

習志野市特定建築行為に係る手続等に関する条例

平成30年6月29日

習志野市条例第19号

目次

第1章 総則（第1条—第4条）

第2章 特定建築行為に係る手続（第5条—第13条）

第3章 特定建築行為に係る紛争調整（第14条—第23条）

第4章 雑則（第24条—第31条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、習志野市文教住宅都市憲章の精神に基づき、良好な住環境の保全及び安全で快適な都市環境を備えた市街地の形成を図るため、市、事業者等及び近隣住民の責務を明らかにするとともに、特定建築行為に係る手続、紛争調整その他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形成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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。ただし、建築物の床面積の合計が10平方メートル以内の建築物に係るものを除く。

(2) 特定建築行為 次に掲げる建築物の建築及び用途の変更をいう。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する部分を有する建築物。ただし、商業地域内において建築又は用途の変更をする建築物を除く。

イ 興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第1項に規定する興行場の用に供する部分を有する建築物

ウ 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業

業、同条第3項に規定する簡易宿所営業の用に供する部分を有する建築物

エ 業として葬儀を行う集会場の用途に供する建築物

オ 地盤面からの高さが10メートルを超える建築物

カ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物で、最高の軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの

キ 共同住宅、長屋又は寄宿舍の用に供する建築物で住戸の戸数が20以上のもの

ク 神社、寺院、教会その他これらに類する建築物で新築又は用途の変更により設置されるもの

(3) 事業者 特定建築行為に係る工事請負契約の発注者若しくはその代理人又は請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。

(4) 工事施工者 事業者から特定建築行為に係る設計、施工、監理その他の業務を請け負った者又は当該請負工事の下請負をする者をいう。

(5) 事業者等 事業者及び工事施工者をいう。

(6) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 第2号に掲げる建築物の敷地境界線から50メートルの範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

イ 第2号オ及びカに掲げる建築物に係る特定建築行為にあつては、冬至日の真太陽時において、当該建築物により午前9時から午後3時までの間に平均地盤面に日影を生じる範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者

ウ その他市長が特に必要があると認める者

(7) 紛争 特定建築行為に伴って生ずる近隣の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と事業者等との間の争いをいう。

2 前項に規定するもののほか、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)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

(市長の責務)

第3条 市長は、この条例の目的を達成するため特定建築行為の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう必要な措

置を講じなければならない。

- 2 市長は、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迅速かつ適切に調整するよう努めなければならない。

(事業者等及び近隣住民の責務)

第4条 事業者等は、紛争を未然に防止するため、特定建築行為の計画の策定及び工事の実施に当たっては、地区計画及び建築協定を遵守し、近隣の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、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 近隣住民は、事業者等から特定建築行為に関する説明が行われるときは、当該説明を真摯に受けるよう努めなければならない。

- 3 事業者等及び近隣住民は、特定建築行為について紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、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。

## 第2章 特定建築行為に係る手続

(特定建築行為の事前手続)

第5条 事業者等は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法又は建築基準法施行条例(昭和36年千葉県条例第39号)に基づく許可、認可、確認、認定その他の行為(以下「許可等」という。)を要する特定建築行為を行おうとするときは、当該特定建築行為の許可等の申請をしようとする日の30日前までに第8条第3項の規定による公開標識の設置の届出をし、かつ、当該許可等の申請をする時までに第9条第4項に規定する近隣住民への説明に関する報告書を提出しなければならない。

- 2 事業者等は、許可等を要しない特定建築行為を行おうとするときは、当該特定建築行為の工事に着手する前に、第8条第3項に規定する公開標識の設置の届出をしなければならない。

(関係機関への意見聴取)

第6条 事業者は、第2条第1項第2号ア又はイに掲げる建築物に係る特定建築行為を行う場合において、規則で定めるときは、次条第1項の特定建築行為計画概要書を提出する時までに、市長又は教育委員会の意見を聴かななければならない。

- 2 事業者は、市長又は教育委員会から意見があったときは、必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(特定建築行為計画概要書の提出)

第7条 事業者は、特定建築行為を行おうとするときは、特定建築行為計画概要書を市長に提出しなければならない。

2 前項の特定建築行為計画概要書に記載すべき事項、添付すべき図書その他必要な事項は、規則で定める。

3 市長は、前2項の規定により事業者から提出された書類について、規則で定めるところにより閲覧させることができる。

(公開標識の設置)

第8条 事業者は、近隣住民に特定建築行為に係る計画の周知を図るため、前条第1項の特定建築行為計画概要書を提出した日の翌日から起算して7日以内に、規則で定めるところにより特定建築行為の計画の概要を記載した公開標識を特定建築行為予定地内の道路に面した箇所その他の公衆の見やすい位置に設置しなければならない。

