

# ○小田原市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例

平成12年12月26日条例第56号

## 改正

平成13年6月29日条例第17号

平成15年12月15日条例第36号

平成17年3月30日条例第12号

平成18年3月30日条例第22号

小田原市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例

(目的)

**第1条** この条例は、開発事業計画の周知手続並びに中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争の解決のために行う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、地域社会における良好な近隣関係の保持を図り、もって健全な地域生活環境の維持及び向上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、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) 紛争 中高層建築物等（中高層建築物及びワンルーム等建築物をいう。以下同じ。）の建築及び開発事業に伴って発生すると予想される日照、通風及び採光の阻害並びにテレビジョン放送の電波の受信障害（以下「電波障害」という。）並びに工事中の騒音、振動その他地域生活環境に及ぼす影響に関する住民と事業主との間の紛争をいう。
- (2) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。
  - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における軒の高さが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
  - イ 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域における高さが10メートルを超える建築物
  - ウ ア及びイに掲げるもののほか、高さが12メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物
- (3) ワンルーム等建築物 1戸の専用面積が30平方メートル未満であり、かつ、浴室、便所及び湯沸場を設けた形式の住宅、事務所等を6戸以上有する建築物をいう。
- (4) 開発事業 法第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (5) 開発事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (6) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
  - ア 中高層建築物等の敷地の境界線及び開発事業区域の境界線からの水平距離が15メートルの範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又は占有する者
  - イ 中高層建築物等及び開発事業に係る建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から

午後4時までの間において平均地盤面に日影が生ずる範囲内で、かつ、当該建築物等の外壁等からの水平距離がその高さの1.5倍の距離の範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又は占有する者

ウ 中高層建築物等の建築及び開発事業により電波障害が発生すると予測される区域内若しくは発生している区域内に建築物を所有し、又は占有する者

(7) 周辺住民 次に掲げる者をいう。ただし、近隣住民を除く。

ア 開発事業に係る建築物の外壁等からの水平距離がその高さの2倍の距離の範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又は占有する者

イ 開発事業区域の境界線からの水平距離が50メートルの範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又は占有する者

(8) 事業主 中高層建築物等の建築及び開発事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら当該工事をする者をいう。

(9) 工事施行者等 中高層建築物等の建築及び開発事業の設計者、工事施行者又は工事監理者をいう。

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、法、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

（適用対象）

**第3条** この条例は、次に掲げる開発事業について適用する。

(1) 法第8条第1項第1号に掲げる商業地域にあつては階数が5以上の、その他の地域にあつては階数が4以上の中高層建築物の建築

(2) 次に掲げる建築物で延べ面積が100平方メートルを超えるものの建築

ア 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、遊技場その他これに類する用途に供する建築物

イ 建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、旅館その他これに類する用途に供する建築物

ウ カラオケボックス

(3) 開発事業区域の規模が500平方メートル以上の開発事業

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する開発事業については、この条例の規定は、適用しない。

(1) 国、地方公共団体その他規則で定める者が行うもの

(2) 法第4条第15項に規定する都市計画事業として行われるもの

(3) 非常災害のため必要な応急措置として行われるもの

（市の責務）

**第4条** 市は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、近隣住民及び事

業主（以下「紛争当事者」という。）の申出に基づき、迅速かつ適正に紛争当事者間の調整を行うよう努めなければならない。

（事業主の責務）

**第5条** 事業主は、紛争を未然に防止するため、開発事業の計画をするに当たっては、当該開発事業が地域生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、その計画の周知を速やかに行い、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

2 事業主は、前項に規定する責務を十分に認識し、次に掲げる措置を採るよう配慮しなければならない。

- （1） 近隣住民の住居の日照に対して及ぼす影響を軽減させる措置
- （2） 近隣住民の住居の居室を眺望することが困難となるようにする措置
- （3） 開発事業区域に近接する道路の安全かつ円滑な交通を確保する措置
- （4） 開発事業により電波障害が生ずると予測される場合にあっては、共同受信設備の設置その他電波障害の解消のために必要な措置
- （5） 前各号に掲げるもののほか、必要と認められる措置

（工事施行者等の協力義務）

**第6条** 工事施行者等は、前条に規定する事業主の責務を十分に認識し、紛争の防止及び解決のために協力しなければならない。

（自主的解決）

**第7条** 紛争の関係者は、それぞれの立場を尊重し、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8条** 事業主は、開発事業計画の周知を図るため、小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例（平成15年小田原市条例第31号。以下「開発手続条例」という。）第9条第1項の規定による開発事業計画の届出の日の翌日から起算して5日以内に、開発事業区域内の見やすい場所に、規則で定めるところにより、当該開発事業計画の概要を示す標識を設置しなければならない。

2 事業主は、前項の規定により開発事業計画の概要を示す標識（以下「標識」という。）を設置したときは、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。

