

7. 逐条解説



(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に関し、建築主等の責務、建築計画の事前周知等及び中高層建築物の建築に係る紛争を解決するための調整手続について必要な事項を定めることにより、紛争の防止及び調整を図り、もって良好な近隣関係を形成し、及び居住環境を保全することを目的とする。

〈解説〉

中高層建築物の建築において、近隣住民等と建築主の話し合いが十分ではなく、双方の主張に隔たりがあることで、紛争に発展することがありますが、紛争は、民事上の問題であるため、近隣住民等と建築主は、相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって話し合うなど、自主的に解決してください。

この条例は、中高層建築物の建築に係る手続を定めることにより、紛争の防止及び調整を図り、周辺地域における良好な近隣関係の形成と居住環境の保全に努め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。

「良好な近隣関係を形成」とは、中高層建築物の建築主等と近隣住民等の間の良好な関係を形成することをいいます。

(定義)

第2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) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内における建築物で、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの

イ 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる第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（容積率400パーセント未満の地域に限る。）、準工業地域及び工業地域並びに同法第7条第1項に規定する市街化調整区域内における建築物で、高さが10メートルを超えるもの

ウ 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる商業地域及び近隣商業地域（容積率400パーセント以上の地域に限る。）内における建築物（建築物の一部がア又はイの地域に存するものを除く。）で、高さが20メートルを超えるもの

- (2) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する行為をいう。
- (3) 建築主 中高層建築物の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行う者をいう。
- (4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
- ア 中高層建築物の敷地の隣接地の所有者及び当該隣接地に存する建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（建築物の軒、ひさし、バルコニーその他これらに類するもので突き出たものがある場合においては、その先端をいう。ウ及び次号アにおいて「外壁」という。）からの水平距離が当該中高層建築物の高さと同じ距離の範囲内における土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- ウ 中高層建築物の外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にあり、かつ、当該中高層建築物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、当該中高層建築物の平均地盤面（当該中高層建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいう。）に日影を生じさせる範囲内にある土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- エ アからウまでの土地の区域における自治会（市内の一定の区域において、住民相互の親睦と良好な地域社会の維持及び形成のために共同活動を行う団体（本市に登録しているものに限る。）をいう。次号ウにおいて同じ。）の会長
- (5) 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の水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- イ 中高層建築物により、放送電波の著しい受信障害が生じると予測され、又は現に生じている場所にある土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- ウ ア及びイの土地の区域における自治会の会長
- (6) 近隣住民等 近隣住民及び周辺住民をいう。
- (7) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる当該建築物の形態意匠及び放送電波の著しい受信障害により周辺の居住環境に及ぼす影響に関する近隣住民等と建築主（以下「当事者」という。）との間の紛争をいう。

〈解説〉 （規則第2条）

本条は、この条例の解釈において特に重要な意味を持つ用語について定めたものです。

中高層建築物の定義は、建築基準法に基づく日影規制の対象となる用途地域で日影規制の対象となる高さで、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては建築物の軒の高さが7 mを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの、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、第二種住居地域及び準住居地域内においては建築物の高さが10mを超えるものとしています。また、土地の高度利用が想定されない地域（近隣商業地域（容積率400%未満）、準工業地域、工業地域及び市街化調整区域）内においても、建築物の高さが10mを超えるものを、中高層建築物としています。商業地域と近隣商業地域（容積率400%以上）内においては、建築物の高さが20mを超えるものとしています。

中高層建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面からの高さによるものとしていますが、次に掲げる建築物の部分については、その建築物の高さに算入しません。

- (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 m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もの

近隣住民・周辺住民の定義は、敷地の隣接地、中高層建築物の外壁からの距離と日影に基づいて決定される範囲内又は放送電波の著しい受信障害が予測等される場所にある土地所有者・建物所有者・占有者・自治会長としています。

条例において紛争とは、中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風、眺望等の阻害、プライバシーの侵害などに関する近隣住民等と建築主との間の争いをいい、建築物の管理、敷地境界線の確定、金銭補償、感情のもつれ等が原因となる紛争については、この条例は適用しません。

