

令和7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7年7月23日(水)
江別市役所別館 2階会議室

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. 委員長・職務代理の選出について	3
4. 議事	4
(1) 中高層建築物の建築に関する制度の概要	
(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 5 年度及び 令和 6 年度の届出状況等について(報告)	
5. その他	6
6. 閉会	7

令和7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7年7月23日(水) 10時25分～10時 50 分

2. 場 所 江別市役所別館 2階会議室

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3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	岸本課長	建築指導課
2	後藤主幹	//
3	須田係長	//
出席 3 名		

4. 傍聴者 1名

1. 開 会

●事務局

只今より、令和7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岸本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まずはじめに、会議の公開についてお知らせいたします。

江別市では、各審議会・委員会等は支障のない限り公開を原則としており、この委員会においても、内容に応じて傍聴を認めております。

本日、傍聴希望者がいる場合は、次第3 委員長・職務代理の選出が終わり次第、入室となります。

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ので、ご承知おき願います。

2. 委嘱状交付

●事務局

次に、議事に先立ちまして、委員の改選についてご説明いたします。今期の委員につきましては、橘井 雄太様、堀田 里佳様、田中 繁喜様が、引き続き、お受けいただくこととなりました。ご快諾いただきまして、誠にありがとうございます。

なお、委嘱状につきましては、全員留任していただきましたので、委嘱状交付式を省略させていただき、各お席にお配りしておりますので、お受け取りのほどよろしくお願いいたします。

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、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。

幸いにも、これまで、江別市での紛争はございませんが、近隣住民と建築主の橋渡しとして、紛争の予防という観点から、当事者同士の話し合いをうながす意味で、大切な制度かと思っております。

本日の委員会では、制度の概要や直近の届出状況などについてご報告させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、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。建築指導課主幹の後藤です。建築指導係長の須田です。よろしくお願いいたします。

当委員会の委員の任期は、令和7年7月1日から令和9年6月30日までの2年となっております。みなさまでどうぞよろしくお願いいたします。

次に、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。

3 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、「3 委員長・職務代理の選出について」です。設置要綱第6条第2項の規定により、「委員長は、委員会の議長となる。」となっておりますが、議事を進行していただく委員長が決まっておりますので、委員長選出までは事務局により進行をさせていただきたいと思います。

委員長の選出につきましては、設置要綱第5条第3項の規定により、「委員が互選する。」となっております。

委員長の選出方法について、ご意見はございませんでしょうか。

●堀田委員

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を委員長に、とのご提案をいただきましたが、皆様いかがでしょうか。

(了承の声)

●事務局

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

では、田中委員長から一言、ご挨拶をお願いいたします。

●田中委員長

只今、委員長の指名をいただきました田中です。

令和元年の第15期より今回で4期目にあたる第18期の2年間も委員長を務めさせていただくことになりましたが、あらためて皆様、よろしくお願いいたします。

次に、若干、自己紹介をいたしますと、江別市での行政経験は38年間で、このうち建築指導業務は約7年半です。またこの間に、市第一建築主事を2回経験しております。この委員会では、その業務経験を活かして事にあたることが求められていますが、できる限り事にあたることがないように願っております。

さて、この委員会は、江別市内の住宅開発が盛んに行われていた平成3年当時、建築指導課誕生と並行した準備として、同年3月30日に「江別市中高層建築物の建築に関する指導要綱」が制定されたものです。委員会は同年7月から開催されており、今期は第18期目の委員改選となっております。

江別市では、今日まで法的効力には限界のある「要綱」として運用してきておりますが、結果的にその効果を発揮してきており、事務局説明の通り、これまでは、特に支障となる建設事例もなく、過去紛争に持ち込まれた事例はありません。

仮に紛争が発生した場合には、委員会として適切な見解を提示し、事務局と連携して

紛争の解決に対応することとなりますので、委員の方にはどうか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。

次に職務代理についてですが、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。」とされています。田中委員長から職務を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、引き続き堀田委員にお願いしたいと思います。

●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、引き続きの職務代理となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

ここで、傍聴者についてご報告いたします。

本日は、会議の傍聴を希望されている方が1名いらっしゃいます。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。

●田中委員長

傍聴者の入室を許可します。

(傍聴者入室)

●事務局

それでは、委員会を再開します。これ以降の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。

4 議事

(1)中高層建築物の建築に関する制度の概要について

●田中委員長

それでは、次第に従いまして、進めさせていただきます。「4 議事」の「(1)中高層建築物の建築に関する制度の概要について」、事務局から説明願います。

●事務局

それでは、中高層建築物の建築に関する制度の概要について、事務局からご説明させていただきます。

資料1「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、資料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」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になります。

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。

(意見無し)

(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5年度及び令和6年度の届出状況等について

●田中委員長

ないので、次に「(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5年度及び令和6年度の届出状況等について」、事務局から説明願います。

●事務局

事務局から、令和5年度及び令和6年度の「江別市中高層建築物の建築に関する指

導要綱」による届出状況等について報告いたします。

まずはじめに、令和5年度、令和6年度に、届出がなされた中高層建築物の建築に關しまして、その後、紛争が生じたという物件はございませんでした。

次に、届出状況について報告いたします。

資料3「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5年・6年度)をご覧ください。

これは令和5年度及び令和6年度に受付した届出の台帳です。

令和5年度に1件、令和6年度に2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、資料4「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5年・6年度)位置図」にそれぞれ記してあります。

令和5年度に受付けた届出の1件については、野幌町で5階建・約740㎡の共同住宅で完成済となっております。

令和6年度に受付けた届出の2件については、条丁目に3階建約2950㎡で特別養護老人ホーム、同じく条丁目に3階建約2730㎡で老人ホーム等高齢者施設ですが、こちらは2件とも着工しておりません。

令和5年度の届出と令和6年度の届出のうちの1件につきまして、用途地域の欄に※印を記しておりますが、欄外に記載のとおり、敷地の用途地域は商業地域ですが、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以外の用途地域があるため、届出が必要となっております。

資料5は、令和2年度から令和6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、特に近年は少ない傾向です。

また、要綱を制定した平成3年度から現在までにつきましても、中高層建築物の建築に關して紛争となり、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

今の報告に關し、何か質問はありませんか。

資料5を見ますと、ここ数年の中高層建築物の建築の傾向については、わかるかなと思いますが、なかなか質問には繋がりにくいかなとも思います。

近年は江別市のまちづくりがどんどん進んでいるというわけではなく、野幌地区に關しても、北海道の協力で街区としてはすでに終了しています。中高層建築物の建築の届出としては、すでに完成済とのことでしたが、令和5年度に野幌地区に1件出ており、また、野幌駅横では、中高層建築物とはならない高さの建物の建築はされているようです。

(意見無し)

では、ないようですので、本日の議事は、以上となります。

5 その他

●田中委員長

続きまして「5 その他」について、事務局から何かございますか。

●事務局

ございません。

6 閉会

●田中委員長

本日の予定につきましては、全てが終了いたしました。

これにて令和7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たいと思います。 ありがとうございます。