

札幌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取扱要領

局長決裁 平成 12 年 8 月 28 日

(趣旨)

第1条 この取扱要領は、札幌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（平成 12 年条例第 32 号。以下「条例」という。）の運用に関して必要な事項を定めるものとする。

(用語等)

第2条 この取扱要領で使用する用語は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）及び条例で使用する用語の例による。

2 条例第 2 条第 2 項第 2 号及び第 3 号の規定による占有するとは、自己のためにする意思で建築物又は土地を事実的に支配している状態をいい、占有する者とは居住者や営業者等をいい、建築物又は土地を事実的に支配していない抵当権者や地上権者は占有する者とはならない。

3 紛争とは、中高層建築物の建築に伴い生ずる日影、通風の阻害、テレビ電波受信障害等及び工事中の騒音、振動等の日常生活に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主等との間の紛争をいい、土地価格の低落、家賃収入減少、土地境界問題及び営業損失等の問題は当該条例の対象外とし、また、建築物の用途に係る紛争も対象外とする。

(標識設置の届出等)

第3条 施行規則第 4 条第 1 号に掲げる図書のうち、各階平面図には、屋上平面図又は屋根伏図を添付するものとする。

2 施行規則第 4 条第 2 号に掲げる図書のうち、周辺住民に係る部分については、市販の住宅地図等に中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さの 2 倍に相当する距離の範囲が明示されているものを用いることができる。

3 条例第 9 条第 2 項の規定による届出は、標識を設置した日の翌日から起算して 7 日を経過する日までに行わなければならない。ただし、当該経過する日が札幌市の休日を定める条例（平成 2 年条例第 23 号）第 1 条第 1 項に定める本市の休日である場合は、その翌日をもって当該経過する日とする。

(建築計画の変更等)

第4条 条例第 9 条第 4 項に規定する変更のうち、次の各号に掲げるものについては計画変更届（軽微な変更）により行うものとする。

(1) 建築物としての同一性が失われない範囲における敷地面積又は建築面積、延べ床面積若しくは高さの変更であって、かつ、周辺の地域環境が改善される場合又は周辺の地域環境に及ぼす影響が少ない場合

(2) 建築物としての同一性が失われない範囲における変更であって、かつ、周辺の地域環境が改善される場合又は周辺の地域環境に及ぼす影響が少ない場合

(3) 建築主の変更、工事施工者等の未定事項の決定、その他記載事項の

変更等があった場合
(計画の説明等)

第5条 施行規則第6条第2項の資料の具体例は次に掲げるものとし、説明を受ける近隣関係住民が理解しやすいよう、必要に応じて表現等を工夫すること。

- (1) 計画の概要(建築計画のお知らせ標識と同内容)
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図(説明に支障がないときは間取りの記載を省略することができる。)
- (4) 2面以上の立面図及び2面以上の断面図
- (5) 施行規則第6条第2項に掲げる資料のうち、施行規則第4条第2号に規定する図書については、プライバシー保護のために市販の住宅地図等に、中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲が明示されているものを用いることができる。
- (6) 日影図(法第56条の2に基づく日影規制の図面)及び施行規則第4条第3号に規定する図面
- (7) その他配慮事項や影響等を説明するために必要な図面等

2 条例第10条第1項から第3項の説明は、次により行うものとする。

- (1) 説明は、個別訪問により行うか、説明会を開催して行うかのいずれかの方法によるものとする。
- (2) 建築主等は、説明にあたって近隣関係住民から寄せられた疑問や要望に対して相隣関係の当事者として誠意をもって対応すること。

3 条例第10条第1項のやむを得ないと認められる場合とは、次に掲げる場合とする。

- (1) 不在のため個別訪問で会うことができず、かつ、説明図書及び訪問通知を投函した日から7日以上経過したにもかかわらずなお連絡がない場合
- (2) 説明図書等の事前配布や訪問通知の投函に対して、説明不要である旨の申出があった場合
- (3) 説明図書等を事前配布の上開催した説明会に不参加で、個別説明の求めがなかった場合
- (4) 賃貸共同住宅等の所有者との協議により、所有者から入居者への説明を行うこととなった場合
- (5) 共同住宅等で当該建築物への影響が極めて小さく、所有者又は管理組合から説明不要の申出があったため、本市と事前協議を行った上で、説明図書の配布等をした場合
- (6) 所有者等が遠方の場合等で、説明図書等を送付した日から7日を経過してなお連絡がとれない場合
- (7) 上記と同様であると判断される場合

4 条例第10条第3項のやむを得ないと認められる場合とは、前項各号に掲

げるもののほか、前条第3項各号に掲げる軽微な変更の場合とする。ただし、必要に応じて適宜説明をするものとする。

(中高層建築物紛争検討会議の設置)

第6条 この条例における仲介について適正な運営等に資するため、中高層建築物紛争検討会議（以下「検討会議」という。）を設置する。

2 検討会議は、条例第13条の規定により仲介を行った内容について、検討及び協議を行い意見を述べることができる。

3 検討会議は、次の各号に掲げる職員をもって構成する。

- (1) 都市局建築指導部長
- (2) 都市局建築指導部建築安全担当部長
- (3) 都市局建築指導部建築確認課長
- (4) 都市局建築指導部建築安全推進課長
- (5) 前各号に掲げる者のほか、都市局長が必要と認める者

4 検討会議の事務局は、都市局建築指導部建築安全推進課に置く。

附 則

この取扱要領の施行の日は、条例施行の日とする。

附 則

1 この取扱要領の施行日は、平成13年4月1日からとする。

2 この取扱要領による改正後の第3条第4項及び第4条第2号エの規定は、平成13年5月1日以降にする条例第9条第1項に規定する申請に係る中高層建築物の建築について適用する。

附 則

1 この取扱要領の施行日は、平成17年10月1日からとする。

附 則

1 この取扱要領の施行日は、平成18年4月1日からとする。

附 則

1 この取扱要領の施行日は、平成21年4月1日からとする。

附 則

1 この取扱要領の施行日は、平成23年4月1日からとする。

附 則

1 この取扱要領の施行日は、平成25年5月1日からとする。

2 この取扱要領による改正後の第3条第1項、第3項、第5条第3項第1号、第5号及び第6号の規定は、平成25年5月1日以降に条例第9条第1項に規定する標識の設置をする中高層建築物の建築について適用する。