（適用除外）

第3条 この条例は、次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 建築基準法第18条第1項に規定する建築物
 - (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物
- 2 中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、増築又は改築に係る部分の建築物の高さが前条第1項第1号アからウまでに該当しないときは、この条例の規定（第5条から第7条までの規定を除く。）は適用しない。

〈解説〉

- 1 本条は、条例の適用除外となる建築物について定めたものです。
 - (1) 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物は、この条例は適用しません。
 - (2) 一定の期間を経過したのちに除却する仮設建築物は、この条例は適用しません。
- 2 増築・改築の場合で、それらの部分の高さが中高層建築物に該当する高さ未満とな

るときは、第8条以降の規定は適用されず、この条例に基づく手続をする必要はありません。ただし、この場合であっても、第5条から第7条までの規定は適用されます。

（市の役割）

第4条 市は、中高層建築物の建築に伴って生じ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、迅速かつ適正に当該紛争を調整するよう努めるものとする。

（建築主等の役割）

第5条 建築主及び設計者（第7条において「建築主等」という。）は、中高層建築物の計画について、当該中高層建築物の規模及び地域の特性に応じて、周辺環境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〉

第4条中の紛争とは、第2条で定義した中高層建築物の建築に伴って生じる紛争です。紛争は、私人間の民事問題ですが、市民の健康と福祉の保持は地方公共団体の任務であること等から、本条の規定を設けたものです。第4条は、理念規定であり、具体的な義務を規定したものではありません。

第5条では、建築主等が中高層建築物の建築を計画する際に、周辺の居住環境や交通状況などその地域の事情等に配慮すべきことを規定することにより、紛争を未然に防止しようとするものです。

（自主的解決）

第6条 当事者は、紛争が生じたときは、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よう努めなければならない。

〈解説〉

紛争は、民事上の問題であるため、近隣住民等と建築主は、相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって話し合うなど、自主的に解決する必要があります。行政による調整があったとしても、当事者が自分の権利を主張しているだけでは、紛争の解決を望むことはできません。本条は、このような、当然の責務を確認的に規定したものです。

（計画上の配慮等）

第7条 建築主等は、中高層建築物の計画において、次に掲げる事項について必要な措置を講じるよう努めなければならない。

- （1）日影による影響の軽減
- （2）放送電波の受信障害の防止

(3) 敷地内の空間の確保

(4) 近隣住民の住居の居室の観望の防止

〈解説〉

1 中高層建築物は、周辺の居住環境に影響を及ぼす場合があるため、建築主等は、その影響をできるだけ抑え、良好な居住環境の保全に努めなければなりません。本条は、計画をするうえで良好な居住環境の保全のために、必要な配慮事項を定めるものです。

(1) 周辺の居住環境に日影による著しい影響が生じることがないように配慮してください。

(2) 周辺の居住環境に放送電波の著しい受信障害が生じることがないように事前に調査し、配慮してください。

(3) 周辺の居住環境への日照、通風等の影響・圧迫感などを軽減するため、中高層建築物の外壁から隣地境界線までの水平距離を一定以上確保してください。

詳しくは、本手引き **2-2. 敷地内の空間の確保と茨木市中高層建築物の計画における敷地内の空間に関する基準**を確認してください。

(4) プライバシー保護の観点から、近隣住居への観望の防止をするために適切な対策を講じるなどの配慮をしてください。

(計画の届出)

第8条 建築主は、中高層建築物の建築を行おうとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、当該中高層建築物の計画を市長に届け出なければならない。

〈解説〉 (規則第3条)

1 建築主は、中高層建築物の建築を行おうとするときは、事前に中高層建築物建築計画届出書(様式第1号)に次に掲げる図書を添付して、市長に計画を届け出ることを義務付けています。

(1) 付近見取図

(2) 現況平面図

(3) 土地利用計画平面図

(4) 排水計画平面図

(5) 造成計画平面図及び断面図

(6) 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図及び断面図

(7) 地籍図

(8) その他市長が必要と認める図書

(中高層建築物のお知らせ標識の設置)

