

## はじめに

建築物に関する建築基準法などの規制は、主に建物の安全、衛生、防火上の観点より定められています。

しかし、このような規制を守って建てられた建築物であっても、中高層建築物は周辺環境に対する影響から、その建築に際し、近隣住民と民事上の紛争に発展することがあります。

このような状況に対し、焼津市では、焼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成9年3月31日制定、平成18年2月28日改正）を制定し、中高層建築物を建築する建築主に対し、

- ・ 周囲の住環境に配慮すること
  - ・ 建築計画を記載した看板の設置をして近隣へ周知すること
  - ・ 近隣関係住民から申し出があった場合は、説明会等で説明すること
- などを指導してきました。

しかし最近になり

- ・ 紛争が長期化し、内容も複雑化しており、近隣関係住民・建築主の紛争にかかる負担が大きくなっている。
  - ・ 建築計画が近隣住民へしっかりと伝わっていない。
  - ・ 中高層建築物の建築工事（騒音・振動等）により、周辺環境への影響が出ている。
- などの問題点が挙げられるようになりました。

このような問題点を解決するため、

- ・ 建築計画を周知するための看板の設置時期等の定義
- ・ 中高層建築物の建築敷地に隣接している住民などに対し、建築主がどのような説明を行ったか報告を求める制度
- ・ 中高層建築物の建築において、民事上の紛争が発生した場合、市による「あっせん」及び焼津市建築紛争調停委員会による「調停」を受けることができる制度
- ・ 当条例における手続きについて、虚偽の手続きや、手続きを行わない者への対処などを明確化した条例を策定し、平成19年4月より「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」を施行することとなりました。

平成19年4月 焼津市

