

久留米市建築紛争の
予防と調整に関する条例
《質疑応答集》



久留米市建築指導課
平成15年

目 次

1 . 中高層建築物等について

Q	対象となる増築は-----	P 3
Q	標識の記載事項は-----	P 3
Q	標識設置後、速やかに報告しなければならないとは-----	P 4
Q	3日を超えている場合は-----	P 4
Q	起算日は日数の計算に含まれるのか-----	P 4
Q	近隣住民の長期不在その他その責めに帰することが出来ない事由の例は-----	P 4
Q	建築計画が変更になった場合について-----	P 5
Q	条例第 14 条ただし書きに該当する変更を行う場合の手続き方法は-----	P 5
Q	建築計画の変更で「市長が軽微な変更と認める場合」とは-----	P 5
Q	事前説明報告書の添付書類は-----	P 6
Q	増築時の高さの算定について-----	P 6

2 . ワンルーム形式集合建築物について

Q	管理人の常駐時間とは-----	P 7
Q	委託管理の場合、建物の巡回体制は-----	P 7
Q	住戸の専用床面積の算定について-----	P 7
Q	建物の床面積が 25.001 m ² はワンルーム形式集合建築物に該当するか-----	P 7
Q	管理人室の規模等について-----	P 7
Q	建築主が同一者による敷地分割による計画とした場合の取り扱いは-----	P 7
Q	ワンルーム形式集合建築物の建築主がとらなければならない措置とは-----	P 7
Q	管理規約の作成について-----	P 8

3 . 調整・調停について

Q	調整の流れは-----	P 9
Q	調停の流れは-----	P 10

参考資料

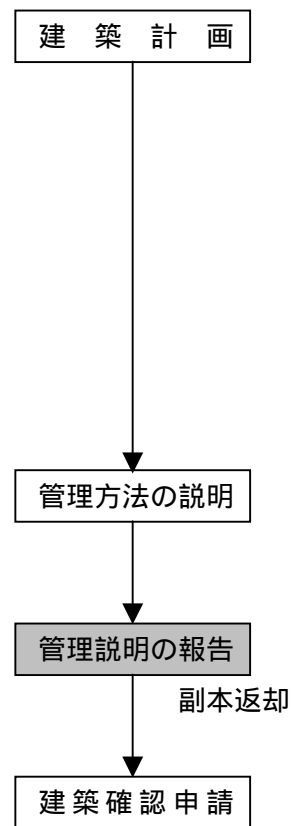
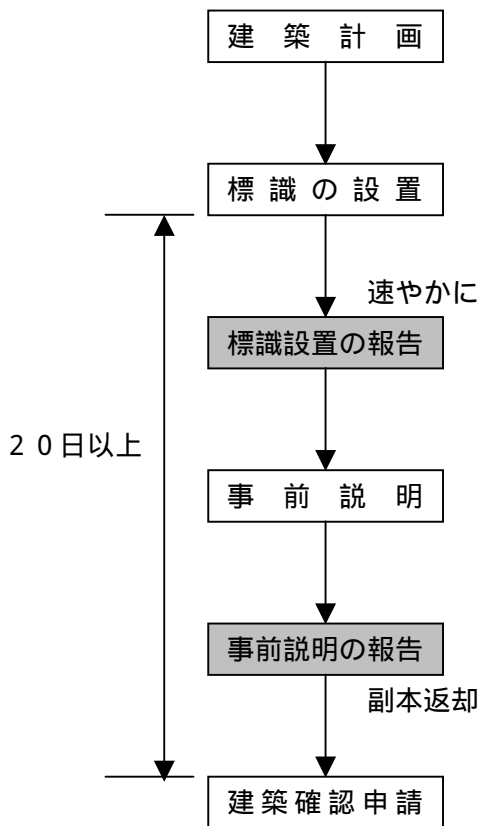
「中高層建築物」の近隣住民範囲-----	P 11
「劇場等・ワンルーム形式集合住宅」の近隣住民範囲-----	P 12
「携帯電話中継基地局鉄塔」の近隣住民範囲-----	P 13
建築計画上、建築主が近隣へ配慮した内容（例）-----	P 14
工事の施工方法、工事に関する措置等について（例）-----	P 15

