

習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例のご案内

(事業者の方々へ)

平成30年7月改訂版

習志野市都市環境部建築指導課

問合せ先:047-451-1151(内線 267)

特定建築行為に係る事業者の方々へ

「習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例」について

第1章 総則(第1条―第4条)

1. 目的

- ・特定建築行為に関する手続その他必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び形成に資することを目的に制定しました。

2. 事業者等の責務

- ・計画の策定及び工事の実施に当たっては、地区計画及び建築協定を遵守し、近隣の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければなりません。
- ・特定建築行為について紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければなりません。

第2章 特定建築行為に係る手続(第5条―第13条)

3. 対象となる特定建築行為について

- ・下記対象建築物を建築又は用途変更する際に一定の事前手続き等を定めたものです。
- ・許可等(※)が不要の特定建築行為についても一部対象となりますので、ご注意ください。
※ 許可等…都市計画法、建築基準法、千葉県建築基準法施行条例に基づく許可、認可、確認、認定その他の行為をいう。

対象建築物(関係法令 P9参照)

- ア. 風俗営業の用に供する建築物(商業地域内を除く)【注1】
- イ. 興行場の用に供する建築物【注1】
- ウ. 旅館業の用に供する建築物(旅館・ホテル営業、簡易宿所営業)
- エ. 業として葬儀を行う集会場の用途に供する建築物
- オ. 高さ10mを超える建築物
- カ. 第1種、第2種低層住居専用地域内の軒高7mを超える建築物又は3階建て以上の建築物(自己居住の用に供する一戸建住宅及び2戸以内の長屋を除く)
- キ. 共同住宅、長屋、寄宿舍(住戸の戸数が20以上)【注2】
- ク. 神社、寺院、教会その他これらに類する建築物(新築又は用途変更のみ)

関係機関への意見聴取及び技術基準について

【注1】教育施設等の敷地境界線より200m以内の区域内に、対象建築物ア及びイに係る特定建築行為を行おうとする場合には、特定建築行為計画概要書の提出までに市長又は教育委員会の意見を聴かなければならないこととしております。対象建築物計画の際には施設管理担当部署と協議をお願いします。

(関係法令 P9参照)

【注2】対象建築物キに係る特定建築行為を行おうとする場合には、建築に係る「技術基準」を設けておりますので、遵守した計画にするようお願いいたします。

(技術基準は、P7参照)

4. 本条例に基づく『事前手続き』について

①許可等が必要な特定建築行為の場合

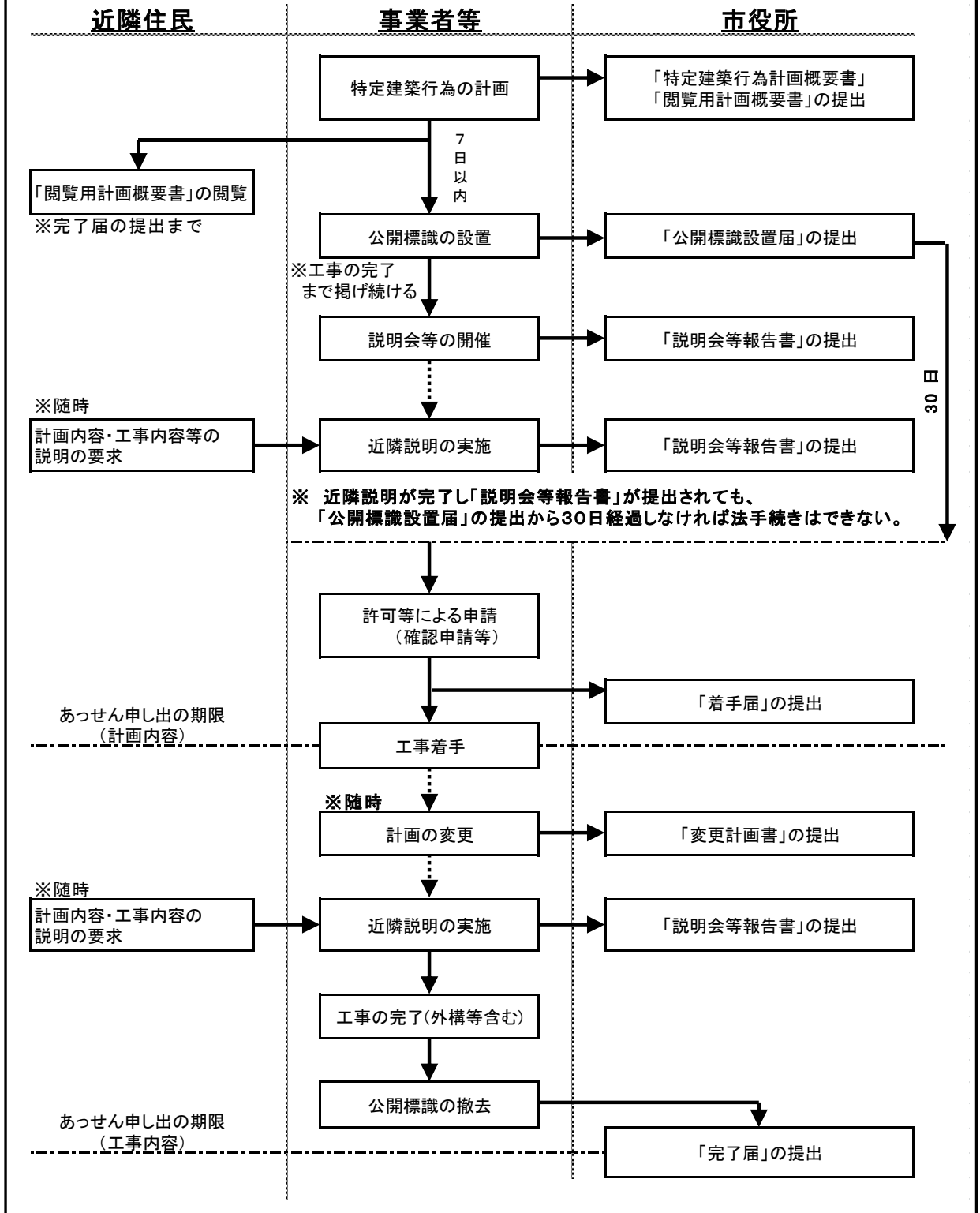
特定建築行為計画概要書、閲覧用特定建築行為概要書、
公開標識設置届(許可等の申請の30日前まで)、
説明会等報告書(許可等の申請前まで)の提出が必要となります。

