

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
に関する条例の逐条解説

令和元年 1 2 月

令和 7 年 2 月 改正

我孫子市 都市部 都市計画課

はじめに

本市は、昭和 40 年代以降に建築、開発行為等により急速に都市化が進展し人口が増加した一方、事業主と近隣住民との間で、工事中の騒音、振動や中高層建築物の建築に伴う日照の阻害等に関する紛争に発展するケースが懸念されていました。

このような紛争の生じる要因としては、当事者間における関係法令や工事に関する知識量の隔たりによる主張の食い違いや、お互いの立場を尊重する相互理解の意識の欠如が考えられました。また、紛争を未然に防止する制度がなく、紛争の解決は民事調停など事後的調整によらざるを得なかったことから、建築、開発行為等により良好な近隣関係が損なわれる事態が生じました。

そのため、本市は、建築、開発行為等による近隣の生活環境への影響や土地区画整理事業の施行に伴う権利関係の調整に係る紛争を予防し、良好な近隣関係の保持を図り、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上を目的として、平成元年に「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」を制定しました。

この条例では、紛争を予防するため、建築、開発行為等の事業主に対し、事業の計画や工事の施行において周辺的生活環境に配慮するよう定めており、具体的には、事業主に近隣住民への周知を実施させ、必要と認められる建築、開発行為等については説明の実施を義務付けました。また、円滑に調整を図る観点から、当事者に対し相互に立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に紛争を解決する責務を明確化し、当事者のみで解決されない紛争について、市が中立的な第三者の立場で調整する制度を設けました。

条例の制定以降、当事者による紛争の予防・解決が図られてきた一方、中高層建築物に起因する風害や葬祭場に対する近隣住民の精神的ストレスに関する紛争が生じたことから、これらを新たに条例の対象とするなど、時代の変化に対応して条例の見直しを行いました。

市民の皆様と建築、開発行為等の事業主様におかれましては、この条例の趣旨と背景をご理解いただき、相互理解の精神による建設的な話し合いに努め、健全な生活環境の維持・向上に寄与されますことを期待する次第です。

令和元年 12 月

我孫子市都市部都市計画課

目 次

第1章 総則	1
目的・趣旨（第1条）	1
定義（第2条）	2
市長・当事者の責務（第3条・第4条）	1 8
第2章 計画の周知及び説明	2 0
標識の設置等（第5条）	2 0
近隣住民への説明（第6条）	2 3
第3章 あっせん及び調停	2 6
あっせん（第7条・第8条）	2 6
調停（第9条・第10条）	2 9
調整委員会（第11条）	3 2
あっせん及び調停のための必要な措置（第12条・第13条）	3 3
第4章 雑則	3 5
第5章 附則	3 7

第1章 総則

【条例】

(目的)

第1条 この条例は、建築、開発行為等に係る紛争のあっ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。

【規則】

(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。

【趣旨】

「建築、開発行為等」に係る紛争の予防と調整に関し必要な事項を定め、良好な近隣関係を保持することを目的としている。

【解説】

建築行為や開発行為の実施に当たって、事業主と近隣住民との間で、日照や通風、工事の騒音・振動などをめぐり紛争が生じることがある。紛争の予防と調整については、当事者間でお互いに話し合いを重ねることが基本であり、紛争に発展する前に当事者間の話し合いの機会を確保することが非常に重要であると考えている。

そのため「建築、開発行為等に係る紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項」として、事業主による近隣住民への「計画の事前周知」と「計画内容及び周辺への影響と対策等に関する説明」を定めている。また、紛争が生じたときに調整を図るため、市によるあっせん・調停の手続きを設けている。

ここで、「建築、開発行為等」とは条例第2条第2項第5号に該当するものであり、「紛争」は同項第8号に定めるものである。これに該当しない「建築、開発行為等の実施の是非に係る紛争」や「関係法令への適合性に係る紛争」、「建築、開発行為等に関する近隣住民以外の者と事業主等との間の紛争」などに関する予防と調整は、本条の目的を逸脱するため、条例の対象とはならない。

【条例】

(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4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

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	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2種低層住居専用地域	
第1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2種中高層住居専用地域	
第1種住居地域	高さが10メートルを超える建築物
第2種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	高さが12メートルを超える建築物
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
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

【規則】

（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

【趣旨】

この条例に使用する用語を定義している。

【解説】

1 第1項 都市計画法等による用語の定義

この条例で使用する用語は、都市計画法、建築基準法、建築基準法施行令で定める定義による。主な用語の定義を以下に示す。

（1） 用途地域

用途地域とは、都市の安全性、利便性、快適性の維持・向上を目的として、住宅、工場、商業施設など建築物の用途と規模に応じて、立地を規制・誘導する地域で、都市計画法第8条及び第9条で定められている。

（2） 建築物

建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもので、建築基準法第2条第1号で定められている。

（3） 建築物の高さ

建築物の高さ（H）とは、地盤面から建築物の上端までの高さで、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文で定められている。ここで、地盤面とは、建築物の周囲が接している地面の平均高さ（ H_0 ）における水平面で、建築基準法施行令第2条第2項で算定方法を定めている。したがって、建築物が斜面地に

建築されている場合など、建築物の高さが実際の地面からの高さとは異なることがある。以降に図解でそのイメージを示す。

(4) 軒の高さ

軒の高さとは、地盤面から小屋組等までの高さで、建築基準法施行令第2条第1項第7号に定めるものをいう。

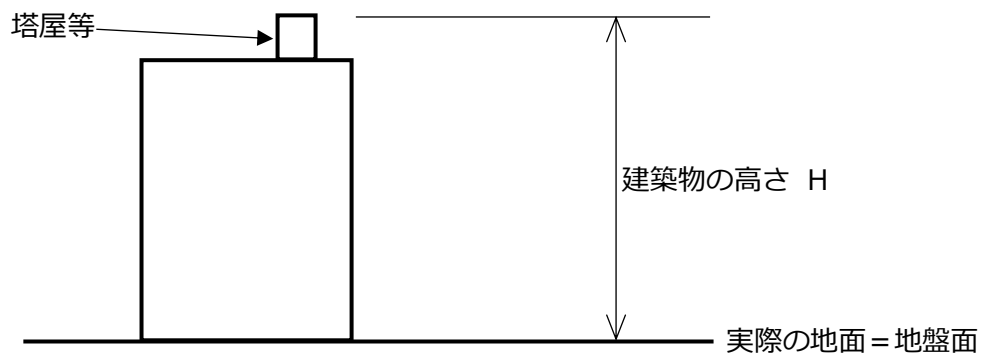
(5) 確認申請

確認申請とは、建築基準法第6条又は同法第6条の2の規定により、建築主が、建築計画が建築基準法などの基準に適合することについて、都道府県、市長村又は指定確認検査機関（国又は都道府県が指定する機関）に対し確認を求める申請である。

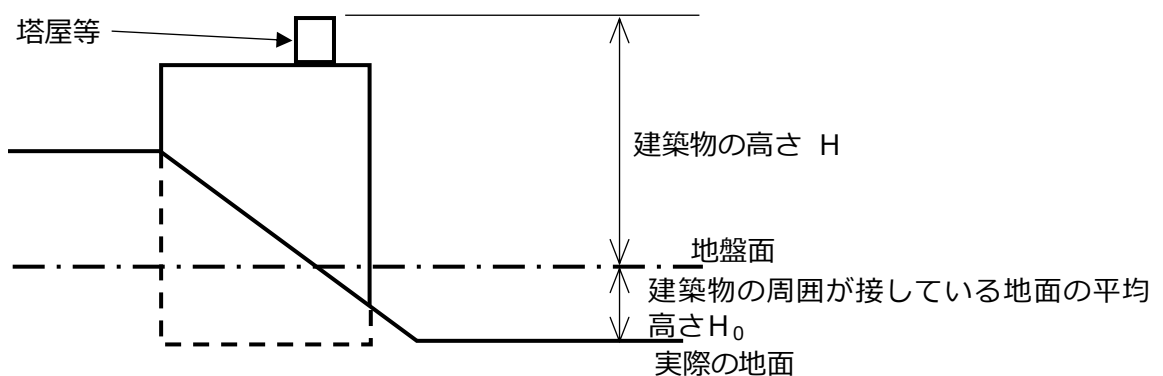
【図解】

建築物の高さのイメージを以下に示す。

(例1) 水平な地面に建築物が建築されるとき



(例2) 斜面地に建築物が建築されるとき



2 第2項 条例による用語の定義

(1) 第1号 中高層建築物

建築基準法の日影規制の検討が必要な建築物を参考に、用途地域等に応じた土地利用と実際に生じる日影の範囲を考慮して、建築基準法より若干厳しい内容で別表第1のとおり定めている。なお、別表第1の区分については、敷地ではなく予定建築物が存することとなる用途地域等で判断する。中高層建築物の定義について図解で示す。

