

お 知 ら せ

周辺の環境に著しい影響を及ぼす宅地開発を行おうとする者が、その着手前に執るべき手続に関し必要な事項を定めることにより、地域の特性をいかした市街地の健全な発展及び市民の福祉の増進に寄与することを目的として「和泉市特定開発の手続に関する条例」を平成18年3月29日に公布し、平成18年7月1日から施行しております。

1 「適用範囲」とは

敷地面積が500平方メートル以上の建築物の建築又は用途の変更で、

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項の風俗営業を目的としたもの
- イ 建築物の高さが20mを超えるもの
- ウ ア及びイに掲げるもののほか、特に周辺環境に著しい影響を及ぼすと認められるもの

2 「特定宅地開発事業者が行なわなければならない手続」とは

- ア 構想届出書を提出すること
- イ 開発構想届出書を提出した日から7日以内に「開発構想標識」を設置すること
- ウ 関係住民に開発構想を説明すること
- エ 関係住民に説明終了後、「開発構想説明状況等報告書」を提出すること
- オ 開発構想説明状況等報告書の提出後、標識にその旨を記載すること

3 「標識の設置」とは

特定宅地開発事業者は、開発構想届出書を提出後、その計画の敷地の外部から見やすい場所に「開発事業構想のお知らせ」という標識を設置しなければなりません。これにより、関係住民に開発構想の概要を周知することになります。

4 「関係住民の範囲」とは

関係住民とは建築物の建築等によって日影や工事等による影響を受ける近隣にお住まいの住民の方々等です。

- ア 冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間に計画建築物の日影が及ぶ建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者（計画建築高さが10m以下は除く）
- イ 電波障害の影響を著しく受けると認められる建築物の所有者及び居住者
- ウ 建築物の敷地境界線から水平距離が当該計画建築物の高さの2倍の範囲内にある建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- エ その他市長が必要と認められる者

5 「特定宅地開発事業者の事前説明」とは

特定宅地開発事業者は開発構想の概要を記載した標識(看板)を建築予定地内の見やすい場所に設置するとともに、関係住民に対して、影響を及ぼす事項に応じて次のような内容を事前説明して下さい。

- ア 敷地の位置、形態、規模など
- イ 建築物の形態、規模、用途などの概要
- ウ 日照障害に関すること
- エ 電波障害に関すること
- オ 工期、作業方法及び工事中における安全面などについて
- カ その他建築に伴って発生する影響など

話し合いはお互いの立場を尊重して

建築物を建てるには都市計画法や建築基準法により規模、用途などが規制されていますが、これらの建築関係の法規は、相隣関係等の調整の規定はありません。

一般に、日照等の建築紛争が生じたときは、当事者双方の話し合いによって円満に解決することが原則です。