

浜松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
逐 条 解 説

都 市 整 備 部 建 築 行 政 課

(北部都市整備事務所)

浜松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逐条解説

目 次

第1章 総則

第1条 (目的)	1
第2条 (定義)	2
第3条 (市の責務)	3
第4条 (建築主等の責務)	3
第5条 (自主的解決)	4

第2章 計画の事前公開

第6条 (標識の設置)	4
第7条 (建築計画の説明)	4
第8条 (標識設置の届出)	5
第9条 (報告)	5

第3章 あっせん

第10条 (あっせん)	6
第11条 (あっせんの打ち切り)	9

第4章 調停

第12条 (調停委員会)	9
第13条 (組織)	9
第14条 (任期)	9
第15条 (意見の聴取等)	10
第16条 (守秘義務)	10
第17条 (調停の申出)	10
第18条 (調停案の受諾の勧告)	11
第19条 (調停の打ち切り)	11
第20条 (調停手続の非公開)	12

第5章 雑則

第21条 (工事着手の延期等の要請)	12
第22条 (措置命令)	12
第23条 (公表)	13
第24条 (委任)	13

附 則	13
-----	----

資 料

- ・ <条例の対象確認等の参考> 14
- ・ 浜松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 (浜松市条例第102号)
- ・ 浜松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施行規則 (浜松市規則第52号)

浜松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逐条解説

平成20年 4月 1日作成
平成23年 8月30日改正
平成25年 4月 1日改正
平成31年 4月 1日改正
令和4年 4月 1日改正

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開、紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、紛争予防及び調整を図り、もって良好な近隣関係を保持するとともに、地域における健全な居住環境の維持及び向上に資することを目的とする。

『解説』

中高層建築物の建築に関しては、建築主と関係住民の主張の折り合いがつかず、建築紛争となるケースも多く、地域社会における良好な近隣関係の保持が困難となってきました。

この種の問題は本来、民事紛争であり、当事者間で自主的に解決すべきことですが、本条例は、中高層建築物の建築に係る手続きを定めるとともに、行政が介入することにより、紛争の調整を図り、地域社会における平穏な秩序の維持と生活環境の維持及び向上に資することを目的とするものです。

本条は、条例の目的を規定することにより、条例の性格を明らかにするとともに、条例を解釈し、又は運用する場合の指針を与えるものです。

<用語の意図>

- * 「居住環境」… 一般的には、生活を取り巻く諸々の環境を指す概念であり、1戸の住宅から始まり、近隣、地域、都市全体、国土、地球規模まで広がる居住環境を意味することになりますが、この条例では日常の生活範囲を基本とした居住及び居住を取り巻く環境としています。
- * 「良好な近隣関係の保持」… 中高層建築物の建築主、工事施工者等と近隣住民の間の良好な相隣関係を維持することをいいます。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令の例による。

2 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) 中高層建築物 次の表の左欄の各項に掲げる地域又は区域内にある同表右欄の当該各項に掲げる建築物をいう。

地域又は区域	中高層建築物
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域（都市計画において、容積率が10分の20と定められたものに限る。）、準工業地域（都市計画において、容積率が10分の20と定められたものに限る。）、又は都市計画区域内で用途地域の指定のない区域	高さが10メートルを超える建築物
近隣商業地域（前項に掲げるものを除く。）、商業地域、準工業地域（前項に掲げるものを除く。）又は工業地域	高さが15メートルを超える建築物

- (2) 建築主 中高層建築物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その工事をする者をいう。

- (3) 隣接住民 中高層建築物の敷地の境界線から水平距離10メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から*当該建築物の高さに相当する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又は賃借権を有する者及び当該範囲内に居住する者

*…別添<参考>で詳細に示す

- (4) 周辺住民 次のいずれかに該当する者（隣接住民を除く。）をいう。

ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から当該建築物の高さの2倍に相当する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又は賃借権を有する者及び当該範囲内に居住する者

イ 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の著しい受信障害を受けるおそれのある建築物に関して所有権を有する者及び当該建築物に居住する者

- (5) 近隣関係住民 隣接住民及び周辺住民をいう。

- (6) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照の障害、テレビジョン放送の電波の受信障害及び工事中の騒音、振動等による周囲の居住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主及び工事施工者との間の紛争をいう。

『解説』

- (1) 中高層建築物… 建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さで判断します。
- (2) 建築主… 建築基準法第2条第16号のとおりです。
- (3) 隣接住民… 当該建築物の計画により直接影響を受ける者として隣接住民を定義しました。隣接の範囲にかかる土地における、土地や建築物の所有権や賃借権等を有する総ての権利者とします。隣接住民には、計画の事前説明を義務化しています。
- (4) 周辺住民… 当該建築物の計画により少なからず影響を受ける者として、隣接住民を除いた者を周辺住民として定義しました。申出があれば、隣接住民と同様の説明を必要としています。

ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から当該建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内と定めているのは、プライバシーの侵害、工事中の騒音・振動、風による影響、交通問題等比較的広域にわたる影響が、社会通念上問題とされることが想定されるためです。

イ 「テレビジョン放送の電波の著しい受信障害を受けるおそれのある」とは、計画建築物の建築工事が施工され、それによって生じる電波障害をいい、社会通念上受忍限度を超える程度の電波障害をいいます。

(5) 近隣関係住民… 隣接住民と周辺住民をいい、「土地・建築物に関する権利を有する者」として本条例における権利者と位置付けています。

(6) 紛争… 「紛争」は「中高層建築物の建築に伴って生ずる」もので、建築物の管理に伴う紛争や道路問題（周辺道路の拡張等）に係る紛争のように建築行為に伴うものとはいえない紛争は、この条例でいう紛争ではありません。

* 工業専用地域内の建築物であっても近隣関係住民となる範囲が工業専用地域以外の地域にかかる場合は、標識の設置や説明をお願いします。（第8条による市長への届出は不要）

* 仮設興行場、仮設校舎、仮設事務所など一定期間で除却される仮設建築物は、10m又は15mを超える場合であってもこの条例の対象建築物とはなりません。

（市の責務）

第3条 市は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正な指導に努めるものとする。

『解説』

本条は、良好な近隣関係及び生活環境の保持について、行政上なし得る市の責務として、建築紛争を未然に防止することに努めることを明らかにするとともに、建築紛争が発生したときは、迅速・適正な指導をして紛争の調整に努めることを明らかにしています。

（建築主等の責務）

第4条 建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当っては、周囲の居住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。

『解説』

本条は、建築主、設計者に対して、中高層建築物の建築を計画するに当って、周囲の居住環境に及ぼす影響に十分配慮して良好な近隣関係を損なわないよう努めること、工事監理者及び工事施工者には、建築主の建築計画を遂行（計画を実施）するにあたり、建築主の責務を認識し、建築主と共にその責務に努める義務を規定したものです。

(自主的解決)

第5条 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、互いに譲り合い、自主的に解決するよう努めなければならない。

『解説』

建築に伴う紛争は、基本的には民事の問題であり、当事者同士の互譲の精神に基づく努力により解決しなければならないものです。

当事者が相互に自分の権利を主張し続けるだけでは、この条例の規定による調整があったとしても、紛争の解決は望めません。

本条はこうした当然の責務を確認的に規定したものです。

第2章 計画の事前公開

(標識の設置)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合は、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該建築物の計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

『解説』

近隣の住民に事前に計画を周知する方法の一つとして、道路に面する等の見やすい場所に計画概要を表示した標識(第1号様式)を設置することを義務付けしています。

(建築計画の説明)

第7条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合は、次条の規定による届出をする前に、規則で定める建築計画の内容について、隣接住民に説明しなければならない。

2 建築主等は、周辺住民からの申出があったときは、速やかに規則で定める建築計画の内容について、当該申出人に対して説明しなければならない。

『解説』

近隣の住民に事前に計画を周知する方法の一つとして、標識設置届を提出する前に「隣接住民」に該当する者全員に「敷地の形態や規模」「建築物の配置・規模・構造及び用途」「工事の工期・工法や安全対策等」「周囲の居住環境に及ぼす影響と対策」を説明することを義務付けしています。

また、周辺住民から建築計画の説明を求められた場合においても、隣接住民への説明と同様に行うよう義務付けしています。

なお、本条は、個別の説明または説明会の開催等の説明手法を特定するものではありません。

(標識設置の届出)

第8条 建築主は、第6条の規定により標識を設置した場合は、次の各号に掲げる日のうち最も早い日の20日前までに、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

- (1) 法第6条第1項又は法第6条の2第1項に規定する確認の申請を行おうとする日
- (2) 法第18条第2項に規定する計画の通知を行おうとする日
- (3) 法、政令又は法に基づく条例の規定に基づく許可又は認定の申請を行おうとする日

『解説』

これまでの指導要綱では、標識の設置を建築確認申請等の20日前までに行うこととしていましたが、届出が遅く、行政として情報の把握が遅れ、不都合を生じる場合が多々ありました。

このことから、本条例では、計画の周知を行ったとする基準の日を明確にするため、市長への標識設置の届出を基準日と定め、この届出から20日を経過してから、建築確認申請、計画通知および建築関係法令や条例に基づく許可や認可の申請を行えることとしています。

