

茂原市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（案）

令和●年●月●日

茂原市条例第●号

目次

- 第1章 総則（第1条－第5条）
- 第2章 事前協議・公開（第6条－第14条）
- 第3章 あっせん・調停（第15条－第21条）
- 第4章 雑則（第22条－第25条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物及び特定用途建築物（以下「中高層建築物等」という。）の建築事業に係る計画の事前手続き並びに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。

（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 次のいずれかに該当する建築物をいう。
 - ア 建築面積が1,000平方メートルを超えるもの
 - イ 次の表に掲げる高さ又は階を有するもの

地域	対象建築物
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	地上3階以上の建築物 軒の高さが7メートルを超える建築物 (自己の居住の用に供する専用住宅を除く。)
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 準住居地域	高さが10メートルを超える建築物
準工業地域 近隣商業地域	高さが15メートルを超える建築物
商業地域	高さが20メートルを超える建築物
上記以外の区域	高さが13メートルを超える建築物

(2) 特定用途建築物 葬祭場（業として葬儀を行う集会場の用途に供する建築物に限る。）及びぱちんこ屋をいう。

(3) 建築事業 中高層建築物等の新築、増築、改築又は用途変更をいう。

(4) 紛争 中高層建築物等の建築事業において、第9条第1項に掲げる事項のうち、近隣関係住民と建築主、設計者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）との間の紛争をいう。

(5) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物等の外壁又はこれに代わる柱の中心線からその高さの2倍の水平距離の範囲内の土地、建物の所有者及び居住者

イ 冬至において午前9時から午後3時までの間に、現況地盤面で中高層建築物等の日影となる土地、建物の所有者及び居住者

ウ 中高層建築物等による電波障害を受けるおそれのある範囲内に居住する者

エ 特定用途建築物の敷地境界線から30メートルの範囲内の土地、建物の所有者及び居住者

2 前項に定めるもののほか、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。

(適用除外)

第3条 次に掲げる場合については、この条例は、適用しない。

- (1) 建築物を増築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面積が前条第1項第1号アに掲げる規模以下又は前条第1項第1号イに掲げる高さ以下であるとき。
- (2) 特定用途建築物に用途変更する場合であって、その用途に供する部分の床面積が200平方メートル以下であるとき。
- (3) 法第85条に規定する仮設建築物を建築するとき。
- (4) 災害対策その他これに類する理由により緊急に中高層建築物等の建築事業をする場合であって、市長が公益上やむを得ないと認めたとき。

(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、迅速かつ適正に調整するよう努めるものとする。

(建築主等及び近隣関係住民の責務)

第5条 中高層建築物等の建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物等の建築事業の計画及び工事の実施に当たっては、周辺的生活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うことがないよう努めるものとする。

2 建築主等及び近隣関係住民は、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るものとする。

第2章 事前協議・公開

(事前協議)

第6条 建築主は、建築事業を行う前にあらかじめ建築事業の計画について、市長と協議するものとする。

2 前項の規定は、事業計画を変更しようとする場合に準用する。ただし、軽微な変更等で市長が認めるものは、市長に届け出ることにより、変更の協議に代えることができる。

(標識の設置)

第7条 建築主は、前条第1項に定める協議の申し込みをした後、速やかに、近隣関係住民に対し、当該建築事業に係る計画の周知を図るため、中高層建築物等の敷地内でかつ道路に接する見やすい場所に標識を設置するものとする。

2 前項に規定する標識は、法第89条第1項の規定による表示をするまで存置するものとする。

(説明会の開催等)

第8条 建築主は、第6条第1項に定める協議の申し込みをした後、速やかに、近隣関係住民に対し、当該建築事業に係る建築計画について、規則で定める事項を説明するものとする。

2 建築主は、前項に規定する説明をする場合において、近隣関係住民から説明会の開催の申出があったときは、説明会を開催するよう努めるものとする。

(事業計画の調整)

第9条 市長は、建築主から第6条の規定による協議の申込みがあったときは、規則で定める事項について、調整を行うものとする。

2 市長は、前項の調整を行うため、市職員により組織する茂原市中高層建築物等対策協議会（以下「対策協議会」という。）を設置する。

3 対策協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

(事業計画の概要の公開)

第10条 市長は、前条第1項の規定により調整をしたときは、事業計画の概要を市民に公開するものとする。

2 事業計画の概要の公開期間は2週間とし、市民はこの期間内に市長に対し意見書を提出することができる。

(標識の設置及び説明会等の報告)

第11条 建築主は、第7条第1項に規定する標識の設置及び第8条第1項に規定する説明を終了したときは、速やかに市長に報告するものとする。

2 前項に規定する報告は、法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定による確認の申請をしようとする14日前までにするものとする。