第9条 建築主は、前条の規定による届出を行ったときは、当該中高層建築物に係

る茨木市開発行為等の手続等に関する条例（令和6年茨木市条例第22号）第21条第3項の規定による通知がされる日までの間、規則で定めるところにより、当中高層建築物の建築予定地内の見やすい場所に、計画の概要を記載した標識（以下「中高層建築物のお知らせ標識」という。）を設置しなければならない。ただし、規則で定める場合には、規則で定める手続を完了した後でなければ中高層建築物のお知らせ標識を設置することができない。

- 2 建築主は、中高層建築物のお知らせ標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

〈解説〉 （規則第4条・第5条・第6条）

- 1 近隣住民等に事前に計画を周知するため、前条の規定による届出を行ったときは、道路から見やすい場所に計画の概要を記載した中高層建築物のお知らせ標識（様式第2号）を設置することを義務付けています。お知らせ標識の設置期間は、手続条例に基づく検査終了通知書が交付されるまでの間としています。また、長期間にわたってお知らせ標識を設置することになるため、設置期間中に破損、汚損、転倒等がないように、お知らせ標識を適切に管理してください。

なお、本条に基づく届出は、茨木市ラブホテル建築等規制に関する条例に基づく届出（ラブホテルに該当する場合は、市長の同意）、茨木市ぱちんこ遊技場の建築等規制に関する条例に基づく市長の同意に関する手続を終えた後に行ってください。

- 2 建築主は、中高層建築物のお知らせ標識設置報告書（様式第3号）にお知らせ標識の設置状況を確認することができる遠景・近景写真を添付して、市長に報告しなければなりません。

（近隣住民等への説明）

第10条 建築主は、第8条の規定により届け出た中高層建築物の計画その他当該計画に関係する事項について、規則で定めるところにより、近隣住民に対して説明しなければならない。

- 2 前項の規定による説明は、中高層建築物のお知らせ標識を設置した日の翌日から起算して7日を経過した日以後に行うものとする。ただし、7日を経過する日前に近隣住民から説明を求められたときは、この限りでない。
- 3 建築主は、中高層建築物のお知らせ標識を設置した日の翌日から起算して14日以内に周辺住民から第8条の規定により届け出た中高層建築物の計画その他当該計画に関係する事項について説明を求められたときは、規則で定めるところにより、当該説明を求めた者に対して説明しなければならない。
- 4 建築主は、第1項及び前項の規定による説明を説明会の開催その他適切な方法により誠実に行うものとし、第1項の規定による説明を行うときは、当該説明の方法について、事前に近隣住民に文書等により周知しなければならない。

5 第1項及び第3項に定めるもののほか、建築主は、中高層建築物の工事の施工に関し、茨木市生活環境の保全に関する条例（平成20年茨木市条例第35号）第19条に定めるところにより、説明を行うよう努めなければならない。

