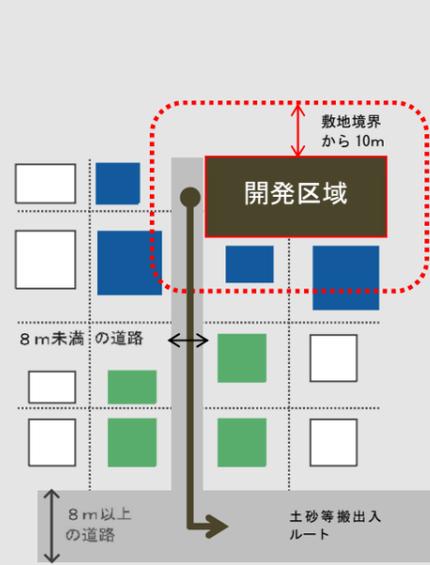
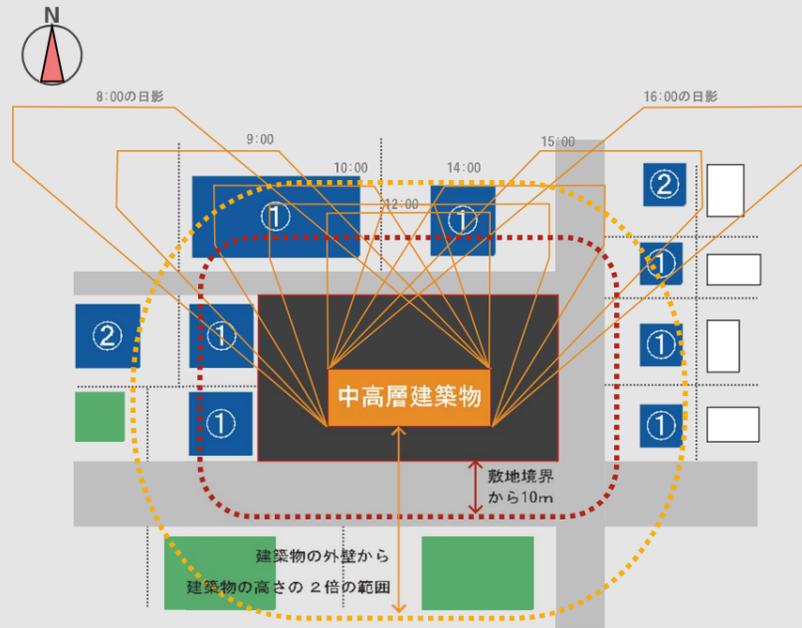


## 04 近隣住民・周辺住民の範囲について

【開発行為の場合】



【中高層建築物の場合】



凡例 1

**近隣住民** 敷地境界線から10m以内の範囲内にある敷地

**周辺住民** 土砂等の搬入に関わる幅員8m未満の道路に接する敷地

凡例 2

**近隣住民①** 敷地境界線から10m以内の範囲内にある敷地

**近隣住民②** 第1種区域において冬至日の真太陽時8:00から16:00の間の日影を受け、かつ建築物の外壁から建築物の高さの2倍の範囲内にある敷地

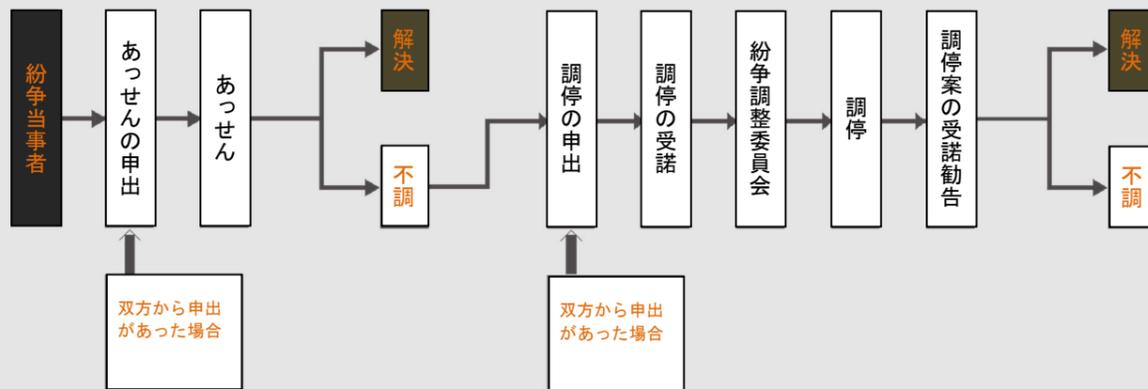
**周辺住民** 建築物の外壁から建築物の高さの2倍の範囲内にある敷地

※周辺住民には、建築物によるテレビジョン電波受信障害が予測される範囲内にある者も含まれます。

## 05 特定建築等行為にかかる紛争調整のフロー

紛争当事者双方の申出を受けて、紛争当事者を和解に導くことを目的とした制度です。

お申出は、都市計画課までご連絡ください。【TEL:046-822-8305】



## 特定建築等行為及び土地利用行為の手続

### 【手続の仕組みと流れ】

#### 01 特定建築等行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例

条例は、開発行為などの周辺環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用に関して住民のみなさんに、その行為内容を周知する等の必要な手続きを定めています。リーフレットでは、この条例の代表的な手続きについて紹介しています。