(2) 第2号 特定規模建築物（平成30年3月に分類を整理）

建築工事等に伴う騒音、振動等の周辺への影響を考慮し、適用区分を居住用建築物とそれ以外に区別して別表第2で定めている。下表で詳細を示すとともに、以下で具体的なケースについて解説する。

区分	定義	標識設置・計画説明の適用対象	あっせん・調停の適用対象
居住用	ワンルーム ^{※1} で、戸数 ^{※2} が右欄に該当するもの	4戸以上	4戸以上
	ワンルーム以外で、戸数 ^{※2} が右欄に該当するもの (戸建て住宅・上記以外の共同住宅、長屋、寄宿舍等)	10戸以上	4戸以上
居住用以外	床面積の合計が右欄に該当するもの	300平方メートルを超えるもの	300平方メートルを超えるもの

※1 ワンルームとは、「1戸の間取りが1K又は1DKのもの」又は「各住戸の床面積が25平方メートル未満のもの」。

※2 寄宿舍（食堂・台所・風呂その他の共用する部分を有する居住施設）、下宿の場合は室数。複数棟を建築する場合、別敷地であっても事業主や施工期間が同一（施工期間においては概ね1年以内）の場合は、1の行為として換算する。

- ① 一つの敷地に関連する複数の居住用以外の建築物を新築する場合、合計床面積が300平方メートルを超えるときは「特定規模建築物」に該当する。
- ② 居住用と居住用以外の複合建築物を建築する場合、紛争を未然に防止する観点から、戸数又は合計床面積が別表第2に該当するとき、その建築物は特定規模建築物に該当する。具体例を次表に示す。

居住用部分の用途・戸数・床面積	居住用以外の部分の用途・床面積	合計床面積	該当・非該当
専用住宅・1戸・200㎡	店舗・200㎡	400㎡	合計床面積により該当

ワルム・4戸・100㎡	店舗・140㎡	240㎡	戸数で該当
長屋・2戸・140㎡	店舗・140㎡	280㎡	非該当

- ③ 特定規模建築物を増築する場合、工事に伴う騒音、振動等の影響を考慮して定めているため、増築部分の床面積で判断する。具体例を次表に示す。

既存建築物の用途・床面積	増築部分の床面積	合計床面積	該当・非該当
診療所・250㎡	320㎡	570㎡	該当
店舗・250㎡	200㎡	450㎡	非該当

(3) 第3号 特定用途建築物（平成30年3月に追加）

- ① 特定用途建築物とは、業として葬儀・遺体の保管を主たる目的とする施設で、建築物の全て又は一部を、葬祭場又は遺体保管所その他これに類する施設の用途に用いる建築物をいう。
- ② 「類する施設」としては、エンバーミング施設といった遺体の衛生処置、保存を行う施設等が想定される。
- ③ 病院、神社・寺院・教会などの施設で、遺体の保管が主たる目的でない施設は特定用途建築物に該当しない。
- ④ 非日常である「人の死」を日常的に目の当たりにする近隣住民のストレスは施設の規模に関係ないため、施設の規模に関係なく該当する。

(4) 第4号 指定工作物（平成30年3月に整理）

指定工作物とは、建築基準法施行令第138条で定める工作物のうち、工事中の騒音・振動や築造に伴う日照の阻害等を考慮して条例で定めており、次表で本号アからエの区分別に解説する。

区分	定義	解説
ア 柱等	高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱等の柱状工作物	主な例として高さが15メートルを超える基地局の鉄柱等が該当する。
イ 広告塔	高さが4メートルを超える広告塔、広告板などのうち、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	① 「独立したもの」は、建築物の敷地内のポールサイン等のほか、敷地外に単独で設置する広告板等も含まれる。 ② 「表示面積が10平方メートルを超えるもの」とは、景観計画区域の一般地区区内で広告物表示（設置）届が必要な面積を参考に定めている。 ③ 表示面積とは一表示面積とし、算定方法は広告物表

		示（設置）届の取扱いによる。
ウ 擁壁	擁壁のうち高さが5メートルを超えるもの	① 高さが5メートルを超える擁壁は、法令の基準や施工上の制約により、通常、構造が鉄筋コンクリート造のL型擁壁となる。 ② 高さが5メートル以下の擁壁と比べ、圧迫感や工事中の騒音、振動が大きく、紛争が懸念されるため、高さが5メートルを超える擁壁を対象としている。 ③ 道路内の擁壁や掘削工事中の仮設土留めは建築基準法施行令第138条の工作物ではないため該当しない。
エ その他	次に掲げる工作物で、市長が必要があると認めるもの ① 高さが6メートルを超える煙突 ② 観光のための乗用エレベーター等 ③ ウォーターシユート等の高架の遊戯施設 ④ 観覧車等の原動機により回転運動する遊戯施設 ⑤ コンクリート等の破碎又は生コンクリートの製造等を原動機により行う工作物 ⑥ アスファルト等を原料として製造に用いる工作物 ⑦ 自動車車庫（建築物は除く。） ⑧ 高さが8メートルを超えるサイロ等 ⑨ 汚物処理場、ごみ処理施設等	① 左欄の建築基準法施行令第138条の工作物は、用途のほか、築造する土地の用途地域、原動機の出カ、築造面積等により定義されている。そのため、左欄の用途の工作物であっても、他の要件により同条の工作物でないものは、指定工作物に該当しない。 ② 市長は、築造計画や周辺の土地利用状況等を踏まえ、工事中の騒音、振動や築造に伴う日照の阻害等を考慮して指定の必要性を判断する。

(5) 第5号 工 開発行為

開発行為とは、我孫子市開発行為に関する条例第3条の開発行為（中高層建築物ではない自己用専用住宅に係る開発行為を除く。）をいう。ここで、中高層建築物である自己用専用住宅に係る開発行為を対象とするのは、建築に伴い日照の阻害が懸念されるとともに、開発行為と建築とが一体と考えられ、早期に計画周知を図る趣旨による。

(6) 第7号 近隣住民

- ① 近隣住民とは、建築、開発行為等の工事中の騒音・振動や日照の阻害等の影響を受けるおそれのある土地又は当該土地の建築物の所有者・占有者であり、同号アから力で定義している。具体例を図解で示す。
- ② 近隣住民が加入する自治会、工事車両の通行経路沿道の住民や自治会などは近隣住民に該当しない。
- ③ 事業主は、近隣住民に該当しない者に対しても自らの責任により事前に説明することが望ましい。

(7) 第8号 紛争

- ① 紛争とは、建築行為（建築基準法第2条第13号に係る行為）及び開発行為（都市計画法における土地の区画形質の変更）指定工作物の築造、建築物の用途の変更におけるものを対象としており、その行為等の期間に計画又は工事の内容の変更等により対応に余地のあるものである。
- ② アの「工事中の周辺の生活環境に及ぼす影響」としては騒音、振動などが該当する。一方、通行経路沿道の騒音・振動、破損した物件の補償、解体工事中の騒音・振動は該当しない。
- ③ イの「中高層建築物の建築又は指定工作物の築造に伴う周辺の生活環境に及ぼす影響」とは、日照の阻害、風害、テレビ受信障害のほか外壁の反射光などが想定される。一方、眺望・景観の阻害やプライバシーの侵害は、近隣住民の主観による影響が大きく、建築、開発行為等による影響とは必ずしも言えないため該当しない。
- ④ ウの「用途の変更」とは、もとの建築物用途を特定用途建築物以外に変更する場合は、該当しない。
- ⑤ アからウの「周辺」とは、本条第2項第7号の近隣住民の定義に係る土地の範囲程度である。
- ⑥ 紛争の当事者を近隣住民と事業主及び工事施行者としているのは、建築、開発行為等の計画又は工事に関する紛争の調整を図る趣旨である。
- ⑦ 建築、開発行為等の実施の是非に関する紛争は、条例の趣旨に反するため該当しない。
- ⑧ 駐車場台数や建築、開発行為後のゴミ置場やポンプ室等の管理、入居者管理、日照の阻害に伴う太陽光発電事業の損失などは、①の趣旨のとおり、この条例で調整する影響ではないため、該当しない。

