

# 大和市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例逐条解説

## 第1条 目的

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争の解決のためのあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、その紛争の調整を図り、もって地域における良好な近隣関係の保持に資することを目的とする。

### 【この条例の根拠】

大和市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（以下「条例」という。）は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第14条の規定に基づいて定められたものである。同法は、「普通地方公共団体は、法令に違反しない限りにおいて第2条第2項の事務に関し、条例を定めることができる」（第14条第1項）と規定し、第2条第2項の事務は、普通地方公共団体の「地域における事務」、「その他の事務で法律又はこれに基づく政令により処理することとされるもの」と規定し、内容的には「自治事務」と「法定受託事務」とに区分している。

この条例は、このうちの自治事務を対象として定められたものである。

※建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）は、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定め」（第1条）るものとし、地方公共団体は、「その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章の規定又はこれに基づく命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達成し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる」（第40条）と定めるほか、一定の要件の下で自治体が国の法令より厳しい制限を附加することができることとしている。

この条例は、このような建築基準法上の建築制限の附加という規制を目的としたものではなく、紛争の未然防止とその迅速な解決並びに良好な住環境の保全及び形成を図ろうとするものである。

### 【解説】

- 1 本条は、条例の目的を規定することによって、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といえる。
- 2 「中高層建築物」とは、周辺の住環境に及ぼす影響の大きい一定の規模の建築物（第2条第1項第1号で規定）のことである。

3 「建築」とは、法第2条第13号に掲げる建築の意義と同意義である。すなわち、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

新築とは、既存建築物の存しない土地に建築物を造ること又は既存建築物に改変を加えてこれと規模構造上同一性のない建築物を造ることをいう。

増築とは、既存建築物の床面積を増加させることをいう。

改築とは、「建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した 後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築となる」（昭和28年11月17日 住指発第1400号）とされている。

移転とは、建築物を同一敷地内で解体させることなく移転することをいい（昭和26年9月19日住指第838号）、別敷地に移動させることは移転ではなく新築となる（昭和7年2月26日長崎県警察部長宛）。

4 「良好な近隣関係の保持」とは、中高層建築物の建築主、工事施工者、設計者及び工事管理者等と近隣の住民との間の良好な相隣関係を維持することをいう。

#### 【運用】

この条例の2条以下の規定を解釈し、又は運用するうえで疑義がある場合などは、本条を解釈の指針とする必要がある。

## 第2条 用語の意義

（用語の意義）

第2条 この条例における用語の意義は、次の各号に掲げるものは、それぞれ当該各号に定めるところによるほか、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

(1) 中高層建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 建築しようとする建築物の地盤面からの高さが10メートルを超えるもの  
イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する商業地域外において建築しようとする建築物で地階を含む階数が4以上のもの

(2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って発生すると予想される日照、通風及び採光の阻害並びに工事中の騒音、振動等が周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と建築主との間の紛争をいう。

(3) 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ず

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境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者（住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）の規定により本市の住民基本台帳に記録されている者に限る。イにおいて同じ。）

イ 中高層建築物により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平均地盤面に日影が生ずる範囲内で、かつ、当該中高層建築物の外壁等からの水平距離がその高さの2倍以内の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者

(5) 工事施工者等 中高層建築物に関する工事施工者、設計者及び工事監理者をいう。

#### 【解釈】

- 1 本条は、この条例の解釈に於いて重要かつ中心的な意味を持つ用語について定めたもので、本条で定義する用語を除き、この条例の用語の意義は法及び建築基準法施行例（昭和25年政令第338号。以下「令」という）で使用される用語の例によることを示したものである。
- 2 本条例の高さの算定は、地盤面からの高さを原則とする。令第2条第2項では、地盤面とは、「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い、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。」とされている。
- 3 「中高層建築物」の定義については、大和市街づくり指導要綱第3条で規定する対象事業との整合性に配慮したものである。したがって商業地域以外の建築物は高さが10m以下であっても、地階を含む階数が4階以上であれば中高層建築物となる。
- 4 「紛争」は、「中高層建築物の建築に伴って発生する」もので、建築物の管理に伴って生ずる紛争のような建築行為に伴うものとはいえない紛争は、ここでいう紛争ではない。
- 5 「生活環境」という用語は、昭和38年7月制定の新住宅市街地開発法に初めて使用されたもので、道路、公園等を含む広義の地域環境と、人が健康で快適な生活を営むに必要な日照、静穏、眺望、プライバシー等を内容とする狭義の居住環境の両方を含むが本条第1項第2号中の「生活環境」は後者の居住環境を意味する。従って「生活環境に及ぼす影響」とは、日照障害、プライバシーの侵害、電波障害、周辺の交通安全性の阻

