

水戸市中高層建築物等の建築に係る手続等に関する条例

平成17年9月27日

水戸市条例第42号

目次

- 第1章 総則（第1条 - 第6条）
- 第2章 事前の公開（第7条・第8条）
- 第3章 中高層建築物等の建築に係る紛争の調整
 - 第1節 あっせん（第9条 - 第11条）
 - 第2節 調停（第12条 - 第18条）
 - 第3節 水戸市建築紛争調停委員会（第19条 - 第23条）
- 第4章 雑則（第24条 - 第26条）

付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築について、建築計画の事前の公開、紛争のあっせん及び調停その他必要な手続について定めることにより、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、安全かつ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。

（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 高さが15メートルを超える建築物をいう。
- (2) 特定用途建築物 旅館、ホテル、ぱちんこ屋その他規則で定める用途の建築物をいう。
- (3) 中高層建築物等 中高層建築物及び特定用途建築物をいう。
- (4) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が15メートルの範囲内かつ当該中高層建築物からの水平距離が50メートルの範囲内において、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 中高層建築物からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内かつ当該中高層建築物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
 - ウ 中高層建築物により、テレビジョン放送の電波に著しい受信障害が生ずるおそれがあると認められる者
 - エ 特定用途建築物の敷地境界線からの水平距離が規則で定める距離の範囲内において、建築物の全部又は一部を所有し、若しくは占有する者
 - オ アからエまでに掲げる者のほか、規則で定める者
- (5) 紛争 中高層建築物等の建築に伴って生ずる日照、通風、交通安全の阻害、テレビジョン放送の

電波の受信障害，工事中の騒音及び振動その他周辺の居住環境に及ぼす影響に関する当該中高層建築物等の建築主とその近隣住民との間の紛争をいう。

2 前項に定めるもののほか，この条例における用語の意義は，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。以下「政令」という。）の例による。

（適用除外）

第3条 この条例の規定は，法第18条又は法第85条の規定により建築する中高層建築物等については，適用しない。

（市長の責務）

第4条 市長は，紛争が生じたときは，迅速かつ適正な解決を図るよう努めなければならない。

（建築主等の責務）

第5条 中高層建築物等の建築主，設計者及び工事施工者は，当該中高層建築物等に係る建築計画の策定又は工事の実施に当たっては，規則で定める事項及びその他周辺の居住環境の特性に配慮し，安全かつ快適な居住環境の保全及び形成に努めなければならない。

（自主的解決）

第6条 中高層建築物等の建築主及び近隣住民は，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。

第2章 事前の公開

（標識の設置等）

第7条 中高層建築物等の建築主は，近隣住民に当該中高層建築物等に係る建築計画の周知を図るため，規則で定めるところにより，次の各号に掲げる日のうちいずれか早い日の40日前までに，当該建築計画の概要を記載した標識を設置しなければならない。

(1) 法第6条第1項及び法第6条の2第1項の規定による確認の申請をしようとする日

(2) 法，政令及び水戸市建築基準条例（平成12年水戸市条例第7号）の規定に基づく認定又は許可の申請をしようとする日

2 中高層建築物等の建築主は，当該中高層建築物等に係る建築計画を変更したときは，速やかに，当該変更に係る標識の記載事項を変更しなければならない。

3 中高層建築物等の建築主は，第1項の規定により標識を設置し，又は前項の規定によりその記載事項を変更しようとするときは，あらかじめ，規則で定めるところにより関係書類を添えて市長に届け出なければならない。

（計画の説明等）

第8条 中高層建築物等の建築主は，当該中高層建築物等に係る建築計画について近隣住民から説明を求められたときは，規則で定める事項について説明しなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は，前項の規定による説明を行ったときは，速やかに，規則で定めるところにより関係書類を添えて市長に報告しなければならない。

第3章 中高層建築物等の建築に係る紛争の調整

第1節 あっせん

（あっせん）

第9条 紛争に係る中高層建築物等の建築主又は近隣住民（以下「紛争当事者」という。）は，第6条の

規定による自主的な解決の努力を行っても当該紛争の解決に至らない場合は、市長に対し、規則で定めるところによりあっせんの申出を行うことができる。

2 市長は、前項の規定によるあっせん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、あっせんを行うものとする。

3 第1項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事の着手前までに行わなければならない。ただし、当該紛争がテレビジョン放送の電波の受信障害、工事中の騒音及び振動に係るものであるとき、その他市長が相当な理由があると認めるときは、当該建築工事の着手後においても行うことができる。

4 市長は、あっせんを行うに当たっては、双方の主張の要点を確認し、実情に即して適正に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10条 市長は、あっせんに係る紛争について、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。

(あっせん手続の非公開)

第11条 市長が行うあっせんの手続は、公開しない。

第2節 調停

(調停の申出)

第12条 第10条の規定によりあっせんを打ち切られた紛争当事者は、市長に対し、規則で定めるところにより調停の申出を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による調停の申出があった場合は、次の各号に掲げる場合を除き、水戸市建築紛争調停委員会（以下「委員会」という。ただし、第19条を除く。）の調停に付すものとする。

(1) 当該申出に係る紛争の内容がその性質上調停をするのに適当でないとき。

(2) 当該申出が不当な目的によるものであるとき。

(調停前の措置)

第13条 委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争に係る中高層建築物等の建築主に対し、期間を定めて着工の延期、工事の停止その他必要な措置を講じるよう要請することができる。

(調査等)

第14条 委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者又は関係者に対し、出席を求め、説明若しくは意見を聴取し、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(調停案の受諾の勧告等)

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

2 前項の調停案は、委員会の委員の過半数の意見で作成しなければならない。

(調停の打ち切り)

第16条 委員会は、調停に係る紛争について、調停によっては紛争の解決の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1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の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、調停は、打ち切られたものとみなす。

(手続の非公開)

第17条 委員会が行う調停の手続は、公開しない。

(調停終了の報告)

第18条 委員会は、調停が終了したときは、その結果を市長に報告するものとする。

第3節 水戸市建築紛争調停委員会

(設置)

第19条 第12条第2項の規定による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予防及び調整に関する重要事項について調査し、及び審議するため、水戸市建築紛争調停委員会を置く。

(組織等)

第20条 委員会は、優れた識見を有する者のうちから、市長が委嘱する5人以内の委員をもって組織する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により委嘱された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員会に、委員の互選により委員長を置く。

4 委員長は、委員会の会務を総理する。

5 委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第21条 委員会は、委員長が招集し、委員長は、会議の議長となる。

2 委員会は、3人以上の委員の出席がなければ開くことができないものとし、委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(秘密を守る義務)

第22条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(庶務)

第23条 委員会の庶務は、都市計画部において行う。

第4章 雑則

(命令)

第24条 市長は、第7条第1項の規定による標識の設置をしない中高層建築物等の建築主に対し、期間を定めて標識の設置をするよう命ずることができる。

2 市長は、第8条第1項の規定による説明の求めに応じない中高層建築物等の建築主に対し、期間を定めて説明を行うよう命ずることができる。

3 市長は、第8条第2項の規定による報告をしない中高層建築物等の建築主に対し、期間を定めて報告をするよう命ずることができる。

(公表)

第25条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、規則で定めるところによりその旨を公表することができる。

(1) 前条第1項から第3項までの規定による命令に違反したとき。

(2) 第7条第1項の規定により設置した標識若しくは同条第2項の規定により記載事項を変更した標識、同条第3項の規定による届出又は第8条第2項の規定による報告について、偽りがあったとき。

(委任)

第26条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成18年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に市長の要請に基づき行った標識の設置及び建築計画の説明は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。