（近隣住民等への説明）

**第9条** 事業主は、標識を設置した後、次に掲げる者に対し、説明会の開催等の適切な方法により、開発事業計画の概要、開発事業に伴って発生すると予想される日照、通風及び採光の阻害並びに電波障害並びに工事中の騒音、振動その他地域生活環境に及ぼす影響に係る対策について説明しなければならない。

- （1） 近隣住民
- （2） 開発事業計画について書面により事業主に対して説明を求めた周辺住民

2 事業主は、開発手続条例第10条第1項各号に掲げる開発事業（以下「大規模開発事業」という。）をしようとする場合にあっては、前項の規定による説明をするほか、第2条第1項第6号ア、イ及びウに規定する区域以外の区域であって、当該開発事業が地域生活環境に及ぼす影響を特に受けるおそれがあると市長が認める区域内に土地又は建築物を所有し、又は占有する者（前項第2号に掲げる者を除く。）を対象として同項に規定する事項に係る説明会を開催しなければならない。

3 事業主は、第1項の規定による説明又は前項の説明会（以下「説明会等」という。）に当たっては、書面、図面等を用いて具体的かつ平易に説明した上で、十分協議し、理解を得るよう努めなければならない。

4 事業主は、説明会等の日時、場所等について、規則で定める方法により事前に周知しなければならない。

（説明報告書の提出等）

**第10条** 事業主は、前条の規定により実施した説明の状況を記載した報告書（以下「説明報告書」という。）を規則で定めるところにより、市長に提出しなければならない。

2 事業主は、説明報告書を市長に提出した期日を標識に記載するとともに、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

（説明報告書に対する意見等）

**第11条** 近隣住民、周辺住民及び第9条第2項に規定する者（以下これらの者を「説明対象者等」という。）は、前条第2項に規定する標識への記載が行われた日の翌日から起算して7日以内に、説明報告書の記載事項について意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を市長に提出することができる。

2 市長は、意見書の提出を受けたときは、当該意見書の写しを事業主に送付するものとする。この場合において、事業主は、速やかに、当該意見書に対する見解を記載した書面（以下「見解書」という。）を市長に提出するとともに、当該見解書を提出した期日を標識に記載しなければならない。

（見解書に対する意見等）

**第12条** 大規模開発事業については、説明対象者等は、前条第2項に規定する標識への記載が行われた日の翌日から起算して7日以内に、見解書の記載事項についての意見を記載した書面（以下「再意見書」という。）を市長に提出することができる。

2 市長は、再意見書の提出を受けたときは、当該再意見書の写しを事業主に送付するものとする。この場合において、事業主は、速やかに、当該再意見書に対する見解を記載した書面（以下「再見解書」という。）を市長に提出するとともに、当該再意見書を提出した期日を標識に記載しなければならない。

(説明報告書等の閲覧)

**第13条** 市長は、説明報告書、意見書、見解書、再意見書又は再見解書の提出があったときは、規則で定めるところにより当該書面を一般の閲覧に供するものとする。

(あっせん)

**第14条** 市長は、紛争当事者の間で紛争が生じた場合において、当該紛争当事者の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、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、相当な理由があると認められるときに限り、あっせんを行うことができる。

3 前2項の申出は、当該紛争に係る開発事業に関する工事の着手前に行わなければならない。ただし、騒音、振動その他工事の実施に伴い生じた紛争にあつては当該工事の完了時まで、電波障害その他工事完了時までには予想し得なかつた紛争にあつては当該工事の完了後1年以内に紛争の調整の申出を行うことができる。

4 市長は、あっせんを行う場合においては、紛争当事者及び工事施行者等(以下「紛争当事者等」という。)の主張の要点を確認し、紛争が解決されるよう努めなければならない。

(紛争相談員)

**第15条** 市長は、紛争に係るあっせんを行わせるため、小田原市建築等紛争相談員(次項において「紛争相談員」という。)を置くことができる。

2 紛争相談員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(あっせんの打ち切り)

**第16条** 市長は、あっせんによって紛争を解決する見込みがないと認めるときは、あっせんに打ち切ることができる。

(調停)

**第17条** 市長は、前条の規定によりあっせんに打ち切った場合において、紛争の解決のため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、期限を定めて、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項の規定による勧告をした場合において、同項の期限内に紛争当事者の双方が当該勧告を受諾したときは、調停を行う。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、第1項の期限内に紛争当事者の一方が同項に規定する勧告を受諾した場合においては、相当な理由があると認めるときに限り、調停を行うことができる。

4 第14条第1項の規定にかかわらず、市長は、紛争当事者の双方から調停の申出があったときは、あっせんを経ずに調停を行うことができる。この場合における調停の申出については、同条第3項の規定を準用する。