〈解説〉 （規則第7条）

本条は、建築主が中高層建築物を建築しようとするときの近隣住民等への説明について定めたものです。

1 次に掲げる項目を近隣住民等に説明してください。

(1) 事業関係者の紹介

建築主、設計者、工事監理者、工事施工者、代理人等の紹介及び会社等の概要（建築主が法人の場合に限る。）

(2) 中高層建築物の敷地に関する事項

ア 敷地の位置

建築物の敷地の地名地番及び付近の代表的な目標物からの具体的な位置

イ 敷地の規模

敷地面積、敷地全体の整備概要、建築物の位置及び隣接地との距離

ウ 駐車施設、ごみ集積施設及び受水槽施設

駐車台数、出入口の位置並びにごみ集積施設及び受水槽の位置及び規模

(3) 中高層建築物の概要

ア 用途等

建築物の用途（複合用途の場合は各用途）及び住戸数（住宅の用途の場合に限る。）

イ 規模及び階数

建築面積、延べ面積、高さ及び階数

ウ 構造

建築物及び基礎の構造種別

(4) 日影の影響

建築物による建築基準法に基づく日影及び実日影の説明

(5) 放送電波の受信障害の対策

テレビジョン電波の受信障害予測図及び障害が発生した場合の具体的な対策

(6) 条例の概要

近隣住民及び周辺住民の定義、説明実施報告書、意見書の提出方法及び閲覧、見解書の提出についての周知方法並びに紛争のあっせん及び調停制度

(7) その他

近隣住民等の居住環境に著しく障害を与えるおそれのある事項

2 お知らせ標識を設置してから7日間を近隣住民への周知期間とし、その後に説明をするものとしていますが、7日を経過する前に近隣住民から説明を求められた場合は、

この限りではありません。

- 3 周辺住民から説明を求められた場合に、本条例において説明義務を負うこととなるのは、お知らせ標識を設置してから14日以内としています。14日を経過して説明を求められた場合については、市長への報告は必要ありませんが、良好な近隣関係を形成するため、丁寧な説明を心掛けてください。
- 4 説明をする際は、説明範囲内の住民に対し、事前に訪問する日時や訪問者等を記載した文書を投函するなど、丁寧な周知に努めてください。
- 5 建設工事に係る説明は、茨木市生活環境の保全に関する条例第19条第1項又は第2項で行うよう定めています。詳しくは、環境保全課に問い合わせてください。

(説明の実施報告)

第11条 建築主は、前条第1項及び第3項の規定により行った近隣住民等への説明の経過及び結果について、規則で定めるところにより、市長に報告しなければならない。

- 2 建築主は、前項の規定による報告を行ったときは、その旨を中高層建築物のお知らせ標識に記載するとともに、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による報告があったときは、建築主の説明内容を確認し、適切であると認めたときは、その旨並びに当該報告に係る報告書（以下この条及び次条において「説明実施報告書」という。）の閲覧を開始する日及び場所を建築主に通知の上、説明実施報告書を閲覧の用に供するものとする。
- 4 建築主は、前項の規定による通知を受けたときは、規則で定める事項を中高層建築物のお知らせ標識に記載するとともに、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

〈解説〉 (規則第8条)

- 1 建築主は、前条の説明が完了したら、説明の経過・結果について、説明実施報告書（様式第4号）に次に掲げる事項を記載した図書を添付して市長に報告することを義務付けています。
 - (1) 説明に使用した図書
 - (2) その他市長が必要と認める図書
- 2 建築主は、説明実施報告書を提出したときは、近隣住民等に周知するため、お知らせ標識に説明実施報告書提出日を記載し、中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）にお知らせ標識に記載した事項を確認することができる写真を添付して、市長に報告しなければなりません。
- 3 説明実施報告書の確認後、その報告書に記載されている説明の経過・結果が、実際に受けた説明やその結果と一致しているかを近隣住民等が確認することができるよう

に、市長は、その報告書を閲覧の用に供しなければならない旨を定めています。

- 4 市長が説明実施報告書を確認した後、お知らせ標識に説明実施報告書閲覧開始日・閲覧場所・次条第1項に規定する意見書提出期間を記載し、中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）にお知らせ標識に記載した事項を確認することができる写真を添付して、市長に報告しなければなりません。

なお、説明実施報告書の閲覧場所については、「茨木市都市活力部建築調整課（茨木市役所南館5階）」とお知らせ標識に記載してください。

（説明実施報告書に対する意見等）

第12条 近隣住民等は、前条第4項の規定による中高層建築物のお知らせ標識への記載の日の翌日から起算して14日（茨木市の休日を定める条例（平成2年茨木市条例第15号）第2条第1項第2号及び第3号に掲げる日（同項第2号に掲げる日にあつては、2日以上連続する日である場合に限る。）の日数を除く。）以内に、規則で定めるところにより、説明実施報告書の記載事項についての意見を記載した書面（以下この条において「意見書」という。）を市長に提出することができる。

- 2 市長は、意見書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該意見書の写しを建築主に送付するものとする。
- 3 建築主は、意見書の写しの送付を受けたときは、規則で定めるところにより、速やかに当該意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面（以下この条及び第27条第5号において「見解書」という。）を市長に提出し、当該見解書を提出した旨及びその日を中高層建築物のお知らせ標識に記載するとともに、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。
- 4 市長は、見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書の写しを意見書の提出者に送付するものとする。
- 5 市長は、意見書及び見解書の提出があったときは、当該意見書及び見解書を閲覧の用に供するものとする。

