

桶川市中高層建築物の建築に係る 紛争の防止及び調整に関する条例 (手続きの手引)

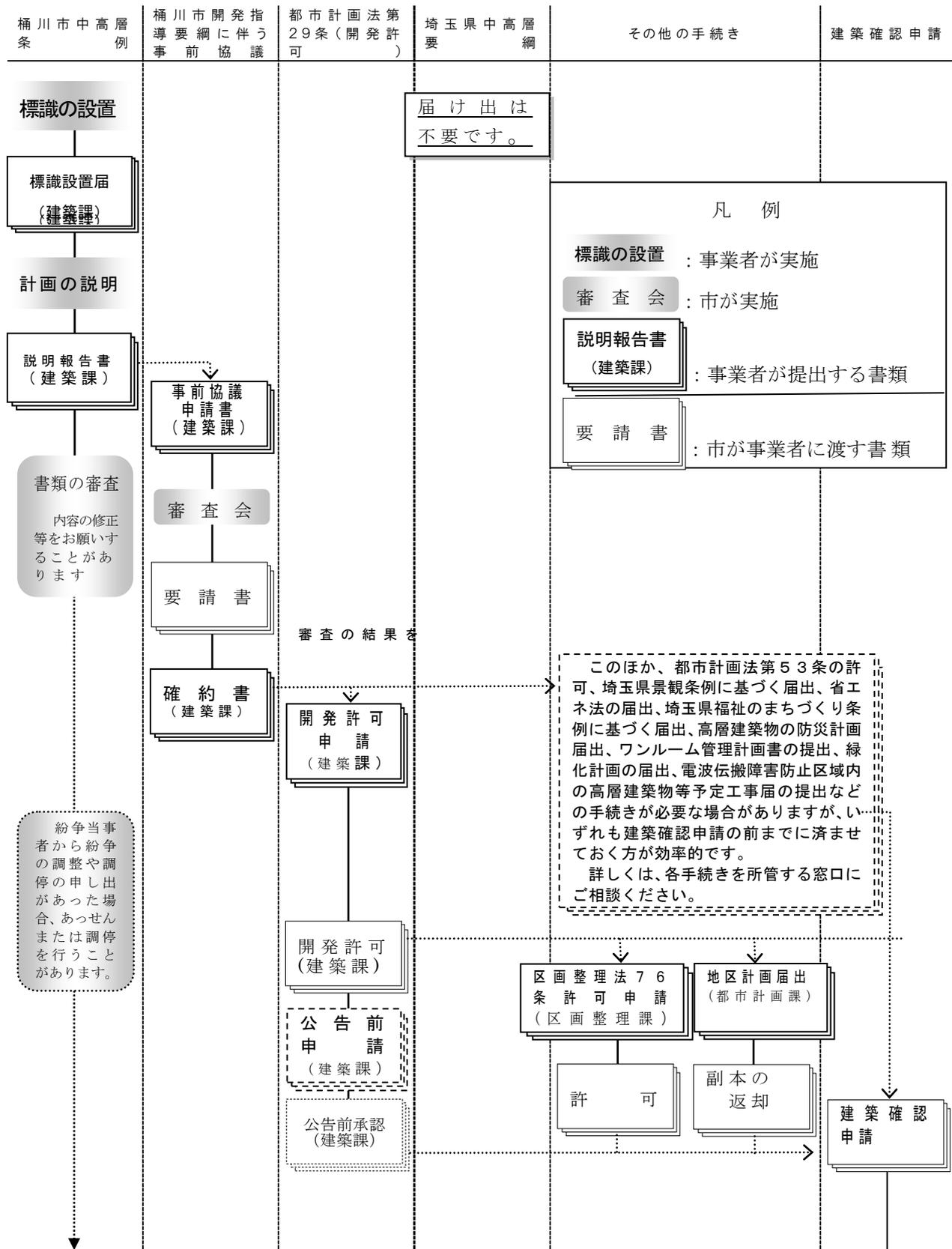
桶川市において、一定規模以上の中高層建築物を建築する場合は、桶川市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例の適用を受けることとなります。そのため、建築にあたっては、住民への計画の事前公開や市への報告等、条例で定められた手続きをとることが必要となります。