『建築紛争の予防と調整に関する条例』
に関する手続き



中高層建築物・劇場等・携帯電話鉄塔

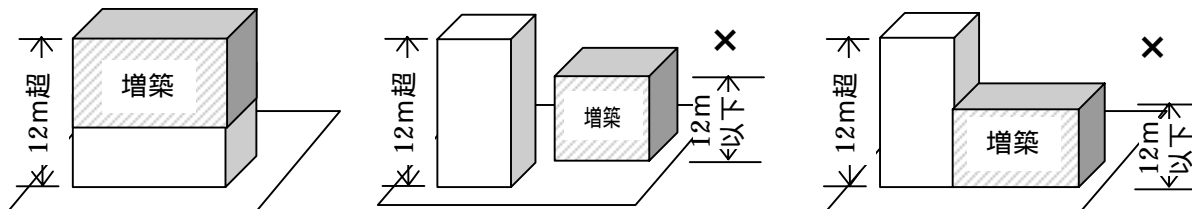
ワンルーム形式集合住宅



1. 中高層建築物等について

Q 対象となる増築は

A 対象となる増築は以下のとおりとします。(=対象 x =対象外)



Q 標識の記載事項は

A 標識の記載事項は以下のとおりとします。

← 90 cm 以上 →		事務所・店舗等の場合は、この部分をテープ等で隠して下さい 90 cm 以上	
予定建築物についてのお知らせ			
敷地の地名地番	久留米市		
建築物の名称	(仮称)		
建築物の概要	用途		階 数 地上 階 地下 階
	住戸数		ワンルームタイプ(25㎡以下) 戸
	その他		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 電話 ()	
設計者	住所		
	氏名	設計事務所 電話 ()	
標識設置日	平成 年 月 日		
この標識は、久留米市建築紛争の予防と調整に関する条例の規定に基づき設置したものです。 この条例の計画について説明を求められる方は、下記へご連絡ください。 (連絡先) 会社 担当 電話 ()			

- (注意) 1 建築主、設計者、担当者の氏名が抜けていることがあります
 2 地番が住居表示になっていることがあります
 3 看板の設置期間は、工事着手前までとします
 4 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
 5 久留米市では標識の販売はしておりません

Q 標識設置後、速やかに報告しなければならないとは

A 速やか = 3日以内に報告してください。(設置日起算)

Q 3日を超えている場合は

A 標識設置報告書の提出日を起算日とします。

Q 起算日は日数の計算に含まれるのか

A 起算日は日数には算入しません。(参考：民法第140条、第141条、第142条)

Q 近隣住民の長期不在その他その責めに帰することが出来ない事由の例は

A 条例第11条第4項「近隣住民の長期不在その他その責めに帰することが出来ない事由」の例は以下のとおりとします。

事 由	対 応 策
1. 留守がちの場合、説明する日を延期される場合	・ 3回訪問しても不在の場合は、資料一式を投函し、後に連絡があった時に説明に行く。 3回 = 3日
2. 遠方に住んでいる場合	・ 郵送で可。
3. 電話で近隣説明を申し出て、辞退された場合	・ その旨記入
4. 賃貸共同住宅で、所有者又は管理者が居住者への説明を拒否する場合	・ 説明者より条例の趣旨を説明してもらい、なお拒否される場合は、所有者又は管理者より説明してもらう。所有者・管理者が説明に同意しない場合は、その経緯を報告してもらい、判断する。
5. 賃貸共同住宅で、所有者・管理者と協議の上、書類の投函で提出される場合	・ 所有者、管理者、居住者それぞれに説明が必要なため、書類の投函のみでは不可。ただし、1.により、3回行っても留守の場合は投函可。
6. 所有者と入居者が、同族関係にある場合(家族・関連会社等)	・ それぞれに説明する。ただし、同族の一方が他方に説明するという場合は、一方のみの説明で可。なお、その旨は別紙に記載すること。
7. 所有者がわからない場合	・ 謄本の閲覧を行い、謄本上の住所で探す。それでもみつからない場合はみづかり次第説明を行う。ただし、駐車場など管理者・使用者から聞くことが出来る状況の場合はわからない場合としては取り扱わない。
8. 近隣住民が入院中の場合	・ 同族家族への説明で可。家族が代わりに説明を受けることが出来ない場合は、資料を渡すか投函しておき、後日説明する。
9. 説明会(任意)に出席しない場合	・ 説明会開催後、欠席者に説明会資料の投函、又は住民代表が説明会資料を欠席者に配布。
10. 説明会(任意)の開催が延期され、見通しがつかない場合	・ 状況や、やり取りの経緯を別紙(様式は任意)で報告してもらい、受け付け前に住民側に確認する。

Q 建築計画が変更になった場合について

A 条例第 14 条より、標識の設置日から建築確認申請提出日までの間に建築計画が変更になった場合は、「標識の設置 標識設置報告 近隣説明 事前説明報告」の手続きを改めて行う必要があります。ただし、再度の手続きが終了すれば、変更後の標識設置の日より 20 日以上経過しなくても確認申請を行うことが出来る場合があります。日数の取扱いについては以下のとおりとします。