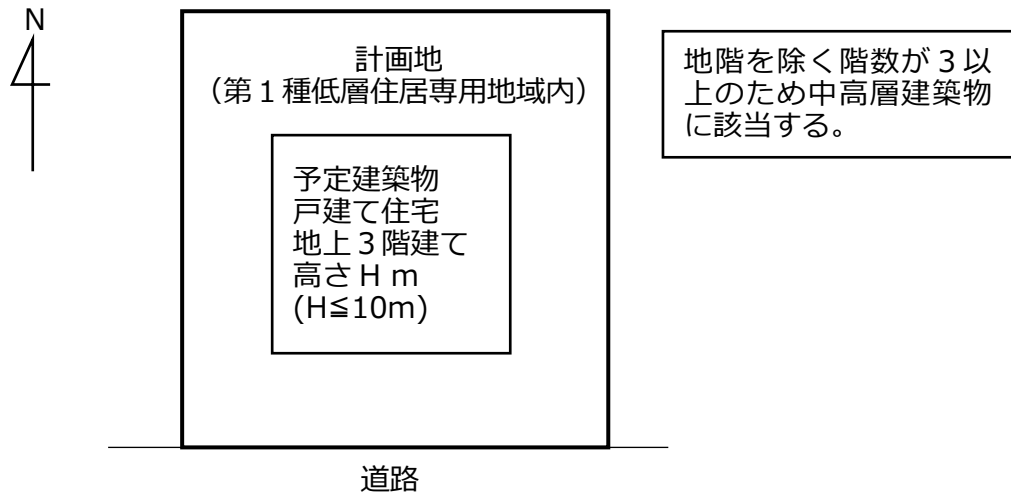
- ⑨ 事業主は、本号の紛争に該当しない影響についても、事前に説明し調整することが望ましい。

【図解】

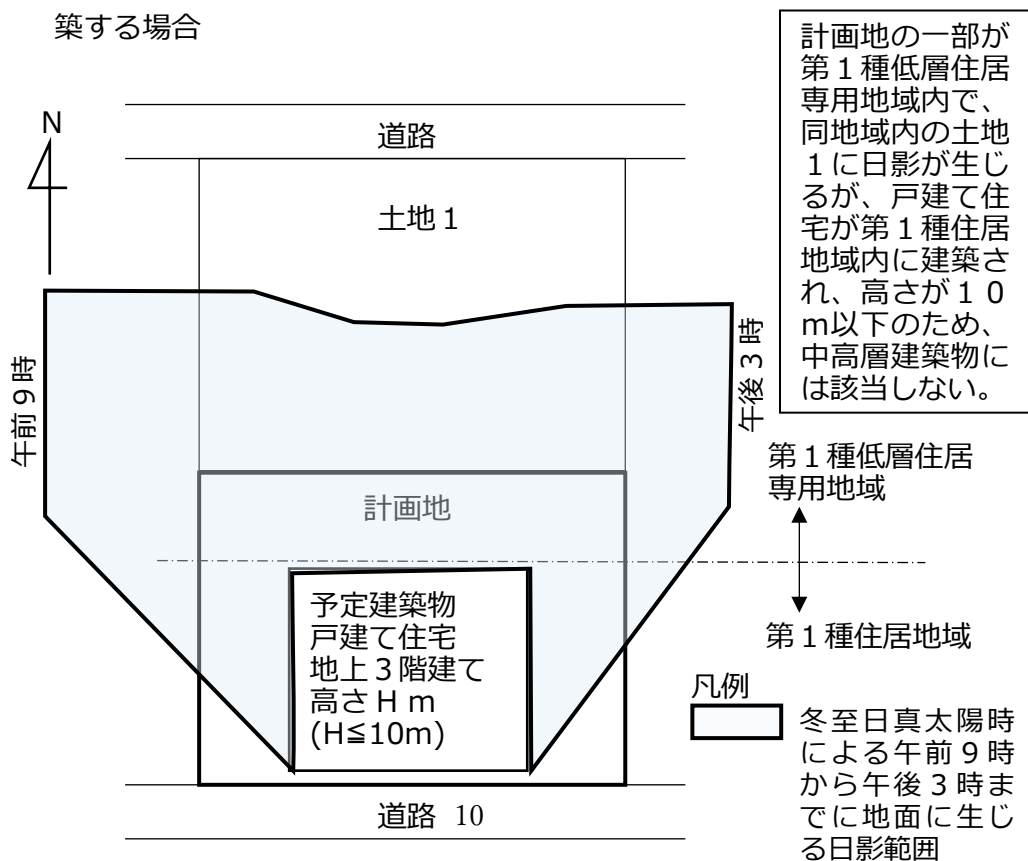
3 中高層建築物の定義

本条第2項第1号の中高層建築物の定義について図解する。

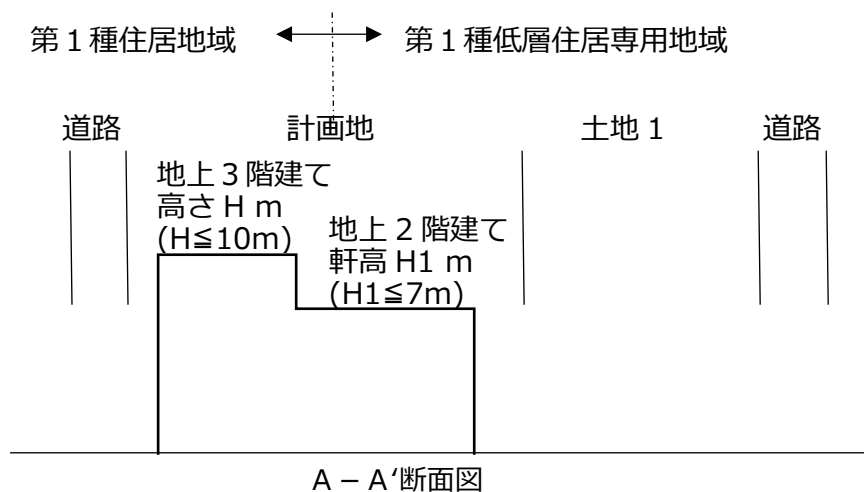
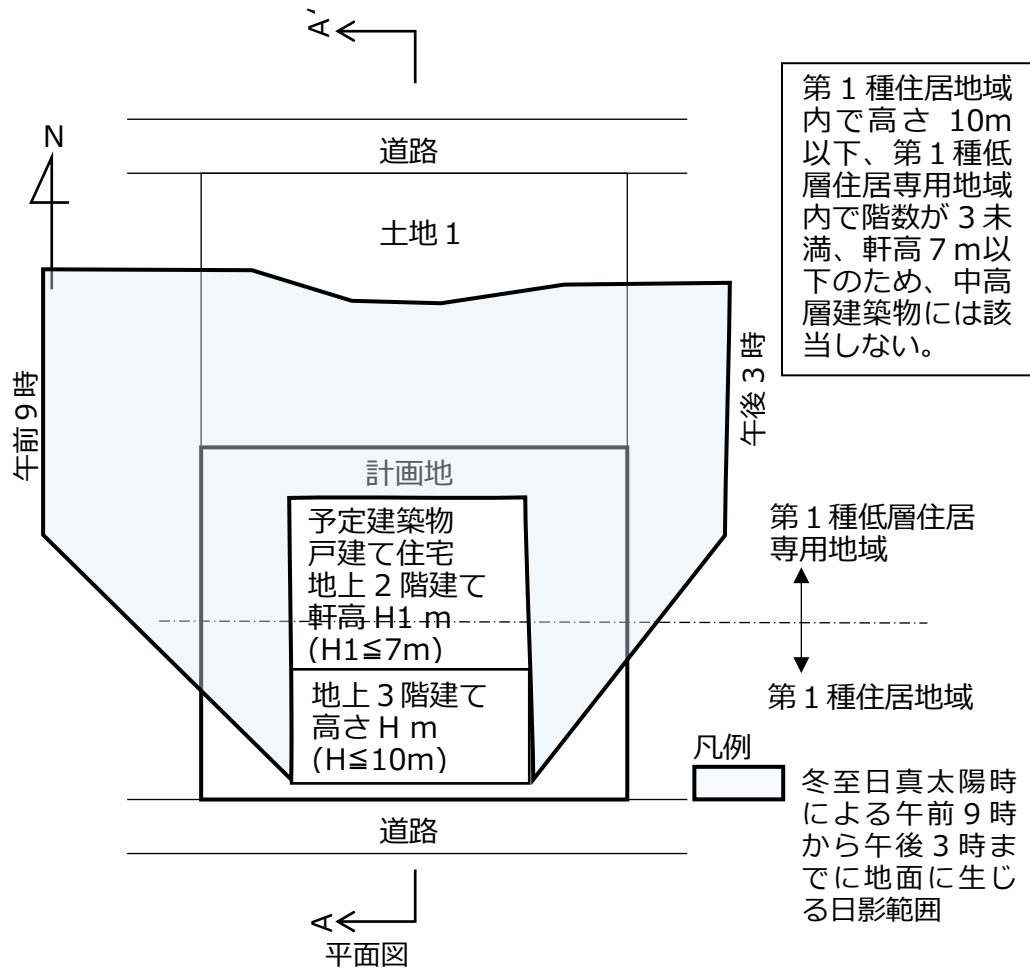
- (1) 第1種低層住居専用地域内において地上3階建ての戸建て住宅を建築する場合