この届出には、「説明実施報告書（説明時に配布した資料がある場合は、その資料も添付）」「設置した標識の写真(遠・近)」「案内図」「配置図」「近隣関係住民の範囲を示した図面」「隣接住民の一覧表」を添付するよう規則で定めています。

- * 「隣接住民の一覧表」は、土地所有権利者・借用権利者、建築物の所有権利者・使用権利者等全ての権利者の漏れがないものとします。
- * 都市計画法による許可申請、省エネ法の認定申請、建設リサイクル法の届出等、他法令による手続きについては、20日間の経過期間の対象とはなりません。

(報告)

第9条 建築主は、第7条の規定により説明をした場合は、規則で定めるところにより、速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、必要があると認めるときは、建築主に対して、当該建築物の計画に関する報告を求めることができる。

『解説』

この条では、第7条に基づく建築計画の説明をした場合は、説明を行った都度に、規則で定める様式「説明実施報告書（第3号様式）」（説明時に配布した資料がある場合は、その資料も添付）にて、速やかに市長に報告するよう義務付けています。

なお、標識設置届の提出前に行わなければならない隣接住民への説明の実施報告は、標識設置届に添付することとしています。

また、市長は、建築計画の情報を必要とするときには、建築主に、当該建築物の計画に関する報告を

求めることができることとしています。

第3章 あっせん

(あっせん)

第10条 市長は、紛争が自主的な解決に至らなかった場合において、その紛争の当事者である近隣関係住民と建築主及び工事施工者（以下「紛争当事者」という。）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。

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。

3 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

4 市長は、あっせんを行う場合においては、紛争当事者の主張の要点を確かめ、紛争が適正に解決されるよう努めるものとする。

『解説』

「第1項」

◎ 「あっせん」及び「調停」は、紛争当事者が相互に和解に達するよう仲介することです。

和解は、民法では双方が相互に譲歩し合って争いをやめることをいいます。（民法第695条）

「あっせん」は、和解の仲介という点では「調停」と同じですが、調停と比べ当事者の自主的解決に重きを置いた点で異なり、市が側面から当事者に協力するものです。

* 「協力」とは、市が両当事者の主張の要点を確かめ、適切な示唆や情報の提供をするなどにより、両当事者の間に入り紛争の解決を図ろうとするものです。

★ 「適切な示唆」とは、

- ・ 住民の権利と義務、建築主の権利と義務をお互いに念頭に入れて話し合いをするよう示唆する。
- ・ 争点の確認、整理、解決可能な争点の整理、和解
- ・ 残された争点の確認

☆ 「住民の権利と義務」とは、

- ・ 権利… 住民には、安全かつ良好な生活環境のもとで生活する権利がある。
- ・ 義務… しかし、都市の中で個人が互いに社会生活を営んでいくうえでは、個人相互の権利が衝突して、いままで享受していた生活環境が阻害されることはしばしば起こり、ある程度の我慢をし合わなければならない義務もある。

これは一般的には「受忍義務」とも言われている。

☆ 「建築主の権利と義務」とは、

- ・ 権利… 建築主には、建築する権利がある。
- ・ 義務… しかし、周辺の生活環境に及ぼす影響が大きい中高層建築物は、公法規制を満たすだけでは十分でない場合があり、建築主や工事施工者等は、周辺の生活環境に配慮した計画の策定に努める社会的な責任もある。

★「情報の提供」とは、条例の趣旨、これまでの紛争調整の類似事例、判例（受忍限度等）を提供することをいいます。

◎ あっせん前置を原則とする趣旨は、まず紛争の解決はできるだけ当事者双方の自主性に委ねた方が適当であること、また、調停が第12条及び第13条に規定する専門性を有する市長の附属機関としての調停委員会に行わせることが適当であり、その前段階に市職員による調整により紛争の争点などを明確にしておいた方が、調停が能率的に行われること等にあります。

※ 紛争は、第2条第6項で定義したように、居住環境に及ぼす影響に関するものであり、当初から金銭補償を目的とした調整の申出は、行政の民事不介入の原則により受理すべきではない。

◎ あっせんに出席することができる者は、規則第19条により紛争当事者のみとなっています。ただし、同条により、紛争当事者から選任された代理人又は補佐人については出席可能としています。

★ 「紛争当事者」とは、法第10条に定めた「近隣関係住民と建築主又は工事施工者」をいい、建築物の計画に関して紛争が生じた時には「建築主」、工事の施工に関しての紛争には「工事施工者」が、紛争の当事者となります。