事 項	20 日の経過措置が必要		20 日の経過措置が不要	
1. 建築物の用途				
一部変更の場合				(例)共同住宅一部店舗等
全面的変更の場合		(例)共同住宅 店舗		
2.階数の増加				
3.住戸数の増加				
4.建築主(軽微な変更を除く)		(建築主は建築計画の最終決定権者で、住民の関心が高い)		
5.設計者				
6.工事施工者・監理者				

Q 条例第 14 条ただし書きに該当する変更を行う場合の手続き方法は

A 「標識の設置 標識設置報告 近隣説明 事前説明報告」の手続きは必ずしも必要ありませんが、変更後の資料(変更後の建築計画概要書も含む)を提出してください。
変更部分は朱書きしてください。

Q 建築計画の変更で「市長が軽微な変更と認める場合」とは

A 条例第 14 条ただし書き及び施行規則第 8 条第 2 項第 3 号の「市長が軽微な変更と認める場合」とは以下のような場合とします。

1. 地名地番の誤記、分筆、合筆による変更
2. 建築物の名称の変更
3. 戸数を減じる変更
4. 面積を減じる変更
5. 間仕切りの変更
6. 構造のみの変更(ただし、説明は必要)
7. 着工予定時期の変更(ただし、説明は必要)
8. 近隣説明項目に入らない内容で確認申請の変更を行うもの(配筋の変更など)
9. 建築主で、法人の代表者の変更を行うもの
10. 建築主で、同族間の共有名義に変更するもの

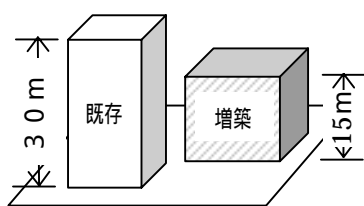
Q 事前説明報告書の添付書類は

A 事前説明報告書の添付書類は以下のとおりとします

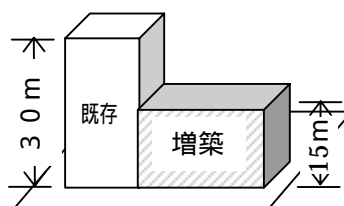
1. 事前説明報告書（様式第4号）
2. 建築計画概要書（様式第3号）
3. 付近見取り図
4. 近隣住民範囲図 【注：11～13ページ参照】
5. 近隣住民への説明報告書（様式第4号 別紙1）
6. 近隣住民からの質疑応答書（様式第4号 別紙2）
7. 配慮事項 【注：14ページ参照】
8. 工事施工方法や工事概要・テレビジョン電波受信状況説明資料 【注：15ページ参照】
9. 配置・平面・立面図
10. 日影図 【注：冬至日、GL面で作成、8時～16時まで】

Q 増築時の高さの算定について

A 近隣住民範囲は、「北側は中高層建築物の高さの1.5倍」ですが、増築時の当該高さの算定については以下のとおりとします。



(例1) 別棟増築



(例2) 一棟増築

北側の近隣住民の範囲（例1、例2とも）...

$$(例) 15m \times 1.5倍 = 22.5m$$

2 . ワンルーム形式集合建築物について

Q 管理人の常駐時間とは

A 午前・午後（各3時間以上：休憩時間を除く）で常駐とします。

Q 委託管理の場合、建物の巡回体制は

A 週2回以上を原則とします。

Q 住戸の専用床面積の算定について

A 住戸に附属するメーターボックス等のパイプスペース・配管スペースも面積に算入します。アルコーブ部分や、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。

Q 建物の床面積が25.001㎡はワンルーム形式集合建築物に該当するか

A 小数第3位は切捨と考える為、25㎡以下となりワンルーム形式集合建築物に該当します。

Q 管理人室の規模等について

A 管理人室は常駐できるような執務空間（机が設置できるスペース）を確保してください。附属施設としてトイレ、小窓を設置し、「管理人室」の表示をしてください。

Q 建築主が同一者による敷地分割による計画とした場合の取り扱いは

A それぞれの敷地を合わせた計画での協議となります。例えば、A敷地：ワンルーム4戸、B敷地：ワンルーム8戸、合計12戸 10戸となり、条例協議の対象となります。なお、ゴミ置場、駐輪場、サービススペースの設置についても合わせた計画で検討してください。

Q ワンルーム形式集合建築物の建築主がとらなければならない措置とは

A ワンルーム形式集合建築物の建築をされるときは、建築主は次の事項について措置を講じてください。（条例第16条、規則第10条）

- (1) 住戸の専用床面積は16㎡以上、居室の天井高は2.3m以上
- (2) 敷地内に引越し、荷下ろし等の作業ができる場所を確保すること
- (3) 敷地内に自動車、自転車、バイクを置くことができる場所を確保すること
- (4) ゴミ置場を設置すること
- (5) 敷地内の周辺は植栽等の緑化に努めること
- (6) その他周辺環境に留意し、近隣へ迷惑を及ぼさないよう努めること

