

## 鳥栖市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防に関する要綱（概要版）

### 要綱制定の目的（第1条）

建築紛争が生じやすい中高層建築物等の建築に関し建築主等が配慮すべき事項、建築計画の周知の手続きその他必要な事項を定めることにより、建築紛争の予防を図り、もって良好な近隣関係の保持及び快適な居住環境の保全に資することを目的とする。

### 要綱の対象となる建築物等（第2条）

- 高さが15mを超える建築物または地階を除く階数が4以上の建築物
- 建築基準法施行令第138条第1項第2号に該当する工作物  
(高さが15mを超える携帯電話の電波塔等)

#### ★適用除外★

- ① 国、地方公共団体又はこれらに準ずるものが建築主であるもの
  - ② 災害時における応急仮設建築物の建築
  - ③ 既存の中高層建築物等を増改築する場合に、周辺の居住環境に影響を及ぼさないもの
  - ④ 敷地及び周辺の状況等により紛争が生じるおそれがないもの
- ※③・④については市で判断を行う。

### 建築主等に指導する内容（第8条～第13条） ※の項目は次頁以降に説明

#### 電波障害対策（第8条）

テレビ電波受信障害が生じ、又は生ずると予測される時は、当該テレビ電波受信障害を防止し、又は解消するために必要な措置を講じる。

#### 駐車場の確保（第9条）

共同住宅の場合は、計画戸数1戸につき1区画以上（ただし、商業地域に建築する賃貸の用に供するワンルーム形式住戸（主として一の居室からなる住戸）にあつては、計画戸数2戸につき1区画以上）、共同住宅以外の場合は、規模及び業種等の実情に応じた区画分の駐車場を敷地内に確保する。（敷地内に確保することが困難な場合は、市と協議の上、近隣敷地に確保するものとする。）

#### 市への届出（第10条）※

中高層建築物等の建築を計画した場合は、『中高層建築物等建築計画届出書（様式第1号）』を市へ提出する。

#### 標識の設置（第11条）※

- ・ 近隣関係住民に計画の周知を図るために、敷地の見やすい場所に設置する。（様式第2号）
- ・ 標識を設置したときは、速やかに『標識設置報告書（様式第3号）』を市へ提出する。

#### 建築計画の事前説明（第12条）※

近隣住民及び近隣住民が属する自治会長に対して建築計画の事前説明を行う。

#### 市への報告（第13条）※

標識設置日から15日を経過した日から建築確認申請の20日前までに『事前説明等報告書（様式第5号）』を市へ提出する。

## 市への届出（第10条）

建築主は、中高層建築物等の建築を計画した場合は、『中高層建築物等建築計画届出書（様式第1号）』を市へ提出する。

※中高層建築物等建築計画届出書（様式第1号） 添付書類

- ・ 建築計画概要書
- ・ 付近見取図、配置図、平面図、立面図及び日影図
- ・ 近隣住民の範囲を図示した住宅地図等

## 標識の設置（第11条）

建築主は、建築計画の概要を記載した標識（様式第2号）を敷地内の見やすい場所に設置し、速やかに『標識設置報告書（標識第3号）』を市へ提出する。

※【標識設置期間】市への届出を行った日以後から工事着手日まで

## 建築計画の事前説明等（第12条）

建築主は、下記の者に対し建築計画の事前説明を行う。

### 説明の対象者

○近隣住民及び近隣住民が属する自治会長

近隣住民の範囲	建築物	建築物の敷地からの水平距離が、建築物の高さの距離の範囲内 （真北方向にあっては、建築物の高さの1.5倍の距離の範囲内） の ① 建築物の所有者、管理者又は居住者（敷地の一部が含まれる場合も含む） ② 土地の所有者又は管理者（土地に建築物が存しない場合のみ）
	工作物	工作物の敷地からの水平距離が、建築物の高さの1.5倍の距離の範囲 の ① 建築物の所有者、管理者又は居住者（敷地の一部が含まれる場合も含む） ② 土地の所有者又は管理者（土地に建築物が存しない場合のみ）

○周辺住民（説明を求められた場合）

近隣住民以外で、テレビ電波受信障害及び居住環境に影響を受けると認められるもの

※建築主は、近隣住民・周辺住民から説明会の開催について求められた場合は、応じるよう努める。

### 説明事項

- 建築物等の位置、規模、構造及び用途
- 建築物等の敷地の形態及び面積
- 建築物等の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
- 周辺の日照に及ぼす影響
- テレビ電波受信障害の改善対策
- 駐車場の確保状況
- その他、周辺の居住環境に及ぼす影響及びその対策

