

「千歳市中高層建築物の建築に関する指導要綱」の手引き

<問い合わせ窓口>

千歳市建設部建築政策課建築指導係
(0 1 2 3) 2 4 - 0 7 5 1 (直通)

千 歳 市

．はじめに

近年、多くの中高層建築物が建築されることに伴って、周辺住民からの日影に関する問合せや、工事による騒音、振動に対する苦情、入居者の迷惑駐車や管理体制等の不備、マナーの欠如によるゴミ排出等のトラブルが発生し、周辺住民との間で紛争が生じております。このことから千歳市では、中高層建築物に関わる紛争の防止と居住環境の保全を目的に平成 4 年 3 月に「千歳市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を定め、建築計画の事前周知等について指導を行い、建築主の理解のもとに一定の成果を上げております。

つきましては、中高層建築物の計画に際して、ぜひ「千歳市中高層建築物の建築に関する指導要綱」の制定趣旨をご理解していただき、住みよい街づくりを推進するために、周辺住民に対する事前の周知と環境対策等に努められるようお願いいたします。

．用語の定義等

1) 対象となる建築物

地盤面からの高さが 10 メートルを超える建築物が対象となります。建築物の高さの算定は、建築基準法施行令第 2 条の規定により算定します。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さが 5 メートルまでは建築物の高さに算定しません。

2) 対象となる地域

第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域若しくは工業地域又は都市計画法第 3 4 条第 8 号の 3 の条例で指定する区域（旭ヶ丘地区）にある敷地が対象となります。

ただし、商業地域、工業専用地域又は市街化調整区域のいずれかと、他の地域又は区域の内外にわたる場合は、その敷地の全部が他の地域又は区域にあるものとみなします。

また、工業専用地域及び市街化調整区域においては、近接範囲内に他の地域又は区域がある場合は対象となります。

3) 近接範囲

敷地境界線から水平距離で 10 メートル（ただし、道路に接する部分にあっては、道路幅員に 10 メートルを加えた距離）未満の範囲をいいます。

4) 建築主等

対象建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいいます。

5) 近接住民

近接範囲内にある土地又は建築物のいずれかを所有、又は占有する者をいいます。

6) 周辺住民

敷地境界線からの水平距離が建物高さのおおむね 2 倍の範囲内に土地又は建築物のいずれかを所有、又は占有する者、若しくはテレビ電波受信障害の影響を著しく受けると認められる者をいいます。

7) 紛 争

対象建築物の建築に伴い生ずる日照又は通風の阻害、テレビ電波受信障害、工事中の騒音、振動その他の日常生活に及ぼす影響に関する周辺住民と建築主等との間の争いをいいます。