Q 管理規約の作成について

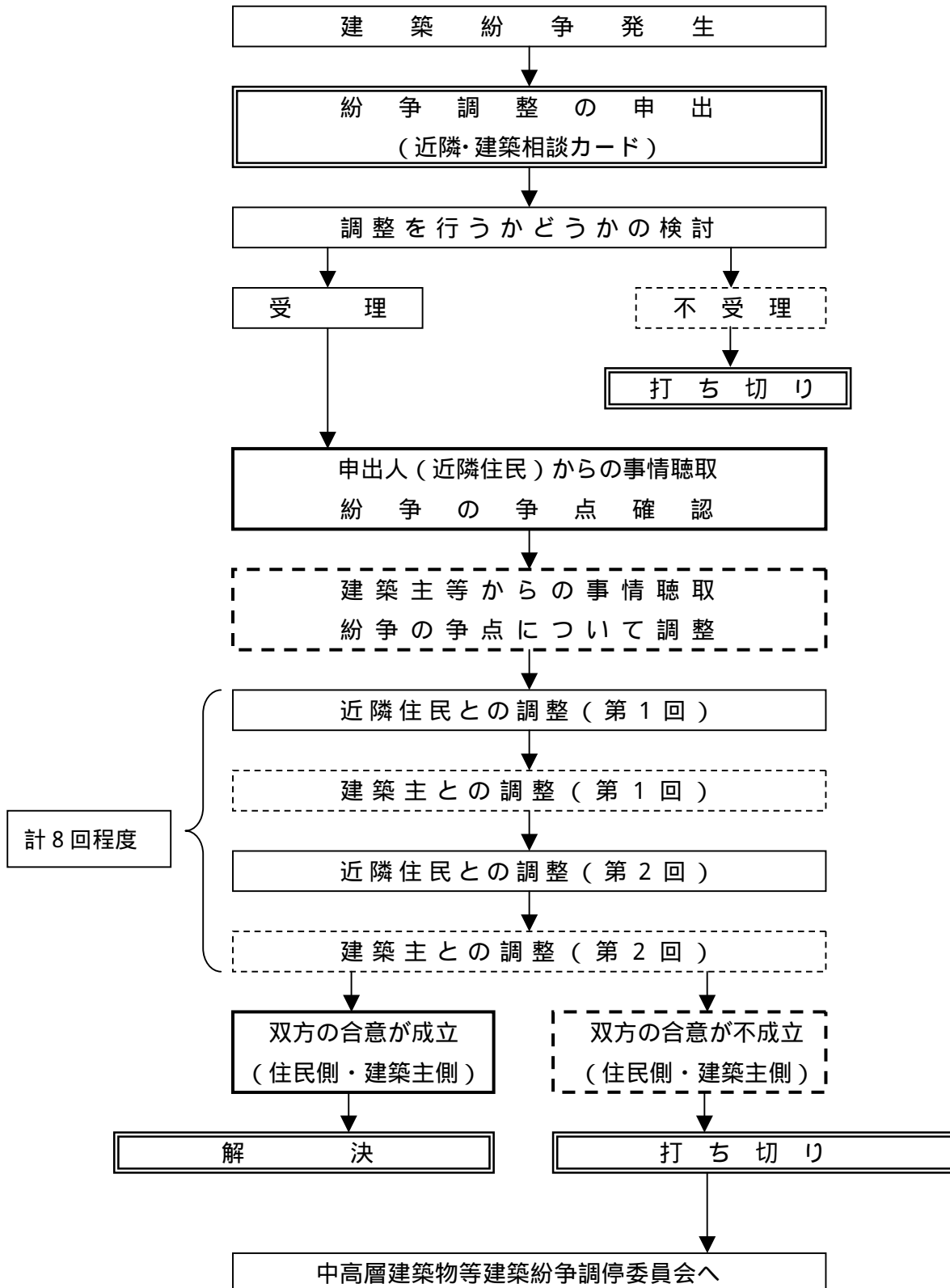
A ワンルーム形式集合建築物の建築をされるときは、建築主は次の事項を盛り込んだ管理規約を作成してください。(条例第 18 条、規則第 12 条)

- (1) 住戸の部分を賃貸借契約の内容に反して利用しないこと
- (2) 引火、爆発のおそれのある危険物を持ち込まないこと
- (3) 自動車、バイク、自転車等を路上に駐車し、または駐輪しないこと
- (4) 電気、ガス、水道等については事故が発生しないように取り扱うこと
- (5) ゴミ置場は常に清潔に保つとともにゴミは指定日に指定場所に出すこと
- (6) 共用部分は常に清潔に保つこと
- (7) 騒音や悪臭を発生させないこと
- (8) 自治会等の地域のコミュニティ活動に参加し、及び協力すること
- (9) その他近隣に対して迷惑を及ぼすような行為をしないこと