2 前項の公開標識は、第13条の規定により特定建築行為完了届を提出する日まで設置しなければならない。

3 事業者は第1項の規定により公開標識を設置したときは、規則で定めるところにより市長にその旨を届け出なければならない。

(近隣住民への説明)

第9条 事業者等は、許可等を要する特定建築行為を行う場合は、前条第1項の公開標識を設置した後、説明会等の方法により近隣住民に当該特定建築行為に係る計画の内容及び工事中の安全対策について説明しなければならない。

2 事業者等は、近隣住民から特定建築行為に係る計画及び工事の内容についての説明を求められたときは、これに応じなければならない。

3 事業者等は、前2項の規定による説明に当たっては、誠意をもって具体的かつ平易に説明し、近隣住民の理解が得られるよう努めなければならない。また近隣住民は、誠実な態度でこの説明を受けよう努めなければならない。

4 事業者等は、第1項又は第2項の規定による説明を行った場合は、速やかにその旨及び説明内容を記録した報告書を市長に提出しなければならない。

(工事着手の届出)

第10条 事業者等は、特定建築行為の工事に着手しようとするときは、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。

(特定建築行為の変更)

第11条 事業者等は、特定建築行為が完了するまでの間に当該特定建築行為の計画を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、変更に係る特定建築行為変更計画書を市長に提出しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 市長は、当該計画の変更が近隣住民の生活環境に影響を及ぼすと認める場合は、近隣住民へ説明するよう事業者等に求めることができる。

3 市長は、第1項の規定により事業者等から提出された書類について、規則で定めるところにより閲覧させることができる。

(特定建築行為の中止)

第12条 事業者等は、特定建築行為に係る建築を中止する場合は、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(完了届)

第13条 事業者等は、特定建築行為が完了したときは、規則で定めるところにより速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

### 第3章 特定建築行為に係る紛争調整

(相談)

第14条 市長は、近隣住民又は事業者等(以下「当事者」という。)の一方から特定建築行為に関し相談の申出があったときはこれに応ずるものとする。

(あっせん)

第15条 市長は、当事者の間に紛争が生じた場合において、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 市長は、前項の規定にかかわらず、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。

3 前2項の申出は、規則で定める期限内に行わなければならない。

4 市長は、あっせんを行うときは、紛争の当事者双方の主張を確認し、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

(あっせんの終結)

第16条 市長は、あっせんを行った結果、当事者が合意に達したとき又は当事者の双方が紛争の調整の申出を取り下げたときは、あっせんで終結するものとする。

2 市長は、当該紛争について、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、

あっせんを打ち切ることができる。

- 3 市長は、あっせんを打ち切ったときは、当事者に対し、その旨を書面で通知するものとする。

(調停への移行)

第17条 市長は、前条第2項の規定により、あっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、当該紛争を習志野市特定建築行為紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)の調停に付すよう勧告することができる。

- 2 市長は、前項の規定により勧告をした場合において、当事者の双方が勧告を受諾したときは、調停に付すものとする。

- 3 市長は、当事者の一方が第1項の規定による勧告を受諾しない場合においても、相当の理由があると認めるときは、調停に付すことができる。

(特定建築行為紛争調停委員会)

第18条 市長の付託に応じ特定建築行為に伴う紛争を調停し、円満な解決を図るために、調停委員会を置く。

- 2 調停委員会は、委員3人をもって組織し、法律、建築等の分野に関し学識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。

- 3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 4 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 5 委員は、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、同様とする。

- 6 前各項に定めるもののほか、調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(調停案の受諾の勧告)

第19条 調停委員会は、必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

- 2 前項の規定により勧告を受けた当事者は、その諾否を調停委員会に通知しなければならない。

(調停の終結及び打ち切り)

第20条 調停委員会は、当事者が合意に達したとき又は調停委員会が作成した調停案を当事者の双方が受諾したときは、調停を終結する。

- 2 調停委員会は、調停によっては紛争の解決の見込みがないと認めるとき又は調停委員

会が作成した調停案に当事者の双方若しくは一方が応じないときは、調停を打ち切ることができる。

3 調停委員会は、前項の規定により調停を打ち切ったときは、当事者に対し、その旨を書面で通知するものとする。

4 調停委員会は、第1項の規定により調停を終結し、又は第2項の規定により調停を打ち切ったときは、その経過及び結果を速やかに市長に報告しなければならない。

(出席又は資料提出の要求等)

第21条 市長又は調停委員会は、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、当事者に対し、当該紛争の状況に関する意見を聴くための出席又は資料の提出を求めることができる。

