

船橋市環境共生まちづくり条例

平成7年6月27日

条例第21号

改正 平成17年3月31日条例第27号

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 自然環境との共生（第3条 第10条）
- 第3章 地域環境との共生（第11条 第13条）
- 第4章 近隣居住環境との共生（第14条 第21条）
- 第5章 雑則（第22条 第24条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、市民と環境が共生する豊かなまちづくりを進めるため、自然環境、地域環境及び近隣居住環境と宅地の開発又は都市の整備に関する事業等との調和を図るための措置を講じ、もって市民の健康、安全及び福祉の保持とともに災害に強い地域社会の形成に寄与することを目的とする。

（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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 宅地開発事業 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為その他規則で定める事業をいう。
- (2) 市街地開発事業 都市計画法第12条第1項各号に掲げる事業をいう。
- (3) 事業者 宅地開発事業、市街地開発事業、公共施設を整備する事業その他土地の区画形質を変更する事業を行う者をいう。
- (4) 公共施設 都市計画法第4条第14項に規定する公共施設その他規則で定める施設をいう。
- (5) 中高層建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物であつて、高さが10メートルを超えるもの又は地上階数が3以上のものをいう。ただし、地上階数が3で、高さが10メートル以下の自己の居住の用に供する専用住宅(共同住宅形式のものを除く。)を除く。
- (6) 建築主 中高層建築物に関する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する者をいう。
- (7) 工事施工者等 中高層建築物に関する設計、工事又は工事監理の請負人をいう。
- (8) 建築紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照の障害、交通の支障、災害時の危険性、電波障害等及び工事中の騒音、振動等の近隣居住環境に及ぼす影響により生じる近隣居住者等と建築主との間の民事に係る紛争をいう。
- (9) 近隣居住者等 次に掲げる者をいう。
 - ア 中高層建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者
 - イ 冬至日において、中高層建築物により午前8時から午後4時までの間に日影を生じる範囲

内で、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその高さの2.5倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者
ウ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

第2章 自然環境との共生

(自然環境との共生のための責務)

第3条 市長は、災害に強いまちづくりの推進に配慮し、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりのための施策の立案及びその推進に努めなければならない。

2 市長は、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりを推進するため、市民に対する必要な情報の提供及び啓発並びに市民による自主的な活動の振興に努めなければならない。

3 事業者は、その事業の施行が自然環境に及ぼす影響に配慮し、環境への負荷の軽減及び新たな自然環境の創出に努めるとともに、その施行に当たっては、地域の自然環境等の特性及び状況に応じ、環境にやさしい工法の導入、構造の工夫又は措置の実施に配慮しなければならない。

4 市民は、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりの推進に自ら努めるとともに、この目的のために市長が行う施策に協力しなければならない。

(地区環境形成計画書の提出等)

第4条 宅地開発事業又は市街地開発事業を行おうとする者は、当該事業に係る土地の区域が1ヘクタール以上の規模を有する場合又は当該事業に係る土地の区域内に一団の樹林地、農地その他の規則で定める土地を有する場合は、前条第3項に規定する責務に配慮した地区環境形成計画書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により地区環境形成計画書の提出があったときは、当該事業を行おうとする者に対し環境に対する配慮事項について協議締結を行うよう求めることができる。

3 当該事業を行おうとする者は、前項の規定による求めがあったときは、これに応じるよう努めなければならない。

4 地区環境形成計画書には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 事業の計画の概要
- (2) 地区環境の現状及び課題
- (3) 環境に対する配慮事項

(土地の区画形質の変更に関する届出)

第5条 資材置場、駐車場その他の主として建築物の建築又は特定工作物の建設以外の用に供する目的で土地の区画形質を変更する事業を行おうとする者は、その計画についてあらかじめ市長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる事業は、この限りでない。

- (1) 当該事業に係る土地の面積が1,500平方メートル未満の事業
- (2) 国又は地方公共団体が行う事業
- (3) 前2号に掲げるもののほか、規則で定める事業

2 市長は、前項の規定による届出に係る土地又はその周辺が自然環境に優れる等必要があると認めるときは、樹木の保存、植栽等の必要な措置について、当該事業を行おうとする者に協力を求めることができる。

(緑地の保全又は創出)

