

住みよいまちづくりのために

広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例



広島市

中高層建築物の建築に伴う紛争の予防と調整のために

都市の中では、さまざまな建物が建築され、特に市街地では土地を有効に利用するため、中高層建築物が数多く建築されています。このような中高層建築物の増加とともに、建築主と近隣関係住民との間での日照、テレビの電波受信や工事の騒音、振動などをめぐる紛争が生じています。

広島市では、これらの建築紛争を未然に予防し、また、紛争が生じたときには、市のあっせんや調停委員会の調停により、紛争の調整を図り、良好な近隣関係の保持と安全で快適な居住環境を保全し形成するため「広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」を定めました。

施行日：平成10年3月1日
(あっせん、調停：平成10年4月1日)

1 建築紛争とは

中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風、テレビ電波受信に関することや、工事中の騒音、振動などによる居住環境に及ぼす影響についての建築主や工事施工者と近隣関係住民との間に生じる紛争をいいます。

※ 近隣関係住民とは、近隣住民と周辺住民をいいます。(P.4.5を参照してください。)

2 対象となる建築物とは

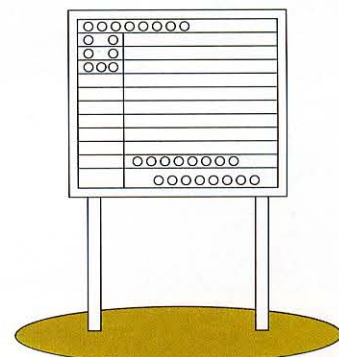
住居系地域内では高さが10メートル、非住居系地域内では高さが15メートルを超える建築物が対象となります。(都市計画区域外及び市街化調整区域は対象外です。)

※ 増築や改築をする場合も対象となります。

3 紛争防止のために

□建築計画の事前公開

建築主は、建築確認申請等の前に、近隣関係住民に対して建築計画を周知するため、敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を表示した標識を設置しなければなりません。



□近隣関係住民への説明

建築主等は、**近隣住民**に、建築計画と工事の概要（工事期間、工法、周辺への安全対策など）について説明しなければなりません。

また、**周辺住民**から説明を求められた場合にも、説明をしなければなりません。



□説明内容の市長への報告

建築主は、**近隣住民**に対して建築計画などの説明が終わったときに、その説明の状況を市長に報告しなければなりません。

また、市長は、報告を行わない建築主に対して、報告するように命ずることができます。

4 紛争解決のために



□当事者同士の話し合い

条例で取り扱う紛争の内容は、本来は民事上の問題（私人間の問題）であり、紛争が生じた場合には、まず当事者間で、お互いの立場を尊重し譲り合いの精神をもって、よく話し合うことにより、解決していただくことが基本です。

□あっせん

当事者間で話し合いをもっても、調整がつかない場合には、双方からの申出により、市長（市職員）が建築主等と近隣関係住民との間に立って**あっせん**を行います。

あっせんは、市長（市職員）が紛争当事者の話し合いの場を設け、双方の主張の争点を明確にして、適切な助言や情報を提供することにより、調整を行うものです。

なお、**あっせん**は、双方から紛争調整の申出があった場合に行いますが、相当の理由があると認められるときは、どちらか一方からの申出によっても行うことができるようになっています。



□調停

市長（市職員）が行うあっせんにより紛争当事者間での調整がつかない場合に、双方からの申出により市長の附属機関である「広島市建築紛争調停委員会」（法律、建築などの専門家で構成）が、中立・専門的な立場から適切な調停案を提示し、勧告することで紛争の調整を図ろうとするものです。なお、当事者の一方から申出があった場合についても、相当の理由があるときは、他の紛争当事者に調停の場に参加するよう勧告できるようになっています。