害、工事中の騒音及び振動等の居住環境に与える客観的な影響をいい、通風、設備騒音等は含まれるが、土地価格の低落、家賃収入減少、土地境界問題、営業損失等の問題は含まれない。

- 6 「敷地の境界線からの水平距離」を15メートル以内としているのは、採光、プライバシー、工事騒音、振動等の影響がある範囲が、概ね隣接1宅地程度の距離（15メートル）であることによる。
- 7 冬至日としているのは、1年で冬至の日が最も太陽の高度が低く、日影が長いことによる。真太陽時としているのは、日影規制との整合を図ったことと、実際に太陽が南中する時を正午として日影の時刻を測ることが合理的であることによる。
- 8 「日影が生ずる範囲」とは、当該建築物により実際に日影を受けることになる範囲をいい、日影規制が一定の高さの水平面上に生ずる日影を対象としているのとは異なる。
- 9 「日影が生ずる範囲内で、かつ…高さの2倍以内の範囲」としているのは、計画建築物の高さの2倍を超えるような遠方に落ちる日影は、滞留時間が短時間であるため影響が少ないことによる。

#### 【運用】

- 1 本条例の用語の意義は本号で示されるので、各条文の解釈に疑義がある場合は本号の規定に立ち返って考える必要がある。
- 2 「地階」については令第1条第1項第2号において『床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの三分の一以上のものをいう。』と定義されている。

したがって、地階が必ずしも令第21条で定める『天井の高さ2.1メートル以上の居室』であるとは限らず、『単なる収納スペース』の場合も当然想定されるところであるが、その場合も相談の対象として取り扱うものとする。

### 第3条 市長の責務

(市長の責務)

第3条 市長は、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、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

#### 【解釈】

- 1 本条で規定する「紛争」は、第2条第1項第2号で定義した建築に伴う紛争であり、基本的には私人間の民事問題であるが、建築行為には確認、許可等の行政処分が先行す

ること、又住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ある。

#### 【運用】

- 1 本条は理念規定であり、具体的な義務を規定したものではない。
- 2 この条例は個々の建築行為を契機として、良好な住環境の形成へ誘導していこうとするものであるが、誘導を効果的に行うためには他の街づくりの諸施策と連携する必要がある。

#### 第4条 建築主及び近隣住民の責務 第5条 工事施工者等の協力義務

(建築主及び近隣住民の責務)

第4条 建築主は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺の生活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。

- 2 建築主及び近隣住民は、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。

(工事施工者等の協力義務)

第5条 工事施工者等は、前条に規定する建築主の責務を認識し、紛争の防止及び解決のため協力しなければならない。

#### 【解釈】

- 1 第4条は建築主に対し、建築又は設計に当たり、周辺の生活環境に及ぼす影響に配慮すべき旨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ある。
- 2 第5条で建築主のほか工事施工者等の協力義務を規定した趣旨は、実際に建築物の設計、施工に携わる者の役割と社会的責任の大きさに着目したものであり、「工事施工者等」には当然「設計者」も含まれる（建築士法：昭和25年法律第202号：第18条第2項「建築士は、その業務を誠実に行い、建築物の質の向上に努めなければならない。」）。
- 3 「設計者」とは、法第2条第17号に掲げる設計者と同義であり、その者の責任に於いて設計図書を作成した者をいう。

