

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発行為、大規模建築物の建築その他の周辺環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用に関し、住民への周知に係る手続きその他必要な事項を定めるとともに、開発行為、大規模建築物の建築その他の土地利用に伴う紛争を解決するための調整手続きに関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係及び生活環境の保持を図り、もって土地利用における公共の福祉を実現することを目的とする。

【趣 旨】

本条例は、開発行為や大規模建築物の建築等のような周辺環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用を行う際に必要な手続を設けることと、事業者と地域住民との紛争を解決するための調整手続を定めることにより、良好な近隣関係や生活環境の保持を図ることを具体的目的として掲げた上で、他の施策ともあいまって、土地利用における公共の福祉を実現することを目指している。

【解 釈】

本条は、本市の目指すべき良好な生活環境の形成・保全、安全で快適な都市環境の創造を実現するために、第2章以下で、①開発行為、②中高層建築物の建築、③大規模建築物の建築、④特定用途建築物の建築、⑤特定用途建築物への用途変更、⑥がけ地建築物の建築、⑦宅地造成の7つの行為を特定建築等行為と称し、当該行為を行う際の住民への周知に係る手続や地域住民と事業者との紛争を未然に防止し、かつ紛争が生じた場合の両者間の調整を行うための仕組み等必要な手続を定める根拠となるものである。

【運 用】

本条は、本条例を解釈・運用するためのよりどころとなるものである。

従って、常にこの目的に立ち返って、適切な解釈・運用に心掛けなければならない。

(対象行為)

第2条 この条例で対象となる周辺環境に影響を及ぼすおそれがあり、当該周辺環境に十分に配慮することを要する行為（以下「特定建築等行為」という。）は、次に掲げるものとする。

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項の規定により許可を要する開発行為（以下単に「開発行為」という。）

(2) 次に掲げる建築物（以下「中高層建築物」という。）の建築

ア 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、近隣商業地域、準工業地域及び市街化調整区域（以下「第1種区域」という。）内における建築物で、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号に規定する高さをいう。以下同じ。）が10メートルを超えるもの（増築にあつては、増築部分が10メートルを超えるものに限る。）

イ 商業地域、工業地域及び工業専用地域（以下「第2種区域」という。）内の建築物で、高さが20メートルを超えるもの（増築にあつては、増築部分が20メートルを超えるものに限る。）

(3) 第1種区域内における延べ面積（建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する延べ面積をいう。）が1,000平方メートルを超える建築物（以下「大規模建築物」という。）の建築（増築にあつては、増築部分の床面積（建築基準法施行令第2条第1項第3号に規定する床面積をいう。以下同じ。）の合計又は増築部分と既存部分（床面積が1,000平方メートル以下のものに限る。）の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものに限る。）

(4) 次に掲げる建築物（以下「特定用途建築物」という。）の建築

ア 第1種区域内におけるホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋及びゲームセンターその他規則で定める用途に供するもの（増築にあつては、増築における当該用途に供する部分の床面積の合計が、増築前の当該用途に供する部分の床面積の合計の5分の1以上であるものに限る。）

イ 第1種区域内における建築物のうち、物品販売の用に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの（増築にあつては、物品販売の用に供する増築部分の床面積の合計又は物品販売の用に供する増築部分と既存部分（物品販売の用に供する床面積が1,000平方メートル以下のものに限る。）の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものに限る。）

(5) 第1種区域内において現に存する建築物の全部又は一部の用途をホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋及びゲームセンターその他規則で定めるものに変更する行為（現に当該用途に供する部分が存する場合において、当該用途に供する部分の床面積を増やすときは、新たに増やす部分の床面積の合計が現に当該用途に供する部分の床面積の5分の1以上であるものに限る。以下「特定用途建築物への用途変更」という。）

(6) 建築物（人工地盤（工作物でその上部に地盤を設け建築物を建築することを目的とするものをいう。）及び架台（柱又は壁及び床版（床版の面積の合計が100平方メートルを超えるものに限る。）で構成される工作物で、床版の上部を建築物の建築以外の目的に利用するものをいう。）を含む。）で、その周囲の地面のこう配が30度を超え、かつ、建築物に接する地面の高低差が2メートルを超えるもの（以下「がけ地建築物」という。）の建築（車庫等で、既存の擁壁部分に延べ面積が40平方メートル未満で、かつ、躯体天井高2.75メートル以下であるものを建築する場合及びがけ面に建築物を建築しない増築の場合を除く。）

