

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

(目的)

第1条 この要綱は、本市における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。

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）において使用する用語の例による。

2 前項に定めるもののほか、この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物等 次に掲げる建築物等をいう。

ア 高さが15メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物

イ 政令第138条第1項第2号に規定する工作物

(2) 建築主等 中高層建築物等の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(3) 近隣住民 次に掲げる範囲内にある建築物（その敷地の一部が当該範囲内にあるものを含む。）の所有者、管理者又は居住者及び土地の所有者又は管理者（その土地に建築物が存しない場合に限る。）をいう。

ア 第1号アに規定する建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さに相当する距離の範囲（真北方向にあっては、当該建築物の高さの1.5倍に相当する距離の範囲）

イ 第1号イに規定する工作物の敷地境界線からの水平距離が当該工作物の高さの1.5倍に相当する距離の範囲

(4) 周辺住民 近隣住民以外の者で、中高層建築物等の建築によりテレビジョン放送の電波の受信障害（以下「テレビ電波受信障害」という。）及び居住環境に影響を受けると認められるものをいう。

(5) 近隣関係住民 近隣住民及び周辺住民をいう。

(6) 建築紛争 中高層建築物等の建築が居住環境に及ぼす影響に関する建築主等及び近隣関係住民（以下「当事者」という。）の間の紛争をいう。

(適用除外)

第3条 この要綱は、次に掲げる中高層建築物等については適用しない。

(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) 法第85条の適用を受けるもの

(3) 中高層建築物等を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築の内容が

周辺の居住環境に影響を及ぼさないと市長が認めるもの

- (4) 敷地及び周囲の状況等により、紛争が生じるおそれがないと市長が認めるもの
(市長の責務)

第4条 市長は、中高層建築物等の建築に関し安全で快適な居住環境の保全及び形成が図られるよう指導し、建築紛争の予防に努めるものとする。

(建築主等の責務)

第5条 建築主等は、中高層建築物等の建築に関し周辺の居住環境に十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めるものとする。

(当事者の責務)

第6条 当事者は、建築紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めるものとする。

(建築計画上の配慮)

第7条 建築主等は、中高層建築物等の建築計画の策定に当たっては、当該建築物が他の建築物の日照、通風その他周辺の居住環境に及ぼす影響に配慮するものとする。

(電波障害対策)

第8条 建築主等は、中高層建築物等の建築によりテレビ電波受信障害が生じ、又は生ずると予測されるときは、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ずるものとする。

(駐車場の確保)

第9条 建築主等は、中高層建築物等（第2条第2項第1号アに限る。以下この条において同じ）の建築により周辺に路上駐車等が生じないように次に定める駐車場を確保するものとする。

- (1) 共同住宅を建築する場合 計画戸数1戸につき1区画以上。

ただし、商業地域（敷地が商業地域とそれ以外の用途地域にわたる場合においては、その敷地に占める商業地域の面積が最大の時を含む。）に建築する賃貸の用に供する共同住宅については、この限りでない。

- (2) 共同住宅以外の建築物を建築する場合 規模及び業種等の実情に応じた区画

2 前項の駐車場は、当該建築物の敷地内に確保するものとする。ただし、当該敷地内に確保することが困難な場合は、市長と協議の上、近隣敷地に確保するものとする。

(届出)

第10条 中高層建築物等の建築主は、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）を市長に提出するものとする。

(標識の設置)

第11条 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築の計画（以下「建築計画」という。）を近隣関係住民に周知させるため、中高層建築物等の建築計画の標識（様式第2号。以下「標識」という。）を当該敷地内の見やすい場所に設置するものと

する。

- 2 前項の標識の設置期間は、前条に規定する届出を行った日以後から当該中高層建築物等の工事に着手する日までの間とする。
- 3 中高層建築物等の建築主は、第1項の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）を市長に提出するものとする。

（建築計画の事前説明）

第12条 中高層建築物等の建築主は、近隣住民及び近隣住民が属する自治会の長（以下「近隣住民等」という。）に対し建築計画について、次の各号に掲げる事項を説明するものとする。

- (1) 中高層建築物等の位置、規模、構造及び用途
- (2) 中高層建築物等の敷地の形態及び面積
- (3) 中高層建築物等の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
- (4) 中高層建築物等の建築による周辺の日照に及ぼす影響
- (5) テレビ電波受信障害の改善対策
- (6) 第9条の駐車場に関すること。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、周辺の居住環境に及ぼす影響及びその対策

