

# 宗像市建築紛争の予防及び調整 に関する条例に関する手引き

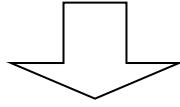


宗像市

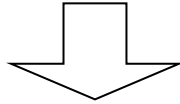
令和 7 年 4 月

この手引きは、宗像市のホームページでも見ることができます。

1. 宗像市公式 Web サイト（[www.city.munakata.lg.jp](http://www.city.munakata.lg.jp)）を検索



2. トップページ右上の検索で「建築紛争の手引き」と入力し検索を行う。



3. 「宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例に関する手引き」を選択する。

トップページの「くらし・手続き」⇒「住まい・都市づくり」⇒「建築行為」⇒「建築紛争の予防及び調整に関する条例」⇒「宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例に関する手引き」からも選択することができます。

※ この手引きは、様式第6号～様式第23号までを省略しております。必要な場合は、上記の宗像市のホームページから取得してください。

## 目 次

|                                              |      |
|----------------------------------------------|------|
| はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・                 | P 4  |
| 1. 中高層建築物等について                               |      |
| （1）中高層建築物等とは・・・・・・・・                         | P 4  |
| ① 中高層建築物・・・・・・・・                             | P 4  |
| ② ワンルーム形式集合建築物・・・・・・・・                       | P 4  |
| ③ 特定集合住宅・・・・・・・・                             | P 4  |
| ④ 指定工作物・・・・・・・・                              | P 4  |
| （2）語句説明・・・・・・・・                              | P 5  |
| ① 集合住宅・・・・・・・・                               | P 5  |
| ② 中高層建築物等・・・・・・・・                            | P 5  |
| ③ 建築主等・・・・・・・・                               | P 5  |
| ④ 隣接地等住民・・・・・・・・                             | P 5  |
| ⑤ 隣接地等住民等・・・・・・・・                            | P 5  |
| ⑥ 近隣住民・・・・・・・・                               | P 5  |
| ⑦ 自治会・・・・・・・・                                | P 5  |
| ⑧ 建築紛争・・・・・・・・                               | P 5  |
| ⑨ 建築紛争当事者・・・・・・・・                            | P 5  |
| （3）Q & A                                     |      |
| Q 1. 指定工作物には例えばどのようなものがあるのですか・・・・・・・・        | P 6  |
| Q 2. ワンルーム形式集合建築物の1つの住戸の専用床面積の算定について・・・・・・・・ | P 6  |
| Q 3. 既存建築物を増築する場合の取り扱いについて・・・・・・・・           | P 6  |
| 「中高層建築物」の隣接地等住民の範囲・・・・・・・・                   | P 7  |
| 「指定工作物（鉄塔等）」の隣接地等住民の範囲・・・・・・・・               | P 8  |
| 「中高層建築物」の近隣住民の範囲・・・・・・・・                     | P 9  |
| 2. 責務、配慮すべき事項及び事前協議について                      |      |
| （1）責務について・・・・・・・・                            | P 10 |
| ① 建築主等の責務・・・・・・・・                            | P 10 |
| ② 建築紛争当事者の責務・・・・・・・・                         | P 10 |
| （2）配慮すべき事項について・・・・・・・・                       | P 10 |
| （3）事前協議について・・・・・・・・                          | P 10 |
| （4）集合住宅の管理について・・・・・・・・                       | P 11 |
| ① 管理人について・・・・・・・・                            | P 11 |
| ② 管理規約について・・・・・・・・                           | P 11 |

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| (5) 駐車場等の設置について                                 | P 11 |
| ① 駐車場及び駐輪場の区画数                                  | P 11 |
| ② 駐車場及び駐輪場の位置                                   | P 11 |
| (6) Q & A                                       |      |
| Q 1. 事前協議は事前説明報告書提出までに整わなければならないのですか            | P 12 |
| Q 2. 駐車場及び駐輪場の 1 区画の大きさの規定はありますか                | P 12 |
| Q 3. 集合住宅がある地域または区域が複数の用途地域にあたる場合の駐車場区画数の算定について | P 12 |
| Q 4. ワンルーム形式集合建築物の管理人は管理人室を設け常駐する必要がありますか       | P 12 |
| 3. 周知等の手続きについて                                  |      |
| (1) 標識の設置について                                   | P 13 |
| ① 設置場所について                                      | P 13 |
| ② 設置期間について                                      | P 13 |
| ③ 設置報告について                                      | P 13 |
| (2) 隣接地等住民等への説明について                             | P 13 |
| ① 説明事項について                                      | P 13 |
| ② 説明者及び説明方法について                                 | P 13 |
| ③ 説明時期・報告について                                   | P 14 |
| (3) 建築計画等の変更の手続きについて                            | P 14 |
| (4) 近隣住民への対応について                                | P 14 |
| (5) Q & A                                       |      |
| Q 1. 標識設置報告書の提出が設置後 5 日を過ぎた場合の取り扱いについて          | P 14 |
| Q 2. 近隣住民は建築主へ建築計画等の説明をいつまで求めることができますか          | P 14 |
| Q 3. 標識の設置日や報告書の提出の日は日数の計算に含まれるのですか             | P 15 |
| Q 4. 変更の手続き(条例第 14 条)が必要な場合と必要ない場合について          | P 15 |
| Q 5. 条例第 14 条ただし書きの場合はどのような対応をしたら良いのですか         | P 15 |
| 4. 調整について                                       |      |
| (1) 「あっせん」について                                  | P 16 |
| ① 「あっせん」の対象建築物等                                 | P 16 |
| ② 「あっせん」を行う事項                                   | P 16 |
| ③ 「あっせん」の申出時期                                   | P 16 |
| ④ 「あっせん」の申出方法                                   | P 16 |
| ⑤ 「あっせん」の開始                                     | P 16 |
| ⑥ 意見の聴取等                                        | P 16 |
| ⑦ 「あっせん」の打ち切り                                   | P 16 |

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| (2) 調停について . . . . .                          | P 16       |
| ①「調停」の対象建築物等 . . . . .                        | P 16       |
| ②「調停」を行う事項 . . . . .                          | P 16       |
| ③「調停」の申出時期 . . . . .                          | P 17       |
| ④「調停」の申出方法 . . . . .                          | P 17       |
| ⑤「調停」の開始 . . . . .                            | P 17       |
| ⑥ 代理人の選任等 . . . . .                           | P 17       |
| ⑦ 意見の聴取等 . . . . .                            | P 17       |
| ⑧「調停案」の作成と提示 . . . . .                        | P 17       |
| ⑨「調停」の打ち切り . . . . .                          | P 17       |
| (3) Q & A                                     |            |
| Q 1. 「あっせん」や「調停」はどのくらいの期間かかるのですか . . . . .    | P 18       |
| Q 2. 建築紛争当事者間で「調停案」に合意が成立した場合の取り扱いについて . .    | P 18       |
| Q 3. 「調停」を行う建築紛争調停委員会の委員はどのような人なのか . . . .    | P 18       |
| Q 4. 工事の着手前とは具体的にどのような時期ですか . . . . .         | P 18       |
| Q 5. 「あっせん」・「調停」の会議を傍聴することはできますか . . . . .    | P 18       |
| 5. 手続き・調整フロー図                                 |            |
| (1) 周知等の手続きフロー図 . . . . .                     | P 19       |
| (2) 調整（あっせん・調停）フロー図 . . . . .                 | P 20       |
| 6. 様式集                                        |            |
| 様式第 1 号～様式第 5 号（様式第 6 号～様式 2 3 号省略） . . . . . | P 21～ P 28 |

## はじめに

宗像市では中高層建築物、ワンルーム形式集合建築物、特定集合住宅及び指定工作物の建築に関し、建築主が配慮すべき事項、建築計画の周知の手続、建築紛争のあっせん及び調停に関する手続その他必要な事項を定め、建築紛争を未然に防止するとともに、良好な近隣関係の保持、地域の居住環境の保全を図ることを目的として「宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例」を定めています。

