

福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例

— 解 説 —

平成23年4月

福岡市住宅都市局建築指導部  
開発・建築調整課

## 目 次

条例	施行規則	ページ
第1章 総則	第1章 総則	
第1条 目的	第1条 趣旨	3
第2条 定義	第2条 定義 第3条 建築物の高さの算定方法等	4
第3条 適用除外		7
第4条 市の責務		7
第5条 建築主等の責務		7
第6条 当事者の責務		7
第2章 建築主等の配慮等		
第7条 建築計画上の配慮		8
第8条 工事に関する措置		8
第9条 テレビジョン電波の受信障害に対する措置		8
第3章 建築計画等の周知の手続	第2章 建築計画等の周知の手続	
第10条 標識の設置	第4条 標識の設置	9
第11条 事前説明	第5条 事前説明	11
第12条 管理方法の説明	第6条 管理方法の説明	15
第13条 報告	第7条 事前説明の報告	15
第14条 建築計画等及び管理の方法の変更の場合の手続	第8条 建築計画等及び管理の方法の変更の場合の手続	18
	第9条 建築取りやめの届出	18
第4章 中高層建築物等及び特定集合住宅の建築に係る指導		
第1節 中高層建築物の建築に係る指導		
第15条 中高層建築物の建築に係る指導	第8条の2 条例第15条第2項に規定する規則で定める事項	20
第2節 ワンルーム形式集合建築物の建築に係る指導	第3章 ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅の建築に係る指導	
第16条 事前説明に関する指導	第1節 ワンルーム形式集合建築物の建築に係る指導	
第17条 建築計画等の事前協議	第10条 建築計画等の事前協議	20
第18条 建築主による措置	第11条 建築主による措置	20
第19条 管理人室の設置等	第12条 表示板の様式	22
第20条 管理規約の作成	第13条 管理規約の内容	23
第21条 工事完了の届出及び検査	第14条 工事完了の届出及び検査	24

条例	施行規則	ページ
第3節 特定集合住宅の建築に係る指導 第22条 自動車保管場所の設置	第2節 特定集合住宅の建築に係る指導 第15条 自動車保管場所の設置の基準 第16条 自動車保管場所の区画数の取扱い 第17条 特定集合住宅の敷地が2以上の地域又は 区域にわたる場合 第18条 自動車保管場所の設置の特例 第19条 自動車保管場所の規模等	25 25 26 26 26
第23条 自動車保管場所の設置計画の事前協 議	第20条 自動車保管場所の設置計画の事前協議	31
第5章 調整 第24条 調整の申出 第25条 調整 第26条 調整の打切り 第27条 手続の非公開		32 32 32 32
第6章 調停 第28条 調停の申出等 第29条 調停の付託  第30条 中高層建築物建築紛争調停委員会 第31条 調停 第32条 調停の打切り 第33条 報告 第34条 手続の非公開 第35条 委員の任期等	第4章 調停 第21条 調停の申出  第22条 代理人の選任等 第23条 調停案についての回答  第5章 福岡市中高層建築物建築紛争調停委員会 第24条 委員の任期 第25条 会長 第26条 会議 第27条 小委員会 第28条 庶務 第29条 委員会の運営に関する補則	33 33 34 34 34 35 35 35 35 36 36 36
第7章 指導及び勧告等 第36条 指導及び勧告 第37条 公表	第6章 指導及び勧告の公表  第30条 公表の方法	39 39
第8章 雑則 第38条 委任	第7章 雑則 第31条 委任	40
附則	附則	40

## 第1章 総則

### 条例（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物、ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅の建築に関し、建築主等が配慮すべき事項、建築計画等の周知の手続、本市が行う指導、建築紛争の調整及び調停に関する手続その他必要な事項を定めることにより、建築紛争の予防と調整を図り、もって市民の良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

### 規則（趣旨）

第1条 この規則は、福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例（平成12年福岡市条例第59号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

- この条例は、中高層マンションやワンルーム共同住宅の建設に伴い生じる建設紛争について予防と調整を図るため、建築主等の配慮すべき事項、建築計画等の周知の手続き、本市が行う指導、建築紛争の調整及び調停に関する手続きその他必要な事項を定めたものです。
- 平成11年の建築基準法改正により民間の指定確認検査機関においても建築確認・検査の業務が行えるようになったこと、及び平成12年の地方自治法の改正により私人の自由・権利を侵害する場合は法令の根拠を必要とするという侵害留保の原則を表現する必要が生じたことから、平成12年11月1日、それまでの「中高層建築物の建築に関する指導要綱」「ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱」「共同住宅における自動車保管場所の設置に関する指導要綱」「中高層建築物の紛争調整に関する要綱」をまとめ、「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」として施行しました。
- 条例の制定・改正の主な経過は下表の通りです。