〈解説〉 （規則第9条）

本条は、説明実施報告書の記載事項についての意見書の提出及びそれに対する見解書の提出に関する手続を定めています。

- 1 説明実施報告書に記載の説明経過等と実際に近隣住民等が受けた説明経過等が一致していないなどの場合、近隣住民等は、意見書（様式第6号）を市長に提出することができる旨を定めています。
- 2 市長は、意見書の提出を受けたときは、その写しを建築主に送付します。
- 3 建築主は、意見書の写しの送付を受けたときは、その意見に対する見解書（様式第8号）を速やかに市長に提出することを義務付けています。また、お知らせ標識に見

解書提出日を記載し、中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）にお知らせ標識に記載した事項を確認することができる写真を添付して、市長に報告しなければなりません。

- 4 市長は、見解書の提出を受けたときは、その写しを意見書提出者に送付します。
- 5 市長は、説明実施報告書と同様に意見書・見解書を閲覧の用に供します。なお、意見書は、説明実施報告書の記載事項について意見するものであるため、近隣住民等は、見解書に対して意見書を提出することはできません。

（計画の変更）

第13条 建築主は、中高層建築物の計画を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、当該中高層建築物に係る変更後の計画を市長に届け出なければならない。

2 第9条から前条までの規定は、前項の規定による計画の変更をする場合について準用する。この場合において、第9条第1項中「前条」とあり、及び第10条中「第8条」とあるのは「第13条第1項」と読み替えるものとする。

3 前項の規定において読み替えて準用する第9条から前条までの規定による手続は、規則で定める軽微な変更をする場合であって、市長がその必要がないと認めたときは、省略することができる。

〈解説〉 （規則第10条）

本条は、中高層建築物の建築計画を変更する場合について定めています。

- 1 中高層建築物の計画を変更しようとするときは、中高層建築物建築計画変更届出書（様式第10号）に変更した内容が分かる図書を添付して市長に提出してください。
- 2 中高層建築物の計画を変更しようとする場合、本条例に基づく手続を再度する必要がある旨を定めています。
- 3 軽微な変更をする場合は、前項の規定による手続を省略することができる旨を定めています。軽微な変更とは、次に掲げるものをいいます。
 - (1) 近隣住民等との協議によるもの
 - (2) 近隣住民等の範囲が変更前より増加しないもの
 - (3) 建築主又は設計者の変更
 - (4) 建築物としての同一性が失われない範囲の変更で、かつ、周辺の居住環境に対する影響が少ないと市長が認めるもの
 - (5) 手続条例第10条第3項に規定する協議事項並びに当該協議事項に関する助言及び指導による変更のうち市長が認めるもの

（計画の取止め）

第14条 建築主は、第8条の規定による届出を行った後、当該中高層建築物の計画

を取り止めようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。

〈解説〉 （規則第11条）

中高層建築物建築計画届出書を提出した後、計画を取り止めようとするときは、建築主の意思を明確にすること及び行政として情報を把握する必要があることから、中高層建築物建築計画取止め届出書（様式第11号）を提出するよう義務付けています。

（紛争のあっせんの申出）

第15条 紛争が生じ、自主的な解決の努力を行っても紛争の解決が容易でないときは、当該紛争の当事者は、規則で定めるところにより、市長に紛争のあっせんを申し出ることができる。

2 前項の規定による申出は、当該紛争に係る中高層建築物の工事の着手前に行わなければならない。

〈解説〉 （規則第12条・第13条）

あっせん・調停は、当事者が相互に和解に達するよう仲介することをいいます。和解とは、民法上は双方が相互に譲り合って争いをやめることをいいます。

あっせんは、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、譲り合いの精神をもって和解を図ることを目的として、双方の話し合いを行います。

- 1 当事者は、自主的解決が容易でないときに、あっせん申出書（様式第12号）を提出し、市長に紛争のあっせんを申し出ることができます。市長は、申出者に対し、調整委員会のあっせんに付するかどうかをあっせんの可否決定通知書（様式第13号）により通知します。
- 2 あっせんの申出の時期は、中高層建築物の工事が着手される前までに行うものと定めています。

（紛争のあっせん）

第16条 市長は、当事者の双方から前条第1項の規定による申出があったときは、茨木市中高層建築物紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）のあっせんに付する。