- (2) 第1種低層住居専用地域と第1種住居地域にまたがっている敷地において地上3階建て高さ10メートル以下の戸建て住宅を第1種住居地域内に建築する場合



第1種低層住居専用地域と第1種住居地域にまたがって、かつ、第1種住居地域内では地上3階建て・高さ10メートル以下、第1種低層住居専用地域内では2階建て・軒高7メートル以下の戸建て住宅を建築する場合



4 近隣住民の定義

本条第2項第7号アから力の近隣住民の定義について図解する。

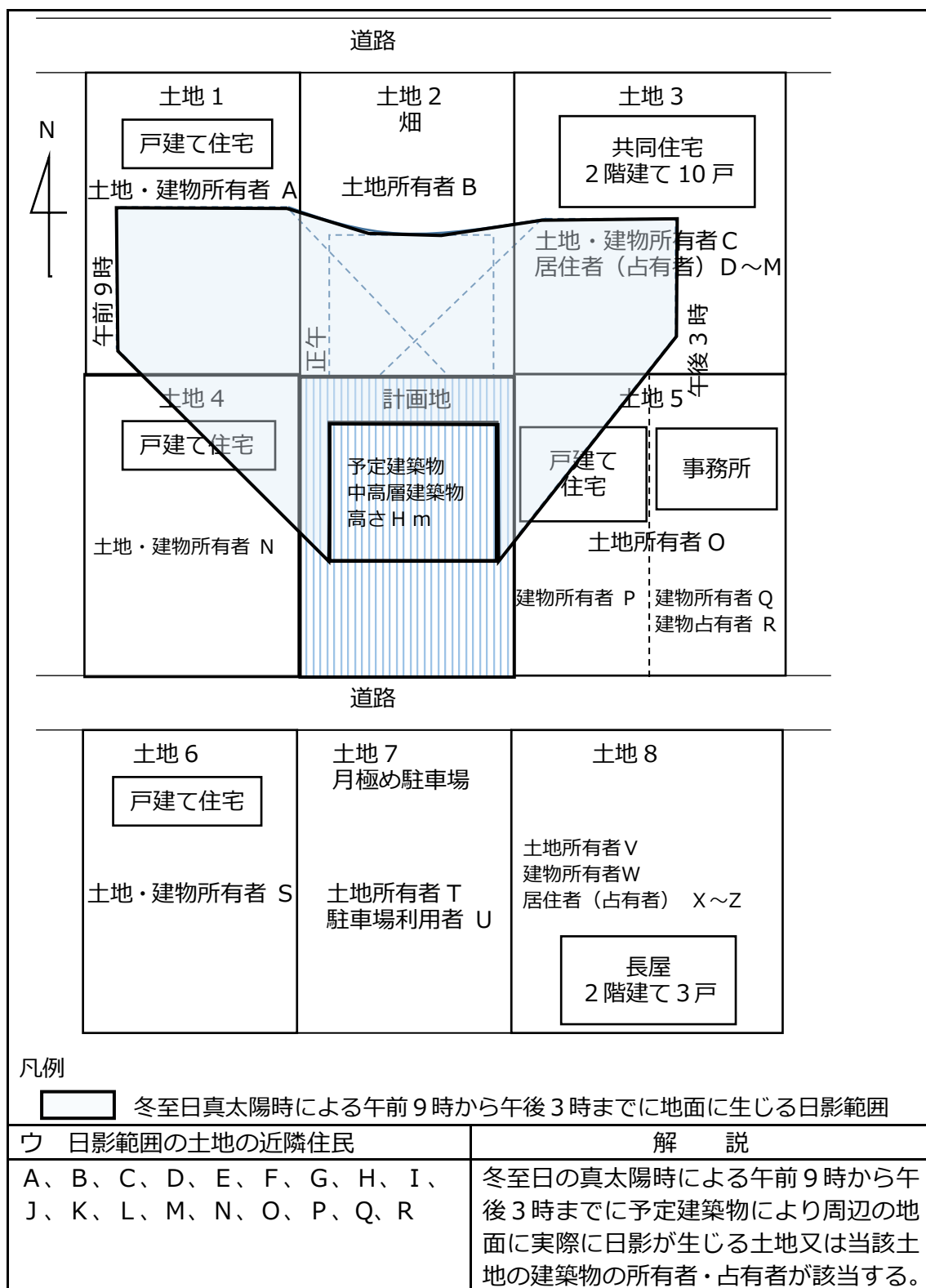
(1) ア 隣接土地の近隣住民

道路		
土地 1 戸建て住宅 土地・建物所有者 A	土地 2 畑 土地所有者 B	土地 3 共同住宅 2階建て 10 戸 土地・建物所有者 C 居住者（占有者） D～M
土地 4 戸建て住宅 土地・建物所有者 N	計画地 予定建築物 中高層建築物	土地 5 戸建て住宅 事務所 土地所有者 O 建物所有者 P 建物所有者 Q 建物占有者 R
道路		
ア 隣接土地の近隣住民		解 説
A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R		土地 5 の事務所および占有者も計画地に隣接する土地に存するため近隣住民に該当する。

