

宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、宗像市建築紛争の予防及び調整に関する条例(平成18年宗像市条例第 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(建築物の高さの算定方法等)

第2条 条例第2条第2項第1号に規定する建築物の高さは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第2項に規定する地盤面からの高さにより算定し、次に掲げる建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しない。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、当該屋上部分の高さ5メートルまでの部分

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

2 条例第2条第2項第3号に規定する1住戸の専用床面積は、壁の中心線により算定し、ベランダ及びバルコニーの部分は、当該住戸の専用床面積に算入しない。

3 条例第2条第2項第8号アただし書の場合において、幅員が20メートル未満の道路、水面、線路敷その他これらに類するものを隔てて中高層建築物、ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅の敷地に接する土地は、当該中高層建築物、ワンルーム形式集合建築物及び特定集合住宅の敷地に接する土地とみなす。

(事前協議)

第3条 条例第4条第2項の規定による協議は、条例第13条第1項の規定による報告をするときまでにするものとする。

(ワンルーム形式集合建築物又は特定集合住宅の管理の規約)

第4条 条例第9条第2項の規約は、次に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 住戸部分を賃貸借契約の内容に反して利用しないこと。

(2) 引火又は爆発のおそれがある危険物、劇薬等を持ち込まないこと。

(3) 自動車、バイク等を路上駐車しないこと。

(4) 電気、ガス及び水道については、事故が発生しないよう取り扱うこと。

(5) ごみ置場は、常に清潔に保つとともに、ごみは指定された日に指定された場所へ搬出すること。

(6) 共用部分は、常に清潔に保つこと。

(7) 騒音及び悪臭を発生させないこと。

(8) 自治会等のコミュニティ活動に参加し、及び協力するよう努めること。

(9) その他近隣に迷惑を及ぼさないこと。

(駐車場等の設置基準)

第5条 条例第10条の規定により設置する駐車場及び駐輪場は、当該建築物の敷地内に設置するものとし、その区画の数は、住戸の数と同一の数としなければならない。ただし、ワンルーム形式集合建築物の駐車場の区画の数については、当該住戸の数に次の表の左欄に掲げる集合住宅がある地域又は区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)に定める地域又は区域をいう。)の区

分に応じ、同表右欄に定める係数を乗じて得た数以上の数としなければならない。

集合住宅がある地域又は区域	係数
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	0.8
第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域	0.6
準工業地域、近隣商業地域、商業地域	0.4
市街化調整区域又は都市計画区域外の区域	0.8

- 2 ワンルーム形式集合建築物又は特定集合住宅の建築主は、市長が駐車場を当該敷地内に設置することができないと認めるときは、前項の規定にかかわらず、当該敷地の境界線から概ね300メートル以内の範囲内の場所に駐車場を設置することができる。
- 3 ワンルーム形式集合建築物又は特定集合住宅の建築主は、当該ワンルーム形式集合建築物又は特定集合住宅における居住の形態、周辺の状況その他の事由により、市長が駐車場及び駐輪場を設置する必要がないと特に認めるときは、前2項の規定にかかわらず、駐車場又は駐輪場を設置しないことができる。

(標識の設置)

第6条 条例第11条第1項の規則で定める標識は、宗像市建築紛争の予防に関する標識(様式第1号)とする。

- 2 条例第11条第3項の規則で定める報告書は、宗像市建築紛争の予防に関する標識設置報告書(様式第2号)とする。

(建築計画等の事前説明事項)

第7条 条例第12条第1項及び第2項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 中高層建築物等の位置、規模、構造及び用途
- (2) 中高層建築物等の敷地の形態及び面積
- (3) 中高層建築物等が他の建築物の日照に及ぼす影響
- (4) 中高層建築物等の工事に係る工事車両の通行及び駐車に関すること。
- (5) 中高層建築物等の工事に係る騒音及び振動に関すること。
- (6) 中高層建築物等の工事に係る安全対策に関すること。
- (7) 条例第7条の規定により講じる工事に係る措置の内容
- (8) 条例第8条の規定により講じる受信障害に対する措置の内容
- (9) 条例第9条第1項の管理人に関すること。
- (10) 条例第10条の駐車場及び駐輪場に関すること。
- (11) 前各号に掲げるもののほか、中高層建築物等の建築主が当該建築計画等について配慮する事項

2 条例第12条第1項の規定による説明は、次に掲げる書類により行わなければならない。(ワンルーム形式集合建築物、特定集合住宅及び指定工作物にあっては、第1号から第5号までに掲げる書類。第9条第2項において同じ。)

- (1) 宗像市建築紛争の予防に関する建築計画概要書(様式第3号)
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図(駐車場及び駐輪場の設置場所、給排水施設並びにごみ置場の配置場所を明示したもの)
- (4) 各階平面図
- (5) 立面図

(6) 日影図（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、中高層建築物により当該敷地の平均地盤面に生ずる日影の範囲が分かるもの）

（事前説明の周知）

第8条 条例第12条第6項のその他当該建築主の責めに帰することができない事由は、次に掲げるものとする。

- (1) 隣接地等住民が遠方に居住しているとき。
- (2) 隣接地等住民の所在が不明のとき。
- (3) 隣接地等住民等が中高層建築物等の建築主による説明を拒否したとき。
- (4) その他市長が建築主の責めに帰することができないと認める事由