この手引きでは、条例の内容や手続き等の方法について説明しておりますので、ご活用ください。

なお、条例及び手引きにおける用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例によるものとします。

## 1. 中高層建築物等について

### （1）中高層建築物等とは

本条例の適用となる建築物及び工作物は次に掲げる中高層建築物等をいいます。（条例第2条）

#### ①中高層建築物

高さが10mを超える建築物をいいます。屋上ペントハウス等ある場合はご相談ください。（条例第2条第2項第1号、施行規則第2条第1項第1,2号）

#### ②ワンルーム形式集合建築物

2階以上の階数があり、1つの住戸の専用床面積が30m<sup>2</sup>以下である住戸の数が5戸以上である集合住宅をいいます。住戸の床面積算定方法につきましてはご相談ください。（条例第2条第2項第3号、施行規則第2条第2項）

#### ③特定集合住宅

住戸の数が10戸以上である集合住宅をいいます。（条例第2条第2項第4号）

#### ④指定工作物

高さが15mを超える下記の工作物をいいます。（条例第2条第2項第5号）

- ・鉄筋コンクリート造の柱
- ・鉄柱
- ・木柱
- ・その他これらに類するもの（旗ざおを除く）（建築基準法第138条第1項第2項）

## (2) 語句説明

### ①集合住宅

長屋や共同住宅またこれらの用途に供する部分を有する建築物をいいます。店舗や事務所等の用途を併用したものも含まれます。(条例第2条第2項第2号)

### ②中高層建築物等

中高層建築物、ワンルーム形式集合建築物、特定集合住宅、指定工作物をいいます。(条例第2条第2項第6号)

### ③建築主等

工事監理者、建築主、設計者及び工事施工者をいいます。(条例第2条第2項第7号)

### ④隣接地等住民

建築物と工作物で対象住民の範囲は異なります。それぞれ次に掲げる土地にある建築物の所有者と居住者、当該土地に建築物がない場合は土地の所有者をいいます。(条例第2条第2項第8号)

(ア) 中高層建築物やワンルーム形式集合建築物、特定集合住宅では、その敷地に接する土地(中高層建築物では、当該敷地の真北方向の土地で、敷地境界線から当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地も含む)をいいます。また、当該敷地が道路、水路、線路敷などに隣接している場合は、その幅員が20m未満であればその先にある土地に接しているとします。(施行規則第2条第3項) (P7参照)

(イ) 指定工作物では、当該指定工作物の中心から当該指定工作物の高さの2倍に相当する距離の範囲内の土地をいいます。(P8参照)

### ⑤隣接地等住民等

隣接地等住民と隣接地等住民が属している自治会の長をいいます。(条例第12条第1項)

### ⑥近隣住民

中高層建築物による日影の影響を受ける土地にある建築物の所有者と居住者、当該土地に建築物がない場合は土地の所有者をいいます。(条例第2条第2項第9号) (P9参照)

### ⑦自治会

宗像市地区設置規則(平成17年宗像市規則第23号)別表の自治区域欄に掲げる各自治区域で、その区域を総轄する住民自治組織をいいます。コミュニティ協働推進課にて各自治会長を把握しております。(条例第2条第2項第10号)

### ⑧建築紛争

中高層建築物等の建築により日照、通風、工事の騒音、プライバシー又は工事の施工方法などの周辺の居住環境に影響を及ぼす又は及ぼす恐れがある場合の建築主等と隣接地等住民との紛争をいいます。(条例第2条第2項第11号)

### ⑨建築紛争当事者

建築紛争に関わる中高層建築物等の建築主等と隣接地等住民をいいます。(条例第2条第2項第11号)

**(3) Q&A**

**Q 1.** 指定工作物には例えばどのようなものがあるのですか。

**A 1.** 主に、高さが15mを超える携帯電話中継基地局があります。

**Q 2.** ワンルーム形式集合建築物の1つの住戸の専用床面積の算定について

**A 2.** 住戸に附属するメーターボックス等のパイプスペース・配管スペースも面積に算入します。アルコーブ部分は面積に算入しません。パイプスペースが吹き抜けの場合は、面積に算入しません。

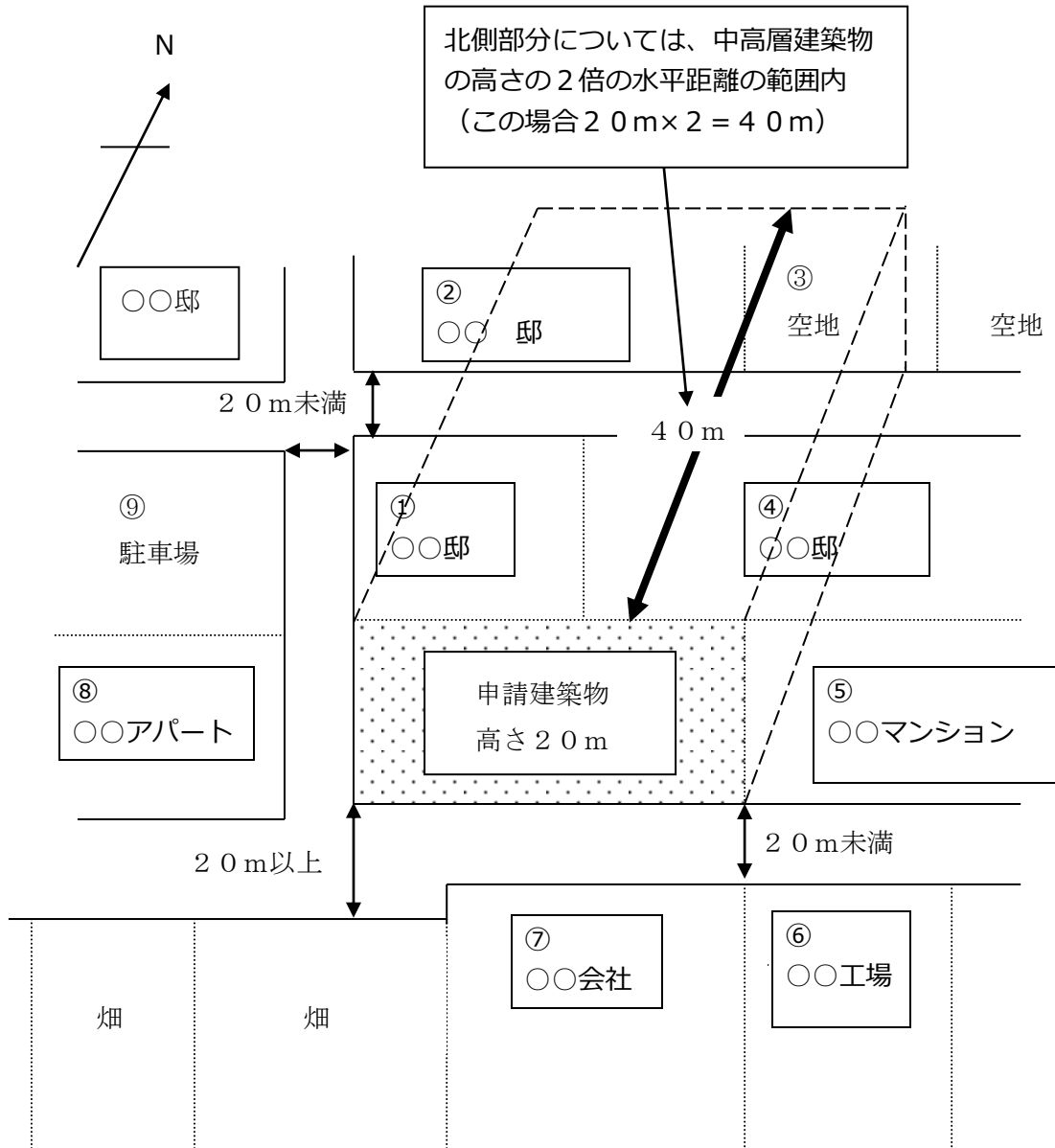
**Q 3.** 既存建築物を増築する場合の取り扱いについて

**A 3.** 既存建築物が10m未満で増築により10mを超える場合は該当しますが、10mを超えない場合は該当しません。既存建築物が10mを超えている場合で増築部分が10mを超えた部分であれば該当しますが、10mを超えていない場合は該当しません。