* 建築主又は工事施工者が法人等の組織である場合、当事者とは、社長から社員までとなり、あっせんへの出席は、代表者からの選任があればいずれの社員でも良いこととなります。ただし、あっせんによって事業計画の見直し等の判断や決定が可能な立場である等、一定の責任を持つ方の出席が必要です。

* 建築主の変更についての注意 … 会社等で経営母体が変わらず、会社名や所在及び代表者等が変わる場合は、計画事業の着手に関わらず「標識変更届（第4号様式）」で対応してください。また、会社等の経営母体が変わる場合で計画事業に着手しているもの（確認申請の確認済を含む）も「標識変更届（第4号様式）」で対応してください。しかし、会社等の経営母体が変わる場合で確認申請の手続きが開始されていないものにおいては、違う事業者が行う新規の事業計画として、新規の手続きが必要となります。

★ 「代理人」とは、規則第19条第1項により、“弁護士”又は“近隣関係住民が依頼した同居の親族”であり、その他“市長が認める者”とは、後見人など特別に必要な場合にのみ認めることとなります。なお、建築主から委任された近隣（紛争）対策会社等は、事業を見直す権利を持ち得ない等本条例の趣旨に適さないので代理人になれません。

★ 「補佐人」とは、規則第19条第4項により、紛争当事者又は代理人が、建築物等に関する技術的説明を行うために必要とした場合に、“弁護士”や“設計者”及び“市長が認める者”として‘当該紛争に対応している自治会等の代表者’などの補佐に必要な者をいい、当事者又は代理人と共にあっせんに出席することを認めています。

★ 規則第19条第5項の円滑な進行に必要と市長が認める参考人は、学識者や市の関係部署の職員などが該当します。

浜松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施行規則<抜粋>

(あっせん又は調停の出席者等)

第19条 条例第10条第3項又は第15条の規定により出席を求められた紛争当事者は、次に掲げる者をあっせん又は調停に関する一切の行為をすることができる代理人として選任し、その旨を書面により市長に届け出たときは、当該代理人をあっせん又は調停に出席させることができる。

- (1) 弁護士
- (2) 当該紛争当事者（近隣関係住民に限る。）の同居の親族
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が認める者

2 市長は、(…略…) 1人又は数人の代表者を選定するよう求めることができる。

3 紛争当事者は、(…略…) 代表者選定届（第12号様式）を市長に提出しなければならない。

4 条例第10条第3項又は第15条の規定により出席を求められた紛争当事者及び第1項に規定する代理人は、次に掲げる者を補佐人として選任し、その旨を書面により市長に届け出たときは、当該補佐人をあっせん又は調停に同席させることができる。

- (1) 弁護士
- (2) 当該中高層建築物の設計者
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が認める者

5 市長は、あっせん又は調停の円滑な進行に必要があると認める者を参考人としてあっせん又は調停に出席させることができる。

「第2項」

本項は、第1項の例外規定であり、一方の申出に相当な理由があれば、他方からの申出がない場合であっても「あっせん」を行うことができるとしています。

* 「相当な理由」とは、社会通念上、相当と認められる理由であり、例えば、関係住民から紛争の争点である日照障害、プライバシー侵害、家屋損傷等の疎明*があり、当該建築計画から見て損害発生のがい然性が予測されるような場合や建築主が関係住民への周知、意向尊重、了解への努力に努めているにもかかわらず、関係住民が応じない場合等が考えられます。（*疎明：係争事実の存否につき、多分確かであろうとの推測にとどまる程度の裁判官の心証。また、裁判官にこの程度の心証をいだけさせるための当事者側の行為）

※ 第2項の「相当な理由」を市長が認定するとは、申出人の損害の疎明が、当該計画建築物の建築が生活環境に関する損害発生の原因となることについて、社会通念からみて、一応確からしいとの心証（確信の程度までには至らない。）を市長に得させることをいいます。

「第3項」

市長が、あっせんに効果的に行うに当って必要な措置として、出席の要請、関係図書の提出を求める権限を明確にしたものです。

「第4項」

本項は、あっせんにあたり、市長の取るべき役割と姿勢を、あらためて定義したものであり、中立かつ公正な立場で、紛争当事者の主張の要点を確かめ、紛争が適正に解決されるよう努めることとし

ています。

※（参考）弁護士以外の者が紛争調整に代理人として参加することは、弁護士法第72条に抵触する恐れがある。

（弁護士法第72条 弁護士でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関し、鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋を業とすることができない。）

（あっせんの打ち切り）

第11条 市長は、あっせん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。

『解説』

市長があっせんに努力しても、当事者間の歩み寄りが期待できず解決する見込みがない場合は、あっせんを続行する意味がないので打ち切ることができるものと規定しています。

（規則第11条 あっせんの打ち切りの通知）

第4章 調停

（調停委員会）

第12条 市長の付託に応じて紛争の調停を行うとともに、市長の諮問に応じて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、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、浜松市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）を置く。

