

# 戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例（素案）

## 第1章 総則

### 第1 目的

この条例は、中高層建築物等の建築に関し、市及び建築主等の責務、建築計画の周知手続、紛争の調整に関し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資することを目的とする。

#### 【考え方】

この条例は、中高層建築物の建築をめぐっての紛争が多くなっていることや行政手続法（平成5年法律第88号）によって諸手続きの明確化が求められたことに伴い、中高層建築物等に求められる周辺への配慮や、建築計画の事前公開、事前説明を義務付けるとともに、やむを得ず生じる建築紛争に対する調整機能を規定し、良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目指します。

### 第2 用語

- 1 この条例における用語の意義は、2に定めるものを除き、建築基準法（昭和25年法律第201号）、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 高さが10メートルを超える建築物又は特定工作物をいう。
  - (2) 大規模建築物 延べ床面積が1,000平方メートル以上の建築物（前号に規定する建築物を除く。）をいう。
  - (3) 中高層建築物等 中高層建築物及び大規模建築物をいう。
  - (4) 建築主 中高層建築物等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。
  - (5) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。
    - ア 中高層建築物等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、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者
    - イ 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倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物（当該中高層建築物に付属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により平均地盤面から4メートルの高さの水平面に、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に日影を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者
  - (6) 近隣住民等 近隣住民及び当該中高層建築物等の建築に関し、市長が定める利害関係を有する者をいう。
  - (7) 紛争 中高層建築物等の建築に伴って生じる日照、通風及び周辺の交通安全の阻害並びにテレビジョン放送等の受信障害並びに工事騒音及び振動その他周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民等と建築主又は工事施工者間の紛争をいう。

## 【考え方】

この条例の目的を達成するための新たな手続きを定めるために、使用する用語について解説をします。

### 中高層建築物

高さが10メートルを超える建築物と定めたのは、従来から周辺に影響を与えることが考えられるものとして戸田市宅地開発等指導要綱（以下「指導要綱」という。）において指導していること、住居系地域以外でも、本市においては職住混在の状況が多く、居住用として利用されていることから、用途地域に関わりなく、高さが10メートルを超えるものを対象とするものです。

### 大規模建築物

中高層建築物には該当しない場合でも、建築物の延べ床面積が大きいことで工事が大規模となったり、物資や人の出入りが多いことなど周辺に与える影響があると考えられることから、1,000平方メートルを超える建築物と規定しました。

第2章に規定する中高層建築物等の計画について建築主が説明する住民の範囲を明確にするため、「近隣住民」及び「利害関係を有する者」の定義を設けます。

### 近隣住民

中高層建築物等の建築における工事中の影響を直接受けることが予想される敷地境界線から15メートル以内に居住又は権利を有する者（事務所等を所有する法人を含む）及び一定の範囲内で日影の影響を受ける居住又は権利を有する者（事務所等を所有する法人を含む）が該当します。

近隣住民は、工事に際して、必ず説明を受ける範囲としました。

### 近隣住民等

近隣住民及び市長が定める利害関係を有する者が該当します。近隣住民等は申し出ることによって計画についての説明を受けることができます。

また、市長が定める者とは、次に定める者です。

ア 前号ア又はイに規定する者が属する町会、自治会その他の住民組織の代表者

イ 中高層建築物等の建築に関し、利害関係を有する者で市長が特に必要と認めたる者

第3章の規定に基づき中高層建築物等の建築における近隣住民等と建築主又は工事施工者の紛争調整を市が行うに当たり、紛争内容の範囲を明確にします。

### 紛争

中高層建築物等の建築を行うにあたり、住民との間に生ずるトラブルのうち、行政において解決の可能性が高い工事に直接起因する日常生活への影響について取り扱うこととします。

## 第3 適用除外

- 1 この条例の規定は、次のいずれかに該当する場合にあっては適用しない。
  - (1) 建築物を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築する部分の建築物が中高層建築物等とならないとき。
  - (2) 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。
  - (3) 中高層建築物等が都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として建設されるとき。
- 2 国、県又は市が公共公益事業に係る建築物を建築する場合には、第8-2、第15、第16及び第17の規定は適用しない。