	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13~H15	H16	H17	H18	H19
中高層建築物の建築に関する指導要綱	S63.4.1 施行		H2.7.1 改正 ・標識設置義務		H4.4.1 改正 ・建築紛争調整会設置に伴う改正					H9.7.1 ・事前説明報告書提出期限を設定								
ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱	S63.4.1 施行		H2.7.1 改正 ・標識設置義務					H7.10.1 改正 ・対象を10戸から5戸へ変更										
共同住宅における自動車保管場所の設置に関する指導要綱					H4.4.1 施行				H8.4.1 改正 ・用途地域細分化に伴う改正									
中高層建築物の紛争調整に関する要綱	(日照調整会)				H4.4.1 施行 ・中高層建築物建築紛争調整会													
													H12.11.1 条例施行 ・ワンルーム住戸 専有面積の最低規模を16㎡から18㎡へ拡大		H16.6.1 条例改正 ・長屋を対象に追加			H19.7.1 条例改正 ・ワンルーム住戸の専有面積を25㎡以下から35㎡以下へ拡大

## 条例（定義）

第2条 この条例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）に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語の区分に従い、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (2) 集合住宅 共同住宅若しくは長屋又はこれらの用途に供する部分を有する建築物をいう。
- (3) ワンルーム形式集合建築物 2以上の階数を有し、かつ、専用床面積が35平方メートル以下の住戸の数が5以上である集合住宅をいう。
- (4) 中高層建築物等 中高層建築物及びワンルーム形式集合建築物をいう。
- (5) 特定集合住宅 住戸の数が10以上である集合住宅をいう。
- (6) 自動車 自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）第2条第1号に定める自動車をいう。
- (7) 自動車保管場所 車庫、空地その他自動車を通常保管するための場所をいう。
- (8) 建築主等 建築主、設計者、工事監理者、工事施工者及び管理者をいう。
- (9) 近隣住民 中高層建築物等又は特定集合住宅の敷地境界線からの水平距離が15メートル以下の範囲内にその全部又は一部がある土地（中高層建築物にあつては、当該敷地の真北方向にある土地で、敷地境界線から当該中高層建築物の高さの概ね1.5倍に相当する水平距離の範囲内にその全部又は一部があるものを含む。）に存する建築物の所有者、管理者及び居住者（その土地に建築物が存しない場合にあつては、その土地の所有者及び管理者）をいう。
- (10) 建築紛争 中高層建築物等及び特定集合住宅の建築が居住環境に及ぼす影響に関する中高層建築物等又は特定集合住宅の建築主等及び近隣住民（以下「当事者」という。）の間の紛争をいう。

## 規則（定義）

第2条 この規則で使用する用語の意義は、条例の例による。

## 規則（建築物の高さの算定方法等）

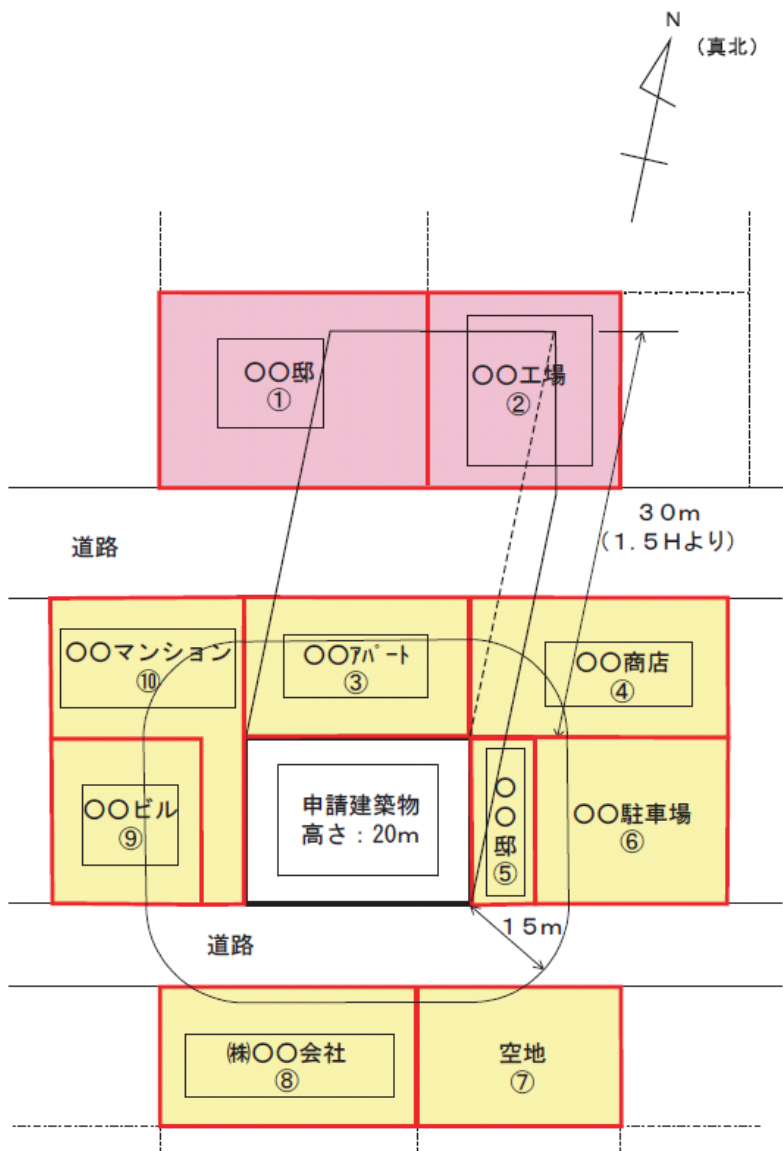
第3条 条例第2条第1号に規定する建築物の高さは、地盤面からの高さにより算定し、次に掲げる建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しないものとする。

