用する。

附 則（平成17年3月31日）

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成23年3月11日）

この要綱は、平成23年3月11日から施行する。

附 則（平成25年7月3日）

この要綱は、平成25年7月3日から施行する。

附 則（令和3年9月6日）

（施行期日）

1 この規程は、令和3年9月6日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の際現にこの要綱による改正前の要綱により定められた様式の内紙については、当分の間、これに所要の補正を加えて使用することができる。

第1号様式（第5条関係）

90センチメートル以上				
敷地の地名・地番		江別市		
建築物の名称				
建築物の概要	用途		敷地面積	m ²
	住戸数	ワンルーム区画 その他計	延べ面積	m ²
			建築面積	m ²
	階数	地上階、地下階	最高の高さ	m
	構造		軒の高さ	m
着工予定年月日		年 月 日 頃		
建築主	住所			
	氏名	電話	番	
設計者	住所			
	氏名	電話	番	
工事監理者	住所			
	氏名	電話	番	
工事施工者	住所			
	氏名	電話	番	
標識設置年月日		年 月 日		
<p>・この標識は、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したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申出は、下記に御連絡ください。 (連絡先)</p> <p style="text-align: right;">電話 番</p>				

90センチメートル以上

※ 記載上等の注意

- 1 この標識は、白地に黒書とし、見やすいものとする。
- 2 この標識は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない材料及び構造によって作成するとともに、表示した文字が雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。
- 3 連絡先は、建築主又は設計者のいずれかを記入すること。
- 4 標識は、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとすること。
- 5 標識は、適切に維持管理すること。

誓 約 書	
<p style="margin-left: 20px;">(宛先) 江別市長</p>	<p>年 月 日</p>
<p style="text-align: center; margin-left: 200px;">建 築 主</p>	<p style="margin-left: 20px;">住所</p> <p style="margin-left: 20px;">氏名 ㊟</p>
<p style="text-align: center; margin-left: 200px;">設 計 者</p>	<p style="margin-left: 20px;">住所</p> <p style="margin-left: 20px;">氏名 ㊟</p>
<p style="text-align: center; margin-left: 200px;">工 事 監 理 者</p>	<p style="margin-left: 20px;">住所</p> <p style="margin-left: 20px;">氏名 ㊟</p>
<p style="text-align: center; margin-left: 200px;">工 事 施 工 者</p>	<p style="margin-left: 20px;">住所</p> <p style="margin-left: 20px;">氏名 ㊟</p>
<p>次の建築物の建築に当たり、江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱に基づき、近隣住民等との間に紛争を生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合は、責任をもって解決することを誓約いたします。</p> <p>また、工事の施工により被害が発生した場合には、誠意と責任をもって処理いたします。</p>	
記	
1 敷地の位置	江別市
2 主要用途	

注 ㊟のある欄が、法人の場合は、法人印と代表者印を捺印してください。

第4号様式（第6条関係）

建 築 計 画 書										
建築主	ふりがな									
	住所									
敷地の位置	地名地番	江別市								
	用途地域				その他の地域地区	文教地区・建築認定				
	防火地域	準防火地域・指定なし			工事種別	新築・増築・改築・移転				
主要用途								新設住宅戸数		戸
申請に係る建築物	高さ	地上最高の高さ m		地上最高の軒の高さ m		地下 m				
	階数	地上 階、地下 階、塔屋 階								
	構造	造一部 造								
その他の計画	駐車場	1 敷地内駐車台数 台、 2 敷地以外の駐車予定台数 台（左記の内訳 確保済 台・確保予定 台）								
	ゴミステーションの設置	1 する 2 しない	管理人	1 置く 2 置かない	新設住宅の係数及び	1 住宅関係戸 2 3 4	1 持ち家 2 貸家 3 給与住宅 4 分譲住宅	戸 戸 戸 戸		
		申請部分		申請以外の部分		合計		敷地の所有形態		
敷地面積		m ²		m ²		m ²		自己所有地 m ²		
建築面積		m ²		m ²		m ²		借地 m ²		
延べ面積		m ² ()		m ² ()		m ² ()		建ぺい率 % 容積率 %		
設計者	事務所	() 級設計事務所 () 登録 第 号								
	所在地	電話 番								
	氏名	() 級建築士 () 登録 第 号								
工事監理者	事務所	() 級設計事務所 () 登録 第 号								
	所在地	電話 番								
	氏名	() 級建築士 () 登録 第 号								
工事施工者	事務所	建設業の許可 大臣 知事 第 号								
	所在地	電話 番								
	氏名									

第5号様式（第10条関係）

紛 争 届 出 書	
(宛先) 江別市長 住所 申請者 氏名 江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱第 10 条第 1 項の規定に基づき、紛争の事前調整を依頼いたします。 記	年 月 日
1 建築物の位置	江別市
2 建築物の用途	
3 紛争の相手方の住所氏名及び電話番号	
	電話 番
4 紛争の事前調整に求める事項	
5 紛争の問題点及び交渉経過の概要	
6 その他紛争の処理を行うに際し参考となる事項	

注 申請者、3、4、5、6の各欄に書ききれない場合は別紙としてください。

第6号様式（第11条関係）

紛 争 調 整 申 請 書	
<p>(宛先) 江別市長</p> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">住所</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">申 請 者 (建築主等) 氏名</p> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">住所</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">申 請 者 (近隣住民等) 氏名</p> <p>江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱第 11 条第 1 項の規定に基づき、紛争の本調整を依頼いたします。</p> <p style="text-align: center;">記</p>	<p>年 月 日</p>
1 建築物の位置	江別市
2 建築物の用途	
3 紛争の本調整に求める事項	
4 紛争の問題点及び交渉経過の概要	
5 その他紛争の処理を行うに際し参考となる事項	

注 申請者、3、4、5、6の各欄に書ききれない場合は別紙としてください。

建第 号
年 月 日

様

江別市長 印

紛争調整打ち切り決定通知書

次の建築物に係る紛争の調整については、江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱第11条第1項の規定による紛争の本調整を行いました。当事者間に合意が成立する見込みがないと判断しましたので、同条第2項の規定に基づき、紛争の調整を打ち切りすることを通知します。なお、この通知書は、紛争調整申請書の申請者双方に通知することを申し添えます。

記

- 1 建築物の位置 江別市
- 2 建築物の用途

第 8 号様式（第12条関係）

紛 争 解 決 報 告 書	
(宛先) 江別市長	年 月 日
住所	
届 出 者 (建築主等)	
氏名	
住所	
届 出 者 (近隣住民等)	
氏名	
<p>江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱第 10 条第 1 項又は第 11 条第 1 項の規定に基づく紛争の調整により、当事者間において和解が成立し、協定を締結しましたので、江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱第 12 条の規定に基づき報告いたします。</p>	
記	
1	建築物の位置 江別市
2	建築物の用途
3	協定の内容（協定書の写しを添付した場合は、記入は不要です。）

注 届出者欄に書ききれない場合は、別紙としてください。