

広島市中高層建築物の建築に係る 紛争の予防及び調整に関する条例

—— 条例に基づく手続の手引 ——

令和5年5月

広 島 市

目 次

1 条例に基づく手続	1
(1) 手続の流れ	1
(2) 対象となる建築物	2
(3) 建築主等の近隣の居住環境への配慮	3
(4) 標識の設置と標識設置届出書	4
(5) 近隣関係住民への計画の説明と報告書の提出	7
(6) 計画変更等の場合の手続	10
2 調整（あっせん・調停）	11
(1) あっせん	11
(2) 調 停	11
(3) 運用事項	11

1 条例に基づく手続

(1) 手続の流れ

都市計画法に定める用途地域内（工業専用地域を除く。）において、中高層建築物を建築しようとする場合の「広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」に基づく手続の概要は、次のとおりです。

① 敷地内の道路に面するところに、建築計画の概要を表示した標識（第1号様式）を設置後、標識設置届出書（第2号様式）を区役所の建築課に提出してください。

なお、この届出書の提出は、建築確認等の申請をしようとする日の30日前までに行わなければなりません。

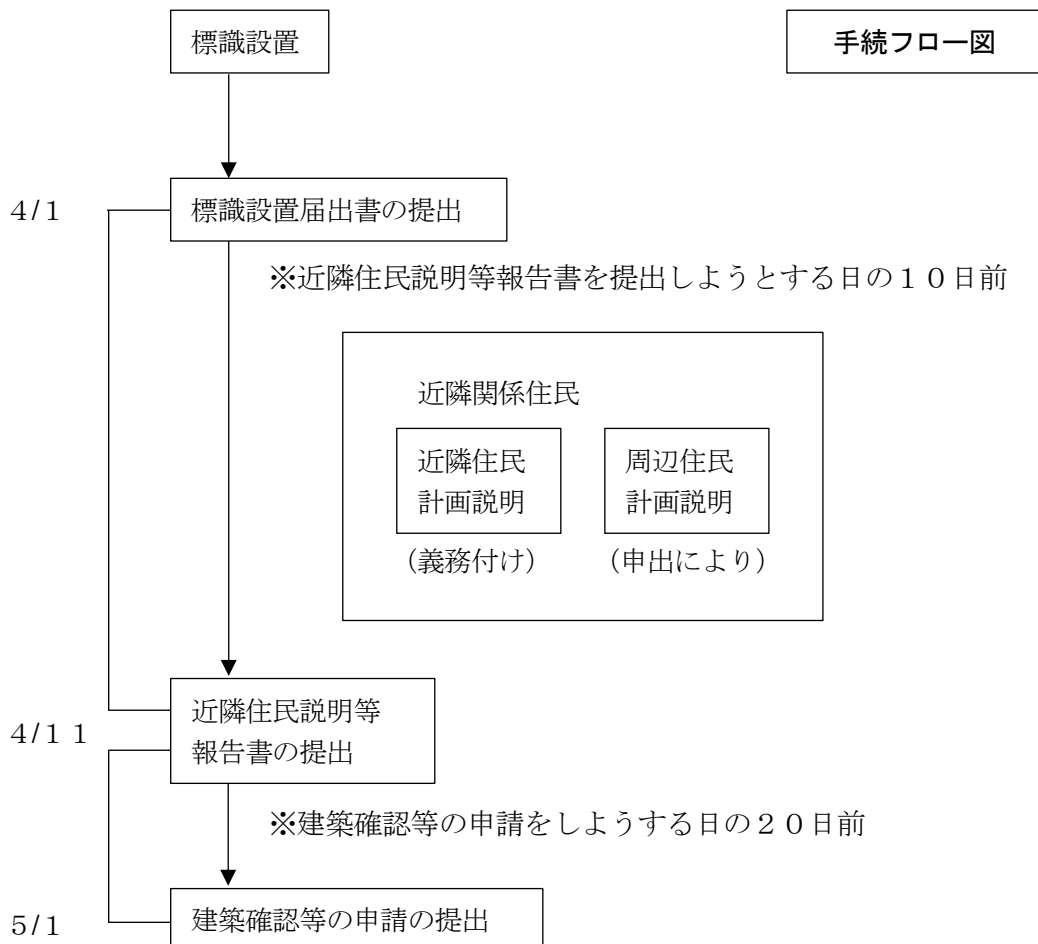
② これと前後して、近隣住民に対して、建築計画について、所定の事項を説明してください。

