

改正

平成6年3月29日条例第1号
平成8年3月29日条例第16号
平成11年12月17日条例第48号
平成14年3月22日条例第1号
平成18年3月24日条例第1号
平成19年3月22日条例第3号
平成23年3月28日条例第4号

市川市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあつ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を目的とする。

(定義)

第2条 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 次のいずれかに該当する建築物をいう。
 - ア 高さが10メートルを超える建築物（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域（以下この号において「第一種低層住居専用地域等」という。）にあつては、高さが8.5メートルを超える建築物又は軒の高さが7メートルを超える建築物）
 - イ 地階を除く階数が3以上の建築物（第一種低層住居専用地域等以外の区域にあつては、地階を除く階数が3である一戸建ての住宅（専ら個人の居住の用に供されるものに限る。）を除く。）
- (2) 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。
- (3) 工事施工者等 中高層建築物に関する設計、工事又は工事監理の請負者をいう。
- (4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
 - ア 冬至において中高層建築物により午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲内で当該中高層建築物の敷地の境界線からその高さの1.5倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
 - イ 中高層建築物の敷地の境界線から10メートルの水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
 - ウ 中高層建築物による電波障害等の影響を著しく受けると認められる者
- (5) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の障害、電波障害等及び工事中の騒音、振動等が周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と建築主との間の紛争をいう。

一部改正〔平成8年条例16号・11年48号〕

(市長の責務)

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。

(当事者の責務)

第4条 建築主及び工事施工者等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画し、又は工事を施工するに当たっては、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、工事施工者等及び近隣住民は、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。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地内の見やすい場所に、規則の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、速やかにその旨を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。

(説明会等)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に、建築に係る計画の内容について説明しなければならない。なお、近隣住民から説明を求める旨の申し出があったときも同様とする。

2 建築主は、前項の説明を行うに当たり、近隣住民から特に説明会を開催するよう要望があったときは、説明会により説明しなければならない。

3 建築主は、前2項の規定により説明したときは、その内容等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。

(あっせん)

第7条 市長は、建築主と近隣住民の双方から紛争の調整の申し出があったときは、あっせんを行う。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、建築主又は近隣住民の一方から調整の申し出があった場合において、相当の理由があると認めたときは、あっせんを行うことができる。

(あっせんの打切り)

第8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たときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第9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、必要があると認めたときは、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、前項の規定により勧告した場合において、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 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めたときは、調停を行うことができる。

4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めたときは、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。

5 市長は、調停を行うに当たっては、市川市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の意見を聴かなければならない。

(調停の打ち切り)

第10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 前条第4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から受諾する旨の申し出がないときは、当該調停は打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第11条 第9条第5項の規定による市長の意見の求めに応じ、必要な調査審議を行い意見を述べるとともに、市長の諮問に応じて、紛争に関する重要事項について調査審議するため、本市に調停委員会を置く。

2 調停委員会は、非常勤の委員5名をもって組織する。

3 委員は、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。

4 前項の委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

5 前項の委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、職務上知り得た秘密をもらしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

7 調停委員会の事務は、街づくり部において処理する。

8 市は、委員に対し、市川市特別職の職員の給与及び報酬並びに旅費及び費用弁償に関する条例(昭和31年条例第26号)の定めるところにより、報酬を支給し、及び職務を行うための費用を弁償する。

9 前各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。

一部改正〔平成6年条例1号・14年1号・18年1号・19年3号・23年4号〕

(出頭等)

第12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、当事者に対し出頭を求め、その意見を聴き、又は関係図書の提出を求めることができる。

(工事着手の延期等の要請)

第13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要請することができる。

(公表)

第14条 市長は、第12条の規定による出頭若しくは関係図書の提出を求め、又は前条の規定による工事の着手の延期若しくは工事の停止の要請をした場合において、その求め又は要請を受けた者がその求め又は要請に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。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則 (抄)

(施行期日)

1 この条例は、昭和63年4月1日から施行する。

附 則 (平成6年3月29日条例第1号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成6年4月1日から施行する。

附 則 (平成8年3月29日条例第16号)

この条例は、平成8年4月1日から施行する。

附 則（平成11年12月17日条例第48号）

（施行期日）

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行前に改正前の市川市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（以下「旧条例」という。）第5条第1項の規定による標識の設置が完了した旧条例第2条第1号に規定する中高層建築物であって、平成12年4月1日以後に改正後の第2条第1号に規定する中高層建築物に該当しないこととなるものに係る手続、あつせん、調停その他の行為については、なお従前の例による。

附 則（平成14年3月22日条例第1号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

附 則（平成18年3月24日条例第1号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年3月22日条例第3号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成23年3月28日条例第4号抄）

（施行期日）

1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。