(7) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の規定により指定された宅地造成工事規制区域の区域内における土地の形質の変更のうち、次のいずれにも該当するもの（以下「宅地造成」という。）

ア 切土又は盛土をする土地の面積の合計が100平方メートルを超えるもの又は搬出入する土砂等の量の合計が100立方メートルを超えるもの

イ 次のいずれかに該当するもの

(ア) 市街化調整区域内で行う切土又は盛土をする土地の面積の合計が500平方メートル以下のもの

(イ) 宅地造成等規制法第8条第1項本文の規定による許可を要するもの

2 前項第2号から第5号までに規定する建築物のうち、第1種区域と第2種区域とにまたがるものについては、第1種区域内に存するものとみなす。

【趣 旨】

本条は、この条例の対象となる行為を「特定建築等行為」と称してその範囲を明確にしている。

【解釈・運用】

- 1 この条例の対象となる「特定建築等行為」は、開発行為・中高層建築物の建築・大規模建築物の建築・特定用途建築物の建築・特定用途建築物への用途変更・がけ地建築物の建築・宅地造成が該当し、各行為の具体的な内容は次のとおりである。

開発行為

この条例の対象となる開発行為とは、都市計画法第29条第1項の規定の許可を要する行為をいう。

「開発行為」の定義については、開発許可等の基準及び手続きに関する条例第2条に規定されている。

中高層建築物の建築

第1種区域（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、近隣商業地域、準工業地域及び市街化調整区域）内において高さが10mを超える建築物を「中高層建築物」と定義する。これは、従来から、周辺に影響を与えることが考えられるものとして4階建て以上の建築物を開発行為等指導要綱の対象としていた趣旨に鑑み、高さが10m以下ではほとんどの建築物は4階建てとしないこと、また、第1種区域において建築基準法第56条の2に規定される日影規制が適用されるのは、高さが10mを超える建築物であることを考慮したものである。

また、第1種区域に準工業地域、近隣商業地域を含めたのは、住居系用途地域以外とはいえ、本市においては職住混在の状況が多く、同地域が居住用として利用されていることを考慮したものである。

市街化調整区域での事例は多くないと考えられるが、中高層建築物が建築される可能性があることから、これを含めている。

通常の建築物の階の高さを考慮すると、大部分の3階建ての建築物の高さが10m以下であることから、通常の高さの3階建ては対象にならない。

なお、第2種区域（商業地域、工業地域及び工業専用地域）においては、建築基準法第56条の2に規定される日影規制は適用されていないこと、土地の高度利用を図る地域であること、工業の利便を図ることを目的とし、居住することを目的とはしていないこと等を考慮し、この区域においては、中高層建築物の高さを20mを超えるものとする。

大規模建築物の建築

中高層建築物には該当しない場合でも、建築物の延べ面積が大きいことで工事が大規模となることや、物資や人の出入りが多いことなど周辺に与える影響があると考えられることから、第1種区域内における延べ面積が1,000㎡を超える建築物を「大規模建築物」と定義する。

なお、このことは、横須賀市建築基準条例第7条において、大規模な建築物を延べ面積が1,000㎡を超える建築物としていることを考慮したものである。

特定用途建築物の建築

第1種区域内における建築物のうち、条例に定めるホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋、ゲームセンター及び大型の物販店、規則に定める簡易宿所は、利用形態、自動車の出入り、多人数参集等、周辺環境に及ぼす影響が大きいことを考慮し、「特定用途建築物」と定義する。

特定用途建築物への用途変更

第1種区域内で用途を変更して特定用途建築物とするものは、特定用途建築物の建築の場合と同様に、特定の用途の存在が周辺の住環境に及ぼす影響が大きいことを考慮し、「特定用途建築物への用途変更」と定義する。

特定用途建築物の建築の場合は、行為の規模を問わず本条例の対象としているため、特定用途建築物への用途変更についても、行為の規模を問わず対象とする。

なお、既存の建築物の一部に特定用途のいずれかの用途が現に存している場合であっても、特定用途に供する部分以外を新たに特定用途に変更する場合は、特定用途建築物への用途変更に該当する。また、特定用途に含まれる用途相互間の変更であっても、新たに一つの用途が増加することから、同様の取扱いとする。

