

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）の概要

1 条例制定の理由

本市ではこれまで、印西市中高層建築物等指導要綱（平成 22 年告示第 172 号）に基づき、中高層建築物等の建築に際して標識の設置及び周辺住民への説明を求めることにより、建築主と周辺住民との紛争防止及び良好な生活環境の保持を図ってまいりました。

一方で、近年、本市においては、データセンターをはじめとする大規模な建築物の建築計画が進められており、建築計画の内容や生活環境への影響について、市民の関心が高まっています。

中高層建築物の建築は、日照の阻害や電波障害等の影響に加え、工事期間中における騒音や振動など、近隣の生活環境に様々な影響を及ぼす場合があることから、建築主と近隣住民との間で十分な情報共有及び相互理解を図ることが重要となります。

このことから、中高層建築物の建築にあたり、建築計画の事前公開及び近隣住民への説明を義務づけることにより紛争の未然防止を図るとともに、紛争が生じた場合のあっせん及び調停に関する手続きを定めることで、その円滑な解決を図るため条例を制定するものです。

2 あっせん・調停について

あっせんとは、紛争により対立する両当事者に紛争解決のための話し合いの機会を与える制度で、行政が中立的な立場で両当事者の主張の要点を確かめ、適切な示唆や情報の提供をするなどにより紛争の解決を図ろうとするもの。

あっせんによる紛争の解決は、両当事者の合意によって行われるが、その法的性格は、民法上の和解契約であって、それ自体、強制執行その他の訴訟上の強制的な効果を生じるものではないとされている。

調停とは、あっせん打ち切り後に法律や建築等の専門家により組織される調停委員会の意見又は調停案の提示により紛争の解決を図ろうとするもの。

調停による合意の効力についてもあっせんと同様に民法上の和解契約としての効力を有します。

3 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骨子（案）

第 1 条（目的）	
この条例の目的を規定	
第 2 条（定義）	
用語の意義を定める規定	
1	中高層建築物 別表のとおり
2	近隣住民 （１）敷地境界線から当該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居住する者 （２）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居住する者 （３）電波障害の影響の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居住する者
3	紛争 日照の阻害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する建築主と近隣住民との間の紛争

第3条（市長の責務）
市長の責務を規定
第4条（当事者の責務）
建築主及び近隣住民の責務を規定
第5条（標識の設置等）
標識の設置時期及び期間を規定 標識の設置の報告義務を規定 市長は標識の設置をしなかった建築主へ勧告できることを規定
第6条（建築計画の説明等）
建築主の近隣住民に対する建築計画の内容の説明義務を規定 建築主は近隣住民からの説明会開催の求めに応じなければならないことを規定 説明状況の報告義務を規定 市長は説明状況の報告をしなかった建築主へ勧告できることを規定
第7条（あっせん）
あっせんに関する手続きを規定 あっせんの打ち切りについて規定
第8条（調停の申出）
調停開始に関する手続きを規定 市長は一方から調停の申し出があった場合、他の当事者に対し調停に付することに同意するよう勧告できることを規定
第9条（調停）
調停委員会は調停案を作成し当事者に対しその受諾を勧告できることを規定 調停の打ち切りについて規定 調停手続きは非公開とする規定
第10条（調停委員会）
調停委員会の設置、組織、委員の任期を規定
第11条（守秘義務）
調停委員の守秘義務を規定
第12条（庶務）
調停委員会の庶務を規定
第13条（資料の提出等）
市長又は調停委員会はあっせん又は調停に必要な資料の提出及び意見聴取ができることを規定
第14条（調停終了の報告）
調停委員会は調停終了したとき市長へ経過及び結果を報告することを規定
第15条（工事着手の延期等の勧告）
市長はあっせん又は調停のため必要な場合に建築主へ工事着手の延期又は工事の停止の勧告ができることを規定
第16条（公表）
市長は第5条、第6条、第13条に規定する勧告に正当な理由なく応じない建築主について、その旨を公表することができることを規定
第17条（委任）
条例の施行に関し必要な事項を規則に委任することを規定