③ この説明が完了したときは、この説明の状況等について、近隣住民説明等報告書（第3号様式）を区役所の建築課に提出してください。

なお、この報告書の提出は、標識設置届出書を提出した日から10日を経過し、かつ、建築確認等の申請をしようとする日の20日前までに、行わなければなりません。

(注) 以上の期間については、算定しようとする期間の初日を含めて計算してください。

(例) 例えば、5月1日に建築確認の申請をしようとして計画している方については、4月1日までに標識設置届出書を、同月11日までに近隣住民説明等報告書を、それぞれ提出していただくこととなります。



(2) 対象となる建築物

この条例の対象となる中高層建築物は、次の表 1 に掲げる建築物です。

[表 1]

対象地域	用途地域	中高層建築物
住居系地域	第一種低層住居専用地域	高さが10mを超える建築物
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
非住居系地域	近隣商業地域	高さが15mを超える建築物
	商業地域	
	準工業地域	
	工業地域	

- (注) 1 仮設建築物については、この条例は適用されません。
2 中高層建築物が住居系と非住居系地域にまたがる場合は、住居系地域にあるものとします。
3 建築物の高さについては、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定によります。
4 増改築の場合は、増改築部分の建築物の高さが表1に該当する場合に対象となります。
5 準都市計画区域においても、表中に掲げる中高層建築物は、この条例の対象となります。

(3) 建築主等の近隣の居住環境への配慮

中高層建築物は、低層建築物と比較して、近隣の居住環境に及ぼす影響が大きいものです。

また、建築基準法及びその関連法規は、一律の最低基準を定めたものであり、これらのみを遵守しただけでは、必ずしも十分ではなく、地域の状況によっては良好な居住関係が確保されるとは限りません。

安全で快適な居住環境の保持及び形成を図るため、地域の状況や特性等に応じた建築計画を策定するよう配慮することが望まれます。

このような観点から条例では、建築主、設計者及び工事施工者の責務として、中高層建築物の計画の策定及び工事の実施に当たり、近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響に十分配慮し、安全で快適な居住環境の保全及び形成に努めるとともに、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ことを想定しています。

計画の策定及び工事の実施において、配慮が望まれるものとしては次のようなことが考えられます。

- ① 近隣の日照及び通風に与える影響に対する配慮
- ② 中高層建築物から近隣住民の住居の居室が容易に観望されないような配慮
- ③ 中高層建築物の駐車場の計画及び当該駐車場の出入口の安全対策
- ④ 中高層建築物の建築の工事に伴って生ずる騒音及び振動並びにじんあいの飛散の軽減又は防止
- ⑤ 中高層建築物の建築の工事に係る車両の交通上の安全対策
- ⑥ 中高層建築物によるテレビ電波受信の障害の対策

(4) 標識の設置と標識設置届出書

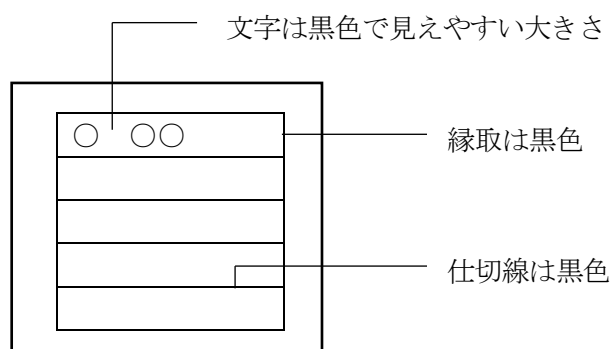
中高層建築物を建築する場合、あらかじめ周辺の住民に建築計画の周知を図るため計画の概要を表示した標識を設置してください。標識の様式等については次のとおりです。