#### 【考え方】

- 1 次の建築物に関しては、この条例の規定を適用しないこととします。  
既存の建築物については、すでに存在していることから、工事を行う部分が中高層建築物等に該当しない場合は、本条例を適用しません。  
短期間で臨時的に建築される仮設建築物については、継続的な影響が少ないと考えられるので、本条例を適用しません。  
都市計画事業の場合は、都市計画法に基づき手続きが進められることから、本条例を適用しません。
- 2 国、県及び市の事業に関しては、紛争の解決は自主的に行われるべきものなので、調整等の手続きは適用しないこととします。

### 第4 市の責務

市長は、紛争を予防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。

#### 【考え方】

本来、中高層建築物等の建築に係る紛争は基本的には民事上の争いであり、最終的には司法において解決を図ることとなります。しかし、その前段として行政の限界はあるものの、市が一定の範囲内において調整を図り、建築主と住民との紛争を未然に防止するとともにその解決に努めることを規定したものです。  
市は、建築主と住民が十分話し合いが行われるよう双方に行政指導するとともに、紛争が生じてしまい当事者間での解決が困難な状態になった場合は、紛争当事者双方の権利を認めつつ、紛争の解決を目指そうとするものです。

### 第5 建築主の責務

- 1 建築主は、紛争を予防するため、中高層建築物等の計画に当たっては、周辺の生活環境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 建築主は、当該中高層建築物によりテレビジョン放送等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。
- 3 建築主は、中高層建築物等の建築に際し、別に定めるところにより、市長と協議をしなければならない。

#### 【考え方】

中高層建築物等の建築主は、良好な近隣関係の保持のため、地域住民との紛争を未然に防ぐためのあらゆる努力をする必要があります。

そのために建築物の計画に当たっての周辺への配慮を求めたものです。

日常生活の中で重要な位置を占めるTV放送の電波受信障害は、高層建築物や工事用タワークレーンなどにより発生することがあります。TV電波が地上波として送り出されており、建築などにより送信所を見通せなくなることや、電波の干渉が生じることが発生原因とされることから、原因者の負担により必要な措置を行うことを求めるものです。この電波受信障害の解消の手法は、共同受信設備の設置、ケーブルTVへの切り替え、また家庭の受信装置の改良などの方法があり、解決の方法は一律に規定できるものではないことから、「解消に必要な措置」を求めます。

建築主は、この条例のほか「戸田市宅地開発等指導要綱」に基づく協議を行うことを求めるものです。

## 第6 当事者の責務

中高層建築物等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近隣住民等及び建築主又は工事施工者（以下「紛争当事者」という。）は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

### 【考え方】

中高層建築物等の建築に際して、紛争が生じた場合には、お互いの立場を尊重して解決に向けた努力をすることが必要です。

建築に関する紛争は、当事者双方が譲り合う意思がなければ、自主的に解決できることはありません。お互いが自分の権利を主張し続けるならば、条例で規定する行政による紛争調整に進んだとしても、解決は望めないものです。

## 第7 設計者の協力義務

中高層建築物等の設計者は、第5及び第6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に協力しなければならない。

### 【考え方】

建築物の設計者に対して、建築の専門家としての協力義務を求めるものです。

## 第8 工事中の措置

- 1 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。
- 2 建築主及び工事施工者は、当該工事の着工前までに、工事の施工により影響を及ぼす者と工事に伴う作業時間、休日その他了解事項について、協定を締結するよう努めなければならない。

### 【考え方】

第5の建築主の責務でも述べましたが、良好な近隣関係の保持のため、近隣住民等との紛争を未然に防ぐためのあらゆる努力をする必要があります。

そのために建築主及び工事施工者に対して、工事施工中の影響についても周辺への配慮を求めたものです。

建築主及び工事施工者に対して、工事の施工により影響を受ける住民と了解事項等の協定を締結するよう求めるものです。

## 第2章 計画の事前公開、報告等

### 第9 標識の設置

- 1 建築主は、周辺住民にその建築計画の周知を図るため、市長が定めるところにより、当該中高層建築物等の建築計画の概要を表示した標識（以下「標識」という。）を設置しなければならない。
- 2 建築主は、1により標識を設置したときは、速やかに市長が指定する図書を添えてその旨を市長に届け出なければならない。

