

桑名市中高層建築物等の建築及び築造に係る
紛争の予防に関する条例 解説

平成25年3月21日

桑名市役所都市整備部建築開発課

条 例

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築及び築造に関し、建築計画の事前公開その他必要な事項を定めることにより、建築主等と地域住民との紛争を未然に防止することを目的とする。

この条例の目的について述べています。

近隣関係者との紛争となる要因の一つに、十分な事前周知がなされないことがあげられます。紛争の解決のために当事者間で話し合いを行うことは、一般的には早ければ早いほど有効と考えられますので、早期に周辺住民に建築計画についての周知の手続きを行ってください。

また、近隣関係者への説明については、その内容が不十分であったり、誠意のない対応であること等によって、感情的な要因から紛争となる可能性もあります。**相手の立場にたって、丁寧に誠意をもって対処してください。**

条 例

(用語の定義)

第2条 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「令」という。）の例による。

2 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) 建築主等 中高層建築物等の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (2) 中高層建築物等 地盤面からの高さが10メートルを超える建築物又は令第138条で指定する工作物のうち高さが10メートルを超えるものをいう。
- (3) 近隣関係者 次に掲げるものに該当する者をいう。ただし、前号に規定する工作物については、ア及びイ中「高さの2倍」とあるのは「高さ」と読み替えて適用する。
 - ア 中高層建築物等から当該中高層建築物等の高さの2倍の水平距離の範囲内の地点にある建築物の居住者
 - イ 中高層建築物等から当該中高層建築物等の高さの2倍の水平距離の範囲内の地点にある土地の属する自治会の代表者
 - ウ ア及びイに掲げるもののほか、中高層建築物等により住環境に著しく影響を受けるおそれがあるとして、市長が規則で認める者

(中高層建築物等の高さの算定方法)

第2条 中高層建築物等の高さは、地盤面からの高さによる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、各号に定めるところによる。

- (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。
- (3) 工作物については、土地に独立して築造するものについては地盤面から、また、建築物の屋上に築造するものについては設置された部分の屋根面からとする。

(市長が認める近隣関係者)

第3条 条例第2条第2項第3号ウの規定により、中高層建築物等により住環境に著しく影響を受けるおそれがあるとして市長が認める者は、当該中高層建築物等が、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行中の区域にある場合における、当該土地区画整理事業の施行者をいう。

中高層建築物等を、地盤面からの高さが10メートルを超える建築物及び令138条で指定する工作物と定義しています。したがって、高さが12メートルのRC柱、鉄柱は、高さ10メートルを超えますが、令138条の工作物には該当しないため、当条例の規制の対象とはなりません。（15mを超えた場合に、規制の対象となります。）

また、一般的に工作物が近隣に与える影響は建築物に比べて小さいため、建築物にあっては「当該中高層建築物等の高さの2倍の水平距離の範囲内の地点にある建築物の居住者及び土地の属する自治会の代表者」を、工作物にあっては当該中高層建築物等の高さの水平距離の範囲内の地点にある建築物の居住者及び土地の属する自治会の代表者」を近隣関係者としています。ここでいう、「一定の範囲内にある建築物の居住者」は、建物単位で考えますので、例えば、共同住宅の半分が対象範囲にかかっている場合には、**その共同住宅の全ての住戸の居住者が近隣関係者となります。**

なお、**近隣関係者は、原則世帯単位で考えます**ので、例えば、夫+妻+子どもの世帯の場合でも、1人の近隣関係者としてカウントします。

自治会の代表者（自治会長）については、市役所の市民協働課で調べることができます。

条 例

(適用範囲)

第3条 この条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、中高層建築物等を建築及び築造する場合に適用する。

- (1) 地盤面からの高さが10メートル以下の部分の増築、改築及び築造
- (2) 周辺の住環境に与える影響が著しく少ないとして、市長が規則で認める中高層建築物等の建築及び築造

規 則

(市長が認める条例適用外建築物等)

第4条 条例第3条第2号の規定により、周辺の住環境に与える影響が著しく少ないとして市長が認める中高層建築物等は、当該中高層建築物等が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までに平均地盤面上に生じさせる日影が、当該中高層建築物等の敷地外に出ないものをいう。

適用除外について述べています。

規制対象となる中高層建築物等であっても、建築行為が10メートル以下の部分のみである場合には、規制の対象外となります。

また、当該中高層建築物等が冬至時の真太陽時による午前8時から午後4時までに平均地盤面上に生じさせる日影が、当該中高層建築物等の敷地外に出ないものは、周辺の住環境に与える影響が著しく少ないものとして、規制の対象外となります。

条 例

(建築計画の事前公開)