## 「中高層建築物等」における隣接地等住民の範囲

下図の①～⑨が「中高層建築物」における隣接地等住民の範囲になります。

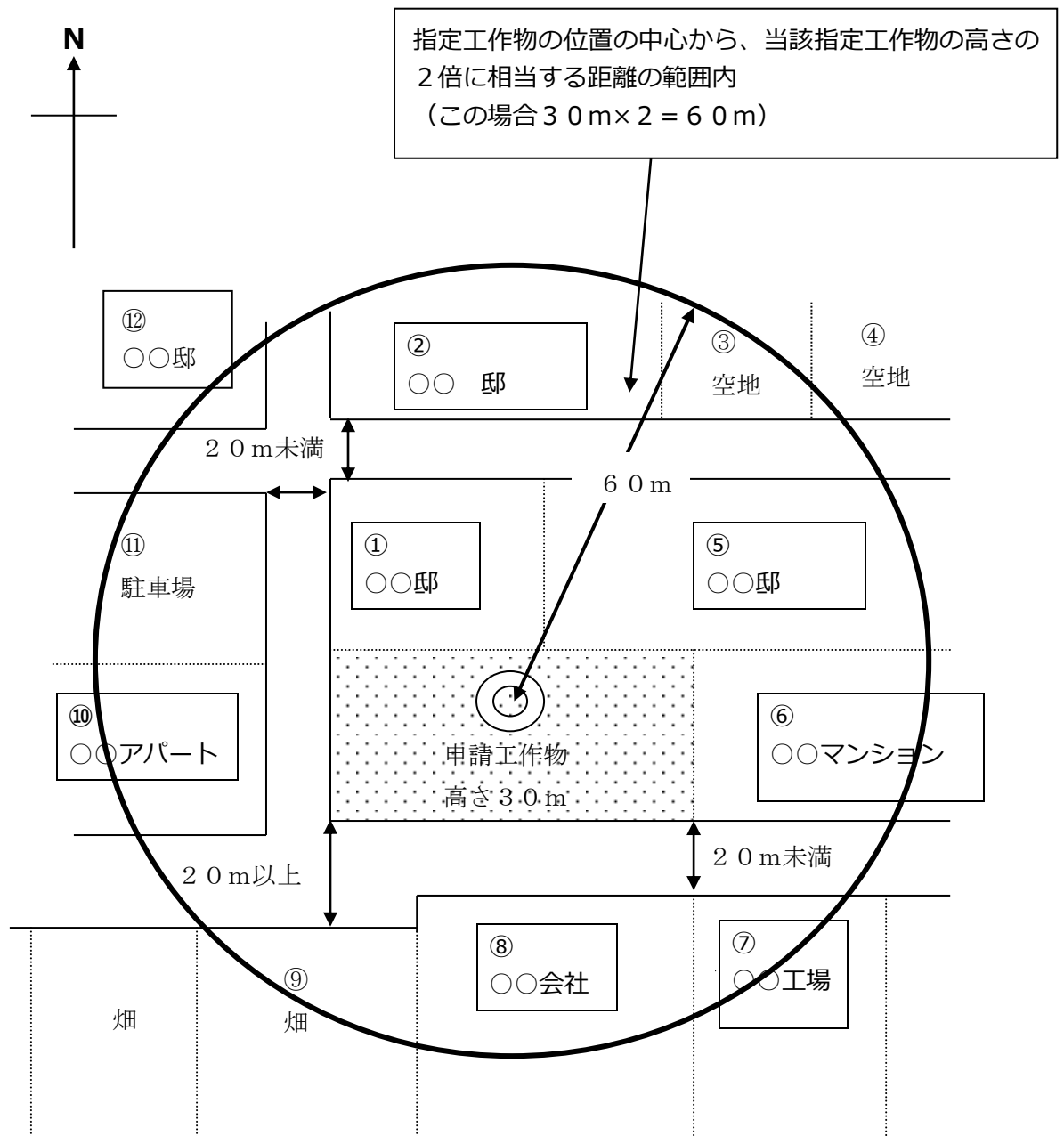
なお、建物がある場合は建築物の所有者および居住者、建物がない場合は土地所有者を「隣接地等住民」といいます。



## 「指定工作物（鉄塔等）」における隣接地等住民の範囲

下図の①～⑫が「指定工作物（鉄塔等）」における隣接地等住民の範囲になります。

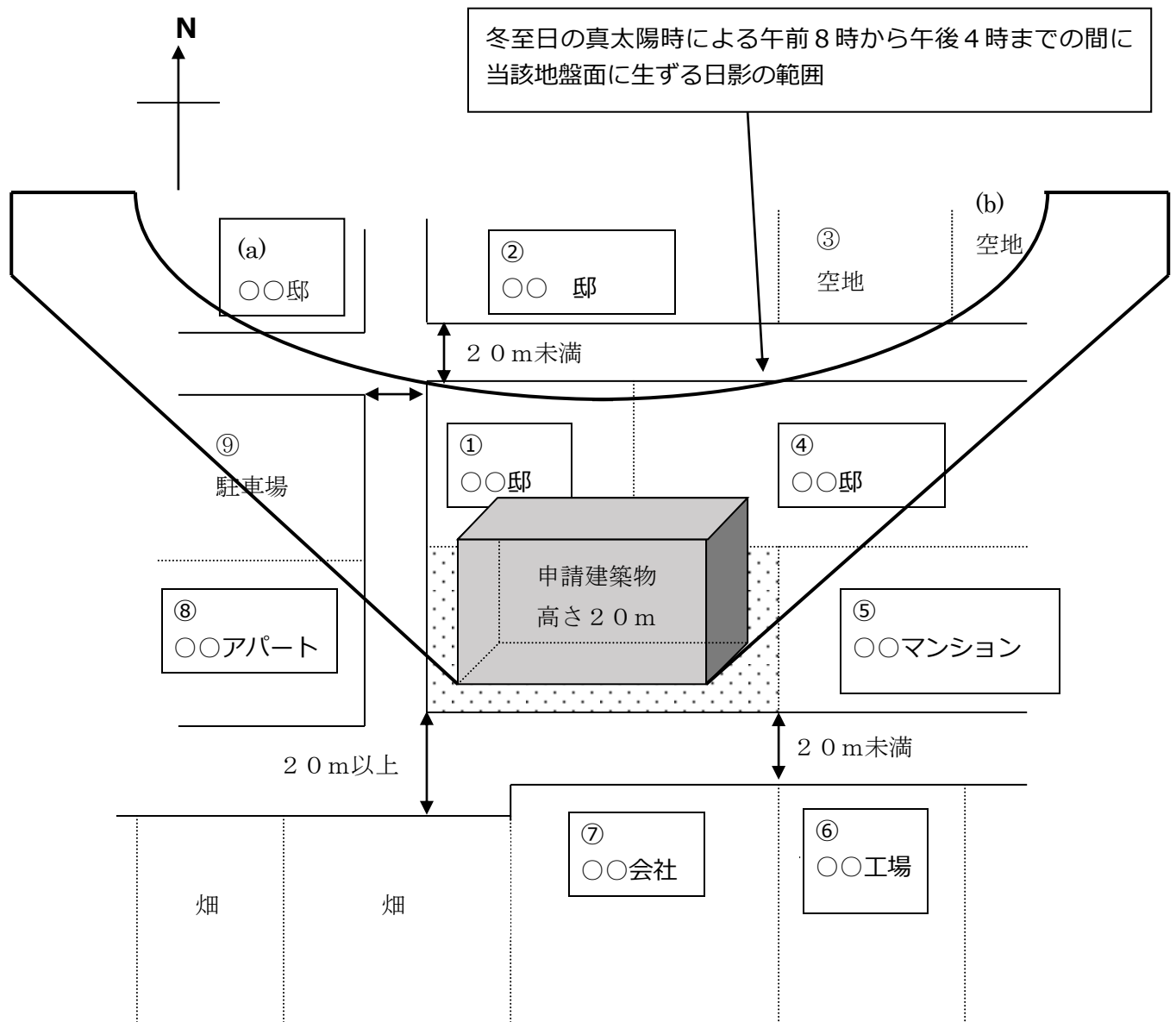
なお、建物がある場合は建築物の所有者および居住者、建物がない場合は土地所有者を「隣接地等住民」といいます。



## 「中高層建築物」における近隣住民の範囲

下図の(a)(b)が「中高層建築物」における近隣住民の範囲になります。

なお、建物がある場合は建築物の所有者および居住者、建物がない場合は土地所有者を「近隣住民」といいます。※（①～⑨は隣接地等住民）



## 2. 責務、配慮すべき事項及び事前協議について

### (1) 責務について

#### ①建築主等の責務

中高層建築物等の計画・建築に際しては、都市計画法や建築基準法などに適することはもちろん、周辺の居住環境に十分配慮し、市民の良好な近隣関係を損なわないよう努めてください。(条例第4条第1項)

