

(仮称) 柏市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る計画の公開及び調整に関する条例 (案)

第1 条例の制定理由 (背景)

市街地及び市街地周辺における、中高層建築物等の建築や土地の開発において、近隣住民と事業者との間で計画や工事を起因とする紛争が見受けられます。

市では、こうした紛争の予防と早期解決を図るために「(仮称) 柏市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る計画の公開及び調整に関する条例 (案)」を制定するものです。

第2 条例のコンセプト

- (1) 計画等の早期公開と当事者間の対話機会の創出
- (2) 相互の理解と協力の推進, 自助努力による問題解決
- (3) あっせん・調停制度の導入
- (4) 手続の公平性・透明性の確保

第3 条例 (案) 概要

1 目的

この条例は、開発事業等に係る計画等の公開並びに紛争の解決のあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、紛争の予防及び解決を図り、もって地域における良好な近隣関係の形成に資することを目的とする。

2 条例の対象となる開発事業等・・・表1 (い) 及び (ろ) 欄を参照

(1) 中高層建築物

延べ面積が300平方メートル以上で、用途地域等に応じて定める規模の建築物

(2) 特定用途建築物

ボーリング場, ぱちんこ屋, カラオケボックス, 公衆浴場, バッティング練習場, ゴルフ練習場, 遊技場又はその他これらに類する用途に供する建築物であって、これらの用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超える建築物

(3) ワンルーム形式集合建築物

1区画の専用面積が30平方メートル未満の住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋

(4) 葬祭場

業として葬儀を行う集会場の用途に供する建築物

(5) 大規模建築物

延べ面積が 10,000 平方メートルを超える建築物

(6) 開発行為

許可を要する開発行為であつて、開発区域の全部又は一部が市街化区域にあるもの

3 事業者及び事業者等

(1) 事業者

開発行為をしようとする者、建築主

(2) 事業者等

事業者、設計者、工事監理者及び工事施工者

4 近隣住民等・・・別表 1 (ほ) 及び (へ) 欄を参照

(1) 近隣住民

ア 中高層建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの 2 倍に相当する水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者

イ 特定用途建築物、葬祭場又は大規模建築物の敷地境界線から水平距離が 50 メートルの範囲内にある土地又は建築物の所有者

ウ ワンルーム形式集合建築物の敷地境界線から水平距離が 20 メートルの範囲内にある土地又は建築物の所有者

エ 開発区域に隣接する土地又は建築物の所有者

(2) 周辺住民

ア 冬至の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、中高層建築物が地盤面に日影となる部分を生じさせる土地のうち、当該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 3 倍の範囲内にある土地又は建築物の所有者

イ 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害を受けるおそれがある建築物の所有者

ウ 特定用途建築物、葬祭場及び大規模建築物の敷地境界線から水平距離が 100 メートルの範囲内にある土地又は建築物の所有者

5 事業者等及び近隣住民等の責務

(1) 事業者等は、紛争を未然に防止するために、開発事業等に係る計画の作成及び工事の実施に当たっては、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) 事業者等及び近隣住民等は、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。

6 計画の事前公開等

(1) 計画の届出等

- ア 事業者は、開発事業等の計画を市長に届け出なければならない。
- イ 計画の届出は、開発の許可申請又は建築確認申請のいずれか早い日から起算して少なくとも30日前の日までに届け出なければならない。
- ウ 市長は、近隣住民等からの求めに応じ、計画の届出に係る書類を閲覧に供するものとする。

(2) 計画の周知

- ア 事業者は、計画の届出をしたときは、3日以内に計画の内容を記載した計画公開板を設置しなければならない。
- イ 計画公開板の設置の期間は、設置の日から開発事業等に係る工事の完了日までとする。
- ウ 事業者は、計画の届出をしたときは、近隣住民に対し速やかに計画についての説明をしなければならない。また、周辺住民から計画について説明を求められたときも同様とする。

(3) 計画への要望等

- ア 近隣住民等は、事業者に対し、計画による影響についての要望を書面をもって申し出ることができる。
- イ 要望の申出は、計画公開板を設置した日から起算して、21日以内に事業者に申し出なければならない。
- ウ 要望の申出を受けた事業者は、当該要望に対して書面をもって回答しなければならない。

(4) 報告等

- ア 事業者は、計画の説明状況並びに当該計画への要望及び回答について記載した報告書を、市長に提出しなければならない。

7 大規模の開発事業等（特定事業）・・・表1（い）及び（は）欄を参照

(1) 構想の届出等

- ア 事業者は、特定事業をしようとするときは、計画の届出を行なう前に、計画の基本的な構想を市長に届け出なければならない。
- イ 構想の届出は、計画の届出の日から起算して少なくとも60日前の日までに届け出なければならない。
- ウ 市長は、近隣住民等からの求めに応じ、構想の届出に係る書類を閲覧に供するものとする。