（組織）

第13条 調停委員会は、委員5人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法律に関する学識経験を有する者
- (2) 建築に関する学識経験を有する者
- (3) 居住環境に関する学識経験を有する者

（任期）

第14条 委員の任期は3年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

『解説』

「第12条」

地方自治法第138条の4第3項の規定に基づく市長の附属機関として調停委員会を置き、紛争の調停と紛争の調整に関する重要事項についての調査審議に当たってもらうこととしています。

* 地方自治法第138条の4第3項は、法律又は条例により普通地方公共団体に置くことができる附属機関として「自治紛争調停委員、審査会、調査会その他の調停、審査、諮問又は調査のための機関」を例示しており、調停委員会はこのうち「調停」及び「諮問」のための機関といえます。

「第13条」「第14条」

調停委員会は、市長からの付託に基づき調停を行い、又は諮問に応じて調査審議を行うものですが、専門知識を有する者を事件ごと又は諮問の都度、市長が委嘱するのでは迅速な事務処理ができないので、あらかじめ5人以内の委員を委嘱し、次条（第14条）で任期を定めておくこととしたものです。

また、委員は、紛争の調停にあたり、事件についての高い専門知識と調整者としてふさわしい人格が要請されることから、法律、建築又は居住環境の分野に関し、学識経験を有する者のうちから市長が委嘱すると規定したものです。

（意見の聴取等）

第15条 調停委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

（守秘義務）

第16条 委員は、職務に関して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。

『解説』

「第15条」

調停を行うに当って、まず、当事者から直接その主張を聴き、紛争の原因を明らかにする必要があります。この主張を、客観的な資料により補足して判断するための図書が必要であるため、この規定を設けたものです。

「第16条」

委員は、地方公務員法第3条第3項第2号に位置付けされた特別職の地方公務員（法令又は条例等により設けられた委員及び委員会の構成員の職で臨時又は非常勤のもの）であるため、同法第34条の「職員は、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。」とする秘密を守る義務が課せられているものです。

（調停の申出）

第17条 市長は、あっせんの打切り後、紛争当事者の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、調停委員会の調停に付することができる。

2 市長は、あっせんの打切り後、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、相当の理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調停委員会の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。

『解説』

市長があっせんによっては紛争解決の見込みがないとしてあっせんを打ち切った後において、調停によれば、紛争解決の見込みがあるとして当事者から申出があり、市長は、その申出があっせんで調整したことを踏まえたものであり、調停によれば紛争解決の見込みがあると判断した場合に、調停委員会に紛争の調停を付託することを定義付けています。

「第2項」

本項は、「あっせん」の場合と同様に、第1項の例外規定であり、一方の申出に相当な理由があれば、他方に対して「調停」を行うよう勧告することができるとしている。

- * 「調停によれば、紛争解決の見込みがある」とする判断は、申出する当事者が、なぜ調停によって解決の見込みがあると考えられるのかを、具体的に示していただきます。
- * 「相当な理由」を市長が認定する際の考え方は、「あっせん」の欄と同じです。
- * 「調停」に出席できる者は、規則第19条に基づき、「あっせん」と同じです。

(調停案の受諾の勧告)

第18条 調停委員会は、前条第1項の規定により調停に付されたときは、必要に応じて調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

『解説』

調停案の作成、及びその受諾勧告の権限を明確にしたものです。あっせんが当事者双方の歩み寄りを基本とするのに対して、第三者としての調停委員会が社会的に妥当と考える解決案がこの調停案に示されます。

(調停の打ち切り)

第19条 調停委員会は、調停に係る紛争について紛争当事者の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 第17条第2項又は前条の規定による勧告が行われた場合において、指定された期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

『解説』

調停委員会が調停に努力しても、当事者間の歩み寄りが期待できず、解決する見込みがない場合は、調停を執行する意味がないので打ち切ることができるものとしています。

- * 調停が打ち切られた後は、紛争調整に関し、行政としてとるべき措置はもはやありません。また、一事不再理の原則から、同一事件で再度調停に付することはできないと解されます。

(調停手続の非公開)

第20条 調停委員会の行う調停の手続は、公開しない。

『解説』

紛争が民事事件であり、個人のプライバシーに係る問題が多いことから、調停委員会が行う会議及び調停の手続きは公開になじまないため、本条の規定が設けられています。

したがって、紛争当事者以外の者は、調停の場に参加することはできません。

※ ただし、規則第19条により、当事者以外として、紛争当事者等が選任した代理人や補佐人については、その旨を書面等により市長に届け出たときは、その代理人や補佐人が出席することを妨げないとしています。