### 【考え方】

建築計画の標識を建築予定地に設置することで、中高層建築物等の予定があることを早期に近隣住民等に周知します。標識に記載する内容は、中高層建築物等の工事名、工事概要及び連絡先等です。

市長への標識の設置報告の目的は、報告がなされたことにより当該地における中高層建築物等の建築予定を市長が把握することを可能とします。また、市長が指定する図書とは、予定建築物の配置図、平面図、立面図、付近見取り図、標識の写真等です。

## 第10 計画の説明

- 1 建築主は、標識を設置した後、速やかに当該中高層建築物等の建築計画の概要について、市長が定める項目を近隣住民に原則として直接説明しなければならない。
- 2 建築主は、近隣住民等から当該中高層建築物等の建築計画の概要について、個別の説明や説明会の開催を求められたときは、速やかにこれを行わなければならない。  
また、説明会に出席を求められたときは、出席するよう努めなければならない。
- 3 建築主は、建築計画について変更したときは、市長が定める手続により再度説明をしなければならない。

### 【考え方】

建築主は、中高層建築物等の建築が実施されることによって直接的な影響を受ける近隣住民に、建築計画の概要、当該建築に伴って発生する日常生活に及ぼす影響等で、建築主が説明しなければならない項目で市長が定める下記内容を説明し、更に説明内容についての質問に誠意をもって対応しなければなりません。

説明の方法については、個別訪問による方法、説明会を開催して行う方法等がありますが、いずれの方法によるかは、建築主の判断に委ねることになります。

#### 【市長が定める説明項目の概要】

- ・中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物等の位置並びに周辺の建築物の状況
- ・中高層建築物等の形態、規模、構造及び用途
- ・中高層建築物等に係る工事期間、作業内容及び周辺への安全対策
- ・中高層建築物による日照等への影響
- ・中高層建築物によるテレビジョン放送等の電波の受信障害の対策
- ・その他中高層建築物等の建築に伴って生じると予測される生活環境への影響及びその対策

標識や1による説明で中高層建築物等の建築計画を知った近隣住民等から個別の説明や説明会の開催を求められたときは、これを速やかに行うよう定めたものです。この場合、標識の連絡先に連絡していただくか市に連絡をいただければ建築主に説明を行うよう求めます。

建築主は、説明を終了した後建築計画の変更をしたときは、標識を修正するとともに、すでに説明した住民に対し、改めて変更内容の説明をすることが原則です。

## 第11 報告

- 1 建築主は、市長が定めるところにより、第5 - 2及び第8 - 1によりとる措置の内容並びに第10 - 1により行った説明の状況等を記載した報告書を市長に提出しなければならない。
- 2 1の報告書は、第9 - 2の届出書を市長に提出した日から起算して30日を経過した日以降で、かつ、次の各号に掲げる手続きをしようとする日のうちもっとも早い日の30日前までに提出しなければならない。

- (1) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出
  - (2) 建築基準法第18条第2項に規定する計画の通知
  - (3) 建築基準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 建築主は、第10-2による説明を行ったときは、その状況を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

**【考え方】**

建築主が行った近隣住民への説明及び建築計画に当たって第5-2及び第8-1の措置について報告を求めるものです。

報告書の提出期日を規定することにより、標識設置の日から建築確認申請等の提出日までの手続きに要する期間を定めたものです。

第10-2により第10-1とは別に説明会等を開催した場合は、その内容について報告を求めるものです。

**第12 審査**

- 1 市長は、第11-1の報告書を受理したときは、受理した日から起算して30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、その旨を建築主に通知しなければならない。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。
- 2 市長は、1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認めるときは、その理由を付し、当該期間内にその旨を建築主に通知しなければならない。

**【考え方】**

報告書を受理した日から起算して30日以内に審査するとしたことで、行政手続きに要する期間の明確化を図ったものです。

審査の内容は、第5-2や第8-1の措置の内容、第9及び第10に規定する事前公開が適切に行われているか、紛争に発展しそうな問題が生じていないかなどの判断が基本となります。

審査期間を30日以内としたのは、審査を含めた事務手続きと指導や助言などに要する期間を考慮したもので、紛争に発展しそうな場合は、必要に応じて住民や建築主に対する指導や助言をすることもあります。