2 市長又は調停委員会は、当事者が前項の規定による出席又は資料の提出の要求に応じないときは、当該当事者に対し、出席し、又は資料の提出をするよう勧告することができる。

3 あっせん又は調停の手續に関し必要な事項は、規則で定める。

(工事着手の延期又は工事停止の勧告)

第22条 市長は、あっせん又は調停のために必要があると認めるときは、事業者等に対して、期間を定め特定建築行為の工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することができる。

(手續の非公開)

第23条 相談、あっせん及び調停の手續は、公開しない。

#### 第4章 雑則

(特定建築行為に係る指導)

第24条 市長は、特定建築行為に係る紛争を未然に防止し、良好な住環境の保全及び安全で快適な都市環境を備えた市街地の形成を図るため必要があると認めるときは、事業者等に対し必要な措置を講ずるよう指導することができる。

(特定建築行為の承継)

第25条 第7条第1項の規定により特定建築行為計画概要書を提出した事業者等の相続人その他の一般承継人は、当該事業者等が有していたこの条例の規定による地位を承継する。

2 前項の規定により事業者等の地位を承継した者は、遅滞なくその旨を市長に届け出な

ければならない。

(勧告)

第26条 市長は、事業者等が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者等に対し、期限を定め必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第7条第1項の規定による特定建築行為計画概要書の提出をせずに特定建築行為の工事に着手したとき。

(2) 第8条第1項の規定による公開標識の設置をせずに特定建築行為の工事に着手したとき。

(3) 第9条第1項若しくは第2項の規定による説明を行わず、又は同条第4項の規定による報告書の提出をせずに特定建築行為の工事に着手したとき。

(4) 第10条の規定による工事着手の届出をせずに特定建築行為の工事に着手したとき。

(5) 第16条第1項の規定により当事者が合意した事項、第20条第1項の規定により当事者が合意した事項若しくは受諾した調停案その他あつせん又は調停の手続において当事者が合意した事項を、正当な理由なく履行しないとき。

(命令)

第27条 市長は、事業者等が、第22条又は前条の規定による勧告に従わず特定建築行為の工事に着手し、若しくは工事を継続したとき又は当事者が合意若しくは受諾した事項を正当な理由なく履行しないときは、当該事業者等に対して特定建築行為に係る工事を停止し、又は違反を是正するために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第28条 市長は、事業者等が、次の各号にいずれかに該当するときは、当該事業者等の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、主たる事務所の所在地及び代表者の氏名)並びに違反の内容を公表することができる。

(1) 前条の規定による命令に正当な理由なく従わないとき。

(2) 第7条第1項に規定する特定建築行為計画概要書に明らかに虚偽の記載をしたとき。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該事業者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(立入調査等)

第29条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、当該職員を特定建築行為の敷地に立ち入らせ、事業者等に対し報告若しくは資料の提出を求め、又は工事その他の行為の状況を調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査等を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人にこれを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。  
(適用除外)

第30条 次の各号のいずれかに該当する特定建築行為については、第2章及び第3章の規定は適用しない。

(1) 災害のために必要な応急措置として行われる特定建築行為

(2) 仮設建築物に係る特定建築行為

(3) 第2条第1項第2号カに掲げる建築物のうち、自己の居住の用に供する一戸建の住宅及び長屋(2戸以内のものに限る。)に係る特定建築行為

(委任)

第31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25年5月1日から施行する。

(習志野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例等の廃止)

2 次に掲げる条例は、廃止する。

(1) 習志野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例(平成9年条例第2号)

(2) 習志野市旅館営業の規制に関する条例(昭和46年条例第6号)

(3) 習志野市風俗営業等の規制に関する条例(昭和48年条例第19号)

(経過措置)

3 この条例の施行の際現に前項の規定による廃止前の習志野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例の規定によりされているあっせん又は調停の申出その他の手続については、この条例の相当規定によりされた手続とみなす。

4 この条例の施行の日(以下「施行日」という。)の前日において、習志野市建築紛争調停委員会、習志野市旅館業審議会又は習志野市風俗営業等審議会の委員である者

の任期は、附則第2項の規定による廃止前の習志野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例第8条第3項、習志野市旅館営業の規制に関する条例第7条第2項及び習志野市風俗営業等の規制に関する条例第11条第2項の規定にかかわらず、その日に満了する。

- 5 施行日前に許可等の申請又は工事の着手がされた特定建築行為については、第2章（第9条第2項から第4項までを除く。）の規定は、適用しない。

（習志野市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

- 6 習志野市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年条例第4号）の一部を次のように改正する。

別表中「建築紛争調停委員会委員」を「特定建築行為紛争調停委員会委員」に改める。

#### 附 則

（施行期日）

この条例は、公布の日から施行する。