※ あっせん、調停に係る文書等も一切公開できないと解します。

※ (参考)民事調停法に基づく調停に関しても非公開が原則である。(民事調停規則第10条)

第5章 雑則

(工事着手の延期等の要請)

第21条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築主に対してその理由を付した上相当の期限を定めて工事着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

『解説』

あっせん又は調停(特にあっせん)においては、紛争当事者がお互いの立場を思いやり、双方が相互に譲歩し合って和解するよう努力することが求められます。あっせん等の期間中に、事業を進めてしまうことは、住民側に対する誠意が感じられず、場合によっては、反感を持たれる原因にもつながることから、原則、あっせん等の期間においては、市長が建築主に対して工事を着手しないよう又は停止していただくよう要請することができる旨を規定しています。

(措置命令)

第22条 市長は、第8条の規定による届出又は第9条第1項若しくは第2項の規定による報告をしない者に対して、期限を定めて当該届出又は報告を行うよう命ずることができる。

『解説』

市長は、第8条の規定による標識設置の届出又は第9条第1項の近隣関係住民への説明の報告若しくは第9条第2項の規定による市長が求めた建築計画に関する報告を行わない場合に、期限を定めて、その届出又は報告を行うよう命ずることができることを規定しています。

(公表)

第23条 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。

2 市長は、第8条の規定による届出又は第9条第1項若しくは第2項の規定による報告において、虚偽の届出又は報告をした者があるときは、その旨を公表することができる。

3 市長は、前2項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ公表の対象となる者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と認める場合で、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。

『解説』

公表は、調停制度の円滑な実施と調停案の履行を担保するために行うものですが、同時に関係当事者に相当な不利益をもたらすものであり、公表を行うに当たっては、事前に当事者に意見を述べ、証拠を提示する機会を与え、正当な理由の有無を判断することが必要です。

* 公表の方法は、市の広報掲示板への掲示、市広報への掲載等が考えられます。

(委任)

第24条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

『解説』

本条は、条例の施行に関する市長への委任事項です。

附 則

1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。

2 編入前の浜北市、天竜市、舞阪町、雄踏町、細江町、引佐町、三ヶ日町、春野町、佐久間町、水窪町及び龍山村（以下「編入市町村」という。）の区域において、編入市町村の編入の日（以下「編入日」という。）から平成17年7月20日までの間に第8条各号に規定する申請又は通知を行う者に対する同条の規定の適用については、同条中「の20日前までに」とあるのは「前に」とする。

3 編入日前に、舞阪町長、雄踏町長又は細江町長の行政指導により第6条の標識に相当する標識を設置している中高層建築物の建築については、第6条、第7条第1項及び第8条の規定は適用しない。

附 則

この条例は、平成17年7月1日から施行する。

『解説』

従来は行政のみが扱っていた建築確認申請を、民間の指定確認検査機関でも扱うことができるようになり、(現在では指定確認検査機関で扱うものが9割を超す状況の中、)従来の指導要綱による指導では、十分な紛争の防止が難しい状況にあったため、平成15年4月1日から施行の本条例を制定して、紛争を未然に防止し、また、発生した紛争の調整を行うことを明確に位置付けました。