理由もなしに手続きを長引かせることがないように、30日間で審査を終了できない場合を規定したものです。

「正当な理由」とは、報告書に必要な書類が添付されていないもの、記載事項が足りないものや誤っているもの、紛争が生じて第3章の調整に係るものなど、期間内に審査を終了するのが適当でない場合をいいます。

**第3章 調整**

**第13 調整委員会の設置**

- 紛争の調整を行うため、戸田市建築紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）を置く。
- 2 調整委員会は5名以内をもって組織し、法律、建築、都市計画、環境等に関し優れた知識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。
  - 3 調整委員会の委員の任期は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 調整委員会の委員は、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。
- 5 調整委員会の会議は、公開しない。

**【考え方】**

専門的かつ公平な立場で紛争を調整するため、戸田市建築紛争調整委員会を設けます。

委員は1の役割を果たす為に高い専門知識と調整者としてふさわしい人格を求められることから、市長が適任者に委嘱するものです。

#### 第14 調整の申出

- 1 紛争当事者の双方は、第6による自主的な解決の努力を尽くしても紛争の解決に至らなかったときは、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。
- 2 1の規定にかかわらず、当事者の一方であっても相当の理由を付して当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。
- 3 市長は、2の規定による調整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、調整に付することを合意するように勧告することができる。
- 4 1及び2の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事の着工前に行わなければならない。ただし、工事の施工に起因する紛争については当該工事の完了時まで、テレビジョン放送等の受信障害に係る紛争については当該工事の完了時から1年以内に申出を行うことができる。

**【考え方】**

紛争の解決は、当事者双方の自主的な努力によることが原則ですが、十分な話し合いを行っても解決に至らない場合、市長に紛争調整を申し出ることができることを規定したものです。

調整の申出は、紛争の当事者双方からの申出を原則としますが、例外規定として、一方の申出に相当の理由があれば他方からの申出がない場合であっても、申出を受けることとしています。

2の申出があった場合、一方からの調整の申出に相当の理由があれば、他方に調整に付すことに合意するよう勧告することができることとし、理由なく調整に応じない者が生じることの防止を図っています。

なお、1の申出及び3の勧告に対する受諾があったときは、調整を行うものとし、その旨を双方に通知する。

行政が紛争当事者間に入り調整ができる期間を規定したものです。本条例においては、良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目的としており、建築工事着手後では行政で行なう調整には限界があるため、調整の申出時期は建築工事着手前としています。

ただし、建築工事が開始されてから発生する騒音や振動、建築物の完成後に範囲が確定するテレビジョン放送の電波の受信障害などもあるため、これらを例外としたものです。

#### 第15 調整

- 1 市長は、第14により紛争の調整の申出を受けたときは、当該紛争の調整を調整委員会

に行わせることができる。

- 2 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、当事者に対して意見を聴取し、若しくは説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。
- 3 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、当事者双方が話し合いを行うことができるよう必要な措置を講じるものとする。
- 4 調整委員会は、紛争の解決のため必要があると認めるときは、調整案を作成し、これを当事者に示し、期限を定めて当該調整案を受諾するよう勧告することができる。

#### 【考え方】

調整委員会の調整を行わせることができるとしています。「行わせることができる」としていることから、行わない場合もあります。例えば、敷地境界線、金銭補償等が紛争の原因になっている場合など、事件の性質上行政が調整を行うことが不適当なとき、あるいは民事調停に付されているときや、既に民事調停が不成立になっているときなどがこれにあたります。

調整委員会が調整を効果的に行なうために、必要な措置として紛争当事者に対し出席及び資料の提出の要請を求める権限を定めたものです。

紛争の解決は、当事者双方の自主的な努力によることが原則なので調整も基本的にはこの考え方で行われます。調整委員会は、最初から調整案を提示するのではなく、まず、解決の方向について当事者双方の意向を確認し、歩み寄りを促すこととなります。

調整委員会における調整案の作成及びその受諾勧告の権限を明確に定めたものです。第三者機関である調整委員会が社会的に妥当と考える解決案がこの調整案となる。双方の紛争当事者は、この調整案を受諾するかどうかを定められた期限までに回答することとなります。

