

八千代市中高層建築物の建築に係る 紛争の予防及び調整に関する条例の概要

本パンフレット及び届出様式・条例本文等は、八千代市建築指導課のホームページをご参照ください。



八千代市 中高層

検索



目次

はじめに	P1
対象となる建築物	P1
手続きの流れ	P2
建築主の手続き	P3～P6
①標識の設置	P3
②標識設置報告書の提出	P3
③近隣住民説明	P4
④近隣住民説明状況等報告書の提出	P5
～近隣住民への説明状況の記載例～	P5
～付近状況図及び実日影図の例～	P6
あっせん・調停について	P7

はじめに

このパンフレットは、中高層建築物の建築をされる方や、その建築物による影響を受ける方に、「八千代市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」のあらままと、中高層建築物等の建築をするために必要な手続きについて説明したものです。

本条例は建築主（事業者）と近隣住民とが話し合い、紛争を未然に防止することを目的としています。そのために、建築主（事業者）は建築予定地に「建築予定のお知らせ看板」を設置し、近隣住民に計画の説明等をするなど、確認申請の提出前に住民に建築計画を周知し、近隣住民から理解を得るようにしましょう。

紛争が生じた場合は、相互の立場を尊重し、ゆずりあいの心を持って話し合うことにより、自主的な解決に努めましょう。

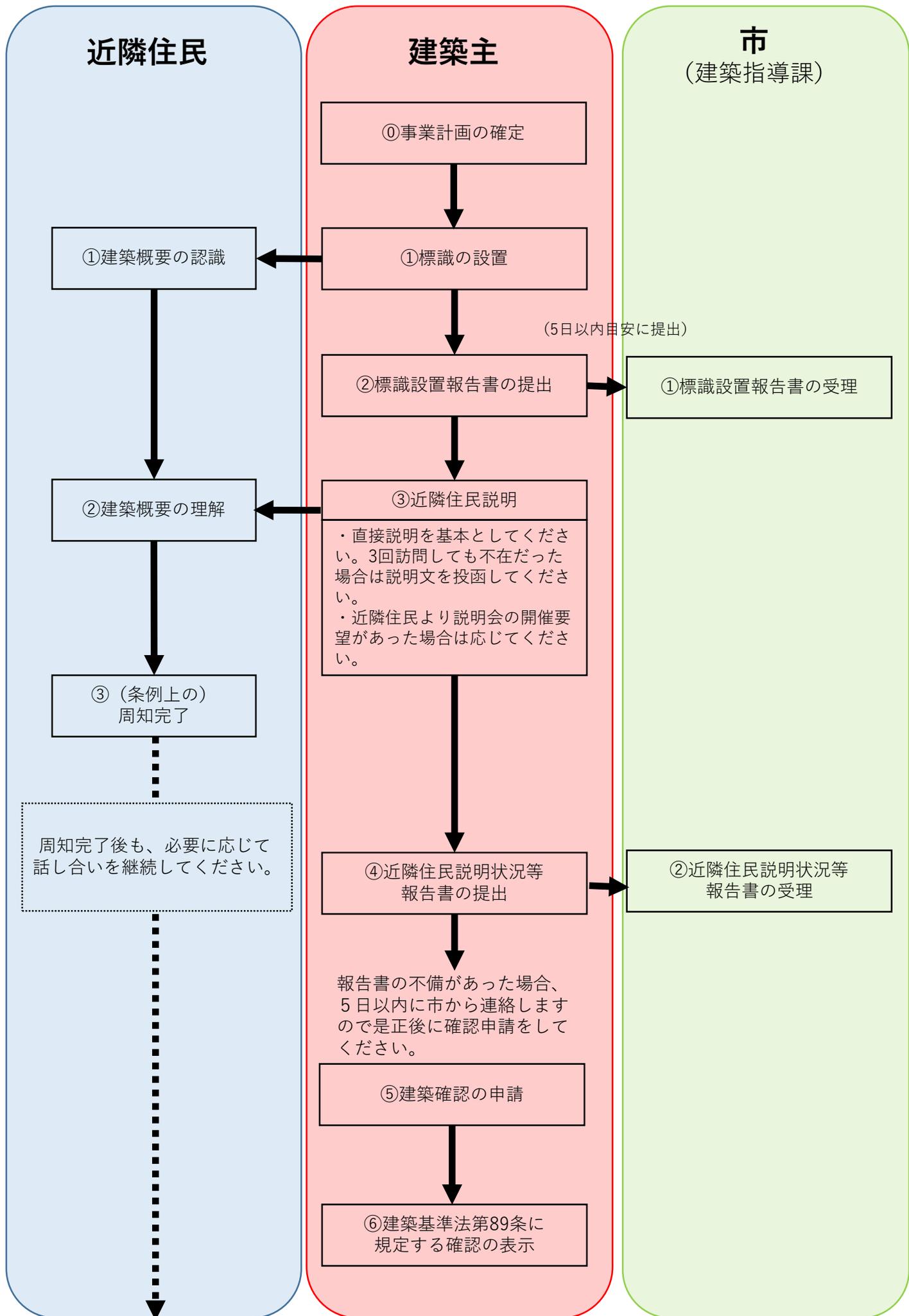
対象となる建築物

条例で対象となる中高層建築物は次に掲げる建築物を言います。

地域又は区域	対象建築物
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	地上3階以上の建築物又は軒の高さが7メートルを超える建築物
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	高さが10メートルを超える建築物
準工業地域 近隣商業地域	高さが15メートルを超える建築物
商業地域	高さが20メートルを超える建築物
上記以外の地域又は区域	高さが15メートルを超える建築物