5 市長は、調停を行おうとするときは、小田原市建築等紛争調停委員会(以下「調停委員会」と

いう。)の意見を聴かなければならない。

- 6 市長は、調停を行う場合においては、次条第1項に規定する調停調書に基づき調停案を作成し、紛争当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告するものとする。

(調停委員会)

**第18条** 調停委員会は、紛争の経過及び調停方法を記載した調停調書を作成し、市長に提出しなければならない。

- 2 調停委員会は、前項の調停調書の作成のため必要があると認めるときは、紛争当事者等に対し、意見を聴くため出頭を求め、及び関係書類の提出を求めることができる。
- 3 調停委員会は、調停方法の立案のため、紛争当事者等の主張の要点を確認し、紛争が解決されるよう努めなければならない。
- 4 調停委員会の委員は、職務上取り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また、同様とする。

(調停の打ち切り)

**第19条** 市長は、調停によって紛争を解決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 第17条第6項の規定による勧告が行われた場合において、同項の期限内に紛争当事者の双方から調停案を受諾する旨の申出がないときは、当該調停は、打ち切られたものとみなす。

(特別のあっせん及び調停)

**第20条** 市長は、紛争の対象となっている開発事業(規則で定めるものに限る。)に係る開発事業区域をその区域とする自治会(地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2第1項に規定する地縁による団体をいう。以下同じ。)又は当該自治会の区域に準じて当該開発事業が地域生活環境に及ぼす影響を受けるおそれがあると認められる区域をその区域とする自治会から、規則で定めるところにより、その区域内に土地又は建築物を所有し、又は占有する者のうち規則で定める数以上の者を当事者の一方として当該紛争の調整の申出があった場合において、当該申出の主旨、予想される地域生活環境への影響、当事者間の交渉の状況その他の事情を考慮して紛争の解決のため必要があると認めるときは、当該申出に係る者のそれぞれが近隣住民でない場合であっても、特にあっせん又は調停を行うことができる。

- 2 第14条第3項の規定は前項の申出について、第14条第4項及び第16条の規定は前項のあっせんについて、前3条(第17条第4項を除く。)の規定は前項の調停について、それぞれ準用する。

(工事着手の延期等の要請)

**第21条** 市長は、あっせん又は調停を行うため必要があると認めるときは、その理由を付して、事業主に対し、開発事業に関する工事の着手の延期を要請し、又は期限を定めて当該工事の停止を要請することができる。

(勧告及び公表)

**第22条** 市長は、標識を設置しない者に対し、期限を定めて標識を設置するよう勧告することができる。

2 市長は、説明会等を行わない者に対し、期限を定めて説明を行うよう勧告することができる。

3 市長は、説明報告書、見解書又は再見解書を提出しない者に対し、期限を定めて提出するよう勧告することができる。

4 市長は、前条の規定により開発事業に関する工事の着手の延期又は当該工事の停止を要請した場合において、当該要請を受けた事業主が、正当な理由がなく当該要請に応じないときは、期限を定めて、当該要請に応じるよう勧告することができる。

5 市長は、前各項の規定による勧告を受けた者が当該勧告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。

6 市長は、第4項の勧告に係る前項の公表をしようとするときは、当該公表に係る者に意見陳述の機会を与えた上で、調停委員会の意見を聴かなければならない。

(中高層建築物等への準用)

**第23条** 第4条から第7条まで、第14条から第21条まで(第20条を除く。)及び前条第4項から第6項までの規定は、中高層建築物等(第3条第1項第1号の規定に該当するものを除く。)について準用する。この場合において、第5条、第14条第3項、第21条及び前条第4項中「開発事業」とあるのは「中高層建築物等の建築」と、「開発事業区域」とあるのは「中高層建築物等の敷地」と読み替えるものとする。

(委任)

**第24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、平成13年4月1日から施行する。

(小田原市附属機関設置条例の一部改正)

2 小田原市附属機関設置条例(昭和54年小田原市条例第1号)の一部を次のように改正する。  
別表市長の部小田原市都市景観審議会の項の次に次のように加える。

小田原市建築等紛争調停委員会	中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争の調整に関する事項につき市長の諮問に応じて調査審議し、その結果を報告し、必要と認める事項について意見を具申すること。	5人以内
----------------	---------------------------------------------------------------------------------	------

附 則 (平成13年6月29日条例第17号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成15年12月15日条例第36号)

この条例は、平成16年4月1日から施行する。

**附 則**（平成17年3月30日条例第12号）

- 1 この条例は、平成17年7月1日から施行する。
- 2 この条例の施行前に改正前の第8条第1項の規定により開発事業計画の概要を示す標識を設置した開発事業に係る開発事業計画の概要等の説明その他の周知手続については、なお従前の例による。

**附 則**（平成18年3月30日条例第22号）

この条例は、平成18年4月1日から施行する。