

**熊谷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（案）**

**1 目的**

この条例は、中高層建築物の建築に関し、関係法令等に定めがあるもののほか、建築計画の事前公開及び事前説明並びに紛争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、良好な近隣関係及び生活環境の保持に資することを目的とする。

**2 定義**

(1)この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、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。

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又は第2種低層住居専用地域においては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。

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近隣住民 次のいずれかに掲げる者をいう。

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倍を超えない範囲内であり、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。次号イにおいて同

じ。)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

イ中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が15メートル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

⑤周辺住民 次のいずれかに掲げる者で、近隣住民に該当しない者をいう。

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倍を超えない範囲内に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

イ中高層建築物の影響により、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

ウ中高層建築物を建築する際にテレビジョン放送の電波の著しい受信障害（以下「テレビジョン放送の受信障害」という。）が生ずると予測される者又は生じた者

⑥紛争 建築主及び工事施工者と周辺住民との間の中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風及び通行の阻害、テレビジョン放送の受信障害並びに工事騒音及び振動等の紛争をいう。

### 3 適用除外

この条例の規定は、建築物を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物にならな

いときは適用しない。

#### **4 市の責務**

市は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適切に解決を図るよう努めなければならない。

#### **5 建築主等の責務**

建築主、並びにその建築物の工事監理者、設計者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）は、紛争を防止するため、中高層建築物の計画又は建築にあたっては、周辺的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。

#### **6 当事者の責務**

中高層建築物の建築に際して紛争が生じたときは、紛争の当事者である建築主及び工事施工者並びに近隣住民等（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。

#### **7 テレビジョン放送の受信障害対策**

建築主等は、当該中高層建築物によりテレビジョン放送の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、共同受信設備を設置する等受信障害を改善するための必要な措置をとるよう努めなければならない。

#### **8 工事中の措置**

中高層建築物の工事施工者は、工事の実施による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、使用車両による安全の確保、ほこりの飛散防止その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

#### **9 標識の設置**

(1)建築主は、近隣住民等にその建築計画の周知を図るため、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（以下「標識」という。）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、速やかに市長に届け出なければならない。

## **10 計画の説明**

(1)建築主は、前条第1項の標識を設置した後、速やかに、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個別の説明又は説明会の開催により、近隣住民に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、周辺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。

## **11 報告**

(1)建築主は、規則で定めるところにより、前条の規定により行った説明の状況を市長に報告しなければならない。

(2)前項に規定する報告は、法第6条第1項の規定による確認の申請書若しくは法第6条の2第1項の規定による確認を受けるための書類を提出し、又は法18条第2項の規定による通知をする日の30日前までに行わなければならない。

## **12 あっせん**

(1)紛争当事者は、紛争が生じた場合において、第6条の規定による自主的な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、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。

(2)市長は、前項の規定により紛争当事者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。

(3)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。

(4)市長は、前2項のあっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に資料の提出又は会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(5)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努めなければならない。

### **1 3 あっせんの打ち切り**

市長は、あっせんに係る紛争について、解決の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。

### **1 4 調停委員会**

(1)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、熊谷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3人以内をもって組織し、法律、建築、環境等に関し、優れた知識と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、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(4)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。

(5)調停委員会の会議は公開しない。

(6)前項に定めるもののほか調停委員会について必要な事項は、規則で定める。

### **1 5 調停の申出**

(1)紛争当事者は、第12条の規定による市長のあっせんによってもなお解決に至らないときは、当該紛争の調停を市長に申し出

ることができる。

(2)市長は、前項の規定により紛争当事者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。

(3)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。

## **1 6 調停**

(1)調停委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者に資料の提出又は委員会への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(2)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、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

## **1 7 調停の打ち切り**

(1)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2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双方から受諾する申出がなかったときは、当該調停は打ち切られたものとみなす。

## **1 8 調停終了の報告**

調停委員会は、調停が終了したときは、その結果を速やかに市長に報告しなければならない。

## **1 9 工事着手の延期等の要請**

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、期間を定めて工事の延期又は停止を要請することができる。

## **2 0 措置命令**

(1)市長は、第9条第1項に規定する標識を設置しない者に対し、

期限を付して当該標識の設置を命ずることができる。

(2)市長は、第9条第2項に規定する届出又は第11条第1項に規定する報告をしない者に対し、期限を付して当該書面を提出するよう命ずることができる。

## 2.1 公表

市長は、前条の規定による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。

## 2.2 委任

この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

### 別 表

地域又は区域	中高層建築物
ア 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
イ 第一種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用市域、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、準工業地域及び用途地域の指定の内区域	高さが10メートルを超える建築物
ウ 商業地域及び工業地域	高さが15メートルを超える建築物又は高さ10メートル以上の建築物でア若しく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時までに日影を生じさせるもの

