

○三島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

平成21年12月10日条例第34号

改正 平成28年11月30日条例第48号

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9条)
- 第3章 あっせん(第10条—第12条)
- 第4章 調停(第13条—第17条)
- 第5章 調停委員会(第18条・第19条)
- 第6章 雑則(第20条—第22条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物に関する建築に係る計画(以下「建築計画」という。)の事前公開、紛争のあっせん及び調停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、安全で快適な居住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。以下「政令」という。)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) 住居系区域 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域(以下「用途地域」という。)のうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の指定を受けた区域並びに都市計画区域内で用途地域の指定のない区域をいう。
- (2) 非住居系区域 用途地域の指定を受けた区域のうち、住居系区域に含まれる区域以外の区域をいう。

- (3) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。
- ア 住居系区域内にある建築物(その一部が住居系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 非住居系区域内にある建築物(その一部が住居系区域内にあるものを除く。)で、その高さが15メートルを超えるもの
- (4) 近隣関係住民 次に掲げるものに該当する者をいう。
- 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おいて、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者
 - イ 中高層建築物の敷地の属する自治会の代表者
 - ウ 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の著しい受信障害の影響を受けると認められる者
- (5) 紛争 中高層建築物の建築計画の実施により生ずると予想される日照の阻害、テレビジョン放送の受信障害その他の当該中高層建築物が周囲の居住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主又は工事施工者との間の紛争をいう。

(適用除外)

第3条 次に掲げる場合については、この条例の規定は適用しない。

- (1) 住居系区域内にある中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが10メートル以下の場合
- (2) 非住居系区域内にある中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが15メートル以下の場合
- (3) 法第85条に規定する仮設建築物を建築する場合
- (4) 中高層建築物の建築主が国又は地方公共団体である場合
- (5) 中高層建築物が都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として建築される場合

(市の責務)

第4条 市は、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。

(建築主等の責務)

第5条 建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者(以下「建築主等」という。)

は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築計画の策定及び工事の実施に当たっては、周囲の居住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わないよう努めなければならない。

(自主的解決)

第6条 建築主及び工事施工者並びに近隣関係住民は、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、次の各号に掲げる日のうちいずれか早い日の45日前(高さが15メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合にあつては、60日前)までに、規則で定めるところにより、建築計画の概要を表示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項の規定による中高層建築物の確認の申請をしようとする日

(2) 法、政令又は静岡県建築基準条例(昭和48年静岡県条例第17号)の規定による許可又は認定のうち市長が別に定めるものの申請(当該申請が2以上ある場合には、その手続を最も早く行うもの)をしようとする日

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

3 前項の規定による届出は、第1項の規定により標識を設置した日から起算して7日以内に行わなければならない。

4 建築主は、第2項の規定による届出をした後、中高層建築物の建築計画を工事の完了前に変更しようとする場合は、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出るとともに、標識の記載内容を訂正しなければならない。

(建築計画の説明)

第8条 建築主等は、前条第1項の規定により標識を設置した後、規則で定める場合を除き、同項各号に掲げる日のうちいずれか早い日の30日前(高さが15メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合にあつては、45日前)までに、建築計画の概要その他の規則で定める事項について近隣関係住民に対

- し説明（書面の配布のみによるものを除く。以下同じ。）を行うための説明会（以下「当初説明会」という。）を開催しなければならない。
- 2 建築主（建築主が法人である場合には、その代表者又は当該中高層建築物の建築計画に携わる当該法人の役員その他従業員）は、当初説明会に出席しなければならない。
 - 3 建築主等は、当初説明会に出席しなかった近隣関係住民がある場合には、当該当初説明会の開催後速やかに、第1項に規定する事項について、当該近隣関係住民に対して説明をしなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
 - 4 建築主等は、第1項に規定する規則で定める場合に該当し、当初説明会を開催しない場合には、第7条第1項各号に掲げる日のうちいずれか早い日の30日前（高さが15メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合にあっては、45日前）までに、第1項に規定する事項について、近隣関係住民に対して説明をしなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
 - 5 建築主等は、当初説明会を開催し、又は前2項に規定する説明をしたときは、規則で定めるところにより、市長に報告しなければならない。
 - 6 前項の規定による報告は、当初説明会を開催し、又は第3項若しくは第4項に規定する説明をした日から起算して7日以内に行わなければならない。
 - 7 建築主等は、当初説明会を開催し、又は第3項若しくは第4項に規定する説明をした後、中高層建築物の建築計画を工事の完了前に変更しようとする場合は、規則で定める場合を除き、速やかに、建築計画の変更の概要について近隣関係住民に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。
 - 8 第1項、第3項（次項において準用する場合を含む。）、第4項（次項において準用する場合を含む。）及び前項に規定するもののほか、建築主等は、近隣関係住民から中高層建築物の建築に関する説明を求められたときは、これに応じるものとする。この場合において、建築主等は、当該近隣関係住民が説明会の開催による方法を希望するときは、これに応じるものとする。
 - 9 第2項から第6項までの規定は第7項の場合について、第2項、第5項及び第6項の規定は前項前段の場合について準用する。