- (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、当該屋上部分の高さ5メートルまでの部分
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

2 条例第2条第3号に規定する住戸の専用床面積は、壁の中心線により算定し、バルコニーの部分は、当該住戸の専用床面積に算入しないものとする。

● 中高層建築物の場合の近隣説明の範囲について

- ◇ 事前説明の範囲は、下図のA部分に加えて、B部分も対象となります。
- ◇ 敷地の北側については、敷地の真北方向に建築物の高さの1.5倍の範囲に少しでも存する敷地が対象となります。市販の住宅地図など既往の図面等を利用し、説明の対象が明確に分かるようにし、該当する敷地をそれぞれ赤線の枠で示してください。説明の対象となる敷地については、原則として真北から右回りに丸囲み数字等で符号を付けてください。  
(記入例：方位、縮尺を必ず記入してください)



事前説明が必要となる近隣住民の範囲

- A  敷地境界線から15m以下の水平距離の範囲 …………… ③～⑩
- B  真北方向に建物高さの1.5倍の水平距離の範囲 …………… ①②

● 中高層建築物以外の事前説明の範囲について

- ◇ 事前説明の範囲は、上図A部分となります。敷地境界線（道路境界線とも）から15m以下の範囲が対象となります。

● 広大な敷地の増築や大規模団地に隣接する場合の事前説明の範囲は

- ◇ 隣接地が建築による影響が及ばない位置にあるときは説明を省略することが出来ます。対象になるかどうかは、事前に本市担当者にご相談下さい。相談は「取り扱い・相談カード」(P44別紙2参照)に、付近見取り図、隣接地との距離がわかる配置図、建物の高さ等が分かる図面及び日影図を添付してください。

● 増改築の場合の取り扱い

- ◇ エレベーターの設置等、増改築部分の高さが10mを超える場合は、条例第2条第1号(中高層建築物)に該当します。ただし、施行規則第3条第1項に該当するもの(階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、当該屋上部分の高さ5メートルまでの部分及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物)は除きます。
- ◇ 増改築により住宅の全ての戸数が条例第2条第3号(ワンルーム形式集合建築物)及び第5号(特定集合住宅)に該当する場合は本条例の協議の対象となります。

● ワンルーム形式集合建築物住戸の専用床面積の算定方法について

- ◇ 各住戸に附属し、専用使用するためのメーターボックス、パイプスペース・配管スペース等も面積に算入します。パイプスペースが吹き抜けの場合は、面積に算入しません。
- ◇ 玄関前等のアルコーブ部分(凹部)は面積に算入しません。
- ◇ 住戸の面積は住戸ごとに計算します。面積計算の途中で $35.009\text{m}^2$ となっても、最終的に小数第3位を切り捨てる端数処理を行ってください。その結果が $35.00\text{m}^2$ であれば住戸面積は $35\text{m}^2$ 以下となり、ワンルーム形式集合建築物に該当します。

● 一団の土地を敷地分割し、2以上の建築確認申請を行おうとするとき、標識設置、事前説明、事前協議の手続きを一括して実施できるか。

- ◇ 計画時期が同じであれば、一団の建築計画として書類の提出ができます。  
なお、様式第3号の建築計画概要書については、棟ごとの建築物の概要(高さ、階数、構造、面積等)が分かるように記入して下さい。
- ◇ また、敷地分割した計画でも、同一の建築主による一団の計画であれば、条例第2条3号ワンルーム形式集合建築物や第5号特定集合住宅の対象戸数は合算したものとなります。また、社員や家族など、同族での計画の場合も条例上は一団のものとして取り扱いますのでご注意ください。
- ◇ 真の建築主や建物の最終的な所有者を確認するため、建築工事の請負契約書や土地・建物売買契約書、建物の登記簿謄本等の提示を求めることがあります。ご協力をお願いします。