① 標識の様式 (第1号様式)

標識の下地 : 白色

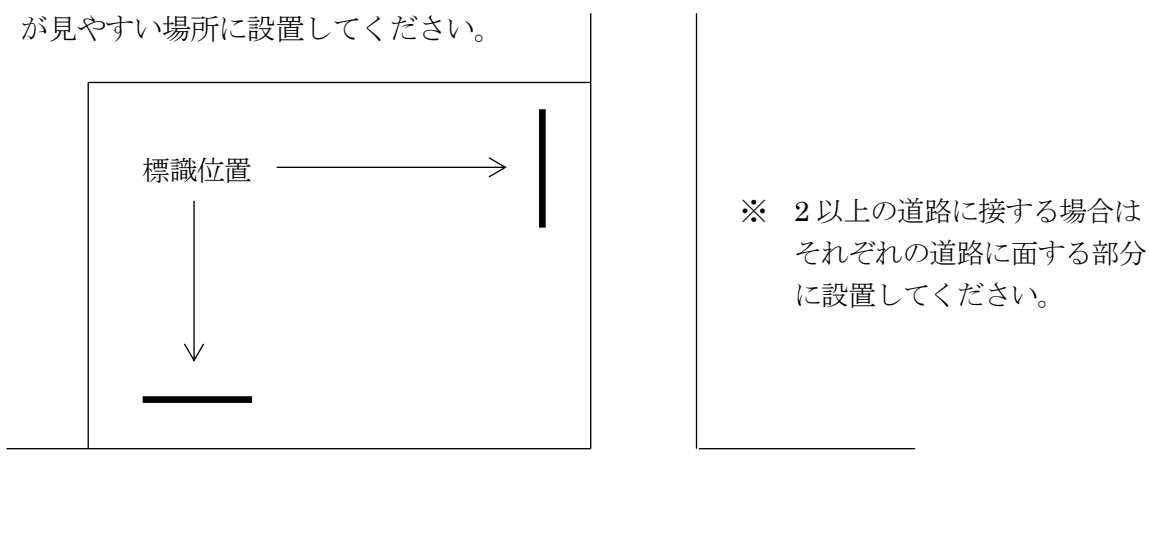
文字 : 黒字

縁取、仕切線 : 黒字



② 設置場所

標識は、周辺の住民に建築計画の概要を知らせるためのものです。道路に面した周辺の方が見やすい場所に設置してください。



③ 設置期間

設置期間は、確認表示板を設置するまでの期間とします。

④ 維持管理

風雨のため容易に破損しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

⑤ 標識設置届出書

標識を設置したときは、標識設置届出書 (第2号様式) を提出してください。なお、添付図書については表2を参照してください。

添付図書についてはA4サイズで左とじとし、整理して提出してください。

[表 2]

