

千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の 予防と調整に関する条例の概要

1 目的及び対象建築物

【目的】中高層建築物の建築に関し、建築主等の責務、建築計画の事前公開、紛争のあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な住環境の保全及び形成に資する。

建築物の高さが下記の場合に条例が適用されます。※仮設建築物は除く

	用途地域	対象建築物
住居系地域	第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域、第1・2種住居地域、準住居地域、用途地域の指定のない区域	10mを超えるもの
非住居系地域	上記以外の地域	15mを超えるもの

2 建築主等の責務

- (1) 建築主は、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。
- (2) 建築主及び周辺住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するように努めなければならない。

3 建築計画の事前公開

(1) 標識の設置

建築主は、住民に対して建築計画の周知を図るため、敷地内の外部から見やすい場所に、建築計画の概要を表示した標識(看板)を設置しなければなりません。接道1面につき1枚設置してください。

標識は手作りするか、千葉県建築士事務所協会(中央区本町2-1-16 千葉本町第一生命ビル2階、電話043-224-1640)で販売しています。建築主はこの標識を設置したときは速やかに「標識設置届」を市長に提出してください。

(2) 建築計画の説明対象住民と説明範囲

建築主は、説明対象住民に建築計画を説明しなければなりません。

なお、建築主は説明対象住民に対する建築計画等の説明状況を記載した報告書を市長に提出してください。

説明対象住民	定義
近隣住民 ※説明義務がある	①敷地境界線から15m以内で、かつ建築物の外壁から高さの1.5倍以内の住民。 ②建築物の外壁から高さの2倍以内で、かつ9時から15時までの日影範囲内の住民。 ※ただし、上記②については、非住居系地域内の住民を除くものとする。
周辺住民 ※説明を求められた場合に説明	①敷地境界線から15m以内の住民。 ②建築物による冬至日の9時から15時の日影を受ける住民。 ③建築物の外壁から高さの2倍以内の建物所有者及び建物占有者。 ④中高層建築物によりTV放送電波の障害を著しく受ける者。

※上記定義においての住民とは、土地所有者・建物所有者・建物占有者を指します。

4 説明対象住民への説明事項・説明図書

建築主は、説明対象住民に下記の事項を説明しなければなりません。

- (1) 中高層建築物の規模、構造及び用途
- (2) 中高層建築物の敷地の規模
- (3) 中高層建築物の敷地内における位置及び周辺の建築物の状況
- (4) 中高層建築物の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
- (5) 中高層建築物による日照への影響
- (6) テレビジョン放送の電波の受信障害の対策(高さが15mを超えるもの)
- (7) その他中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策