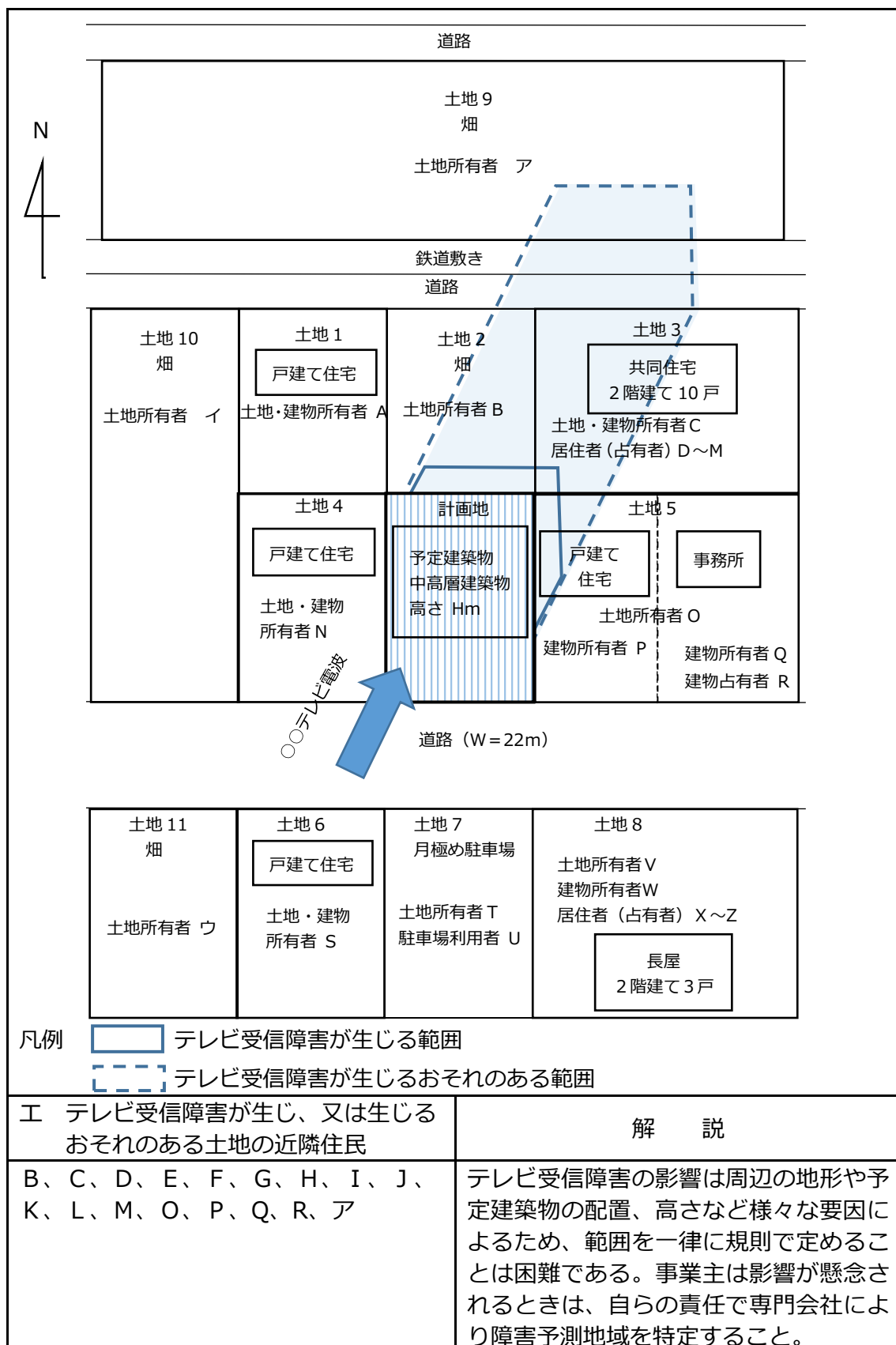
(2) イ 予定建築物の高さ範囲内の土地の近隣住民

道路		
土地 1 戸建て住宅 土地・建物所有者 A	土地 2 畑 土地所有者 B	土地 3 共同住宅 2階建て 10戸 土地・建物所有者 C 居住者（占有者）D～M
土地 4 戸建て住宅 土地・建物所有者 N	計画地 予定建築物 中高層建築物 高さ H m	土地 5 戸建て住宅 事務所 土地所有者 O 建物所有者 P 建物所有者 Q 建物占有者 R
道路		
土地 6 戸建て住宅 土地・建物所有者 S	土地 7 月極め駐車場 土地所有者 T 駐車場利用者 U	土地 8 土地所有者 V 建物所有者 W 居住者（占有者）X～Z 長屋 2階建て 3戸
イ 予定建築物の高さ範囲内の土地の近隣住民		解 説
A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、V、W、X、Y、Z		土地 7 の駐車場利用者 U は占有者ではないため該当しない。

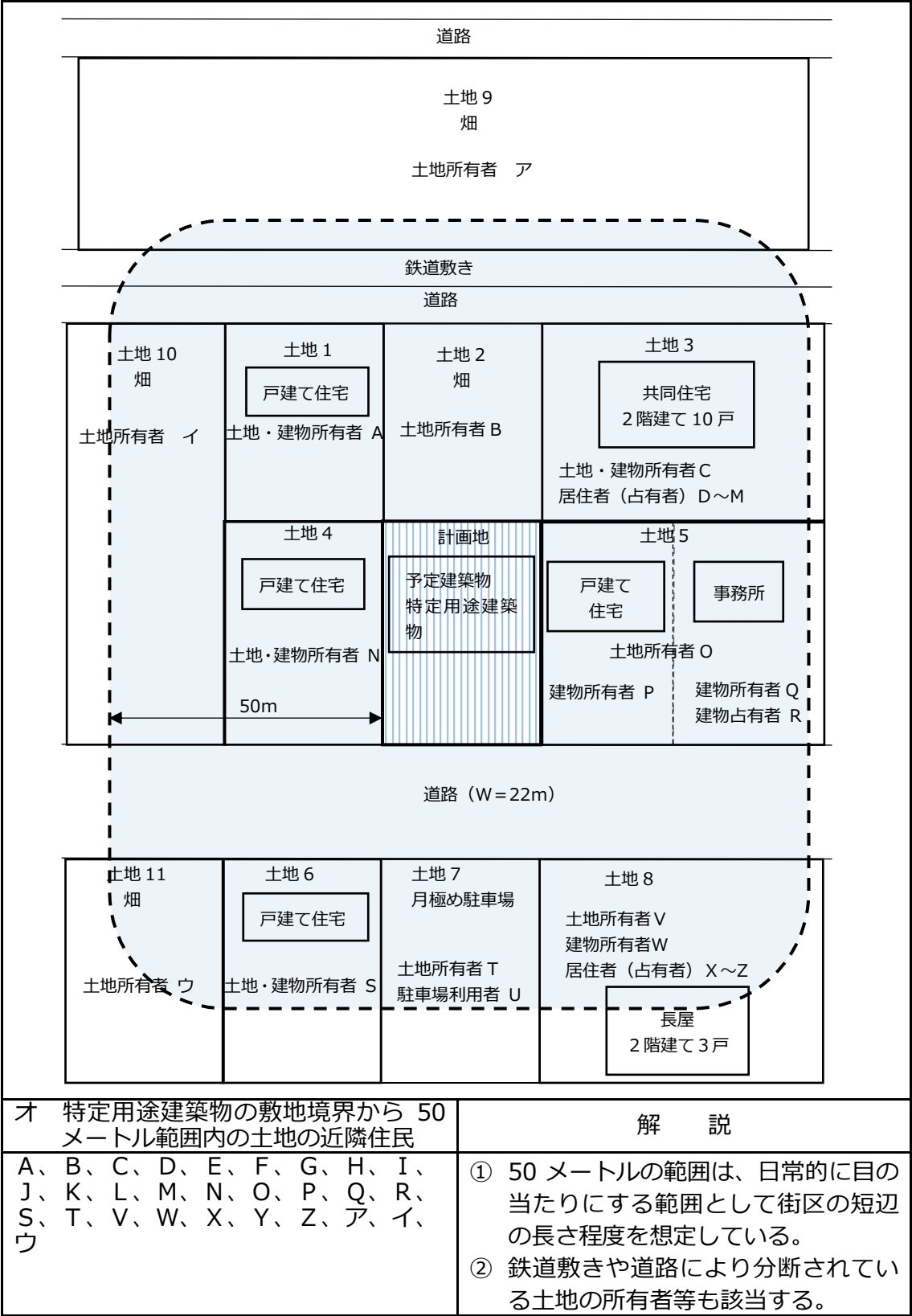
(3) ウ 予定建築物による日影範囲の土地の近隣住民



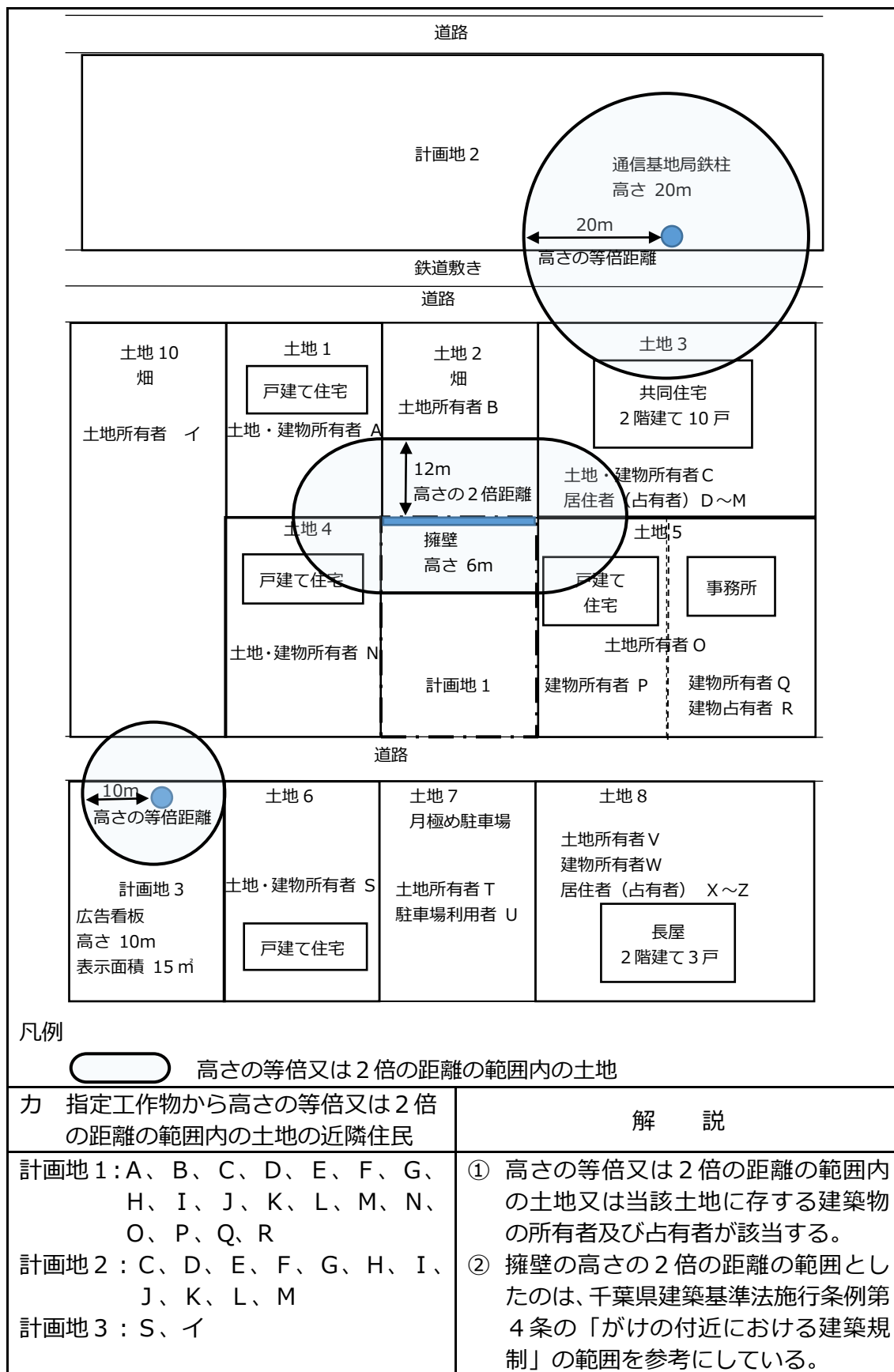
(4) エ 予定建築物によりテレビ受信障害が生じ、又は生じるおそれのある土地の近隣住民