ただし、裁判所による判決や民事調停の成立による調書と異なり強制力を伴いませんので、法的な強制力を期待する場合は、裁判所によるこれらの制度によることとなります。

建築確認申請の手続との関係は

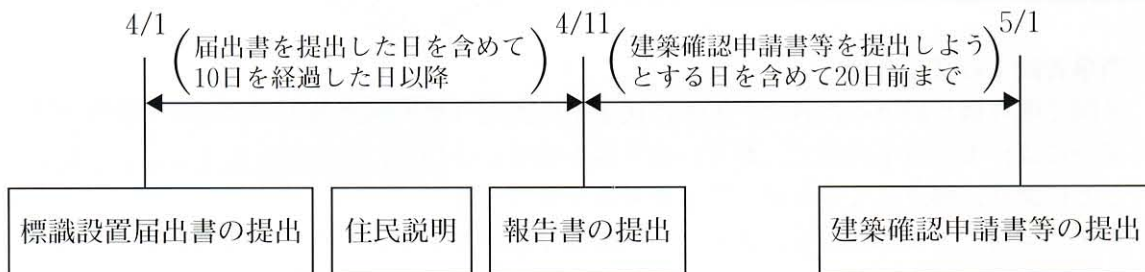
条例では、建築主は建築計画の概要を表示した標識を設置し、市長にその標識の設置届出書を提出した日から**10日を経過した日以降**で、かつ、建築確認又は許可等を申請しようとする日の**20日前**までに、建築計画について、近隣関係住民に対して行った説明の状況を書面により市長に**報告するよう義務づけて**います。

この条例に基づく事前公開等の手続は、建築規制を目的としたものではありません。

この手続を終えて提出された建築確認申請書は、以降は建築基準法などの規定に基づいた審査が行われ、適法であれば、建築主事が、建築主に対して確認通知書を交付することとなります。

また、この条例に基づくあっせんや調停についても、建築確認の審査とは別にすすめられます。

【例えば】



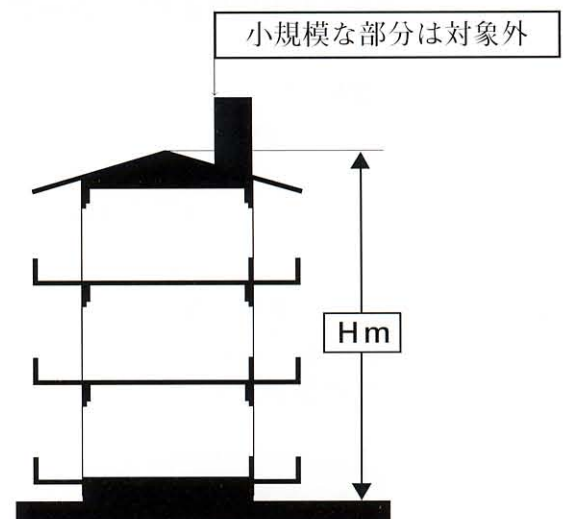
条例の対象となる建築物と説明の範囲

条例では、対象となる建築物の範囲を、**住居系地域**と**非住居系地域**に区分して定めています。
(都市計画区域外及び市街化調整区域は対象外です。)

住居系地域

対象となる中高層建築物は、下記の用途地域の中で、高さ(H)が**10メートルを超える**ものです。

用途地域	第一種・第二種低層住居専用地域 第一種・第二種中高層住居専用地域 第一種・第二種住居地域 準住居地域
------	---



非住居系地域

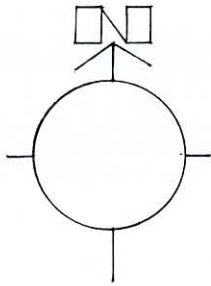
対象となる中高層建築物は、下記の用途地域の中で、高さ(H)が15メートルを超えるものです。

用途地域	近隣商業地域、商業地域 準工業地域、工業地域
------	---------------------------

条例に基づく説明の対象となる住民

	対 象
近隣住民	<p>建築主等は、近隣住民に対しては、必ず建築計画について、説明することを義務づけられています。その対象となる住民は次のとおりです。</p> <p>中高層建築物からの水平距離が、建築物の高さに相当する距離の範囲内の</p> <ul style="list-style-type: none"> ①土地の所有者 ②建築物の所有者又は占有者
周辺住民	<p>建築主等は、周辺住民から説明を求められた場合には、建築計画について説明することが義務づけられています。その対象となる住民は次のとおりです。</p> <p>1 中高層建築物からの水平距離が建築物の高さの2倍に相当する距離以内で、かつ、冬至の日において日影の影響を受ける範囲内の</p> <ul style="list-style-type: none"> ①土地の所有者 ②建築物の所有者又は占有者 <p>※ここでいう「日影」とは、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に中高層建築物により生ずる日影をいいます。</p> <p>2 中高層建築物によりテレビ放送の電波の著しい受信障害を受ける者</p> <p>※ 受信障害の範囲が分からないときは、事前に建築主に相談してください。</p>