条例（適用除外）

第3条 次に掲げる建築物については、この条例の規定は、適用しない。

- (1) 法第18条第3項の規定による確認済証の交付を受けて建築する建築物
- (2) 法第85条の規定の適用を受ける仮設の建築物

● 法第18条第3項に該当する建築物とは

- ◇ 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物に対する確認、検査又は是正措置に関する手続の特例として取り扱われるもので、計画の通知を受ける建築主事から確認済証の交付を受けて建築するものです。国、県のほか住宅供給公社、行政法人都市再生機構等が対象となります。

● 法第85条に該当する建築物とは

- ◇ 非常災害があった場合に建築する応急仮設建築物や工事のための現場事務所等、または安全上等支障がないと許可を受けて建築される仮設興行場等の仮設建築物が対象となります。

条例（市の責務）

第4条 市は、中高層建築物等及び特定集合住宅の建築に関し、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するとともに、建築紛争が生じたときは、迅速かつ適正な調整に努めなければならない。

条例（建築主等の責務）

第5条 建築主等は、中高層建築物等及び特定集合住宅の建築に関し、周辺の居住環境に十分に配慮するとともに、市民の良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

条例（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、互譲の精神をもって、これを自主的に解決するよう努めなければならない。



## 第2章 建築主等の配慮等

### 条例（建築計画上の配慮）

第7条 中高層建築物等又は特定集合住宅の建築主は、当該中高層建築物等又は特定集合住宅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しなければならない。

### 条例（工事に関する措置）

第8条 中高層建築物等又は特定集合住宅の建築主等は、当該中高層建築物等又は特定集合住宅の工事が周辺の居住環境に著しく影響を及ぼすおそれがあるときは、次に掲げる事項について、当該工事の着手前に近隣住民と協議するとともに、必要な措置を講じなければならない。

- (1) 工事車両の通行及び駐車に関すること。
- (2) 工事に伴う騒音及び振動の防止又は軽減に関すること。
- (3) 工事に伴うほこり等の飛散防止に関すること。
- (4) 工事により生じるおそれのある危害の防止に関すること。
- (5) その他市長が必要と認める事項

### 条例（テレビジョン電波の受信障害に対する措置）

第9条 中高層建築物の建築主等は、当該中高層建築物の建築によりテレビジョン電波の受信障害が生じ、又は生じるおそれがあるときは、受信の状態の調査を行い、その被害を受け、又は受けるおそれがある者と協議したうえで、当該障害を防止し、又は解消するために必要な措置を講じなければならない。

### 第3章 建築計画等の周知の手続

#### 条例（標識の設置）

第10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計画を近隣住民に周知させるため、規則で定めるところにより、当該建築計画の概要を記載した標識を設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、当該中高層建築物等に係る法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定による確認の申請(以下「確認申請」という。)をしようとする日の30日前の日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、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

#### 規則（標識の設置）

第4条 条例第10条第1項の規定により設置する標識は、様式第1号によらなければならない。

2 前項の標識は、当該中高層建築物等の敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。

3 条例第10条第3項の規定による報告は、標識設置報告書(様式第2号)により行わなければならない。

#### ● 標識を設置したら、いつまでに市長に報告したらよいか

- ◇ 条例第10条第3項に定める速やかとは、設置日を含め5日以内とします。5日を超えて報告がなされた場合は、条例第10条に定める確認申請までの期日の算定において、報告書の提出日を設置日とみなします。
- ◇ 年末・年始などで、設置日を含めた5日間が全て閉庁日となる場合は設置日より期日を算定します。ただし、閉庁日が明けた開庁日初日に報告されたものに限ります。

#### ● 標識の記載事項は

- ◇ 標識は、近隣住民等に建築計画の概要を知らせるためのものです。近隣住民等が見やすい位置に設置してください。
- ◇ 標識は、木枠に鉄板張りするなど丈夫な材料で製作して下さい。縦横共に90cm以上の大きさで、標識の下辺が地面からおおむね1mの高さとなるよう設置してください。
- ◇ 標識は、「福岡県建築士事務所協会福岡支部」が、次の場所で販売しています。
  - ・福岡支部事務所（博多区博多駅東3-14-18 福岡建設会館5階[電話092-473-5506]）
  - ・福岡市住宅都市局建築指導部証紙販売窓口（福岡市庁舎4階）

● 記入例

予定建築物についてのお知らせ			
敷地の地名地番	福岡市 ○○ 区 ○○○ ○丁目 ○○番		
建築物の名称	(仮称) ○○○○○○○○		
建築物の概要	用途	○○○○	階数 地上 ○○階 地下
	住戸数	ワンルームタイプ (35㎡以下)	○○ 戸
		ワンルームタイプ以外	○○ 戸
		合計	○○ 戸
構造	○○○○	造 一部 ○○○○ 造	
着工予定時期	平成 ○○ 年 ○○ 月頃		
建築主	住所	○○○○○○○○○○○○○○○	
	氏名	○○○○○○会社 代表取締役 ○○○○	
設計者	住所	○○○○○○○○○○○○○○○	
	氏名	○○○○○○○設計事務所 ○○○○○○	
標識設置日	平成 ○○ 年 ○○ 月 ○○ 日		
<p>この標識は、福岡市建築紛争の予防と調整に関するもので、この建築物の計画について説明を求められる方は、 (連絡先) ○○○○○○会社 ○○○○課 担当 ○○○○ 電話○○○ (○○○) ○○○○</p>			

