

令和5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5年7月19日(水)
江別市民会館 32号室

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・職務代理の選出について	
(2) 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の概要	
(3) 「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3年度及び令和4年度の届出状況について(報告)	
6. その他	7
7. 閉会	8

令和5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5年7月19日(水) 9時55分～10時40分

2. 場 所 江別市民会館 32号室

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)

江別市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	橘井 雄太	法律
2	○ 堀田 里佳	建築
3	◎ 田中 繁喜	行政
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	後藤主幹	建築指導課
4	須田係長	建築指導課
出席 4 名		

4. 傍聴者 なし

1. 開 会

●事務局

定刻より少し早いですが、みなさまお揃いですので、只今より、令和5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、本日の司会を担当いたします建築指導課長の石黒でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

まず、会議の公開についてお知らせさせていただきます。

江別市では、各審議会、委員会を原則公開とし、傍聴席を用意しております。

傍聴者は、委員長・職務代理の選出が終わり次第、入室となりますが、本日は傍聴者はおりませんでした。

また、委員会終了後は、市のホームページ及び情報公開コーナーにおいて、配布資料と会議録を公開することとなります。

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・ご協力をいただいておりますこと、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、法律、建築、行政等の専門的見地より、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、建築指導課主幹の後藤です。建築指導係長の須田です。そして私が、建築指導課長の石黒です、よろしくお願いいたします。

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。

今期は再任の方が田中委員のみとなっており、皆様お互いに初めて顔をあわせたかと思しますので、よろしくお願いいたします。

ではこちらから順次、指名させていただきます。

(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5年7月1日から、令和7年6月30日までの2年となっております。

どうぞよろしくお願いいたします。

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。

●堀田委員

再任の方は田中委員のみとなっておりますので、前回に引き続き田中委員に委員長をお引き受けいただければと考えますが、いかがでしょうか。

●事務局

堀田委員より田中委員で、とのことでご提案をいただきましたが、いかがでしょうか。

(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、平成3年3月30日に要綱が制定し、その後、委員会としては7月から実施されております。要綱が制定されたところの確認申請の状況としては、平成5、6年頃がピークでかなり多かったのですが、当時は限定特定行政庁であったので、4号以外の建築物は北海道の担当で、市で確認申請を審査することはありませんでした。今は江別市も特定行政庁なので、全ての建築物の確認申請を審査することはできますが、民間の指定確認審査機関で確認申請を審査することができるため、市の指導としては、なかなかストレートにいかない状況となっております。

ただ、この委員会は市民のための委員会として位置づけられていると思うので、紛争が起きた際には、事務局と連携して対応することとなりますので、これから2年間、よろしくお願いいたします。

●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、堀田委員を指名します。

●事務局

堀田委員いかがでしょうか。

(堀田委員承諾)

●事務局

ありがとうございます。堀田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

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お願いいたします。

(2) 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の概要

●田中委員長

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(2)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の概要について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

それでは、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の概要について、私の方から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き」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となりますが、商業地域や工業専用地域でも、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、商業地域や工業専用地域以外の用途地域がある場合は、適用となります。

続きまして、「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の概要」をご覧ください。

商業地域や工業専用地域以外の用途地域に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日前までに建築主は「お知らせ標識」を設置します。これにより近隣住民は建築計画の概要や設計者等の連絡先を確認できることとなります。同じく確認申請の25日前までに建築主から江別市に「建築計画の届出書」が提出されるので、当課から関係する部署へ意見を求めた後、それらをまとめ意見書として建築主へ通知します。

建築主は、近隣住民から建築計画の内容に関する説明を求められた場合、個別訪問や説明会の開催などを行い、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。

建築主と近隣住民との間に紛争が生じ、どちらか一方もしくは双方から紛争調整の依頼について届出があった場合には、当課と当事者との間で「事前調整」を行います。双方の主張の要点の確認や必要に応じて関係図書の提出、意見の聴取等行いますが、この事前調整も不調に終わった場合、紛争当事者間の合意により紛争調整申請書が提出され、当委員会の意見を踏まえて、当課で「本調整」を行うこととなります。