標識設置届出書の添付図書一覧表

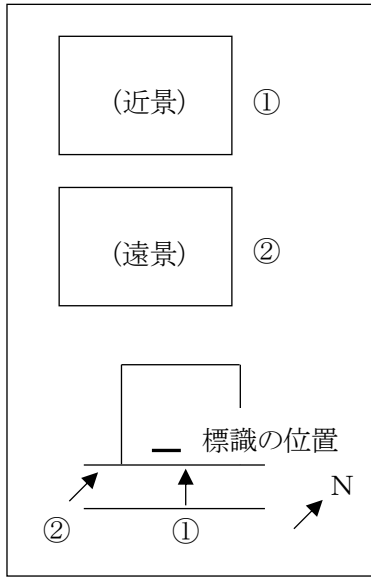
	図書の種類	備 考
1	付近状況・日影図	縮尺1/200から1/300程度の配置図兼付近見取図に下記の内容を明示してください。 ① 縮尺、方位、道路の位置及び寸法、当該敷地の境界線及び寸法、敷地内における中高層建築物等の位置、土地の高低 ② 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さに相当する距離の範囲を示す線 ③ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲を示す線 ④ 中高層建築物により生ずる日影の形状 (注) 1 ⑤ ②及び③範囲内で④の日影を生ずる部分にある周辺の建築物の位置、階数、用途及び住民 (階数、用途、住民については別紙として添付ができます。)
2	テレビ電波受信の障害が予測される範囲を明示した図面・報告書 (資料参照)	(1) 中高層建築物の建築によりテレビ電波受信が著しく妨げられるおそれがあると予測される範囲を明示した図面 (注) 2 (2) 高さが20メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合は、テレビ電波受信の障害に関し専門知識を有する者が作成した図面その他のテレビ電波受信の障害に関する調査報告書 (注) 3
3	中高層建築物の高さの算定に必要な資料	建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さを算定するために必要な資料 (地盤面の算定は同法施行令第2条第2項によります。)
4	敷地及びその付近の写真	枚数は、敷地及び周囲の状況が確認できるよう4枚以上必要です。 A4版の台紙に貼付し、その余白に撮影地点とその方位を明示してください。
5	標識の設置の状況及び記載内容が確認できる写真	標識の位置が確認できるもの (遠景) と標識の文字が読めるもの (近景) 各1枚以上必要です。 A4版の台紙に貼付してください。
6	標識を設置した場所を明示した図面	標識の設置場所を明示してください。

(注) 1 日影とは、中高層建築物 (当該中高層建築物に設置された高架水槽等の建築設備を含みます。) により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に当該中高層建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面に生ずる日影をいいます。

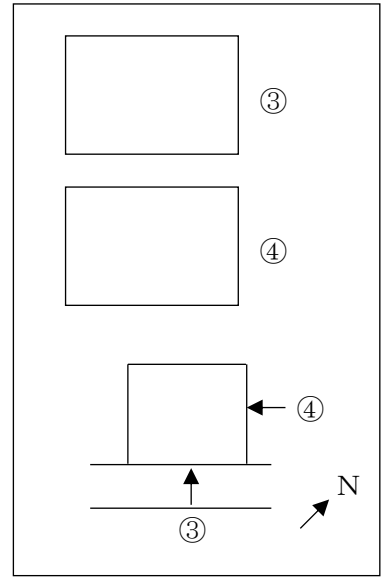
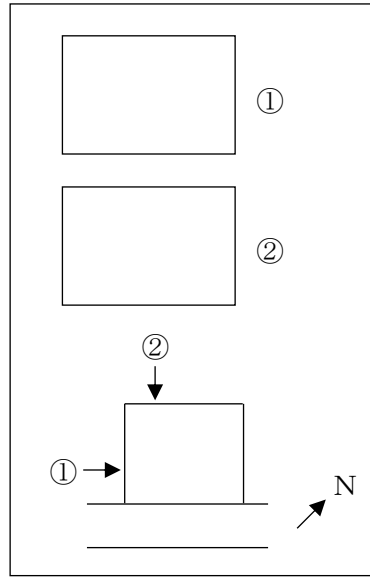
(注) 2 テレビ電波受信が著しく妨げられるおそれがあるとは、資料「テレビ電波受信の障害について」の評価基準による著しい受信障害をいいます。

(注) 3 専門知識を有する者とは、一般社団法人日本CATV技術協会が認定するCATV総合監理技術者、第1級CATV技術者、CATVエキスパート (受信調査) 資格証明を受けた技術者などをいいます。

標識の写真の貼付例



敷地及びその付近の状況写真の貼付例



(5) 近隣関係住民への計画の説明と報告書の提出

近隣住民に対しては、建築計画の説明を行ってください。なお、周辺住民に対しては、説明を求められた場合に説明を行ってください。

近隣住民等の範囲は次のとおりです。

1 近隣住民等の範囲

[表 3] 説明対象住民一覧表

	定 義
近隣住民 〔説明義務があります。〕	(1) 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さに相当する距離の範囲内の住民
周辺住民 〔説明を求められた場合は説明義務があります。〕	(1) 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離以下の範囲内で、かつ、日影を受ける範囲内の住民 (2) 中高層建築物によりテレビジョン放送の電波の受信が著しく妨げられるおそれがあると認められる者