(5) オ 特定用途建築物の敷地境界から50メートル範囲内の土地の近隣住民



(6) カ 指定工作物から高さの等倍又は2倍の距離の範囲内の土地の近隣住民



【条例】

（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。

【趣旨】

市長は、近隣住民と事業主等との紛争を予防し、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整が図られる必要な措置を講じなければならない。

【解説】

市長はこの条例に紛争の予防と調整に関し必要な事項を定め、ホームページ等で広く周知することにより、近隣住民と事業主においてこの条例の目的に沿って建設的な話し合いにより調整が図られるよう適切な措置を講じるよう努めるものとする。

また、紛争が生じたときは、中立的な第三者の立場で、この条例の目的にそって調整に努めなければならない。

【条例】

（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。

【趣旨】

紛争を未然に防止し、又は紛争が生じたときに当事者間で解決を図るため、事業主等及び近隣住民に一定の責務を課すものである。

【解説】

事業主等は、紛争を未然に防止するため、建築、開発行為等の計画や工事の施工に当たっては、周辺の生活環境への影響に十分配慮するとともに、時間に余裕をもって周知し、分かりやすく説明することで良好な近隣関係の保持に努めなければならない。

また、紛争の調整は当事者間によることが原則であるため、紛争が生じたときは、自己主張だけでなく相互理解の精神により、計画や工事について合意できるよう努めなければならない。

第2章 計画の周知及び説明

【条例】

(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。

【規則】

(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。

【趣旨】

本条は、事業主が建築、開発行為等に係る関係法令の手続きの前に計画周知を図ることと、当事者による話し合いの機会を確保する観点から、標識の設置方法や設置期間等について定めるものである。

【解説】

(1) 第1項 標識設置

- ① 事業主は、敷地内又は開発区域内の見やすい場所に、規則に基づき標識を設置しなければならない。
- ② 規則第3条第2項で標識の設置箇所を「敷地又は開発区域の道路に接する部分」としているのは、近隣住民が敷地や開発区域に接する道路を通行した際に標識を見て、事業主に問い合わせる機会を確保する趣旨による。
- ③ 道路とは道路法による道路又は建築基準法による道路で、現地に形態があり通行利用されているものとする。したがって、現地に形態がなく通行利用されていない道路に接する箇所には標識を設置しなくてよい。
- ④ 高架式又は地下式の道路に接する箇所など標識が見えない部分には標識を設置しなくてよい。
- ⑤ 標識の設置に当たっては、規則第4条の規定により、事業主は、暴風や劣化による破損、倒壊のないよう標識を設置しなければならない。

(2) 第2項 設置期間

- ① 事業主は、関係法令の手続きをしようとする日の少なくとも20日前から開発許可を受けた旨の標識の掲示又は建築確認があった旨の表示がなされるまで、標識を設置しなければならない。
- ② 設置期間は、紛争の未然防止のため、周知期間及び次条第1項の説明期間の確保と事業主の時間的負担を考慮して定めている。
- ③ 確実に周知期間を確保するため、設置期間には設置日を含まない。
- ④ 開発許可を受けた旨の標識の掲示又は建築確認があった旨の表示まで本条の標識を設置するのは、これらの掲示又は表示により計画周知が担保されるためである。
- ⑤ 確認申請を要さない小規模な特定用途建築物への用途の変更については、建築確認があった旨の表示がされないため、工事完了まで本条の標識を設置しなければならない。

(3) 第2項 関係法令に基づく手続き

本条第2項の関係法令に基づく手続きを下表に示す。なお、複数の手続きを要する場合は、下表の手続きのうち最初の手続きをしようとする日の20日前までに標識を設置しなければならない。

行為の区分	関係法令に基づく手続き
中高層建築物、特定規模建築物及び特	確認申請

定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途の変更並びに指定工作物の築造（下欄の行為を除く。）	
確認申請が不要な小規模な特定用途建築物への用途の変更	我孫子市葬祭場の設置及び管理運営に関する指導要綱第4条の葬祭場設置届
確認申請に当たり特例許可を要する建築、開発行為等	建築基準法による用途や高さなどに関する許可申請
開発行為（下欄の行為を除く。）	我孫子市開発行為に関する条例第6条の事前協議申請
中高層建築物である自己用専用住宅に係る開発行為	開発許可申請

（４）第３項から第５項 届出義務

- ① 事業主は、本条の標識を設置したときは速やかに市長に標識設置届を提出しなければならない。
- ② 標識の記載事項に変更が生じたときは、本条第４項により速やかに標識を訂正し、標識記載事項変更届を市長に提出しなければならない。
- ③ 建築、開発行為等を取りやめたときは、本条第５項により、速やかに標識を撤去し、標識撤去届を市長に提出しなければならない。
- ④ 建築、開発行為等を取りやめた際に近隣住民へ周知・説明を義務付ける規定は設けていないが、適宜、工事中止のお知らせをするなど対応することが望ましい。

（５）開発区域内における建築の際の標識設置

- ① 開発区域内において、開発行為と同時又は開発行為の完了公告の日以降に予定建築物の建築（建築、開発行為等に該当するものに限る。）が行われる場合で、開発行為と予定建築物の建築が一体不可分と認められるときは、予定建築物の建築に係る本条の標識を設置する必要はない。
- ② 「開発行為と予定建築物の建築の一体性」は、それぞれの行為の事業主や開発行為と建築の期間等を考慮して判断するが、少なくとも開発行為の完了公告の日から１年が経過した日以降に予定建築物を建築するときは、一体性はないものとして、建築の事業主は本条の規定により標識を設置しなければならない。

【条例】

（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。

【規則】

（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、開発行為等に伴つて生ずる周辺の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。

【趣旨】

紛争を未然に防止するため、全ての建築、開発行為等の事業主に対し、近隣住民への必要事項の説明と市長への説明結果の報告を義務付けるものである。

【解説】

(1) 第1項 計画説明

平成30年3月条例改正により、当事者間の調整の機会を確保することで一層の紛争予防を図るため、条例の対象行為の整理と合わせて、全ての建築、開発行為等の事業主に対し近隣住民への説明を義務付けた。

(2) 第1項 説明方法

本条第1項の説明方法を規則第8条第1項において、説明資料を提示して対面での説明を基本とすることを定めている。

しかし、近隣住民が不在の場合や所有者が遠方に居住している場合などは、次の方法により説明を行ってもよいが、紛争を予防するため、説明資料に連絡先を記載するとともに、近隣住民から要望があるときは改めて個別訪問する旨を明記するなど、近隣住民にとって誠実かつ分かりやすい説明の実施に努めること。また、条例に基づく説明である旨や近隣住民から要望があれば説明会を開催する旨を説明資料に明記するか、市が作成している条例のフロー図等を添付すること。