8) 要綱の適用範囲

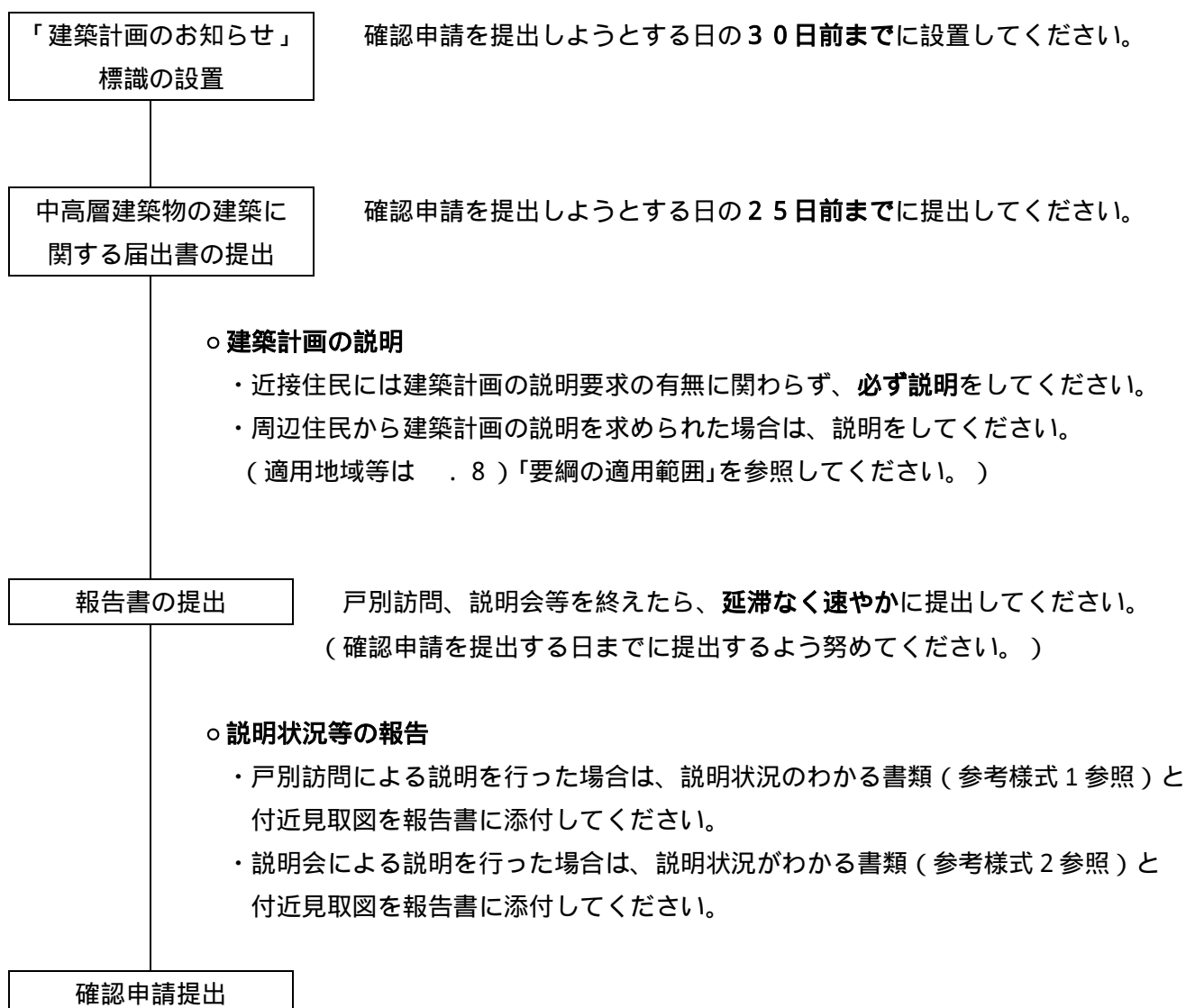
要 綱 の 条 文	住居系地域（ 1	商業地域	工業専用地域	市街化調整区域	地区計画（ 2
事前周知の標識設置（ 6 条関係）	○	○			×
関係書類の提出（ 7 条関係）	○	○			×
近接住民へ必ず説明（ 8 条関係）	○	×	×	×	×
求めに応じて周辺住民へ説明（ 8 条関係）	○	○			×
電波受信障害の予測調査（ 9 条関係）	○	○			○
工事公害の防止措置（ 10 条関係）	○	○			○
紛争の自主解決（ 11 条関係）	○	○			○
紛争の調整、打切り（ 12、13 条関係）	○	×	×	×	×

住居系地域（ 1 とは、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域若しくは工業地域又は都市計画法第 34 条第 8 号の 3 の条例で指定する区域（旭ヶ丘地区）。

地区計画（ 2 とは、千歳恵庭圏都市計画地区計画に定める臨空地区、美々地区及びオフィス・アルカディア地区の地区計画区域。

印は、対象建築物の敷地の近接範囲内に住居系地域（ 1 に該当する用途地域又は区域がある場合のみ適用。

・事前手続き等



1) 「建築計画のお知らせ」標識の設置

建築主は建設予定地に建築確認申請をしようとする日の**30日前まで**に、「建築計画のお知らせ」標識 (第 1 号様式) を、道路に接する部分 (当該敷地が 2 以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分) で周辺住民が見やすい場所に設置し、事前に建築計画を周知してください。また、標識の高さは地盤から標識下端までの高さをおおむね 1 メートルとし、「建築基準法による確認済」の表示板を掲げる日まで設置してください。

2) 中高層建築物の建築に関する届出書の提出

建築主は建築確認申請を提出しようとする日の25日前までに、次の書類を千歳市建設部建築政策課の窓口に出してください。

- ・中高層建築物の建築に関する届出書（第2号様式）
- ・誓約書（第3号様式）
- ・建築計画書（第4号様式）
- ・標識を設置したことを証する写真（遠近各1枚、手札判以上。近写真は標識の内容が読めるものとする。）
- ・付近見取図（方位、道路及び目標となる地物、設置された標識の位置、対象建築物の近接範囲及び敷地境界線からの水平距離が建物高さのおおむね2倍に相当する範囲を記載する。）
- ・配置図（縮尺200分の1程度）
- ・各階平面図（縮尺100分の1または、200分の1程度）
- ・立面図（縮尺100分の1または、200分の1程度、2面以上）
- ・断面図（縮尺100分の1または、200分の1程度）
- ・日影図（縮尺200分の1を原則とし、特別な理由がある場合は100分の1とする。また、近隣の建築物の状況を表示し、名称を記入する。日影規制対象区域外での平均地盤面からの高さは4mとする。）
- ・電波障害予測地域図（デジタル放送についての受信障害調査をおこなう。）
- ・駐車場の配置図（配置図に駐車台数及び車路が判断できるよう表示する。）
- ・ごみの排出に関する計画書（ゴミの排出方法等については、千歳市環境センター廃棄物対策課と打合せをする。0123-23-2110）
- ・管理体制等に関する計画書（管理人が常駐しない場合は、近隣住民から施設管理者への連絡及び施設管理者から入居者への連絡方法を記載する。）

