

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築(増築、改築及び築造を含む。以下同じ。)に係る手続を定めることにより、良好な近隣関係の保持、地域における健全な居住環境の保全及び形成並びに当該建築に係る紛争の予防を図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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 次に掲げる建築物及び工作物をいう。

ア 高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号の規定により算定した高さをいう。以下同じ。)が10メートルを超える建築物

イ 地階を除く階数が4以上の建築物

ウ 高さが15メートルを超える工作物(建築物を除く。)

(2) 建築主等 中高層建築物の建築主(代理者を含む。以下同じ。)、築造主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(3) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。ただし、工業地域、工業専用地域及び市長が特に支障がないと認めた地域内の者を除く。

ア 中高層建築物の外壁から当該中高層建築物の高さと等しい水平距離の範囲内に所在する建築物又は土地の所有者及び当該範囲内に居住する者

イ 中高層建築物による電波受信の障害の影響を著しく受けると認められる者

ウ 中高層建築物の外壁から当該中高層建築物の高さと等しい水平距離の範囲内に所在する建築物又は土地が属する町内会・自治会の代表者

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び眺望の阻害、電波受信の障害、当該建築のための工事に係る騒音及び振動その他の近隣住民の居住環境に及ぼす影響を原因として、当該中高層建築物の建築主等と近隣住民との間において生ずる紛争をいう。

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の例による。

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、中高層建築物の建築に係る計画(以下「建築計画」という。)の策定及び当該建築のための工事の実施に当たり、近隣住民の居住環境に与える影響に十分配慮し、良好な近隣関係を保持するよう努めるとともに、健全な居住環境の保全及び形成に努めなければならない。

2 建築主等は、紛争が生じた場合には、早期に、かつ、誠意をもって、自主的な解決を図るように努めなければならない。

3 建築主は、中高層建築物のうち共同住宅を建築するときは、近隣住民と共同住宅入居者との良好な近隣関係の構築及び健全な居住環境の保全及び形成を図るため、共同住宅入居者の町内会・自治会加入の促進に努めなければならない。

(標識の設置)

第4条 建築主等は、中高層建築物を建築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、建築計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

2 前項の規定による標識の設置は、次に掲げる日のいずれか早い日から起算して20日前までに行わなければならない。

(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又は法第18条第2項の規定による計画の通知をしようとする日

(2) 法その他の法令の規定による許可又は認定の申請のうち規則で定めるものをしようとする日

3 標識の設置期間は、当該工事が完了するまでの期間とする。

(建築計画の説明)

第5条 建築主等は、建築計画に記載した事項のうち規則で定めるものを前条第2項各号のいずれか早い日から起算して10日前までに近隣住民に説明し、その理解を得なければならない。

2 近隣住民は、建築主等から前項の規定による説明の申出があった場合は、当該申出に応ずるよう努めなければならない。

3 近隣住民は、第1項の説明に代え、又はこれに加えて、建築主等に対し、建築計画に記載された事項についての説明会の開催を求めることができる。

4 建築主等は、近隣住民から前項の規定による説明会の開催の求めがあった場合は、当該求めに応じなければならない。この場合において、説明会を前条第2項各号のいずれか早い日から起算して10日前までに開催する時間的余裕がないときは、建築主等は、前条第2項各号の手続をしようとする日を変更しなければならない。

(届出)

第6条 建築主等は、規則で定めるところにより、第4条第1項の規定による標識の設置の状況、前条の規定により行った説明の状況等を第4条第2項各号のいずれか早い日までに市長に届け出なければならない。

(適用除外)

第7条 第4条から前条までの規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。

- (1) 中高層建築物を増築し、又は改築しようとする場合であって、当該増築又は改築に係る部分が、第2条第1項第1号アからウまでのいずれにも該当しないと市長が認めるとき。
- (2) 中高層建築物の敷地内に新たに中高層建築物を建築しようとする場合であって、当該新たに建築される中高層建築物の立地その他の状況から紛争が生じるおそれがないと市長が認めるとき。

(指導等)

第8条 市長は、建築主等が次の各号のいずれかに該当するときは、当該建築主等に対し、必要な指導又は勧告をすることができる。

- (1) 第4条第1項の規定による標識の設置を行わないとき。
- (2) 第5条第1項又は第3項の規定による説明又は説明会の開催を行わないとき。
- (3) 第6条の規定による届出を行わないとき。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、第1条の目的を達成するために市長が必要と認めるとき。

(公表)

第9条 市長は、建築主等が次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を公表することができる。

- (1) 第6条の規定による届出の内容が虚偽であることが判明したとき。
- (2) 前条の規定による市長の指導又は勧告に正当な理由なく従わないとき。

2 市長は、前項の公表を行おうとするときは、あらかじめ、公表の対象となる建築主等に意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急に公表する必要があるため、あらかじめ意見を述べる機会を与えることができないときは、この限りでない。

(委任)

第10条 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、令和2年12月1日から施行する。

(適用)

2 この条例は、第4条第2項各号のいずれか早い日が令和3年1月1日以後である中高層建築物の建築について適用する。

附 則(令和4年3月30日松江市条例第18号)

この条例は、公布の日から施行する。