- (注意) 1 地色は白、文字は黒色で記入してください。
- 2 用途が事務所、店舗等で住宅としての利用がない場合、住戸数の欄は取消線で消したり、テープ等で隠したり、または住戸数を「0戸」とするなど該当がないことを明確にしてください。
- 3 建築主、設計者、連絡先担当者氏名の記載漏れにご注意ください。連絡先担当者の電話番号も必ず記入してください。
- 4 敷地の地名地番は登記簿上の地番を記入してください。住居表示ではありません。
- 5 標識は、近隣住民への説明資料が揃ってから設置してください。また、工事に着手するまで必ず設置しておいてください。
- 6 用途は確認申請書の用途を記入してください。複合用途の場合は主要用途を記入し、その他の用途を ( ) 書きしてください。

● 計画の変更に伴って、標識を変更する場合は

◇ 条例第14条によります。18ページを参照してください。

#### 条例（事前説明）

第 11 条 中高層建築物等の建築主は、規則で定めるところにより、近隣住民に対し、当該中高層建築物等の建築計画及び工事の施工方法（以下「建築計画等」という。）についての説明（以下「事前説明」という。）を行わなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の設計者、工事監理者、工事施工者その他当該中高層建築物等の建築計画等について十分な知識を有する者に委託して、事前説明を行わせることができる。

3 近隣住民は、中高層建築物等の建築主から当該中高層建築物等に係る事前説明の申出があったときは、これに応じなければならない。

4 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築計画等について、近隣住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じるよう努めなければならない。

5 中高層建築物等の建築主は、近隣住民の長期不在その他その責めに帰することができない事由により当該中高層建築物等に係る事前説明をすることができないときは、事前説明をすることを要しない。この場合において、当該建築主は、当該中高層建築物等の建築計画等を近隣住民に周知させるよう努めなければならない。

#### 規則（事前説明）

第 5 条 条例第 11 条第 1 項の事前説明は、次に掲げる事項について行わなければならない。

(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) 中高層建築物が他の建築物の日照に及ぼす影響

(4) 中高層建築物等の工事の施工方法及び予定期間並びに条例第 8 条の規定により講じる工事に関する措置の内容

(5) 条例第 9 条の規定により講じるテレビジョン電波の受信障害に対する措置の内容

(6) 前各号に掲げるもののほか、中高層建築物等の建築について配慮する事項

2 前項の事前説明は、次に掲げる図書（中高層建築物に該当しないワンルーム形式集合建築物の建築にあつては、第 1 号から第 5 号まで及び第 7 号に掲げる図書。第 7 条第 2 項において同じ。）により行わなければならない。

(1) 建築計画概要書（様式第 3 号）

(2) 付近見取図

(3) 配置図

(4) 各階平面図

(5) 立面図

(6) 日影図（中高層建築物が、冬至日において、周辺の土地及び当該土地に存する建築物に生じさせる日影について作成したもの）

(7) 建築計画について建築主が近隣へ配慮した内容を記載した書面

#### ● 事前説明はどのようにして行うのか

◇ 事前説明は、原則として面談により行ってください。

◇ 面談時に名前の聞き取りに努めて下さい、名前の聞き取りが出来なかった場合、性別・説明場所（玄関・居間等）を記入してください。

● 条例第11条第5項の「近隣住民の長期不在その他その責めに帰することができない事由」とは

◇ 下記の表を参考に、経緯をまとめて本市担当者にご相談下さい。また、これ以外の方法も検討し、建築計画等の周知を近隣住民に行ってください。

<p>1. 近隣住民が留守がちな場合 (所有者・管理者・居住者共通)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 留守の場合は、最初の訪問のときも2回目も必ず不在連絡票（P48参照）を入れてください。</li> <li>・ 3回行っても不在の場合は、不在連絡票（P49参照）と資料一式を投函し、説明を受けたいとの連絡があれば個別に説明を行ってください。</li> <li>・ 同じ日に複数回訪問しても、1回とします。必ず3回異なる日に訪問して下さい。できるだけ面談できるよう訪問時刻等を工夫して下さい。</li> </ul>
<p>2. 一旦約束した説明の期日を、相手方が正当な理由なく延期する場合 (所有者・管理者・居住者共通)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 延期が、3回以上または20日（ワンルームの時は14日）以上になるときは経緯をまとめて本市担当者にご相談下さい。</li> </ul>
<p>3. 隣接地の所有者等が遠方に住んでいる場合 (所有者・管理者・居住者共通)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象者が市外に居住している場合は、資料の郵送で説明実施に代えることができます。なお、計画地の隣接地が市外の場合は、資料の郵送で説明に代えることはできません。</li> <li>・ 現地に居住しない賃借人・占有者に対しても説明して下さい。</li> </ul>
<p>4. 電話で近隣説明を申し出て、相手方から「説明は不要」との通告を受けた場合 (所有者・管理者・占有者共通)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 様式4号（別紙）の「説明方法／その他」の欄に通告を受けた日時、その旨を記入して下さい。</li> </ul>

