

改正

平成20年10月7日条例第98号

平成30年3月28日条例第14号

焼津市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例

目次

第1章 総則（第1条—第6条）

第2章 建築計画の事前公開（第7条—第13条）

第3章 紛争の調整

第1節 あっせん（第14条—第18条）

第2節 調停（第19条—第26条）

第4章 雑則（第27条—第30条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に関し、建築計画の事前公開の手續、紛争の調整の手續その他必要な事項を定めることにより、紛争の予防及び調整を図り、もって良好な近隣関係を保持するとともに、地域における安全で快適な生活環境の保全及び形成に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、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。以下「政令」という。）において使用する用語の例による。

2 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、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、田園住居地域、近隣商業地域（容積率が10分の20以下と定められた区域に限る。）及び準工業地域の指定を受けた区域並びに用途地域の指定のない区域（容積率が10分の20以下と定められた区域に限る。）内の建築物（その一部がこれらの区域内にあるものを含む。）で、その高さが10メートルを超えるもの

イ アに掲げる区域以外の区域内の建築物（その全部がその区域内にあるものに限る。）で、その高さが15メートルを超えるもの

（2）建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

（3）隣接住民 次に掲げる範囲のいずれにも該当する範囲内にある、土地（法第42条第1項各号に掲げる道路である土地を除く。次号において同じ。）を所有する者又は建築物を所有し、若しくは占有する者

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲

イ 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に相当する水平距離の範囲

（4）周辺住民 次に掲げる者をいう。ただし、隣接住民を除く。

ア 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にある、土地を所有する者又は建築物を所有し、若しくは占有する者

イ アに掲げる者を除き、中高層建築物の建築によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害（以下「テレビ電波受信障害」という。）を受けるおそれがあると認められる者

（5）近隣関係住民 隣接住民及び周辺住民をいう。

（6）紛争 中高層建築物の建築に伴い生ずる日照の障害、テレビ電波受信障害等及び工事中の騒音、振動等が周囲の生活環境に及ぼす影響に関する建築主等と近隣関係住民との間の紛争をいう。

（適用除外）

第3条 この条例の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。

- (1) 前条第2項第1号アに規定する中高層建築物を増築し、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の高さが10メートル以下であるとき。
- (2) 前条第2項第1号イに規定する中高層建築物を増築し、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の高さが15メートル以下であるとき。
- (3) 法第85条第1項若しくは同条第2項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは同条第5項に規定する仮設建築物を建築するとき。

(市の責務)

第4条 市は、紛争の未然防止に努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適切に調整するよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第5条 建築主等は、中高層建築物の設計及び工事に当たっては、紛争を未然に防止するため、周囲の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を保持するよう努めなければならない。

(紛争時における建築主等及び近隣関係住民の責務)

第6条 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。

第2章 建築計画の事前公開

(標識の設置)

第7条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民にその建築計画の周知を図るため、次の各号のいずれかの手続(2以上の手続を行うときは、そのうちの最初の手続)を行う日(以下「確認申請等の日」という。)の30日前までに、規則で定めるところにより、建築計画の概要を記載した標識を設置しなければならない。

- (1) 法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請
- (2) 法第18条第2項に規定する計画の通知
- (3) 法、政令又は法に基づく条例の規定に基づく許可又は認定の申請

(標識の設置の届出)

第8条 建築主は、前条の規定により標識を設置したときは、設置の日から起算して10日以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(標識の設置期間)

第9条 建築主は、第7条の規定により設置した標識を中高層建築物の工事が完了するまで設置しておかななければならない。

(計画の説明)

第10条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、隣接住民に対し、建築計画の概要その他の規則で定める事項についての説明(書面のみによる説明を除く。以下「計画の説明」という。)を行わなければならない。ただし、所在不明その他の計画の説明を行うことが困難な事由のある隣接住民に対しては、この限りでない。

- 2 建築主等は、周辺住民から計画の説明を行うよう求められたときは、当該近隣関係住民に対し、計画の説明を行わなければならない。
- 3 前2項の場合において、近隣関係住民から説明会の開催の方法による計画の説明を行うよう求められたときは、建築主等は、これに応じなければならない。

(計画の説明の報告)

第11条 建築主は、前条第1項本文の規定により計画の説明を行ったときは、規則で定めるところにより、その状況を市長に報告しなければならない。

- 2 前項の規定による報告は、確認申請等の日の20日前までに行わなければならない。
- 3 市長は、必要があると認めるときは、前条第2項の規定により行われた計画の説明の状況について、規則で定めるところにより、建築主に報告を求めることができる。

(建築計画の変更に伴う、標識の記載事項の変更及び計画変更の説明)

