

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

R6.10

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ことを目的とするものです。新築・増築・改築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。

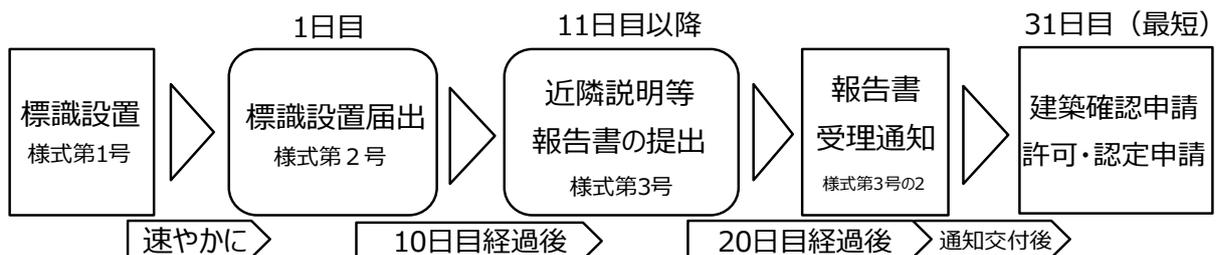
区分	用途地域	対象建築物
住居系地域	第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住宅専用地域 第1・2種住居地域、準住居地域、用途市域の指定のない区域	10mを超えるもの
非住居系地域	上記以外の地域	15mを超えるもの

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) 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 手続のながれ

※下記は参考例であり、書類不備等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。



4 手続きの内容

申請は、平日 9:30～16:00 (12:00～13:00 を除く)

- (1) 標識の設置
 - ・住民に対して建築計画の周知を図るため、建築計画の概要を表示した標識（看板）を設置する。
 - ・原則として、接道1面につき1枚設置する（設置は必要か判断に迷う場合はご相談ください）
 - ・標識は申請者が自ら作成するか、千葉県建築士事務所協会でも販売しています。（電話 043-224-1640）
- (2) 標識設置届の提出（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）
 - ・標識の設置後、速やかに「標識設置届出」（1部）及び添付図書を提出 ※表1 標識設置届出 添付図書）参照
- (3) 建築計画の説明（説明範囲） ※表2（説明対象住民）参照
 - ・不在の場合は、3回以上訪問してなお不在の場合は、資料（説明事項（連絡先記載）及び説明図書）を投函する。
 - ・説明の際には、①配置図 ②各階平面図（間取りの記載を省略可）③2面以上の立面図 ④付近状況図・実日影図を示し、次の事項について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、敷地内における位置及び周辺の建築物の状況
 - ③ 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
 - ④ 中高層建築物による日照への影響
 - ⑤ 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）
 - ⑥ 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

(4) 近隣説明報告書の提出

説明対象住民に説明が終了した後、「近隣説明報告書（正・副）」及び添付図書を提出

*表3（近隣説明報告書 添付図書）及び表4 様式第3号（第3面）記載例 参照

(5) 報告書受理通知の交付

- ・手続き期間終了時に、「報告書受理通知」を発行いたします。（受理通知交付後、確認申請等の手続きとなります）
- ・「報告書受理通知」は、市側の確認・修正依頼が終了した後の交付となります。

表1 標識設置届出（添付図書） （注意）図面関係には縮尺・製作年月日・設計者氏名の記載をすること

図書の種類	備考
1 都市図	・計画地を赤で明示 ・縮尺 1/2500 （都市計画課 HP でダウンロード可、または市政情報室（新庁舎低層棟 2 階）にて販売）
2 付近状況図 ・実日影図 （4 ページ参照）	・縮尺、寸法、方位、当該敷地及び建築物の位置等 ・説明対象住民の建物・道路等の位置、敷地境界線 ・標識の設置場所 ・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 1.5m 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（ 確認申請図面 ）
4 標識の写真 敷地及びその付近 の写真	・近景（標識の文字が見えるもの）・遠景（標識の位置が分かるもの）標識につき各 1 枚 ・敷地周辺の状況が分かるもの（東西南北の写真が望ましい）
5 受信障害 実地 調査報告書	※高さ 1.5m を超える場合のみ添付 ・専門知識を有する者（CATV 技術者等）が作成した報告書
6 その他市長が認める 図書	

表2 説明対象住民

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 1.5m 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、 <u>非住居系地域内の住民を除くものとする。</u>
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 1.5m 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。**

※説明範囲に住んでいない場合（建物所有者や土地所有者）は、資料を郵送することも可。

表3 近隣説明報告書（添付図書） （注意） 図面関係には縮尺・製作年月日・設計者氏名の記載をすること

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 (確認申請図面)
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・実日影図に報告書(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 (近隣説明資料一式) や議事録等