(事前協議終了の通知)

第12条 市長は、第6条から前条までの規定による手続きを完了し、支障がないと認められるときは、その旨を速やかに建築主に通知するものとする。

2 市長は、前項の規定による通知後に、第6条第2項ただし書の規定による届出を受理したときは、建築主に受理した旨を通知するものとする。

(手続の省略)

第13条 建築主は、第7条第1項の標識の設置及び第8条第1項の説明について、これらを行った場合と同様に目的が達成されており、市長が特に必要ないと認めるものについては省略することができる。

2 市長は、第9条第1項の事業計画の調整及び第10条第1項の事業計画の概要の公開について、これらを行った場合と同様に目的が達成されており、特に必要ないと認めるものについては、省略することができる。

(工事の届出)

第14条 建築主は、第12条第1項の通知を受け、建築事業の工事に着手するときは、工事に着手する日の10日前までに市長に届け出るものとする。

2 建築主は、建築事業の工事を完了したときは、速やかに市長に届け出るものとする。

第3章 あっせん・調停

(あっせん)

第15条 市長は、建築主等と近隣関係住民との間で紛争が生じた場合において、双方から当該紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、建築主等又は近隣関係住民の一方から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 前2項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築事業の工事着手前に行うものとする。ただし、工事中の騒音、振動等に関する紛争については当該建築事業の工事が完了するまでに、電波受信障害に関する紛争については当該建築事業の工事が完了したときから6月以内までに行うことができる。

4 市長は、当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めるものとする。

5 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、出頭を求め、意見を聴くこと及び関係資料の提出を求めることができる。

(あっせんの打ち切り)

第16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。

(調停)

第17条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切る場合において、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、茂原市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の調停に付すものとする。

3 市長は、紛争当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾し、他の一方が受諾しない場合において、受諾した紛争当事者に相当な理由があると認めるときは、受諾しない紛争当事者に対し、相当の期間を定めて調停に付すことに合意するよう勧告することができる。

4 市長は、第1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紛争当事者の双方がその勧告を受諾しないとき及び前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がその勧告を受諾しないときは、勧告が打ち切られたものとみなす。

（調停委員会）

第18条 市長は、前条第2項の規定により紛争を調停に付すため、調停委員会を置く。

2 調停委員会は、前条の調停のほか、市長の諮問に応じ中高層建築物等に係る紛争の予防及び調整に関する必要な事項について調査審議することができる。

3 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、出頭を求め、意見を聴くこと及び関係資料の提出を求めることができる。

4 調停委員会は、委員3人で組織し、法律、建築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。

5 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

6 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

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。

8 調停委員会の行う会議は、非公開とする。

9 前各項に定めるもののほか、調停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。

（調停案の受諾の勧告）

第19条 調停委員会は、調停のため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。

(調停終了の報告)

第20条 調停委員会は、前条に規定する勧告が行われた場合において、定めら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あるときは、当該調停は終了するものとみなし、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。

(調停の打ち切り)

第21条 調停委員会は、第19条に規定する勧告が行われた場合において、定めら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、当該調停は打ち切られたものとみなし、前条の規定に準じ、市長に報告するものとする。

2 市長は、前項に規定する報告により紛争当事者間に調停の合意の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。

第4章 雑則

(工事着手の延期等の要請)

第22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、建築主に対して、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。

(措置命令)

第23条 市長は、第6条第1項に規定する事前協議をしない建築主に対し、期限を付して事前協議をするよう命ずることができる。

2 市長は、第7条第1項に規定する標識の設置及び第8条第1項の説明をしない建築主に対し、期限を付して標識の設置及び説明をするよう命ずることができる。

3 市長は、第11条第1項に規定する報告をしない建築主に対し、期限を付して報告するよう命ずることができる。

(公表)

第24条 市長は、前条に規定する命令に正当な理由がなく応じない場合には、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表をされる者にその旨を通知するものとする。

(委任)

第25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、令和6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前に中高層建築物等の建築に係る計画の周知を図るためになされた標識の設置、説明、説明会の開催及びそれらの措置を講じたことの報告は、第7条第1項の規定によりなされた標識の設置、第8条第1項の規定によりなされた説明、同条第2項の規定によりなされた説明会による説明及び第11条第1項の規定によりなされた報告とみなす。
- 3 この条例の施行の際現に存する中高層建築物等又は工事中の中高層建築物等に係る紛争については、この条例の規定は、適用しない。

(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)

- 4 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47年茂原市条例第36号)の一部を次のように改正する。

別表に次のように加える。

茂原市建築紛争調停委員会会長	〃	7,600						
茂原市建築紛争調停委員会委員	〃	7,200						