第12条 建築主は、第8条の規定による届出をした後、建築計画を工事の完了前に変更するときは、速やかに、第7条の規定により設置した標識の記載事項を変更するとともに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 建築主等は、第10条第1項本文又は同条第2項の規定により計画の説明を行った後、建築計画を工事の完了前に変更（近隣関係住民の生活環境に影響を及ぼさない変更を除く。）するときは、速やかに、計画の説明を行った近隣関係住民に対し、建築計画の変更の概要その他の規則で定める事項についての説明（以下「計画変更の説明」という。）を行わなければならない。この場合において、近隣関係住民から説明会の開催の方法による計画変更の説明を行うよう求められたときは、建築主等は、これに応じなければならない。

3 市長は、必要があると認めるときは、前項の規定により行われた計画変更の説明の状況について、規則で定めるところにより、建築主に報告を求めることができる。

（建築計画の中止）

第13条 建築主は、第8条の規定による届出をした後、建築計画を中止しようとするときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

第3章 紛争の調整

第1節 あっせん

（あっせんの申出）

第14条 市長は、紛争が自主的な解決に至らなかった後、紛争に係る建築主等及び近隣関係住民（以下「紛争当事者」という。）の双方があっせんに申し出たときは、あっせんを行う。

2 市長は、紛争が自主的な解決に至らなかった後、紛争当事者の一方があっせんに申し出た場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行う。

（あっせんにおける意見聴取等）

第15条 市長は、あっせんを行うため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、出席を求めてその意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

（あっせんにおける市長の責務）

第16条 市長は、あっせんを行う場合においては、紛争当事者の主張の要点を確かめ、紛争が適切に解決されるよう努めなければならない。

（あっせんの打ち切り）

第17条 市長は、あっせんに継続することによって紛争が解決する見込みがないと認めるときは、あっせんに打ち切ることができる。

（あっせんの非公開）

第18条 この節の規定によるあっせんの手続は、公開しない。

第2節 調停

（調停委員会）

第19条 市長の付託に応じて紛争に関する調停を行うとともに、市長の諮問に応じて紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議するため、焼津市建築紛争調停委員会（以下「委員会」という。）を置く。

（委員会の組織等）

第20条 委員会は、委員5人以内で組織する。

2 委員は、法律、建築、環境等の分野において優れた識見を有する者のうちから、市長が委嘱する。

3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

5 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。

（調停の申出）

第21条 市長は、第17条の規定に基づきあっせんが打ち切られた後、紛争当事者の双方が調停を申し出た場合において、必要があると認めるときは、委員会に調停を付託する。

2 市長は、第17条の規定に基づきあっせんが打ち切られた後、紛争当事者の一方が調停を申し出た場合において、相当の理由があると認めるときは、紛争当事者の他方に対し、期限を定めて調停に付することを受諾するよう勧告する。

3 市長は、前項の規定に基づく勧告に対し紛争当事者の他方がそれを受諾したときは、委員会に調停を付託する。

（調停における意見聴取等）

第22条 委員会は、調停を行うため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、出席を求めてそ

の意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(調停案受諾の勧告)

第23条 委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、紛争当事者に対し、期限を定めてそれを受諾するよう勧告することができる。

(調停の打ち切り)

第24条 委員会は、調停を継続することによって紛争当事者間に合意が成立する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。

2 前条の規定による勧告が行われた場合において、指定された期限までに紛争当事者の双方から受託する旨の申出がないときは、調停は打ち切られたものとみなす。

(調停終了の報告)

第25条 委員会は、調停が終了したときは、速やかにその結果を市長に報告するものとする。

(調停の非公開)

第26条 この節の規定による調停の手続は、公開しない。

第4章 雑則

(工事着手の延期等の要請)

第27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、その理由を付した上、相当の期間を定めて、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28条 市長は、第8条又は第12条第1項の規定による届出をしない者に対し、期限を定めて当該届出をするよう命ずることができる。

2 市長は、第11条第1項の規定による報告又は同条第3項若しくは第12条第3項の規定に基づき求めた報告をしない者に対し、期限を定めて当該報告をするよう命ずることができる。

(公表)

第29条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、その旨を公表することができる。

(1) 前条の規定による命令をした場合において、その命令を受けた者が正当な理由がなくこれに従わないとき。

(2) 第8条若しくは第12条第1項の規定による届出又は第11条第1項の規定による報告若しくは同条第3項若しくは第12条第3項の規定に基づき求めた報告において、虚偽の届出又は報告をした者があるとき。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対し、その旨を通知し、弁明の機会を付与しなければならない。ただし、やむを得ない理由により弁明の機会を付与することができないときは、この限りでない。

(委任)

第30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

(施行期日)

1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 この条例の規定は、平成19年6月1日以後に第7条各号のいずれかの手続（2以上の手続を行うときは、そのうちの最初の手続）を行う中高層建築物について適用する。

(大井川町の編入に伴う経過措置)

3 この条例の規定は、編入前の大井川町の区域においては、平成21年1月1日以後に第7条各号のいずれかの手続（2以上の手続を行うときは、そのうちの最初の手続）を行う中高層建築物について適用する。

附 則（平成20年10月7日条例第98号）

この条例は、平成20年11月1日から施行する。

附 則（平成30年3月28日条例第14号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。