## 第16 調整の終結等

- 1 調整委員会は、調整案を双方が受諾したとき、又は紛争当事者間で和解が成立したときは、調整を終結させるものとする。
- 2 調整委員会は、当該紛争について紛争当事者の話し合いによる解決の見込みがないと認めるときは、紛争の調整を打ち切ることができる。
- 3 第15-4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双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該調整は打ち切られたものとみなす。
- 4 調整委員会は、1の規定に基づき紛争の調整を終結し、又は2及び3の規定に基づき紛争の調整を打ち切った場合は、その経過及び結果を速やかに市長に報告しなければならない。

#### 【考え方】

調整案を受諾したとき及び和解が成立したときは、調整を終了するものです。

調整委員会が調整に努力しても紛争当事者間の歩み寄りが期待できず、解決する見込みがない時は、調整を続行する意味が無いので打ち切ることができることを定めています。

調整案の受諾勧告を受けた当事者が、双方とも受諾する旨の申出をしないときは、当事者双方に調整による解決を望む意思がないと判断するものです。

調整は、市長の求めに応じ調整委員会が行うものですから、その結果を市長に報告する必要があります。



## 第4章 雑 則

### 第17 措置命令

- 1 市長は、第9 - 1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じることができる。
- 2 市長は、第11 - 1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じることができる。

#### 【考え方】

条例の実効性を担保することを目的に、条例に規定する義務の履行をしなかった者に対し、市長が命令することができるとしたものです。

### 第18 公表

- 1 市長は、第17の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11 - 1の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。
- 3 市長は、第14 - 3又は第19の勧告をした場合において、その勧告に対し、正当な理由なく応じないときは、その旨を公表することができる。
- 4 市長は、1から3により公表しようとするときは、あらかじめ、公表される者にその理由を通知し、その者が意見を述べる機会を与えなければならない。

#### 【考え方】

第17の命令、第14 - 3又は第19の勧告に従わない者や第11 - 1の虚偽の報告をした者に対して、公表という方法をとることができることと規定することによって、この条例の実効性を担保しようとするものです。

### 第19 工事着手の延期等の勧告

市長は、紛争の調整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。

#### 【考え方】

紛争調整の実効性を担保するための規定です。

調整に際して、中高層建築物等の建築に着手されてしまったり、行為が進捗することにより調整での解決が困難になってしまう恐れがあると判断される場合に、行為の着手の延期又は停止を勧告することとします。

### 第20 関係文書の閲覧

- 1 市長は、次に掲げる文書（戸田市情報公開条例（平成11年条例第2号）第8条各号に掲げる情報を除く。）を一般の閲覧に供することとし、当該文書の複写を妨げるものではない。
  - (1) 第9 - 2の届出
  - (2) 第11 - 1の報告書
  - (3) 第11 - 3の報告書
  - (4) 第12 - 1及び2の通知
  - (5) 第15の勧告をした文書

- (6) 第16に基づき行った調整の概要を記載した文書
- (7) 第17の命令をした文書
- (8) 第18の公表をした文書
- (9) 第19の勧告をした文書
- (10) その他市長が定める文書

2 前項の閲覧は、市長が定める日まで行うものとする。

**【考え方】**

この条例に基づき作成された文書については、閲覧に供するものとししました。これは、住民が計画内容の把握や事業者の説明内容について相違がないかを確認できるようにするためです。また、説明会等において真摯な説明と意見の展開を期待するため一般の閲覧に供するものです。

## 第21 規則への委任

この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

**【考え方】**

手続きの方法及び申請書その他の様式等、この条例において必要な事項は、市長が規則で定めるものとします。

## 附 則

### 1 施行期日

この条例は、平成16年 月 日から施行する。

**【考え方】**

条例の公布から施行までに6ヵ月の周知期間を確保し、施行します。

### 2 経過措置

この条例の施行の際、現に戸田市宅地開発等指導要綱（平成6年告示第76号）第5の規定により標識を設置した中高層建築物等については、なお従前の例による。

**【考え方】**

この条例の施行の際に、既に戸田市宅地開発等指導要綱第5の規定により標識を設置した中高層建築物等については、要綱に基づく手続きを進めていることから、この条例は適用しないとします。