

○静岡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 15 年 4 月 1 日

条例第 248 号

目次

第 1 章 総則(第 1 条—第 6 条)

第 2 章 建築計画の事前公開(第 7 条—第 9 条)

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—第 20 条)

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、中高層建築物に関する建築に係る計画(以下「建築計画」という。)の事前公開、紛争のあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、紛争の予防及び調整を図り、もって良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な居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 この条例における用語の意義は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)の例による。

2 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) 住居系区域 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域(以下「用途地域」という。)のうち第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域及び準住居地域の指定を受けた区域並びに都市計画区域内で用途地域の指定のない区域をいう。

(2) 非住居系区域 用途地域の指定を受けた区域のうち、住居系区域に含まれる区域以外の区域をいう。

(3) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 住居系区域内にある建築物(その一部が住居系区域内にあるものを含む。)で、その高さが 10 メートルを超えるもの

イ 非住居系区域内にある建築物(その一部が住居系区域内にあるものを除く。)で、その高さが 15 メートルを超えるもの

(4) 隣接住民 中高層建築物の敷地の境界線からの水平距離が 10メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該中高層建築物の高さに相当する水平距離の範囲内において、土地(法第 42 条第 1 項各号に掲げる道路である土地を除く。次号において同じ。)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をいう。

(5) 周辺住民 次に掲げる者(隣接住民を除く。)をいう。

ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該中高層建築物の高さの 2 倍に相当する水平距離の範囲内において、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

イ 中高層建築物による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認められる者

(6) 近隣関係住民 隣接住民及び周辺住民をいう。

(7) 紛争 中高層建築物の建築計画の実施により生ずると予想される日照の阻害、第 5 号イに規定する受信障害及び当該中高層建築物が周囲の居住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主又は工事施工者との間の紛争をいう。

(適用除外)

第 3 条 次に掲げる場合については、この条例の規定は適用しない。

(1) 住居系区域内にある中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが 10 メートル以下のとき。

(2) 非住居系区域内にある中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが 15 メートル以下のとき。

(市の責務)

第 4 条 市は、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るものとする。

(建築主等の責務)

第 5 条 建築主、設計者及び工事施工者(以下「建築主等」という。)は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築計画及び工事の実施に当たっては、周囲の居住環境に及ぼす影響に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。

(自主的解決)

第 6 条 建築主及び工事施工者並びに近隣関係住民は、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。

第 2 章 建築計画の事前公開

(標識の設置)

第 7 条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民にその建築計画の周知を図るため、第 9 条第 1 項の届出をしようとする日の 10 日前までに、規則で定めるところにより、当該中高層建築物の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。

(建築計画の説明)

第 8 条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、次条第 1 項の規定による届出をする前に、その建築計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、隣接住民に対して説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

2 建築主等は、周辺住民からの申出があったときは、中高層建築物の建築計画、工事の概要その他の規則で定める事項について、当該申出人に対して説明しなければならない。

3 前 2 項に規定するもののほか、建築主等は、近隣関係住民から中高層建築物の建築に関する説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。

(標識設置の届出等)

第 9 条 建築主は、第 7 条の規定により標識を設置し、かつ、前条第 1 項の規定による中高層建築物の建築計画の説明をしたときは、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。

2 前項の規定による届出は、次に掲げる手続のうちいずれか早いものをしようとする日の 20 日前までに行わなければならない。

(1) 法第 6 条第 1 項及び法第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認の申請又は法第 18 条第 2 項に規定する計画の通知

(2) 法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

3 市長は、必要があると認めるときは、前条第 2 項の規定により行った説明の状況又は同条第 3 項の規定により開催した説明会の状況について、建築主に対して報告を求めることができる。

(平 17 条例 187・一部改正)

第3章 あっせん

(あっせん)

第10条 市長は、紛争が自主的な解決に至らなかった場合において、その紛争の当事者である近隣関係住民と建築主又は工事施工者(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、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、相当な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、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。

4 市長は、あっせんを行う場合においては、紛争当事者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るものとする。

(あっせんの打切り)

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

(調停委員会)

第12条 市長の付託に応じて紛争の調停を行うとともに、市長の諮問に応じて紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議するため、静岡市建築紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)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、建築又は居住環境の分野に関し学識経験を有する者その他市長が必要がある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。

(調停の申出)

第 13 条 市長は、あっせんの打切り後、紛争当事者の双方から調停の申出があった場合において、必要があると認めるときは、調停委員会の調停に付することができる。

2 市長は、あっせんの打切り後、紛争当事者の一方から調停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、他の紛争当事者に対して、調停委員会の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。

(工事着手の延期等の要請)

第 14 条 市長は、紛争の調停のため必要があると認めるときは、建築主に対してその理由を付した上、相当の期間を定めて工事着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(調停案の受諾の勧告)

第 15 条 調停委員会は、必要に応じて調停案を作成し、紛争当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の打切り)

第 16 条 調停委員会は、調停に係る紛争について紛争当事者の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 第 13 条第 2 項又は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、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(調停手続の非公開)

第 17 条 調停委員会の行う調停の手続は、公開しない。

第 5 章 雑則

(措置命令)

第 18 条 市長は、第 9 条第 1 項の規定による届出又は同条第 3 項の規定により求めた報告をしない者に対して、期限を定めて当該届出又は報告を行うよう命ずることができる。

(公表)

第 19 条 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が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。

2 市長は、第 9 条第 1 項の規定による届出又は同条第 3 項の規定により求めた報告において、虚偽の届出又は報告をした者があるときは、その旨を公表することができる。

3 市長は、前2項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ公表の対象となる者に意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要のため、あらかじめ意見を述べる機会を与えることができないときは、この限りでない。

(委任)

第20条 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15年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(第4項において「施行日」という。)の前日までに、合併前の静岡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10年静岡市条例第4号)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

3 第2章の規定は、合併前の清水市の区域においては、平成15年5月1日以後にする第9条第2項各号に規定する申請又は通知に係る中高層建築物の建築主等について適用する。

4 前項の規定にかかわらず、施行日の前日までに、合併前の清水市長の行政指導により第7条の標識と同様の標識を設置している中高層建築物の建築については、第2章の規定は適用しない。

(蒲原町の編入に伴う経過措置)

5 第2章の規定は、静岡市の区域のうち編入前の蒲原町の区域においては、平成18年4月30日以後にする第9条第2項各号に規定する申請又は通知に係る中高層建築物の建築主等について適用する。

(平17条例187・追加)

(由比町の編入に伴う経過措置)

6 第2章の規定は、静岡市の区域のうち編入前の由比町の区域においては、平成20年12月1日以後にする第9条第2項各号に規定する申請又は通知に係る中高層建築物の建築主等について適用する。

(平20条例123・追加)

附 則(平成17年12月15日条例第187号)

この条例は、平成18年3月31日から施行する。ただし、第9条第2項第1号の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成20年10月3日条例第123号)

この条例は、平成20年11月1日から施行する。