<p>5. 賃貸共同住宅等で、入居者への説明を所有者又は管理者から拒否されたとき、もしくは、所有者・管理者が棟内への立ち入りを拒否するとき</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 説明は建築主等が行うことが原則ですが、入居者への説明を所有者又は管理者が引き受けるときは、次項「所有者等への説明の委任」によります。</li> <li>・ 所有者・管理者が入居者（賃借人）への説明を拒絶するときは、経緯をまとめて、本市担当者にご相談下さい。</li> <li>・ 所有者・管理者等との協議により入居者（賃借人）への説明を資料の投函により行う場合は、資料に説明者の連絡先を明記してください。</li> <li>・ 区分所有された分譲マンションであっても、賃貸住宅として入退きの管理を一括して行う管理者がいる場合は、所有者・入居者への説明を管理者へ委任することができます。</li> <li>・ なお、いずれの場合も、様式4号（別紙）の「説明方法／その他」の欄にその旨を記入して下さい。</li> </ul>
<p>6. 所有者と居住者が、同族関係にある場合（家族・関連会社等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ この場合、一方へ説明したうえで、この方にもう一方への説明を委任することができます。なお、その旨を様式4号（別紙）の「説明方法／その他」の欄に記載してください。</li> </ul>
<p>7. 所有者がわからない場合 （所有者確認の方法）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 登記簿謄本の閲覧等により所有者を確認してください。登記簿謄本上の住所に居住していない場合は、その旨を様式4号（別紙）の「説明方法／その他」の欄に記載してください。</li> <li>・ なお、賃貸住宅、駐車場などでは、管理者・使用者から所有者の氏名・連絡先を聞き取りしてください。</li> </ul>
<p>8. 近隣住民が入院中の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家族などへの説明で代えることができます。</li> <li>・ 代理人への説明ができない（看病で忙しい、家族がいないなど）ときは、資料の送付で説明に代えることができます。送付資料には説明者の連絡先を明記してください。</li> </ul>
<p>9. 管理者・所有者・居住者間で、他の近隣住民に説明するとの申し出がある場合 「所有者等への説明の委任」</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築主等が行うべき説明を委任することができます。</li> <li>・ 賃貸共同住宅であれば、入居者への説明を所有者もしくは管理者に委任することができます。</li> <li>・ 分譲マンションで、管理組合の理事長の了解があれば、理事長に委任することができます。このとき、管理組合の理事長が、他の所有者・居住者に伝える旨の文書（記名が自署であれば押印不要）を添付してください。（P47 参照）</li> <li>・ 事前説明前の協議でマンション管理組合の理事長が、入居者各々への説明を拒絶（禁止）するときは、経緯をまとめて本市担当者にご相談ください。本市担当者が理事長に事前説明の主旨を説明します。</li> </ul>

<p>10. 説明会を開催し、個別説明を省略するとき</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣への事前説明を、近隣住民を対象とする説明会開催により行うときは、個別の説明を省略できます。説明会開催の通知は少なくとも開催の7日より以前の日に送付、投函もしくは見やすい場所での掲示により行い、対象者全員に必ず通知できるようにしてください。</li> <li>・ 説明会に欠席した近隣住民には、改めて個別説明を行うか、連絡先を記した連絡票を同封した資料を投函・郵送してください。また、近隣住民の代表者等に配布を委任することも可能です。</li> <li>・ 説明会開催を通知するときに、事前に資料を配付することも可能です。後日、説明を受けたいとの連絡があれば個別に説明を行ってください。</li> </ul>
--------------------------------	--

● 近隣住民への事前説明の際、どのような資料で説明したらいいのか

◇ 事前説明は、建築計画及び工事の施工方法（「建築計画等」）について行わなければならない次の資料により行って下さい。なお、ワンルーム形式集合建築物の事前説明については、別途、第12条にあるように、「管理方法の説明」もあわせて行う必要があります。（下記参照）。近隣住民が不在等で資料投函する場合も次の資料を投函してください。

