

佐倉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（平成十四年三月二十九日条例第二十一号）

新	旧
<p>佐倉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 平成十四年三月二十九日 条例第二十一号</p>	<p>佐倉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 平成十四年三月二十九日 条例第二十一号</p>
<p>目次</p>	<p>目次</p>
<p>第一章 総則（第一条 第六条）</p>	<p>第一章 総則（第一条 第六条）</p>
<p>第二章 <b>削除</b></p>	<p>第二章 <b>建築計画の事前公開及び報告（第七条 第九条）</b></p>
<p>第三章 あっせん（第十条・第十一条）</p>	<p>第三章 あっせん（第十条・第十一条）</p>
<p>第四章 調停（第十二条 第十七条）</p>	<p>第四章 調停（第十二条 第十七条）</p>
<p>第五章 雑則（第十八条）</p>	<p>第五章 雑則（第十八条 <b>第二十一条</b>）</p>
<p>附則</p>	<p>附則</p>
<p>第一章 総則</p>	<p>第一章 総則</p>
<p>（目的）</p>	<p>（目的）</p>
<p>第一条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争のあっせん及び調停に關し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安全で快適な住環境の保全及び形成に資することを目的とする。</p>	<p>第一条 この条例は、中高層建築物の建築に係る<b>計画（以下「建築計画」という。）の事前公開並びに</b>紛争のあっせん及び調停に關し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安全で快適な住環境の保全及び形成に資することを目的とする。</p>
<p>（定義）</p>	<p>（定義）</p>
<p>第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p>	<p>第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p>
<p><b>一 中高層建築物 佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成二十三年佐倉市条例第十号。以下「開発条例」という。）第二条第一項第二号イに規定する建築物をいう。</b></p>	<p><b>一 住居系地域 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に規定する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並びに用途地域の指定のない区域をいう。</b></p> <p><b>二 非住居系地域 住居系地域以外の地域をいう。</b></p> <p><b>三 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。</b></p>
<p><b>二 近隣住民等 開発条例第二条第一項第八号に規定する近隣住民等をいう。</b></p>	<p><b>イ 住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるものを含む。）で、その高さが十メートルを超えるもの</b></p> <p><b>ロ 非住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるものを除く。）で、その高さが十五メートルを超えるもの</b></p> <p><b>四 隣接住民 中高層建築物の敷地に隣接する土地を所有する者又は当該土地に存する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をいう。</b></p>

三 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の障害、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害等及び工事中の騒音、振動等が周辺の住環境に及ぼす影響に関する近隣住民等と中高層建築物の建築主との間の紛争をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）及び建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）の例による。

（適用除外）

第三条 この条例の規定は、次に掲げる行為に係る紛争については、適用しない。

一 建築物を増築し、又は改築する場合における当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが十メートル以下である建築物の建築

二 建築基準法第八十五条第一項若しくは第二項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは同条第五項に規定する仮設建築物の建築

三 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第十五項に規定する都市計画事業による建築物の建築

四 建築主が国又は地方公共団体である建築物の建築

（市長の責務）

第四条 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、迅速かつ適正な解決を図るよう努めなければならない。

（建築主等の責務）

第五条 中高層建築物の建築主、設計者及び工事施工者は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければ

五 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。

イ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの二倍以内の範囲において、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

ロ 中高層建築物により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予測される者又は現に受けている者

六 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の障害、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害等及び工事中の騒音、振動等が周辺の住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と中高層建築物の建築主との間の紛争をいう。

（適用除外）

第三条 建築物を増築又は改築する場合であって、次の各号に掲げるものについては、この条例の規定は、適用しない。

一 住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるものを含む。）の当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが十メートル以下のもの

二 非住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるものを除く。）の当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが十五メートル以下のもの

2 前項に規定するもののほか、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第八十五条に規定する仮設建築物を建築する場合については、この条例の規定は、適用しない。

（市長の責務）

第四条 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、迅速かつ適正な解決を図るよう努めなければならない。

（建築主等の責務）

第五条 中高層建築物の建築主、設計者及び工事施工者は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければ

ならない。

(自主的解決)

第六条 近隣住民等及び中高層建築物の建築主は、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。

## 第二章 削除

第七条から第九条まで 削除

## 第三章 あっせん

(あっせんの開始)

ならない。

(自主的解決)

第六条 近隣関係住民及び中高層建築物の建築主は、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。

## 第二章 建築計画の事前公開及び報告

(標識の設置等)

第七条 中高層建築物の建築主は、近隣関係住民に対し、その建築計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該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。

2 中高層建築物の建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識の設置に関する届出書を市長に提出しなければならない。

3 第一項に規定する標識は、建築基準法第八十九条第一項の規定による表示をするまで存置しなければならない。

(建築計画の説明)

第八条 中高層建築物の建築主は、隣接住民に対し、その建築計画について、規則で定める事項を説明しなければならない。

2 中高層建築物の建築主は、その建築計画について、隣接住民以外の近隣関係住民からの申出があったときは、前項の規則で定める事項を説明しなければならない。

3 中高層建築物の建築主は、前項に規定する説明をする場合において、その申出があった住民から説明会の開催の申出があったときは、これに応じなければならない。

(説明の状況等の報告)

第九条 中高層建築物の建築主は、規則で定めるところにより、前条の規定により行った説明の状況等を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

2 前項の報告書は、第七条第二項の届出書を市長に提出した日から起算して十日を経過した日以降で、かつ、次の各号に掲げる手続をしようとする日のうち、最も早い日の二十日前までに提出しなければならない。