(注) 1 住民とは、土地所有者、建物所有者及び建物占有者をいいます。

2 日影とは、中高層建築物（当該中高層建築物に設置された高架水槽等の建築設備を含みます。）により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に当該中高層建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面に生ずる日影をいいます。

2 近隣住民等への説明事項と説明図書

近隣住民等に説明する事項と、その際に提示する図面等は次に掲げるとおりです。

① 説明事項

- ア 中高層建築物の規模、構造及び用途
- イ 中高層建築物の敷地の形態及び規模
- ウ 中高層建築物の敷地内における位置及び周辺の建築物の位置
- エ 中高層建築物による日照への影響
- オ 中高層建築物によるテレビ電波受信の障害の対策
- カ 中高層建築物の建築の工事の予定期間及び工法並びに当該工事に係る周辺への安全対策の概要
- キ 中高層建築物の建築に伴って生ずる近隣の居住環境に与える影響とその対策
中高層建築物が近隣の居住環境に与える影響については、様々なことが考えられますので、近隣住民等からの求めに応じて必要な説明を行ってください。

② 提示する図面等

- ア 配置図
- イ 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できます。）
- ウ 2面以上の立面図
- エ 標識設置届出書に添付した付近状況・日影図

3 説明の方法

- ① 説明は、原則として戸別訪問により実施してください。なお、近隣関係住民から説明会の開催を求められた場合は、説明会を開催しなくてはなりません。
- ② 説明会を開催するときは、あらかじめ日時及び場所を住民に通知してください。
- ③ 共同住宅等の住民に対する説明は、大家、管理人、自治会、管理組合等に依頼して説明を行っても、「説明」とはみなしませんので、注意してください。
- ④ 説明者は、原則として建築主ですが、設計者及び工事施工者が代わって説明することができます。ただし、その場合は建築主から依頼を受けて説明を行っている旨を伝えてください。
- ⑤ 近隣住民が不在の場合で、3回以上訪問してもなお会うことが出来ない場合は、説明するときに提示する資料に、これまでに訪問した日時及び訪問した者の氏名、連絡先を記入したものを添付して、郵便受等に投函してください。なお、後日説明を求められたときは、速やかに説明してください。

4 近隣住民説明等報告書の提出について

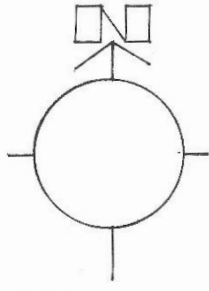
建築確認申請等をしようとする日の20日前までに近隣住民説明等報告書（第3号様式）を区役所の建築課へ提出してください。

ただし、近隣住民説明等報告書を提出しようとする日の10日前までに標識設置届出書を提出しておかなければなりません。

[提出書類]

- ① 近隣住民説明等報告書（第3号様式）
説明者とは、説明を行った者の総括責任者をいいます。
 - ア 近隣の居住環境に及ぼす影響について配慮した事項
 - イ 近隣関係住民（近隣住民・周辺住民）に対して行った説明の状況
説明担当者とは、実際に説明を行った者をいいます。
- ② その他の添付書類
 - ア 配置図
 - イ 各階平面図
 - ウ 2面以上の立面図
 - エ 2面以上の断面図（法第56条に規定する高さの制限の範囲を記入したもの）
 - オ 建築物が住居系地域にあって、高さが10メートルを超える場合は、建築基準法施行規則第1条の3第1項の表2（30）項に規定する配置図及び日影図
 - カ その他市長が必要と認める図書
近隣住民等への説明に使用した図書等で、春秋分の日影図などをいいます。

