

柏市開発事業等計画公開等条例（概要）

1 条例の目的等

(1) 開発事業等に係る紛争

建築行為については、建築基準法をはじめ、様々な建築に関する法令等により規制を受けていますが、いずれにおいても、近隣の住民の方々の同意を義務づけた規定はありませんので、建築計画が建築に関する法令等の要件を満たしていれば、市の建築主事又は民間の指定確認検査機関は、建築確認をしなければならず、結果として、近隣の住民の方々の同意がなくても、法的には、建築主は建築をすることが可能ということになります。

一方、近隣の住民の方々にとっては、適法な建物であっても、高層の建物やワンルームマンションが建築されることについて、様々な点で不安や不満が生じることがあります。

建築関係法令（公法上の規制）に適合する建築計画についての、近隣の住民の方々と建築主との利害の衝突の結果生じる紛争（例えば、日照や通風の阻害、プライバシーの侵害、工事中の騒音・振動、受信障害等の建築に伴う問題）は、いわば、土地を有効に利用して適法に建物を建築する建築主の立場（権利）と、快適な生活環境を守りたいという近隣の住民の方々の立場（権利）の衝突といえます。

したがって、このような問題は、民事上の紛争として、当事者間の話し合いによって解決することが基本となります。

このような紛争を解決するためには、お互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合うことが最も大切です。

(2) 条例の目的

柏市開発事業等計画公開等条例（以下「条例」といいます。）では、「開発事業等に係る紛争」の「予防」及び「解決」を図り、地域における良好な近隣関係の形成に資することを目的としています。

そのために、まず、紛争の「予防」のための手続として、「開発事業等に係る計画等の公開」の手続を定めています。

さらに、紛争の「解決」のための制度として、「開発事業等に係る紛争の解決のあっせん及び調停」の制度を設けています。

2 条例の手続

(1) 「構想の公開等」「計画の公開等」の手続（紛争の「予防」のための手続）

（→※手続の内容については、【別表1】を御覧ください。）

条例では、第一に、紛争の「予防」のための手続として、「構想の公開等」「計画の公開等」の手続を定めています。これは、開発事業等の計画が決定される前の段階で、事業者が近隣住民等へ計画に関する情報を提供すること、近隣住民等が計画への意見や要望を事業者側に伝えること等が可能となる仕組みを設けて、当事者間（事業者側と近隣住民等との間）の対話の機会を創出することで、紛争を未然に防止すること（紛争の予防）を目指すものです。

建築に伴う、日照、通風、テレビの受信障害、工事中の騒音、振動等の相隣関係に関する紛争は、民事上の問題であるので、当事者（近隣住民等と事業者）がよく話し合っ、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決することが原則です。

条例が定める「構想の公開」「計画の公開」の手続は、そのような当事者間の話合いの機会を創出することを目指すものです。

ア 「構想」の公開等（※「特定開発事業等」に該当する場合のみ）

- (ア) 事業者は、「特定開発事業等」をしようとするときは、イ（ア）の「計画の届出」をしようとする日から起算して60日前の日までに「構想」について市長に「届出」をしなければなりません。
- (イ) 事業者は、（ア）の「構想の届出」をした日から起算して3日以内に「構想公開板」を設置しなければなりません。
- (ウ) 事業者は、（ア）の「構想の届出」をしたときは、遅滞なく「近隣住民」に対し、資料を配付する等の方法により、構想の内容を「周知」しなければなりません。また、事業者は、「近隣住民等」から構想の内容について「説明」を求められたときは、構想の内容を「説明」しなければなりません。
- (エ) 近隣住民等は、（イ）の構想公開板の設置日から起算して21日以内に、事業者に対し、書面により、構想に対する「意見」を申し出ることができます。
- (オ) 事業者は、イ（ア）の「計画の届出」をする日までに、（エ）により近隣住民等から申出のあった意見及びその意見への対応の状況を記載した報告書を市長に提出しなければなりません。

イ 「計画」の公開等

- (ア) 事業者は、開発行為の許可申請、建築確認申請等を行う日から起算して30日前の日までに「開発事業等」の「計画」について市長に「届出」をしなければなりません。
- (イ) 事業者は、（ア）の「計画の届出」をした日から起算して3日以内に「計画公開板」を設置しなければなりません。