2 市長は、当事者の一方から前条第1項の規定による申出があったときは、他方の当事者にその旨を通知し、その者の同意を得た場合は、調整委員会のあっせんに付する。

3 市長は、前項の同意が得られない場合は、同意をしない他方の当事者にあっせんに応じるよう勧告することができる。

〈解説〉 （規則第14条・調整委員会規則第5条）

あっせんは、当事者双方があっせんに応じる姿勢がなければ行うことができません。

市長が調整委員会のあっせんに付する条件として、あっせん申出書が当事者双方から提出されているとき又は当事者一方からあっせん申出書が提出されている場合で他方があっせんを行うことに同意したときと定めています。

なお、他方の同意が得られず、市長から同意に応じるよう勧告しても同意が得られない場合は、あっせんを行うことはできません。その場合は、引き続き双方の自主的努力によって紛争の解決を図っていくことになります。

あっせんは、調整委員会において、調整委員の立会いのもと、当事者が相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって和解を図ることを目的として、双方の話し合いを行うものです。調整委員会は、委員が双方の意見について判断を示すものではなく、公平な立場で双方の意見・主張の要点整理、情報提供、助言等を行います。

調整委員会の開催は、当事者双方からあっせん申出書が提出されたときはそれらの申出から、一方からあっせん申出書が提出され、他方が合意したときはその合意から、1か月程度を要します。開催日は、茨木市の開庁日とします。

また、紛争は、私人間の民事事件であり、個人のプライバシーを多く含むことから、あっせんに係る手続は、公開になじまないものとされています。したがって、当事者以外の者は、原則としてあっせんに出席することはできません。

（あっせんの打ち切り）

第17条 調整委員会は、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、あっせンを打ち切ることができる。

〈解説〉

あっせんによる紛争の解決の見込みがないときは、調整委員会は、あっせンを打ち切ることができます。

（あっせん終了の報告）

第18条 調整委員会は、あっせんが終了したときは、規則で定めるところにより、その経過及び結果を市長に報告するものとする。

2 市長は、前項の規定による報告があったときは、規則で定めるところにより、当事者にあっせんが終了した旨を通知するものとする。

〈解説〉 （規則第15条）

あっせんにより紛争が解決したときは、あっせンを終了します。調整委員会は、あっせんの打ち切り又は紛争の解決によりあっせンを終了したときは、その経過・結果をあっせん終了報告書（様式第14号）により市長に報告します。

市長は、調整委員会からあっせん終了の報告を受けたときは、その旨をあっせん終了通知書（様式第15号）により当事者に通知します。

(紛争の調停の申出)

第19条 当事者は、第17条の規定によるあっせんの打切りにより紛争の解決に至らなかったときは、規則で定めるところにより、市長に当該紛争の調停を申し出ることができる。

2 前項の規定による申出は、当該紛争に係る中高層建築物の工事の着手前に行わなければならない。

〈解説〉 (規則第16条・第17条)

あっせんは、当事者双方の自主的努力による解決を促すことに重点を置いているものに対し、調停は、調整委員会が必要に応じて調停案を作成するなど当事者間に介入し、妥協点を見出して解決を図っていかうとするものです。

- 1 あっせんにより紛争の解決に至らず、打切りによりあっせんが終了したときは、当事者は、調停申出書(様式第16号)を提出し、市長に紛争の調停を申し出ることができます。市長は、申出者に対し、調整委員会の調停に付するかどうかを調停の可否決定通知書(様式第17号)により通知します。
- 2 調停の申出の時期は、中高層建築物の工事が着手される前までに行うものと定めています。

(紛争の調停)

第20条 市長は、当事者の双方から前条第1項の規定による申出があったときは、調整委員会の調停に付する。

2 市長は、当事者の一方から前条第1項の規定による申出があったときは、他方の当事者にその旨を通知し、その者の同意を得た場合は、調整委員会の調停に付する。

3 市長は、前項の同意が得られない場合は、同意をしない他方の当事者に調停に応じるよう勧告することができる。

〈解説〉 (規則第18条・調整委員会規則第5条)