① 説明資料の郵送・投函

② 説明資料の掲示、回覧、近隣住民・管理組合等による代理説明など近隣住民が指定する方法

(3) 第1項 説明方法の例外的取扱い

- ① 規則第8条第1項ただし書きで説明方法の例外を設けているが、これは近隣住民が事業主に対し面前で説明、資料の投函・郵送など一切の説明を拒む場合など、事業主が規則で定める方法により説明できないことの相当の理由を個別に判断することとなる。
- ② 規則第8条第1項ただし書きを適用した建築、開発行為等において、関係法令に基づく手続き以降に、近隣住民から市への問い合わせや事業主の意見聴取などにより相当の理由がないと市長が認めたときは、条例第14条第1項第2号に該当するものとして市長はその旨を公表することができる。

(4) 第2項 説明会

- ① 事業主は、本条第2項により、近隣住民から説明会の開催要望があったときは説明会を開催しなければならない。
- ② 本条第1項の説明の趣旨が当事者間の調整の機会の確保であるのに対し、本項の説明会の趣旨は、近隣住民が意見・要望を集約し事業主と調整する機会を確保することで、より一層の紛争予防を図ることである。
- ③ 事業主は、規則第8条第2項により、説明会の開催に当たっては、日時及び場所について近隣住民と調整しなければならない。

(5) 第3項 説明結果の報告

- ① 本条第1項の説明結果は、規則第9条により、関係法令の手続き開始まで

に、説明結果報告書により市長に報告しなければならない。

- ② 本条第 1 項の説明において、工事施行者が未定のため工事に関する事項を説明できないときは、規則第 9 条第 2 項の「関係法令の手続き開始までに調整の機会を確保する」趣旨により、少なくとも計画に関する事項について関係法令の手続き開始までに説明及び報告をしなければならない。
- ③ 関係法令の手続き開始までに説明していない事項については、決まり次第速やかに説明しなければならないが、関係法令の手続き開始までに調整の機会が確保されているため、追加の説明事項について報告の必要はない。
- ④ 本条第 2 項の説明結果は、説明会報告書で市長に報告しなければならない。
- ⑤ 近隣住民が意見・要望を集約し事業主と調整する機会を確保し、より一層紛争を予防するため、説明会の結果については、原則、開催の都度、市長に報告しなければならない。
- ⑥ 説明会報告書の提出期限を規則で定めていない。これは、説明会資料の事前送付など本条第 1 項の説明により調整の機会が確保されているためである。

(6) 建築、開発行為等の変更に伴う説明

- ① 事業主は、本条の説明を行った以降に建築、開発行為等の測量誤差等による面積の増減や工期の遅れなど、周辺的生活環境に及ぼす影響が少ない変更をするとき以外は、速やかに変更に関係する近隣住民に変更内容を説明しなければならないが、当初の説明により当事者間の調整の機会が確保されているため、変更に関する説明結果の提出は義務とはしない。
- ② 関係法令に基づく手続き開始後に、建築物等の配置又は高さの変更、開発区域又は敷地の位置、形状の変更等により、新たに近隣住民に該当する者がいるときは、当事者間の調整の機会を確保するため、事業主は本条の規定により説明し、速やかに市長に説明結果を報告しなければならない。

(7) 開発区域内における建築の際の計画説明

- ① 開発区域内において、開発行為と同時又は開発行為の完了公告の日以降に予定建築物の建築（建築、開発行為等に該当するものに限る。）が行われる場合で、開発行為と予定建築物の建築が一体不可分と認められるときは、開発行為と建築に関する説明を同時に行うことができる。
- ② 開発行為と建築に関する説明を同時に行う場合、事業主又は工事施行者が異なるときは、日程や説明内容を調整し、わかりやすい説明に努めることが望ましい。
- ③ 「開発行為と予定建築物の建築の一体性」は、それぞれの行為の事業主や開発行為と建築の期間等を考慮して判断するが、少なくとも開発行為の完了公告の日から 1 年が経過した日以降に予定建築物を建築するときは、一体性はないものとして、建築の事業主は本条の規定により説明しなければならない。

第3章 あっせん及び調停

【条例】

(あっせん)

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、あっせんを行う。

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たときは、あっせんを行うことができる。

【規則】

(あっせんの開始)

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、あっせんを行うことを決定したときは、あっせん開始通知書（様式第8号）を当事者に送付するものとする。

第12条から第16条 略

(代表当事者の選定)

第17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、当事者の中からあっせん又は調停の手續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。

【趣旨】

紛争が生じたときは、当事者に解決の意思があり、原則、事業主等と近隣住民の双方から市に対し調整の申出があつたとき、市長はあっせんを行う。

【解説】

(1) 第1項 あっせんの対象

- ① あっせんとは、市が中立的な立場で設ける当事者間の話し合いの場を設定することである。
- ② 本条のあっせんの対象は、条例第2条第2項第8号の紛争であり、これに該当しない紛争はあっせんの対象とはならない。
- ③ 紛争の一方の当事者を事業主等とし工事施行者も対象としているのは、工事の騒音・振動等に関する紛争が生じたときに、工事施行者と近隣住民との紛争も調整の対象とするためである。

(2) 第1項 当事者双方の申出によるあっせん開始の原則

条例第4条第2項において、当事者の責務として、紛争の自主的解決を明確にしている。しかし、一方の当事者が責務を果たさず、互譲の精神なく自己主張に終始すればあっせんによる調整は事実上困難となるため、本条第1項により、あっせんは、原則、双方の申出があつたときに開始することとしている。

(3) 第2項 一方の当事者の申出によるあっせん

- ① 本条第1項にかかわらず、一方の当事者から申出があった場合、本条第2項により、市長が相当の理由があると認めたときに限り、あっせんを行うことができる。
- ② 市長は相当の理由の判断に当たっては、申出理由、申出しない理由、当事者による調整の経緯などを考慮する。
- ③ これらを考慮して、当事者だけでは調整が困難な見通しで、その要因が明らかに建築、開発行為等の影響と認められ、かつ、当事者間の調整において、事業主の説明や近隣住民の要求に事実と異なる点や認識の食い違いがあるなど市が間に入ってあっせんすることで解決が見込まれるときは、相当の理由があるものと認めるものとする。

【条例】

(あっせんの打ち切り)

第8条 市長は、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めたときは、あっせンを打ち切ることができる。

【規則】

(あっせんの打ち切り)

第12条 市長は、条例第8条の規定により、あっせンを打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書（様式第9号）を当事者に送付するものとする。

【趣旨】

市長があっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めたときは、あっせンを打ち切ることができる旨を規定しており、市長があっせンを打ち切ったときは当事者に書面により通知する。

【解説】

あっせんによる紛争の解決の見込みがないと想定されるケースとあっせん打ち切り後の対応は、次表のとおりである。

想定ケース	打ち切り後の対応
当事者の一方又は双方が自己主張に終始し、歩み寄りがない場合	調整終了
当事者の一方又は双方が市長の出頭要請等に応じない場合	
当事者の一方又は双方が訴訟を提起する場合	
当事者双方に解決の意思があり、市長に対し調停を希望する場合	市長が必要と認めたときは調停に移行
	市長が必要ないと認めたときは調整終了

【条例】

(調停)

第9条 市長は、前条の規定によりあつせんを打ち切った場合において、必要があると認めたときは、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、市長が必要と認めたときは、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たときは、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。

【規則】

(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。

第16条 略

(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續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。

【趣旨】

あつせんを打ち切った場合における調停に関する事項を規定している。

【解説】

(1) 第1項 調停移行勧告

市長は、本条第1項により、あっせんを打ち切った場合においても、当事者が紛争を解決する意思を示すとともに調停により紛争の解決が見込まれるときは、当事者に調停への移行を勧告することができる。

(2) 第2項 双方当事者の勧告受諾による調停開始の原則

条例第7条第1項と同様の趣旨により、当事者双方が調停移行勧告を受諾したときに、市長は調停を行うものとする。

(3) 第3項 双方当事者の勧告受諾以外の調停開始

本条第3項において、当事者の双方が勧告を受諾したとき以外であっても市長が必要と認めたときは調停を行うことができることとしている。調停の必要性の判断は、条例第7条第2項と同様の考え方により判断することとなるが、原則、当事者の一方が勧告を受諾したときに限られるものと解すべきである。

