

袖ヶ浦市中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開に関し必要な事項を定めることにより、建築主等と近隣住民との間の紛争を未然に防止し、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。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）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 この要綱において、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 次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、同表右欄に掲げる建築物をいう。

地域	建築物
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域	高さが10mを超える建築物
近隣商業地域、準工業地域、工業専用地域	高さが15mを超える建築物
商業地域	高さが20mを超える建築物
上記以外の市全域	高さが15mを超える建築物

(2) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(3) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 冬至日における、午前9時から午後3時までの間に日影を生ずる範囲内に居住する者及び土地又は建物を所有する者

イ 中高層建築物により、電波の受信障害を受けると認められる者

ウ 中高層建築物の建築敷地境界線から当該中高層建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建物を所有する者

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の障害、電波受信障害又は工事中の騒音、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する建築主等と近隣住民の紛争をいう。

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、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施工にあたっては、周辺の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うことがないように努めなければならない。

(標識の設置等)

第4条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に対し、当該建築に係る計画の周知を図るため、建築確認申請をする30日前までに、中高層建築物の敷地内で道路に面する見やすい場所に標識(様式第1号)を設置しなければならない。

2 前項に規定する標識は、建築基準法第89条第1項の規定による表示をするまで設置しなければならない。

3 建築主は、第1項に規定する標識を設置したときは、標識設置報告書(様式第2号)に市長が必要と認める書類を添えて、速やかに市長に届け出なければならない。

(計画等の説明)

第5条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合は、近隣住民に対し、当該建築に係る計画及び工事の概要等を説明しなければならない。

い。ただし、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

2 建築主等は、前項に規定する説明のほか、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、説明会をしなければならない。

(報告等)

第6条 建築主は、前条に規定する説明又は説明会をしたときは、説明実施報告書(様式第3号)に市長が必要と認める書類を添えて、当該中高層建築物の建築に着手する前に市長に届け出なければならない。

(紛争の自主的解決)

第7条 建築主等及び近隣住民は、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、紛争の解決に努めなければならない。

(紛争の調整)

第8条 市長は、紛争が生じ、第7条に規定する自主的解決に至らず、建築主及び近隣住民の一方又は双方から紛争の調整申出書(様式第4号)の提出があった場合において、その申し出に相当の理由があると認めるときは、当事者間の調整を行うことができる。

2 市長は、調整のため必要があると認めるときは、当事者に対し、意見若しくは説明を求め、又は関係書類の提出を求めることができる。

(調整の打ち切り)

第9条 市長は、調整による解決の見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

2 市長は、調整を打ち切ったときは、紛争の調整打切通知書(様式第5号)により、当事者に通知するものとする。

(適用除外)

第10条 この要綱は、国又は地方公共団体が建築主である場合においては適用しない。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成24年9月1日から施行する。