※建築面積の8分の1以内の屋上部分の階段室、昇降機塔等の高さを除く

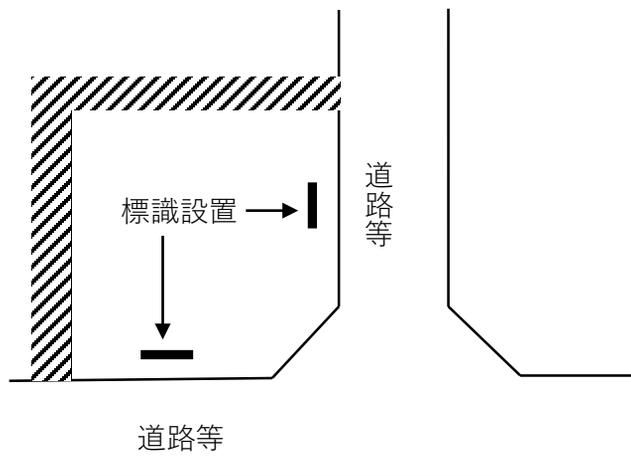
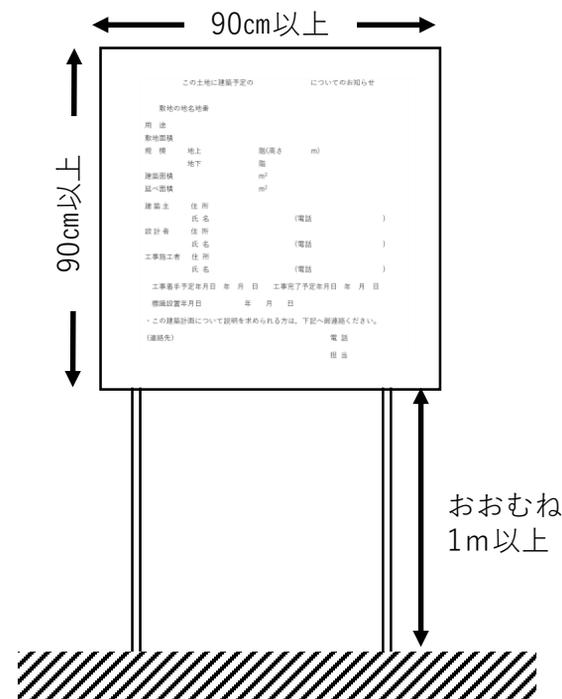
手続きの流れ



建築主の手続き

①標識の設置

中高層建築物の計画が確定したら、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るために計画の概要を記載した標識（第1号様式）を作成し、計画地に設置してください。



※風雨等のため容易に破損し、又は倒壊することのないようにするとともに、標識の記載事項が不鮮明にならないよう維持管理すること。

※建築敷地が、2以上の道路等に接するときは、それぞれの道路等に接する部分に設置。

②標識設置報告書の提出

標識を設置してから5日以内目安に標識設置報告書（2号様式）を1部提出してください。

※標識の記載と同一内容を標識設置報告書に記入してください。

提出書類

- ・ 標識設置報告書
- ・ 標識設置状況写真

複数設置の場合は各標識に対して近景と遠景写真を添付してください。
近景写真は必ず文字が見えるように撮影してください。

- ・ 都市計画図又は案内図
- ・ 配置図

標識の設置位置を記載してください。

- ・ 委任状

建築主に代わり代理人が報告を行う場合（押印必要）

③近隣住民説明

標識設置報告書提出後、近隣住民に建築に係る計画の内容について説明してください。近隣住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じてください。

近隣住民とは

- ・中高層建築物の敷地境界線から10メートルの範囲内の土地所有者、建物所有者、建物居住者
- ・冬至日の真太陽時において、中高層建築物により午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲内の土地所有者、建物所有者、建物居住者
- ・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