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。

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の概要については、以上です。

●田中委員長

今の説明に関して、何か質問はありませんか。

では、他市で紛争に発展している市町村はあるとか聞いたことはありますか。

●事務局

最近では中高層建築物の建築で紛争に発展している事例は把握しておりません。

当市においても、市街地が拡大されていった平成初期に分譲マンションが多く建築され、後ほどご説明しますが、その際に中高層建築物の届出も多く出ていましたが、最近江別市では新築の分譲マンションは建っていない状況で、10m以下の3、4階建ての賃貸マンションの方が多く建築されています。紛争を調整することがない状況である要因の一つとしては、当市においては、分譲マンションの建築のピークが過ぎていることがあげられるのではないかと思います。ただ、万が一紛争が生じた際には、専門的な見地から本委員会の委員のご意見を聞かせていただきますのでよろしくお願い致します。

●田中委員長

他に何か質問はありませんか。

●堀田委員

野幌駅周辺は再開発されましたが、あの辺り一帯は商業地域でしょうか。

●事務局

野幌駅の周辺はほぼ商業地域でその外周が近隣商業地域となっており、準防火地域に指定しているという状況です。先ほど事務局から説明しましたが、基本的には商業地域と工業専用地域では中高層の届出対象とはなりません。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、商業地域や工業専用地域以外の用途地域、例えば近隣商業地域や第一種住居地域等がある場合、届出が必要となるという要綱となっております。

(3)「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」による令和3年度及び令和4年度の届出状況について(報告)

●田中委員長

他に何か質問はありませんか。

それでは次に令和3年度及び令和4年度の届出状況について、事務局から説明願います。

●事務局

私の方から令和3年度と令和4年度の届出状況について報告いたします。

「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3年・4年度)」の1ページ目をご覧ください。

これは令和3年度・4年度に受付した届出の台帳です。令和3年度に2件、令和4年度に4件、受付をしています。

これら受付した届出物件の計画地については、2ページ目の地図にそれぞれ記してあります。

令和3年度に受付けた届出の2件については、

- ・野幌町で5階建約980㎡の共同住宅
- ・上江別に2階建約1500㎡の自動車修理工場、事務所で、共に完成済となっております。

令和4年度に受付けた届出の4件については、

- ・西野幌に3階建約6450㎡で工場、事務所は完成済
- ・東野幌町に2階建約6550㎡で倉庫業営まない倉庫、完成予定は令和6年1月
- ・7条7丁目に3階建9200㎡で児童福祉施設等、診療所、物品販売店舗、確認申請はまだ出されておられません。
- ・野幌町に5階建約1600㎡で共同住宅、完成予定は12月となっております。

このうち、令和3年度の2件と令和4年度の届出番号4番の共同住宅については、用途地域の欄に※印を記していますが、欄外に記載のとおり、敷地の用途地域は商業地域または工業専用地域ですが、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商業地域または工業専用地域以外の地域があるため、届出が必要となっております。

最後のページは、平成30年度から令和4年度の直近5年間の用途別の届出状況と要綱を制定した、平成3年度からの推移の表とグラフになります。傾向としては、全体を見ると年々減少しておりますが、昨年の届出件数は4件で直近5年では一番多い件数となりました。

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

今の報告に関し、何か質問はありませんか。

では、直近5年間くらいの確認申請件数の状況はどうでしょうか。確認申請は増えているのでしょうか。

●事務局

令和3年、4年、5年と当市だけではなく全道的に確認申請は減っている状況ではありますが、当市における確認申請の直近5年間状況としては、消費税増税の影響もあるかと思いますが、H30年の812件がピークとなっており、平均では1年間で650件程となっております。

●田中委員長

新型コロナウイルスの影響や建設資材の高騰もあり、皆さん建て控えている状況なのかもしれませんね。

他に何か質問はありませんか。

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

田中委員長、ありがとうございました。

皆様、今後、2年間、どうぞ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

ないようですので、これにて令和5年度第1回江別市中高層建築物紛争調整委員会を閉会します。

お疲れ様でした。