(2) 構想の周知

- ア 事業者は、構想の届出をしたときは、構想の内容を記載した構想公開板を3日以内に設置しなければならない。
- イ 構想公開板の設置期間は、設置の日から計画公開板の設置の日までとする。
- ウ 事業者は、構想の届出をしたときは、近隣住民に対し、速やかに当該構想について周知しなければならない。
- エ 事業者は、近隣住民等から構想について説明を求められたときは、説明しなければならない。

(3) 構想への意見等

- ア 近隣住民等は、事業者に対し、構想についての意見を書面をもって申し出ることができる。
- イ 意見の申出は、構想公開板を設置した日から起算して、21日以内に事業者に申し出なければならない。

(4) 意見等の報告等

- ア 事業者は、構想への意見及び意見について対応した事項等について記載した報告書を市長に提出しなければならない。

8 あっせん

- (1) 市長は、事業者等及び近隣住民等（以下「紛争当事者」という。）が、自主的な解決の努力をしてもなお解決に至らない場合において、双方から紛争について調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。
- (2) 市長は、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、他の紛争当事者に対し、あっせんに応ずるよう勧告することができる。
- (3) 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、事業者等に対し、期間を定めて開発事業等の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。
- (4) 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、その出頭を求めて意見若しくは説明を聴き、又は関係資料の提出を求めることができる。
- (5) 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るときは、あっせンを打ち切ることができる。

9 調停

- (1) 市長は、あっせンを打ち切った場合において、必要があると認めるとき

- は、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。
- (2) 市長は、紛争当事者の双方が勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。
 - (3) 市長は、紛争当事者の一方が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、他の紛争当事者に対し、相当の期限を定めて調停に移行することを受諾するよう勧告することができる。
 - (4) 市長は、定められた期限までに、他の紛争当事者から受諾する旨の申出がないときは、調停への移行の勧告を打ち切ることができる。
 - (5) 市長は、調停を行うときは、柏市開発事業等紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)に調停を付託するものとする。

1 0 調停委員会

- (1) 市長は、紛争の調停を行うため、調停委員会を置く。
- (2) 調停委員会は、紛争の調停のほか、市長の諮問に応じ、開発事業等に係る紛争の予防及び調整に関する重要な事項について調査審議し、市長に意見を述べることができる。
- (3) 調停委員会は、法律、建築、環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する委員7人以内をもって組織し、市長が委嘱する。

1 1 勧告

- (1) 市長は、次のいずれかに該当する者に対し、期限を定めて手続をするよう勧告することができる。
 - ア 計画の届出をしない者
 - イ 計画公開板の設置をしない者
 - ウ 構想の届出をしない者
 - エ 構想公開板の設置をしない者

1 2 公表

- (1) 市長は、勧告に対し、正当な理由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、公表をしようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

