

## 武雄市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築に関し建築主等が配慮すべき事項を定めることにより、建築に伴う紛争の予防を図り、良好な近隣関係を保持し、もって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。

### (定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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。

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) 中高層建築物等 次に掲げる建築物等をいう。

ア 地階を除く階数が4以上の建築物又は高さが15メートルを超える建築物

イ 高さが15メートルを超える携帯電話の電波塔

(2) 建築主等 中高層建築物等の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(3) 近隣住民 次に掲げる範囲内にある建築物（その敷地の一部が当該範囲内にあるものを含む。）の所有者、管理者又は居住者及び土地の所有者又は管理者（その土地に建築物が存しない場合に限る。）をいう。

ア 第1号アに規定する建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さに相当する距離の範囲（真北方向にあっては、当該建築物の高さの1.5倍に相当する距離の範囲）

イ 第1号イに規定する電波塔の敷地境界線からの水平距離が当該電波塔の高さの1.5倍に相当する距離の範囲

(4) 周辺住民 次に掲げる者（近隣住民を除く。）をいう。

ア 中高層建築物等の建築によりテレビジョン放送の電波の受信障害（以下「テレビ電波受信障害」という。）が著しく生じると予測される者

イ 中高層建築物等の建築により居住環境に影響を受ける者であって、市長が必要と認めるもの

(5) 近隣関係住民 近隣住民及び周辺住民をいう。

(6) 紛争 中高層建築物等の建築が居住環境に及ぼす影響に関する建築主等と近隣関係住民（以下「紛争当事者」という。）との間の紛争をいう。

(適用除外)

第3条 この条例は、次に掲げる中高層建築物等については適用しない。

- (1) 国、地方公共団体又はこれらに準ずるものが建築主であるもの
- (2) 法第85条の規定の適用を受ける仮設建築物
- (3) 中高層建築物等を増築し、又は改築する場合であつて、当該増築又は改築の内容が周辺の居住環境に影響を及ぼさないと市長が認めるもの
- (4) 敷地及び周囲の状況等により、紛争が生じるおそれがないと市長が認めるもの

(市の責務)

第4条 市は、第1条に定める目的を達成するため、この条例の適正かつ円滑な運用を図るよう必要な措置を講じなければならない。

(建築主等の責務)

第5条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物等の建築を計画するに当たっては、周辺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。

(紛争当事者の責務)

第6条 紛争当事者は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

(建築計画上の配慮)

第7条 建築主等は、中高層建築物等の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）の策定に当たっては、当該建築物が他の建築物の日照、通風その他周辺の居住環境に及ぼす影響に配慮しなければならない。

(電波障害対策)

第8条 建築主等は、中高層建築物等の建築によりテレビ電波受信障害が生じ、又は生ずると予測されるときは、当該テレビ電波受信障害を防止し、又は解消するために必要な措置を講じなければならない。

(標識の設置及び報告)

第9条 中高層建築物等の建築主は、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該建築計画の概要を記載した標識（以下「標識」という。）を設置しなければならない。

- 2 標識の設置期間は、当該標識に係る中高層建築物等の工事に着手する日までとする。
- 3 中高層建築物等の建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、直ちに標識

設置報告書を作成し、市長に報告しなければならない。

(建築計画の事前説明及び報告)

第10条 中高層建築物等の建築主は、法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請（以下「確認申請」という。）をしようとする前に、規則で定める事項について近隣住民に対する説明（以下「事前説明」という。）をしなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は、周辺住民の求めがあるときは、前項に定める事項について当該周辺住民に対する説明をしなければならない。

3 中高層建築物等の建築主は、事前説明及び前項の説明について、説明会の開催を求められたときは、これに応じるように努めなければならない。

4 中高層建築物等の建築主は、近隣住民の長期不在その他の当該建築主の責めに帰することができない理由により、事前説明をすることができないときは、規則で定めるところにより近隣住民に対する周知をしなければならない。

5 中高層建築物等の建築主は、中高層建築物等の設計者、工事監理者、工事施工者その他当該中高層建築物等の建築計画について十分な知識を有する者に事前説明、第2項の説明及び前項の周知を行わせることができる。

6 建築主等は、事前説明、第2項の説明及び第4項の周知の状況を事前説明等報告書により市長に報告しなければならない。

7 前項の規定による報告は、標識を設置した日から起算して15日を経過した日以後で、かつ、確認申請をしようとする日の30日前までに提出しなければならない。

(建築計画等の変更の手続)

第11条 中高層建築物等の建築主は、第9条第1項の規定による標識の設置の日から当該中高層建築物等に係る確認申請をしようとする日までの間に、当該中高層建築物等の建築計画を変更したときは、当該変更の内容について、標識の設置、事前説明その他の手続を経なければならない。

2 前項の規定にかかわらず、同項の規定による変更により周辺の居住環境に及ぼす影響が当該変更前と比較して改善され、又は当該変更の内容が周辺の居住環境に影響を及ぼさないと認められるときは、同項の手続を経ることを要しない。

(指導又は勧告)

第12条 市長は、中高層建築物等の建築主が次の各号のいずれかに該当するときは、当該建築主に対し、期限を定めて必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

(1) 標識を設置しないとき。

(2) 第10条第6項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

(公表)

第13条 市長は、前条の規定による指導又は勧告を受けた中高層建築物等の建築主が正当な理由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。

(委任)

第14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、令和8年4月1日から施行する。

(適用区分)

2 第7条から第13条までの規定は、令和8年10月1日以後に確認申請をしようとする中高層建築物等の建築について適用する。