3 . 調整・調停について

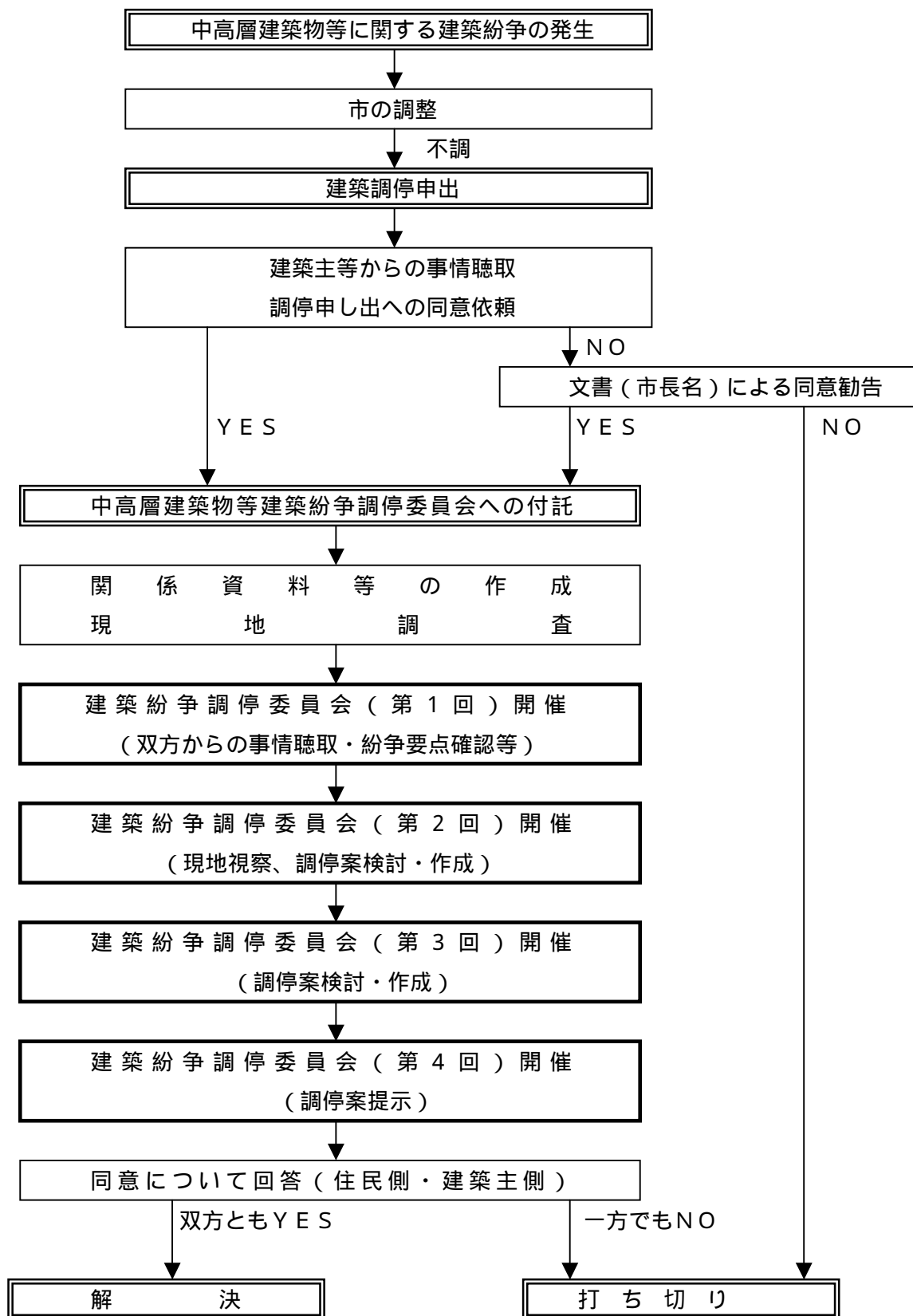
Q 調整の流れは

A 市長による調整の流れは以下のとおりとします。(条例第20条)



