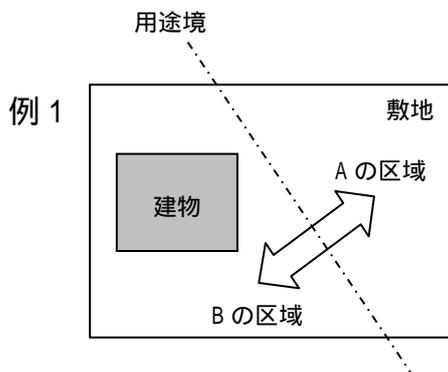


条例の概要

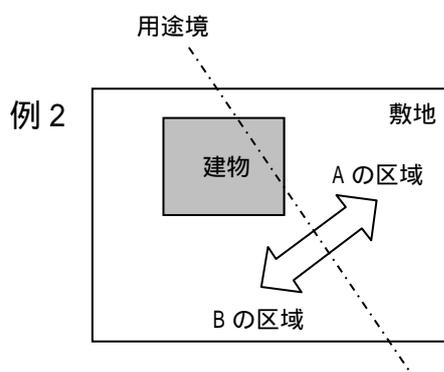
第1章 総則

1. 条例で対象とする建築物

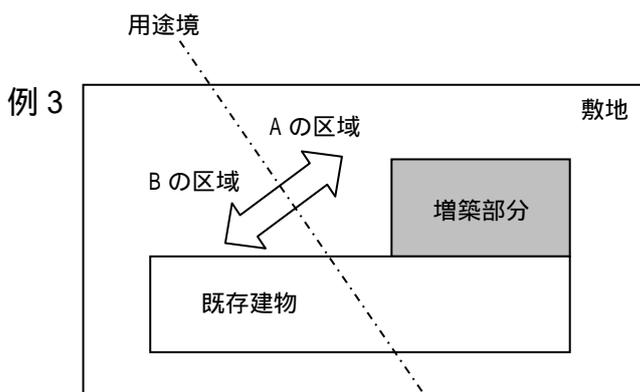
	建築する区域	中高層建築物
A	第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域で容積率が10分の20と定められた区域、準工業地域、用途地域の指定のない区域で容積率が10分の20と定められた区域	高さが10mを超える建築物
B	上記以外の区域	高さが15mを超える建築物



例1 建物の位置で判断する
Bの区域として扱う



例2 建物の位置がわずかでもAの区域にかかっている
Aの区域として扱う



例3 増築の場合、その増築部の位置で判断する
Aの区域として扱う

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓が12メートル以下（第1種低層・第2種低層住居専用地域の場合は5メートル）で、当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、高さに算入しません。扱いについては、お問合せください。