調停は、あっせんと同様に、当事者双方が調停に応じる姿勢がなければ行うことができません。

市長が調整委員会の調停に付する条件として、調停申出書が当事者双方から提出されているとき又は当事者一方から調停申出書が提出されている場合で他方が調停を行うことに同意したときと定めています。

なお、他方の同意が得られず、市長から同意に応じるよう勧告しても同意が得られない場合は、調停を行うことはできません。その場合は、引き続き双方の自主的努力によって紛争の解決を図っていくことになります。

調停は、調整委員会が専門的かつ公平な立場から、当事者双方からの意見・主張を聴取し、必要に応じて調停案を作成し、紛争の解決を図っていきます。

調整委員会の開催は、当事者双方から調停申出書が提出されたときはそれらの申出から、一方から調停申出書が提出され、他方が合意したときはその合意から、1か月程度を要します。開催日は、茨木市の開庁日とします。

また、紛争は、私人間の民事事件であり、個人のプライバシーを多く含むことから、調停に係る手続は、公開になじまないものとされています。したがって、当事者以外の者は、原則として調停に出席することはできません。

（調停案の受諾勧告等）

第21条 調整委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、当事者に対し、期限を定めて当該調停案の受諾を勧告することができる。

2 当事者は、前項の規定による勧告を受けたときは、規則で定めるところにより、指定された期限までに受諾の可否について回答しなければならない。

3 当事者の双方が調停案を受諾したときは、当事者は、これを順守しなければならない。

〈解説〉 （規則第19条）

- 1 調整委員会は、調停を行うにあたり、専門的かつ公平な立場から当事者双方の意見・主張を聴取したうえで、必要に応じて調停案を作成・提示し、当事者に対し、期限を定めてその調停案を受諾するように勧告することができます。なお、この調停案に法的拘束力はありません。
- 2 当事者は、指定された期限までに調停案を受諾するかどうかを調停案受諾可否回答書（様式第18号）の提出により市長に回答しなければなりません。
- 3 当事者の双方が調停案を受諾したときは、当事者は、その内容を順守しなければなりません。

（調停の打ち切り）

第22条 調整委員会は、調停に係る紛争について、当事者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 前条第2項の規定による勧告が行われた場合において、指定された期限までに当事者の双方又は一方から受諾する旨の回答がないときは、当該調停は、打ち切られたものとみなす。

3 前2項の規定により調停が打ち切られたときは、当事者は、当該紛争について再度の調停を申し立てることはできない。

〈解説〉

- 1 調停を続けても当事者間の合意の見込みがないときは、調整委員会は、調停を打ち切ることができます。
- 2 調停案の受諾の勧告を行った場合で、指定された期限までに当事者の一方又は双方

から受諾する旨の回答がないときは、調停は、打ち切られたものとみなします。

- 3 調整委員会によって調停が打ち切られたときは、当事者は、その紛争について再度調停を申し立てることはできません。

（調停終了の報告）

第23条 調整委員会は、調停が終了したときは、規則で定めるところにより、その経過及び結果を市長に報告するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による報告があったときは、規則で定めるところにより、当事者に調停が終了した旨を通知するものとする。

〈解説〉 （規則第20条）

調停により紛争が解決したときは、調停を終了します。調整委員会は、調停の打ち切り又は紛争の解決により調停を終了したときは、その経過・結果を調停終了報告書（様式第19号）により市長に報告します。

市長は、調整委員会から調停終了の報告を受けたときは、その旨を調停終了通知書（様式第20号）により当事者に通知します。

（代表当事者の選定）

第24条 調整委員会は、あっせん又は調停の手続のため必要があると認めるときは、当事者の中からあっせん又は調停の手続における当事者となる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。

〈解説〉 （規則第21条）

中高層建築物の建築予定地周辺の居住環境への影響が広範囲に及ぶなど、近隣住民等の多くが当事者となった場合は、当事者全員が調整委員会に出席してそれぞれ意見や主張を述べると争点が分かりづらくなり、要点の整理に時間がかかるなど、調整委員会の運営に支障をきたすおそれがあります。当事者が多数いるなどの場合は、調整委員会は、当事者間で当事者の中から代表者を決め、当事者の代表として意見・主張を述べるように求めることができます。選定される代表者は、1人又は2～3人程度を想定しています。