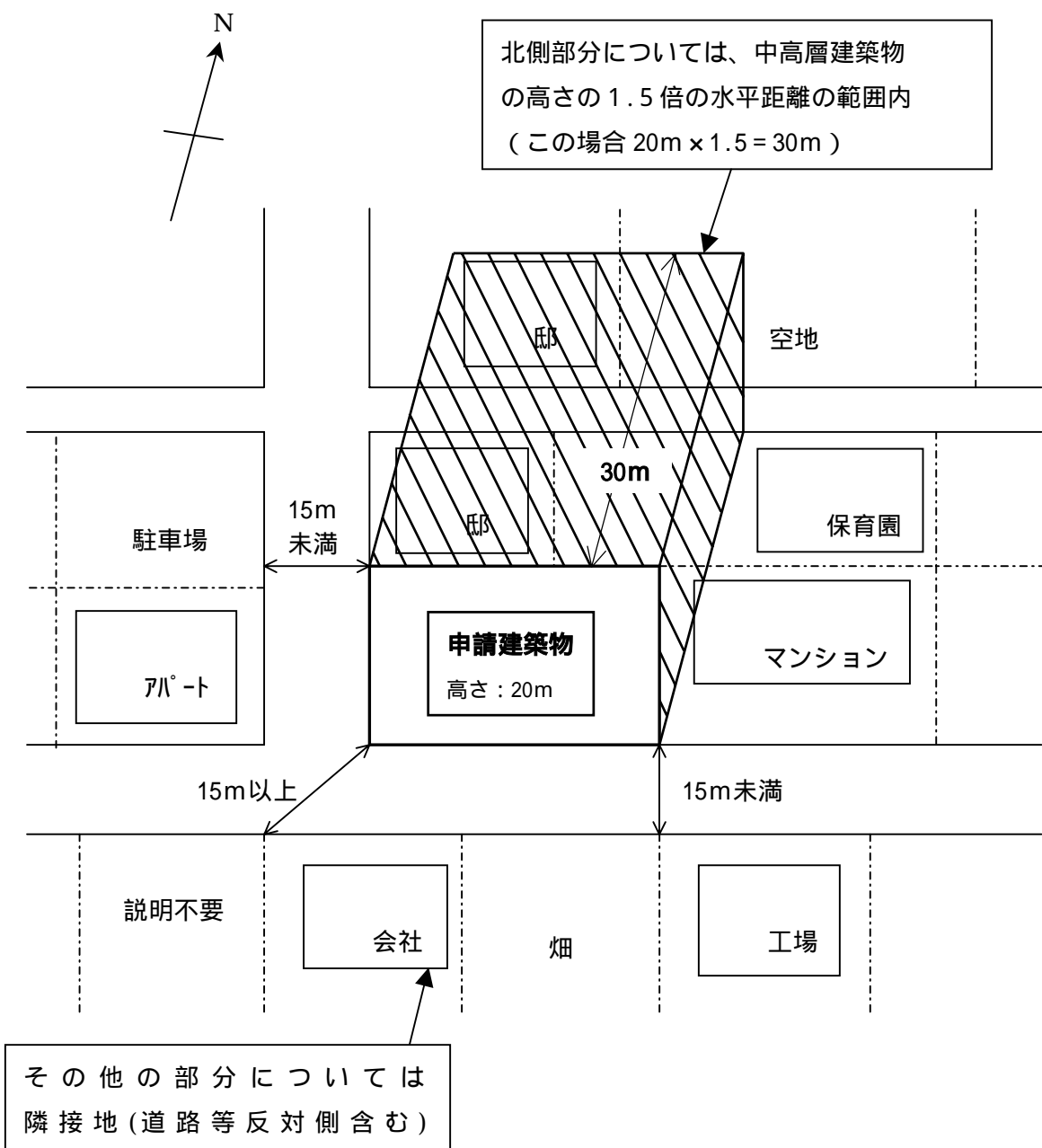
Q 調停の流れは

A 中高層建築物等紛争調停委員会による調停の流れは以下のとおりとします。(条例第26条)