第6条 樹林地、農地その他の特に良好な自然環境を有する土地で規則で定めるものにおいて宅地開発事業又は市街地開発事業を行う者は、当該事業の施行に当たって、規則で定めるところによ

り必要な緑地の保全又は創出に努めなければならない。

(公園の確保)

第7条 宅地開発事業又は市街地開発事業を行う者は、当該事業の施行に当たって、規則で定めるところにより必要な公園の確保に努めなければならない。

(市民の広場の指定)

第8条 市長は、事業者が行う公共施設の整備に当たって、その複合的な利用により、市民が広く利用できる広場空間を当該公共施設の管理者の同意に基づき、市民の広場として指定することができる。

2 市長は、前項の規定により指定した市民の広場が広く市民に利用され、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりに資するよう努めなければならない。

(事業区域における地区計画等の決定等の促進)

第9条 宅地開発事業又は市街地開発事業を行う者は、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりを推進するため、当該事業を行う区域内において都市計画法第12条の4第1項各号に掲げる計画(以下「地区計画等」という。)の決定又は建築基準法第69条に規定する建築協定(以下「建築協定」という。)若しくは都市緑地法(昭和48年法律第72号)第45条第1項に規定する緑地協定の締結が行われるようその促進に努めるものとする。

(平17条例27・一部改正)

(市街化区域内農地の整序等)

第10条 市街化区域内において、生産緑地法(昭和49年法律第68号)第2条第3号に規定する生産緑地(以下「生産緑地」という。)、それ以外の農地(以下「宅地化農地」という。)、宅地等が混在し、宅地化農地等の宅地化により環境の悪化が予想される土地の区域において、市長及び当該土地の区域内に土地を所有する者その他規則で定める者(次項において「土地所有者等」という。)は、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりを推進するため生産緑地と宅地化農地の整序又は計画的な市街化の促進に努めるものとする。

2 土地所有者等は、規則で定める割合以上の土地所有者等の合意に基づき、市長に対し必要な計画の検討について協力を求めることができる。

第3章 地域環境との共生

(地域環境との共生のための責務)

第11条 市長及び市街地開発事業を行う者は、良好な地域環境の形成に努めなければならない。

2 宅地開発事業を行う者は、地域環境と調和した良好で安全な市街地を形成するため、規則で定める基準に基づき計画するよう努めなければならない。

(開発協議)

第12条 市長は、宅地開発事業を行おうとする者(都市計画法第29条の許可を受けなければならない者その他規則で定める者に限る。)に対し、当該宅地開発事業の計画について協議締結を行うよう求めることができる。

2 当該事業を行おうとする者は、前項の規定による求めがあったときは、これに応じるよう努めなければならない。

(開発指導)

第13条 市長は、前条の協議に際して、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりのほか、災害に強いまちづくり、福祉のまちづくり及び都市景観に配慮したまちづくりの推進を目的として、

良好で安全な市街地を形成するため必要とされる開発指導を行うことができる。

第4章 近隣居住環境との共生

(近隣居住環境との共生のための責務)

第14条 市長は、建築紛争を未然に防止するよう努めるとともに、建築紛争が生じたときは、迅速かつ適正な調整に努めなければならない。

- 2 建築主及び工事施工者等は、建築紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画し、又は工事を施工するに当たっては、近隣居住環境が健全に維持されるよう必要な対策、措置等を講じ、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。
- 3 建築主及び近隣居住者等は、建築紛争が生じたときは、相互の立場を理解し、自主的に解決するよう努めるとともに、市長が行う調整を尊重しなければならない。

(周知措置)

第15条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣居住者等に建築に係る計画の周知を図るため、標識の設置、説明会の開催等の措置を講じなければならない。

- 2 建築主は、前項の規定により措置を講じたときは、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

(あっせん)

第16条 市長は、建築主及び近隣居住者等(以下「当事者」という。)の双方から建築紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。ただし、市長は、当事者の一方から調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

- 2 市長は、必要があると認めるときは、あっせん員を置くことができる。
- 3 市長は、あっせんにより建築紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第17条 市長は、前条第3項の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