がけ地建築物の建築

本市では、地形の特性からがけ地を利用した建築物の建築が多く、また、これからもがけ地を利用した建築物の建築計画はなくなるものとする。がけ地における建築物の建築では、工事中にがけ地の崩落等の問題が多く発生している。これは、近隣・周辺住民への説明不足、工事前の現地の調査不足が原因となっていることから、建築物で、その周囲の地面の勾配が30度を超え、かつ、建築物に接する地面の高低差が2mを超えるものを、「がけ地建築物」と定義する。

ここで、「地面の勾配」、「建築物に接する地面の高低差」という部分の地面とは、「計画地面」を指すものである。

「がけ地建築物」には、がけ地において行う行為という点で同じであることから、以下のものを含む。

○人工地盤：工作物でその上部に地盤を設け建築物を建築することを目的とするもの

○架台：柱又は壁及び床版（床版の面積の合計が100㎡を超えるものに限る）で構成する工作物で床版の上部を建築物の建築以外の目的に使用するもの

なお、以下の場合には、がけ地建築物の建築から除く。

① 車庫等で、既存の擁壁部分に延べ面積が40㎡未満で、かつ、躯体天井高2.75メートル以下であるものを建築する場合

緩和する面積要件である「40㎡未満」については、近年の自動車所有状況に鑑み、自動車2台分のスペースを想定したものである（ $[2.5\text{m} \times 6\text{m} + \alpha]$ （自動車1台分） $\times 2$ ）。

② がけ面に建築物を建築しない増築を行う場合

宅地造成

市域の約80%が宅地造成工事規制区域に指定されており、宅地造成はかなりの量の土砂等の搬出入を伴うなど周辺環境に及ぼす影響が大きいため、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第3条第1項の規定により指定された宅地造成工事規制区域の区域内における土地の形質の変更のうち、次のいずれにも該当するものを本条例では「宅地造成」という。

（1）切土又は盛土（当該宅地造成行為に伴う切土又は盛土を含む。（2）において同じ。）をする土地の面積の合計が100㎡を超えるもの又は搬出入する土砂等の量の合計が100㎡を超えるもの

なお、切土又は盛土をする土地の面積とは、工事に係る切土又は盛土を行う部分の面積をいう。

（2）次のいずれかに該当するもの

① 市街化調整区域内で行う切土又は盛土をする土地の面積の合計が500㎡以下のもの

② 宅地造成等規制法第8条第1項の規定による許可を要するもの

ただし、主として個人が行う駐車場造成や擁壁築造などの小規模な宅地造成行為は、周辺環境に及ぼす影響も小さいことから、切土・盛土を行う土地の面積の合計が100㎡以下で、かつ、搬出入する土砂等の量の合計が100㎡以下の場合には、本条例の対象としない。

なお、「土砂等」の等には、解体された既存の石積み、擁壁のコンクリート、ブロックを含めるが、新たに構造物を築造する際に使用するコンクリート、間知石、裏込め割栗石、砂利などの工事用資材は含めない。

2 第2項は、第1種区域と第2種区域とにまたがる建築物の取扱いについて定めている。

すなわち、中高層建築物の建築、大規模建築物の建築、特定用途建築物の建築及び特定用途建築物への用途変更を行う際、建築物が第1種区域と第2種区域とにまたがる場合は、第1種区域内に存するものとみなす。

(定義)

