

「江別市中高層建築物の建築に関する 指導要綱」の手引き

江別市建設部建築指導課

目 次

はじめに	(1)
要綱の概要	(1)
建築主の方へ・近隣住民の方へ	(2)
用語の説明について	(3)
要綱の適用範囲について	(4)
事前公開について	(5)
紛争の調整について	(6)
関係書類の提出について	(7)
窓口の一覧表	(7)
様式集	
お知らせ標識 (第1号様式)	(8)
中高層建築物に関する届出書 (第2号様式)	(9)
誓約書 (第3号様式)	(10)
建築計画書 (第4号様式)	(11)
紛争届出書 (第5号様式)	(12)
紛争調整申請書 (第6号様式)	(13)
紛争調整打ち切り決定通知書 (第7号様式)	(14)
紛争解決報告書 (第8号様式)	(15)
報告書	(16)
建築計画中止報告書	(17)

は じ め に

このパンフレットは、中高層建築物を建築される方、その建築物による影響を受ける方に「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を紹介し、あわせて、中高層建築物を建築するために必要な手続きについて、説明したものです。なお、建築基準法に関するお問い合わせは、江別市建設部建築指導課建築確認係（別館 1 階）にお願いいたします。

要 綱 の 概 要

要綱は、①建築主と近隣住民間の紛争予防のための「建築計画の事前公開および市への届出」②当事者間の自主的解決の尊重③紛争調整方策の整備の 3 点が骨子となります。

要綱が適用される建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超える「中高層建築物」で、原則的には「商業地域または工業専用地域」以外の用途地域に該当します。ただし、「商業地域または工業専用地域」内でも、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「その他の地域」がある場合、また、敷地が「商業地域または工業専用地域」と「その他の地域」にまたがる場合も適用されます。

要綱に沿って、建築主がとる手続きは、まず、確認申請を提出しようとする日の 30 日前までに、建築計画の概要を表した「お知らせ標識」を建築予定地に設置し、次いで、25 日前までに「届出書」とともに、誓約書、建築計画書、各階平面図等の図面、電波障害予測区域図等の書類を市へ提出します。なお、近隣住民から説明を求められたときは、それに応じなければなりません。

紛争が生じ、当事者から紛争届出書の提出があった場合は、担当課が「事前調整」を行い、不調に終わった場合は、市長が委嘱する学識経験者 3 名による「江別市中高層建築物紛争調整委員会」の意見を聴きながら「本調整」を行います。「本調整」で、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるとき、調整は打ち切りとなります。

「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」の問い合わせ先は、

江別市役所建設部建築指導課建築指導係まで
江別市高砂町 6 番地 Tel011(381)1042

建 築 主 の 方 へ ・ 近 隣 住 民 の 方 へ

● 中高層建築物を建築する方へ	● 近隣住民の方へ
中高層建築物を計画される場合は、「建築基準法上、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、慎重に計画を進めてください。 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に配慮するとともに、すみ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。	中高層建築物の建築に伴う生活環境への影響は、必ずしも好ましいものばかりではありません。したがってこれらの影響をできるだけ少なくしてほしいと思うのは、当然のことと考えられます。 しかし、「紛争の和解」は、当事者双方の譲歩が前提となります。自己中心の要求を絶対的な権利として建築主に押しつけることや、最初から最後まで当初の主張に固執することは、事態を深刻化させることとなります。相手の立場を考え、話し合いを行い、自主解決に努めてください。
● 紛争予防のチェックポイント 計 画 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・説明会および確認申請などの手続き手順の検討 住民等への説明段階 □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・連絡体制の確立および強化 □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	● 紛争予防のチェックポイント 説 明 段 階 □住民の組織化・役員の選任および規約の確定 □相談相手の選任 □事例などの現地調査・資料の収集 □要望の集約と接点の整理・検討 □対応の窓口の集約・連絡体制の確立および強化 □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