附則

(施行期日)
この条例は、令和９年４月１日から施行する。
(経過措置)
経過措置を規定

別表（第２条）

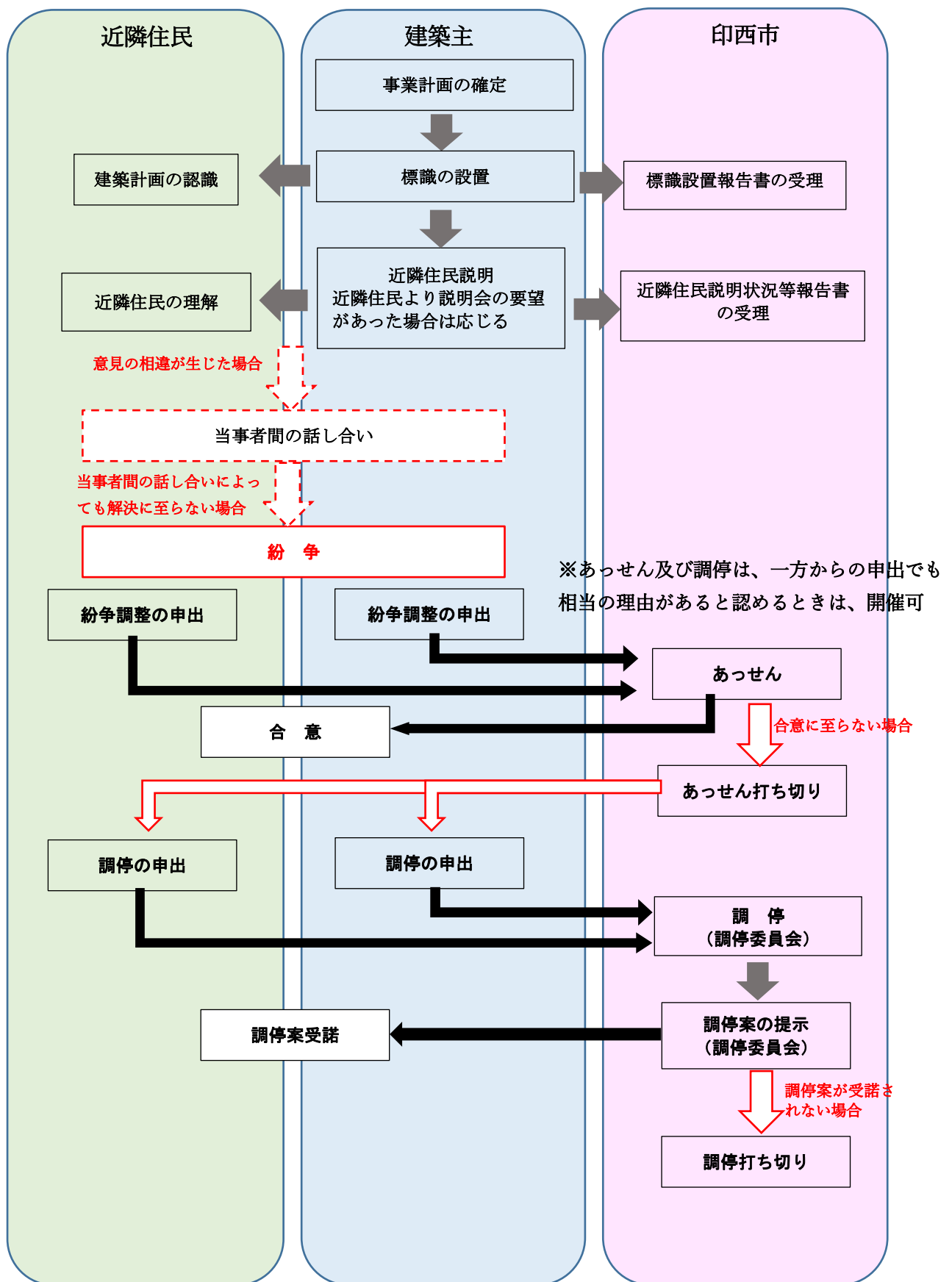
地域又は区域	対象建築物
第１種低層住居専用地域又は第２種低層住居専用地域	地上３階以上の建築物又は軒の高さが７メートルを超える建築物
第１種中高層住居専用地域又は第２種中高層住居専用地域	高さが１０メートルを超える建築物
第１種住居地域、第２種住居地域又は準住居地域	高さが１０メートルを超える建築物
準工業地域	高さが１５メートルを超える建築物
近隣商業地域	高さが１５メートルを超える建築物
商業地域	高さが２０メートルを超える建築物
上記以外の地域又は区域	高さが１５メートルを超える建築物