12市町村が合併して新しい浜松市が生まれた平成17年7月1日から、新市全域において、この条例に基づいて紛争の予防及び調整を行うこととしています。

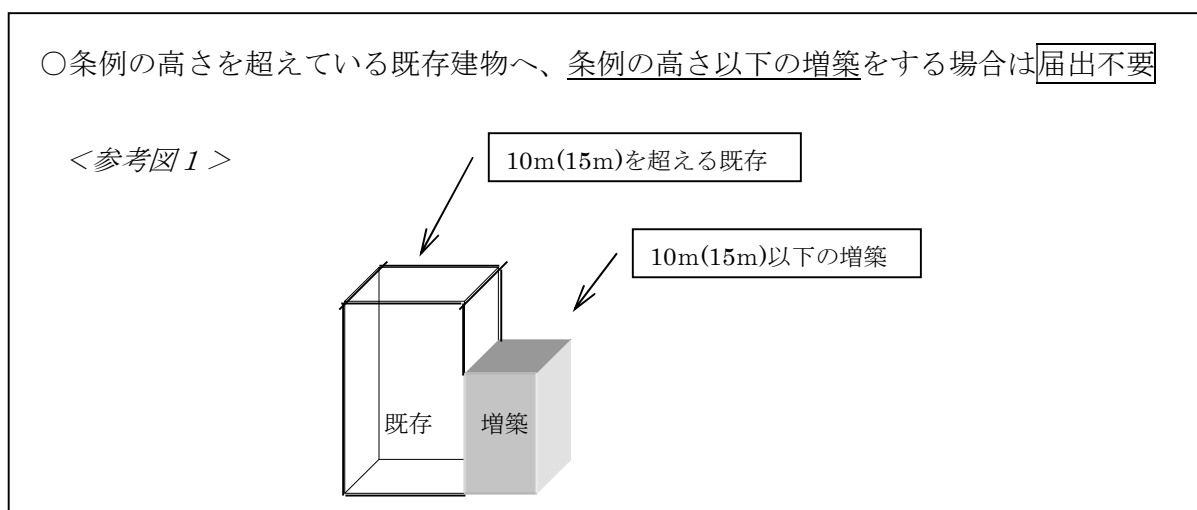
<条例の対象確認等の参考>

建築物の高さ 地盤面からの建築物の最高高さをいう。

(敷地が斜面又は段地である場合は、建築基準法施行令第2条第2項に規定する、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さを地盤面とする。)

届出を必要とする中高層建築物 建築しようとする建物又は建築部分が条例で規定する高さ(以下「条例の高さ」という。)を有するもの。

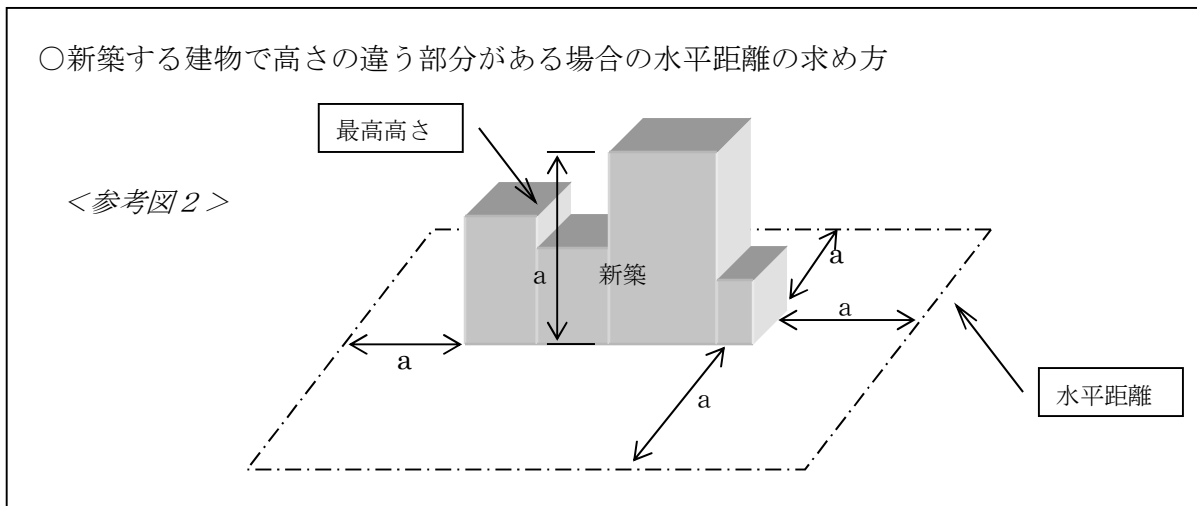
(※届出を必要としない建築物：条例の高さを有する既存建築物に、条例の高さを有しないものを増築する場合は、別棟、同一棟を問わず、届出の必要はないものとする。 <参考図1>)



