

四街道市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物及び特定用途建築物（以下「中高層建築物等」という。）の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し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向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域にある建築物であつて、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地上階数が3以上のもの（自己の居住の用に供する専用住宅を除く。）

イ 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域にある建築物であつて、その高さが10メートルを超えるもの

ウ 近隣商業地域、準工業地域又は用途地域の指定のない区域にある建築物であつて、その高さが15メートルを超えるもの

エ 商業地域にある建築物であつて、その高さが20メートルを超えるもの

(2) 特定用途建築物 葬祭場（業として葬儀を行う集会場の用途に供する建築物）をいう。

(3) 紛争 中高層建築物等の建築に伴って生ずる近隣関係住民と建築主、設計者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）との間の紛争をいう。

(4) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が、当該中高層建築物等の高さの範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者

イ 冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間において、中高層建築物等の日影となる範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者

ウ 中高層建築物等によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害を受けると予測される者又は受けた者

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(適用除外)

第3条 次に掲げる場合については、この条例は、適用しない。

- (1) 中高層建築物を増築又は改築する場合であつて、当該増築又は改築に係る部分が前条第1項第1号に掲げる高さ以下であるとき。
- (2) 特定用途建築物を増築又は改築する場合であつて、当該増築又は改築に係る部分が前条第1項第2号に掲げる集会場の用途に供するものでないとき。
- (3) 法第85条に規定する仮設建築物を建築する場合
- (4) 中高層建築物等の建築主が国又は地方公共団体である場合
- (5) 災害対策その他これに類する理由により緊急に中高層建築物を建築する場合であつて、市長が公益上やむを得ないと認めたとき。

(市長の責務)

第4条 市長は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

(建築主等及び近隣関係住民の責務)

第5条 中高層建築物等の建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物等の建築計画及び工事の実施に当たっては、周辺的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うことがないよう努めなければならない。

- 2 建築主等及び近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、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らない。

(標識の設置等)

第6条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときは、近隣関係住民に対し、当該建築に係る計画の周知を図るため、中高層建築物等の敷地内で道路に接する見やすい場所に標識を設置しなければならない。

- 2 前項に規定する標識は、法第89条第1項の規定による表示をするまで存置しなければならない。
- 3 建築主は、第1項に規定する標識を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(建築計画の説明)

第7条 建築主等は、中高層建築物等を建築しようとするときは、近隣関係住民に対し、当該建築に係る建築計画について、規則で定める事項を説明しなければならない。

- 2 建築主等は、前項に規定する説明をする場合において、近隣関係住民から説明会の開催の申出があったときは、説明会の方法により説明しなければならない。

(建築計画の報告)

第8条 建築主等は、前条に規定する説明を終了したときは、速やかに市長に報告しなければならない。

- 2 前項に規定する報告は、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項の規定による通知をしようとする21日前までにしなけ

ればならない。

(あっせん)

第9条 市長は、建築主等と近隣関係住民との間で紛争が生じた場合において、双方から当該紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、建築主等又は近隣関係住民の一方から調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 前2項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事の着手前に行わなければならない。ただし、工事中の騒音、振動等に関する紛争については当該工事が完了するまでに、テレビジョン放送の電波受信障害に関する紛争については当該工事が完了したときから6月以内までに行うことができる。

4 市長は、当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

5 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、出頭を求め、意見を聴くこと及び関係資料の提出を求めることができる。

(あっせんの打ち切り)

第10条 市長は、あっせんに係る紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第11条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切る場合において、必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項に規定する勧告をした場合において、紛争当事者の双方がその勧告を受諾し、調停を申し出たときは、四街道市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の調停に付する。

3 市長は、紛争当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾し、他の一方が受諾しない場合において、受諾した紛争当事者に相当な理由があると認めるときは、受諾しない紛争当事者に対し、相当の期間を定めて調停に付することに合意するよう勧告することができる。

4 市長は、第1項に規定する勧告をした場合において、定められた期間内に紛争当事者の双方がその勧告を受諾しないとき及び前項に規定する勧告をした場合において、定められた期間内に他の紛争当事者がその勧告を受諾しないときは、勧告が打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第12条 市長は、前条第2項の規定により紛争を調停に付するため、調停委員会を置く。

2 調停委員会は、前項の調停のほか、市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する重要な事項について調査審議することができる。

- 3 調停委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、出頭を求め、意見を聴くこと及び関係資料の提出を求めることができる。
- 4 調停委員会は、委員3人で組織し、法律、建築又は環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 5 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 6 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 8 調停委員会の行う会議は、非公開とする。

(調停案の受諾の勧告)

第13条 調停委員会は、調停のため必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停終了の報告)

第14条 調停委員会は、前条に規定する勧告が行われた場合において、定められた期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出があるときは、当該調停は終了するものとみなし、速やかに調停の経過及び結果を市長に報告するものとする。

(調停の打ち切り)

第15条 調停委員会は、第13条に規定する勧告が行われた場合において、定められた期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、当該調停は打ち切られたものとみなし、前条の規定に準じ、市長に報告するものとする。

- 2 市長は、前項に規定する報告により紛争当事者間に調停の合意の見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

(工事着手の延期等の要請)

第16条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築主に対して、期間を定めて工事着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(措置命令)

第17条 市長は、第6条第1項に規定する標識の設置をしない者に対し、期限を付して標識の設置をするよう命ずることができる。

- 2 市長は、第8条第1項に規定する報告をしない者に対し、期限を付して報告するよう命ずることができる。

(公表)

第18条 市長は、前条に規定する命令に正当な理由がなく応じない場合には、その旨を公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表をされる者にその旨を通知するものとする。

(委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成23年6月1日から施行する。