- (ウ) 事業者は、(ア)の「計画の届出」をしたときは、遅滞なく「近隣住民」に対し、個別的な説明又は説明会開催の方法により、計画の内容を「説明」しなければなりません。また、事業者は、「周辺住民」から計画の内容について「説明」を求められたときも、計画の内容を「説明」しなければなりません。
- (エ) 事業者は、(ウ)の説明をしたときは、速やかに、規則で定めるところにより、当該説明及び計画公開板の設置の状況を記載した報告書を市長に提出しなければなりません。
- (オ) 近隣住民等は、(イ)の計画公開板の設置日から起算して21日以内に、事業者に対し、書面により、計画に対する「要望」を申し出ることができます。
- (カ) 事業者は、要望の申出をした近隣住民等に対し、書面により回答しなければなりません。
- (キ) 事業者は、開発行為の許可申請、建築確認申請等を行う日までに、要望及び要望への対応を記載した報告書を市長に提出しなければなりません。

ウ 勧告・公表

市長は、「構想の届出」「計画の届出」「構想公開板の設置」「計画公開板の設置」をしない者に対して「勧告」することができます。

市長は、この「勧告」を受けた者が正当な理由なく勧告に従わないときは、「公表」することができます。

(2) 「あっせん」「調停」の手続（紛争の「早期解決」のための手続）

（→※手続の内容については、【別表2】を御覧ください。）

ア 「あっせん」「調停」の制度趣旨

- ・開発事業等に係る紛争は、民事上の紛争であることから、当事者（近隣住民等と事業者）がよく話し合って、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決することが原則です。
- ・ただ、近隣住民等と事業者との間で計画についての双方の主張が大きく隔たり、何度も話し合いをしたが平行線でどうしてもまとまらないことがあります。このような場合、中立的な第三者が間に入り、円満に話し合いが行われるよう調整することにより紛争の解決につながる場合があります。
- ・条例では、このように当事者間で十分に話し合いをしたが当事者だけでは紛争解決が困難な場合のための紛争の調整の制度として、当事者双方の申出により、紛争解決に向けて「あっせん」や「調停」を行う制度を設けています。
- ・この「あっせん」「調停」の手続では、職員や調停委員は、あくまで、当事者間（近隣住民等と事業者との間）の話し合いによって合意形成をして自主的に解決をすることの手助けするものです。
- ・あっせんを担当する職員や調停を行う調停委員の発言や提案には強制力はありません。

ん。また、あっせんや調停は、職員や調停委員が当事者のいずれの主張が正しいかを判断する制度ではありません。

- ・このように、当事者双方があっせんや調停を申し出た場合であっても、あくまでも紛争を解決するのは当事者同士の話し合いです。したがって、当事者双方とも、お互いが権利を主張するだけでなく、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって冷静に話し合うことが必要です。
- ・当事者双方の話し合いによる合意形成ができず、紛争解決を図ることができない場合は、あっせんや調停は打ち切られます。
- ・あっせんや調整の手続に関しては、プライバシーに係る問題も多いので、非公開で行うこととなっています。

イ 「あっせん」「調停」の対象となる紛争

- 「開発事業」により設置される「擁壁」が周辺の環境に及ぼす影響に関する「近隣住民等」と「事業者」との間の紛争
- 「中高層建築物の建築」に伴って生じる「日照」若しくは「通風」の阻害又はテレビジョン放送の電波の「受信障害」が周辺の環境に及ぼす影響に関する「近隣住民等」と「事業者」との間の紛争
- 「開発事業等」に係る「工事」に伴って生じる「騒音」、「振動」又は「じんあい」が周辺の環境に及ぼす影響に関する「近隣住民等」と「事業者等」との間の紛争
- 上記のもののほか、「構想」又は「計画」に関する紛争であって、当該構想又は当該計画に係る「開発事業等」が周辺の環境に及ぼす影響に関する「近隣住民等」と「事業者等」との間のもので、市長が特に解決の必要があると認めるもの

ウ 「あっせん」「調停」の対象とならない紛争

- ◇解体工事に関する紛争
- ◇土地利用権に関する紛争
- ◇敷地境界に関する紛争
- ◇不動産の売買、賃貸等に関する紛争
- ◇建築請負契約、設計管理委託契約等に関する紛争
- ◇建築に関する補償（資産価値や営業への影響に関する補償、金銭解決による場合の金額等）に関する紛争
- ◇建築物が違法であるか否かに関する紛争