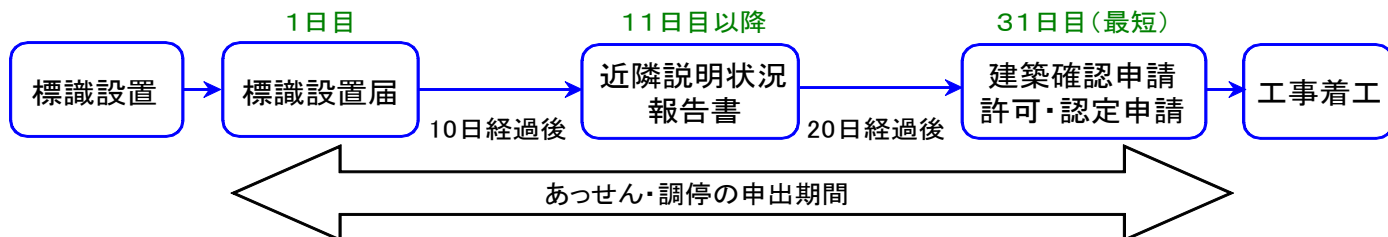
建築主は、説明対象住民に下記の図書を示し、建築計画を説明しなければなりません。

- (ア) 配置図
- (イ) 各階平面図(間取りの記載を省略可)
- (ウ) 2面以上の立面図
- (エ) 付近状況図・実日影図

※3回以上の訪問を行ったうえで不在の場合は、上記説明図書(ア)~(エ)を添付した説明事項・連絡先等記載資料の投函をお願いします。

5 手続のながれ ※下記は参考例であり、書類不備により処理期間が伸びることがありますので御了承ください。

- (1) 建築主は標識設置後、「標識設置届」と「近隣説明報告書（正・副）」（以下近隣説明報告書）を市長に提出します。
- (2) 「標識設置届」は標識設置後速やかに、「近隣説明報告書」は「標識設置届」提出後10日経過後、かつ建築基準法に基づく建築確認申請や許可申請等を行う20日前までに提出してください。
- (3) 紛争当事者が「あっせん・調停」を市長に申し出できる期間は、標識設置届提出後から工事着工までの間です。



- (4) 標識設置届の概要は、提出された翌月の5日から窓口で閲覧します。
- (5) 標識設置届に添付する関係図書 ※図面関係には縮尺・製作年月日・製作者名の記載、捺印をすること

図書の種類	備考
1 都市図	○計画地を赤で明示 ※市政情報室(中央コミュニティセンター2階)にて情報提供
2 付近状況図・実日影図	○縮尺、方位、寸法、道路、当該敷地及び中高層建築物の位置、説明対象住民の建物及び敷地境界線、用途地域の別及び用途地域の境界線、 ○当該建築物（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）の実日影 ※北緯36°00′、東経140°07′の冬至日の真太陽時のデータで作成すること（千葉市内全域） （冬至日の真太陽時による9時から15時まで、計画敷地の平均地盤面に生じる日影の形状） ○当該敷地の境界から15mとなる線 ○当該建築物の外壁から、建築基準法上の最高高さの1.5倍・2倍の線
3 等時間日影図	※日影規制対象建築物のみ添付 ・建築基準法施行規則第1条の3第1項で規定する図面
4 標識の写真 敷地及びその付近の写真	○標識は、近景（文字がすべて確認できるもの）・遠景（標識の位置が分かるもの）各1枚 ○敷地付近の写真は、現地の状況が分かるようなもの。デジカメ可
5 受信障害実地調査報告書	高さ15mを超える場合のみ添付 ・専門知識を有する者(有線テレビジョン放送技術者等)が作成した報告書
6 その他市長が認める図書	

- (6) 近隣説明等報告書に添付する関係図書 ※図面関係には縮尺・製作年月日・製作者の記載、捺印をすること

図書の種類	備考
1 配置図、各階平面図、立面図（4面）、断面図（2面以上）	○建築基準法施行規則第1条の3第1項に規定する図面 ○寸法・高さ等の記載を行うこと。
2 平均地盤面の算定資料	
3 その他市長が必要と認める図書	○付近状況図に報告書(第三面)の番号を付番した図面 ○近隣説明等の際に示した図書や議事録等

6 あっせん及び調停

建築に伴う相隣問題の多くは民事問題です。したがって問題が生じた場合には、当事者間の話し合いにより解決することが原則となります。自身の権利の主張にとらわれず、譲歩できる部分は譲歩するなどして問題の早期解決に努めてください。

当事者間で相隣問題について話し合いを行ったにもかかわらず、その問題解決が困難となった場合は、紛争調整の申出を行うことができます。ただし、この紛争調整制度には、裁判のような強制力はありませんので御了承ください。

- (1) あっせん 原則的には紛争当事者双方からの申出に基づき、市長（市職員）があっせんを行います。
基本的には自主的な解決、市長（市職員）が公平な立場に立って円満な話し合いをお手伝いします。
- (2) 調停 あっせんでは紛争当事者の合意が得られない場合、申出により調停委員会が調停を行います。
調停委員会は、市の付属機関として、建築・法律・環境等に関する学識経験者などで構成されています。
- (3) 申出期間 あっせん・調停の申出は、建築工事の着工までに行う必要があります。

ご不明な点は下記までお問い合わせください。

(担当) 建築指導課
TEL : 043-245-5836
FAX : 043-245-5888

様式ダウンロード、条例本文等は、建築指導課ホームページをご参照ください。

千葉市 中高層条例