#### ②建築紛争当事者の責務

建築紛争の多くは相隣問題と呼ばれる民事上の問題ですので、建築紛争当事者の話し合いで解決することが原則です。お互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合い自主的な解決に努めてください。(条例第5条)

### (2) 配慮すべき事項について

中高層建築物等の建築主等は、次の点に配慮して建築計画や工事等を行ってください。

- ①日照、通風及びプライバシーなどに関する事項 (条例第6条)
- ②工事の騒音及び振動などや工事車輛の通行及び駐車などに関する事項 (条例第7条)
- ③テレビジョン放送の電波の受信に関する事項 (条例第8条)
- ④その他建築に際して配慮すべき事項

### (3) 事前協議について

中高層建築物等の建築主等は、次の点に留意して関係機関等と事前協議を行ってください。(条例第4条第2項) また、事前協議は事前説明報告書を提出する(確認申請書を提出しようとする日の20日前の日)までに行い、その旨を事前説明報告書に記入してください。(施行規則第3条)

- ①都市計画(地区計画等)に関すること。(都市計画課)
- ②道路及び道路付属物の構造変更や敷地と道路の出入りに関すること。(建築課)
- ③下水道や河川、水路などへの排水に関すること。(下水道課、建築課)
- ④農業用水路への排水に関すること。(施設整備課)
- ⑤保安林に関すること。(農林水産課)
- ⑥農地転用等に関すること。(農業委員会事務局)
- ⑦燃やすごみや資源物・不燃ごみなどのごみの出し方やごみ置場に関すること。(環境課)
- ⑧住民の話し合いの場を設ける為の集会室設置に関すること。(コミュニティ協働推進課)
- ⑨犯罪の未然防止の観点からの防犯環境設計に関すること。(危機管理課)
- ⑩地域コミュニティへの編入に関すること。(コミュニティ協働推進課)
- ⑪地下水摂取、工事の騒音・振動に関すること。(環境課)
- ⑫通学路に関すること。(教育総務課)
- ⑬文化財(埋蔵文化財等)の保存に関すること。(世界遺産課)
- ⑭その他事前協議・調整が必要である事項

※事前協議の協議先が不明な場合はお問い合わせください。(都市再生課)

#### (4) 集合住宅の管理について

##### ① 管理人について

ワンルーム形式集合建築物を建築する場合は、当該建築物を適正に管理するために管理人を定めてください。また、管理人の氏名や連絡先がわかるものを、敷地の外部から容易に確認できる場所に設置してください。(条例第9条第1項)

##### ② 管理規約について

ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅を建築する場合は、当該建築物の管理に関する規約を定め、この規約を当該建築物の入居者に対して遵守するよう指導してください。

(条例第9条第2項) なお、規約には次に掲げる事項を定めてください。(施行規則第4条)

- (1) 住戸部分を賃貸借契約の内容に反して利用しないこと。
- (2) 引火又は爆発のおそれがある危険物、劇薬等を持ち込まないこと
- (3) 自動車、バイク等を路上駐車しないこと。
- (4) 電気、ガス及び水道については、事故が発生しないよう取り扱うこと。
- (5) ごみ置場は、常に清潔に保つとともに、ごみは指定された日時に指定された場所へ搬出すること。
- (6) 共用部分は、常に清潔に保つこと。
- (7) 騒音及び悪臭を発生させないこと。
- (8) 自治会等のコミュニティ活動に参加し、及び協力するよう努めること。
- (9) その他近隣に迷惑を及ぼさないこと。

#### (5) 駐車場等の設置について

##### ① 駐車場及び駐輪場の区画数

ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅を建築する場合は、住戸の数と同じ数の区画数を確保してください。(条例第10条) ただし、ワンルーム形式集合建築物の場合は、次の表に掲げる区画数以上の駐車場でよいものとします。(施行規則第5条第1項)

表 ワンルーム形式集合建築物の駐車場の区画数算定方法

| 集合住宅がある地域又は区域                                 | 駐車場区画数※少数点以下は切上 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域<br>市街化調整区域、都市計画区域外の区域 | 住戸の数×0.8        |
| 第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域<br>第2種住居地域、準住居地域         | 住戸の数×0.6        |
| 準工業地域、近隣商業地域、商業地域                             | 住戸の数×0.4        |

##### ② 駐車場及び駐輪場の位置

ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅の駐車場及び駐輪場の位置は、当該建築物の敷地内に設置してください。ただし、駐車場については、どうしても敷地内に設置できない理由がある場合は敷地外に設置することができます。この場合、敷地の境界線から概ね300m以内の場所に設置してください。(施行規則第5条第2項)

※敷地外に駐車場を設置する場合、面積が大きくなると開発行為に該当する場合がありますのでご注意ください。

**(6) Q&A**

**Q 1.** 事前協議は事前説明報告書提出までに整わなければならないのですか。

**A 1.** 原則は、関係機関等と協議を整った後となりますが、継続的に協議が必要な案件については、協議を行っている旨での報告で構いません。

**Q 2.** 駐車場及び駐輪場の1区画の大きさの規定はありますか。

**A 2.** 規定はありませんが、入居者が支障なく駐車及び駐輪できる大きさを確保してください。

**Q 3.** 集合住宅がある地域または区域が複数の用途地域にあたる場合の駐車場区画数の算定について

**A 3.** 集合住宅の敷地が属する過半の地域または区域で駐車場区画数を算定してください。

**Q 4.** ワンルーム形式集合建築物の管理人は管理人室を設け常駐する必要がありますか。

**A 4.** 管理人室や管理人の常駐までは規定していません。ただし、入居者若しくは周辺住民に対して迅速に対応できるような体制にしてください。

### 3. 周知等の手続きについて

#### (1) 標識の設置について

中高層建築物等の建築主は、周辺の住民に当該中高層建築物等の建築の計画を周知するために、宗像市建築紛争の予防に関する標識（様式第1号）を設置してください。（条例第11条第1項、施行規則第6条第1項）

##### ①設置場所について

当該敷地内で道路に面しており、誰もが容易に見ることができる場所に設置してください。ただし、指定工作物などで、このような場所がない場合にはご相談ください。また、標識が破損等した場合は早急に修繕をしてください。

##### ②設置期間について

確認申請書を提出しようとする日の30日前の日から工事に着手する日までの期間設置してください。（条例第11条第2項）

##### ③設置報告について

標識設置日を含めて5日以内に、標識設置報告書（様式第2号）により報告をしてください。（条例第11条第3項、施行規則第6条第2項）

#### (2) 隣接地等住民等への説明について

中高層建築物等の建築主は、隣接地等住民等に対して建築計画等について周知・説明をしてください。（条例第12条第1項）

また、建築紛争を避けるため、なるべく近隣住民に対しても同様に周知をしてください。

##### ①説明事項について

次の事項について、説明を行ってください。（施行規則第7条第1,2項）

- (a) 位置、構造、用途及び高さ・階数などの規模に関する事項
- (b) 切土・盛土などがあるかなどの敷地の形状及び敷地や建築物の面積に関する事項
- (c) 日影による日照の影響に関する事項
- (d) 工事車輛の通行経路や駐車に関する事項
- (e) 工事の騒音や振動に関する事項
- (f) 工事の安全対策に関する事項
- (g) 工事が周辺の居住環境に著しく影響を及ぼすおそれがある場合の必要な措置に関する事項
- (h) テレビジョン放送の電波の受信に障害が生じる又は生じるおそれがある場合の必要な措置に関する事項
- (i) ワンルーム形式集合建築物の管理人に関する事項
- (j) 駐車場及び駐輪場の設置に関する事項
- (k) その他、建築主が配慮すべき事項

※対象建築物及び指定工作物によっては、該当しない事項もあります。

##### ②説明者及び説明方法について

###### (a) 説明者

建築主をはじめ、工事監理者、設計者、工事施工者その他の建築計画等について十分な知識を有する者でも説明者となります。（条例第12条第3項）

(b) 説明方法

説明方法は、戸別や説明会などの方法が考えられます。

ただし、建築主は隣接地等住民等から説明会の開催を求められたときは応じるよう努力してください。(条例第12条第4項)