第3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) 行為者 特定建築等行為を行う者をいう。
- (2) 土地所有者等 土地を所有し、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をいう。
- (3) 近隣住民 次のいずれかに該当する敷地の土地所有者等をいう。
 - ア 特定建築等行為の区域の境界線から敷地までの水平距離が10メートル以内にあること。
 - イ 敷地の全部又は一部が第1種区域内にあり、中高層建築物の外壁から敷地までの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内にあり、かつ、当該建築物の日影が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当該建築物の地盤面（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第4に規定する平均地盤面をいう。）に生じる範囲内にあること。
 - ウ がけ地建築物の建築にあつては、アの規定にかかわらず、建築物の敷地境界線（架台にあつては、水平投影の外周線とし、当該敷地又は水平投影面が道路（幅員が10メートル未満のものに限る。）に接する部分においては、敷地の反対側の道路境界線を敷地境界線とみなす。）に接すること。
- (4) 周辺住民 次に掲げる者で、近隣住民に該当しないものをいう。
 - ア 中高層建築物の外壁から敷地までの水平距離が当該建築物の高さの2倍の範囲内にある敷地の土地所有者等
 - イ 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される建築物の全部又は一部を所有し、又は占有する者
 - ウ 特定用途建築物の敷地境界線から敷地までの水平距離が50メートル以内にある敷地の土地所有者等
 - エ 開発行為に伴う土砂等の搬出入に係る道路（幅員が8メートル未満のものに限る。）に接する土地所有者等
 - オ 宅地造成（宅地の面積が500平方メートルを超えるもの又は搬出入する土砂等の量の合計が100立方メートルを超えるものに限る。）に伴う土砂等の搬出入に係る道路（幅員が8メートル未満のものに限る。）に接する土地所有者等
- (5) 紛争 日照、通風及び採光の阻害、テレビジョン電波受信障害、工事中の騒音、振動等により日常生活に影響を及ぼされる近隣住民及び周辺住民と行為者又は当該行為者から特定建築等行為に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。以下「行為施行者」という。）との紛争をいう。
- (6) 説明会対象特定建築等行為は次に掲げる行為をいう。
 - ア 3,000平方メートル以上の開発行為及び宅地造成
 - イ 中高層建築物のうち、次に掲げる建築物の建築
 - (ア) 建築基準法第59条の2第1項の規定による許可を受けて建築する建築物
 - (イ) 建築基準法第86条第3項又は第4項の規定による許可を受けて建築する建築物
 - (ウ) 建築基準法第86条の2第2項又は第3項の規定による許可を受けて建築する建築物
 - (エ) 都市計画法等施行取扱規則（平成13年横須賀市規則第60号）第31条第3項の規定による高度地区の適用緩和又は適用除外の認定を受けて建築する建築物
 - ウ 特定用途建築物の建築
 - エ 特定用途建築物への用途変更

【趣 旨】

本条は、この条例の客体となる「行為者」（特定建築等行為を行う側）、「近隣住民」・「周辺住民」（特定建築等行為により影響を受ける側）の範囲、両者間で生じる「紛争」及び「説明会対象特定建築等行為」について定義している。

【解 釈】

各用語の具体的な内容は以下のとおりである。

行為者

本条例において特定建築等行為を行う者をいう。すなわち、開発行為、中高層建築物・大規模建築物・特定用途建築物・がけ地建築物の建築、特定用途建築物の用途変更、宅地造成を行う者

土地所有者等

土地所有者等とは、土地を所有し、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

近隣住民

近隣住民とは、特定建築等行為を行うに当たり、その影響を直接受けることが予想される者
近隣住民は、特定建築等行為が行われるに際して、必ず行為者の説明を受けることとなる。

周辺住民

「周辺住民」とは、近隣住民以外で特定建築等行為の影響を受ける可能性がある者
周辺住民は、行為者に申し出ることによって特定建築等行為が行われるに際して行為者の説明を受けることができる。

