

米子市中高層建築物の建築に係る
紛争の予防に関する指導要綱の手引

平成 8 年 5 月

米 子 市

はじめに

中高層建築物などが建築されることによって、日照、電波障害、工事による騒音、振動、車両通行など周辺の生活環境に影響が生じ、これらの問題をめぐって近隣住民と建築主との間に紛争が発生する事例が多くなっています。このため米子市では「米子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する指導要綱」（平成7年6月1日施行）（以下「要綱」といいます。）で、建築計画の公開及び近隣住民に対する説明について定めています。また、そうした紛争が起こらないように、建築主と近隣住民の皆さんとの良好な関係が築かれることを目的とした制度です。

要綱に基づく建築計画を記載した標識の設置、建築計画の説明及び計画建築物の届出などのあらましを紹介し、紛争を未然に防止するための手続きについて説明したものです。

紛争をできるだけ未然に防止するためには、建築主の方々が周辺の生活環境に及ぼす影響を十分に配慮した建築計画をたてていただくことが大切です。又、紛争が起きたときは近隣住民と建築主の両方が、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合いにより解決することが最も望ましいことです。

米子市建設部建築指導課

〒683 米子市加茂町1丁目1番地

電話 (0859) 23-5227

第1 対象とする建築物

1. 中高層建築物

この要綱で対象とする中高層建築物は、都市計画法で定められている用途地域によって次の通り異なります。

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	・軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの
その他の地域及び用途地域の指定のない区域（工業専用地域を除く）	・高さ10メートルを超えるもの又は地階を除く階数が4以上のもの（ただし、工業専用地域内の建物であっても、周囲の居住環境に著しく影響を及ぼすものを含む）

2. 紛争

要綱で対象とする紛争は、中高層建築物の建築に伴って生ずる居住環境への影響（日照、電波障害、工事騒音、振動及び車両の通行）による建築主等と近隣住民との紛争とし、その他中高層建築物をめぐる問題（通風、プライバシー侵害、威圧感、社会的受益度の低下等）についての紛争は対象としません。

3. 近隣住民

近隣住民とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

(1) 中高層建築物の敷地境界線から当該中高層建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内（工業専用地域を除く。）に居住し、又は土地若しくは建築物を所有する者

(2) 中高層建築物の建築工事に伴う騒音、振動及び車両の通行による影響を著しく受けると認められる者

(3) 中高層建築物の建築による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

第2 事前公開

1. 標識の設置

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、建築基準法（昭和25年法律第201号）に

基づく建築の確認の申請をしようとする日の20日前までに、建築予定地の見やすい場所に、建築計画のおしらせ標識（様式第1号）を設置して下さい。

2. 標識の設置期間

この標識は、建築基準法第89条第1項の規定による確認があった旨の表示を行うまで設置して下さい。

第3 近隣住民に対する説明

建築主は、標識を設置した後、すみやかに近隣住民の方々に建築計画の概要について説明を行って下さい。ただし、中高層建築物の高さが13メートル以下又は地階を除く階数が4以下の建築物については、上記によらないことができますが、近隣住民の方々から説明を求められた場合にはすみやかに説明を行ない、説明会報告書（様式第2号）を市長に提出して下さい。

1. 説明する事項

建築主は、次のことについて説明して下さい。

(1) 中高層建築物の敷地の位置、形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物等の概要

〔 計画敷地の位置、形態、規模、切土・盛土の有無、敷地境界線の位置、敷地内における建築物の位置と境界からの距離、接する道の位置・幅員など 〕

(2) 中高層建築物の形態、規模、構造及び用途

〔 計画建物の高さ、外形、間取り 〕

(3) 中高層建築物の工期、工法及び作業方法

〔 工期、作業時間、基礎工法、工事の工程、資材搬入方法、休日、管理体制など 〕

(4) 中高層建築物の工事による障害の防止策

〔 工事中の騒音・振動及び工事車両等による交通安全対策など 〕

(5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺住民の生活環境に及ぼす影響及びその対策方針

〔 建築物による日照の影響、電波障害 〕

2. 近隣住民の申出による説明会

上記により開催される説明会等の他、近隣住民から建築計画について説明を求められたときには、建築主は、個別に又は説明会により必要な説明をすることが義務付けられています。

第4 計画建築物の届出

建築主は、中高層建築物の建築確認の申請をしようとするときは、あらかじめ次に掲げる書類をそれぞれ正本副本各1部を市長に提出して下さい。

1 届出書等の提出

計画建築物届出書（様式第3号）

標識を設置したことを証する写真（遠近2枚）

事前説明報告書（様式第4号）

誓約書（様式第5号）

日影図（平均地盤面に及ぼす日影を表示したもの）

付近見取図（近隣住民の建築物の位置を示したもの）

平面図及び2面以上の立面図

2 届出書等の受理

届出書等の提出を受けた場合には、その内容がこの要綱に適合すると認めるときは、受理印を押印の上、副本を建築主に交付します。

計 画 建 築 物 届 出 書 に お け る 留 意 事 項

- 1 . 計 画 建 築 物 届 出 書 は 正、 副 各 1 部 (計 2 部) 提 出 し て く だ さ い。
- 2 . 計 画 建 築 物 届 出 書 は、 建 築 確 認 申 請 を 提 出 す る 前 に 行 っ て く だ さ い。
- 3 . 標 識 は、 建 築 物 の 工 事 着 手 ま で は ず さ な い で く だ さ い。
- 4 . 届 出 書 提 出 時 に は、 記 入 も れ、 不 足 書 類 等 の な い よ う お 願 い し ま す。