(c) 隣接地等住民等が長期不在等の場合の対応について

隣接地等住民等の長期不在その他建築主の責めに帰することができない事由により、建築計画等の説明が困難な場合は次のような取り扱いを行ってください。(条例第12条第6項、施行規則第8条第1項)

|                           |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1. 留守の場合・個人で説明する日を延ばされる場合 | 3回行っても不在の場合は、説明書を投函。なお、後に連絡があったときは説明に行くこと。<br>3回＝3日(時間を変えていくこと) |
| 2. 遠方に住んでいる場合             | 説明書の郵送で可。(場合によっては事前に電話連絡)<br>※遠方とは宗像市外をいう。                      |
| 3. 説明を辞退された場合             | 説明書にその旨を記入し、投函                                                  |

※説明書は不在者等周知説明書(様式第4号)を用いてください。(施行規則第8条第2項)

③説明時期・報告について

隣接地等住民等への説明は、事前説明報告書を提出する前に行ってください。

隣接地等住民等への説明が終了しましたら、事前説明報告書(様式第5号)により確認申請書を提出しようとする日の20日前の日まで報告をしてください。(条例第13条第1,2項、施行規則第9条第1,2項)

なお、ワンルーム形式集合建築物、特定集合住宅の隣接地等住民については、管理者と相談のうえ、説明書の投函を可能とします。

(3) 建築計画等の変更の手続きについて

建築計画等に変更が生じたときは、変更した事項について、再度標識の設置や建築計画等の説明が必要になります。(条例第14条)様式は標識設置変更報告書(様式第6号)、事前説明変更報告書(様式第7号)となります。(施行規則第10条第1項)

ただし、次に掲げる居住環境に及ぼす影響を軽減するものと認められる変更の場合は、変更の手続きは必要ありません。(施行規則第10条第2項)

- ①隣接地等住民等や近隣住民の要望により変更した場合
- ②中高層建築物の階数を減らした場合(階数の多い建築物で同一の平面計画を複数有する階数でその全部又は一部を減じた場合)
- ③その他、周辺の居住環境に及ぼす影響が軽減され、軽微な変更である場合

(4) 近隣住民への対応について

中高層建築物等の建築主等は、近隣住民から建築計画等の説明を求められた場合は、説明を行ってください。(条例第12条第2項)

(5) Q&A

Q1. 標識設置報告書の提出が設置後5日を過ぎた場合の取り扱いについて

A1. 標識設置報告書を提出した日を起算日とします。

**Q 2.** 近隣住民は建築主へ建築計画等の説明をいつまで求めることができますか。

**A 2.** 原則、工事の着手までです。

**Q 3.** 標識の設置日や報告書の提出の日は日数の計算に含まれるのですか。

**A 3.** 標識の設置日や事前説明報告書の提出日の翌日から起算し 30 日目及び 20 日目以降に確認申請の提出をお願いします。なお、確認申請を提出する日が休祭日等の場合は次の平日に提出をお願いします。

※標識設置報告書は標識設置日を含めて 5 日以内に提出してください。(参考：民法第 140 条、第 141 条、第 142 条)

**Q 4.** 変更の手続き（条例第 14 条）が必要な場合と必要ない場合について

**A 4.** 次の表の取扱いとなります。

| 変更事項            |                   | 再度周知の手続き等の期間が必要       |                           | 再度周知の手続き等の期間が不要       |               |
|-----------------|-------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|
| 1 地名地番          | 誤記の場合             |                       |                           | <input type="radio"/> | 敷地の場所が変わらないこと |
|                 | 分筆・合筆の場合          |                       |                           | <input type="radio"/> | 同上            |
| 2 建築物の名称        |                   |                       |                           | <input type="radio"/> |               |
| 3 建築物の用途        | 一部変更の場合           | 変更内容により判断します          |                           |                       |               |
|                 | 全面的変更の場合          | <input type="radio"/> | (例) 共同住宅→店舗               |                       |               |
| 4 階数            | 増える場合             | <input type="radio"/> |                           |                       |               |
|                 | 減る場合              |                       |                           | <input type="radio"/> |               |
| 5 住戸の数          | 増える場合             | <input type="radio"/> |                           |                       |               |
|                 | 減る場合              |                       |                           | <input type="radio"/> |               |
| 6 構造            |                   | 変更内容により判断します          |                           |                       |               |
| 7 予定工事期間        |                   |                       |                           | <input type="radio"/> |               |
| 8 住民の要望による形態の変更 |                   |                       |                           | <input type="radio"/> |               |
| 9 建築主           | 法人による代表者名の変更（転勤等） |                       |                           | <input type="radio"/> |               |
|                 | 同族等の共有名義での変更      |                       |                           | <input type="radio"/> |               |
|                 | その他               | <input type="radio"/> | 建築主は建築計画の最終決定権者で住民の関心度が高い |                       |               |

**Q 5.** 条例第 14 条ただし書きの場合はどのような対応をしたらよいのですか。

**A 5.** 変更事項について、標識を変更して、変更後の資料（変更後の建築計画概要書や図面関係等）を市に提出してください。

## 4. 調整について

中高層建築物等の建築に伴い建築主等と隣接地等住民の間で建築紛争が発生した場合は、その多くが相隣問題でありますのでお互いで話し合って解決していただくのが原則です。しかし、どうしても自主的な解決に至らない場合は、「市職員」や「調停委員」による調整も行います。  
※調整の対象者は、建築紛争当事者である建築主等と隣接地等住民になります。

### (1) 「あっせん」について

「市職員」が建築紛争当事者間の円滑な話し合いの促進を行います。

#### ① 「あっせん」の対象建築物等

中高層建築物、ワンルーム形式集合建築物、特定集合住宅及び指定工作物のすべての中高層建築物等が適用となります。

#### ② 「あっせん」を行う事項

「あっせん」を行う事項については、申出の際適時、市で「あっせん」を行うかどうかを判断します。ただし、次に掲げる事項については、「あっせん」は行いません。

(a) 金銭等の補償 (b) 法令に違反すること (c) 建築工事の中止

#### ③ 「あっせん」の申出時期

申出は工事着手前までに行ってください。(条例第15条第2項)

#### ④ 「あっせん」の申出方法

建築紛争調整申出書(様式第8号)を用いて申出を行ってください。(施行規則第11条)

#### ⑤ 「あっせん」の開始

建築紛争当事者双方から申出があったときは「あっせん」を開始します。(条例第15条第3項)

ただし、「あっせん」の申出が建築紛争当事者の一方からの場合は、その理由が「あっせん」を行うべき相当な理由がある場合は「あっせん」を開始します。(条例第15条第4項)

「あっせん」を開始するときはあっせん開始通知書(様式第9号)により建築紛争当事者双方に通知します。(施行規則第12条)

#### ⑥ 意見の聴取等

「あっせん」を行うにあたっては、建築紛争当事者に対して意見の聴取を求め、関係資料を提出していただくことがあります。(条例第15条第5項)

#### ⑦ 「あっせん」の打ち切り

「あっせん」を行っても建築紛争当事者間の合意に至らず、話し合いが平行線でこれ以上「あっせん」を行っても解決に至らないと判断した段階で「あっせん」を終了します。

(条例第16条)

「あっせん」を打ち切ったときはあっせん打切通知書(様式第10号)により建築紛争当事者双方に通知します。(施行規則第13条)

### (2) 調停について

市長の附属機関である「宗像市中高層建築物建築紛争調停委員会」(以下「委員会」という。)が建築紛争当事者間に合意が成立するように調整を行います。(条例第21条)

#### ① 「調停」の対象建築物等

中高層建築物と指定工作物が適用となります。

#### ② 「調停」を行う事項

次に掲げる事項について「調停」を行います。(施行規則第14条第2項)

(a) 日照 (b) 通風 (c) 工事の騒音 (d) プライバシー (e) 工事の施工方法  
その他の事項については、適時市で判断します。

③「調停」の申出時期

申出は工事着手前までに行ってください。(条例第18条第2項)

④「調停」の申出方法

建築紛争調停申出書(様式第11号)を用いて申出を行ってください。(施行規則第14条第1項)

⑤「調停」の開始

建築紛争当事者双方から申出があったときは「調停」を開始します。ただし、「調停」の申出が建築紛争当事者の一方からの場合は、その理由が「調停」を行うべき相当な理由があり、もう一方の建築紛争当事者がその旨に同意した場合は「調停」を開始します。(条例第18条第3項) 同意については、調停応諾勧告書(様式第12号)により勧告しますので、調停回答書(様式第13号)により回答を行ってください。(条例第18条第4項、施行規則第14条第3、4項)