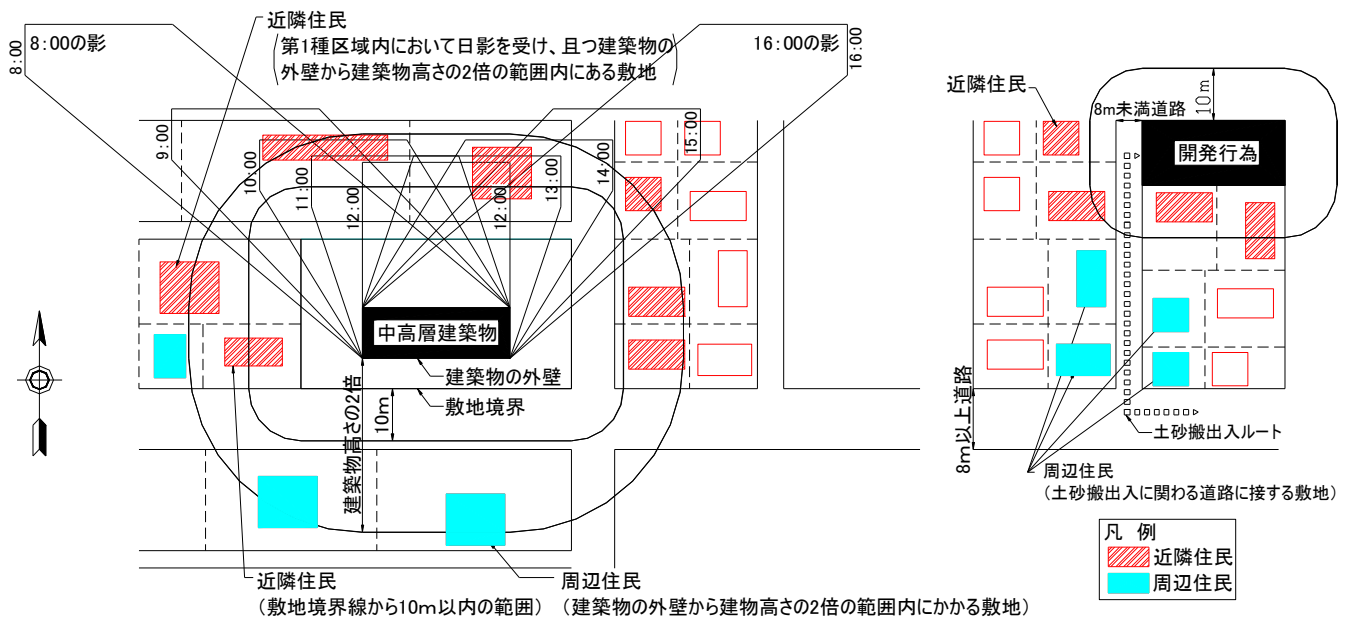
なお、本条例は、特定建築等行為における個々の住民の直接的な日常生活への影響に対する配慮を目的としており、町内会・自治会といった地縁団体については、行為に起因する影響を直接受ける住民と範囲が必ずしも一致するものでないことから、近隣・周辺住民には含めない。

本条例における第1種区域及び第2種区域の区分について

- 第1種区域：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・近隣商業地域・準工業地域・市街化調整区域
- 第2種区域：商業地域・工業地域・工業専用地域

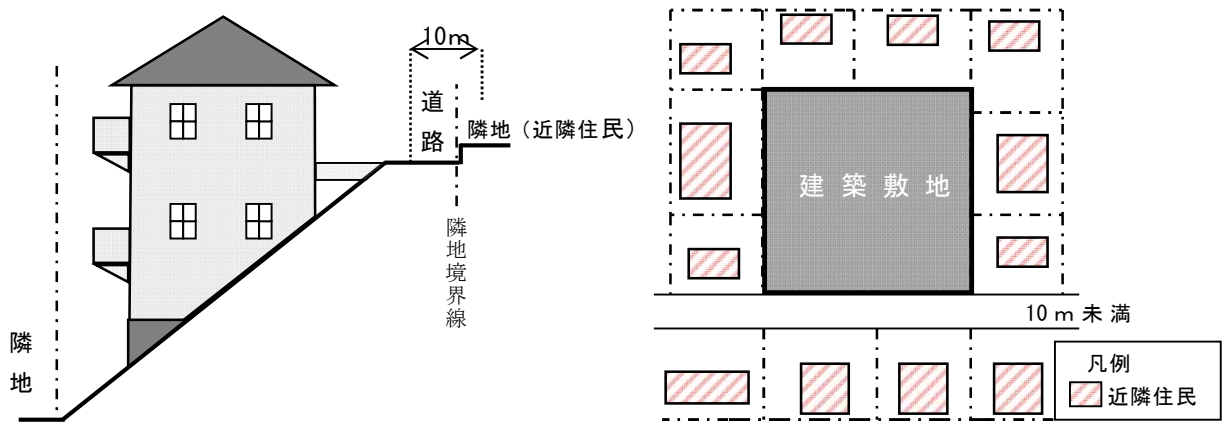
○道路の幅員：「歩道」を含めた幅員

[近隣住民・周辺住民の範囲]