また、計画する中高層建築物の周辺の住民との間に、建築に関しての紛争が生じてしまった場合は、話し合いによる紛争の円満な解決が求められます。

そこで、そのための調整を行うことを目的としたあっせんや調停について条例で定め、紛争の解決に向けて市が取り組んでいくための仕組みを整えました。

中高層建築物を建築されるときは、この条例の趣旨を十分にご理解いただき、紛争の未然の防止を図っていただくと共に、万一紛争が生じてしまった場合においても、紛争の早期解決に向けて、条例に基づく調整にご協力をお願いいたします。

桶 川 市



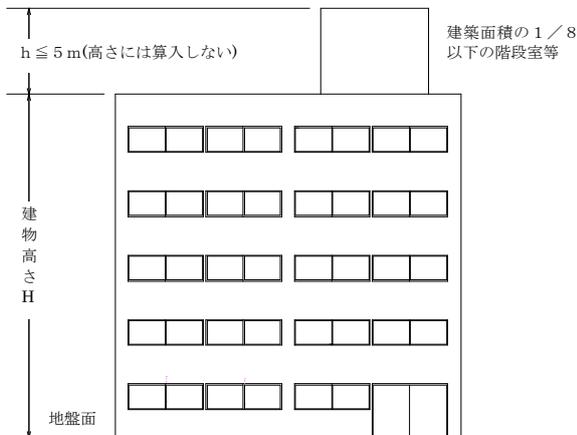
※ () 内は書類の提出先を表します。

1 条例の適用を受ける建築物について

この条例の適用を受ける建築物は用途地域等により右の表のとおりとなっていますが、3階以下の自分で居住する専用住宅を建てるときは対象から除かれます。
(条例第2条第2項第1号)

建築場所 (用途地域等)	条例の対象となる建築物
ア 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	(1) 軒の高さが7メートルを超える建築物 (2) 地階を除く階数が3以上の建築物
イ 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域 用途地域の指定のない区域	高さが10メートルを超える建築物
ウ 商業地域 工業地域	(1) 高さが15メートルを超える建築物 (2) 高さが10メートルを超える建築物でア又はイの地域に冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせるもの

2 建築物の高さについて

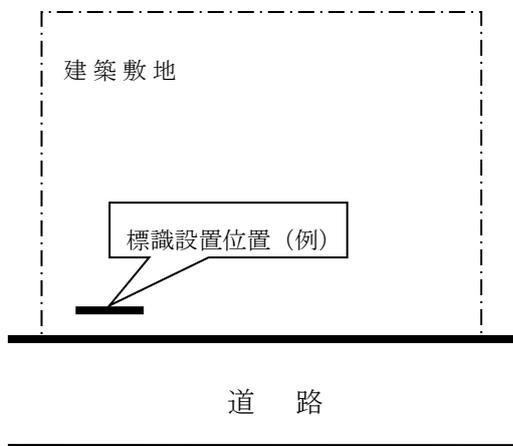


中高層建築物の高さの算定は、地盤面からの高さによりませんが、階段室、昇降機塔などの屋上部分の水平投影面積が建築面積の8分の1以下の場合には、その部分については5メートルまではその建築物の高さに算入されません。
(施行規則第3条)

3 標識の設置について

- 中高層建築物の建築計画を周辺の住民に周知するための標識を見やすい場所に設置してください。ただし、法令その他の定めにより標識を設置するときは、内容が同じであれば、その標識をもって条例に定める標識と見なすことができますので、この場合はその標識の設置で結構です。
(条例第5条第1項、施行規則第4条第1項)
- 標識は建築工事が完了するまで設置しておいてください。
(施行規則第6条)