#### 02 説明会対象特定建築等行為

説明会を2回以上開催する必要がある行為は、次に該当する行為となります。

- ① 3,000㎡以上の開発行為
- ② 宅地造成等で行うが、区域面積3,000㎡以上 or 高さ15メートルを超える盛土
- ③ 墓地等の設置（ペット霊園を含む）
- ④ 特定用途建築物の建築や特定用途建築物への用途変更
- ⑤ 中高層建築物の建築のうち、次の建築物の高さに関する特例措置が講じられるもの

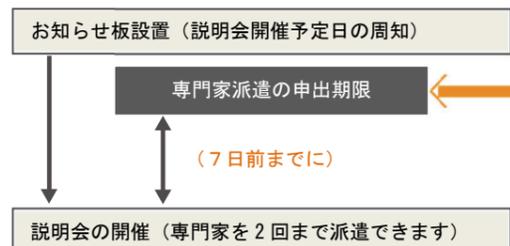
- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| ア) 総合設計制度           | (建築基準法第59条の2第1項) |
| イ) 一団地の総合設計の特例      | (建築基準法第86条第3項)   |
| ウ) 連担建築物設計の特例       | (建築基準法第86条第4項)   |
| エ) 一敷地内認定建築物以外の追加建築 | (建築基準法第86条の2第2項) |
| オ) 一敷地内許可建築物以外の追加建築 | (建築基準法第86条の2第3項) |
| カ) 高度地区の適用緩和又は適用除外  |                  |

#### 03 説明会における専門家派遣について

特定建築等行為条例に基づいて行為者が開催する説明会において説明の内容をより理解いただくため、近隣・周辺住民からの申出により第三者として専門家を派遣する制度を設けています。(説明会対象特定建築等行為の説明会に限ります)

お申出は、宅地審査防災課までご連絡ください。【TEL:046-822-8317】

専門家派遣のフロー



近隣住民及び周辺住民の方が市へ所定の様式に必要事項を記入の上お申出ください。

魅力あるまちづくりを推進するために

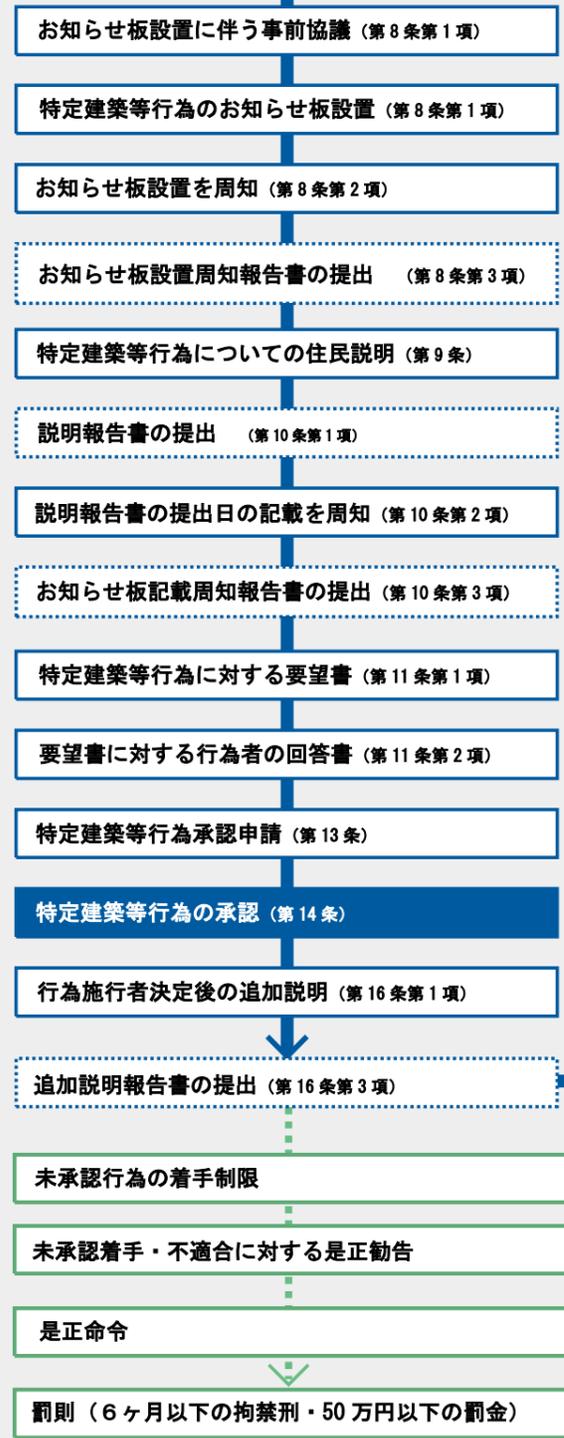
# 06 特定建築等及び土地利用行為についての手続きフロー【全体図】

土地利用基本条例 ●大規模土地利用行為調整手続き  
 土地利用基本条例 ●土地利用関連法令確認制度（一定規模以上の土地利用）

特定建築等行為にかかる手続き及び紛争の調整に関する条例 対象行為：開発行為、中高層建築物の建築、大規模建築物の建築、特定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途変更、がけ地建築物の建築、宅地造成等、墓地等の設置  
 適正な土地利用の調整に関する条例単独の対象行為：建築物系の開発事業、非建築物系の開発事業、自己居住用の開発事業、工場等の建築、市街地調整区域内の資材置場の設置、工場跡地の土地利用行為、埋立行為

