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
手続きの手引き

１．要綱の概要

要綱の目的（第１条）

本要綱は、建築紛争が生じやすい中高層建築物等の建築において、建築主等が配慮すべき事項や建築計画の周知の手続その他必要な事項を定めたもので、建築紛争の予防を図り、良好な近隣関係の保持、快適な居住環境の保全に資することを目的としています。

２．手続きの前に

要綱の対象となる中高層建築物等（第２条）

本要綱の対象となる中高層建築物等は、次の①または②の建築物等です。

① 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

・すべての用途の建築物が対象となります。

・既存建築物を増改築して、新たに 15m 以上または地階を除く階数が４階以上となるものは対象となります。

② 高さ 15mを超える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

・携帯電話の電波塔や電力会社の鉄塔等をはじめとした鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざおを除く。）が対象となります。

適用除外（第３条）

次の①から④のいずれかに該当する中高層建築物等は、本要綱の適用除外となります。なお、③及び④に適合するか否かは市長が認めるものに限ります。

＜適用除外となる中高層建築物等＞

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 都市計画法第 85 条の規定により建築されるもの

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

建築主等への指導事項（第８条～第１３条）

本要綱では、下記の事項について建築主等へ指導を行います。

① 電波障害対策（第８条）

テレビ電波受信障害が生じる、または生じると予測される場合は、電波受信障害の防止または解消のために必要な対策をお願いします。

② 駐車場の確保（第９条）

建築物等の用途や規模に応じ、次表のとおり駐車場の確保をお願いします。

＜駐車場確保数＞

共同住宅の場合	計画戸数１戸につき１区画以上 ※ 商業地域内の賃貸向けの共同住宅の場合は適用しない

上記以外の場合	規模と業種等の実情に応じた区画分の駐車場を敷地内に確保

※注意事項※

・駐車場は原則として敷地内に確保することをお願いします

・敷地内に駐車場を確保することが困難な場合は、市長と協議の上、近隣敷地に確保をお願いします。

・商業地域内で賃貸向けの共同住宅を建築する場合は、駐車場の確保について適用除外とする。

③ 各種手続き（第 10 条～13 条）

建築主等は『3.手続きの流れ』に従って、本要綱第１０条から第１３条までに定められた事項について手続きをお願いします。

３．手続きの流れ

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）』を下記の添付書類を付けて市都市計画課へ提出お願いします。

＜添付書類＞

1	建築計画概要書	様式第１号の裏面
2	付近見取図	建築場所のわかるものであれば縮尺等は自由
	配置図	
	平面図	
	立面図	
	日影図	周辺家屋等の種別が判別できる地図等に影を図示してください。 ※予定建築物が工作物の場合は提出不要です。
3	近隣住民の範囲を図示した住宅地図等	家屋等の種別が判別できる地図等に範囲（次表参照）を図示してください。 対象範囲を線で結び、説明対象となる家屋等は着色して通し番号を振ってください。

＜近隣住民の範囲＞

説明対象となる近隣住民は、予定建築物か工作物かによってその範囲が異なります。下表に従って『近隣住民の範囲を図示した住宅地図等』を作成してください。

近隣住民の範囲	建築物	①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の 建築物の所有者、管理者か居住者（敷地の一部が含まれる場合も含む）及び 土地の所有者か管理者（土地に建築物が存しない場合のみ）
		②**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 建築物の所有者、管理者か居住者（敷地の一部が含まれる場合も含む）及び 土地の所有者か管理者（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 倍の距離の範囲内の 建築物の所有者、管理者か居住者（敷地の一部が含まれる場合も含む）及び 土地の所有者か管理者（土地に建築物が存しない場合のみ）