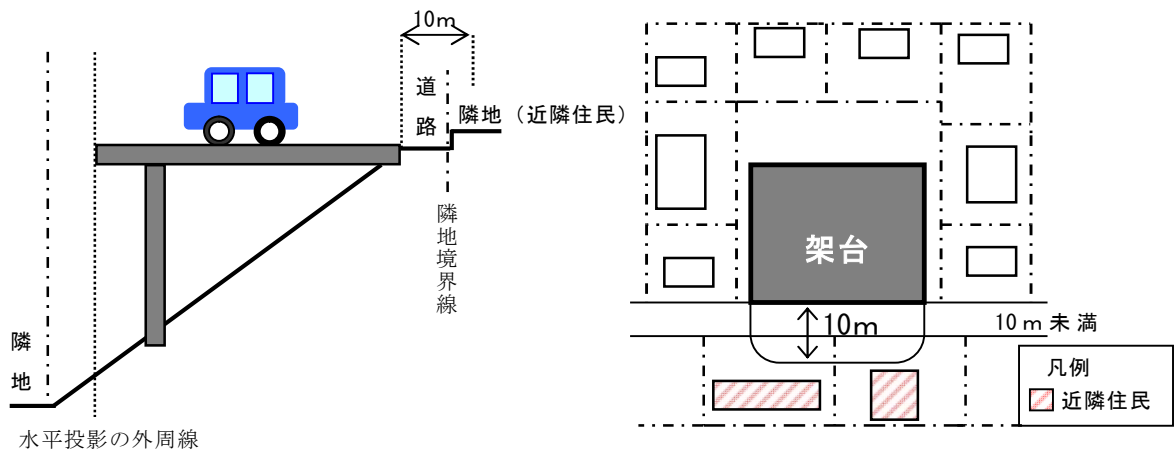


注：周辺住民となるテレビジョン電波受信障害が予想される住民の範囲については、広範囲に及ぶため図示していません。

[がけ地建築物(架台を除く)を建築する場合の近隣住民の範囲]



[がけ地建築物(架台を築造する)を建築する場合の近隣住民の範囲]



紛争

特定建築等行為の実施に伴い日常生活に影響を及ぼされる住民（近隣・周辺住民）と行為者・行為施行者のトラブルを「紛争」と定義して取り扱うこととする。

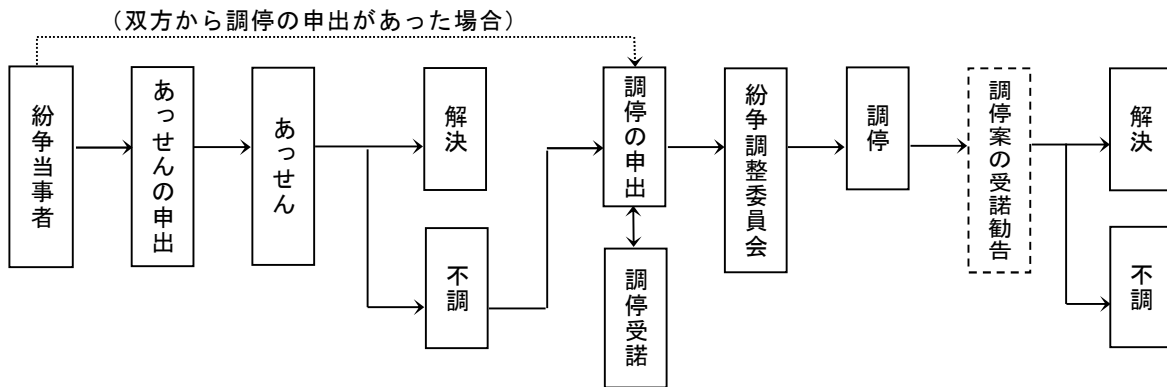
「紛争」には、日照、通風、採光の阻害、テレビジョン電波受信障害、工事中の騒音・振動・粉じん・工事車両による被害のほか、プライバシーや眺望など、特定建築等行為の実施が周辺に与える影響について、幅広い事項が含まれる。

ただし、敷地境界線の確定、金銭補償、感情のもつれ等が紛争の原因になっている場合は、紛争の性質上行政が調整を行うことが不相当であるため除外する。

また、土壤汚染については、土壤汚染対策法や神奈川県生活環境の保全等に関する条例で対応すべき事柄であり、本条例では紛争として取り扱わない。

なお、風害については、風洞実験やシミュレーションの実施などの議論の前提となるデータが必要であり、これらのデータを作成するためには莫大な費用を要することから、高さが60mを超える建築物に限って取り扱うこととする（高さ60mを超える建築物については、土地利用調整関連条例の一つである「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」で、風環境調査や風洞実験による風環境影響予測評価手続を義務付けているため。）。

[紛争手続きフロー図]