- 2 中高層建築物等の建築主は、周辺住民から建築計画について説明を求められたときは、前項に定める事項について、説明するものとする。
- 3 中高層建築物等の建築主は、建築計画について、前2項に定めるもののほか、近隣関係住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じるよう努めるものとする。
- 4 中高層建築物等の建築主は、近隣住民等の長期不在その他の当該建築主の責めに帰すことができない理由により、第1項の説明をすることができないときは、不在者等説明書（様式第4号）により近隣住民等に対し周知するものとする。
- 5 中高層建築物等の建築主は、中高層建築物等の設計者、工事監理者、工事施工者その他建築計画について十分な知識を有する者に第1項及び第2項の説明並びに前項の周知を行わせることができる。

（報告）

第13条 中高層建築物等の建築主は、前条第1項及び第2項に規定する説明並びに同条第4項に規定する周知の状況について事前説明等報告書（様式第5号）を市長に提出するものとする。

- 2 前項の報告は、第11条第1項の標識を設置した日から起算して15日を経過した日から法第6条第1項又は第6条の2第1項による確認の申請（以下「確認申請」という。）をしようとする日の20日前までに行うものとする。

（建築計画の変更の手続）

第14条 中高層建築物等の建築主は、第10条の規定による届出の日から当該中高層建築物等に係る確認申請をしようとする日までの間に、当該中高層建築物等の建築計画に

変更が生じたときは、当該変更の内容について、同条から前条までの規定による手続を経るものとする。この場合において、第12条第2項に規定する求めの有無にかかわらず、同項に規定する説明を受けた周辺住民に対し、当該変更の内容を説明するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する変更により周辺の居住環境に及ぼす影響が当該変更前と比較して改善され、又は当該変更の内容が周辺の居住環境に影響を及ぼさないと市長が認めるときは、同項の手続を経ることを要しない。

(指導)

第15条 市長は、この要綱を遵守しない建築主等に対し遵守するよう指導することができる。

(補則)

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成24年4月1日から施行する。

(適用区分)

- 2 第7条から第15条までの規定は、平成24年10月1日以後に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する。

附 則

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、令和6年7月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の第9条第1項第1号の規定は、この告示の施行の日以後に共同住宅を建築する場合について適用する。

様式第1号

(表 面)

中高層建築物等建築計画届出書

年 月 日

鳥栖市長 様

建築主 住 所

氏 名

(法人の場合は、名称及び代表者の氏名)

電 話 ()

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第10条の規定により、下記の関係書類を添えて届け出ます。

記

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

(裏面)

建築計画概要書				
中高層建築物等の名称				
敷地の地名地番				
中高層建築物等の概要	用途		構造	造
	住戸数	戸	工事種別	
	棟数	棟	敷地面積	平方メートル
	階数	地上階・地下階	建築面積	平方メートル
	高さ	メートル	延べ面積	平方メートル
	駐車場区画数	区画(敷地内区画・敷地外区画)		
	着工予定年月日	年 月 日	完了予定年月日	年 月 日
計画上の配慮	項目	状況		
	日照・通風の影響			
	その他の居住環境に及ぼす影響			
テレビ電波受信障害に対する措置				
標識設置予定日		年 月 日		
建築主	住所			
	氏名	電話 ()		
設計者	住所			
	氏名	電話 ()		
工事監理者	住所			
	氏名	電話 ()		
工事施工者	住所			
	氏名	電話 ()		

注 工事種別の欄には、新築、増築、改築又はその他のいずれかを記入してください。

様式第 2 号

中高層建築物等の建築計画のお知らせ				
中高層建築物等の名称				
敷地の地名地番				
中高層建築物等の概要	用途		構造	造
	住戸数	戸	工事種別	
	棟数	棟	敷地面積	平方メートル
	階数	地上階・地下階	建築面積	平方メートル
	高さ	メートル	延べ面積	平方メートル
	駐車場区画数	区画（敷地内 区画・敷地外 区画）		
	着工予定年月日	年 月 日	完了予定年月日	年 月 日
建築主	住所			
	氏名	電話 ()		
設計者	住所			
	氏名	電話 ()		
工事監理者	住所			
	氏名	電話 ()		
工事施工者	住所			
	氏名	電話 ()		
標識設置年月日	年 月 日			
<p>この標識は、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に基づき設置したものです。この建築計画又は工事について同要綱に基づく説明を求められる方は、次の連絡先に申し出てください。</p> <p>(連絡先) 住所 氏名 電話 ()</p>				