- ① 区画形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積、建築物の建築で当該土地利用に供する土地の面積が500㎡以上のもの
- ② 勾配が30度を超え、かつ当該土地利用に供する土地の高低差が3mを超える斜面地における区画形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積、建築物（建築以外の目的のために使用する架台を含む）の建築、建築物に接する地面の高低差が2mを超えるものの建築
- ③ 建築物、工作物で高さが10mを超えるものの建築、築造
- ④ ホテル、旅館、カラオケボックス、パチンコ屋、ゲームセンター等の用途の建築又は、その用途に建築物の全部又は、一部を変更する行為
- ⑤ 1mを超える切土・盛土
- ⑥ 一時的な土石の堆積  
宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則第8条第10号に掲げるものを除く
- ⑦ 1,000㎡以上の海面の埋立  
ほか

紛争調停の手続き期間（裏面の手続きフローを参照してください）



- 住民説明の前日までに設置してください。なお、説明会対象特定建築等行為は21日前までとなります。
- 周知する範囲は、①近隣住民（土地又は建築物を所有し、現に居住していない者も含む。）②周辺住民のうち、その区域に現に居住する者（事業を営む者も含む。）となります。
- 速やかに規則で定める図書を添えて市長へ報告します。
- 説明会対象特定建築等行為は説明会を2回以上開催します。その説明会には周辺・近隣住民の方は専門家の派遣申請ができます。
- 説明会対象特定建築等行為は説明会報告書も提出します。（第10条第4項）
- 説明報告書を提出したときは、直ちにお知らせ板に記載し、周知するものとします。①周知する範囲は、①近隣住民（土地又は建築物を所有し、現に居住していない者も含む。）②周辺住民のうち、説明を求めた者となります。
- 速やかに規則で定める図書を添えて市長へ報告します。
- 説明報告書の提出日を記載した日から14日以内に周辺・周辺住民の方は要望書を提出することができます。
- 説明会対象特定建築等行為については、回答書に対して再要望書が提出でき、再要望に対して再回答書の提出が必要となります。（第11条第4項・第5項）
- 特定建築等行為の承認基準①お知らせ板が適正に設置されていること。②お知らせ板設置日は、承認日から起算して1年以内であること。③説明会対象特定建築等行為については説明会が2回以上開催されていること。④説明報告書の内容が規則で定める項目に適合していること。⑤要望書及び再要望書の内容に明確に回答していること。
- 第9条第1項及び第2項の規定による説明を行ったときに行為施行者が決定されていない場合に限ります。追加説明後直ちに市長に報告してください。追加説明を行わない場合は承認を取消すこともあります。（第15条）
- 対象である周辺住民から申出があった場合は、行為完了までの間説明を行います。（第9条第8項）

- 土地利用調整基準への適合
- 土地利用行為の遵守基準（第7条～第19条）
    - 7条 斜面地における緑地の確保等
    - 8条 特定用途建築物等の制限
    - 9条 墓地等の制限
    - 10条 工業地域における生産環境の確保
    - 11条 がけ地建築物の建築に係る措置等
    - 12条 テレビジョン電波受信障害対策
    - 13条 景観創出に係る基準
    - 14条 道路の整備
    - 14条の2 防犯灯の設置
    - 15条 防災行政無線拡声受信装置の整備
    - 16条 消火活動用空地の確保
    - 17条 ごみ集積所の整備
    - 18条 集会施設の整備
    - 19条 土砂等の搬出入
  - 土地利用行為の指導基準（第20条～第29条）
    - 20条 工場跡地の土地利用
    - 21条 緑化
    - 22条 駐車施設の確保
    - 23条 地区計画等の活用等
    - 24条 文化財の保護
    - 25条 環境配慮に係る措置
    - 26条 都市景観創出に係る措置
    - 27条 防犯に対する配慮
    - 29条 宅地造成等の基準
  - 市街地調整区域内の土地利用行為の基準（第30条～第33条）
    - 30条 開発事業の遵守基準
    - 31条 埋立行為の遵守基準
    - 32条 資材置場の設置基準
    - 33条 開発事業の指導基準
- 市長等との協議
- 第14条～第29条の該当項目について関係各課と協議を行ってください
- 土地利用行為承認申請（第44条）
- 土地利用行為の承認（第46条）
- 土地利用行為の承認基準
    - ①土地利用行為の遵守基準に適合していること。
    - ②関係機関との協議を適正に行っていること。
    - ③土地利用関連法令確認の申出（第8条）又は大規模土地利用行為の協議（第9条）が終了していること。

