

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の改正概要

1 対象となる建築行為（改正）

新： 高さ10mを超える建築物の建築（開発条例¹ 第2条第2号イ）

旧： 高さ10m（非住居系地域は15m）を超える建築物の建築

2 対象となる住民（改正）

新：近隣住民等（開発条例第2条第8号）

（自治会等の代表者が追加され、日影を生じる範囲の全てが対象となります。）

旧：隣接住民、近隣関係住民

3 対象となる紛争（改正なし）

中高層建築物の建築に伴って生ずる次のものについて周辺の住環境に及ぼす影響に関する建築主と対象住民との間の紛争

- ・日照の障害又はテレビジョン放送の電波の著しい受信障害等
- ・工事中の騒音、振動等

4 建築計画の事前公開及び報告（改正）

- ・建築計画の事前公開（公開板の設置、計画の説明）及びそれら対応結果の報告は、開発条例で建築主に義務付けされたので、当該紛争予防条例² では義務付けず、開発条例に委ねます。
- ・紛争の調整の申出があった場合は、迅速かつ適正な解決のため、建築主が開発条例に基づき報告した内容を確認できることとします。

5 あっせん及び調停（文言の整理をしています。制度改正はなし。）

- ・紛争の調整について双方から申出があった場合又は一方から申出があり相当の理由があると認める場合は、あっせんを行います。
- ・あっせんによる紛争の解決の見込みがない場合はあっせんを打ち切りますが、必要があると認めるときは調停に移行するよう勧告します。
- ・勧告に対して双方から調停の申出があった場合に、建築紛争調停委員会の調停に付します。

6 その他の改正部分

- ・建築紛争調停委員会は、調停のため、紛争当事者の出席又は資料の提出を求めることができるようにします。
- ・建築紛争調停委員会の委員に対して、守秘義務を課します。
- ・紛争の調整（あっせん）を申し出られるのは、工事着手前等と限られています。あっせんから調停に移行する場合の申出も同様に限られていましたが、限らないこととします。
- ・工事着手の延期等について、市が要請ができる規定を削除します。
- ・建築主が国・地方公共団体である場合等は、当該紛争予防条例の対象外とします。
- ・その他文言の整理をします。

¹ 「佐倉市開発事業の手続き及び基準に関する条例」をいいます。以下同じ。

² 当該条例「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」をいいます。以下同じ。