- 注 1 工事種別の欄には、新築、増築、改築又はその他のいずれかを記入してください。
- 2 標識の大きさは、縦横それぞれ90センチメートル以上としてください。
- 3 この標識は、風雨等のため容易に破損しないように作成するとともに、表示した文字が不鮮明にならない塗料等を使用してください。
- 4 標識は、原則として道路に面する部分で、見やすい場所に設置してください。

標 識 設 置 報 告 書

年 月 日

鳥栖市長 様

建築主 住 所

氏 名

(法人の場合は、名称及び代表者の氏名)

電 話 ()

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第11条第1項の規定により標識を設置しましたので、同条第3項の規定により下記のとおり報告します。

記

- 1 設 置 年 月 日 年 月 日
2 設 置 状 況 添付した標識設置状況写真のとおり

(標識設置状況写真貼付欄)

- 注 1 遠景及び近景写真を各1枚貼り付けてください。
2 遠景写真は、敷地における設置箇所が分かるものを貼り付けてください。

様式第4号

不在者等説明書

年 月 日

様

建築主 住 所

氏 名

(法人の場合は、名称及び代表者の氏名)

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第12条第4項の規定により、次のとおりお知らせします。

この説明書に係る詳細な説明を求められる方は、次の連絡先に申し出てください。

中高層建築物等の建築計画				
中高層建築物等の名称				
敷地の地名地番				
中高層建築物等の概要	用 途		構 造	造
	住 戸 数	戸	工 事 種 別	
	棟 数	棟	敷 地 面 積	平方メートル
	階 数	地上階・地下階	建 築 面 積	平方メートル
	高 さ	メートル	延 べ 面 積	平方メートル
	駐 車 場 区 画 数	区画 (敷地内 区画・敷地外 区画)		
	着 工 予 定 年 月 日	年 月 日	完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
設 計 者	住 所			
	氏 名	電話 ()		
工 事 監 理 者	住 所			
	氏 名	電話 ()		
工 事 施 工 者	住 所			
	氏 名	電話 ()		
連 絡 先	住 所			
	氏 名	電話 ()		

- 注 1 この説明書は、近隣住民等の長期不在等の理由により当該近隣住民等に対し、説明することができないときに配布してください。
- 2 同要綱第12条第1項各号に定める内容を説明するために必要な図書等を添付してください。
- 3 工事種別の欄には、新築、増築、改築又はその他のいずれかを記入してください。

様式第5号

(表 面)
事前説明等報告書

年 月 日

鳥栖市長 様

建築主 住 所

氏 名

(法人の場合は、名称及び代表者の氏名)

電話 ()

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第13条第1項の規定により、次のとおり報告します。

中高層建築物等の名称		
敷地の地名地番		
説明者 ()	住 所	
	氏 名	電話 ()
標識設置年月日		年 月 日
説明世帯数	近隣住民	世帯(近隣住民が属する自治会の長を含む。)
	周辺住民	世帯
近隣関係住民からの意見、要望等		有 特になし
意見、要望等		
意見、要望等に対する回答		

- 注 1 説明者欄の()内には、建築主、設計者、工事監理者、工事施工者又はその他(当該中高層建築物等の建築計画について十分な知識を有する者)の区分を記入してください。
- 2 説明者が複数の場合は、主たる説明者を記入してください。
- 3 近隣関係住民からの意見、要望等欄は、該当する箇所を○で囲んでください。

(裏 面)

近隣関係住民への説明状況

番号	近隣関係住民の区分	住所及び氏名（法人の場合は、名称及び説明をした相手の役職、氏名を記入してください。）	説明年月日	説明方法		
				説明会	個別説明	不在者等説明
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			
	近隣／周辺	住所 氏名	年 月 日			

- 注 1 近隣関係住民の区分欄は、該当する箇所を○で囲んでください。
- 2 近隣住民が属する自治会の長については、近隣関係住民の区分欄の「近隣」を○で囲み、氏名欄にその旨が分かるよう記入してください。
- 3 説明方法は、説明会、個別説明及び不在者等説明の該当する欄に○を記入してください。