

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の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、紛争の予防及び調整を図り、もって良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快適な居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

### 【趣旨】

本条は、条例の目的を明らかにしたものであり、各条項の解釈及び運用の指針となるものである。

### 【解説】

- 1 この条例は、中高層建築物の建築に伴い起こり得る紛争の予防と調整に関する手続を定めるものであり、建築基準法の確認申請等の手続を阻害するものではない。
- 2 「安全で快適な居住環境の保全及び形成」とは、中高層建築物の建築によって生ずる居住環境への影響を極力抑え、良好な環境が維持できるようにつくり出すことをいう。

### (定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、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。

- 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。

住居系区域 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域(以下「用途地域」という。)のうち第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、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種住居地域及び準住居地域の指定を受けた区域並びに都市計画区域内で用途地域の指定のない区域をいう。

非住居系区域 用途地域のうち近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいう。

中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 住居系区域内にある建築物（その一部が住居系区域内にあるものを含む。）で、その高さが10メートルを超えるもの

イ 非住居系区域内にある建築物（その一部が住居系区域内にあるものを除く。）で、その高さが15メートルを超えるもの

隣接住民 中高層建築物の敷地の境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該中高層建築物の高さに相当する水平距離の範囲内において、土地（法第42条第1項各号に掲げる道路である土地を除く。次号において同じ。）を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者をいう。

周辺住民 次に掲げる者（隣接住民を除く。）をいう。

ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該中高層建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

イ 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の著しい受信障害の影響を受けると認められる者

近隣関係住民 隣接住民及び周辺住民をいう。

紛争 中高層建築物の建築に伴い生ずると予想される日照の阻害、第5号イに規定する受信障害及び当該中高層建築物が周囲の居住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主又は工事施工者との間の紛争をいう。

### 【趣旨】

本条は、本条例で用いる用語の意義を明らかにすることにより、本条例の適用範囲を明らかにするものである。

### 【解説】

- 1 第2項に掲げる用語の定義のほかは、建築基準法及び建築基準法施行令で用いられる用語の例による。
- 2 第2項第1号及び第2号は、対象区域を明らかにしたものであり、都市計画区域すべてを対象とする。
- 3 第2項第3号では、対象となる中高層建築物を定義したものであり、「建築物の高さ」とは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に

掲げる高さをいう（屋上等の階段室等については、建築面積の1/8以内でその部分の高さが12メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。）。

4 第2項第4号から第6号までは、隣接住民等の定義を定めたものである。

第2項第4号では、隣接住民の範囲を定めているが、これは、広大な敷地の一角に建築する場合、敷地境界からの一定の範囲内の関係住民に限ると住民の範囲が広がってしまい、直接影響を受けない住民も含んでしまうため、建築物の高さによる制限を付加したものである。

5 隣接住民の範囲を敷地境界から10メートル以内としているのは、概ね隣接する1宅地程度を想定していることによる。

6 「建築物を占有する者」とは、居住者やその建築物を使用している営業者等をいう。

7 第2項第5号イの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とは、机上計算によるテレビ電波障害発生地域の予測図の作成により障害が発生すると予測される者及び現に受信障害が発生している者をいう。

8 第2項第7号は、「紛争」の定義を定めたものであり、周囲の居住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主又は工事施工者との間の紛争をいい、土地の境界に関する紛争や資産価値に関する紛争は、含まれない。

（適用除外）

第3条 次に掲げる場合については、この条例の規定は、適用しない。

住居系区域内にある中高層建築物を増築し、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物の高さが10メートル以下のとき。

非住居系区域内にある中高層建築物を増築し、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物の高さが15メートル以下のとき。

### 【趣旨】

本条は、条例施行前における既存の中高層建築物の適用関係を明らかにしたものである。

### 【解説】

既存の中高層建築物を増築し、又は改築する場合に、その工事部分が両区域で定められている高さを超えない場合は、この制度の適用を受けない。

#### (市の責務)

第4条 市は、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。

### 【趣旨】

本条は、条例の目的を達成するため、市の取るべき責務を明らかにしたものである。

### 【解説】

- 1 建築に関する「紛争」は、基本的には私人間の民事問題であるが、建築行為には建築基準法に基づく確認、許可等の行政処分が伴うので、市として「紛争調整」に、行政上成し得る範囲においてその役割を持ち、当事者間の紛争解決に側面から協力するよう努めるものである。
- 2 「紛争を未然に防止するよう努める」とは、建築主に対し標識の設置や隣接住民への説明を義務付けることにより、建築計画の周知を図り、建築主と近隣関係住民との信頼関係を確保し、紛争に至る前に話し合いによる解決を目指すことをいう。