第4条 建築主は、中高層建築物等を建築及び築造しようとするときは、確認申請書を建築主事又は法第77条の18の規定により指定された指定確認検査機関に提出する21日前までに、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築計画の概要を表示した標識（以下「標識」という。）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、7日以内に標識の設置に関する届出書を市長に提出しなければならない。

3 建築主は、第1項による標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに標識の記載事項を変更し、標識の記載事項の変更に関する届出書を市長に提出しなければならない。

4 標識の設置期間は、工事が完了した日までの間とする。

5 当該建築行為が法第6条第1項の規定の適用がない場合においては、第1項中「確認申請書を建築主事又は法第77条の18の規定により指定された指定確認検査機関に提出する」とあるのは「当該建築行為に着手する」と読み替えて適用する。

(標識の設置方法)

第5条 条例第4条第1項に規定する標識の様式は、様式第1号による。

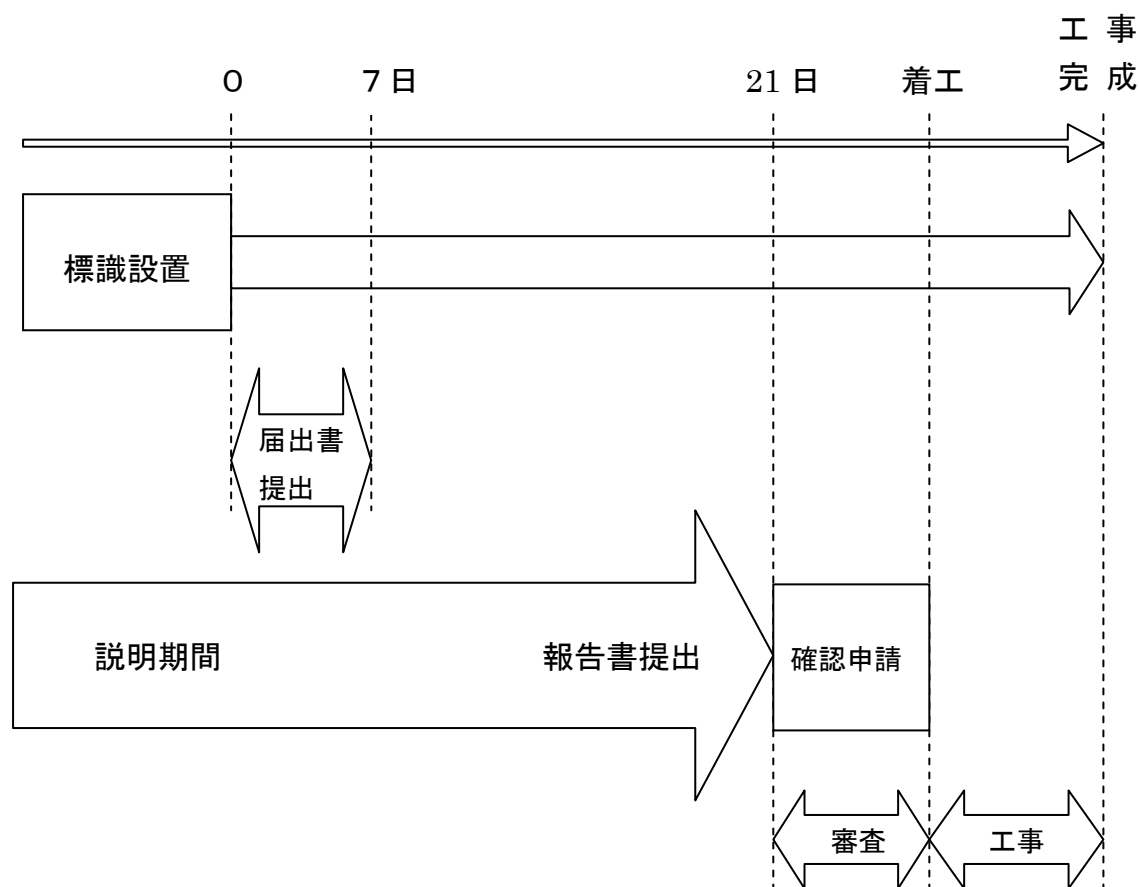
- 2 条例第4条第1項に規定する標識は、中高層建築物等の敷地が道路に面する部分(2以上の道路に面するときは、それぞれの道路に面する部分)に、地面から標識の下端までの高さはおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。
- 3 建築主等は前項の標識の設置に当たり、風雨等のため容易に破損し又は倒壊しない方法で設置するとともに記載事項が期間中不鮮明にならないよう維持管理するものとする。

(標識設置の届出)

