

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14年3月29日条例第21号

改正 平成24年3月26日条例第14号

平成25年10月1日横書き施行

目次

第1章 総則（第1条—第6条）

第2章 削除

第3章 あっせん（第10条・第11条）

第4章 調停（第12条—第17条）

第5章 雑則（第18条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1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関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。

（定義）

第2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。

- (1) 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23年佐倉市条例第10号。以下「開発条例」という。）第2条第1項第2号アに規定する建築物をいう。
- (2) 近隣住民等 開発条例第2条第1項第8号に規定する近隣住民等をいう。
- (3) 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）の例による。

（適用除外）

第3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。

- (1) 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10メートル以下である建築物の建築
- (2) 建築基準法第85条第1項若しくは第2項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは同条第6項に規定する仮設建築物の建築
- (3) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第15項に規定する都市計画事業による建築物の建築
- (4) 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4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5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6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2章 削除

第7条から第9条まで 削除

第3章 あっせん

(あっせんの開始)

第10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2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1項又は第2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6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11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4章 調停

(調停の申出)

第12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ものとする。

- 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。

(調停委員会)

第13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5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、2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14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15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16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17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5章 雑則

(委任)

第18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14年4月1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6条第1項（同法第87条第1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（平成24年3月26日条例第14号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年4月1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7条第1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續及び基準に関する条例（平成23年佐倉市条例第10号）第9条第1項に規定する事業公開板とみなす。

(佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例の一部改正)

- 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9条第1項ただし書を削る。

附 則（令和4年12月23日条例第38号）

この条例は、公布の日から施行する。