標識の設置（第１１条）

建築主は、建築計画の概要（様式第２号）を記載した標識を敷地内の見やすい場所に設置してください。

※注意事項※

・標識は、縦横それぞれ９０ｃｍ以上の大きさ（盤面表示部分のみ）とし、材質や文字の塗料等は風雨等に耐えられるもので作成お願いします。

・標識の設置期間は、市への届出を行った日以後から工事着手日までです。

・標識は、周辺住民が一番見やすい道路沿い等に設置をお願いします。

・標識設置報告書は、遠景及び近景写真を各１枚貼り付けて提出をお願いします。なお、様式の枠内に入らない場合は、別紙として添付して差し支えありません。

※遠景写真：敷地における設置個所が分かる写真とする

※近景写真：様式どおりの標識を設置していることが分かる写真とする

また、建築主は、標識を設置したときは速やかに、『標識設置報告書（標識第３号）』を都市整備課へ提出をお願いします。

＜添付書類＞

・標識設置現況写真

遠景及び近景写真を各１枚、様式第３号に貼り付けてください。なお、様式の枠内に入らない場合は別紙として添付して差し支えありません。

※遠景写真：敷地における設置個所が分かる写真

※近景写真：所定の標識を設置していることが分かる写真

建築計画の事前説明等（第１２条）

建築主は、近隣住民等に対し、建築計画、安全対策、周囲に与える影響等を事前に説明をしてください。

＜説明の対象者＞

説明の対象者は、『近隣住民の範囲を図示した住宅地図等』に図示された範囲にある建築物等の

所有者、管理者または居住者、並びに近隣住民が属する自治会長となります。土地に建築物が無い場合は、土地の所有者または管理者が説明の対象になります。

また、近隣住民以外の方で中高層建築物等の建築により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方は、『周辺住民』として説明を求めることができます。

なお、近隣住民や自治会長以外の周辺住民から説明会の開催を求められた場合は応じるよう努めてください。

※注意事項※
所有者等が不明の場合は、区長や周辺住民からの聴き取り、登記簿謄本等での確認に努めてください。

＜説明事項＞

説明事項は次の①～⑦までとなります。説明方法は個別訪問又は説明会のどちらでも構いません。

建築主は、設計者、工事管理者、工事施工者等建築計画について十分な知識を有する方に説明や周知を行わせることができます。

①	中高層建築物等の位置、規模、構造及び用途	⑤	テレビ電波受信障害の改善対策
②	中高層建築物等の敷地の形態及び面積	⑥	駐車場の確保に関すること
③	中高層建築物等の工事期間、工法、周辺への安全対策の概要	⑦	その他、周辺の居住環境に及ぼす影響及びその対策
④	周辺の日照に及ぼす影響		

＜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）』により周知をお願いします。

※注意事項※
- 不在者等説明書は日時を変更し、２回訪問（日時を変更）しても不在の場合に投函いただきますようお願いします。
  ※後のトラブルを避けるため、訪問日時を記録しておくことを推奨します。
- 所有者や管理者が遠方の場合は、『不在者等説明書』を郵送し周知して構いません。仮に宛先不明で返送された場合は、その時点で終了といたします。
  ※郵送した場合は、様式第５号裏面の『説明方法欄の不在者等説明』に『〇郵送』と記載してください。
  ※市外であっても近郊の場合はできるかぎり訪問して説明するよう努めてください。
- 説明会に案内したが出席のなかった住民等については、再度、自宅等へ訪問し説明するよう努めてください。
  ※その際に不在の場合は『不在者等説明書』の投函による周知で構いません。

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）』に記載し、都市整備課へ提出をお願いします。

＜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

※注意事項※　詳細は記載例を参考にしてください

・『意見、要望等』及び『意見、要望等に対する回答』欄は、必要に応じて別紙に記載して結構です。
※意見の内容のみを記入し、『誰の意見か』は記載しなくて結構です。

・裏面の『番号』欄は『近隣住民の範囲を図示した住宅地図等』に記載した説明対象家屋等の通し番号の記入をお願いします。
※１つの家屋等に対して１つの番号です。（所有者や管理者等、複数の説明対象者がいる場合は同番号の記入をお願いします。）

・自治会長は、『番号』欄を空欄にし、区分欄の『近隣』を〇で囲んで氏名欄にその旨を記入してください。
※自治会長が説明対象区域に居住している場合は採番をお願いします。