第6条 条例第4条第2項に規定する届出書は、標識設置届(様式第2号)とし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図(桑名市現況図(縮尺2,500分の1の航空地図)に方位を表示したもの)
 - (2) 配置図(縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物等の位置、排水計画及び放流先、標識の設置位置、第8号による写真の撮影位置及び方向、申請に係る建築物等と他の建築物等との別、擁壁、土地の高低並びに敷地の接する道路の位置及び幅員を表示したもの)
 - (3) 建築物にあつては、当該建築物の各階平面図(縮尺、方位、間取並びに各室の用途を表示したもの)、2面以上の立面図(縮尺、開口部の位置、建築物の高さを表示したもの)及び2面以上の断面図(縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び建築物の高さを表示したもの)
 - (4) 工作物にあつては、当該工作物の平面図又は横断面図(縮尺、主要部分の材料の種別及び寸法を表示したもの)及び側面図又は縦断面図(縮尺、工作物の高さ並びに主要部分の材料の種別及び寸法を表示したもの)
 - (5) 日影図(縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における中高層建築物等の位置、中高層建築物等の各部分の平均地盤面からの高さ、中高層建築物等が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に平均地盤面上に生じさせる日影の形状を表示したもの)
 - (6) 近隣敷地の建築物等状況図(方位、近隣敷地の建築物の位置、地盤面における水平面上の計画建築物等からの当該建築物の高さの2倍又は計画工作物の高さの水平距離の線を表示したもの)
 - (7) 近隣関係者へ説明する際に使用する資料(上記各号以外のもがある場合)
 - (8) 標識を設置したことを証する写真(手札サイズ程度でカラーとする。)
- 2 条例第4条第3項に規定する届出書は、標識変更届(様式第3号)とし、前項に掲げる図書のうち、変更に係る図書を添付しなければならない。

手続きの流れについては、下記ようになります。



標識は、敷地が道路に面する部分（2以上の道路に面するときは、それぞれの道路に面する部分）に設置してください。設置期間は工事が完了するまでの間ですので、風雨等のため容易に破損し又は倒壊しない方法で設置するとともに記載事項が期間中不鮮明にならないよう維持管理してください。工事の進捗に伴い、盛り替えをすることはやむをえませんが、必ず標示してください。

提出する図書のうち、日影図は中高層建築物等が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に平均地盤面上に生じさせる日影の形状を表示してください。

標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに標識の記載事項を変更し、標識の記載事項の変更に関する届出書を提出してください。

条 例

(近隣関係者への説明)

第5条 建築主等は、前条第1項に定める標識を設置した後、速やかに規則で定める事項について、近隣関係者に説明しなければならない。

2 前項の規定により説明した内容に変更が生じたときは、速やかに近隣関係者に説明しなければならない。

規 則

(近隣関係者への説明事項等)

第7条 条例第5条第1項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 中高層建築物等の敷地形態、駐車計画、排水計画及び当該敷地内における計画建築物等の位置
- (2) 中高層建築物等の用途、規模、構造、工法及び工事期間
- (3) 中高層建築物等により生ずる日影の影響
- (4) 中高層建築物等により生ずるテレビジョン電波受信障害がある場合は、その改善方法
- (5) 中高層建築物等の工事による危害防止の方法及び工事公害防止対策
- (6) その他近隣関係者が中高層建築物等により影響を受けることが予想される事項
- (7) 説明を行う者の氏名及び連絡先

2 前項各号に掲げる事項に係る近隣関係者への説明は、次の各号のいずれかに該当する場合は、近隣関係者を一堂に会して行う方法（以下「近隣説明会」という。）によるものとする。

- (1) 中高層建築物等のうち戸数が20戸以上の共同住宅を建築しようとするとき。
- (2) 中高層建築物等のうち計画敷地内に戸数分の駐車施設が確保できない共同住宅を建築しようとするとき。
- (3) 中高層建築物等のうち高さが20メートルを超える建築物を建築しようとするとき。
- (4) 中高層建築物等のうち隣地境界線より50センチメートル以上離れた配置としない建築物を建築しようとするとき。
- (5) 近隣関係者のうち、条例第2条第2項第3号イに規定する者より開催の要望があるとき。

3 前項の近隣説明会に参加できない近隣関係者への説明は、個別に訪問し説明を行う方法（以下「訪問説明」という）によるものとする。

4 前項の訪問説明によっても説明ができない近隣関係者に対しては、第1項に掲げる事項等を記載した資料を配布することにより説明したものとみなす。

標識設置後は速やかに、近隣関係者に説明をして下さい。

説明事項は、規則第7条第1項に定める内容のほか、紛争となりそうな事項について網羅してください。

説明の方法は、①「近隣説明会」、②「訪問説明」、③「資料配布」がありますが、**規則第7条第2項各号に該当する場合は、①の「近隣説明会」を開催する必要があります。**（このうち、第4号に規定する「隣地境界線より50センチメートル以上離れた配置としない建築物」は、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が50センチメートルに満たないものをいいます。）