当該建築物の高さに相当する水平距離の範囲

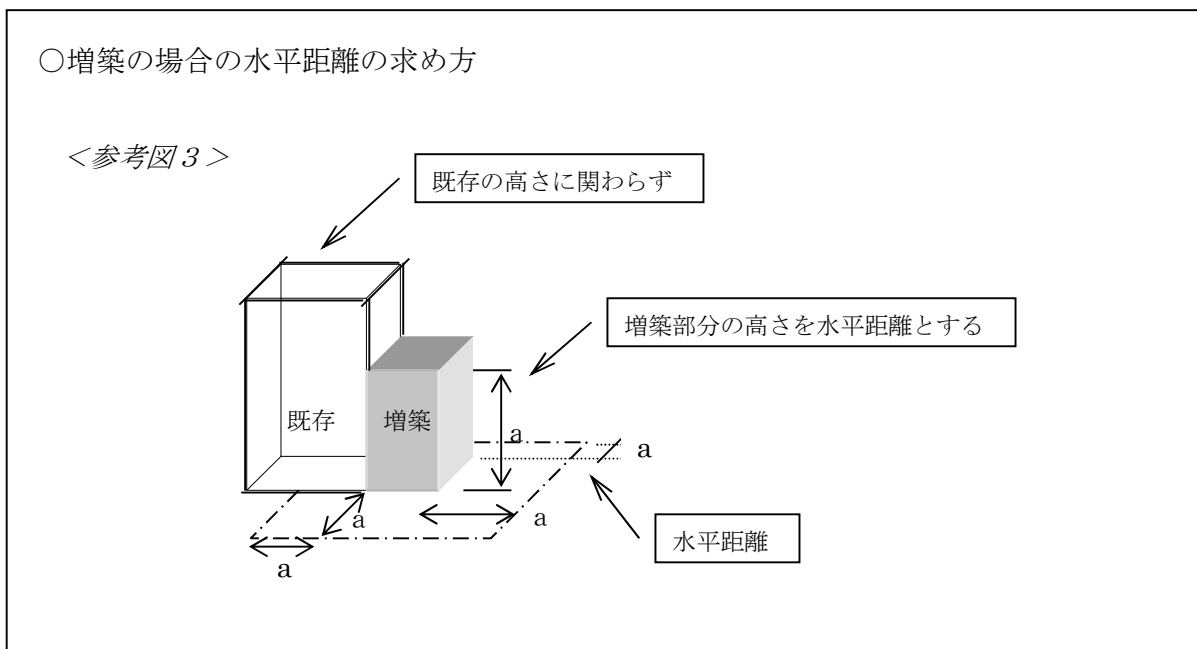
新設する建築物…建物の外壁等の中心線から建築物の高さに相当する水平距離の範囲（1棟の建
物に条例の高さを有する部分と条例の高さに満たない部分がある場合においては、当
該建築物の1棟全体に係る外壁から、当該建築物の最高高さを水平距離とした範囲と
する。）

<参考図2>



既存建築物に増築する建築部分…既存建築物が条例の高さを有している、いないに係わらず、増
築する建築部分を以って、上記の新設する建築物と同様に取り扱う。

<参考図3>



☆標識設置届および標識(看板)の記載について

<参考記入例>

※(相談・問合せ時のマニュアルとし、申請の際の訂正等は担当の判断で臨機に対応すること。)

計画に係る部分(計画部分)の面積・・・建築しようとしている 届出の対象となる建築物又は建築部分の面積をいう。

計画以外の部分の面積・・・上記以外の建築物又は建築部分の面積(既存の建築物又は建築部分の面積、建築しようとしている建築物等で届出の対象外の建築物の面積)をいう。

合計の面積・・・敷地内に建築する全ての建築物(既存の建築物、建築部分を含む。)

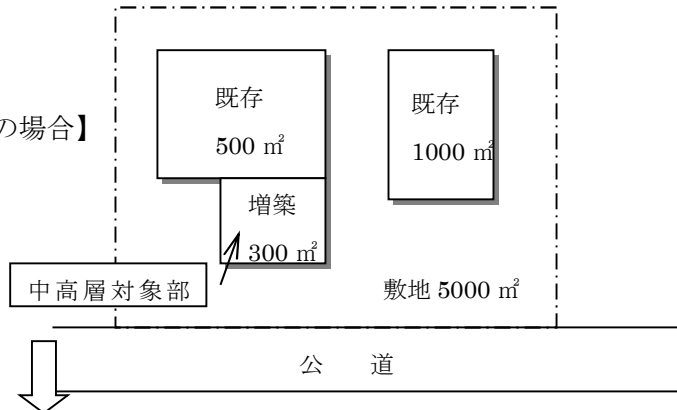
☆隣接住民の一覧

隣接住民の一覧は、土地所有権利者、建物の所有権利者、建物の使用権利者等全ての権利者の漏れがないものとする。

○標識設置届の記載方法について

<参考記入例>

【このような建築計画の場合】



標識設置届(抜粋)

敷地	地名地番			
	防火指定	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 指定なし		
	用途地域	地域	指定容積率	
	その他の地域・地区等	指定建蔽率		
	敷地面積	m ²	建蔽率加算	<input type="checkbox"/> 対火等 <input type="checkbox"/> 角地等
建築物の概要	主要用途	○○○○	工事種別	増築
		中高層対象部分	中高層対象外の部分	合計
	建築面積	m ²	m ²	5000 m ²
	延べ面積	300 m ²	1500 m ²	1800 m ²
	戸数又は客室数※	300 m ²	1500 m ²	1800 m ²
	高さ	m		
	地上/地下階数	上記に係る階数/階		
	構造	○○○造		
基礎工法		所有形態(共同住宅)	<input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 分譲	
予定工期	(着工) 年 月 日 ~ (完成) 年 月 日			