計画の変更など

書類の提出後に外観上の変化がない計画の変更等を行う場合は、変更後の書類の提出は必要ありません。

しかし、戸別訪問、説明会等による説明を行った後に外観上著しい変化が生じるような計画の変更等を行う場合、説明との違いに周辺住民が不信感を抱く恐れがあります。本要綱は事前周知等によって建築主と周辺住民の紛争を防止することを目的の一つとしています。そのため、外観上著しい変化が生じるような計画の変更等を行う場合は、書類の再提出および周辺住民への建築計画の再説明をお願いします。

駐車場の確保

路上駐車によって緊急車両の通行や冬期間の除雪作業に支障をきたしており、周辺住民とのトラブルになるケースが多く、駐車場の確保は市民生活と安全確保を図る上で重大な問題となっています。このことから駐車場の設置については、特別な理由がある場合を除いて、集合住宅の場合は入居予定戸数分確保されるよう努めてください。なお、建設敷地内に確保できない場合は、周辺の空地や有料駐車場を利用する等、駐車場の配置計画図にその旨を記載してください。

ゴミ排出の方法

ゴミ排出についての苦情が多く、その中でも特に多いのがゴミ収集日以外に排出されることによるゴミの散乱、臭気についての苦情です。

また、6戸以上の集合住宅においては、条例により敷地内に「専用ゴミボックス」を設置することが義務付けられています。千歳市では、ゴミの排出方法及びゴミボックスの設置等について、千歳市環境センター廃棄物対策課(千歳市美々758番地 0123-23-2110)で指導しておりますので事前協議を行ってください。

管理体制の整備

集合住宅の場合は、路上駐車やゴミ排出の苦情、地域コミュニティに関すること等、入居者に対する連絡調整を行っていただくため、管理連絡体制の整備を図ってください。

3) 建築計画の説明

建築主は近接住民(国及び地方公共団体を除く)に対して、説明要求の有無に関わらず、建築計画の内容を要綱で定める説明事項について、戸別訪問、説明会等により必ず説明してください。戸別訪問による説明において、建築計画の概要書及び図面等を郵便受に投函しただけでは、説明したことにはなりません。ただし、戸別訪問を3回行っても会うことができない場合や所有者が市外在住の場合は、この限りではありません。

また、周辺住民に対しても、建築計画の内容について説明を求められた場合は、要綱で定める説明事項について、戸別訪問、説明会等により説明してください。

建築計画の内容の説明において、要綱で定める説明事項は以下のとおりです。

対象建築物の規模、構造及び用途
対象建築物の敷地の形態及び規模
対象建築物の敷地内における位置及び周辺の建築物の位置
対象建築物の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
対象建築物により生ずる日影の影響
対象建築物に生ずるテレビ電波受信障害の対策
その他必要な事項