※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。

４ スケジュール

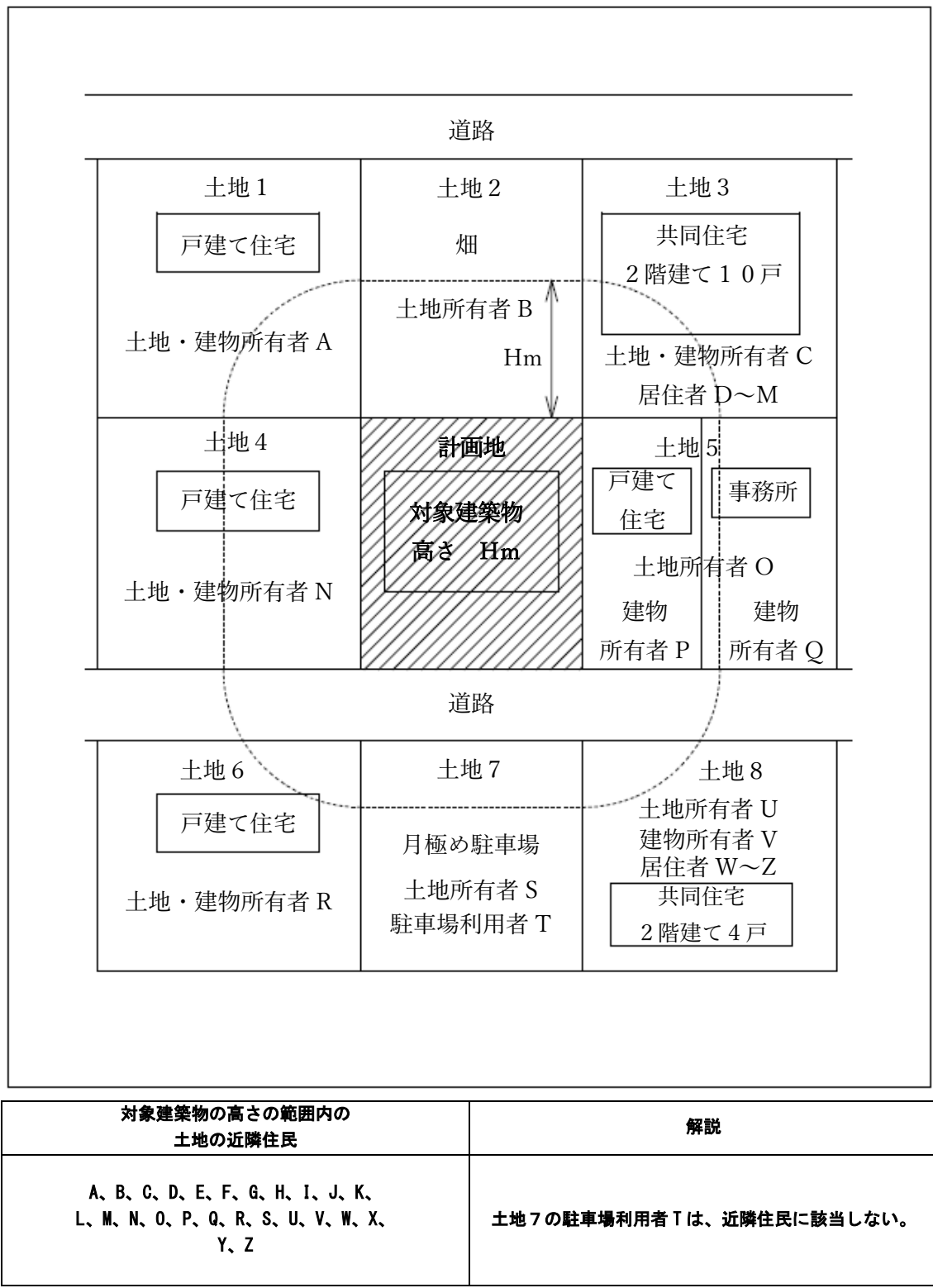
令和８年９月１８日	政策決定会議
９月	パブリックコメントの実施
１０月２７日	法令審査委員会
１１月	議会への議案上程
１２月	条例公布及び周知
令和９年４月 １日	条例施行

