

松戸市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防と調整に関する条例（案）

1. 目的

この条例は、中高層建築物、特定建築物及び特定工作物（以下「中高層建築物等」という。）の建築、築造に係る計画（以下「計画」という。）の事前公開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、併せて都市計画法（昭和43年法律第100号）に掲げる準工業地域における工場等の生産環境の維持・保全と生活環境との調和を図ることを目的とする。

2. 対象となるもの

(1) 中高層建築物

商業地域を除く延べ面積が300平方メートル以上で、かつ高さ10メートルを超える建築物をいう。ただし、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあっては、軒の高さ7メートルを超える建築物又は地階を除く階数3以上の建築物をいう。

(2) 特定建築物

特定建築物とは以下の建築物をいう。

- ① ホテル又は旅館
- ② 斎場（葬儀を行うことを主たる目的とした施設；セレモニーホール等）
- ③ 商業地域以外のパチンコ店、ゲームセンター、カラオケボックス、バッティングセンターその他これらに類する規則で定めるもの
- ④ 商業地域以外の延べ面積500平方メートルを超える単独自動車車庫（立体駐車場、タクシー会社の駐車場等）
- ⑤ 準工業地域内で作業場の床面積が150平方メートルを超える工場
- ⑥ 松戸市における宅地開発事業等に関する条例に該当する公衆浴場（一般の銭湯以外のもの；スーパー銭湯、健康ランド等）、神社、寺院、教会その他これらに類する規則で定めるもの

(3) 特定工作物

隣地境界線において、当該土地と隣接地との地盤の高低差が2メートルを超える擁壁

3. 近隣住民等

- (1) 中高層建築物の敷地境界線から、建築物の高さの1.5倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者及び占有者
- (2) 中高層建築物による電波障害の影響を受けると認められる者
- (3) 特定建築物の敷地境界線から①～③にあつては100メートル、④～⑥にあつては50メートルの水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者及び占有者
- (4) 特定工作物からの水平距離が擁壁の高さの2倍の範囲内にある土地又は建築物の所有者及び占有者

4. 建築主等の責務

- (1) 建築主等（建築主、築造主、設計者、工事施工者をいう。）は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物等の計画について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わないよう努めなければならない。
- (2) 建築主等及び近隣住民は、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。
- (3) 建築主等は、計画に係る標識を建築確認申請手続きの30日前までに、設置し、事業が完了するまで掲げなければならない。また、規則の定めるところにより、市長に報告しなければならない。
- (4) 建築主等は、近隣住民に計画について資料を配布し、説明をしなければならない。また、規則の定めるところにより、説明結果について建築確認申請手続きの21日前までに、市長に報告しなければならない。
- (5) 近隣住民等から説明会開催の申出があつたときは、説明会を開催するよう努めなければならない。

5. 準工業地域内における建築主等及び地域工業団体等の責務

- (1) 建築主等はこの条例に定める事項を確実に履行し、地域工業団体等（当該地域の工業団体及び工場操業者）はこれに協力しなければならない。
- (2) 建築主等は地域工業団体等に対して計画について資料を配布し、説明をし、説明結果について規則の定めるところにより、市長に報告しなければならない。また、地域工業団体等から説明会開催の申出があつたときは、説明会を開催するよう努めなければならない。
- (3) 当該計画において、住工混在対策（隣接工場等による騒音、臭気に対して二重サッシ等の設置や建築物の隣地境界からの十分な離隔確保、工場操業車両に対しての交通安全対策となる前面道路からの空地の確保や

歩道の築造、さらには住環境に配慮した樹木、緑地帯を設けるなど)に努めなければならない。

- (4) 建築主等は、中高層建築物の購入者及び入居予定者に対して、周辺環境について周知しなければならない。

6. あっせん

- (1) 市長は、建築主等と近隣住民等あるいは地域工業団体等との間で紛争が生じた場合において、双方から当該紛争調整の申出があったときは、あっせんを行う。
- (2) 市長は、上記にかかわらず、建築主等と近隣住民等あるいは地域工業団体等の一方から当該紛争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) 申出は、当該紛争に係る事業の着手前に行わなければならない。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工事が完了するまでに、電波障害に関する紛争については工事完了後6月以内まで行うことができる。
- (4) 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たときは、あっせんを打ち切ることができる。

7. 調停

- (1) 市長は、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、調停に移行するよう勧告することができる。
- (2) 市長は、調停を行うときは、調停委員会（松戸市建築紛争調停委員会）に調停を付するものとする。
- (3) 市長は、当事者間に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。

8. 調停委員会

- (1) 中高層建築物等の紛争の調停を行うため、調停委員会を置く。
- (2) 調停委員会は、市長の付託に応じ紛争の調停等を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の予防と調整に関する重要な事項について調査審議し、市長に意見を述べることができる。
- (3) 調停委員会は、法律、建築又は環境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委員7人以内をもって組織する。
- (4) 委員の任期は2年とし、再任されることを妨げない。

- (5) 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、また、同様とする。

9. 勧告・要請・公表

- (1) 市長は、建築主等が当該建築等に係る計画の標識を設置することに応じないときは、勧告することができる。
- (2) 市長は建築主等又は近隣住民等若しくは地域工業団体等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、これに応じないときは、勧告することができる。
- (3) 市長は、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、調停に移行するよう勧告することができる。
- (4) 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、当事者の出頭を求め、その意見を聴くことができ、関係資料の提出を求めることができる。さらに、市長は、当事者がこれに応じないときは、勧告することができる。
- (5) 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、建築主等に対して、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。
- (6) 市長は、上記の勧告、要請に正当な理由がなく応じないときは、その旨を公表することができる。公表しようとするときは、あらかじめ当該当事者にその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。

10. 附則

この条例は、平成20年4月1日から施行する。