・家屋や土地の所有者、管理者へ説明した場合は、『近隣関係住民の区分欄』の余白にその区分及び『空き家、共同住宅、店舗、土地のみ』等の種別を記載してください。

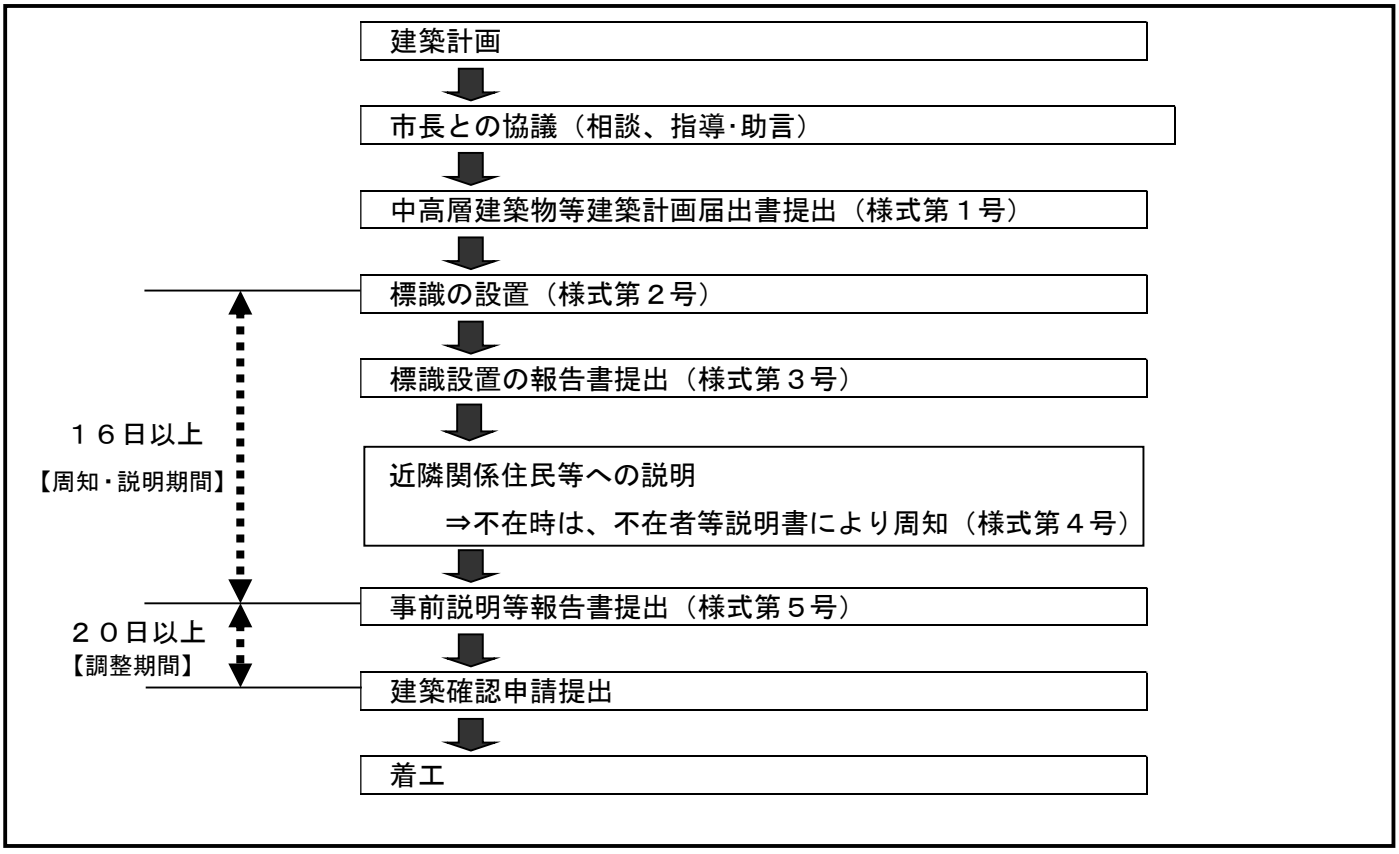
建築計画変更の手続き（第１４条）

建築主は、『中高層建築物等建築計画届出書（様式第１号）』の届出の日から、建築確認申請日までに建築計画が変更となった場合は、届出（様式第１号）～報告書提出（様式第５号）の一連の手続きを経る必要があります。この場合において、変更前に周辺住民への説明の有無にかかわらず変更内容を周辺住民にも説明してください。

※注意事項※

・建築確認の変更申請が不要な場合等、周辺に与える日影等の居住環境に影響を及ばさないと市長が認めた場合や影響が改善された場合は適用外とします。

★ 建築着工までのフロー ★


建築計画
市長との協議（相談、指導･助言）
中高層建築物等建築計画届出書提出（様式第１号）
標識の設置（様式第２号）
標識設置の報告書提出（様式第３号）
１６日以上
【周知・説明期間】
近隣関係住民等への説明
⇒不在時は、不在者等説明書により周知（様式第４号）
事前説明等報告書提出（様式第５号）
２０日以上
【調整期間】
建築確認申請提出
着工