エ 「あっせん」

- ・市の職員が、紛争当事者双方の主張を聞き、その要点を確かめ、これを整理して助言を行い、紛争当事者間の合意による自主的な解決を促進するための手助けをするものです。

- ・紛争当事者双方（近隣住民等と事業者等の両方）からの申出が必要です。
- ・あっせんの申出は、開発事業等の工事の着手前に行わなければなりません。
- ・あっせんにおける市の役割は、あくまで、当事者双方の主張の要点を整理して助言を行うことであり、紛争当事者のいずれの主張が正しいかを判断するものではありません。
- ・あっせんによっては紛争当事者の話し合いによる解決の見込みがない場合は、あっせんは打ち切られます。

オ 「調停」

- ・市長は、あっせんにより解決する見込みがないと認めてあっせんを打ち切った後、紛争当事者双方（近隣住民等と事業者等の両方）から調停の申出があった場合、必要があると認めるときは、柏市開発事業等紛争調停委員会(以下「調停委員会」といいます。)に付託します。
 - ・調停の申出は、紛争当事者双方から、開発事業等の工事の着手前に行う必要があります。
- 、調停は、3人以上の調停委員会の委員（弁護士，大学教授等の学識経験者）で構成される調停小委員会で行います。
- ・調停では、調停小委員会が、専門的かつ客観的な立場で、紛争当事者双方の主張を確認し、紛争解決に向けた調整を行いますが、調停小委員会は、その過程で調停案を作成し、紛争当事者双方に期限を定めた上で受諾勧告を行うこともできます。
 - ・調停小委員会からの勧告の受諾の期限までに紛争当事者双方から受諾する旨の申出がない場合は、調停は打ち切られたものとみなされます。
 - ・紛争の解決の見込みがない場合は、調停は打ち切られます。

3 条例の対象（用語の解説）

※「開発事業等」「特定開発事業等」「近隣住民」「周辺住民」の要件については、
【別表3】を御覧ください。

※条例が対象とする「開発事業等」として、周辺の環境に影響を及ぼすことが考えられる一定の開発行為、建築物の建築等を定めています。

「開発事業等」

- ・「開発事業」
- ・「中高層建築物等」の建築
- ・「特定用途建築物用途変更」
- ・「葬祭場用途変更」
- ・「ワンルーム形式集合建築物用途変更」

「開発事業等」

「特定開発事業等」

- ・「大規模建築物」の建築等

「中高層建築物等」

- ・「中高層建築物」
- ・「大規模建築物」
- ・「特定用途建築物」
- ・「葬祭場」
- ・「ワンルーム形式集合建築物」

※「開発事業等」のうち、特に周辺の環境に及ぼす影響が大きいと考えられる規模のものを「特定開発事業等」として定めています。

※条例で定める「特定開発事業等」の要件に該当する規模のものについては、「計画」の公開等に加えて、それより更に早期の段階で「構想」の公開等の手続も義務付けています。

「近隣住民等」

- ・「近隣住民」
- ・「周辺住民」

※この条例の対象となる「近隣住民」として、直接、開発事業等の影響を多く受けるおそれがあると考えられる一定の範囲の者を定めています。

※この条例の対象となる「周辺住民」として、「近隣住民」以外で、開発事業等の影響を受けるおそれがあると考えられる一定の範囲の者を定めています。

※「開発事業等」の種類ごとに、それぞれ「近隣住民」と「周辺住民」の範囲を定めています（→【別表3】参照）。

↑

※「開発事業等」の種類によって、影響を及ぼす範囲が異なってくるため。

※下記の例規，要綱，様式等の内容については，柏市のホームページを御確認ください。

(URL:<https://www.city.kashiwa.lg.jp/kaihatsujigyo/jigyosha/development/jorei/jore.html>)

- ・ 柏市開発事業等計画公開等条例
- ・ 柏市開発事業等計画公開等条例施行規則
- ・ 柏市開発事業等の設計等に関する指導要綱
- ・ 柏市開発事業等計画公開等条例及び同施行規則に定める書式

