

# 我孫子市における建築、開発行為等に係る紛争の予防と調整に関する条例

平成元年12月25日 条例第28号

最終改正 平成30年3月26日公布 条例第12号 平成30年6月1日施行

(目的)

第1条 この条例は、建築、開発行為等に係る紛争のあつせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持を図り、もつ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は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、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。以下「政令」という。)において使用する用語の例による。

2 前項に定めるもののほか、この条例において、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 別表第1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)特定規模建築物 別表第2の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に定める規模の建築物をいう。

(3)特定用途建築物 その全部又は一部を次のいずれかの用途に供する建築物をいう。

ア 葬祭場(業として葬儀(骨葬等を含む。)を行うことを主たる目的とした施設をいい、神社、寺院、教会その他これらに類する建築物に附属するものを除く。)

イ 遺体保管所その他これに類する施設

(4)指定工作物 次のいずれかに該当する工作物をいう。

ア 政令第138条第1項第2号に掲げる工作物

イ 政令第138条第1項第3号に掲げる工作物のうち、建築物から独立したもので、表示面積が10平方メートルを超えるもの

ウ 政令第138条第1項第5号に掲げる工作物のうち、高さが5メートルを超えるもの

エ 政令第138条第1項第1号及び第4号、同条第2項各号並びに同条第3項各号に掲げる工作物のうち、市長が必要があると認めるもの

(5)建築、開発行為等 次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 中高層建築物、特定規模建築物又は特定用途建築物の建築

イ 既存の建築物の用途を変更して特定用途建築物とする行為

ウ 指定工作物の築造

エ 我孫子市開発行為に関する条例(平成19年条例第25号)の適用を受ける開発行為(中高層建築物に該当しない自己の居住の用に供する専用住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為を除く。)

(6)事業主 建築、開発行為等に関する工事請負契約の発注者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(7)近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 建築、開発行為等(指定工作物の築造を除く。)に係る敷地若しくは開発区域に接する土地又は当該土地に存する建築物の所有者及び占有者

イ 予定される建築物(以下「予定建築物」という。)の敷地境界線から当該予定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又は当該土地に存する建築物の所有者及び占有者

ウ 冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までに予定建築物により日影となる部分が生じる土地又は当該土地に存する建築物の所有者及び占有者

エ 予定建築物によりテレビジョン放送(放送法(昭和25年法律第132号)第2条第18号に規定するテレビジョン放送をいう。)の受信の障害(以下「テレビ受信障害」という。)が生じ、又は生じるおそれがある土地又は当該土地に存する建築物の所有者及び占有者

オ 予定される特定用途建築物の敷地境界線から水平距離で50メートルの範囲内にある土地又は当該土地に存する建築物の所有者及び占有者

カ 予定される指定工作物から規則で定める範囲内にある土地又は当該土地に存する建築物の所有者及び占有者

(8)紛争 次に掲げるものをいう。

ア 建築、開発行為等に伴って生ずる工事中の騒音、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と事業主及び工事施行者(以下「事業主等」という。)との間の紛争

イ 中高層建築物の建築又は指定工作物の築造に伴って生ずる日照の阻害、風害、テレビ受信障害等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と事業主等との間の紛争

ウ 特定用途建築物の建築又は特定用途建築物への用途の変更に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と事業主等との間の紛争

(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、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

(当事者の責務)

第4条 事業主等は、紛争を未然に防止するため、建築、開発行為等を計画し、又は工事を施工するに当たっては、周辺の生活環境に及ぼす影響を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 事業主等及び近隣住民は、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。

(標識の設置等)

第5条 事業主は、建築、開発行為等をしようとするときは、近隣住民に建築、開発行為等に係る計画の周知を図るため、当該計画に係る敷地内又は開発区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、関係法令に基づく手続(2以上の手続を行う場合は、最初の手続)をしようとする日の少なくとも20日前から、都市計画法に基づく開発許可を受けた旨の標識の掲示又は建築基準法に基づく確認があつた旨の表示をする時までとする。

3 事業主は、第1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、速やかに市長に届け出なければならない。

4 事業主は、第1項の規定により設置した標識の記載事項に変更があつたときは、速やかに当該記載事項を変更するとともに、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。

5 事業主は、建築、開発行為等を取りやめたときは、速やかに標識を撤去するとともに、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。

(近隣住民への説明)

第6条 事業主は、建築、開発行為等をしようとするときは、近隣住民に対し、計画内容について規則で定めるところにより、説明しなければならない。

2 事業主は、近隣住民から説明会を開催するよう要望があつたときは、説明会を開催しなければならない。

3 事業主は、前2項の規定により近隣住民に説明し、又は説明会を開催したときは、その内容等について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。