説明範囲図



近隣住民



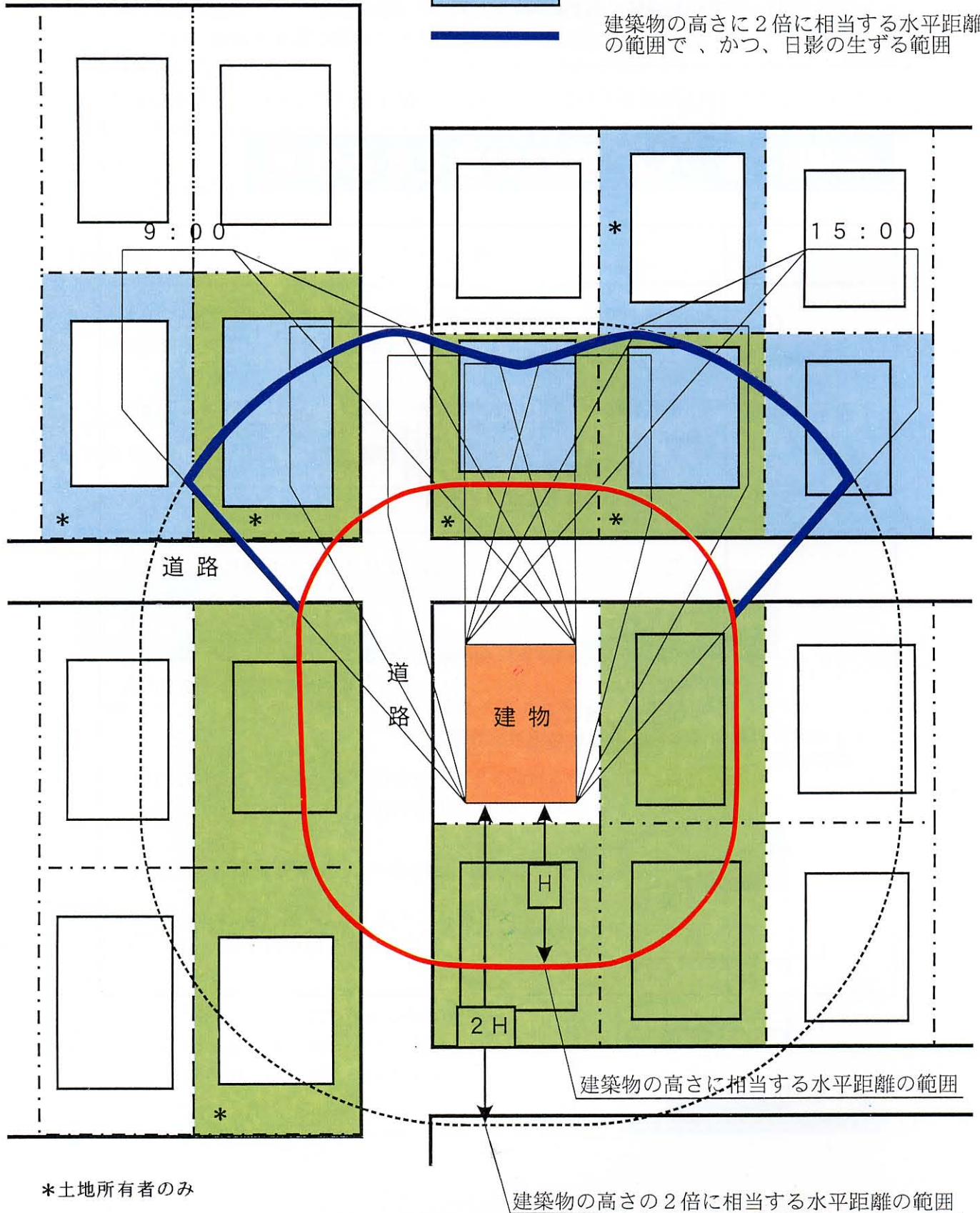
建築物の高さに相当する水平距離の範囲



近隣住民以外の周辺住民



建築物の高さに2倍に相当する水平距離の範囲で、かつ、日影の生ずる範囲



広島市中高層建築物の建築に係わる紛争の予防及び調整 に関する条例」—抜粋—

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整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するとともに、安全で快適な居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(市長の責務)

第4条 市長は、中高層建築物の建築に際し、安全で快適な居住環境の保全及び形成が図られるよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適切な調整に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、設計者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）は、中高層建築物の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）の策定及び工事の実施に当たり、近隣の居住環境に与える影響に十分配慮し、安全で快適な居住環境の保全及び形成に努めるとともに、良好な近隣関係を保持するよう努めなければならない。