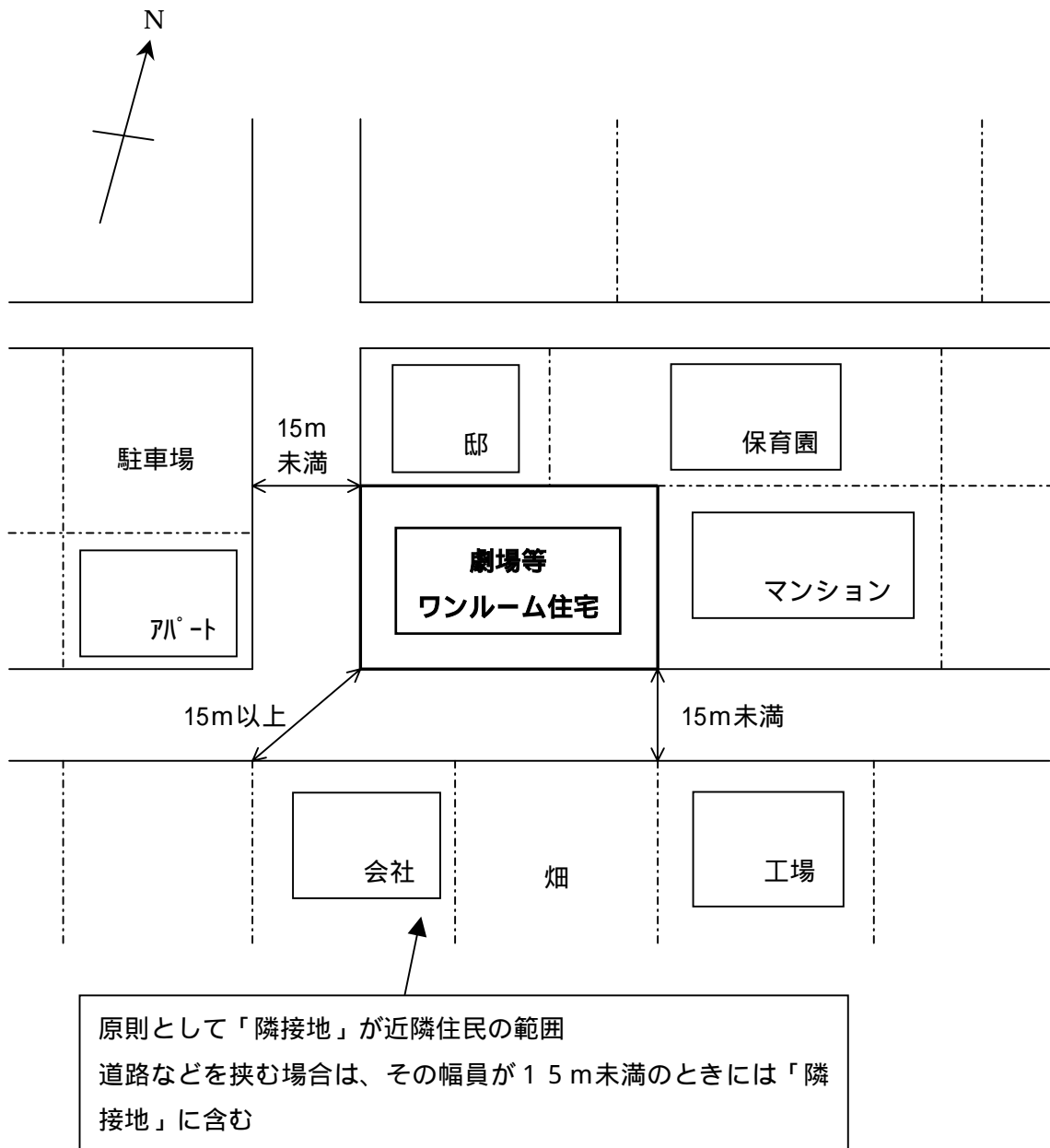
「中高層建築物」の近隣住民範囲

～ の建物の所有者・居住者が「近隣住民」に該当します。
 ただし、 、 、 に関しては建物がないため、土地所有者が「近隣住民」になります。



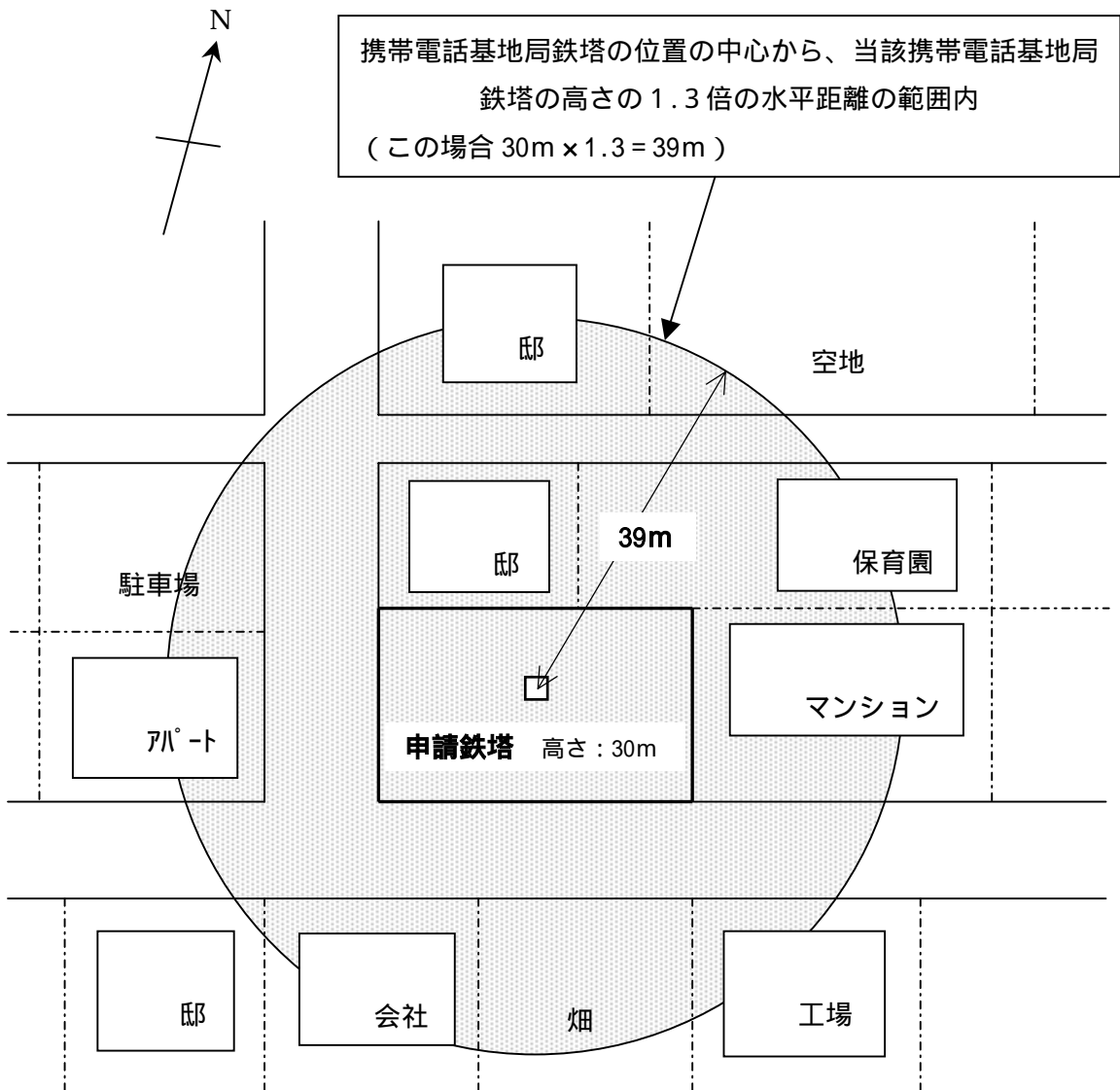
「劇場等・ワンルーム形式集合住宅」の近隣住民範囲

～ の建物の所有者・居住者が「近隣住民」に該当します。
ただし、 、 に関しては建物がないため、土地所有者が「近隣住民」になります。



「携帯電話中継基地局鉄塔」の近隣住民範囲

～ の建物の所有者・居住者が「近隣住民」に該当します。
ただし、 、 、 に関しては建物がないため、土地所有者が「近隣住民」になります。



建築計画上、建築主が近隣へ配慮した内容

(建物形態・日照・通風・騒音・色彩・プライバシー・工事の施工方法
・駐車場の確保・環境対策・その他、建築計画上配慮した内容)

【上記事項に関し、配慮された内容をご記入ください。】

(例)

日照...建物による日影の影響を考慮して北側に配置しました。

緑化...敷地周辺に植樹し、緑化に心掛けました。

駐車場...敷地内に住戸数分の駐車場確保しました。

工事の施工方法、工事に関する措置等について（例）