「調停」を開始するときは調停開始通知書(様式第14号)により建築紛争当事者双方に通知します。(施行規則第15条)

⑥代理人の選任等

建築紛争当事者は「調停」に関して、代理人を選任することができます。この場合、代理人等選任届(様式第15号)を提出し、委員会の承認を得なければなりません。(施行規則第16条)

⑦意見の聴取等

「調停」を行うにあたっては、建築紛争当事者に対して「調停」の場に出席していただき意見の聴取を求め、関係資料を提出していただくことがあります。(条例第22条第1項) この場合、調停出席通知書(様式第16号)又は資料提出通知書(様式第17号)により通知します。(施行規則第24条第1、2項)

⑧「調停案」の作成と提示

委員会は「調停」を行うにあたって、「調停案」を作成し、建築紛争当事者に提示を行う場合があります。(条例第23条)

この場合、委員会は調停案提示通知書(様式第18号)により建築紛争当事者に通知を行いますので、建築紛争当事者は調停案諾否回答書(様式第19号)により回答を行ってください。(施行規則第25条第1、2項)

⑨「調停」の打ち切り

次のような場合は「調停」を打ち切り又は終了します。(条例第25条第1項)

- (a) 建築紛争当事者間に合意が成立する見込みがないとき
- (b) 建築紛争当事者が「調停案」に同意しない又は諾否の回答がないとき
- (c) 建築紛争当事者に合意が成立したとき

「調停」を打ち切ったときは調停打切通知書(様式第20号)により建築紛争当事者双方に通知します。(施行規則第26条)