(あつせん)

第7条 市長は、事業主等と近隣住民の双方から紛争の調整の申出があつたときは、あつせんを行う。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、事業主等又は近隣住民の一方から調整の申出があつた場合において、相当の理由があると認めるときは、あつせんを行うことができる。

(あつせんの打ち切り)

第8条 市長は、あつせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あつせんを打ち切ることができる。

(調停)

第9条 市長は、前条の規定によりあつせんを打ち切つた場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項の規定により勧告した場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。

- 3 前項の規定にかかわらず、市長が必要と認めるときは、調停を行うことができる。
- 4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。
- 5 市長は、調停を行うに当たっては、第11条第1項に規定する我孫子市建築、開発行為等紛争調整委員会(以下「調整委員会」という。)の意見を聴かなければならない。

(調停の打切り)

第10条 市長は、当事者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 前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期間内に当事者から受諾する旨の申出がないときは、当該調停は打ち切られたものとみなす。

(調整委員会)

第11条 第9条第5項の規定による市長の意見の求めに応じ、必要な調査及び審議を行い意見を述べるとともに、市長の諮問に応じて、紛争に関する重要事項について調査及び審議するため、本市に調整委員会を置く。

- 2 調整委員会は、非常勤の委員5人をもつて組織する。
- 3 委員は、法律、建築、環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員の再任は、これを妨げない。
- 6 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、また、同様とする。
- 7 委員には、別に定めるところにより報酬を支給し、職務を行うための費用を弁償する。
- 8 前各項に定めるもののほか、調整委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(出頭等)

第12条 市長又は調整委員会が、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者に対し出頭を求めその意見を聴き、又は関係図書の提出を求めることができる。

(工事着手の延期等の要請)

第13条 市長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、事業主等に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(公表)

第14条 市長は、事業主が次の各号のいずれかに該当するときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

- (1) 正当な理由なく、第5条各項の規定による標識の設置、記載事項の変更若しくは撤去、又は届出をしないとき。
  - (2) 正当な理由なく、第6条第1項の規定による説明をせず、同条第2項の規定による説明会を開催せず、又は同条第3項の規定による報告をしないとき。
- 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、当該事業主に通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第15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 この条例は、平成2年4月1日から施行する。

附 則(平成18年6月30日条例第17号) この条例は、平成18年7月1日から施行する。

附 則(平成30年3月26日条例第12号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成30年6月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に、この条例による改正前の我孫子市における建築、開発行為等及び土地区画整理事業の施行に係る紛争の予防と調整に関する条例(以下「旧条例」という。)第5条第1項の規定による標識を設置した旧条例第2条第1号に規定する建築、開発行為等に係る近隣住民に対する説明については、この条例による改正後の第6条第1項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

別表第1（第2条関係）

区分	建築物
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	地階を除く階数が3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 第2種中高層住居専用地域	地階を除く階数が3以上の建築物又は高さが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 準住居地域	高さが10メートルを超える建築物
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域	高さが12メートルを超える建築物
市街化調整区域	高さが12メートルを超える建築物

別表第2（第2条関係）

区分	規模
居住の用に供する建築物	戸数（寄宿舍又は下宿においては室数）が4戸以上のもの （第5条及び第6条の規定を適用する場合にあつては、1戸が1K若しくは1DK又は各住戸の床面積が25平方メートル未満のものを除き、10戸以上のもの）
居住の用以外の用に供する建築物	床面積の合計が300平方メートルを超えるもの

# 我孫子市における建築、開発行為等に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則

平成2年3月27日 規則第7号

最終改正 平成30年3月26日公布 規則第14号 平成30年6月1日施行

(趣旨)

第1条 この規則は、我孫子市における建築、開発行為等に係る紛争の予防と調整に関する条例(平成元年条例第28号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(指定工作物に係る近隣住民の範囲)

第2条 条例第2条第2項第7号カの規則で定める範囲は、次の各号に掲げる指定工作物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める範囲とする。

(1) 条例第2条第2項第4号ア又はイに掲げる指定工作物 当該指定工作物から高さの等倍に相当する水平距離の範囲

(2) 条例第2条第2項第4号ウに掲げる指定工作物 当該指定工作物から高さの2倍に相当する水平距離の範囲

(3) 条例第2条第2項第4号エに掲げる指定工作物 市長が必要と認めた範囲

(標識の設置)

第3条 条例第5条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)は、様式第1号とする。

2 標識は、建築、開発行為等の敷地又は開発区域の道路に接する部分(2以上の道路に接するときは、それぞれ道路に接する部分)に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように設置しなければならない。

(標識の設置方法等)

第4条 事業主は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項がその期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。

(標識設置届)