標識の設置位置



- 標識は、敷地内の見やすい位置に設置してください。
- 標識の文字はかい書で大きく書いてください。

標 識



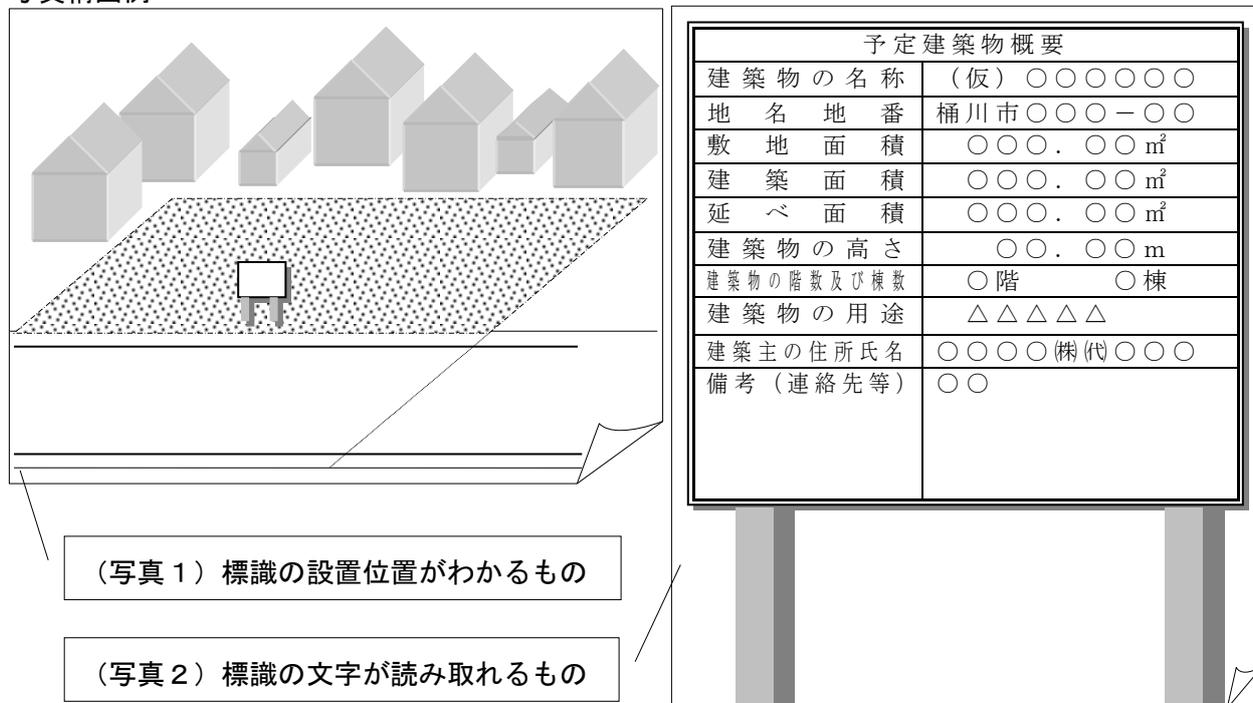
4 標識設置の届出について

標識を設置（法令その他の定めによる標識の設置で条例の標識と見なした場合も含む。）したときは、標識を設置した翌日から5日以内に、標識設置届（様式第2号）1部を市長に提出してください。

標識設置届には、設置した標識の位置がわかるように撮影したものと、標識の文字が読みとれる距離から撮影したものと2種類の写真を添付してください。（条例第5条第2項、施行規則第5条）

標識の表示内容の変更があった場合、変更した翌日から5日以内に標識記載事項変更届（様式第4号の2）1部を市長に提出してください。（施行規則第9条の2）

写真構図例



(写真1) 標識の設置位置がわかるもの

(写真2) 標識の文字が読み取れるもの

5 住民への計画説明について

中高層建築物の建築計画については、標識を設置した後速やかに、条例で定める近隣住民に計画の概要等を説明してください。また、条例で定める周辺住民から説明を求められた場合についても、近隣住民に説明したものと同一内容を説明してください。（条例第6条）