- 2 建築主及び工事施工者は、中高層建築物の建築及び当該建築の工事によりテレビ電波受信の障害が生じた場合にあっては、共同受信施設の設置その他テレビ電波受信の障害の解消に必要な措置を講じなければならない。

(自主的な解決)

第6条 中高層建築物の建築主及び工事施工者並びに近隣関係住民は、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。

(標識の設置)

第7条 建築主は、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 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、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 前項の規定による届出は、次に掲げる日のいずれか早い日から起算して30日前までに、これを行わなければならない。

(1)法第6条第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)法又はこれに基づく条例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

(建築計画の説明)

第8条 建築主等は、近隣住民に対して、規則で定めるところにより、建築計画について、規則で定める事項を説明しなければならない。

- 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 建築主等は、建築計画について、周辺住民から説明を求められたときは、第1項の規則で定める事項を説明しなければならない。
- 4 建築主等は、建築計画について、近隣関係住民から説明会の開催を求められたときは、これを開催しなければならない。

(報告等)

第9条 建築主は、規則で定めるところにより、前条第1項の規定によりした説明の状況その他規則で定める事項を市長に報告しなければならない。

- 2 市長は、建築主に対して、前条第3項の規定によりした説明の状況又は同条第4項の規定により開催した説明会の状況について、報告を求めることができる。
- 3 第1項の規定による報告は、第7条第2項の規定による届出をした日から起算して10日を経過した日以降で、かつ、同条第3項各号に掲げる日のいずれか早い日から起算して20日前までに提出しなければならない。

(あっせん)

第10条 市長は、中高層建築物の建築主及び工事施工者と近隣関係住民（以下「紛争当事者」という。）が第6条に基づく自主的な解決の努力を行っても紛争の解決に至らなかった場合において、双方から紛争の調整の申出があったときは、この条例の目的に沿うようあっせんを行う。

- 2 市長は、紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当の理由がある

と認めるときは、あっせんを行うことができる。

(あっせんの打ち切り)

第11条 市長は、前条第1項又は第2項の申出に係る紛争について、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、あっせんを打ち切ることができる。

(調停の申出)

第13条 市長は、あっせんにより紛争の解決に至らなく、紛争当事者双方から調停の申出があった場合において、必要があると認めるときは、広島市建築紛争調停委員会に調停を付託することができる。

2 市長は、紛争当事者の一方から調停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て、調停に付することに合意するよう勧告することができる。

(調停前の措置)

第14条 市長は、調停のため必要があると認めるときは、その理由を付して、建築主に対して、相当の期限を定めて工事の着手の延期を要請することができる。

(調停の打ち切り)

第17条 調停小委員会は、調停に係る紛争について紛争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る。

2 前条の規定による勧告が行われた場合において、指定された期限までに紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第20条 市長の付託に応じ調停を行うとともに市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議するため、広島市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）を置く。

(措置命令)

第21条 市長は、第7条第1項の規定による標識の設置をしない者に対して、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。

2 市長は、第9条第1項の規定による報告をしない者又は同条第2項の規定により求めた報告をしない者に対して、期限を付して報告するよう命ずることができる。

(公表)

第22条 市長は、第9条第4項の規定により報告を求めた場合において、報告を求められた者が正当な理由がなくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、前条の規定による命令をした場合において、その命令を受けた者が正当な理由がなくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

3 市長は、正当な理由がなく第9条第1項の規定による報告をしないで第7条第3項各号に規定する申請又は通知をした者について、その旨を公表することができる。

条例についての問い合わせ先

広島市都市計画局指導部建築指導課	電話 245-2111
広島市中区役所建設部建築課	電話 243-5411
広島市東区役所建設部建築課	電話 264-5111
広島市南区役所建設部建築課	電話 254-2511
広島市西区役所建設部建築課	電話 232-2111
広島市安佐南区役所農林建設部建築課	電話 877-2111
広島市安佐北区役所農林建設部建築課	電話 815-5111
広島市安芸区役所農林建設部建築課	電話 822-3131
広島市佐伯区役所建設部建築課	電話 922-0111
広島市都市整備局段原再開発部用地課	電話 255-8440

編集・発行

広島市都市計画局指導部建築指導課
広島市中区国泰寺町一丁目6番34号

このパンフレットは、森林資源保護のため再生紙を使用しております。