- (1) 近隣建物対策 近隣建物等に損傷が起きないように万全を期し、損傷の恐れのあるもの等については、協議の上、防護措置を行う。
工事に起因して万一損傷等が生じた場合は、協議の上、修復を行う。事前・事後調査を行い、本工事が原因となる損傷については、必要に応じて応急措置を行い、竣工後に速やかに修復を行う。
- (2) 総合安全対策 防護シート等の安全対策
交通の整理と通行者の安全対策（工事車両に関し、必要に応じ誘導員等を配置する。）
廃材の搬出・処分
道路の清掃
騒音・振動等の防止策（万全の策を施し、騒音・振動等を最小限にとどめるように努める）
- (3) 工期・作業期間 工事期間（平成 年 月 旬～平成 年 月 旬）
作業期間（ 月～ 月は、午前 時から午後 時まで、その他の月は午前 時から午後 時までとし、 曜日は原則として休日とする。ただし、騒音・振動を伴わない作業または、工事上やむを得ない場合は、掲示板等でお知らせの上、作業をさせていただく。）
- (4) 基礎工事の工法 騒音・振動等は最小限に押さえた工法を採用する。（杭の工法が決まっていれば、記入する。）
- (5) テレビの電波障害対策について 当ビルが原因となる電波障害が発生した場合は、工事中は応急措置を行い、竣工後、復旧に必要な対策をとる。
- (6) 連絡体制 連絡先を定める。現場事務所の場合は、設置後速やかにお知らせする。
- (7) 完了後の管理 完了後は、 会社（電話・担当）が清掃等責任を持って管理を行う