近隣住民と周辺住民（条例第2条第2項第3号、第4号）

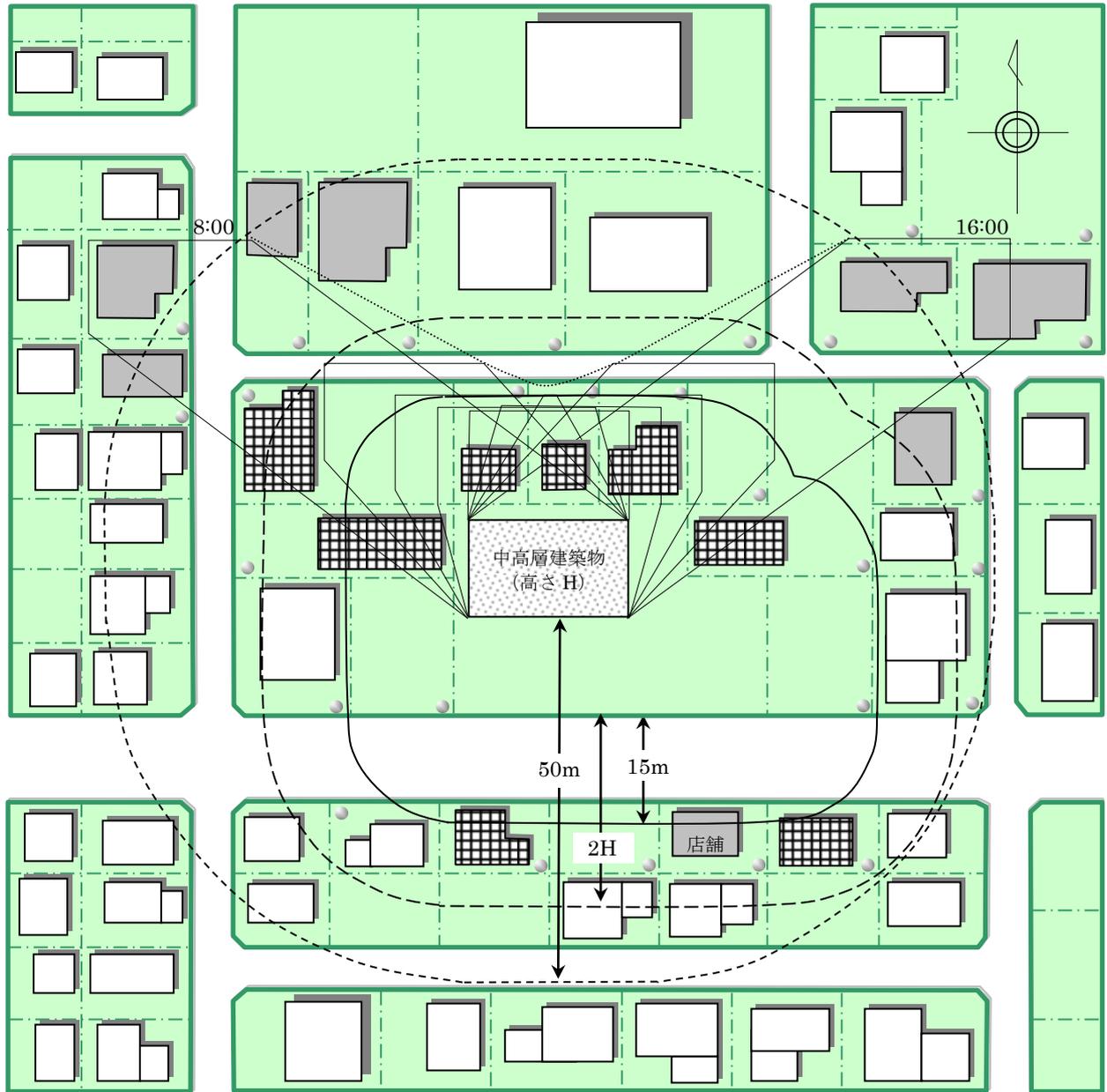
住民区分	対象者となる範囲
近隣住民 (計画を説明しなければなりません。)	ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、15メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が50メートル以内の範囲における建築物であって、居住の用に供するものの所有者、管理者又は居住者 イ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、当該中高層建築物の高さの2倍を超えない範囲内であり、かつ、当該中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影*となる部分を有する建築物であって、居住の用に供するものの所有者、管理者又は居住者
周辺住民 (計画の説明を求められたら、説明しなければなりません。)	ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、15メートル以内の範囲内における土地の所有者又は建築物の所有者、管理者若しくは居住者 イ 中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影*となる部分を有する土地の所有者又は建築物の所有者、管理者若しくは居住者 ウ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

* 日影とは、建築物の平均地盤面からの高さが、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域においては1.5メートル、その他の地域又は区域においては4メートルの水平面に生ずる日影をいいます。

(条例第2条第2項第5号)

近隣住民と周辺住民の範囲の参考事例

(電波障害の影響を著しく受けると認められる者は、この事例では含まれておりません。)



近隣住民（建築計画の説明が必要な住民）

で示す建築物であって、居住の用に供するものの所有者、管理者又は居住者
(店舗など建築物の用途が居住の用に供しない場合は、周辺住民に該当します。)

周辺住民（建築計画の説明を求められた場合、説明が必要な住民）

で示す建築物の所有者、管理者若しくは居住者又は●で示す土地の所有者
(このほか、電波障害の影響を著しく受けると認められる者が周辺住民に該当します)