②許可等が不要な特定建築行為の場合

特定建築行為計画概要書、閲覧用特定建築行為概要書、
公開標識設置届を工事着手までに提出が必要となります。

※次ページの手続きの流れを参照ください。

＜習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例に基づく手続きの流れ＞



5. 各手続きについて

※「閲覧用特定建築行為計画概要書(1部)」以外は、下記の案内に基づき正本・副本の計2部をご提出ください。

① 特定建築行為計画概要書の提出

- ・事業者等は、特定建築行為を行おうとする場合には、「特定建築行為計画概要書(第1号様式)」を提出しなければなりません。
- ・計画提出後に、近隣要望によるものを除く事業計画の変更が生じないように、事業計画前には関係機関との協議をお願いします。
- ・「特定建築行為計画概要書」と同時に「閲覧用特定建築行為計画概要書(第2号様式)」を提出ください。
- ・閲覧用の特定建築行為概要書は、提出されたものをそのまま閲覧に供することになりますので、作成時は個人情報等にご留意ください。

【添付書類】

○特定建築行為計画概要書

委任状、付近見取図、配置図、平面図、立面図、面積表、
近隣住民の周知区域図、日影図(※1)、
テレビ受信障害に関する報告書(※2)、
関係機関打合せ記録(※3)

○閲覧用特定建築行為計画概要書

付近見取図、配置図、立面図

※1 対象建築物欄のオ、カに該当する特定建築行為に限ります。当条例上の日影(次ページ③6)イによる)に基づく時刻日影図及び、参考として建築基準法に基づく日影図を提出してください。

※2 対象建築物欄のオに該当する特定建築行為に限ります。

※3 対象建築物欄のア、イ、キに該当する特定建築行為に限ります。ア、イの場合は、P. 2【注1】の協議内容について記載し、キの場合は、同【注2】による技術基準(P. 7)のうち第2条第4項の清掃担当課との協議内容について記載してください。

② 公開標識の設置及び報告

特定建築行為を行おうとするときは、近隣住民に特定建築行為に係る計画の周知を図るため、計画の事業内容等を記載した「公開標識(第3号様式)」を設置し、設置したことを速やかに「特定建築行為公開標識設置届(第4号様式)」で届出しなければなりません。

1) 設置場所は、敷地が道路に面する部分(2以上の道路に面する場合は、各面)に設置してください。(設置高さは、下辺が地面よりおおむね1mの位置)

2) 設置報告は、許可等の手続きの30日前までに提出してください。

※ 許可等が不要な特定建築行為については、工事着手前までに提出ください。

3) 設置期間は、工事完了までとなります。

③ 建築計画の説明及び報告

・事業者等は、許可等を要する特定建築行為を行う場合は、説明会等の方法により、近隣住民に、下記3)の内容について説明しなければなりません。

・事業者等は近隣住民から建築に係る計画の内容についての説明を求められたときは、これに応じなければなりません(許可等が不要な特定建築行為についても対象となります)。