- (1) 建築計画概要書（様式第3号）
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図
- (4) 各階平面図（専用部分の記入は必要ありません）
- (5) 立面図（4面）
- (6) 日影図（中高層建築物のみ：冬至・G L面で作成した実日影図で、周辺の建築物の位置を記入したもの）
- (7) 施工方法、工事に関する措置等を記載したもの（P45, 46参考）
- (8) 建築計画上、建築主が近隣へ配慮した内容を記載したもの（P43 別紙1）
- (9) 中高層建築物の場合は、テレビジョンの電波障害対策についての説明及び措置が必要です
- (10) 管理体制・管理規約の内容を記載したもの（ワンルーム形式集合建築物のみ）
- (11) その他、説明に必要なもの

#### 条例（管理方法の説明）

第 12 条 ワンルーム形式集合建築物の建築主は、規則で定めるところにより、近隣住民に対し、当該ワンルーム形式集合建築物の管理の方法についての説明（以下「管理方法の説明」という。）を行わなければならない。

2 管理方法の説明は、当該ワンルーム形式集合建築物に係る事前説明と同時に行わなければならない。

3 前条第 2 項から第 5 項までの規定は、ワンルーム形式集合建築物に係る管理方法の説明について準用する。

#### 規則（管理方法の説明）

第 6 条 条例第 12 条第 1 項の管理方法の説明は、次に掲げる事項について行わなければならない。

- (1) ワンルーム形式集合建築物の管理体制
- (2) 条例第 20 条の規定により作成する管理規約の内容

#### 条例（報告）

第 13 条 中高層建築物等の建築主は、第 11 条第 1 項又は前条第 1 項の規定により当該中高層建築物等に係る事前説明又は管理方法の説明を行ったときは、規則で定めるところにより、その状況を市長に報告しなければならない。

2 前項の規定による報告は、次の各号に掲げる建築物の区分に従い、当該各号に定める日までにしなければならない。

- (1) 中高層建築物 確認申請をしようとする日の 20 日前の日
- (2) ワンルーム形式集合建築物（前号に該当するものを除く。）確認申請をしようとする日の 14 日前の日

3 中高層建築物等の建築主は、第 11 条第 5 項後段又は前条第 3 項において準用する第 11 条第 5 項後段の規定により当該中高層建築物等の建築計画等又は管理の方法を近隣住民に周知させたときは、速やかにその状況を市長に報告しなければならない。

#### 規則（事前説明の報告）

第 7 条 条例第 13 条第 1 項の規定による報告は、事前説明報告書（様式第 4 号）により行わなければならない。

2 事前説明報告書には、第 5 条第 2 項各号に掲げる図書を添付しなければならない。



● 事前協議等にかかる日数の計算に提出日は含まれるのか

- ◇ 提出日は、日数に算入しません。提出日に必要となる日数を加えた日が確認申請可能日となります。
- ◇ 具体的には、以下のとおりです。

日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7 標識設置日	8	9	10 設置報告日	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20 事前説明 報告書提出	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	1
2	3			6 標識より 30日経過		
9 報告より 20日経過	10 確認申請 可能日	11	12	13	14	

設置日を含めて  
5日以内に報告

事前説明報告書の提出日から20日経過した日(9日)が閉庁日のため翌日10日が確認申請可能日となります。

標識設置日より30日経過した日。報告日が設置日より5日を超えた13日であった場合は12日が30日経過した日となります。

● 事前説明報告書の様式第4号（別紙）「意見等」の欄の記入例について

◇ 下記要領で記入してください。

（別紙）

番号	所有者等の区分	住所及び氏名 (法人の場合は、相手方の役職名を記入)	説明日時	説明方法		
				面談	説明会	その他
1	所有者 管理者 居住者	〇〇町1丁目2番3号 ----- 〇山 〇男	8/23 14時頃 8/24 14時頃 / 時頃	有・ <del>無</del> <del>有</del> ・無 有・無	出・欠 出・欠 出・欠	不在連絡投函
	意見等	騒音・振動に十分注意して施工してください。				
2	所有者 管理者 居住者	東京都〇〇区〇〇町2丁目3番4号 ----- (株)〇〇商事 代表取締役 〇川 〇子	8/25 15時頃 / 時頃 / 時頃	<del>有</del> ・無 有・無 有・無	出・欠 出・欠 出・欠	
	意見等	(説明の相手：福岡支店総務課長 ×田 ×郎 氏) 了解しました。				
3	所有者 管理者 居住者	△△市△△町3丁目4番5号 ----- 〇山 〇男	8/23 14時頃 / 時頃 / 時頃	有・ <del>無</del> 有・無 有・無	出・欠 出・欠 出・欠	電話にて説明の申し出を行い、資料送付でよいとの回答あり。
	意見等	(8/24 資料郵送)				
3	所有者 管理者 居住者	□□区□□町6丁目7番8号 ----- □□不動産(株)代表取締役 □□□□	8/23 14時頃 / 時頃 / 時頃	<del>有</del> ・無 有・無 有・無	出・欠 出・欠 出・欠	
	意見等	(説明の相手：管理部長 □□□□) 当方の建物への日影が極力小さくなるようお願いします。 入居者へはきちんと説明してください。				
3	所有者 管理者 居住者	〇〇町1丁目2番5号 〇〇アパート101号 ----- 〇〇〇〇	8/23 14時頃 8/24 15時頃 8/25 10時頃	有・ <del>無</del> 有・ <del>無</del> <del>有</del> ・無	出・欠 出・欠 出・欠	不在連絡投函 不在連絡投函
	意見等	騒音、振動に十分注意して工事をしてください。				
4	所有者 管理者 居住者	〇〇町4丁目3番2号 ----- □□不動産(株)代表取締役 □□□□	8/23 14時頃 / 時頃 / 時頃	<del>有</del> ・無 有・無 有・無	出・欠 出・欠 出・欠	
	意見等	(説明の相手：管理部長 □□□□) 所有者、占有者には私から説明します。				
5	所有者 管理者 居住者	〇〇町1丁目2番4号 ----- ▲▲マンション管理組合理事長 ▲山 ▲男	8/23 14時頃 / 時頃 / 時頃	<del>有</del> ・無 有・無 有・無	<del>出</del> ・欠 出・欠 出・欠	
	意見等	入居者への説明会を行ってください。管理会社には私から伝えます。 (9/12に説明会を開催)				