用 語 の 説 明 に つ い て

- 要綱で使用する用語は
次に定める用語以外の用語の意義は、建築基準法または建築基準法施行令と同じです。
 - 中高層建築物とは
要綱で対象とする「中高層建築物」とは、地盤面から高さが10メートルを超える建築物をいいます。
 - 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、通風および採光の阻害等または電波受信障害、工事中の騒音、振動等）による「紛争」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。
 - 近隣住民等とは
要綱で対象とする「近隣住民等」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または建築物に関する権利を有する者および当該範囲内に居住する者
 - 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
- ※ 土地また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。

要 綱 の 適 用 範 囲 に つ い て

● 用途地域による適用範囲

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。

- 商業地域等：商業地域・工業専用地域（ただし、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・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：商業地域等以外の地域

● 要綱条文の適用範囲（適用される部分は○）

要 綱 条 文	商業地域等	その他の地域
紛争の予防および自主解決（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）		○
近隣住民等への説明（第7条関係）		○
電波受信障害の防止（第8条関係）	○	○
騒音等の防止（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 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かかる中高層建築物
- ② 中高層建築物の周囲に広い空地がある等、紛争が生じるおそれがないと江別市長が認めたもの

事前公開について

● 標識の設置

建築計画が確定したら、標識（第1号様式）を作製してください。

- 標識は、確認申請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、設置してください。
- 標識の設置期間は、建築基準法第89条第1項の規定に基づく「工事現場の確認の表示」を行う日までとします。

● 建築計画の届出

建築計画が確定したら、確認申請を提出しようとする日の25日前までに次の書類を「江別市」に提出してください。

- 中高層建築物に関する届出書 (第2号様式)
- 誓約書 (第3号様式)
- 建築計画書 (第4号様式)
- 標識の写真（近景、遠景各1枚とし、台紙等に貼付して提出）
- 付近見取図
- 配置図（駐車場、自転車置場、ゴミ置場等の配置計画を表示したものを含む）
- 各階平面図
- 立面図（2面以上とし、外壁または屋上に設置する広告板、広告塔等の工作物を表示したものを含む）
- 断面図
- 日影図（建築基準法施行規則第1条の3第1項の表2（29）項の明示すべき事項に、近隣の建築物の位置、名称、階数を表示したものを含む）
- 電波障害予測区域図

● 説明会等の開催（説明には、近隣住民等との協議も含まれます。）

近隣住民等から説明を求められた場合は、速やかに応じてください。

- 説明は、戸別訪問または説明会により、次の事項を説明願います。
説明会は、近隣住民等が参加しやすい条件（場所、曜日、時間）とし、早めに周知のうえ、開催してください。
- 説明をする事項は
 - ① 中高層建築物の敷地の形態および規模、敷地内における中高層建築物の位置ならびに付近の建築物の位置の概要
 - ② 中高層建築物の規模、構造および用途
 - ③ 中高層建築物の工期、工法、作業方法および工事による危険の防止策
 - 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、説明内容および質疑事項について会議録を作成し、配付した資料とともに保存してください。

紛 争 の 調 整 に つ い て

中高層建築物の建築計画によって、建築主と近隣住民等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。

● 事前調整とは

事前調整は、担当課が、建築主または近隣住民等から、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、建築主または近隣住民等の双方から、または建築主、近隣住民等の一方から「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、法律、建築等の専門家で組織する「江別市中高層建築物紛争調整委員会」の意見を聴き、建築主、近隣住民等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、建築主と近隣住民等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、建築主と近隣住民等の間に、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、近隣住民等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、建築主または近隣住民等に出席を求め、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、建築主または近隣住民等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
事前調整または本調整で、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。
- 確認申請を提出するとき「江別市」へ提出する書類
中高層建築物の確認申請を提出するときは、紛争等の状況を記載した「報告書」を、確認申請を提出する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。