表4 様式第3号（第3面）記載例

様式第3号（第10条第1項）						
（第3面）						
近隣住民への説明状況						
番号	近隣住民等の住所及び氏名	種別	近隣住民等からの意見・要望等	近隣住民等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	中央区千葉港1-1 千葉様	1 2 3	・プライバシーが心配です ・工事騒音を少なくしてほしい	・目隠しを取り付けます。 ・工事中は音や振動に配慮した工事を徹底します	4/1	設計
2	不在の場合 (3回訪問後資料投函)	1 2 3	4/1、4/2、4/3 訪問 4/25 現在連絡なし	4/3 資料投函	4/1 4/2 4/3	設計
3	遠隔地に居住 の場合 (資料を郵送)	3	4/25 現在連絡なし	4/2 遠隔地居住にため資料郵送	4/2	設計
4	共同住宅 の場合※	201号室	1 所有者より入居者には資料投函を行うよう指示あり 4/25 現在連絡なし	4/2 資料投函	4/2	設計
		202号室	1 4/25 現在連絡なし	4/2 資料投函		
4		2 3	入居者には資料投函のみとすること 路上駐車をしないよう注意してほしい	資料配布はそうに対応します 注意するよういたします。	4/1	設計

※共同住宅の場合、建物管理者または（区分所有の場合は）管理組合と説明方法について相談し、その指示に従い説明を行うこと。

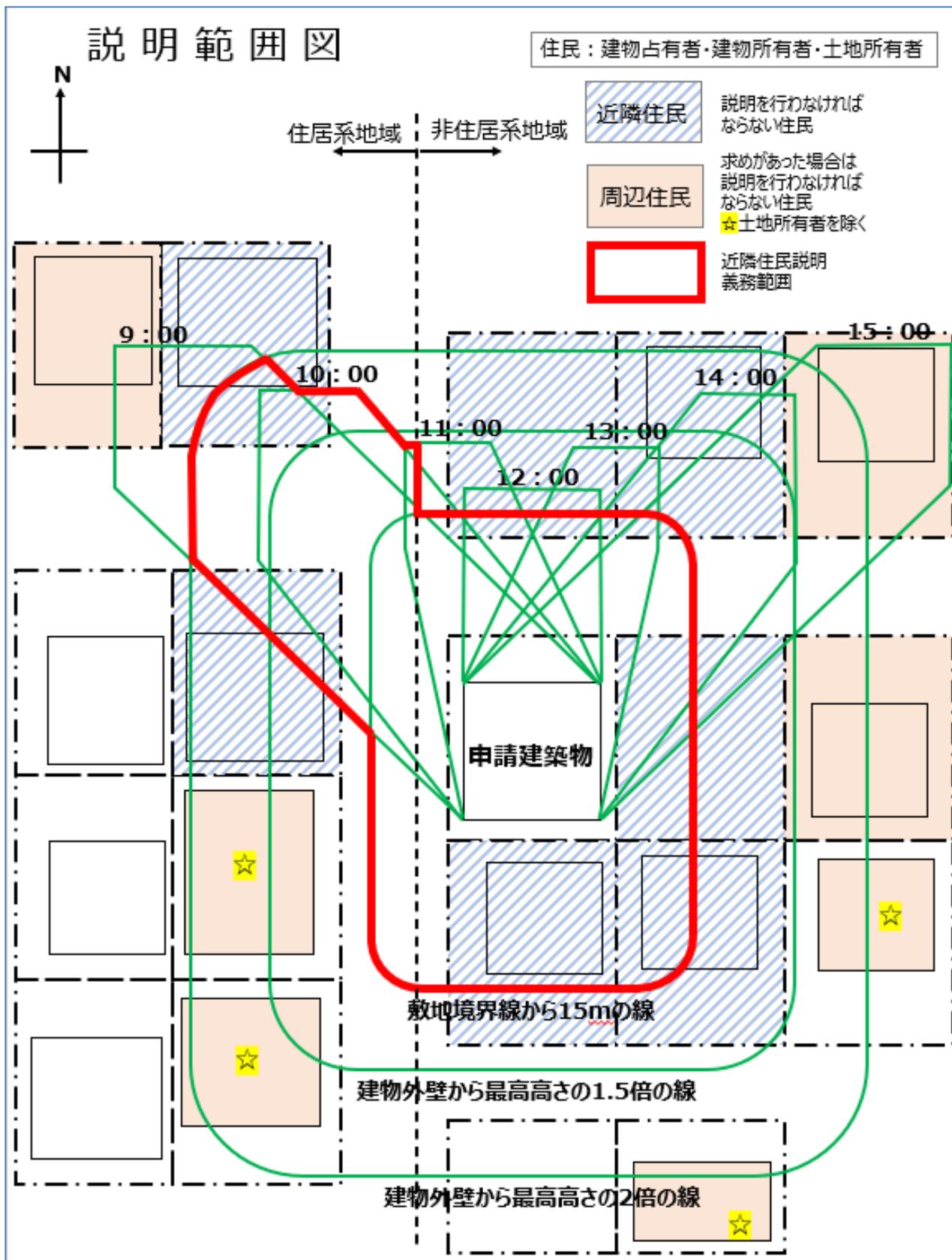
6 あっせん及び調停

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、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。
- (2) 調停 あっせんで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 標識設置届出の提出後、建築工事の着工までに行う必要があります。

表5 付近状況図・実日影図（説明範囲図）



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。

(問合せ先) 千葉市建築指導課
 TEL 043-245-5836
 Mail : shido.URC@city.chiba.lg.jp