

長野市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例

平成20年12月25日

長野市条例第65号

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に関し、建築計画の事前公開及び紛争の調整について必要な事項を定めることにより、紛争の防止並びに良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、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）で使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 別表用途地域等の欄に掲げる区分に応じ、同表建築物の欄に掲げる建築物をいう。

(2) 建築主等 建築主、設計者、工事施工者又は工事監理者をいう。

(3) 近隣住民 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に2を乗じて得た距離（その距離が50メートルを超えるときは、50メートル）以内の範囲に存する土地又は建築物を所有する者（建築物にあっては、当該建築物を占有する者を含む。次号において同じ。）

(4) 周辺住民 次に掲げる者（近隣住民を除く。）をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が50メートル以内の範囲に存する土地又は建築物を所有する者

イ 中高層建築物の建築により、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、当該中高層建築物の平均地盤面の高さの水平面に日影（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物による日影を含む。）を生ずる範囲に存する土地又は建築物を所有する者

ウ 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の受信に障害が生じ、又は生ずるおそれがある者

(5) 紛争 中高層建築物の建築により、近隣住民又は周辺住民と建築主等との間に生ずる日照、工事騒音その他の居住環境に関する紛争をいう。

(適用除外)

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ときは、適用しない。

(1) 法第85条に規定する仮設建築物を建築するとき。

(2) 中高層建築物を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分が中高層建築物でないとき。

2 法第18条第1項に規定する建築物については、第12条及び第13条の規定は、適用しない。

(市の責務)

第4条 市は、中高層建築物の建築に際し、紛争を未然に防止するよう指導するとともに、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。

(建築主等の責務)

第5条 中高層建築物の建築主等は、中高層建築物の建築の工期、工事概要等に関する計画(以下「建築計画」という。)の策定及び工事の実施に当たっては、周囲の居住環境に十分配慮するとともに、良好な近隣関係の形成及び保持に努めなければならない。

(自主的解決)

第6条 中高層建築物の建築主等並びに近隣住民及び周辺住民(以下「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協議等を行い、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)

第7条 中高層建築物の建築主は、建築計画について近隣住民及び周辺住民に周知を図るため、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項の規定による通知(以下「確認申請等」という。)をしようとする日の37日(次に掲げる中高層建築物(以下「特定中高層建築物」という。)にあっては、52日)前までに、規則で定めるところにより、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) 高さが20メートルを超える中高層建築物

(2) 共同住宅で戸数が25戸を超える中高層建築物

2 中高層建築物の建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、設置した日から4日以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

3 中高層建築物の建築主は、標識に記載すべき事項に変更があったときは、速やかに、当該事項に係る標識の記載を変更しなければならない。

(建築計画の説明)

第8条 中高層建築物の建築主等は、近隣住民に対し、中高層建築物の規模、構造及び用途、中高層建築物の建築による日照への影響その他の規則で定める事項について、説明しなければならない。

2 中高層建築物の建築主等は、周辺住民から建築計画について説明を求められたときは、前項の規則で定める事項について、説明しなければならない。

3 中高層建築物の建築主等は、近隣住民又は周辺住民から建築計画について説明会の開催を求められたときは、これに応じなければならない。

(報告)

第9条 中高層建築物の建築主は、前条第1項の規定による説明をしたときは、第7条第2項の規定による届出をした日以後で、かつ、確認申請等をしようとする日の30日(特定中高層建築物にあっては、45日)前までに、規則で定めるところにより、説明の状況等を市長に報告しなければならない。

2 中高層建築物の建築主は、前条第2項の規定による説明又は同条第3項の規定に

よる説明会の開催をしたときは、第7条第2項の規定による届出をした日以後において遅滞なく、規則で定めるところにより、説明の状況等を市長に報告しなければならない。

(建築計画の変更)

第10条 中高層建築物の建築主は、第7条第3項の規定により標識の記載を変更したとき又は第8条第1項の規定により説明した事項について変更したときは、速やかに、規則で定めるところにより、その旨を市長に報告しなければならない。

2 中高層建築物の建築主等は、第8条の規定により説明した事項について変更したときは、同条の規定により説明を行った近隣住民又は周辺住民に対し、その変更した事項について、説明しなければならない。

3 中高層建築物の建築主は、前項の規定による説明をしたときは、速やかに、規則で定めるところにより、説明の状況等を市長に報告しなければならない。

(建築計画の廃止)

第11条 中高層建築物の建築主は、第7条第2項の規定による届出をした後に建築計画を廃止したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

2 中高層建築物の建築主は、前項の規定による届出をしたときは、速やかに、標識を撤去しなければならない。

(あっせん)

第12条 市長は、当事者による紛争の自主的な解決に至らなかった場合において、当事者の双方又は一方から紛争の調整の申出があり、かつ、当該申出に相当な理由があると認めるときは、あっせんを行う。

2 前項の申出は、紛争に係る中高層建築物の工事が完了するまでの間に、行わなければならない。

3 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者に対し、出席を求めてその意見若しくは説明を聞き、又は資料の提出を求めることができる。

4 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、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

5 市長は、あっせんにおいて、紛争に係る法的な問題を調整するため、当事者に対し、必要な支援を講ずることができる。

(あっせんの打ち切り)

第13条 市長は、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんで打ち切ることができる。

(勧告)

第14条 市長は、第7条第2項の規定による届出をしない者に対し、期限を定めて当該届出をするよう勧告することができる。

2 市長は、第9条第1項又は第2項の規定による報告をしない者に対し、期限を定めて当該報告をするよう勧告することができる。

(公表)

第15条 市長は、第9条第1項又は第2項の規定による報告に虚偽の記載があるときは、その事実を公表することができる。

2 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なくこれに従わないときは、その事実を公表することができる。

3 市長は、前2項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、相手方に弁明の機会を付与しなければならない。

(委任)

第16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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成21年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に中高層建築物の建築主等により行われた建築計画の説明は、第8条第1項に規定する規則で定める事項の全部について説明があった場合に限り、この条例の相当規定により行われた建築計画の説明とみなす。

3 前2項の規定にかかわらず、施行日前に第7条第1項の標識と同様の標識を設置し、かつ、平成21年4月4日までに同条第2項の規定による届出と同様の届出をしている中高層建築物の建築に係る建築計画の事前公開及び紛争の調整については、なお従前の例によるものとし、この条例の規定は、適用しない。

別表（第2条関係）

用途地域等	建築物
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	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
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 準住居地域	高さが10メートルを超える建築物
近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	高さが15メートルを超える建築物
都市計画区域のうち、用途地域の指定 のない区域	高さが15メートルを超える建築物

備考

- 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、建築物の高さに算入しない。
- 2 建築物の高さには、建築物に設置される法第88条に規定する工作物（冬至日の真太陽時による正午の東西の日影投影面の幅が7メートル以上のものに限る。）を含む。