

印西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)

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る建築計画の事前公開、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、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上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)に定めるもののほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 別表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に定める建築物をいう。

(2) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線から当該中高層建築物の高さの等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当該土地を含む敷地に存する建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者

イ 冬至日の真太陽時において、中高層建築物により午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲内に、土地を所有する者又は当該土地を含む敷地に存する建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者

ウ 中高層建築物による電波障害の影響が生じ、又は生じるおそれがある土地を所有する者又は当該土地を含む敷地に存する建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者

(3) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の阻害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する建築主と近隣住民(以下「当事者」という。)との間の紛争をいう。

(市長の責務)

第3条 市長は、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、迅速かつ適切な調整を図るよう努めなければならない。

(当事者の責務)

第4条 建築主は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築計画及び工事の実施に当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

2 当事者は、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。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該計画の事業概要等を記載した標識を設置しなければならない。

2 前項の標識は、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請（法第18条第2項若しくは第4項の規定による計画の通知を含む。以下「確認申請等」という。）をしようとする日の30日前から当該中高層建築物の建築が完了する日まで設置しなければならない。

3 建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、速やかに、その旨を市長に報告しなければならない。

4 市長は、第1項の規定による標識の設置をしなかった建築主に対し、標識の設置を行うよう勧告することができる。

(建築計画の説明等)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の内容について説明しなければならない。

2 建築主は、近隣住民から建築に係る計画の内容についての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。

3 建築主は、前2項の規定により行った説明の状況等について市長に報告しなければならない。

4 前項の規定による報告は、確認申請等をしようとする日の21日前までに

行わなければならない。

- 5 市長は、第3項の規定による説明の状況等について報告しなかった建築主に対し、説明の状況等について報告を行うよう勧告することができる。

(あっせん)

第7条 市長は、当事者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、前項の規定にかかわらず、当事者の一方から紛争の調整の申出があったときにおいて、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

- 3 市長は、当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

- 4 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。

(調停の申出)

第8条 市長は、当事者の双方から調停の申出があったときは、印西市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の調停に付する。

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、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、他の当事者に対して、調停に付することに同意するよう勧告することができる。

(調停)

第9条 調停委員会は、必要に応じ調停案を作成し、当事者に対し、その受諾に応じるよう勧告することができる。

- 2 前項の規定による勧告が行われた場合において、指定された期間内に当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

- 3 調停委員会は、当事者間に合意が成立する見込みがないときは、調停を打ち切ることができる。

- 4 調停委員会の行う調停の手続は、非公開とする。

(調停委員会)

第10条 市長の付託に応じて調停を行うため、調停委員会を置く。

2 調停委員会は、委員3人で組織し、法律、建築等の分野に関し学識経験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、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、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。

(守秘義務)

第11条 調停委員会の委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第12条 調停委員会の庶務は、都市建設部開発建築課において処理する。

(資料の提出等)

第13条 市長又は調停委員会は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者に対し必要な資料の提出を求め、又は出頭を求めて意見を聴くことができる。

(調停終了の報告)

第14条 調停委員会は、調停が終了したときは、速やかに、調停の経過及び結果を市長に報告するものとする。

(工事着手の延期等の勧告)

第15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、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することができる。

(公表)

第16条 市長は、第5条第4項、第6条第5項若しくは前条の規定による勧告に正当な理由なく応じない者について、その旨を公表することができる。

(委任)

第17条 この条例に定めるもののほか、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、令和 9 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日から起算して 30 日を経過する日までの間に第 5 条第 2 項に規定する行為をしようとする場合は、同項中「30 日前から」とあるのは、「当該確認申請等をしようとする日の前までに」とし、この条例の施行の日から起算して 21 日を経過する日までの間に第 6 条第 4 項に規定する行為をしようとする場合は、同項中「21 日前から」とあるのは、「当該確認申請等をしようとする日の前までに」とする。

別表 (第 2 条)

区分	建築物
第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域	地上 3 階以上の建築物又は軒の高さが 7 メートルを超える建築物
第 1 種中高層住居専用地域又は第 2 種中高層住居専用地域	高さが 10 メートルを超える建築物
第 1 種住居地域、第 2 種住居地域又は準住居地域	高さが 10 メートルを超える建築物
準工業地域	高さが 15 メートルを超える建築物
近隣商業地域	高さが 15 メートルを超える建築物
商業地域	高さが 20 メートルを超える建築物
上記以外の地域又は区域	高さが 15 メートルを超える建築物

備考 建築面積の 8 分の 1 以内の屋上部分の階段室、昇降機塔等の高さを除く。