条例（建築計画等及び管理の方法の変更の場合の手続）

第14条 中高層建築物等の建築主は、第10条第1項の規定による標識の設置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等又は管理の方法を変更したときは、当該変更の内容について、第10条から前条までの規定による標識の設置、事前説明その他の手続を経なければならない。ただし、当該変更により周辺の居住環境に及ぼす影響が従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、この限りでない。

規則（建築計画等及び管理の方法の変更の場合の手続）

第8条 条例第14条の規定により変更の内容について標識の設置、事前説明その他の手続を経る場合における次の各号に掲げる報告は、当該各号に定める報告書により行わなければならない。

(1) 条例第10条第3項の規定による報告 標識設置変更報告書(様式第5号)

(2) 条例第13条第1項の規定による報告 事前説明変更報告書(様式第6号)

2 条例第14条ただし書に規定する周辺の居住環境に影響を及ぼさない変更の内容は、次に掲げるものとする。

(1) 近隣住民の要望に沿う内容で変更したもの

(2) 中高層建築物等の階数を減じたもの(同一の平面図に係る複数の階数のうちの全部又は一部を減じたものに限る。)

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が軽微な変更と認めるもの

規則（建築取りやめの届出）

第9条 中高層建築物等又は特定集合住宅の建築主は、当該中高層建築物等又は特定集合住宅の建築を取りやめたときは、速やかに建築取りやめ届(様式第7号)により市長に届け出なければならない。

● 建築計画等に変更がある場合の取り扱いは

◇ 条例第14条及び施行規則第8条に従い手続きしてください。また、一度標識を設置した計画を取りやめるときは施行規則第9条により「建築取りやめ届」を提出してください。

● 計画変更確認申請を行う場合の取り扱いは

◇ 建築計画等の変更が、「計画変更確認申請（以下「変更申請」という。）」の手続きを必要とする場合、事前説明等についても新たな手続きが必要な場合があります。ご注意ください。

◇ 計画変更が条例第14条ただし書に該当するときは、変更の手続きを省略することが可能です。本市担当者にご相談下さい。

● 建築計画等の変更を行う場合の手続きは

- ◇ 下記の表を参考に、本市担当者にご相談ください。日数の経過が不要な場合でも、原則として変更の報告が必要です。

変更事項		標識の変更 (日数の経過)		事前説明の変更 (日数の経過)		備考
		必要	不要	必要	不要	
建築主	第三者への変更	○		○		建築主が建築方針を変更することがないことが明白な場合を除きます。
	法人の代表者変更		○		○	
	親族等への変更		○		○	
設計者	第三者への変更	○		○		
地名地番	分筆、合筆等による変更		○		○	
建物用途	建物の一部を変更		○		○	住戸の一部を事務所へ
	建物全体を変更	○		○		共同住宅を店舗へ
構造			○		○	原則として不要ですが、施工方法に変更がある場合など事前説明による対応が必要な場合があります。
階数	増	○		○		同一の平面図において階数を減じたものに限りません。
	減		○		○	
戸数	増	○		○		間仕切りの変更による戸数の増減で、外見上変更のない場合は日数の経過は不要です。
	減		○		○	
面積	増		○	○		面積の合計が減であっても、部分的に増となる場合は日数の経過が必要です。
	減		○		○	
高さ	増		○	○		
	減		○		○	
配置		—	—	○		

- ◇ 中高層建築物等で、ごみ置場、駐輪場、機械式駐車場、プロパン置場等の附属施設に係る重大な変更（位置の変更等）の場合は、近隣住民に説明してください。
- ◇ 標識設置報告書中の、面積、高さの変更が生じた時は、標識設置変更報告書をすみやかに提出してください。