近隣説明会の開催については、一人でも多くの近隣関係者が出席できるよう開催日時等に最大限配慮をしてください。出席者が過半に満たない場合等のときは、市より再度近隣説明会の開催を指導することがあります。

なお、①「近隣説明会」を開催する必要がない場合にあっても、任意に開催することを妨げるものではありませんし、むしろ積極的に開催していただくことは、紛争予防の観点からは望ましいものと考えられます。

近隣説明会に出席しなかった方への説明、または近隣説明会をしない場合の説明は②の「訪問説明」を原則として下さい。説明はその内容が理解できる家人に対して行うこととし、留守等で説明ができないときでも、最低限、日を替えて2度以上訪問してください。それでも会えない場合、または、説明を断られた場合にあつては、説明内容を記載した資料を配布することによって説明したものとみなします。ただし、後日説明を求められたときは、誠意を持って説明をして下さい。

また、計画に変更が生じた場合も、同様の手続きを行ってください。

条 例

(説明報告書の提出)

第6条 建築主は、中高層建築物等の確認申請書を建築主事又は法第77条の18の規定により指定された指定確認検査機関に提出する前に、近隣関係者に前条に定める説明を行った旨の報告書を市長に提出しなければならない。

2 当該建築行為が法第6条第1項の規定の適用がない場合においては、前項中「確認申請書を建築主事又は法第77条の18の規定により指定された指定確認検査機関に提出する」とあるのは「当該建築行為に着手する」と読み替えて適用する。

規 則

(近隣関係者への説明の報告)

第8条 条例第6条第1項に規定する報告書は、近隣説明報告書(様式第4号)とする。

近隣説明報告書の提出は、①「近隣説明会」、②「訪問説明」、③「資料配布」がひと通り済んだ後、それぞれに該当する人数等を記載のうえ、**確認申請書を提出する前に必ず行ってください。**

計画変更等があった場合は、条例第5条第2項の規定に基づき、再度近隣関係者へ説明することになりますが、この場合、近隣説明報告書も再度提出する必要があります。

また、近隣関係者の要望等により再度近隣説明会を行った場合や、資料配布した者へ後日説明を行った場合など、当初提出した近隣説明報告書の内容に変更が生じた場合であっても、説明事項等に変更がないときは、報告書を提出する必要はありませんが、必要に応じて説明状況の報告を求めることがありますので、適切に把握しておいてください。

条 例

(電波受信障害の改善)

第7条 建築主等は、中高層建築物等の建築及び築造に当たり、あらかじめ周辺地域のテレビジョン電波受信状態の調査を行い、障害が生ずるおそれのある場合には、その障害を受けることとなる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならない。

2 建築主等は、中高層建築物等の建築及び築造によって、周辺地域のテレビジョン電波受信に障害が生じた場合には、速やかに障害範囲の調査を行い、共同受信設備を設置するなど障害の改善に必要な処置を講じなければならない。

計画する中高層建築物等による電波障害はもちろんのこと、工事中のクレーンや足場などによっても障害が発生する場合がありますので、十分な検討及び対応をして下さい。

条 例

(工事着手の延期等の要請)

第8条 市長は、次の各号に掲げる建築主等に対して、期間を定めて当該建築物等の工事着手の延期、工事の停止その他必要な措置を要請することができる。

- (1) 第4条の規定に違反して標識を設置せず、又は虚偽の標識を設置して、中高層建築物等を建築及び築造しようとする者
- (2) 第4条の規定に違反して届出をせず、又は虚偽の届出をして、中高層建築物等を建築及び築造しようとする者
- (3) 第5条の規定に違反して近隣関係者に説明をせず、又は虚偽の説明をして、中高層建築物等を建築及び築造しようとする者
- (4) 第6条の規定に違反して報告をせず、又は虚偽の報告をして、中高層建築物等を建築及び築造しようとする者

(公表)

第9条 市長は、前条の要請をした場合において、その要請を受けた者がその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。

(適用除外)

第10条 国、三重県又は桑名市が建築及び築造する中高層建築物等については、この条例の規定は適用しない。

(委任)

第11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。

規 則

(工事着手の延期等の要請)

第9条 市長は、条例第8条の規定により工事着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、工事（着手の延期・停止）の要請について（様式第5号）により、建築主等に通知するものとする。

(公表)

第10条 条例第9条の規定による公表は、市役所の掲示板に掲示するとともに、市公報に掲載する方法により行う。

(その他)

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

この条例の規定に違反した場合、工事着手の延期、工事の停止その他必要な措置を指導することがあります。また、その指導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あります。