

指定建築物等建築紛争の予防と調整に関する指導要綱

制定 平成21年3月4日
別府市告示第51号

(目的)

第1条 この要綱は、指定建築物の建築及び指定工作物の築造に伴って生じる紛争の予防及び調整について必要な事項を定めることにより、市民の良好な近隣関係を保持するとともに、良好な居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において用いる用語の意義は、次項に定めるもののほか、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)において用いる用語の例による。

2 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 指定建築物 高さが15メートルを超える建築物をいう。
- (2) 指定工作物 建築基準法施行令第138条に規定する工作物のうち高さが15メートルを超えるものをいう。
- (3) 指定建築物等 指定建築物及び指定工作物をいう。
- (4) 建築等 指定建築物の建築又は指定工作物の築造をいう。
- (5) 建築主 建築等に関し工事の請負契約を注文する者又は請負契約によらないで自ら当該工事をする者をいう。
- (6) 建築主等 建築主又は建築等に係る土地の所有者、設計者、工事監理若しくは工事施工者をいう。
- (7) 近隣関係者 別府市環境保全条例施行規則(昭和50年別府市規則第33号)第20条第4項に定める近隣関係者をいう。

(適用の除外)

第3条 この要綱の規定は、次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 法第18条第2項の規定による通知に係る建築物

- (2) 法第85条に規定する仮設建築物
- (3) 増築する部分が指定建築物とならない建築物
(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、建築等の計画、設計及び施工に当たっては、地域の特性及び周辺の居住環境に十分配慮するとともに、市民の良好な居住環境を損なわないよう努めなければならない。

- 2 建築主等は、建築等に関し、指定建築物等が近隣関係者に及ぼす影響をあらかじめ調査の上、事前に必要な措置を講ずることにより、近隣関係者との間に紛争が生じないように努めなければならない。
(自主的解決)

第5条 建築主等及び近隣関係者は、建築等に係る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当該紛争を自主的に解決するよう努めなければならない。
(建築計画上の配慮)

第6条 建築主は、建築等の計画に当たっては、近隣関係者との間に紛争が生じないように、指定建築物等の用途及び規模並びに地域の特性に応じ、当該指定建築物等が周辺の居住環境に及ぼす影響に配慮するとともに、次の各号に定める措置を講ずるよう努めなければならない。

- (1) 指定建築物等が他の建築物の日照及び通風に及ぼす影響を軽減すること。
- (2) 指定建築物等から他の建築物の居室が容易に眺望されないようにすること。
- (3) 指定建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (4) 指定建築物等から発生する騒音を軽減する措置を講ずること。
- (5) 指定建築物等の屋外照明を近隣関係者の居住環境及び周辺の環境を阻害することのないものとする。
- (6) 指定建築物等の敷地内の緑化を図ること。

(紛争の発生防止等)

第7条 建築主等は、建築等の工事によって近隣関係者の日常生活及び居住環境に著しい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、工事による被害を受けるおそれがある者とあらかじめ協議し、当

該影響の発生を防止するため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) 工事に伴うほこり、悪臭、有害物質等の飛散の防止に関すること。
- (3) その他周辺の居住環境に著しく影響を及ぼすおそれがある事項

2 建築主等は、建築等の工事によって近隣関係者の日常生活及び居住環境に著しい影響が発生したときは、当該影響を受けた者と協議し、当該影響を軽減するために必要な措置を講じなければならない。

(建築紛争等の調整)

第 8 条 市長は、建築主等及び近隣関係者の間で第 6 条又は前条第 1 項に規定する事項に係る紛争が生じ、第 5 条の規定により自主的な解決の努力を尽くしても解決に至らなかった場合において、建築主等又は近隣関係者から調整の申出があり、かつ、その申出に相当の理由があると認めるときは、建築主等及び近隣関係者の間の自主的な解決を促進するため調整を行うことができる。

2 調整は、建築主等及び近隣関係者からの意見聴取及び関係書類により行うものとする。

3 市長は、調整のため必要があると認めるときは、建築主等及び近隣関係者に対し、意見若しくは説明を求め、又は関係書類の提出を求めることができる。

(調整の打切り)

第 9 条 市長は、調整による紛争の解決の見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

2 市長は、調整を打ち切ったときは、建築主等及び近隣関係者に調整を打ち切った旨を通知するものとする。

(調整の非公開)

第 10 条 調整の手続は、公開しない。

(指導及び勧告)

第 11 条 市長は、この要綱の規定を遵守しない建築主等に対して、遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

(委任)

第 12 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、告示の日から施行する。