説明会対象特定建築等行為

本条例第2条に規定する特定建築等行為の中でも、特に住民への影響が大きくなる場合がある行為を「説明会対象特定建築等行為」と定義する。

なお、説明会対象特定建築等行為については、2回以上の説明会の開催を要し（本条例第9条第5項）、また、再要望書・再回答書の手続の対象となる（本条例第11条第4項・第5項）。

説明会対象特定建築等行為に該当する行為は次のとおりである。

- (1) 3,000㎡以上の開発行為・宅地造成
- (2) 特定用途建築物の建築・特定用途建築物への用途変更
- (3) 中高層建築物のうち、以下に基づき建築物の高さに関する特別措置が講じられるもの。
 - ①建築基準法第59条の2第1項（総合設計制度）
 - ②建築基準法第86条第3項（一団地の総合的設計の特例）
 - ③建築基準法第86条第4項（連担建築物設計の特例）
 - ④建築基準法第86条の2第2項（一敷地内認定建築物以外の追加建築）
 - ⑤建築基準法第86条の2第3項（一敷地内許可建築物以外の追加建築）
 - ⑥高度地区の適用除外・適用緩和

(適用除外)

第4条 次の各号に掲げる行為は、次章から第7章までの規定は、適用しない。

- (1) 市街化調整区域内における 500平方メートル未満の開発行為
- (2) 建築基準法第18条第1項に規定する建築物の建築
- (3) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築
- (4) 宅地造成等規制法第16条第2項の規定に基づく勧告に従って行う宅地造成のうち緊急を要するもの

【趣 旨】

本条は、本条例に該当する行為のうち、特に本条例の目的を達成するために支障がないものについては、第2章から第7章までの規定を適用しないこととし、その範囲を定めている。

【解 釈】

本条例では、以下に掲げる行為については、第2章から第7章までの規定を適用しない。

ただし、適用除外とした事項についても、第1章の総則規定は適用されており、この条例の目的、基本理念、行為者の責務を十分に踏まえた行為の実施が義務付けられていることから、条例の精神に即した事業の実施に心掛けなければならない。

① 市街化調整区域内における 500㎡未満の開発行為

市街化調整区域内の開発行為は、すべて許可の対象となるが、本条例の適用については、市街化区域内の条例対象面積との整合を図り、500㎡未満は対象としない。

② 建築基準法第18条第1項に規定する建築物の建築

公共等の事業については、近隣住民等への周知を実施することが予定されている。

③ 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築

短期間で臨時的に建築される仮設建築物については、継続的な影響が少ないと考えられる。

④ 宅地造成等規制法第16条第2項の規定に基づく勧告に従って行う宅地造成のうち緊急を要するもの

災害防止のため緊急を要することから適用は不要と考えられる。

(市の責務)

- 第5条** 市は、市民が安全で快適に暮らせるまちづくりに努めるとともに、この条例の目的を達成するために必要な施策を講じなければならない。
- 2 市は、特定建築等行為に伴って生ずる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、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、本条例の目的を達成するために、この条例の運用に当たっての市の責務を定めている。

【解 釈】

- 1 市は、本市の良好な生活環境の形成・保全及び安全で快適な環境創造を図るために、特定建築等行為に対して、適切な手続を定めて運用しなければならない。また、条例の運用に当たって必要がある場合は、事務執行上必要な措置を執るべきことも義務付けられる。
- 2 本来、特定建築等行為に係る紛争は民間の争いであり、最終的には司法により解決を図ることとなる。しかし、その前段として市が一定の範囲内において調整を図ることには、限界があるものの、十分意義のあるものである。司法制度改革の一環として、「裁判外紛争解決手段（ADR）の拡充・活性化」が図られる中、公共空間の管理者として行政が果たすべき今日的な役割である。
- 市は、行為者等と住民との紛争を未然に防止するとともに、紛争が発生している場合には早期解決に向けて調整する責務を有する。

【運 用】

市職員は、第2章以下の規定に基づく事務を執行するに当たっては、常に本条に規定された責務を念頭に置くとともに、責務の内容をまっとうすることが与えられた使命と厳に認識することが肝要である。

(行為者の責務)

