

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案

パブリックコメント用資料

三島市

平成21年9月1日～平成21年9月30日

◎ 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の  
制定について

中高層建築物に関する建築に係る計画の事前公開、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、中高層建築物の建築に係る紛争の予防  
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します。

◎ 目次

	ページ
第1 総則的規定について	2
第2 建築計画の事前公開について	4
第3 あっせんについて	6
第4 調停について	7
第5 雑則的規定について	9
第6 条例案の附則の規定について	10

# 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 条例案のあらまし

## 第1 総則的規定について

### 1 目的

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」といいます。）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します。

### 2 条例における用語の定義

この条例における用語の意義として、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例によるもののほか、「住居系区域」、「非住居系区域」、「中高層建築物」、「近隣関係住民」及び「紛争」の用語の定義を定めることとします。

- (1) 住居系区域とは、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」といいます。）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います。
- (2) 非住居系区域とは、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います。
- (3) 中高層建築物とは、次に掲げる建築物をいいます。
  - 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みます。）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きます。）で、その高さが15メートルを超えるもの
- (4) 近隣関係住民とは、次に掲げるものに該当する者をいいます。
  - 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) 紛争とは、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、(4)のウの受信障害及び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います。

### 3 条例の適用除外

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こととします。

- (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) 建築基準法第 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

### 4 市の責務

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るものとします。

### 5 建築主等の責務

建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」といいます。）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こととします。

### 6 自主的解決

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こととします。

## 第2 建築計画の事前公開について

### 7 標識の設置

(1) 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、次に掲げる手続のうちいずれか早いものをしようとする日の45日前までに、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こととします。

ア 建築基準法第6条第1項又は建築基準法第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

イ 建築基準法、建築基準法施行令又は静岡県建築基準条例（昭和48年静岡県条例第17号）の規定に基づく許可又は認定の申請

(2) 建築主は、(1)により標識を設置したときは、市長に届け出なければならないこととします。

(3) (2)による届出は、(1)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こととします。

(4) 建築主は、(2)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、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こととします。

### 8 建築計画の説明

(1) 建築主等は、7の(1)により標識を設置した後、同じく7の(1)に掲げる手続のうちいずれか早いものをしようとする日の30日前までに、建築計画の概要等について、原則として近隣関係住民に対して説明しなければならないこととします。

(2) 建築主等は、(1)により近隣関係住民に対して説明をしたときは、市長に報告しなければならないこととします。

(3) (2)による報告は、(1)により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こととします。

(4) 建築主等は、(1)による説明を行った後、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、原則として、速やかに、当該説明を行った近隣関係住民に建築計画の変更の概要について説明をしなければならないこととします。

(5) (1)及び(4)によるもののほか、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会の開催を求められたときは、これに応じなければならないこととします。

(6) (2)及び(3)は、(4)及び(5)の場合について同じように適用することとします。

## 9 建築計画の取りやめ

建築主は、7の(1)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、市長に届け出なければならないこととします。

### 第3 あっせんについて

#### 10 あっせん

- (1) 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と建築主又は工事施工者（以下「紛争当事者」といいます。）の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うこととします。
- (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こととします。
- (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、及び必要な資料の提出を求めることができることとします。
- (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します。

#### 11 あっせんの打切り

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こととします。

#### 12 あっせんの非公開

あっせんの手続は、公開しないこととします。

## 第4 調停について

### 13 三島市建築紛争調停委員会の設置

- (1) 市長の付託に応じて紛争の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、三島市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」といいます。）を置くこととします。
- (2) 調停委員会は、5人以内の委員をもって組織することとします。
- (3) 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こととします。
- (4) 委員の任期は、2年とすることとします。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とすることとします。
- (5) 委員は、再任されることができるとします。
- (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こととします。
- (7) 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こととします。
- (8) 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならないこととします。その職を退いた後も、同様とすることとします。
- (9) (1)から(8)までのほか、調停委員会の組織及び運営に関して詳細な事項は、市の規則で定めることとします。

### 14 調停の申出

- (1) 市長は、あっせんの打切り後、紛争当事者の双方から調停の申出があった場合において、必要があると認めるときは、調停委員会の調停に付することができることとします。
- (2) 市長は、あっせんの打切り後、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こととします。

### 15 工事着手の延期等の要請

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こととします。

#### 16 調停案の受諾の勧告

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こととします。

#### 17 調停の打ち切り

(1) 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こととします。

(2) 14 の(2)又は 16 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こととします。

#### 18 調停の非公開

調停の手続は、公開しないこととします。

## 第5 雑則的規定について

### 19 措置命令

- (1) 市長は、7の(1)による標識の設置をしない者又は7の(4)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命ずることができることとします。
- (2) 市長は、7の(2)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命ずることができることとします。
- (3) 市長は、8の(1)若しくは8の(4)による説明をしない者又は8の(5)による説明会の開催をしない者に対して、期限を定めて説明をし、又は説明会の開催をするよう命ずることができることとします。
- (4) 市長は、8の(2)（8の(6)において同じように適用することとする場合を含みます。）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命ずることができることとします。

### 20 公表

- (1) 市長は、次に掲げる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こととします。
  - ア 19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場合
  - イ 7の(2)による届出において、虚偽の届出をした者がある場合
  - ウ 8の(2)（8の(6)において同じように適用することとする場合を含みます。）による報告において、虚偽の報告をした者がある場合
- (2) 市長は、(1)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こととします。

### 21 委任

この条例の施行に関し必要な事項は、市の規則で定めることとします。

## 第6 条例案の附則の規定について

この条例は、平成22年4月1日から施行し、同年5月15日以後に、7の(1)に掲げる手続のうちいずれか早いものをしようとする中高層建築物の建築について適用することとします。