説明する事項

- ・中高層建築物の規模、構造及び用途
- ・中高層建築物の敷地の規模
- ・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
- ・中高層建築物の工事期間及び工法並びに周辺への安全対策の概要
- ・中高層建築物による日照への影響
- ・高さが15メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合は、当該中高層建築物によるテレビジョン放送の受信障害の対策
- ・その他中高層建築物の建築に伴って生ずる近隣住環境に及ぼす影響及びその対策

説明時必要書類

- ・配置図
- ・各階平面図
- ・立面図
- ・付近状況図及び実日影図（P.6を参照してください。）
- ・テレビジョン放送の電波受信障害予測地域の図面（15mを超える建築物の場合）
- ・その他市長が必要と認める図書

説明方法

近隣の方は、建築に関しての専門家ではありませんので、形式的な説明ではなく、誤解が生じないように、上記書類によりわかりやすく丁寧に説明してください。説明については、原則直接訪問し説明を行ってください。不在の場合においても3回以上訪問し、直接説明するように努めてください。3回以上訪問しても不在の場合は、説明文を投函し、近隣住民説明状況等報告書（その2）で、その旨を記載してください。

④近隣住民説明状況等報告書の提出

近隣住民説明完了後、近隣住民説明状況等報告書（4号様式）を1部、提出してください。報告書提出後に近隣住民から意見・要望等があった場合は近隣住民への説明状況に内容を追記して適宜提出してください。

提出書類

- ・近隣住民説明状況等報告書(その1)
- ・近隣住民説明状況等報告書(その2)（下記の記載例を参照してください。）
- ・付近状況図及び実日影図（P.6を参照してください。）
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・立面図
- ・電波障害予測地域範囲の図面（高さ15mを超える中高層建築物を建築する場合）