※ この調整においても解決に至らない場合は、民事調停や民事訴訟等の司法の場での判断も考えられます。

### **(3) Q&A**

**Q 1.** 「あっせん」や「調停」はどのくらいの期間かかるのですか。

**A 1.** 「あっせん」や「調停」の内容は様々ありますので、期間については一概に決められません。ただし、市としては「あっせん」については3週間程度、「調停」については2ヶ月程度と考えております。

**Q 2.** 建築紛争当事者間で「調停案」に合意が成立した場合の取り扱いについて

**A 2.** 建築主が「念書」や「誓約書」を提出する方法や建築紛争当事者双方で「協定書」や「覚書」を取り交わす方法があります。

**Q 3.** 「調停」を行う建築紛争調停委員会の委員はどのような人なのか。

**A 3.** 弁護士や大学教授などの法律や建築、環境などの分野の経験と知識を有する人で構成されています。

**Q 4.** 工事の着手前とは具体的にどのような時期ですか。

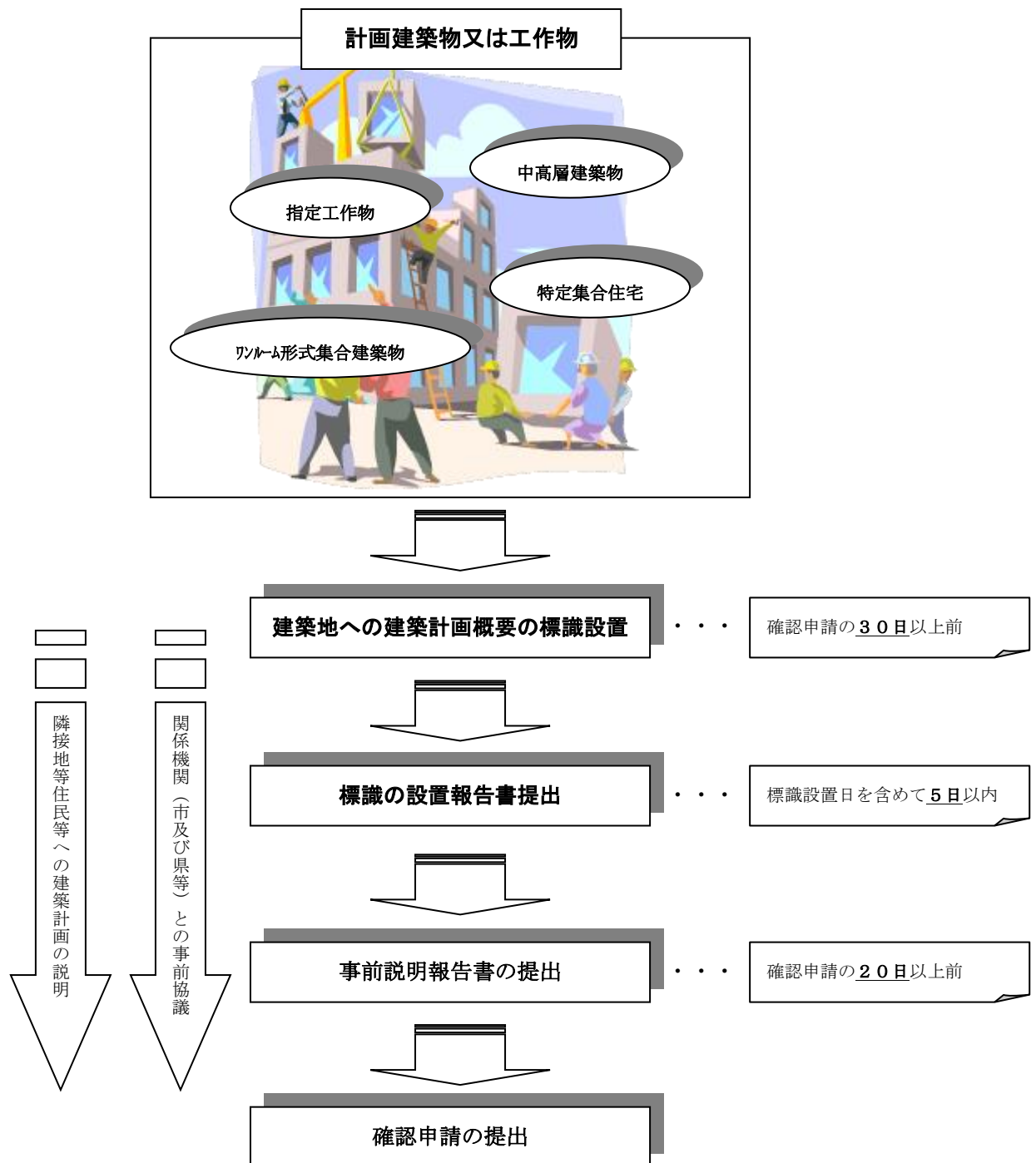
**A 4.** 建築敷地での根切工事（山留工事）を開始したときをいいます。

**Q 5.** 「あっせん」・「調停」の会議を傍聴することはできますか。

**A 5.** 非公開となっております。ただし、結果については、情報公開等の手続きに基づき公開は可能です。

## 5. 手続き・調整フロー図

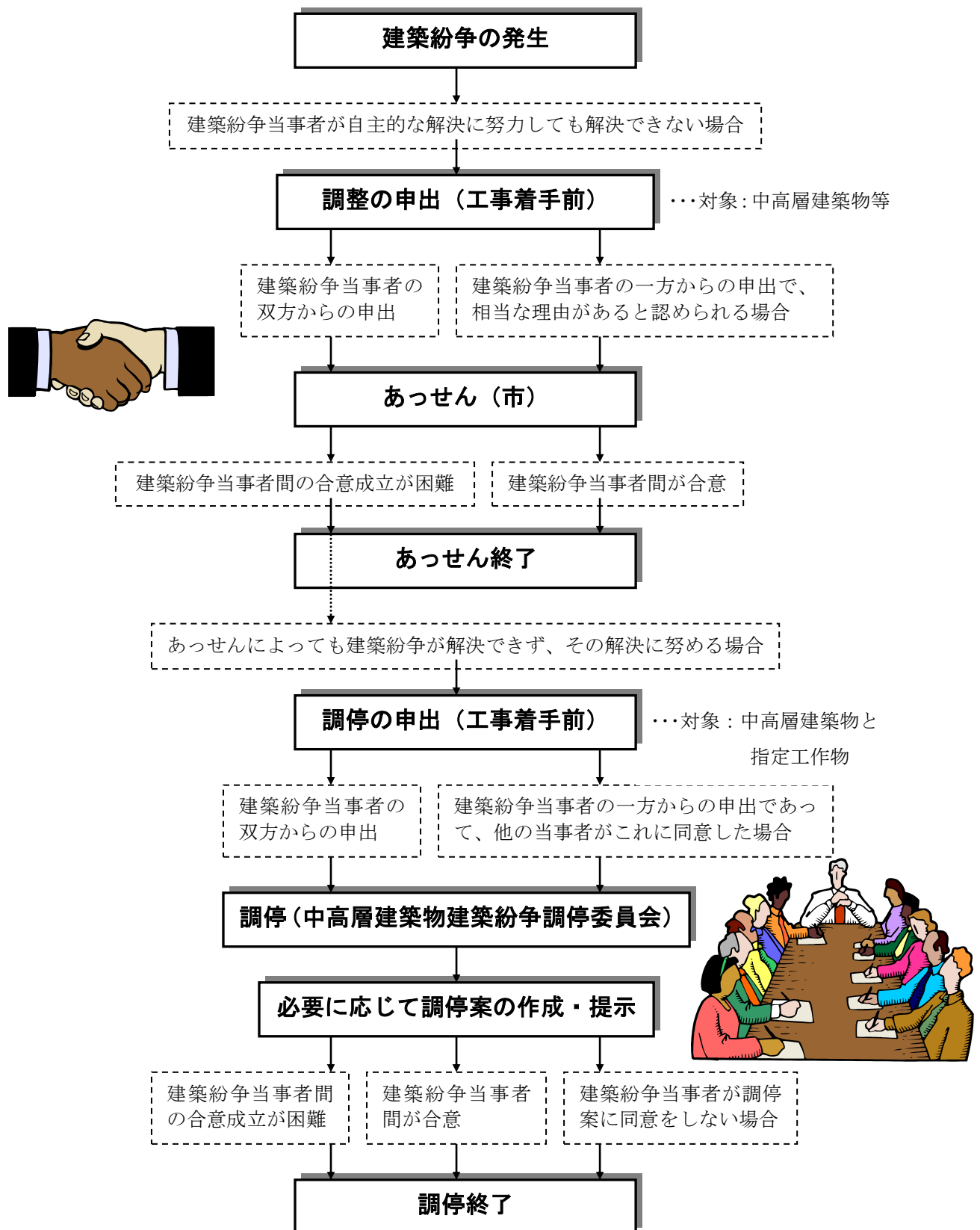
### (1) 周知等の手続フロー図



※ 建築主等は隣接地等住民等から説明会の開催を求められたときはこれに応じるよう努めること。

※ 建築主等は近隣住民から建築計画等について説明を求められたときは説明を行うこと。

(2) 調整（あっせん・調停）フロー図



様式第1号（第6条関係）

|                                                                                                                                                                                                                          |     |                                                       |     |                                |        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------|-----|--------------------------------|--------|--|
| → 90センチメートル以上 ←                                                                                                                                                                                                          |     |                                                       |     |                                |        |  |
| 宗像市建築紛争の予防に関する標識                                                                                                                                                                                                         |     |                                                       |     |                                |        |  |
| 敷地の地名地番                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                       |     |                                |        |  |
| 建築物等の名称                                                                                                                                                                                                                  |     |                                                       |     |                                |        |  |
| 建築物等の概要                                                                                                                                                                                                                  | 用 途 |                                                       | 階 数 | 地上<br>地下                       | 階<br>階 |  |
|                                                                                                                                                                                                                          | 住戸数 | ワンルームタイプ（30㎡以下）                                       |     | 戸                              |        |  |
|                                                                                                                                                                                                                          |     | その他                                                   |     | 戸                              |        |  |
|                                                                                                                                                                                                                          |     | 合 計                                                   |     | 戸 延べ床面積                      ㎡ |        |  |
|                                                                                                                                                                                                                          | 工作物 | 高さ                                      m             |     |                                |        |  |
|                                                                                                                                                                                                                          | 構 造 | 造                      一部                      造      |     |                                | 給水施設   |  |
| 予定工事期間                                                                                                                                                                                                                   |     | 年    月    日 から                      年    月    日 まで    |     |                                |        |  |
| 主 建 築 者                                                                                                                                                                                                                  | 住 所 |                                                       |     |                                |        |  |
|                                                                                                                                                                                                                          | 氏 名 | 電話    (                      )                      - |     |                                |        |  |
| 者 設 計                                                                                                                                                                                                                    | 住 所 |                                                       |     |                                |        |  |
|                                                                                                                                                                                                                          | 氏 名 | 電話    (                      )                      - |     |                                |        |  |
| 施 工 者                                                                                                                                                                                                                    | 住 所 |                                                       |     |                                |        |  |
|                                                                                                                                                                                                                          | 氏 名 |                                                       |     |                                |        |  |
| 標識設置日                                                                                                                                                                                                                    |     | 年                      月                      日       |     |                                |        |  |
| <p>この標識は、宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例の規定に基づき設置したものです。</p> <p>この建築物の計画について説明を求められる方は、下記へご連絡ください。</p> <p>（連絡先）</p> <p style="text-align: right;">担当                      電話    (                      )                      -</p> |     |                                                       |     |                                |        |  |

\*記載上の注意

- 1 この標識は、白地に黒書きとし、見やすいものとする。
- 2 この標識は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない材料及び構造により作成するとともに、文字が雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。
- 3 連絡先は、原則として建築主又は設計者のいずれかを記入すること。
- 4 建築主が法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること。

様式第2号（第6条関係）

|                                                               |          |                                                |                      |                |
|---------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| 宗像市建築紛争の予防に関する標識設置報告書                                         |          |                                                |                      |                |
|                                                               |          |                                                |                      | 年 月 日          |
| 宗像市長 あて                                                       |          |                                                |                      |                |
| 建築主 住所<br>氏名<br>電話 (        )        -<br>（法人の場合は、名称及び代表者の氏名） |          |                                                |                      |                |
| 宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例第11条第3項の規定により、次のとおり報告します。                 |          |                                                |                      |                |
| 建築物の名称                                                        |          |                                                |                      |                |
| 標識設置日                                                         |          | 年 月 日                                          |                      |                |
| 設計者                                                           | 住所<br>氏名 | 電話 (        )        - FAX (        )        - |                      |                |
| 敷地の位置                                                         | 地名地番     |                                                |                      |                |
|                                                               | 用途地域     |                                                | その他の<br>区域、地<br>域、地区 |                |
|                                                               | 防火地域     |                                                |                      |                |
| 主要用途                                                          |          |                                                | 工事種別                 |                |
| 建築物                                                           | 高さ・戸数    | 地上                                             | m                    | 戸              |
|                                                               | 階 数      | 地上                                             | 階                    | 地下 階           |
|                                                               | 構 造      | 造 一部 造                                         |                      |                |
| 指定工作物                                                         |          | 地上                                             | m                    |                |
|                                                               |          | 申請部分                                           | 申請以外の部分              | 合計             |
| 敷地面積                                                          |          |                                                |                      | m <sup>2</sup> |
| 建築面積                                                          |          | m <sup>2</sup>                                 | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |
| 延べ面積                                                          |          | m <sup>2</sup>                                 | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |
| ※受付日                                                          |          | 年 月 日                                          |                      |                |

（注）1 ※印欄は、記入しないでください。

—2— 建築主の氏名の記載を自署で行う場合は、押印を省略することが出来ます。

（添付書類）

☐ 付近見取図 ☐ 標識設置位置図 ☐ 標識設置状況（遠景・近景の写真）

※付近見取図については、住宅地図の写し等を添付し、方位を記入してください。

様式第3号（第7条、第9条関係）

（表面）

宗像市建築紛争の予防に関する建築計画概要書

|       |       |                       |                |                |   |
|-------|-------|-----------------------|----------------|----------------|---|
| 建築主   | 住 所   |                       |                |                |   |
|       | 氏 名   | 電話（        ）        - |                |                |   |
| 敷地の位置 | 地名地番  |                       |                |                |   |
|       | 用途地域  |                       | その他の地域、地域、地区   |                |   |
|       | 防火地域  |                       |                |                |   |
| 主要用途  |       |                       | 工事種別           |                |   |
| 建築物   | 高さ・戸数 | 地上                    | m              | 戸              |   |
|       | 階 数   | 地上                    | 階              | 地下             | 階 |
|       | 構 造   | 造        一部        造  |                |                |   |
| 指定工作物 |       | 地上                    | m              |                |   |
|       |       | 申請部分                  | 申請以外の部分        | 合 計            |   |
| 敷地面積  |       |                       |                | m <sup>2</sup> |   |
| 建築面積  |       | m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |   |
| 延べ面積  |       | m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |   |
| 設計者   | 住 所   |                       |                |                |   |
|       | 氏 名   | 電話（        ）        - |                |                |   |
| 工事監理者 | 住 所   |                       |                |                |   |
|       | 氏 名   | 電話（        ）        - |                |                |   |
| 工事施工者 | 住 所   |                       |                |                |   |
|       | 氏 名   | 電話（        ）        - |                |                |   |