説明範囲図



近隣住民



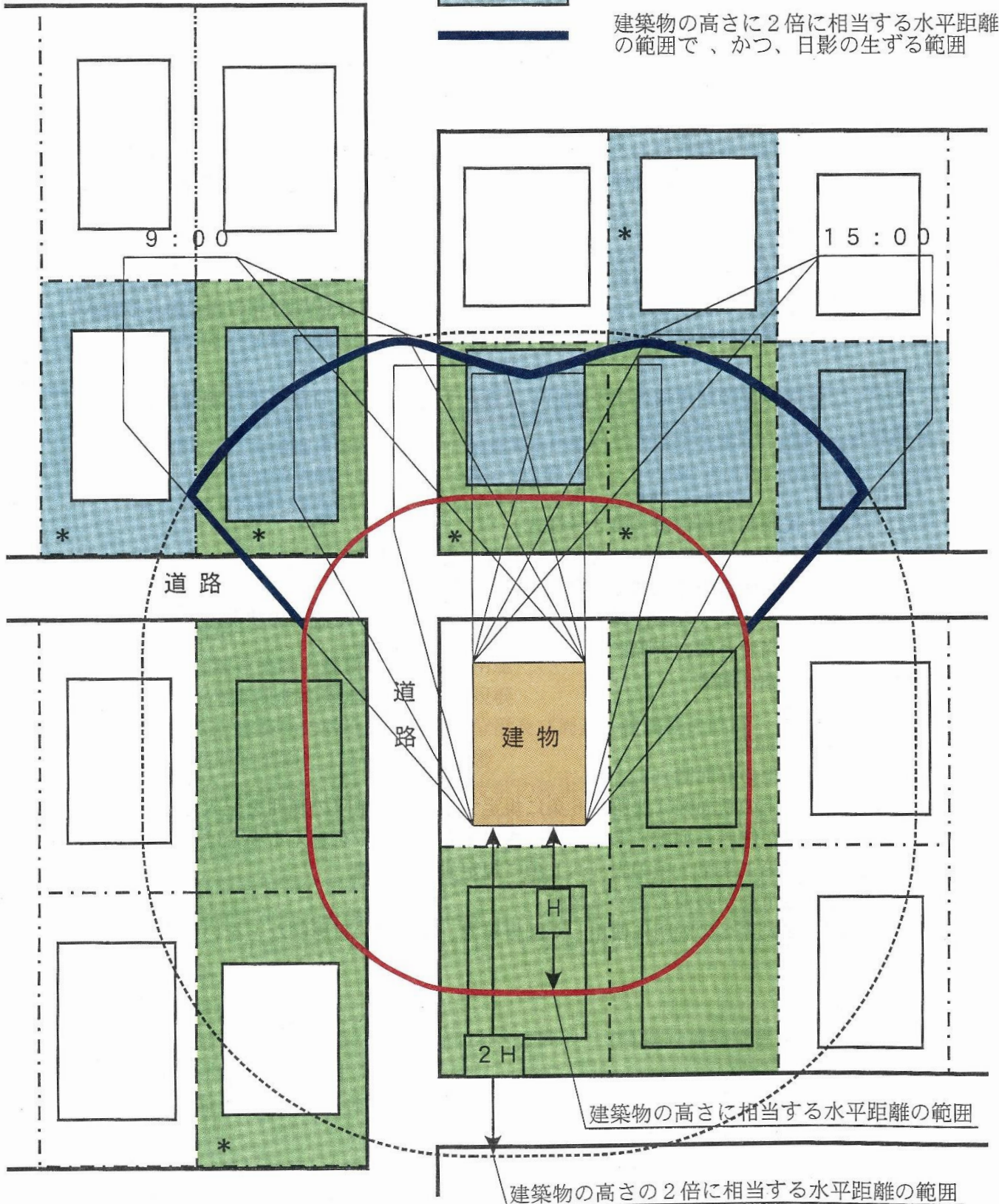
建築物の高さに相当する水平距離の範囲



近隣住民以外の周辺住民



建築物の高さに2倍に相当する水平距離の範囲で、かつ、日影の生ずる範囲



*土地所有者のみ

(6) 計画変更等の場合の手続

1 計画の変更を行った場合について

標識設置届出書の提出後に条例第7条第3項各号に規定する申請（建築確認申請等）又は通知をする前までに、建築計画を変更した場合は、標識の設置を含めて手続は最初からやり直すことが原則です。

