

ふじみ野市中高層建築物の
建築に係る紛争の防止及び
調整に関する条例



平成17年10月

ふじみ野市

ふじみ野市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例

平成17年10月1日

条例第149号

目次

- 第1章 総則(第1条—第5条)
- 第2章 計画の事前公開及び報告等(第6条—第9条)
- 第3章 あっせん(第10条—第12条)
- 第4章 調停(第13条—第22条)
- 第5章 雑則(第23条—第27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関し、関係法令に定めがあるもののほか、建築計画の事前説明並びに紛争についてのあっせん及び調停について必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の形成及び保持に努め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)及び都市計画法(昭和43年法律第100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) 中高層建築物 別表の左欄に掲げる地域又は区域内に建築する建築物のうち、同表の右欄に掲げる建築物をいう。ただし、地階を除く階数が3以下の一戸建て住宅を除く。
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の障害、著しい受信障害等並びに工事騒音、振動及び周辺の交通安全に関する近隣住民及び周辺住民(以下「近隣住民等」という。)と中高層建築物の建築主(以下「事業主」という。)又は工事施工者との間の紛争をいう。
- (3) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、15メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面からの水平距離が50メートル以内の範囲において土地を所有し、又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

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2倍を超えない範囲内であり、かつ、当該中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲において土地を所有し、又は建築物の全

部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

(4) 周辺住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、15メートル以内の範囲において土地を所有し、又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

イ 中高層建築物(当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。)により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲において土地を所有し、又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

ウ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍を超えない範囲内において土地を所有し、又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

エ 中高層建築物による受信障害の影響を著しく受けると予想される者

(5) 日影 建築物の平均地盤面からの高さが、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び用途地域の指定のない区域(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の8の地域に限る。)においては1.5メートル、その他の地域又は区域においては4メートルの水平面に生ずる日影をいう。

(平27条例23・一部改正)

(適用除外)

第3条 この条例は、次に掲げる場合にあつては適用しない。

(1) 国、県又は市が行う公共公益事業に係る建築物を建築するとき。

(2) 建築物を増築又は改築する場合で、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物とならないとき。

(3) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物を建築するとき。

(市長の責務)

第4条 市長は、紛争の防止及び調整に努め、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に解決を図るよう努めるものとする。

(当事者の責務)

第5条 事業主、設計者及び工事施工者は、中高層建築物の計画、設計又は建築に当たっては、近隣住民等の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係の形成及び保持に努めなければならない。

2 事業主及び工事施工者は、中高層建築物の建築工事によって生ずる騒音、振動等により近隣住民等の生活環境に著しく支障を来すおそれがある場合は、当該住民と事前に協議し、必要な措置を講じなければならない。

3 中高層建築物の建築に際して紛争が生じたときは、その紛争の当事者である事業主、

設計者及び工事施工者並びに近隣住民等は、相互の立場を理解し、並びに尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

第2章 計画の事前公開及び報告等

(標識の設置等)

第6条 事業主は、都市計画法による開発許可申請書若しくは適合証明又は建築基準法による許可若しくは確認申請書(以下「開発許可申請書等」という。)を提出する日の30日前までに近隣住民等にその建築計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、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。

2 事業主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を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。

(計画の説明)

第7条 事業主は、前条の標識を設置した後速やかに、近隣住民に対して当該中高層建築物の建築計画の概要その他の規則で定める事項を説明しなければならない。

2 事業主は、当該中高層建築物の建築計画について、近隣住民以外の周辺住民から説明を求められたときは、速やかに前項の規則で定める事項を説明しなければならない。

(報告)

第8条 事業主は、前条の規定による説明を終了したときは、その説明の状況等を記載した報告書を速やかに市長に提出しなければならない。

2 事業主は、前項の報告書を市長に提出後、関係法令等に係わる申請を行うものとする。

(審査)

第9条 市長は、前条第1項に規定する報告書を受領したときは、受領した日から起算して21日以内にその内容について審査し、審査が終了したときは、その旨を事業主に通知しなければならない。