（注） 法人の場合は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

(裏面)

| <input type="checkbox"/> 建築主が建築計画等上、隣接地等住民へ配慮した内容<br>(日照、通風、工事の騒音、プライバシー、工事の施工方法、その他配慮した内容) |      |    |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|-----------|
| 配慮した内容を具体的に記入してください                                                                         |      |    |           |
| 宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例第4条第2項の規定により、市の関係課と事前協議した内容を記入してください。                                   |      |    |           |
| 関係課<br>(担当者)                                                                                | 協議内容 | 結果 | 協議<br>年月日 |
|                                                                                             |      |    |           |
|                                                                                             |      |    |           |
|                                                                                             |      |    |           |
|                                                                                             |      |    |           |
|                                                                                             |      |    |           |
|                                                                                             |      |    |           |
|                                                                                             |      |    |           |
|                                                                                             |      |    |           |

## 様式第4号（第8条関係）

## 宗像市建築紛争の予防に関する不在者等周知説明書

年 月 日

様

建築主 住 所

氏 名

電 話 （ ） -

（法人の場合は、名称及び代表者の氏名）

宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例第12条第6項の規定により、次のとおり周知します。

なお、この説明書に対し詳細な説明を求める方は、次の連絡先に連絡してください。

|            |         |           |         |                |
|------------|---------|-----------|---------|----------------|
| 建築物の名称     |         |           |         |                |
| 敷地の地名地番    |         |           |         |                |
| 中高層建築物等の概要 | 主要用途    |           | 構 造     | 造              |
|            | 住 戸 数   | 戸         | 工事種別    |                |
|            | 階 数     | 地上 階      | 敷地面積    | m <sup>2</sup> |
|            |         | 地下 階      | 建築面積    | m <sup>2</sup> |
|            | 高 さ     | m         | 延べ面積    | m <sup>2</sup> |
|            | 着工予定年月日 | 年 月 日     | 完了予定年月日 | 年 月 日          |
| 設 計 者      | 住所      |           |         |                |
|            | 氏名      | 電 話 （ ） - |         |                |
| 工事監理者      | 住所      |           |         |                |
|            | 氏名      | 電 話 （ ） - |         |                |
| 工事施工者      | 住所      |           |         |                |
|            | 氏名      | 電 話 （ ） - |         |                |
| 連 絡 先      | 住所      |           |         |                |
|            | 氏名      | 電 話 （ ） - |         |                |

（注）1 この説明書は、隣接地等住民等の長期不在等の理由により当該隣接地等住民等に対し、説明することができないときに使用してください。

2 この説明書を配布するときは、宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例施行規則第7条第2項第2号から第6号までに掲げる書類を添付してください（ただし、ワンルーム形式集合建築物、特定集合住宅及び指定工作物にあっては、第2号から第5号までに掲げる書類に限る。）。

様式第 5 号（その 1）（第 9 条関係）

|                                                                                   |                                                                                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 宗像市建築紛争の予防に関する事前説明報告書                                                             |                                                                                                                           |          |
| 年 月 日                                                                             |                                                                                                                           |          |
| 宗像市長 あて                                                                           |                                                                                                                           |          |
| 建築主 住所<br>氏名<br>電話 ( ) -<br>(法人の場合は、名称及び代表者の氏名)                                   |                                                                                                                           |          |
| 宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例第 1 2 条第 1 項の規定による説明を終了したので、同条例第 1 3 条第 1 項の規定により、次のとおり報告します。 |                                                                                                                           |          |
| 建築物の名称                                                                            |                                                                                                                           |          |
| 敷地の地名地番                                                                           |                                                                                                                           |          |
| 建築主の代理者                                                                           | 住所                                                                                                                        |          |
|                                                                                   | 氏名                                                                                                                        | 電話 ( ) - |
| 説明会開催の有無                                                                          | 有 ・ 無                                                                                                                     |          |
|                                                                                   | 開催場所                                                                                                                      |          |
|                                                                                   | 開催年月日                                                                                                                     |          |
| 報告事項                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宗像市建築紛争の予防に関する建築計画概要書（様式第 3 号）</li> <li>・ 付近見取図・配置図・各階平面図・立面図・日影図・( )</li> </ul> |          |

|           |       |
|-----------|-------|
| * 受付日     | 年 月 日 |
| * 確認申請提出日 | 年 月 日 |

(注) 1 \* 印欄は、記入しないでください。

2 建築主の氏名の記載を白署で行う場合は、押印を省略することができます。

3 建築主の代理者とは、建築主に代わり報告書の記載を行う者をいいます。

(添付書類)

☐ 様式 5 号(その 2)を反映させた地図等 ☐ 説明に使用した資料

様式第5号（その2）（第9条関係）

建築計画等の説明状況

| 番号                                    | 所有者等の区分                   | (建物名称)住所及び氏名<br>(法人のときは、相手方の<br>役職名を記入) | 説明年月日       | 面談の有無             | 説明方法              |      |     |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|------|-----|
|                                       |                           |                                         |             |                   | 説明会               | 個別説明 | その他 |
|                                       | 所有者<br>居住者<br>所有者<br>(土地) |                                         | ／<br>／<br>／ | 有・無<br>有・無<br>有・無 | 出・欠<br>出・欠<br>出・欠 |      |     |
|                                       | 所有者<br>居住者<br>所有者<br>(土地) |                                         | ／<br>／<br>／ | 有・無<br>有・無<br>有・無 | 出・欠<br>出・欠<br>出・欠 |      |     |
|                                       | 所有者<br>居住者<br>所有者<br>(土地) |                                         | ／<br>／<br>／ | 有・無<br>有・無<br>有・無 | 出・欠<br>出・欠<br>出・欠 |      |     |
|                                       | 所有者<br>居住者<br>所有者<br>(土地) |                                         | ／<br>／<br>／ | 有・無<br>有・無<br>有・無 | 出・欠<br>出・欠<br>出・欠 |      |     |
|                                       | 所有者<br>居住者<br>所有者<br>(土地) |                                         | ／<br>／<br>／ | 有・無<br>有・無<br>有・無 | 出・欠<br>出・欠<br>出・欠 |      |     |
|                                       | 所有者<br>居住者<br>所有者<br>(土地) |                                         | ／<br>／<br>／ | 有・無<br>有・無<br>有・無 | 出・欠<br>出・欠<br>出・欠 |      |     |
| 説明者の氏名<br>(法人のときは、その名称<br>を記入してください。) |                           |                                         |             |                   |                   |      |     |

- (注) 1 隣接地等住民の敷地を赤枠で囲み、北から右回りに番号を記入した地図等を添付してください。  
 2 所有者等の区分の欄は、これらのうち、該当するものを○で囲んでください。  
 3 説明方法は、該当する欄に記入してください。

様式第5号（その3）（第9条関係）

## 説明時の質疑応答の内容

[illegible]



宗像市建築紛争の予防及び調整  
に関する条例に関する手引き

---

|       |      |          |
|-------|------|----------|
| 平成19年 | 4月1日 | 発行（条例施行） |
| 平成20年 | 4月1日 | 改訂       |
| 平成23年 | 4月1日 | 改訂       |
| 平成25年 | 4月1日 | 改訂       |
| 平成27年 | 4月1日 | 改訂       |
| 平成27年 | 6月4日 | 改訂       |
| 令和3年  | 4月1日 | 改訂       |
| 令和7年  | 4月1日 | 改訂       |

---

宗像市 都市再生部 都市再生課

電話（0940）36－9777

FAX（0940）37－7005

市ホームページ： <http://www.city.munakata.lg.jp/>

Email： [saisei@city.munakata.lg.jp](mailto:saisei@city.munakata.lg.jp)