<お問い合わせ>

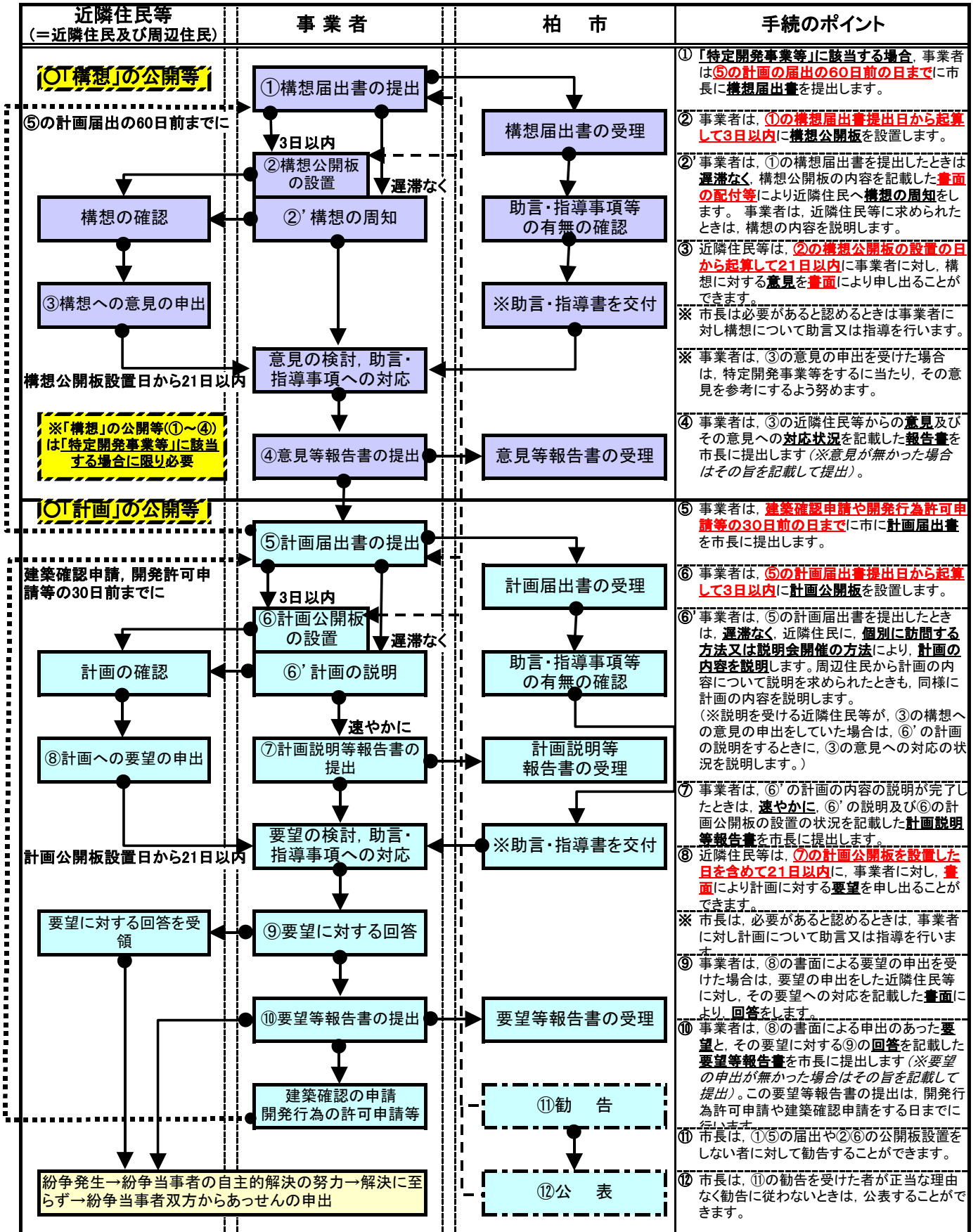
〒277-0005 柏市柏255番地1 柏市役所 分庁舎2 2F

都市部 開発事業調整課 調整担当

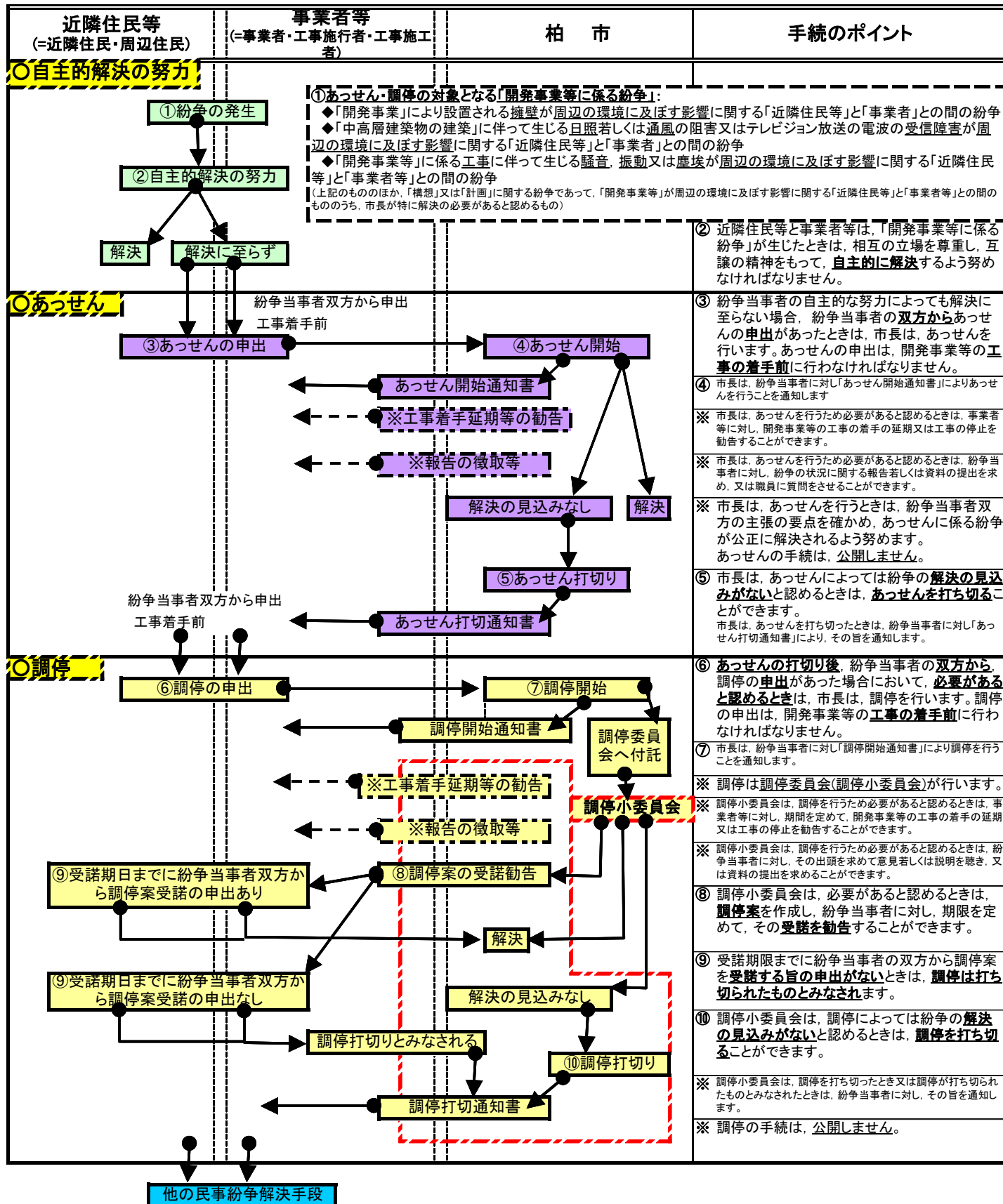
電話：04-7167-1111 (代表) (内線773-531)

04-7167-1350 (直通)

(別表1) 開発事業等に係る構想の公開及び計画の公開に関する手続



(別表2) 開発事業等に係る紛争の調整に関する手続(あっせん・調停)