第5条 条例第5条第3項の規定による届出は、標識設置届(様式第2号)により行うものとする。

2 前項の届出書には、建築、開発行為等の敷地又は開発区域の位置、形態及び規模、当該敷地内又は開発区域内における建築物又は指定工作物(以下「建築物等」という。)の位置並びに付近の建築物の概要を記載した図書(以下「説明資料」という。)を添付しなければならない。

(標識記載事項変更届)

第6条 条例第5条第4項の規定による届出は、標識記載事項変更届(様式第3号)により行うものとする。

(標識撤去届)

第7条 条例第5条第5項の規定による届出は、標識撤去届(様式第4号)により行うものとする。

(近隣住民への説明)

第8条 条例第6条第1項の規定による近隣住民への説明は、説明資料を提示の上、行わなければならない。ただし、近隣住民の一部に対する事業主の説明が行えないことにつき、市長が相当の理由があると認めたときは、この限りでない。

2 事業主は、条例第6条第2項に規定する説明会を開催しようとするときは、日時及び場所を近隣住民と調整の上行うものとする。

3 条例第6条第1項及び第2項の規定により説明すべき事項は、次のとおりとする。

(1) 建築、開発行為等の敷地又は開発区域の位置、形態及び規模、当該敷地内又は開発区域内における建築物等の位置並びに付近の建築物の概要

(2) 建築物等の形態、規模、構造及び用途

(3) 建築、開発行為等の工期、工法及び作業方法

(4) 建築、開発行為等の工事による危害の防止策

(5) 建築、開発行為等に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策

(説明結果の報告)

第9条 条例第6条第3項の規定による報告は、説明結果報告書(様式第5号)又は説明会報告書(様式第6号)により行うものとする。

2 前項の説明結果報告書による報告については、関係法令に基づく手続をしようとする前までに行わなければならない。

(紛争調整の申出)

第10条 当事者は、条例第7条第1項又は第2項の規定により紛争調整の申出をしようとするときは、紛争調整申出書(様式第7号)を市長に提出しなければならない。

(あつせんの開始)

第11条 市長は、条例第7条第1項又は第2項の規定により、あつせんを行うことを決定したときは、あつせん開始通知書(様式第8号)を当事者に送付するものとする。

(あつせんの打ち切り)

第12条 市長は、条例第8条の規定により、あつせんを打ち切つたときは、あつせん打切通知書(様式第9号)を当事者に送付するものとする。

(調停移行の勧告等)

第13条 市長は、条例第9条第1項の規定により調停への移行を勧告しようとするときは、調停移行勧告通知書(様式第10号)を当事者に送付するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾しようとするときは、調停移行勧告受諾書(様式第11号)により市長に届け出なければならない。

(調停の開始)

第14条 市長は、条例第9条第2項又は第3項の規定により調停を行うことを決定したときは、調停開始通知書(様式第12号)を当事者に送付するものとする。

(調停案の受諾勧告)

第15条 市長は、条例第9条第4項に規定する調停案の受諾を勧告しようとするときは、調停案受諾勧告通知書(様式第13号)を当事者に送付するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾しようとするときは、調停案受諾書(様式第14号)により市長に届け出なければならない。

(調停の打ち切り)

第16条 市長は、条例第10条第1項の規定により調停を打ち切つたとき又は同条第2項の規定により調停が打ち切られたものとみなしたときは、調停打切通知書(様式第15号)を当事者に送付するものとする。

(代表当事者の選定)

第17条 市長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者の中からあつせん又は調停の手続における当事者となる1人又は数人(次項において「代表当事者」という。)を選定するよう求めることができる。

2 当事者は、前項の規定により代表当事者を選定したときは、書面をもつて市長に届け出なければならない。

(出頭等の求め)

第18条 市長又は調整委員会は、条例第12条の規定により、当事者の出頭を求めその意見を聴こうとするとき又は関係図書の提出を求めようとするときは、出席要求通知書(様式第16号)又は関係図書提出要求通知書(様式第17号)を当事者に送付するものとする。

(工事着手の延期等の要請)

第19条 市長は、条例第13条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、工事着手延期・工事停止要請通知書(様式第18号)を事業主等に送付するものとする。

(公表)

第20条 条例第14条第1項の規定による公表は、次に掲げる事項について我孫子市公告式条例(昭和30年条例第3号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示及び市ホームページに掲載することにより行う。

(1) 事業主の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)

(2) 建築、開発行為等の敷地又は開発区域の地番

(3) 公表の理由

2 条例第14条第2項の規定による通知は、公表通知書(様式第19号)により行うものとする。

附 則(平成30年3月26日規則第14号)この規則は、平成30年6月1日から施行する。