(4) 第4項 調停案受諾勧告

調停案の受諾は、本条第4項の勧告を受けて当事者の意思により決定される。これは、当事者による自主的な紛争解決を原則とする条例第4条第2項に沿った取り扱いであり、調停案を受諾した当事者は、この原則に基づき、誠実に調停案の遂行に努めなければならない。

【条例】

（調停の打ち切り）

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たときは、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。

【規則】

（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ったとき又は同条第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。

【趣旨】

調停の打ち切りに関する事項を規定している。

【条例】

（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。

【我孫子市建築、開発行為等紛争調整委員会規則】

（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）第11条第8項の規定に基づき、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。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員長及びその代理者）

第2条 調整委員会に委員長を置き、委員の中から互選する。

- 2 委員長は、調整委員会を統理し、調整委員会を代表する。
- 3 委員長に事故あるとき又は欠けたときは、委員長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

（会議）

第3条 調整委員会の会議は、委員長が招集し、議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- 3 会議の決議は、全会一致を基本原則とする。
- 4 会議の議事については、その概要、出席委員の氏名等必要な事項を記載した会議録を作成するものとする。
- 5 その他会議に必要な事項は、委員長が決定する。

（庶務）

第4条 調整委員会の庶務は、都市計画課において処理する。

【趣旨】

調整委員会の調査、審議及び組織、運営に関し必要な事項を定めている。

【条例】

（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たときは、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。

【規則】

（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。

【趣旨】

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

【条例】

（工事着手の延期等の要請）

第13条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めたときは、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。

【規則】

（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。

【趣旨】

あっせん又は調停により紛争を解決する上で必要があると認めるときは、市長は事業主等に対し、期間を定めて工事着手の延期又は工事停止を要請できる。

【解説】

本条により、市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めたときに限り、事業主等に対し工事着手の延期又は工事の停止を要請できる。また、工事着手の延期又は工事停止の要請に当たっては、必要があると認められる範囲内で工種、作業内容を限定して要請することも可能である。

一方、あっせん又は調停のため必要な場合でも延期又は停止を命令することはできず、また、あっせん又は調停のため必要とはいえないその他の理由で工事着手の延期又は工事の停止を要請することはできない。

第4章 雑則

【条例】

(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。

【規則】

(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。

【趣旨】

市長は、事業主が条例第5条各項又は条例第6条各項で定める行為を実施していないことを確認したときは、事業主の意見を徴したうえで、公表することができる。

【解説】

本条は、平成30年3月条例改正により「正当な理由なく、あつせん・調停に係る出頭や資料提出の求めに応じない場合は公表できる」としていた従前の規定を「正当な理由なく条例第5条各項の標識設置・届出等又は第6条の説明・報告等を履行しない者については、弁明の機会を与えたうえで公表できる」と改めた。

これは、条例第5条の標識設置・届出と第6条の説明・報告を全ての建築、開発行為等の事業主に義務付けるとともに、本条の公表制度を設けることで、紛争が生じる前の早い段階で、当事者による調整の機会を確保し、もって当事者による紛争の未然防止を図る趣旨による。

【条例】

（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。

第5章 附則

【条例】

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。

（我孫子市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

- 3 我孫子市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第16号）の一部を次のように改正する。

改正後		改正前	
別表第1（第2条関係）		別表第1（第2条関係）	
（1）の表 略		（1）の表 略	
（2） 附属機関の委員等		（2） 附属機関の委員等	
区分	報酬の額	区分	報酬の額
生涯学習審議会委員の項から個人情報保護審議会委員の項まで 略	略	生涯学習審議会委員の項から個人情報保護審議会委員の項まで 略	略
建築、開発行為等紛争調整委員会委員	略	建築、開発行為等及び土地区画整理事業紛争調整委員会委員	略
情報公開・個人情報保護審査会委員の項から公契約審議会委員の項まで 略	略	情報公開・個人情報保護審査会委員の項から公契約審議会委員の項まで 略	略
（3）の表及び（4）の表 略		（3）の表及び（4）の表 略	

(我孫子市開発行為に関する条例の一部改正)

- 4 我孫子市開発行為に関する条例（平成19年条例第25号）の一部を次のように改正する。

改正後	改正前
(事前協議) 第6条 略 2 前項の協議（以下「事前協議」という。）の申請は、我孫子市景観条例（平成18年条例第21号。以下この項において「景観条例」という。）第15条第2項の規定による申請書の提出後及び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。以下この項において「紛争予防条例」という。）第5条第1項の規定による標識の設置後、景観条例第15条第1項に規定する期間及び紛争予防条例第5条第2項に規定する標識の設置期間が経過した後に行わなければならない。ただし、景観条例第15条第2項の規定による申請書の提出後、同条第3項の規定により市長が当該行為に係る手続に着手することを認めた場合においては、紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置後、同条第2項に規定する標識の設置期間が経過したときは、事前協議の申請を行うことができる。 3 略	(事前協議) 第6条 略 2 前項の協議（以下「事前協議」という。）の申請は、我孫子市景観条例（平成18年条例第21号。以下この項において「景観条例」という。）第15条第2項の規定による申請書の提出後及び我孫子市における建築、開発行為等及び土地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（平成元年条例第28号。以下この項において「紛争予防条例」という。）第5条第1項の規定による標識の設置後、景観条例第15条第1項及び我孫子市における建築、開発行為等及び土地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施行規則（平成2年規則第7号）第4条に規定する期間が経過した後に行わなければならない。ただし、景観条例第15条第2項の規定による申請書の提出後、同条第3項の規定により市長が当該行為に係る手続に着手することを認めた場合においては、紛争予防条例第5条第1項の規定による標識の設置後、当該標識の設置に係る所定の期間が経過したときは、事前協議の申請を行うことができる。 3 略

【規則】

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成2年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際、既に事業主が関係法令に掲げる手続きをした場合又はこの規則の施行の日から起算して20日以内に事業主が関係法令に基づく手続きをしようとする場合にあつては、第4条に規定する標識の設置期間は、この規則の施行の日から都市計画法に基づく許可又は建築基準法に基づく確認の表示がある日までの間とする。

附 則 (平成5年6月24日規則第22号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成5年6月25日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際、既に事業主が関係法令に掲げる手続きをした場合又はこの規則の施行の日から起算して20日以内に事業主が関係法令に基づく手続きをしようとする場合にあつては、この規則による改正後の我孫子市における建築、開発行為等及び土地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施行規則第4条に規定する標識の設置期間は、この規則の施行の日から都市計画法に基づく許可又は建築基準法に基づく確認の表示がある日までの間とする。

附 則 (平成8年9月30日規則第33号)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則の施行の際、既に事業主が関係法令に掲げる手続きをした場合又はこの規則の施行の日から起算して20日以内に事業主が関係法令に基づく手続きをしようとする場合にあつては、この規則による改正後の我孫子市における建築、開発行為等及び土地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施行規則第4条に規定する標識の設置期間は、この規則の施行の日から都市計画法に基づく許可又は建築基準法に基づく確認の表示がある日までの間とする。

附 則 (平成12年12月27日規則第69号抄)

(施行期日)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。(後略)

附 則 (平成14年1月4日規則第2号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後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施行規則（以下「改正後の規則」という。）別表の規定により、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）から新たに改正後の規則第4条の規定による標識を設置しなければならないこととなる事業主が施行日から起算して20日以内に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）をしようとする場合にあっては、同条に規定する標識の設置期間は、施行日から都市計画法に基づく許可又は建築基準法に基づく確認の表示がある日までの間とする。

附 則（平成17年1月18日規則第3号）

この規則は、公布の日から施行する。

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。

【我孫子市建築、開発行為等紛争調整委員会規則】

附 則

この規則は、平成2年4月1日から施行する。

附 則（平成10年5月8日規則第23号）

この規則は、公布の日から施行し、改正後の第4条の規定は、平成10年4月1日から適用する。

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。

【趣旨】

条例、規則及び我孫子市建築、開発行為等紛争調整委員会規則の制定及び改正における施行期日及び経過措置等を定めている。

【解説】

附則（平成30年3月26日条例第12号）における経過措置は、改正前の旧条例第5条第1項の規定に基づき事業主が標識を設置し、近隣住民に周知を開始した旧条例第2条第1号に規定する建築、開発行為等については、改正後の新条例第6条各項の規定にかかわらず、不利益不遡及の原則により、なお従前の例によることとした。

また、改正の周知期間として、約2か月確保する趣旨によるものである。