窓 口 の 一 覧 表

○ 用途地域・都市計画道路・地域 地区・国土利用計画法の届出	企画政策部都市計画課計画係	江別市高砂町6番地 (本庁2F)	381-1038
○ 開発行為（土地の区画形質の 変更）	建設部開発指導課	江別市高砂町5番地 (別館2F)	381-1043
○ 区画整理事業	〃	〃	〃
○ 道路の認定幅員	建設部土木事務所道路管理課	江別市元江別本町21番地	383-5900
○ 道路の整備・排水	〃	〃	〃
○ 道路の占有	〃	〃	〃
○ 地籍成果の閲覧	〃	〃	〃
○ 公害（騒音・振動・悪臭）	生活環境部環境室環境課環境保全係	江別市工栄町14番地3	381-1019
○ 自治会組織	生活環境部市民生活課市民活動係	江別市高砂町6番地 (本庁2F)	381-1018
○ ゴミの収集	生活環境部廃棄物対策課	江別市工栄町14番地3	383-4217
○ 農地法の届出	農業委員会事務局	江別市高砂町5番地 (第2別館2F)	381-1054
○ 上・下水道（調査）	水道部営業センター	江別市萩ヶ岡1番地	385-4987
○ 上・下水道（給・排水工事）	水道部水道整備課	〃	385-4989
○ 消防法	消防本部予防課	江別市野幌代々木町81番地	382-5430

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		江別市			
建築物の名称					
建築物の概要	用途		敷地面積	㎡	
	住戸数	ワンルーム区画 その他の計	戸戸戸	延べ面積	㎡
				建築面積	㎡
	階数	地上階、地下階	最高の高	m	
	構造	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			
・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。 ・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) 電話 番					

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。

第2号様式（第6条関係）

[illegible]

注 ※印のある欄は記入しないでください。

第3号様式（第6条関係）

誓 約 書	
年 月 日 （宛先）江別市長 建 築 主 住所 氏名 設 計 者 住所 氏名 工事監理者 住所 氏名 工事施工者 住所 氏名 ⑩ ⑩ ⑩ ⑩ 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。 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。 記	
1 敷地の位置	江別市
2 主 要 用 途	

注 ⑩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	ふりがな氏								
	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			
申請に物係る	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	新設住宅の利 用関係及び戸 数	1 持ち家 2 貸家 3 給与住宅 4 分譲住宅	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条第1項関係）

紛 争 届 出 書		
（宛先）江別市長		年 月 日
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		
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条第1項関係）

紛 争 調 整 申 請 書	
年 月 日 （宛先）江別市長 住所 申 請 者 （建築主等） 氏名 住所 申 請 者 （近隣住民等） 氏名 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。 記	
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。

建指 第 号
年 月 日

様

江別市長



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	
年 月 日	
(宛先) 江別市長	
住所	
届 出 者 (建築主等)	
氏名	
住所	
届 出 者 (近隣住民等)	
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。	
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。

報 告 書

年 月 日

(宛先) 江別市長

住 所
建 築 主
氏 名

「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」第7条、第8条および第9条状況について、報告いたします。

記

- | | | | | | |
|---|------------------------|---|---|---|---|
| 1 | 説明（戸別訪問・説明会）
の申し出 | 1 | 有 | { | A 解決（協定書又は合意書を締結済）
B 解決（協定書又は合意書は締結していない）
C 継続中 |
| | | 2 | 無 | | |
| 2 | 電波障害の対策
（障害予測者への対応） | 1 | 有 | { | A 解決（協定書又は合意書を締結済）
B 解決（協定書又は合意書は締結していない）
C 継続中 |
| | | 2 | 無 | | |
| 3 | 工事公害の対策
（協議・措置） | 1 | 有 | { | A 解決（協定書又は合意書を締結済）
B 解決（協定書又は合意書は締結していない）
C 継続中 |
| | | 2 | 無 | | |

-
- (注) 1 該当部分の番号又は記号を○で囲んでください。
2 この報告書は、確認申請を提出するときに窓口に提出してください。
3 協定書又は合意書を締結済の場合は、その写しを1部本書に添付してください。

建 築 計 画 中 止 報 告 書

年 月 日

(宛先) 江別市長

住 所
建 築 主
氏 名

「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」第6条の規定に基づき提出した下記建築物の建築計画は、都合により中止したので報告します。

記

- 1 敷地の位置 江別市
- 2 主要用途

(注) 建築計画を中止した場合は、速やかに窓口に提出してください。