#### (建築主等の責務)

第5条 建築主、設計者及び工事施工者(以下「建築主等」という。)は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築計画及び工事の実施に当たっては、周囲の居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。

### 【趣旨】

本条は、条例の目的を達成するため、建築主等の責務を明らかにしたものである。

## 【解説】

- 1 中高層建築物の建築は、地域環境に及ぼす影響が大きいことから、建築主等の社会的、道義的責務について定めたものである。

法令に違反しない限り建築主はいかなる自由も許されると主張することは、もはや地域住民の受け入れるところではない。

このため、建築主等に社会的責務の自覚を促し、良好な近隣関係を損なうことのないよう強く要請するものである。

- 2 「周囲の居住環境に及ぼす影響」とは、中高層建築物を建築することにより直接影響を受ける日照、電波障害、プライバシー問題等、工事中に発生する騒音、振動、井戸水への影響及び中高層建築物完成後の駐車場、ゴミ置き場の位置、管理等の問題をいう。

(自主的解決)

第6条 建築主及び工事施工者並びに近隣関係住民は、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なければならない。

## 【趣旨】

本条は、「紛争」の解決には、紛争当事者は互譲の精神をもち自主的解決を図るよう努力することを求めるものである。

## 【解説】

- 1 「建築紛争」の解決には、紛争当事者は、自分の権利だけを主張することなく、双方で譲り合いの気持ちを持ち、妥協点を見出すことで解決を図ることが大切である。
- 2 建築主等は、土地所有権に対する主張やそれに基づく建築の自由をあまりに強く主張することは建築紛争の激化を招き、紛争解決の方向性を見出すことが困難となり、近隣住民も、社会通念上、許容されるものは受け入れるなど、一方的な主張にならないよう努めるとともに、建築主の考え方や建築基準法の規定を理解し、円満な話し合いを進めることが必要である。

## 第2章 建築計画の事前公開

### ( 標識の設置 )

第7条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民にその建築計画の周知を図るため、第9条第1項の規定による届出をしようとする日の10日前までに、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。

#### 【趣旨】

本条は、建築主に対し第9条第1項の規定による市長への届出の前に、中高層建築物の建築計画の概要を表示した標識の設置を義務付けるものである。

#### 【解説】

- 1 建築主は、近隣関係住民との紛争を予防するためには、できるだけ早い時期に標識を設置し、中高層建築物の建築計画を知らしめることが大切である。
- 2 市長への届出をする10日前までに、「中高層建築物の建築に係る計画のお知らせ」看板を、法第89条に規定する確認表示をする日まで、敷地が道路に面する場所に設置することを義務付けるものである。

### ( 建築計画の説明 )

第8条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、次条第1項の規定による届出をする前に、規則で定める事項について、隣接住民に対して説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

- 2 建築主等は、周辺住民からの申出があったときは、規則で定める事項について、当該申出人に対して説明しなければならない。
- 3 前2項に規定するもののほか、建築主等は、近隣関係住民から中高層建築物の建築に関する説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。

#### 【趣旨】

- 1 本条は、建築主等に対し、第9条第1項の規定による市長への届出の前に、隣接住民に建築計画等の概要説明をするよう義務付けるもの

である。

- 2 周辺住民から説明の申出があったとき、又は近隣関係住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。

#### 【解説】

- 1 前条に規定する標識の設置と同様に、近隣関係住民との紛争を予防するためには、建築計画の事前公開が大切である。
- 2 建築主は、隣接住民にはあらかじめ説明し、周辺住民から説明の申出があったとき、又は近隣関係住民から説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。
- 3 隣接住民及び周辺住民に対する説明は、個別でも全体でもよく、チラシ等の配布に代えることもできる。
- 4 何らかの理由により土地の所有者等と連絡が取れない場合又は隣接住民側が建築主等の説明を拒否している場合は、説明できなくてもやむを得ないものとする。

#### ( 標識設置の届出等 )

- 第9条 建築主は、第7条の規定により標識を設置し、かつ、前条第1項の規定による中高層建築物の建築計画の説明をしたときは、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。
- 2 前項の規定による届出は、次の各号に掲げる手続のうちいずれか早いものをしようとする日の20日前までに行わなければならない。  
法第6条第1項及び法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知  
法の規定に基づく認定又は許可の申請のうち規則で定めるもの
  - 3 市長は、必要があると認めるときは、前条第2項の規定により行った説明の状況又は同条第3項の規定により開催した説明会の状況について、建築主に対して報告を求めることができる。