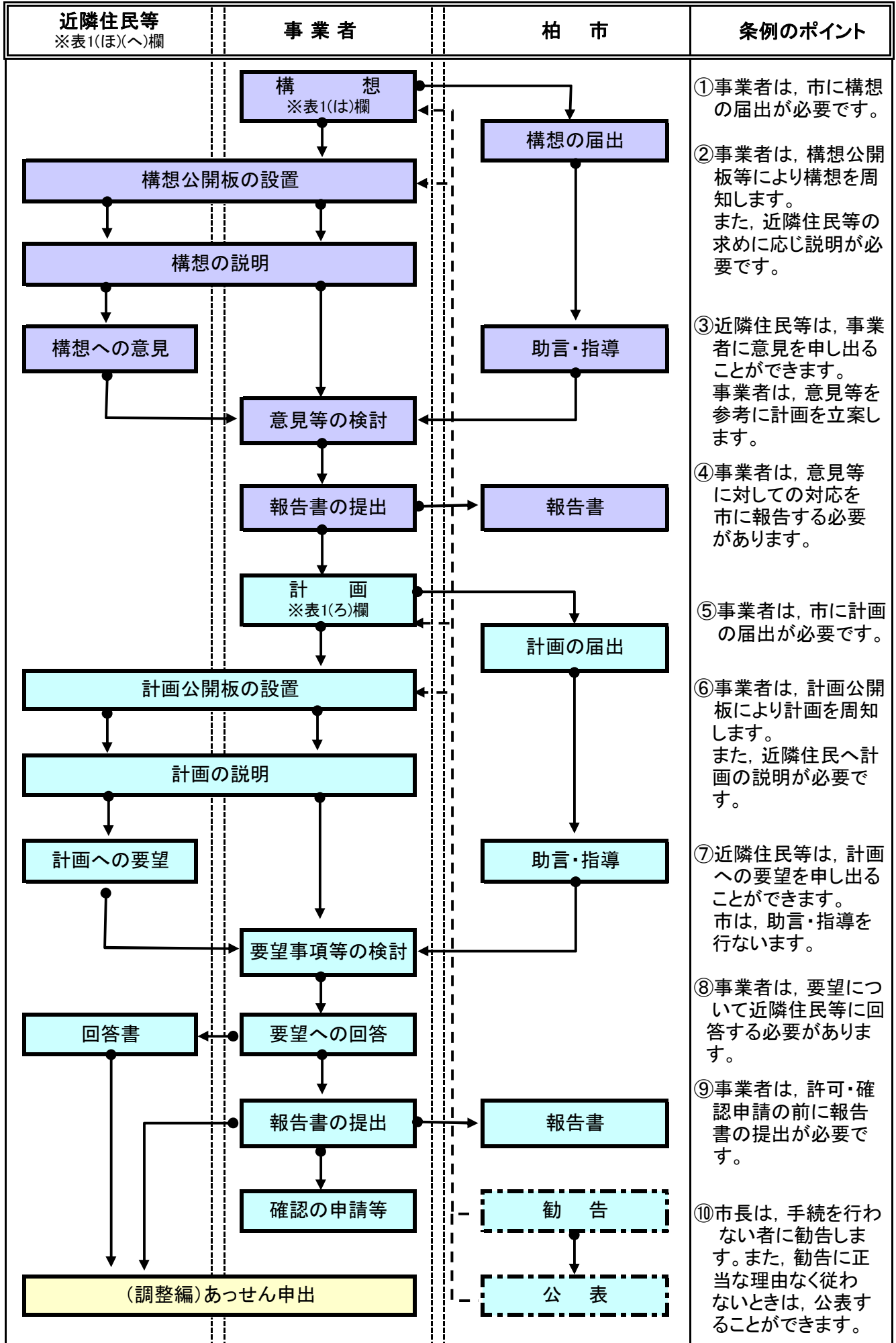
1 3 附則

この条例は、平成21年7月1日から施行する。

表1 開発事業等と近隣住民等早見表

(い)欄	(ろ)欄	(は)欄	(ほ)欄	(へ)欄	
開発事業等の種類	開発事業等の規模等	特定事業の規模	近隣住民	周辺住民	
開発行為	許可を要するもので、開発区域の全部又は一部が市街化区域におけるもの	—	開発区域に隣接する土地又は建築物の所有者	—	
中高層建築物	延べ面積が300㎡以上で下記のもの	延べ面積が3,000㎡を超える建築物であって、地階を除く階数が6階を超えるもの又は高さが20メートルを超えるもの	中高層建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者	<ul style="list-style-type: none"> ・冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、中高層建築物が地盤面に日影となる部分を生じさせる土地のうち、当該中高層建築物の敷地の境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの3倍の範囲内にある土地又は建築物の所有者 ・中高層建築物による電波障害を受けるおそれがある建築物の所有者 	
	低層の住居系				軒高7m超又は地上3階以上
	住居系				高さが10m超
	準工業・工業				高さが12m超
	近商業・工業専・用途地域の指定の無い区域				高さが15m超
特定用途建築物 (公衆浴場、ボーリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、ぱちんこ屋、カラオケボックス他)	特定用途建築物の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	特定用途建築物の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	特定用途建築物の敷地境界線から水平距離が50mの範囲内にある土地又は建築物の所有者	特定用途建築物の敷地境界線から水平距離が100mの範囲内にある土地又は建築物の所有者	
ワンルーム形式集合建築物	1区画の専用面積が30㎡未満の住戸(ワンルーム形式住戸)を10戸以上有する共同住宅又は長屋	ワンルーム形式住戸が100戸を超えるもの	ワンルーム形式集合建築物の敷地境界線から水平距離が20mの範囲内にある土地又は建築物の所有者	—	
葬祭場	業として葬儀を行う集會場の用途に供する建築物	葬祭場の用途に供する床面積(駐車場および駐輪場の部分を除く)が1,000㎡を超えるもの	葬祭場の敷地境界線から水平距離が50mの範囲内にある土地又は建築物の所有者	葬祭場の敷地境界線から水平距離が100mの範囲内にある土地又は建築物の所有者	
大規模建築物	—	建築物の延べ面積が10,000㎡を超えるもの	大規模建築物の敷地境界線から水平距離が50mの範囲内にある土地又は建築物の所有者	大規模建築物の敷地境界線から水平距離が100mの範囲内にある土地又は建築物の所有者	

開発事業等に係る計画の公開及び調整に関する フローチャート(公開編)



開発事業等に係る計画の公開及び調整に関する フローチャート(調整編)

