

# 蕨市中高層建築物の建築に係る事前公開及び紛争の調整に関する条例

## 目次

第1章 総則（第1条－第7条）

第2章 計画の事前公開及び報告等（第8条－第11条）

第3章 あっせん及び調停（第12条－第17条）

第4章 雑則（第18条－第22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、市及び建築主等の責務、建築計画の事前公開、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、良好な近隣関係の形成及び保持をするとともに、安全で快適な住環境の形成及び保全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。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338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。

(2) 近隣関係者 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当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内にある土地を所有する者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 中高層建築物の建築によりテレビジョン放送の受信に著しい障害が生じると予想される者又は生じた者

(3) 建築主 中高層建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらな

いで自らその工事をする者をいう。

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風の阻害、テレビジョン放送の受信障害、工事中の騒音及び振動等、工事車両による通行の阻害並びに計画敷地内の既存建築物等の除却工事において生ずる騒音及び振動等に関する近隣関係者と建築主又は工事施工者(以下「関係当事者」という。)との間の紛争をいう。

(市の責務)

第3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なければならない。

(関係当事者の責務)

第4条 建築主は、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。

2 関係当事者は、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。

(設計者の協力義務)

第5条 設計者は、前条に規定する建築主の責務を認識し、紛争の未然防止及び紛争の速やかな解決のため協力しなければならない。

(工事着工前及び工事中の措置)

第6条 建築主及び工事施工者は、当該工事の着工前までに、工事に伴う作業時間、休日その他了解事項について、工事の施工により影響が及ぶ者との間に協定を締結するよう努めなければならない。

2 建築主及び工事施工者は、当該工事の実施により周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他必要な措置をとるよう努めなければならない。

3 建築主及び工事施工者は、工事用車両が学校(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(大学を除く。)をいう。)又は児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する児童福祉施設のうち児童を通わせるもの(以下「学校等」という。)の通学路等(生徒、児童その他学校等を利用する者(以下「生徒等」という。)が学校等へ通う経路として専ら通行している道路をいう。)を通行することにより当該通学路等を利用する生徒等の安全に支障が生じると予測される場合にあっては、生徒等の安

全を確保するため適切な措置をとるよう努めなければならない。

(電波障害対策)

第7条 建築主は、当該中高層建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じることが予測され、又は現に生じている場合にあっては、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置をとらなければならない。

第2章 計画の事前公開及び報告等

(標識の設置等)

第8条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係者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、標識を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、規則で定めるところにより速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(計画の説明)

第9条 建築主は、次条の規定による市長への報告を行う前に、規則で定めるところにより、近隣関係者に当該中高層建築物の建築計画の概要について、規則で定める事項を説明しなければならない。

2 建築主は、当該中高層建築物の建築計画について、近隣関係者以外の住民から説明を求められたときは、前項の規則で定める事項を説明しなければならない。

3 第6条第3項に規定する場合においては、建築主又は工事施工者は、学校等の管理者に対し、あらかじめ、工事用車両の通学路等の通行が予定されている期間、車両台数、主な通行時間帯及び安全を確保するためにとる措置の内容を説明しなければならない。

4 当該建築計画に伴い既存建築物等の除却が生ずるものについても、前3項の措置を講じなければならない。

(報告)

第10条 建築主は、第6条及び第7条の規定によりとった措置の内容及び前条の規定により行った説明の状況(前条第3項の規定に基づく説明については、その予定)を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

2 前項の報告書は、第8条第2項に規定する標識の設置に関する届出書を提出した日から起算して14日を経過した日以降で、かつ、次に掲げる手続をしようとする

日のうち最も早い日の21日前までに提出しなければならない。

(1) 法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請

(2) 法又は都市計画法の規定に基づく認定又は許可の申請

(3) 法第18条第2項に規定する通知

(審査)

第11条 市長は、前条第1項に規定する報告書を受理したときは、その内容について審査する。

2 市長は、前項の審査を報告書を受理した日から起算して21日以内に終了させるものとし、終了したときは、文書をもってその旨を建築主に通知するものとする。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、その通知に意見を付すことができる。

3 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、その理由を付し、当該期間内に文書をもってその旨を建築主に通知するものとする。

### 第3章 あっせん及び調停

(あっせん)

第12条 近隣関係者及び建築主(以下「当事者」という。)は、紛争が生じた場合において、第4条第2項の規定に基づく自主的解決の努力を尽くしてもなおその解決に至らないときは、当該紛争のあっせん(以下「あっせん」という。)を市長に申し出ることができる。

2 市長は、当事者の双方からあっせんの申出があったときは、あっせんを行う。

3 市長は、当事者の一方からあっせん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。

4 前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、工事の施工に伴う紛争及びテレビジョン放送の電波に係る紛争については、当該工事の完了の日までに行うことができる。

5 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、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。

6 市長は、当事者間を調整し、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13条 市長は、紛争に係るあっせんについて、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、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第14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、当事者に対し、期間を定めて、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、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。

3 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

4 市長は、調停を行うに当たっては、第16条第1項に規定する蕨市建築紛争調停委員会の意見を聴かななければならない。

(調停の打ち切り)

第15条 市長は、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 市長は、前条第3項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期間内に当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、調停を続ける意思がないものとみなし、調停を打ち切るものとする。

3 前2項の規定により調停が打ち切られたときは、当事者は、当該紛争について、再度の調停を申し出ることはできない。

(建築紛争調停委員会)

第16条 紛争の予防と調整に関する重要事項について調査審議するため、蕨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3人をもって組織し、法律、建築又は環境等の分野について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。

3 委員の任期は、2年とし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

4 調停委員会に委員長を置き、委員の互選によって定める。

5 前3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。

(調停終了の報告)

第17条 調停委員会の委員長は、調停が終了したときは、その経過及び結果を市長に報告するものとする。

第4章 雑則

(措置命令)

第18条 市長は、第8条第1項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10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。

(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10条第1項に規定する報告書に虚偽の記載をした者について、その旨を公表することができる。

(工事着手の延期等の勧告)

第20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、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することができる。

(関係文書の閲覧)

第21条 市長は、次に掲げる文書(蕨市情報公開条例(平成19年蕨市条例第35号)第7条に掲げる情報を除く。)を一般の閲覧に供するものとする。

- (1) 第8条第2項の届出
- (2) 第10条第1項の報告書
- (3) 第11条第2項及び第3項の通知
- (4) 第14条の勧告をした文書
- (5) 第18条の命令をした文書
- (6) 第19条の公表をした文書
- (7) 前条の勧告をした文書
- (8) その他規則で定める文書

2 前項の閲覧は、規則で定めるところにより行うものとする。

(委任)

第22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の前日までに、蕨市まちづくり指導要綱細則(昭和58年蕨市細則第1号)第3条の規定により第8条第1項の標識と同様な標識を設置している中高層建築物の建築については、なお従前の例による。

別表(第2条関係)

区分	地 域	中高層建築物
ア	第1種中高層住宅専用地域、第2種中高層住宅専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(容積率が10分の20の地域に限る。)、準工業地域	高さが10メートルを超える建築物
イ	近隣商業地域(容積率が10分の20の地域を除く。)、商業地域、工業地域	(1) 高さが12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、アの項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