6 説明状況の報告について

近隣住民等へ建築計画を説明したときは、その説明状況の報告書を市に提出してください。（条例第7条第1項）

I 提出するもの

① 近隣説明等報告書（様式第3号）

- 1) 近隣説明等報告書
- 2) 紛争の防止に関する方針
- 3) 計画説明者リスト
- 4) 住民説明状況

② 添付図書

- 1) 配置図
- 2) 各階平面図
- 3) 立面図
- 4) 日影図1（中高層建築物の平均地盤面の高さのもの）
- 5) 日影図2（近隣住民及び周辺住民の範囲を示すもの）
（添付図書の詳細は条例の別表を確認してください。）
- 6) その他の近隣等説明に使用した図書

（施行規則第8条）

II 提出部数

1部

III 計画の変更

建築計画の変更があった場合、その内容を標識に表示し、近隣住民等に説明してください。

その説明状況の変更届を市に提出してください。

（施行規則第9条）

標識の表示内容が変更になった場合、変更した日の翌日から5日以内に標識記載事項変更届（様式第4号の2）を届出してください。（施行規則第9条の2）

7 あっせんについて

中高層建築物の建築主（事業者）又は工事施工者と周辺住民との間に紛争が生じてしまい、お互いの話し合いで解決しない場合、紛争当事者である事業者、工事施工者及び周辺住民は、市長に対して紛争の調整の申し出をすることができます。（条例第8条）

あっせんに出席できるのは、原則紛争当事者です。ただし、建築計画の設計者の出席は妨げません。

紛争当事者は代理人を定めることが出来ますが、定める場合は下記の者に限られます。

- 1 弁護士
- 2 2親等以内の親族
- 3 法定代理人

代理人があっせんに出席する場合、委任届（様式第14号）の提出を求めます。

（施行規則第18条）

紛争の調整の申し出は紛争調申出書（様式第6号）により行います。

（施行規則第11条）

市長は、紛争当事者双方から紛争の調整の申し出を受けたときはあっせんをおこないますが、紛争当事者の一方からだけの紛争の調整の申し出のときでも、相当な理由があると認めた場合にはあっせんを行います。（条例第8条）

あっせんのため必要があるときは、紛争当事者の出席や資料の提出をお願いしたり、工事の着手の延期や工事の停止をお願いすることがあります。（条例第9条第1項、第16条）

あっせんによっては紛争の解決の見込みがないときは打ち切れ、必要な場合、次の調停へと移行することになります。（条例第10条）

8 調停について

あっせんが不調に終わった場合、紛争当事者双方からの調停の申し出により、桶川市建築紛争調停委員会の調停が行われますが、紛争当事者の一方からだけの調停の申し出でも、相当な理由があると認める場合は、調停が行われることとなります。

調停に出席できるのは、原則紛争当事者です。ただし、建築計画の設計者の出席は妨げません。
紛争当事者は代理人を定めることができますが、定める場合は下記の者に限られます。

- 1 弁護士
- 2 2親等以内の親族
- 3 法定代理人

代理人が調停に出席する場合、委任届（様式第14号の2）の提出を求めます。

（施行規則第18条）

調停の申し出は、調停申出書（様式第9号）により行います。

（施行規則第14条）

調停のため必要があるときは、桶川市建築紛争調停委員会への出席や資料の提出をお願いしたり、工事の着手の延期や工事の停止をお願いすることがあります。

（条例第13条第1項、第16条）

調停が行われた場合、必要により桶川市建築紛争調停委員会から調停案が出され、紛争当事者に調停案の受諾についての勧告がなされます。

（条例第13条第2項）

調停は、紛争当事者間の合意が得られない場合や、調停案が受諾されなかった場合には打ち切りとなります。

（条例第14条）

この手引きは、事業者の方に制度の概要をご理解いただくことを目的として作成したものです。

建築計画が具体的に進められるようになってきたら、手続きの詳細について前もって窓口にご相談ください。

様式等は、ホームページからダウンロードできます。

ホームページ

https://www.city.okegawa.lg.jp/soshiki/toshiseibi/kenchiku/todoke_shinsei/kenchiku/1204.html

問い合わせ先

桶川市泉1丁目3番28号(桶川市役所) 都市整備部建築課建築指導係 TEL:048(786)3211(代)