ただし、次の①又は②に掲げるような場合は建築計画変更届（第4号様式）を提出し、処理することができます。

① 次に掲げる変更で、近隣の居住環境が改善され、又は近隣の居住環境に与える影響がないと認められるものです。なお、建築計画を変更しようとする場合は、事前に各区役所の建築課に相談してください。

ア 敷地面積、建築面積、延べ面積の増減

イ 建築物の敷地内の位置、高さ及び形態の変更

ウ 建築物の階数並びに用途及び基礎の工法の変更

② 建築主、設計者又は工事施工者の氏名又は住所の変更

建築主が変わる場合は、変更として処理できませんので、標識の設置を含めて、手続は最初からやり直すこととなります。

2 近隣住民等への説明について

条例第8条第1項又は第3項の規定による説明をした後、前述1の①又は②により、変更をしたときは、説明をした近隣関係住民に対して、その変更事項を説明してください。

3 建築計画変更届の提出時に添付する図書について

建築計画変更届を提出する場合には、既に提出した図書に変更が生じた部分について、変更後の図書を添えてください。

4 標識の変更

標識を設置した後、標識の記載事項に変更がある場合は、変更部分に係る記載事項を訂正し、標識の写真を撮り直して提出してください。

5 建築計画を中止した場合について

標識設置届出書を提出した後、建築計画を中止したときは、建築計画中止届（第5号様式）を提出するとともに、標識を撤去してください。

2 調整（あっせん・調停）

建築主又は工事施工者と近隣関係住民の間で、中高層建築物の建築に伴って生じる日照及び通風の阻害並びにテレビ電波受信の障害、工事により発生する騒音及び振動、じんあいの飛散、工事車両の交通安全等に関して紛争が生じた場合は、相互の立場を尊重し、互いに譲り合う気持ちをもって自主的に解決するよう努めてください。

それにもかかわらず、当事者間において建築紛争の調整が図られないときには、市長（市職員）による「あっせん」又は市長の附属機関である「広島市建築紛争調停委員会」に調整の申出をすることができます。

（1）あっせん

市長（市職員）による「あっせん」は、紛争当事者に話合いの場を設け、双方の主張の争点を明確にして整理し、建築基準法等関係法令や建築紛争等に対する適切な情報を提供することで、側面から紛争当事者に協力し、紛争当事者間の交渉が円滑に行われるよう、紛争の調整を行うものです。

（2）調 停

「調停」は、市長（市職員）による「あっせん」を行っても紛争の解決に至らなかった場合、市長の附属機関である「広島市建築紛争調停委員会」において、法律、建築又は環境の分野の学識経験者等で構成した調停委員会により、中立・専門的な立場から具体的な調停案を作成するとともに、その調停案を受け入れるよう勧告することで紛争の調整を行うものです。

ただし、この調停案は、裁判所による判決や民事調停の成立による調書と異なり強制力を伴いませんので、法的な強制力を期待する場合は、裁判所によるこれらの制度によることとなります。

（3）運用事項

- 1 「あっせん」又は「調停」の申出は、原則として紛争当事者双方から申出があった場合に行います。
紛争当事者の一方から申出があった場合についても、相当な利用があると認められる場合は、他の紛争当事者に「あっせん」又は「調停」に応ずるよう求めることがあります。
- 2 建築計画に関する事項についての「あっせん」又は「調停」の申出は、工事着手前までに行ってください。
- 3 「あっせん」又は「調停」の申出は、紛争当事者に限られます。
- 4 「あっせん」又は「調停」の出席は、紛争当事者に限られますが、市長が相当と認めた代理人（例えば、弁護士等）も出席できます。なお、出席できる紛争当事者は、5名までですので、5名を超える場合は、代表者を選出してください。
- 5 「あっせん」又は「調停」の手続は、原則として非公開となっています。

[手続フロー図]