参考 1 手続について

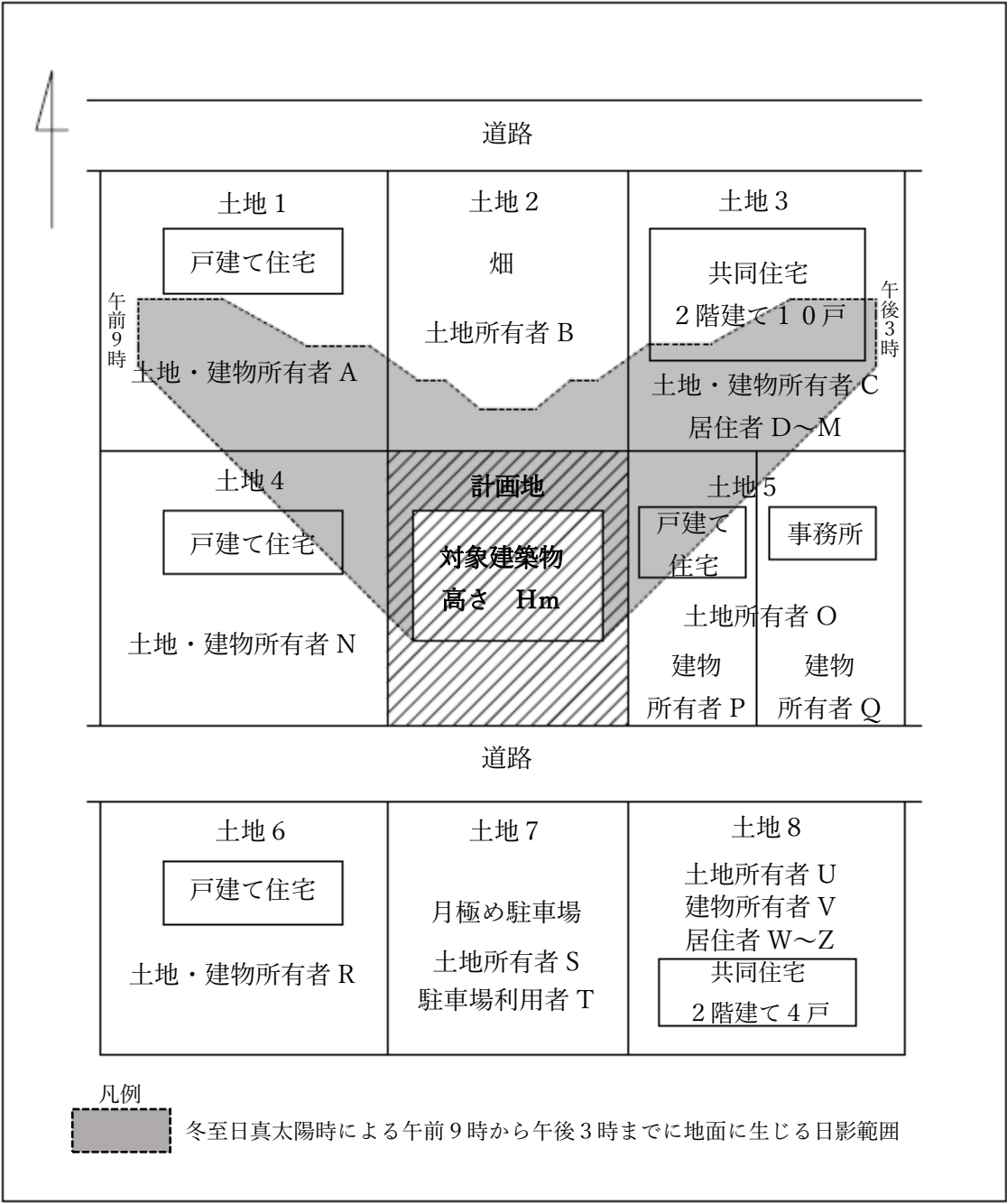


参考2 近隣住民の範囲

(1) 敷地境界線から当該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居住する者



(2) 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居住する者



日影範囲の土地の近隣住民	解説
A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、 L、M、N、O、P、Q	冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までに建築物により周辺の地面に実際に日影が生じ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居住する者が該当する。

(3) 電波障害の影響の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居住する者については、電波障害の影響範囲が不明なため範囲例の記載は、ありません。