2 条例第12条第6項の規則で定める説明書は、宗像市建築紛争の予防に関する不在者等周知説明書（様式第4号）とする。

（事前説明報告書の様式等）

第9条 条例第13条第1項の市長が別に定める報告書は、宗像市建築紛争の予防に関する事前説明報告書（様式第5号（その1）から様式第5号（その3）まで）とする。

2 条例第13条第1項の規則で定める書類は、第7条第2項各号に掲げるものとする。

（建築計画等の変更手続）

第10条 条例第14条の規定により建築計画等に変更が生じた場合において、標識の設置、建築計画等の説明その他の手続を経た場合における報告は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める報告書により行わなければならない。

(1) 条例第11条第3項の規定による報告 宗像市建築紛争の予防に関する標識設置変更報告書（様式第6号）

(2) 条例第13条第1項の規定による報告 宗像市建築紛争の予防に関する事前説明変更報告書（様式第7号（その1）から様式第7号（その3）まで）

2 条例第14条ただし書に規定する居住環境に及ぼす影響を軽減するものと認められるときは、次に掲げる場合とする。

- (1) 隣接地等住民等の要望に沿う内容に変更した場合
- (2) 中高層建築物の階数を減じた場合（同一の平面図に係る複数の階数のうち、全部又は一部を減じたものに限る。）
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が軽微な変更と認めた場合（あっせんの申出）

第11条 条例第15条第1項の調整の申出は、宗像市建築紛争の調整に関する建築紛争調整申出書（様式第8号）により行わなければならない。

（あっせんの開始）

第12条 市長は、条例第15条第3項又は第4項の規定により、あっせんを行うことを決定したときは、宗像市建築紛争の調整に関するあっせん開始通知書（様式第9号）により当事者に通知するものとする。

（あっせんの打切り）

第13条 市長は、条例第16条の規定により、あっせんを打ち切ったときは、宗像市建築紛争の調整に関するあっせん打切通知書（様式第10号）により当事者に通知するものとする。

（調停の申出等）

第14条 条例第18条第1項の規定による調停の申出は、宗像市建築紛争の調整に関する建築紛争調停申出書（様式第11号）により行うものとする。

2 条例第18条第1項の規定による調停の申出は、日照、通風、工事の騒音、プライバシー又は工事の施工方法その他市長が必要と認める事項について行うことができる。

3 条例第18条第3項の規定による勧告は、宗像市建築紛争の調整に関する調停応諾勧告書（様式第12号）により行うものとする。

4 条例第18条第4項の規定による回答は、宗像市建築紛争の調整に関する調停回答書（様式第13号）により行うものとする。
（調停の開始）

第15条 市長は、条例第19条の規定により委員会に調停を付託することを決定したときは、宗像市建築紛争の調整に関する調停開始通知書（様式第14号）により当事者に通知するものとする。
（代理人の選任等）

第16条 当事者は、委員会の承認を得て、調停に係る代理人を選任することができる。

2 委員会は、調停を迅速かつ適切に行うため必要があると認めるときは、当事者に対し1人又は数人の代表者を選任するよう求めることができる。

3 当事者は、代理人又は代表者を選任したときは、宗像市建築紛争の調整に関する代理人等選任届（様式第15号）により委員会に届け出なければならない。

（委員会の組織）

第17条 委員会は、5人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、建築、法律、環境等の分野に関し知識経験のある者その他適当と認める者のうちから市長が委嘱する。

（委員の任期）

第18条 委員の任期は、2年とする。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

（委員長）

第19条 委員会に委員長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（委員会の会議）

第20条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（守秘義務）

第21条 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。

（委員会の庶務）

第22条 委員会の庶務は、都市建設部建築課において処理する。

(委員会に関する雑則)

第23条 第17条から前条までに定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

(出席の要求及び資料の提出)

第24条 委員会は、条例第22条第1項の規定により委員会の会議に出席を求めるときは、宗像市建築紛争の調整に関する調停出席通知書(様式第16号)により当事者に通知するものとする。

2 委員会は、条例第22条第1項の規定により資料の提出を求めるときは、宗像市建築紛争の調整に関する資料提出通知書(様式第17号)により当事者に通知するものとする。

(調停案の提示と回答)

第25条 委員会は、条例第23条第2項の規定による提示をするときは、宗像市建築紛争の調整に関する調停案提示通知書(様式第18号)により行うものとする。

2 当事者は、条例第23条第3項の規定による回答をするときは、宗像市建築紛争の調整に関する調停案諾否回答書(様式第19号)により行うものとする。

(調停の打ち切り)

第26条 委員会は、条例第25条第1項各号の規定により調停を打ち切ったときは、宗像市建築紛争の調整に関する調停打切通知書(様式第20号)により当事者に通知するものとする。

(調停終了の報告)

第27条 委員会は、条例第26条の規定による報告をするときは、宗像市建築紛争の調整に関する調停終了報告書(様式第21号)により行うものとする。

(勧告)

第28条 市長は、条例第28条の規定による勧告を行うときは、宗像市建築紛争の予防及び調整に関する措置勧告書(様式第22号)により行うものとする。

(公表の方法等)

第29条 条例第29条の規定による公表は、次に掲げる事項について、宗像市公告式条例(平成15年宗像市条例第3号)に規定する掲示板に掲示する方法その他の方法により行うものとする。

(1) 中高層建築物等の建築計画の概要

(2) 公表される者の氏名及び住所(公表される者が法人の場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)

(3) 公表する理由

2 市長は、条例第29条の規定による公表をしようとするときは、宗像市建築紛争の予防及び調整に関する公表通知書(様式第23号)により、その者に通知するものとする。

(雑則)

第30条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。