- 第6条** 行為者は、特定建築等行為を行うときは、近隣住民及び周辺住民に及ぼす影響に十分配慮し、近隣住民及び周辺住民の合意を得るよう努める等の適切な対応を真摯に行うとともに、近隣住民及び周辺住民相互の良好な関係を損なわないようにしなければならない。
- 2 行為者は、特定建築等行為に係る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解決するよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、本条例の目的を達成するために、行為者が特定建築等行為を行うに当たって、地域住民との紛争を未然に防ぐための努力をすべきことを定めている。

【解 釈】

- 1 行為者は、特定建築等行為が周辺の住環境に少なからず影響を与えることから、良好な近隣関係の保持のため、近隣・周辺住民の合意を得るなど、地域住民との紛争を未然に防ぐための努力をする必要がある。また、良好な近隣住民・周辺住民相互の関係を特定建築等行為の実施によって損なうことのないよう細心の注意を払うことも不可欠である。

第1項の「合意を得るよう努めること等の適切な対応を行う」とは、旧開発行為等指導要綱第8条第4項に規定されていた「住民同意条項」の精神を引き継ぐものである。特定建築等行為が周辺の生活環境に影響を及ぼすものである以上、影響を受ける住民の一定の理解を求めることは、社会通念上必要なものであることは明らかである。旧要綱の同意条項は、この実効性を担保し、良好な近隣関係を維持していくために設けられたものである。

これに対し、条例による同意の義務付けは、一般私人の自由な意思表示により、当該行為の適否が決められてしまい、過度な財産権の侵害に当たることから許されないものと解される。そこで、本条において、「合意調達努力規定」を明記することにより、本条例の目的及び基本理念を達成するための重要な規定と位置付けるものである。

なお、「合意条項」を第2章の住民への周知の手続規定として設けるのではなく、第1章の総則規定に盛り込んだのは、一つには、本条例の趣旨等を表す基本的規定とすることで、条例の運用全般にわたり留意すべき重要性を有していることを明示すること、二つには、特定建築等行為を承認するに当たっての基準（義務的規定）として捉えられるなどの誤解を招くおそれを行為者・住民双方に生じさせないためである。

- 2 紛争が発生した場合には、行為者の論理をただ単に主張するだけでは事態の進展はまったく望めない。市民と同様、行為者も真摯な態度を持って解決に向けた努力をすることが必要である。

【運 用】

- 1 第1項の「住民合意調達努力規定」を踏まえ、行為者が行う住民への周知の手続の中で、この条例の趣旨が十分に生かされるよう努めなければならない。それとともに、市も住民合意に向け、必要な調整を図ることが肝要である。

具体的には、行為者は、住民への説明（本条例第9条）及び説明報告書の作成（本条例第10条）、説明報告書に対する近隣・周辺住民からの要望書等への対応（本条例第11条）の一連の手続を真摯かつ明確に行い、必要に応じて市の助言を受けながら、住民の理解、そして合意の調達を得るよう努めることが必要不可欠である。

- 2 発生した紛争の解決に向けては、本条第2項及び第7条第2項（近隣住民及び周辺住民の責務）を踏まえ、具体的に本条例第4章の規定による紛争調整を行うことになる。

(近隣住民及び周辺住民の責務)

- 第7条** 近隣住民及び周辺住民は、行為者から特定建築等行為の説明がなされるときは、当該説明を真摯に受けるよう努めなければならない。
- 2 近隣住民及び周辺住民は、特定建築等行為に係る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解決するよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、特定建築等行為が行われるに際して、近隣・周辺住民の立場においても、本条例の趣旨等を理解の上、適正な対応をとるよう、その責務を定めている。

【解 釈】

- 1 行為者から特定建築等行為に係る説明を受ける権利を有する近隣・周辺住民は、説明を受けるに当たって、真摯な態度で説明を受けるよう努めなければならないことを規定している。
- 2 特定建築等行為が日常生活に及ぼす影響等について紛争が生じた場合には、先住者の論理をただ単に主張するだけでは事態の進展はまったく望めない。近隣・周辺住民も行為者と同様、お互いの立場を尊重して真摯な態度を持って解決に向けた努力をすることが必要である。

【運 用】

- 1 第1項の具体的な運用は、第2章に掲げる具体的な手続の中で反映されることとなる。
- 2 発生した紛争の解決に向けては、本条第2項及び第6条第2項（行為者の責務）を踏まえ、具体的に本条例第4章の規定による紛争調整を行うことになる。