(建築計画の取りやめ)

第9条 建築主は、第7条第1項の規定により標識を設置した後、中高層建築物の建築計画を取りやめようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

第3章 あっせん

(あっせん)

第10条 市長は、紛争が自主的な解決に至らなかった場合において、その紛争の当事者である近隣関係住民及び建築主又は工事施工者(以下「紛争当事者」という。)の双方から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、紛争当事者の一方から紛争の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 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

4 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、紛争が適正に解決されるよう努めるものとする。

(あっせんの打切り)

第11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。

(あっせんの非公開)

第12条 あっせんの手続は、公開しない。

第4章 調停

(調停の申出)

第13条 市長は、あっせんの打切り後に紛争当事者の双方から調停の申出があったときは、三島市建築紛争調停委員会(第18条第1項を除き、以下「調停委員会」という。)の調停に付する。

2 市長は、あっせんの打切り後に紛争当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調停委員会の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。

3 前項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勧告を受けた紛争当事者から合意する旨の申出がないときは、紛争当事者間の調停は、行わない。

(工事着手の延期等の要請)

第14条 市長は、紛争の調停のため必要があると認めるときは、建築主に対して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。

(調停案の受諾の勧告)

第15条 調停委員会は、必要に応じて調停案を作成し、紛争当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の打ち切り)

第16条 調停委員会は、調停に係る紛争について紛争当事者の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諾する旨の申出がないときは、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(調停の非公開)

第17条 調停の手続は、公開しない。

第5章 調停委員会

(委員会)

第18条 第13条第1項の規定により市長から付された調停を行うため、三島市建築紛争調停委員会を置く。

2 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、意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(組織及び委員)

第19条 調停委員会は、5人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、法律、建築又は居住環境の分野に関し学識経験を有する者その他市長が必要があると認め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。

6 調停委員会に委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

第6章 雑則

(勧告)

第20条 市長は、第7条第1項の規定による標識の設置をしない者又は同条第4項の規定による標識の訂正をしない者に対して、期限を定めて標識の設置をし、又は標識の訂正をするよう勧告することができる。

2 市長は、第7条第2項の規定による届出をしない者に対して、期限を定めて届出をするよう勧告することができる。

3 市長は、当初説明会若しくは第8条第7項に規定する説明会を開催しない者又は同条第3項（同条第9項において準用する場合を含む。）、第4項（同条第9項において準用する場合を含む。）若しくは第8項に規定する説明をしない者に対して、期限を定めて説明会を開催し、又は説明をするよう勧告することができる。

4 市長は、第8条第5項（同条第9項において準用する場合を含む。）の規定による報告をしない者に対して、期限を定めて報告をするよう勧告することができる。

(公表)

第21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) 前条の規定による勧告をした場合において、その勧告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7条第2項の規定による届出において、虚偽の届出をした者があるとき。

(3) 第8条第5項（同条第9項において準用する場合を含む。）の規定による報告において、虚偽の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、当該公表に係る者に対し、その旨を通知し、意見陳述の機会を与えることができる。

(委任)

第22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22年4月1日から施行し、第7条第1項各号に掲げる日のうちいずれか早い日が同年5月16日以後となる中高層建築物の建築について適用する。

附 則（平成28年条例第48号）

- 1 この条例は、平成29年1月1日から施行する。
- 2 改正後の第7条第1項、第8条、第20条第3項及び第4項、並びに第21条第1項の規定は、改正後の第7条第1項各号に掲げる日のうちいずれか早い日（以下「確認申請等の日」という。）が平成29年2月15日以後となる高さが15メートル以下の中高層建築物の建築又は確認申請等の日が同年3月2日以後となる高さが15メートルを超える中高層建築物の建築について適用し、確認申請等の日が同年2月15日前となる高さが15メートル以下の中高層建築物の建築又は確認申請等の日が同年3月2日前となる高さが15メートルを超える中高層建築物の建築については、なお従前の例による。