- 2 市長は、前項の規定により勧告した場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。ただし、市長は、当事者の一方が勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めるときは、調停を行うことができる。
- 3 市長は、調停を行うに当たって船橋市建築紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)に諮問することができる。
- 4 市長は、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、調停を打ち切り、民事紛争として解決するよう当事者に要請するものとする。この場合において、市長は、当事者の双方に公示催告手続及び仲裁手続ニ関スル法律(明治23年法律第29号)第8編に規定する仲裁手続により建築紛争を解決しようとする意思があるときは、必要な協力を努めるものとする。

(調停委員会)

第18条 前条第3項及び第20条第1項の規定による諮問に応じ調査審議するため、調停委員会を置く。

- 2 調停委員会は、委員5人をもって組織する。
- 3 委員は、法律、建築又は環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 5 調停委員会は、調査審議を行う上で必要があると認めるときは、市長に対し建築主に期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請するよう求めることができる。
- 6 調停委員会は、調停のために必要があると認めるときは、建築紛争の当事者に対し関係図書の提出を求め、又は建築紛争の当事者の出頭を求め意見を聴くことができる。
- 7 前各項に定めるもののほか、調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係図書の提出等)

第19条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築紛争の当事者に対し関係図書の提出を求め、又は建築紛争の当事者の出頭を求め意見を聴くことができる。

(工事着手の延期等の要請)

第20条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、調停委員会の意見を聴いて建築主に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

- 2 市長は、第18条第5項の規定による求めがあった場合において、必要があると認めるときは、建築主に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(地区計画等の決定等の促進による建築紛争の未然防止)

第21条 市長及び市民は、良好で安全な市街地を形成するため、地域において地区計画等の決定又は建築協定その他防災、緑等のまちづくりに関する協定の締結を行い、地域内の土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為の適正な誘導を図ることにより建築紛争を未然に防止するよう努めるものとする。

- 2 前項の地区計画等の決定又は建築協定等の締結が見込まれる土地の区域内に土地を所有する者その他規則で定める者(以下この項において「土地所有者等」という。)は、規則で定める割合以上の土地所有者等の合意に基づき、市長に対し必要な計画の検討について協力を求めることができる。

第5章 雑則

(助言等及び勧告)

第22条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者(国及び地方公共団体を除く。次項において同じ。)に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は助言若しくは指導を行うことができる。

- 2 市長は、事業者が前項の規定による求め又は助言若しくは指導に応じないときは、これに応じるよう事業者に勧告することができる。

(公表)

第23条 市長は、第4条第1項、第5条第1項又は第15条第1項の規定に違反して事業を行う者、第18条第6項若しくは第19条の規定による求め又は第20条の規定による要請に正当な理由なく応じない者及び前条第2項の規定による勧告に正当な理由なく応じない者について、理由を付し氏名等を規則で定めるところにより公表することができる。

(委任)

第24条 この条例に定めるもののほか、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、規則で定める日から施行する。

(平成7年規則第69号で第1章、第8条、第14条から第20条まで、第5章及び附則第4項から第6項までの規定は、平成7年8月1日から施行)

(平成8年規則第2号で第3条から第7条まで、第9条、第10条、第3章、第21条並びに附則第2項及び第3項の規定は、平成8年4月1日から施行)

(経過措置)

- 2 第4条、第6条、第7条及び第11条から第13条までの規定は、これらの規定の施行の際現に都市計画法等の規定により、許可等を受けている宅地開発事業及び市街地開発事業並びに許可等の申請の手続が行われている宅地開発事業及び市街地開発事業その他市長が特に必要があると認める事業については、適用しない。
- 3 第5条の規定は、同条の規定の施行の際現に着手している土地の区画形質を変更する事業については、適用しない。
- 4 第15条の規定の施行前に建築に係る計画の周知を図るためになされた標識の設置、説明会の開催等及びそれらの措置を講じたことの報告は、同条第1項の規定によりなされた標識の設置及び説明会の開催等並びに同条第2項の規定による報告とみなす。
- 5 第17条の規定の施行の際現に行われている建築紛争の調整は、同条の規定により行われている調停とみなす。
- 6 第4章の規定は、同章の規定の施行の際現に存する中高層建築物又は工事中の中高層建築物に係る建築紛争(前項の規定により調停とみなされた調整に係る建築紛争を除く。)については、適用しない。

附 則 (平成17年3月31日条例第27号)

この条例は、公布の日から施行する。