1) 近隣説明は、公開標識設置後に開始してください。

2) 近隣全体への説明方法は、原則説明会の形態で行ってください。また、欠席者にも周知を図るため、説明資料を下記6)の近隣住民すべての方に配布してください。

3) 近隣説明においては、次に掲げる事項は必ず説明してください。

・建築物の規模、構造及び用途

・敷地の規模

・建築物の敷地内における位置及び周辺の建築物の状況

・工事期間、工事車両の運行計画、工法及び周辺への安全対策の概要

・建築物による日照への影響

・特定建築行為に伴って生じる近隣の住環境に及ぼす影響及びその対策

・事業に関する問合せ先

4) 近隣説明を行った際には、その都度「説明会等報告書(第5号様式)」を速やかに提出してください。

5) 報告書の提出時期については、開発事業該当は、開発事業申請前まで。それ以外については、許可等の手続き前までです。

6) 近隣住民: アー敷地境界線から50m以内の範囲内に、土地を所有する者・建築物を所有するもの・建築物を占有する者

イー冬至の真太陽時において、午前9時から午後3時までの間に日影(測定高さ=平均地盤面)を生じる範囲内に、土地を所有する者・建築物を所有するもの・建築物を占有する者(対象建築物才及びカに限る)

ウーその他市長が特に必要と認める者

④ 工事着手届・完了届の提出

・特定建築行為の工事着手及び完了時には、届出書の提出が必要になります。

・「着手届(第6号様式)」及び「完了届(第9号様式)」の提出を以って、あっせん・調停等の申出の期限ともなっておりますので、遅滞なく届け出ていただきますようお願いいたします(P3「特定建築行為に係る手続の流れ」を参照ください)。

⑤ 事業の変更・中止

・事業を変更した場合は、標識の該当する事項を訂正し速やかに、「特定建築行為変更計画書(第7号様式)」を提出してください。また、訂正後の標識写真を添付してください。

・「閲覧用特定建築行為概要書」に変更があった場合については、再度提出ください。

・事業を中止した場合は、速やかに「特定建築行為中止届(第8号様式)」を提出ください。

第3章 特定建築行為に係る紛争調整(条例第14条―第23条)

6. あっせん及び調停

・あっせん又は調停は、原則、紛争当事者双方の申し出により行います。

7. 勧告・命令

・勧告、命令は、次の事項に該当する場合が対象となります。

- 1) 特定建築行為計画概要書の提出を行わない場合
- 2) 公開標識の設置を行わない場合
- 3) 近隣説明及びその報告を行わない場合
- 4) 工事着手届を提出しない場合
- 5) 「あっせん」又は「調停」のための必要があるとき(期間を定めて工事の着手の延期又は工事停止)
- 6) あっせん・調停による合意事項を履行しない場合

8. 公表

公表は、次の事項に該当する場合が対象となります。

- 1) 命令に正当な理由がなく応じない場合。
- 2) 特定建築行為計画概要書に明らかに虚偽記載があった場合。

※特定建築行為計画概要書の記載事項は、提出前に再度ご確認ください。

9. その他

- 1) 近隣住民と説明会等を行った場合は、速やかに議事内容等を報告してください。
- 2) 施行日 平成25年5月1日
- 3) 「習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例」及び規則は、習志野市のホームページでご覧になれます。
- 4) その他不明な点等がありましたら、都市環境部建築指導課建築指導係にお尋ねください。

習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例に基づく共同住宅、長屋又は寄宿舍の用に供する建築物に関する技術基準

第1条(趣旨)

この要領は、習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例(平成25年条例第6号。以下「条例」という。)第2条第2号キに定める共同住宅、長屋又は寄宿舍の用に供する建築物の建築及び管理について必要な基準を定め、もって良好な近隣関係と健全な生活環境の保持に資することを目的とする。

第2条(建築に関する基準)

事業者は、共同住宅、長屋又は寄宿舍の用に供する建築物の建築に関し、次の各号に掲げる基準により行うものとする。

- 1 共同住宅、長屋又は寄宿舍の用に供する建築物の住戸の床面積(ベランダ、バルコニー、パイプスペース等を除く。)は、16平方メートル以上とすること。
- 2 敷地内には、1住戸あたり1台以上の自転車、バイク等が駐車できるスペース及び荷さばき等のために自動車が停車することのできる駐車スペースを1台分以上確保すること。
- 3 駐車場については、極力設置に努めること。
- 4 ごみ集積場については、清掃担当課と協議し、その指導に従うこと。
- 5 敷地内空地は、植栽等により緑化に努めること。
- 6 近隣住民に対し、防音対策及びプライバシーの保護のため必要な措置を講ずること。