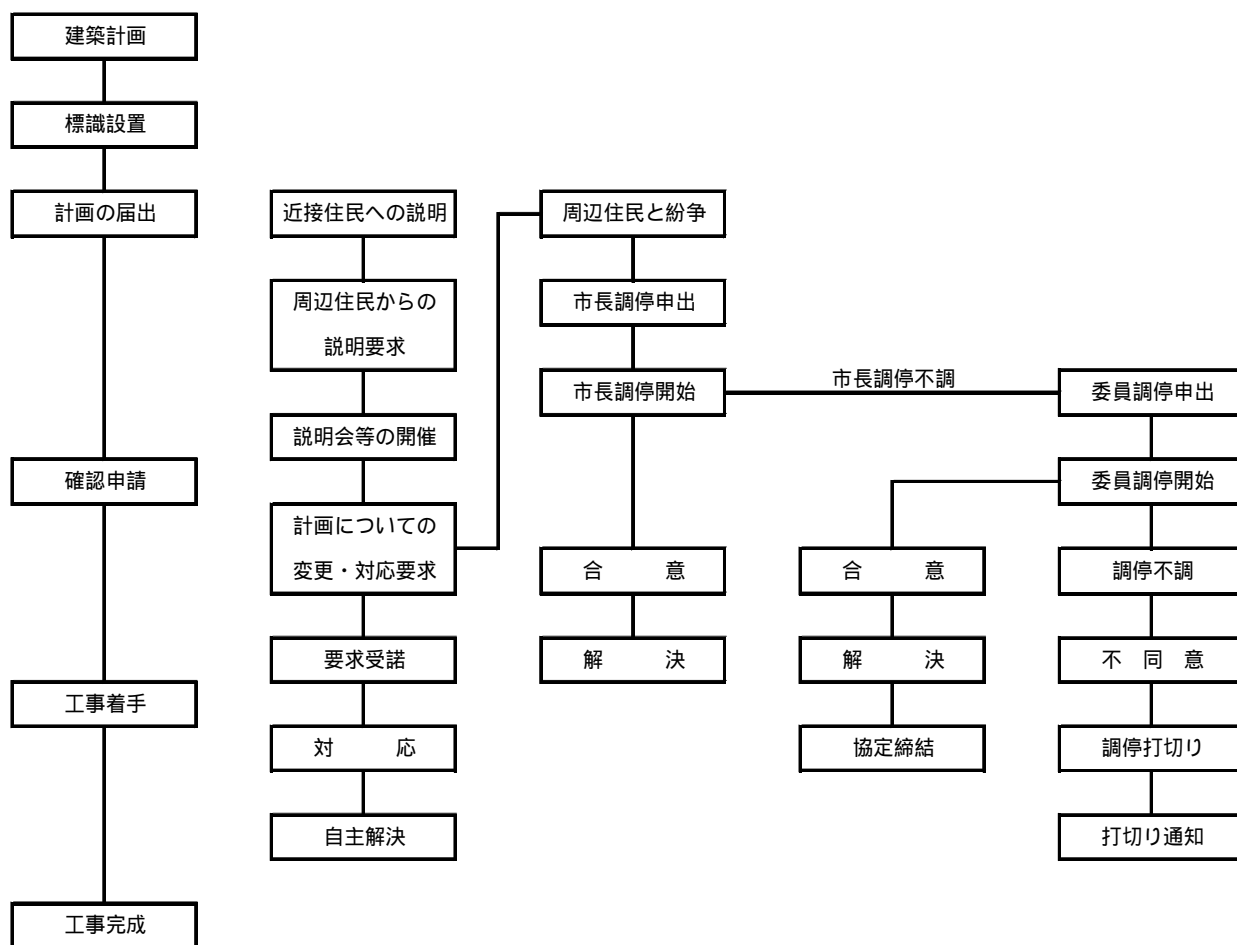
4) 報告書の提出

近接及び周辺住民に建築計画の内容を説明した場合は、説明状況等についての報告書（第5号様式）を延滞なく提出してください。（確認申請を提出する日までに提出するよう努めてください。）

5) 説明状況等の報告

- ・戸別訪問による説明を行った場合は、説明状況のわかる書類（参考様式1参照）と付近見取図を報告書に添付してください。
- ・説明会による説明を行った場合は、説明状況がわかる書類（参考様式2参照）と付近見取図を報告書に添付してください。

・紛争の調整等



1) 紛争の調整

対象建築物に関して紛争が生じた場合は、建築主等と周辺住民は、双方誠意をもって自主的に紛争の解決に努めていただきますが、市は自主的な紛争の解決を促すために紛争当事者の求めに応じて「必要な助言」を行い、また紛争の解決が困難な場合は「紛争の調整」を行います。

○市による紛争の調整

当事者による自主解決に至らなかった紛争について、その一方、または双方から紛争届出書（第6号様式）が提出された場合は、市が調整を行います。

○千歳市中高層建築物紛争調整委員による紛争の調整

市が紛争の調整を行った結果、その解決が困難であると認められる場合で、紛争当事者双方の合意に基づき紛争調整申請書（第7号様式）が提出され、千歳市中高層建築物紛争調整委員（以下「委員」という）による調整を求められた場合

は、委員に紛争の調整を依頼し、委員による調整を行います。

2) 紛争の調整による協定の締結

千歳市中高層建築物紛争調整委員による調整で紛争を解決した場合は、協定書によって協定を締結してください。

3) 紛争の調整の打ち切り

当事者間に紛争解決の合意が成立する見込みがない場合は、調整を打ち切ります。
調整を打ち切った場合は、申請者に紛争調整打ち切り決定通知書（第8号様式）により通知します

4) 建築計画の中止

建築計画を中止した場合は、建築計画中止報告書（第9号様式）を提出してください。