建物に付随する屋上看板は高さに算入しません。

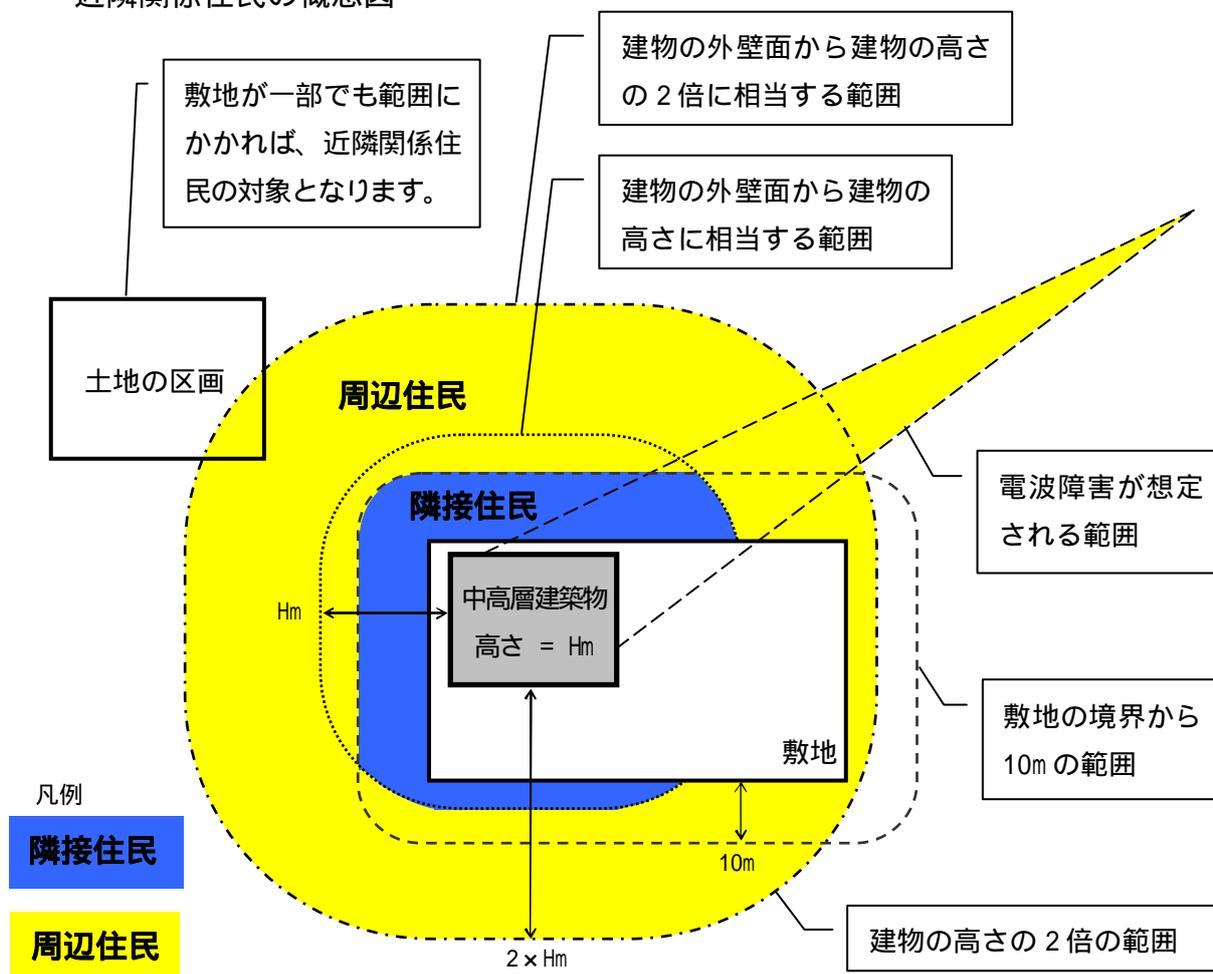
2. 隣接住民と周辺住民

中高層建築物の建築により影響を受けると想定される関係者を「近隣関係住民」とし、その中でも中高層建築物に特に近い関係者を「隣接住民」、それ以外の関係者を「周辺住民」としています。

建築主は「隣接住民」に対し、必ず工事の概要を説明するように義務づけます。また「周辺住民」から工事の概要を説明するよう申し出があった場合も、必ず説明しなければなりません。

隣接住民	中高層建築物の敷地の境界線から水平距離で 10m 以内の範囲で、かつ、中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、当該建築物の高さに相当する水平距離の範囲内で、土地又は建物を所有する方など。
周辺住民	中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、当該中高層建築物の高さの 2 倍に相当する水平距離の範囲内で、土地又は建物を所有する方など。 また、中高層建築物によって、テレビの電波受信に著しく障害をうける方。
近隣関係住民	隣接住民と周辺住民のことを指します。

近隣関係住民の概念図



3. 当事者の責務

建築主・設計者等は、紛争を未然に防止するため、周囲の生活環境に配慮し、良好な近隣関係を保つように努めなければなりません。

また、紛争が発生した際、建築主側と近隣関係住民は、相互の立場を尊重し、お互いに譲り合う心を持って、自主的に解決するよう努めなければなりません。



第2章 建築計画の事前公開

1. 標識の設置と市長への報告

建築主は中高層建築物の建築にあたり、その建築計画の概要を記載した標識を、確認申請などの手続をする30日前までに建築する敷地に設置しなければなりません。

また、設置後10日以内に、標識を設置したことを市へ届け出なければなりません。

2. 住民等への説明

建築主は「隣接住民」に必ず建築計画の概要を説明しなければなりません。また、「周辺住民」に説明を求められた場合にも、説明しなければなりません。

建築主は、「隣接住民」に建築計画の概要を説明した後に、確認申請などの手続をする20日前までに市へ報告しなければなりません。また「周辺住民」に対して行う説明についても、原則として市は報告を求めるため、説明を行った場合は、速やかに市へ報告するようご協力をお願いします。

3. 計画の変更

建築主は、標識設置の届出をした後、工事完了までに建築計画を変更する場合は、設置してある標識を訂正し、その変更内容について市に報告しなければなりません。

また、既に近隣関係住民への説明が終わっている場合には、変更した内容について、速やかに説明をしなければなりません。ただし、変更をする内容が「近隣関係住民の生活環境に影響を及ぼさないもの」のであれば、説明の必要はありません。

この「近隣関係住民の生活環境に影響を及ぼさないもの」としては、

- ・外部における変更はないが、内部の間取り等を変更した
- ・高さが対象とならない部分（10m以下又は15m以下）のみを変更した

などのようなものがありますが、詳細な内容については標識記載事項変更届を提出する際に担当職員へご相談ください。

第3章 紛争の調整

1. 市による「あっせん」

近隣関係住民と建築主の話し合いでは解決に至らず、話し合いがこうちゃくしてしまった場合、市による「あっせん」を活用して話し合いを行う方法があります。

「あっせん」では市が話し合いの場を作り、技術的な助言をしたり、問題点の解説をしたりするなど、紛争の解決を側面から支援することとなります。

2. 焼津市建築紛争調停委員会による「調停」

焼津市では、法律、建築又は環境等の分野に関し学識経験がある者などで構成される焼津市建築紛争調停委員会を設けています。

あっせんの手続きが不調に終わったとき、当委員会の「調停」を活用して話し合いを続けていく方法があります。

当委員会では中高層建築物の建築に係る紛争について調停を行うと共に、市長の諮問に応じ紛争の調停等に関する重要事項について調査審議し、専門的な見地から紛争解決のための調停案を提示し、受諾を勧告します。

注) 「あっせん」及び「調停」を行うのは、原則として双方からの申出があった場合とします。一方が市の介入による解決を望まない場合、当条例では自主的解決を基本としているため、強制的に参加させることはできません。



第4章 雑則

措置命令及び公表

中高層建築物の建築に係る標識の設置届、説明実施報告書を市長に提出しない場合は、市長は手続き等の履行を求めて措置命令を出します。

それでも措置がとられない場合や、虚偽の記載があった場合は、市長はその事実を公表します。