一 建築基準法第六条第一項又は第六条の二第一項に規定する確認の申請

二 建築基準法及び建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)

の規定に基づく認定又は許可の申請のうち規則で定めるもの

第三章 あっせん

(あっせん)

第十条 市長は、**近隣住民等**及び中高層建築物の建築主（以下「紛争当事者」という。）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、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、前二項の規定により紛争当事者から紛争の調整の申出があったときは、迅速かつ適正な解決を図るため、開発条例の規定に基づき提出された書類等の確認により、当該紛争の状況を把握するものとする。**

**4 第一項及び第二項**の申出は、当該紛争に係る中高層建築物の建築工事の着手前に行わなければならない。ただし、工事の騒音、振動その他工事の施工に関する紛争については当該工事が完了するまでに、テレビジョン放送の電波の受信障害に関する紛争については当該工事が完了したときから六月以内に行わなければならない。

5 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**並びに当該紛争に係る中高層建築物の設計者及び工事施工者**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。

6 市長は、紛争当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が適正に解決されるよう努めなければならない。  
（あっせんの打ち切り）

第十一条 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。

#### 第四章 調停

（調停の申出）

第十二条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、**市長の定める期限までに調停に移行するよう勧告することができる。この場合において、紛争当事者の一方が調停を申し出たときは、市長は、その旨を他方の紛争当事者に通知することができる。**

2 市長は、前項に規定する勧告をした場合において、紛争当事者の双方が**前項の期限までに調停を申し出たときに**佐倉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。

第十条 市長は、**近隣関係住民**及び中高層建築物の建築主（以下「紛争当事者」という。）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、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 前二項**の申出は、当該紛争に係る中高層建築物の建築工事の着手前に行わなければならない。ただし、工事の騒音、振動その他工事の施工に関する紛争については当該工事が完了するまでに、テレビジョン放送の電波の受信障害に関する紛争については当該工事が完了したときから六月以内に行わなければならない。

4 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、又は必要な資料の提出を求めることができる。

5 市長は、紛争当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が適正に解決されるよう努めなければならない。  
（あっせんの打ち切り）

第十一条 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。

#### 第四章 調停

（調停の申出）

第十二条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項に規定する勧告をした場合において、紛争当事者の双方が**その勧告を受諾し、調停を申し出たときは、**佐倉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。

**3 市長は、紛争当事者の一方が調停を申し出た場合において、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、調停に付することに合意するよう勧告することができる。**

4 **第十条第三項の規定は、前二項に規定する調停の申出について準用する。**

(調停委員会)

第十三条 市長の付託に応じ紛争の調停を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する重要な事項について調査審議するため、調停委員会を置く。

2 調停委員会は、委員五人以内をもって組織する。

3 委員は、法律、建築又は環境等の分野に関し学識経験を有する者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

4 委員の任期は、二年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 調停委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者並びに当該紛争に係る中高層建築物の設計者及び工事施工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。

7 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、同様とする。

(調停案の受諾の勧告)

第十四条 調停委員会は、必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し調停委員会の定める期限までに当該調停案を受諾するよう勧告することができる。

(調停の打ち切り)

第十五条 調停委員会は、調停に係る紛争について紛争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 前条の規定による勧告が行われた場合において、同条の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、紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(調停委員会の非公開)

第十六条 調停委員会が行う調停の手続は、非公開とする。。

(調停終了の報告)

第十七条 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。

5 第一項に規定する勧告をした場合において、定められた期間内に双方の紛争当事者とその勧告を受諾しないとき及び第三項に規定する勧告をした場合において、定められた期間内に他の紛争当事者とその勧告を受諾しないときは、勧告は、打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第十三条 市長の付託に応じ紛争の調停を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する重要な事項について調査審議するため、調停委員会を置く。

2 調停委員会は、委員五人以内をもって組織する。

3 委員は、法律、建築又は環境等の分野に関し学識経験を有する者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

4 委員の任期は、二年とする。ただし、再任を妨げない。

5 委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(調停案の受諾の勧告)

第十四条 調停委員会は、必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めて、その受諾を勧告することができる。

(調停の打ち切り)

第十五条 調停委員会は、調停に係る紛争について紛争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紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(調停委員会の非公開)

第十六条 調停委員会が行う調停の手続は、非公開とする。

(調停終了の報告)

第十七条 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。

第五章 雑則

(委任)

**第十八条** 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、平成十四年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に建築基準法第六条第一項(同法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)に規定する確認の申請書が提出されている中高層建築物については、この条例の規定は、適用しない。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成二十四年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に改正前の佐倉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第七条第一項の規定により設置している標識は、佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例(平成二十三年佐倉市条例第十号)第九条第一項に規定する事業公開板とみなす。

(佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例の一部改正)

第五章 雑則

(工事着手の延期等の要請)

**第十八条** 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、中高層建築物の建築主に対して、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。

(措置命令)

**第十九条** 市長は、第七条第一項に規定する標識を設置しない者に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。

2 市長は、第九条第一項に規定する報告書を提出しない者に対し、期限を付して報告書を提出するよう命ずることができる。

(公表)

**第二十条** 市長は、第九条第一項に規定する報告書に虚偽の記載をした者について、その旨を公表することができる。

2 市長は、前条の規定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なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

(委任)

**第二十一条** 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、平成十四年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に建築基準法第六条第一項(同法第八十七条第一項において準用する場合を含む。)に規定する確認の申請書が提出されている中高層建築物については、この条例の規定は、適用しない。

3 佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例の一部を次のように改正する。  
第九条第一項ただし書を削る。