当事者は、代表当事者を選定したときは、その旨を代表当事者選定届（様式第21号）により市長に届け出なければなりません。

（中高層建築物紛争調整委員会）

第25条 第16条第1項及び第2項のあっせん並びに第20条第1項及び第2項の調停に係る事務を担当するため、調整委員会を置く。

- 2 調整委員会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

〈解説〉 （調整委員会規則第1条～第5条・第7条）

- 1 地方自治法第138条の4第3項の規定による市長の附属機関として調整委員会を置き、紛争のあっせん・調停を行うこととしています。
- 2 調整委員会に必要な事項を規則に委任する規定です。
 - (1) 調整委員会は、委員5人以内で組織します。
 - (2) 委員は、法律又は建築に関して専門的な知識を有する者のうちから、市長が委嘱します。
 - (3) 委員の任期は、3年とします。
 - (4) 調整委員会に委員長を置き、委員の互選により定めます。
 - (5) 委員長は、委員会を代表し、会務を総理することとします。
 - (6) 調整委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となることとします。
 - (7) 調整委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開催することができません。
 - (8) 調整委員会の議事は、出席委員の過半数で決定することとし、可否同数のときは、議長が決定することとします。
 - (9) 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならず、その職を退いた後も同様とします。

(調整委員会による意見聴取等)

第26条 調整委員会は、あっせん及び調停のため必要があると認めるときは、当事者その他の関係者に対し、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。

- 2 調整委員会は、前項の規定による出席又は必要な資料の提出の求めに応じない者に対し、相当の期限を定めて出席し、又は必要な資料を提出するよう勧告することができる。

〈解説〉

調整委員会は、あっせん・調停を行うにあたっては、当事者やその関係者の意見・主張を聴取すること、それまでの経過が分かる説明・協議資料を確認することが必要になるため、必要に応じて調整委員会への出席を求め、関係資料の提出を求めることができます。

(勧告)

第27条 市長は、建築主が、次の各号のいずれかに該当するときは、当該建築主に対し必要な措置をとることを勧告することができる。

- (1) 第8条の規定による届出を行わないとき。
- (2) 第9条第1項(第13条第2項において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による中高層建築物のお知らせ標識の設置をしないとき。

- (3) 第9条第2項（第13条第2項において準用する場合を含む。）の規定による報告を行わないとき。
- (4) 第11条第1項及び第4項（第13条第2項において準用する場合を含む。）の規定による報告を行わないとき。
- (5) 見解書を提出しないとき。
- (6) 第13条第1項の規定による届出を行わないとき。

〈解説〉

この条例に基づく手続のうち、次に掲げる手続に対して勧告することができることを定めています。

- (1) 中高層建築物建築計画届出書の提出
- (2) 中高層建築物のお知らせ標識の設置
- (3) 中高層建築物のお知らせ標識設置報告書の提出
- (4) 説明実施報告書・中高層建築物のお知らせ標識記載報告書の提出
- (5) 見解書の提出
- (6) 中高層建築物建築計画変更届出書の提出

（公表）

第28条 市長は、前条各号の規定による勧告をした場合において、勧告を受けた建築主が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、当該建築主の氏名（建築主が法人の場合にあっては、法人名及び代表者の氏名）、建築予定地の所在地、勧告の内容及び勧告後の経過（以下この条において「氏名等」という。）を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により氏名等を公表しようとするときは、あらかじめ、建築主に当該公表の内容及び理由を通知し、当該建築主に対して意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要のため、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。

3 市長は、建築主が前項の規定により意見を述べたときは、第1項の規定による氏名等の公表に際し、当該意見の要旨も併せて公表しなければならない。

〈解説〉

（規則第22条）

公表は、条例に基づく手続と紛争の調整制度の円滑な実施を担保するために行うものですが、それと同時に、紛争当事者に相当な不利益をもたらすものであるため、公表しようとするときは、あらかじめ当事者に意見を述べる機会を与える旨を定めています。

公表の方法については、茨木市役所前の掲示場への掲示等が考えられます。

（委任）

第29条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

〈解説〉 （規則第23条）

本条は、条例の施行に関する市長への委任事項です。