

# 小平市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（案）の概要

## 1 条例制定の背景

小平市は、令和3年4月に東京都から事務の移管を受け、建築確認を含む建築物の安全確保を主な業務とする建築基準行政事務を実施します。

これに伴い、現在、小平市に適用されている「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」が適用除外になることから、東京都の条例を基礎として新たに説明会等による近隣関係住民への説明義務を規定した「小平市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の制定を進めます。

## 2 条例の目的

この条例は、中高層建築物の建築に関し、標識の設置や関係住民等に対する説明会等の開催による計画の事前公開並びに当事者の申出に応じて行う、紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって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します。

## 3 条例の内容

### (1) 対象となる中高層建築物

①高さが10メートルを超える建築物

②都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあっては、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

### (2) 対象となる関係住民等

①近隣関係住民

- ア 中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者
- イ 中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して所有権等の権利を有する者

②周辺関係住民

- ア 近隣関係住民を除き、中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して所有権等の権利を有する者
- イ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

### (3) 説明会の開催等

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならないものとします。

また、関係住民等からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、説明しなければならないものとします。

#### (4) 紛争のあっせん及び調停

##### ①対象となる紛争

中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する関係住民等と建築主との間の紛争を対象とします。

##### ②あっせん

ア 市は、当事者の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行います。また、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、あっせんを行うことができるものとします。

イ 市は、紛争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ます。

##### ③調停

ア 市は、あっせんを打ち切った場合、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができます。

イ 市は、当事者の双方が勧告を受諾したときは、調停を行います。また、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、調停を行うことができるものとします。

ウ 市は、調停を行うに当たっては調停委員会の意見を聴かなければならないものとします。

エ 市は、当事者間に合意が成立する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ます。

#### 4 施行予定日

令和3年4月1日

#### 5 パブリックコメントの実施

##### (1) 期間

令和2年5月25日(月)から同年6月24日(水)まで

##### (2) 方法

電子メール、ファクシミリ、郵送又は持参

##### (3) 閲覧場所

市ホームページ、建築指導準備課、市政資料コーナー、東部及び西部出張所

##### (4) 周知の方法

市ホームページ及び市報に掲載