

立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

平成12年12月25日
条 例 第 66 号

(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及び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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 次のア又はイに掲げる建築物をいう。
 - ア 高さが10メートルを超える建築物
 - イ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域（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をいう。）内にある軒の高さが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
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の障害、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関して、第4号に規定する隣接関係住民等及び第5号に規定する周辺関係住民等（以下これらを「関係住民等」という。）と建築主との間の紛争をいう。
- (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行う者をいう。
- (4) 隣接関係住民等 次のア又はイに掲げる者をいう。
 - ア 中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者
 - イ 中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者
- (5) 周辺関係住民等 次のア又はイに掲げる者をいう。
 - ア 前号に掲げる者を除き、中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者
 - イ 前号及びアに掲げる者を除き、中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

(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 建築主及び関係住民等（以下これらを「当事者」という。）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、関係住民等に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、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、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

（説明会の開催等）

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合において、当該建築に係る計画の内容について、次の各号に掲げる者に対し、説明会等により説明しなければならない。ただし、規則で定める事由に該当するときは、この限りでない。

(1) 隣接関係住民等

(2) 周辺関係住民等で、当該計画についての説明を受けたい旨の申出をした者

2 建築主は、前項の規定に基づき行った説明会等の内容について市長に、報告しなければならない。

（あっせん）

第7条 市長は、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。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、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。

3 市長は、当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

（あっせんの打ち切り）

第8条 市長は、当該紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、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、前項の規定による勧告をした場合において、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 市長は、前項の規定にかかわらず、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、相当な理由があると認めるときは、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、必要があると認めるときは、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、立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、当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、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、必要な調査及び審議を行い、意見を述べるとともに、市長の諮問に応じて紛争の予防と調整に関する重要事項について調査及び審議を行うため、調停委員会を置く。

- 2 調停委員会は、法律、建築又は環境等の分野に関し、優れた経験及び知識を有する者のうちから、市長が任命する委員3人をもって組織する。
- 3 委員の任期は、2年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任されることができる。
- 4 調停委員会に会長を置き、委員の互選によって定める。
- 5 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。
- 6 会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。
- 7 調停委員会は、市長が招集する。
- 8 調停委員会は、委員の定数の過半数の者が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 9 調停委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(出頭)

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、当事者に出頭を求め、意見を聴くことができる。

(関係図書の提出)

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、当事者に対し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14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。

(公表)

第15条 市長は、第12条の規定による出頭若しくは第13条の規定による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を要請した場合において、当事者がその求め又は要請に正当な理由がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定に基づき公表しようとするときは、あらかじめ当事者に意見を述べる機会を与え、その意見を聴かなければならない。

(委任)

第16条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成13年4月1日から施行する。