#### 【趣旨】

本条は、標識設置の届出時期、添付書類について定めたものであるが、これは、市が説明の状況等を把握し、紛争が生じた場合のあっせん及び調停の期間を確保するためである。

### 第3章 あっせん

( あっせん )

第10条 市長は、紛争が自主的な解決に至らなかった場合において、その紛争の当事者である近隣関係住民と建築主又は工事施工者（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、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。

3 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。

4 市長は、あっせんを行う場合においては、紛争当事者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るものとする。

#### 【趣旨】

本条は、紛争解決の一手段として、行政による「あっせん」を行うことを定めたものである。

#### 【解説】

1 このあっせんは、あくまでも紛争当事者間の自主的解決を促すもので、双方の主張の要点を把握し、適切な助言や情報を提供することにより紛争が解決するよう仲介することをいい、市長が具体的な解決策を提示するものではない。

2 第2項の「相当な理由」とは、紛争内容が近隣関係住民の居住環境に重大な影響を及ぼすおそれ、又は現に及ぼしている場合、建築主に重大な過失が認められる場合その他市長があっせんを行うことにより紛争の調整が必要と認めた場合をいう。

( あっせんの打ち切り )

第11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、これを打ち切ることができる。

#### 【趣旨】

本条は、あっせんによっては、紛争の解決が図られないと認めると

きは、あっせんを打ち切ることができることとするものである。

#### 【解説】

「紛争の解決の見込みがないと認めるとき」とは、概ね2か月間に3～4回あっせんを行っても紛争当事者の歩み寄りが見られない場合を想定する。

### 第4章 調停

(調停委員会)

第12条 市長の付託に応じて紛争の調停を行うとともに、市長の諮問に応じて紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議するため、富士宮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5人以内をもって組織する。

3 委員は、法律、建築又は居住環境の分野に関し学識経験を有する者その他市長が必要があると認める者のうちから市長が委嘱する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

6 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を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

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 委員の報酬及び費用弁償並びにその支給方法は、別に定める。

#### 【趣旨】

本条は、あっせんによっては紛争の解決が図られない場合に、第三者機関である建築紛争調停委員会による調停に付することができるよう調停委員会を設置するものである。

#### 【解説】

1 この調停委員会は、地方自治法第138条の4第3項の規定に基づき、市長の附属機関として調停委員会を置くものである。

2 市長の付託に応じて調停を行うとともに、諮問機関として紛争調停

に関する事項について調査審議する。

- 3 「調停」とは、紛争当事者間を仲介して意見、見解を述べ、調停案を提示して和解を図ることをいい、この調停は、裁判所とは異なり、資産価値の営業に関する紛争や和解のための金銭の支払いに関することは対象としない。

(調停の申出)

第13条 市長は、あっせんの打切り後、紛争当事者の双方から調停の申出があった場合において、必要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。

- 2 市長は、あっせんの打切り後、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、調停委員会の調停に付することに合意するよう勧告することができる。

**【趣旨】**

本条は、あっせん打切り後の紛争解決の手段として、調停委員会の調停に付することができることを定めたものである。

**【解説】**

市長は、原則として、紛争当事者の双方からの申出があった場合に調停に付するが、一方からの申出であっても、その内容が社会通念上の受任すべき限度を超えていると認められる場合には、他方に対して調停に付することに合意するよう勧告することができる。

(工事着手の延期等の要請)

第14条 市長は、紛争の調停のため必要があると認めるときは、建築主に対してその理由を付した上、相当の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。

**【趣旨】**

本条は、紛争の調停のため必要があると認めるときは、建築主に対して工事着手の延期又は工事の停止をすることができることを定めたものである

### 【解説】

市長は、調停に付すに当たり、調停案に支障を及ぼすおそれがあると認めるときは、相当の期間（1月程度）を定めて工事着手の延期等の要請ができる。

#### （調停案の受諾の勧告）

第15条 調停委員会は、必要に応じて調停案を作成し、紛争当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

### 【趣旨】

本条は、あっせんとは異なり、調停委員会は調停案を作成し、その受諾を勧告することができることを定めたものである。

### 【解説】

- 1 紛争の解決は、紛争当事者双方の自主的な解決が望ましいため、調停もこの考え方に基づき行われる。
- 2 したがって、調停委員会は、最初から調停案を提示するのではなく、紛争当事者の主張を確認し、歩み寄りを促す。
- 3 その結果、妥協点を見出せれば調停の成立となるが、妥協点が見出せない場合は、調停委員会は積極的に調停案を提示し、紛争当事者を説得し、調停案の受諾を勧告する。
- 4 この調停案は、裁判所による判決と異なり強制力がないため、その担保として、双方が受諾した場合は、覚書や協定書等を取り交わすことが必要である。