2 市長は、前項の期間内に審査を終了することができない正当な理由があるときは、その理由を付し、当該期間内にその旨を事業主に通知しなければならない。

第3章 あっせん

(紛争調整の申出)

第10条 市長は、近隣住民等及び事業主、設計者又は工事施工者(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、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。

(あっせん)

第11条 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に出席を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

- 2 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、紛争が公正に解決されるように努めるものとする。
- 3 市長は、あっせんを行うため、ふじみ野市建築紛争相談員を置くことができる。

(あっせんの打ち切り)

第12条 市長は、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、あっせんに打ち切ることができる。

第4章 調停

(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防止及び調整に関する重要事項について調査審議するため、ふじみ野市建築紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)を設置する。

- 2 調停委員会は、前項の諮問に関連する事項その他紛争の防止及び調整に関する事項について、市長に意見を述べることができる。

(組織)

第14条 調停委員会は、委員5人以内で組織する。

- 2 調停委員は、法律、建築等の分野に関し優れた知識を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 3 第1項の規定にかかわらず、調停のため必要があると認めるときは、学識経験を有する者等を臨時委員として加えることができる。

(任期)

第15条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠け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。

- 2 前条第3項の規定による臨時委員の任期は、前項の規定にかかわらず、調停が終了するまでとする。

(平27条例23・一部改正)

(会長)

第16条 調停委員会に会長を置く。

- 2 会長は、委員の互選による。
- 3 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。
- 4 会長に事故があるとき、又は欠けたときは、会長があらかじめ指定する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第17条 会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(調停の申出)

第18条 市長は、紛争当事者の双方から調停の申出があったときは、調停委員会の調停に付することができる。

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、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、相当な理由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。

(調停)

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、紛争当事者に対し、意見を聴くため出席及び必要な資料の提出を求めることができる。

(調停案の受諾の勧告)

第20条 調停委員会は、必要に応じ調停案を作成し、紛争当事者に対して期限を定めてその受諾を勧告することができる。

- 2 前項の調停案は、調停委員会の委員の過半数の意見で作成しなければならない。

(調停の打ち切り)

第21条 調停委員会は、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 前条第1項の規定による勧告がされた場合において、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、当該調停は打ち切られたものとみなす。

(調停終了の報告)

第22条 調停委員会は、調停が終了したときは、その結果を市長に報告しなければならない。

第5章 雑則

(工事着手の延期の要請)

第23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、事業主に対して、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24条 市長は、第6条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8条第1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。

3 市長は、前2項に規定する命令をしようとするときは、あらかじめ、当該命令を受けるべき者にその理由を通知し、弁明の機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要のため、あらかじめ弁明の機会を与える暇がないときは、この限りでない。

(公表)

第25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8条第1項に規定する報告書に虚偽の記載をして市長に提出した者について、その旨を公表することができる。

(調停委員会等の非公開)

第26条 あっせん及び調停委員会の行う調停の手続は、公開しない。

(委任)

第27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17年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)の前日までに、合併前の大井町中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例(平成14年大井町条例第11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 施行日の前日までに、旧上福岡市域に係る開発許可申請書等を提出しているもの又は埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱(昭和53年10月7日施行)に基づく手続を開始しているものについては、この条例は適用しない。

別表(第2条関係)

| | 建築物を建築しようとする地域又は区域 | 建築物の高さ又は階数 |
|---|--|---|
| ア | 第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 用途地域の指定のない区域(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の8の地域に限る。) | (1) 軒の高さが7メートルを超える建築物 (2) 地階を除く階数が3以上の建築物 |
| イ | 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 近隣商業地域(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の20の地域に限る。) 準工業地域 用途地域の指定のない区域(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の8の地域を除く。) | (1) 高さが10メートルを超える建築物 |
| ウ | 近隣商業地域(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の20の地域を除く。) 商業地域 工業地域 | (1) 高さが15メートルを超える建築物 (2) 高さが10メートルを超える建築物でア又はイの地域に冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生じさせるもの |

(平 27 条例 23 ・ 一部改正)

附 則 (平成27年条例第23号)

この条例は、公布の日から施行する。