～近隣住民への説明状況の記載例～

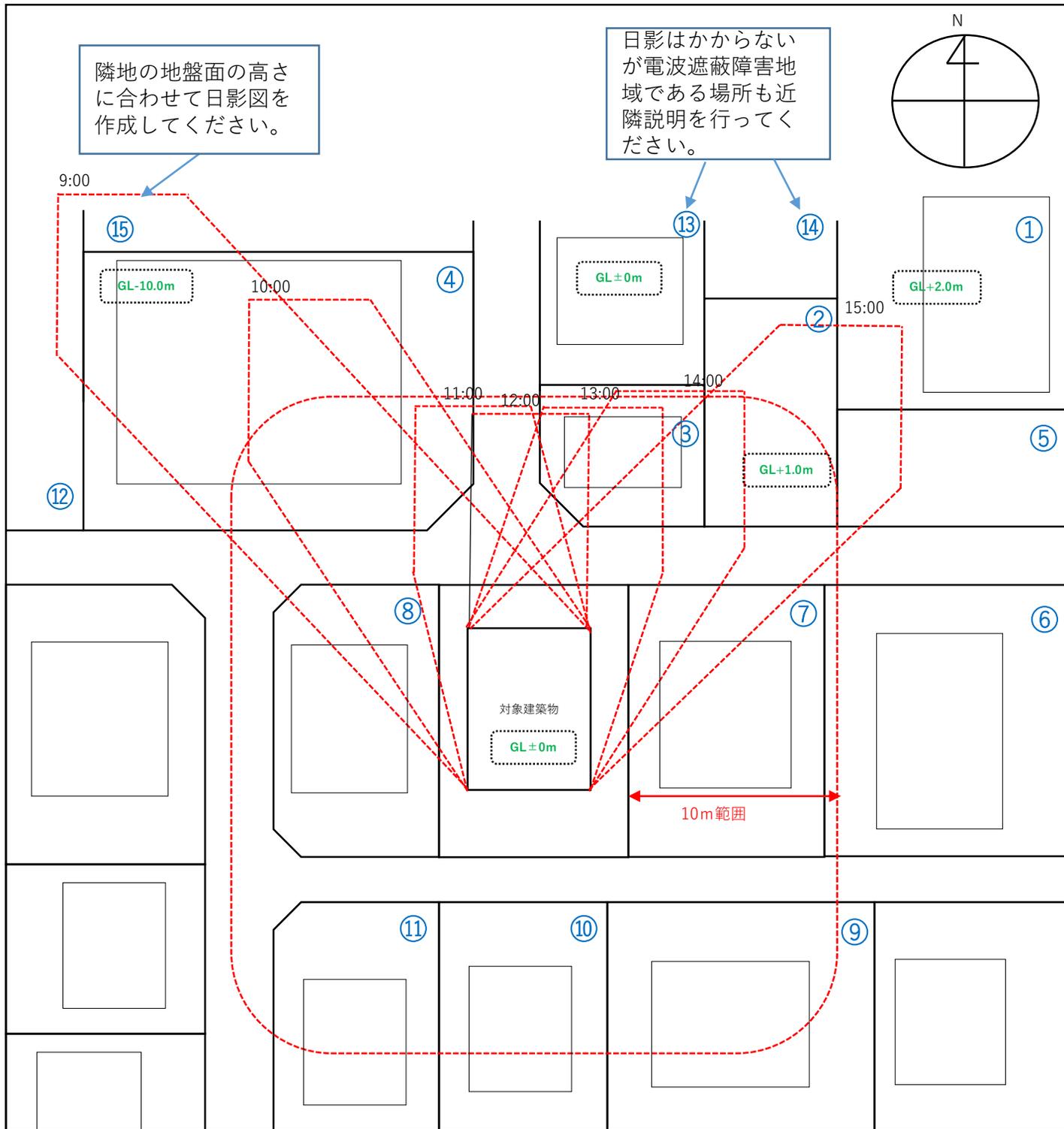
近隣住民への説明状況

番号	近隣住民の住所 及び氏名	種別	近隣住民からの 意見・要望内容	近隣住民からの意見・要望に対する 回答等	説明 年月日	説明者 氏名
1	大和田新田 ○-○ 八千代 太郎	1 2 3 4	工事中の騒音が気になる。	工事協定を締結する。	2021/10/5	建築 主男
2	大和田新田 ○-△ 八千代 花子	1	10/7居住地不明の為、 登記簿の所有者住所 に資料送付 10/15現在連絡無	10/7資料送付	2021/10/7	同上
3	大和田新田 ○-□ 八千代 次郎	3 4	10/5・10/6・10/7 訪問 10/15現在連絡なし	不在の為10/7 資料投函	2021/10/5 2021/10/6 2021/10/7	同上
4	大和田新田 ○-× 八千代マンション 管理人 八千代 台子	2 3 4	10/13に説明会を開 いてください。 出席しなかった方 には後日直接訪問の う え説明してください。	10/13説明会開催 別紙議事録資料を添 付してます。 なお、欠席者につ いては別欄のとおり、 直接訪問しました。	2021/10/13	同上
4-1	同上101号室 八千代 三郎	3 4	10/13説明会 特になし	10/13説明会開催	2021/10/13	同上
4-2	同上102号室 八千代 四郎	3 4	10/13説明会欠席 特になし	直接訪問	2021/10/14	

備考

- 1 番号は、付近状況図の付番と併せて記入してください。
- 2 種別は、1 土地の所有者 2 建築物の所有者 3 建築物の居住者 4 電波障害の影響を著しく受けると認められる者のいずれか該当する番号を記入してください。
- 3 近隣住民説明状況等報告書を提出した後に近隣住民から意見、要望等が出された場合は、出された意見、要望等の内容及びこれらへの回答をこの用紙に追記した上で、速やかに提出してください。

～付近状況図及び実日影図の例～



付近状況図及び実日影図作成にあたり次に掲げる事項を留意すること

- ・ 計画建築物が午前9時から午後3時に地表面に生じさせる日影形状線を表示する。
 - ・ 実日影図の受影面は、日影の及ぶ近隣の地盤面の高さとする。
 - ・ 近隣に高低差がある場合は複数の受影面を設定し、領域と受影面の高さを明示する。また、一番低い地点の高さを受影面とし包括的に作成することも可能とする。
 - ・ 実日影図の日影形状線にはそれぞれ1時間毎の冬至日の真太陽時を表示する。
- ※高さ15mを超える建物を建築される場合は電波遮蔽障害地域に掛かる場所にも番号を落とし、近隣説明を行ってください。

あっせん・調停について

本条例の前提として建築主（事業者）と近隣住民とが話し合い、紛争を未然に防止することとしております。また、問題が生じた場合には、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当事者間で問題の早期解決に努めてください。しかし、それでも問題解決が困難となった場合は、あっせん・調停という方法があります。

※本条例の紛争とは、中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の阻害、電波障害等並びに工事騒音、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と建築主（紛争当事者）との間の紛争をいいます。

あっせんとは

あっせんとは紛争当事者間での話し合いでは解決しない場合に、原則的には紛争の調整の申出により、市が第三者的立場に立って調整を行う制度です。

調停とは

あっせんで紛争当事者の合意が得られない場合に行われるものであり、紛争当事者の双方からの調停の申出があった場合は、八千代市建築紛争調停委員会が調停を行います。

紛争調整の流れ