#### （調停の打ち切り）

第16条 調停委員会は、調停に係る紛争について紛争当事者の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 第13条第2項又は前条の規定による勧告が行われた場合において、指定された期限まで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、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

### 【趣旨】

本条は、調停によっては、紛争の解決が図られないと認めるときは、

調停を打ち切ることができることとするものである。

**【解説】**

調停委員会は、紛争当事者からの事情聴取等により、当事者間に合意が成立する見込みがないと認める場合や調停案受諾の勧告をした場合において双方から受諾する旨の申出がないときは、調停を打ち切ることができる。

(調停手続の非公開)

第17条 調停委員会の行う調停の手続は、公開しない。

**【趣旨】**

本条は、調停委員会の行う手続は、非公開とすることを定めたものである。

**【解説】**

- 1 民事調停法に基づく調停も非公開となっているように、調停は、当事者が非公開の場において意見を述べ、互譲の精神を持って解決するもので、一般に公開にはなじまないものと考えられる。
- 2 調停には、個人の権利、利益などの個人情報も含まれるため、公開すると「富士宮市情報公開条例」、「富士宮市個人情報保護条例」に抵触することとなるため、調停委員会の行う調停の手続は、非公開とする。

## 第5章 雑則

(措置命令)

第18条 市長は、第9条第1項の規定による届出又は同条第3項の規定により求めた報告をしない者に対して、期限を定めて当該届出又は報告を行うよう命ずることができる。

**【趣旨】**

本条は、第9条第1項の規定による届出又は同条第3項の規定により求めた報告をしない場合は、当該届出又は報告をするよう命ずることができることを定めたものである。

**【解説】**

条例の目的である「良好な近隣関係を保持するとともに、安全で快

適な居住環境の保全及び形成に資する」ためには、隣接住民に対して事前の建築計画、工事概要等の説明を行い、理解を得ることが大切であることから、市長は、第9条第1項の規定による届出（標識設置等の届出）又は同条第3項の規定により求めた報告（周辺住民に対する説明又は近隣関係住民に対する説明会の状況報告）をしをしない者に対し、措置命令を発するものである。

（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9条第1項の規定による届出又は同条第3項の規定により求めた報告において、虚偽の届出又は報告をした者があるときは、その旨を公表することができる。

3 市長は、前2項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ公表の対象となる者に意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要のため、あらかじめ意見を述べる機会を与えることができないときは、この限りでない。

【趣旨】

本条は、措置命令に従わない者や虚偽の届出又は報告をした者に対して「公表」という制度を設け、条例の実効性を担保しようとするものである。

【解説】

1 「公表」の方法としては、市のホームページに掲載するほか、新聞等のマスコミに情報を提供する。

2 「公表」は、建築主等の社会的、道義的責任を問うもので、強い制裁的な処分に当たることから、相手方に対し弁明の機会を付与するものである。

（委任）

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 【趣旨】

この条例の施行に関し必要な事項は、富士宮市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則（平成18年富士宮市規則第24号）で定める。

### 附 則

#### （施行期日）

- 1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。

#### （経過措置）

- 2 第2章から第4章までの規定は、平成19年5月1日以後に第9条第2項各号の手続を行う中高層建築物について適用する。

（富士宮市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）

- 3 富士宮市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45年富士宮市条例第12号）の一部を次のように改正する。

別表第1中

「	建築審査会の委員	日額 7,400円	」を
「	建築審査会の委員	日額 7,400円	」に
	建築紛争調停委員会の委員	日額 7,400円	

改める。

## 【趣旨】

第1項は、平成19年4月1日から条例を施行することを定めたものである。

第2項は、条例の適用を定めたものであり、第2章建築計画の事前公開、第3章あっせん及び第4章調停の規定は、同年5月1日以後に第9条第2項各号の手続を行う中高層建築物の建築について適用するものである。

第3項は、第12条第1項に規定する調停委員会の委員の報酬を日額7,400円とするため、富士宮市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を改正したものである。

**【解説】**

条例の施行は、平成19年4月1日とするが、適用関係を明確にするため、第2章建築計画の事前公開、第3章あっせん及び第4章調停の規定は、同年5月1日以後に法第6条第1項及び法第6条の2第1項に規定する確認の申請若しくは法第18条第2項に規定する計画の通知又は法の規定に基づく認定若しくは許可の申請のうち富士宮市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則第8条に規定するものの手続を行う中高層建築物の建築について適用することとしたものである。