第3条(管理に関する基準)

事業者は、共同住宅、長屋又は寄宿舍の用に供する建築物の管理に関し、次の各号に掲げる事項について厳守するものとする。

- 1 管理に支障が生じないよう管理人の駐在又は巡回等、適切な措置を講ずること。
- 2 管理人の氏名及び連絡先を記入した表示板(別記第1号様式)を玄関、ホール等の入居者以外でも見やすい場所に設置すること。
- 3 入居希望者と入居の契約をしようとするときは、次に掲げる事項を明記した管理規約又は使用規則を定め、入居希望者に周知徹底を図ること。
 - ア 近隣住民への不快行為又は迷惑行為となる騒音をもたらさないこと。
 - イ ごみは、市の指定する日時及び場所に搬出することとし、当該場所を常に整理清潔にすること。
 - ウ 周辺道路等へ自動車及び自転車を駐車し、近隣住民に迷惑をかけないこと。
 - エ 自動車を保有している者に対しては、自動車保管場所を確認すること。
 - オ その他近隣住民の生活環境を乱し、迷惑を及ぼす恐れのある行為を禁止すること。
 - カ 管理規約又は使用規則に違反した入居者に対しては、必要な措置を講ずること。

第4条 適用除外

習志野市開発事業指導要綱が適用する場合は、第2条(第1項及び第6項を除く)については適用しない。

附 則

この協議基準は、平成25年5月1日から施行する。

第1号様式

<p>管 理 人</p> <p>この建物の管理は、下記管理人が行っています。</p> <p>管理人 住 所</p> <p>氏 名</p> <p>連絡先電話番号</p>

注)表示板の大きさは、縦 30 センチメートル以上、横 40 センチメートル以上とする。

関係規定(抜粋)

習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例(抄)

(定義)

第2条 略

(2) 特定建築行為 次に掲げる建築物の建築及び用途の変更をいう。

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する部分を有する建築物。ただし、商業地域内において建築又は用途の変更をする建築物を除く。
- イ 興行場法(昭和23年法律第137号)第1条第1項に規定する興行場の用に供する部分を有する建築物
- ウ 旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業、同条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する部分を有する建築物
- エ 業として葬儀を行う集会場の用途に供する建築物
- オ 地盤面からの高さが10メートルを超える建築物
- カ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物で、最高の軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの
- キ 共同住宅、長屋又は寄宿舍の用に供する建築物で住戸の戸数が20以上のもの
- ク 神社、寺院、教会その他これらに類する建築物で新築又は用途の変更により設置されるもの

(適用除外)

第30条 次の各号のいずれかに該当する特定建築行為については、第2章及び第3章の規定は適用しない。

- (1) 災害のために必要な応急措置として行われる特定建築行為
- (2) 仮設建築物に係る特定建築行為
- (3) 第2条第1項第2号カに掲げる建築物のうち、自己の居住の用に供する一戸建の住宅及び長屋(2戸以内のものに限る。)に係る特定建築行為

習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例施行規則(抄)

(関係機関の意見聴取)

第3条 条例第6条第1項の規則で定めるときは、教育施設(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。))及び児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する児童福祉施設(助産施設、母子生活支援施設及び児童厚生施設のうち児童遊園を除く。)をいう。)の敷地境界線から200メートル以内の区域内において、条例第2条第1項第2号ア又はイに掲げる建築物の建築又は用途の変更を行うときとする。

学校教育法(抄)

第1条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする

興行場法(抄)

第1条 この法律で「興行場」とは、映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を、公衆に見せ、又は聞かせる施設をいう。

児童福祉法(抄)

第7条 この法律で、児童福祉施設とは、助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設及び児童家庭支援センターとする。

2 この法律で、障害児入所支援とは、障害児入所施設に入所し、又は指定医療機関に入院する障害児に対して行われる保護、日常生活の指導及び知識技能の付与並びに障害児入所施設に入所し、又は指定医療機関に入院する障害児のうち知的障害のある児童、肢体不自由のある児童又は重度の知的障害及び重度の肢体不自由が重複している児童(以下「重症心身障害児」という。)に対し行われる治療をいう。

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(抄)

第2条 この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
- 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの(前号に該当する営業として営むものを除く。)
- 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
- 五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの(国家公安委員会規則で定めるものに限る。)を備える店舗その他これに類する区画された施設(旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。)において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)