(別表3)「開発事業等」「特定開発事業等」「近隣住民」「周辺住民」の早見表

開発事業等の区分	※「開発事業等」に該当するものうち、一定のものが「特定開発事業等」に該当		「近隣住民等」＝「近隣住民」及び「周辺住民」		
	「開発事業等」の該当要件	「特定開発事業等」の該当要件	「近隣住民」の範囲	「周辺住民」の範囲 (※「近隣住民」に該当する者は除く。)	
開発事業	<p>【要件①】: 都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けなければならない開発行為 + であって</p> <p>【要件②】: 開発区域の全部又は一部が市街化区域内にあるもの</p>	<p>●「特定開発事業等」に該当する「中高層建築物等の建築」に伴う開発事業 又は ●「特定開発事業等」に該当する「用途変更」に伴う開発事業</p>	<p>開発区域に隣接する… →◆土地の所有者 →◆土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者</p>	<p>開発区域の境界線からの水平距離が20mの範囲内の… →◆土地の所有者 →◆土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者及び居住者</p>	
中高層建築物等	<p>【要件①】: 延べ面積が300㎡以上 + かつ</p> <p>【要件②】: 下表の左欄の敷地境界線から建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内にある土地が属する用途地域等の区分に応じ、建築物の規模がそれぞれ右欄に掲げるもの (※「建築物の高さ」は平均地盤面からの高さ)</p>	<p>【要件①】: 延べ面積が3,000㎡超 + かつ</p> <p>【要件②】: ●7階以上(地階を除く。) 又は ●建築物の高さが20m超</p>	<p>中高層建築物の敷地境界線からの中高層建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内の… →◆土地の所有者 →◆土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者</p>	<p>●中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害を受けるおそれがある建築物の所有者及び居住者</p> <p>又は</p> <p>●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、当該中高層建築物が地盤面に日影となる部分を生じさせる土地 +…のうち ●当該中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの3倍の範囲内にある… →◆土地の所有者 →◆土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者及び居住者</p>	
	第一種低層住居専用地域/第二種低層住居専用地域	●軒の高さが7m超 又は ●3階以上(地階を除く。)			
	第一種中高層住居専用地域/第二種中高層住居専用地域/第一種住居地域/第二種住居地域/準住居地域	●建築物の高さが10m超			
	準工業地域/工業地域	●建築物の高さが12m超			
	近隣商業地域/工業専用地域/用途地域の指定の無い区域	●建築物の高さが15m超			
大規模建築物	延べ面積が10,000㎡超 (※「大規模建築物」は全て「特定開発事業等」に該当)				
特定用途建築物	<p>特定用途建築物の用途(=●ボウリング場/●ゴルフ練習場/●バッティング練習場/●ぼちんこ屋/●カラオケボックス/●ゲームセンター/●公衆浴場)に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (×…敷地の過半が商業地域に属するものを除く。)</p>	特定用途建築物の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡超	<p>建築物の敷地境界線からの水平距離が50mの範囲内の… →◆土地の所有者 →◆土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者</p>	<p>建築物の敷地境界線からの水平距離が100mの範囲内の… →◆土地の所有者 →◆土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者及び居住者</p>	
葬祭場	業として葬儀を行う集会場の用途に供する建築物であって、当該用途に供する部分の床面積の合計が100㎡を超えるもの	業として葬儀を行う集会場の用途に供する部分の床面積(×…駐車場及び駐輪場の床面積を除く。)の合計が1,000㎡超			
ワンルーム形式集合建築物	<p>●1区画の専用面積(×…当該区画の床面積からバルコニー及びベランダの面積を除く。)が30㎡未満の住戸(=「ワンルーム形式住戸」)を10戸以上有する建築物 + であって、 ●ワンルーム形式住戸部分を共同住宅又は長屋の用途に供するもの</p>	100戸を超えるワンルーム形式住戸を有するもの	<p>ワンルーム形式集合建築物の敷地境界線から水平距離が20mの範囲内の… →◆土地の所有者 →◆土地の全部又は一部に建築された建築物の所有者</p>	なし	
用途変更	特定用途建築物用途変更	建築物(×…特定用途建築物を除く。)の用途を変更して特定用途建築物とする行為(×…当該用途を変更する部分が特定用途建築物の規模に該当しない行為を除く。)	特定用途建築物用途変更をする部分に係る特定用途建築物用途に供することとなる床面積の合計が3,000㎡超	「特定用途建築物の建築」の「近隣住民」の範囲と同じ	「特定用途建築物の建築」の「周辺住民」の範囲と同じ
	葬祭場用途変更	建築物の用途を変更して葬祭場とする行為(×…当該用途を変更する部分が葬祭場の規模に該当しない行為を除く。)	葬祭場用途変更をする部分に係る業として葬儀を行う集会場の用途に供することとなる床面積(×…駐車場及び駐輪場の床面積を除く。)の合計が1,000㎡超	「葬祭場の建築」の「近隣住民」の範囲と同じ	「葬祭場の建築」の「周辺住民」の範囲と同じ
	ワンルーム形式集合建築物用途変更	建築物の用途を変更してワンルーム形式集合建築物とする行為(×…当該用途を変更する部分がワンルーム形式集合建築物の規模に該当しない行為を除く。)	ワンルーム形式集合建築物用途変更をする部分が100戸を超えるワンルーム形式住戸を有する規模となるもの	「ワンルーム形式集合建築物の建築」の「近隣住民」の範囲と同じ	なし