### 不在者説明

近隣住民等の長期不在などの理由により説明できない場合は、『不在者等説明書（様式第4号）』により周知する。

※2回訪問（日時を変更）しても不在の場合には、不在者等説明書を投函する。

### 市への報告（第13条）

建築主は、事前説明及び周知の状況を『事前説明等報告書（様式第5号）』を市へ提出し報告する。

### 報告時期

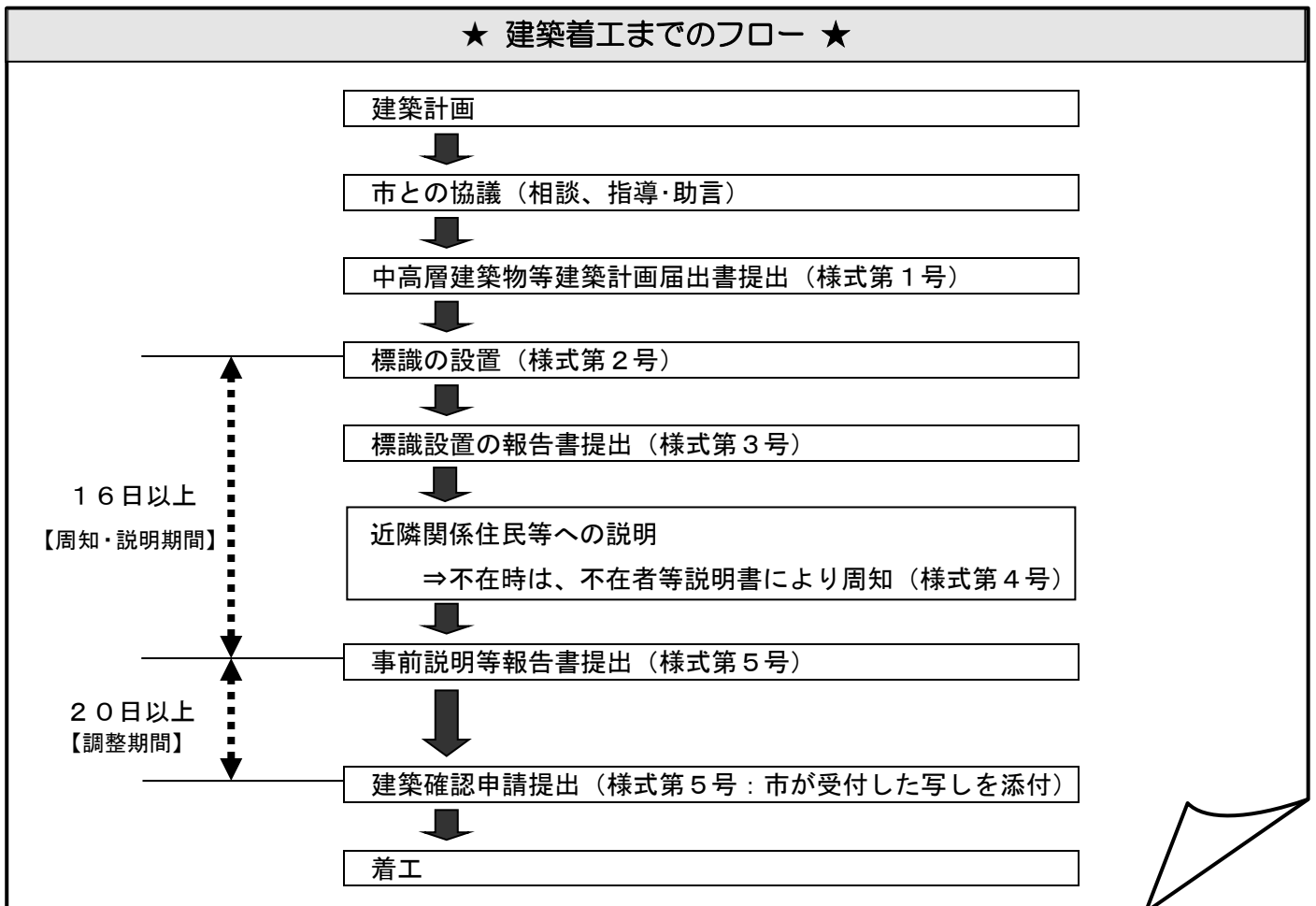
標識設置日から15日を経過した日から建築確認申請の20日前まで



標識設置日から35日間、かつ報告書提出日から20日間は建築確認申請をすることができない。

- 市は、様式5号に「受付日」と「建築確認申請日」を記入し受付し、写しを建築主等に交付する。
- 建築主等は、①の写しを建築確認申請の際に添付する。

### ★ 建築着工までのフロー ★



### 要綱施行等の時期

平成24年4月1日施行、平成24年10月1日以後に建築確認申請をしようとする中高層建築物等の建築について適用。平成29年4月1日施行で共同住宅の駐車場確保規定について一部改正。令和3年4月1日、令和4年4月1日施行で様式について一部改正（押印廃止）