#### 【運用】

- 1 第4条及び第5条は理念規定であり、建築又は設計・施工に当たり、建築主及び設計

者を含む工事施工者等の果たすべき責務、並びに紛争になった場合に建築主等及び近隣住民が自主的に解決を図るべき旨を規定したものである。

- 2 建築に伴う紛争は基本的には民事問題であり、当事者同士の互譲の精神に基づく努力によって解決しなければならないものである。当事者が自分の権利を主張し続けるだけでは、この条例の規定に基づく行政による『調整』があったとしても、紛争の解決は望めない。第4条、第5条の規定はこうした当然の責務を規定したものである。

## 第6条 あっせん

(あっせん)

第6条 市長は、建築主と近隣住民（以下「当事者」という。）の間で紛争が生じた場合において、双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方から紛争の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。

3 市長は、あっせんを行う場合においては、当事者の双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

### 【解釈と運用】

- 1 あっせん及び調停は、相互に和解に達するよう仲介することをいう。

民法上の和解とは『双方が相互に譲歩し合って争いをやめること』をいう。（「和解ハ当事者ガ互ニ譲歩ヲ為シテ其間ニ存スル争ヲ止ムルコトヲ約スルニ因リ其ノ効力ヲ生ズ」：民法第695条）

あっせんは、和解の仲介という点では調停と同じであるが、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、市長（市職員及び建築紛争相談員）が側面から当事者に協力するものである。

- 2 あっせん前置を原則とする趣旨は、紛争の解決はできるだけ当事者双方の自主性に委ねた方が適当であること、また、調停は第8条に規定する専門性を有する市長の附属機関としての調停委員会で行うことが適当であり、その前段階で市職員及び建築紛争相談員による調整（不当な要求を撤回させること等）により紛争の争点を明確にしておいたほうが、調停が能率的に行われること等による。

- 3 「調整の申出」としたのは、紛争調整の手法があっせんによるか調停によるかについては行政の判断によるべきものであること、また、あっせん前置主義により、まずあっせんを行うべきことからである。

4 第2項は、第1項の原則の例外規定であり、一方の申出に相当な理由があれば、他方からの申出がない場合であってもあっせんを行うとしたものである。

なお、「相当な理由」を市長が認定する際には、申出人の損害の疎明が必要であるが、疎明とは、当該計画建築物の建築が生活環境に関する損害発生の原因となることについて、社会通念からみて一応確からしいという心証（確信の程度までには至らない）を市長に得させることをいう。

5 「相当な理由」とは、社会通念上相当と認められる理由であり、具体的には『中高層建築物に係る紛争の相談及びあっせん取扱規定』第8条で規定する次のような場合である。

- ① 相手方が正当な理由なく話合いに応じないとき。
- ② その理由が社会通念上、妥当と判断される時。
- ③ 相手方による暴力又は威嚇若しくは嫌がらせの恐れがあり、公正な話合いが期待できないと予想される時。

6 第3項は、紛争当事者は行政に対し、公平な第3者による解決を期待し、あっせんを求めるものであり、市長（市職員及び建築紛争相談員）は予断と偏見を持つことなく、双方の主張を十分聴き、その専門知識と経験に基づき適正で公平な解決に努めなければならないものであるという市長の当然の責務を規定したものである。

## 第7条 あっせんの打ち切り

（あっせんの打ち切り）

第7条 市長は、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、あっせんに打ち切ることができる。

### 【解釈と運用】

1 市長があっせんに努力しても、当事者間の歩み寄りが期待できず、解決する見込みがない場合は、あっせんを続行する意味がないため、あっせんに打ち切るものとする。

これは、紛争がいたずらに長期化するのを回避するため、目安としては3～4回あっせんしても双方が譲歩しない場合は打ち切るものとする。

## 第8条 調停

(調停)

第8条 市長は、前条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、諾否の応答をすべき期限を定めて調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前条の規定により勧告した場合において、同項の期限内に当事者の双方が、その勧告を受諾したときは、調停を行う。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、第1項の期限内に当事者の一方が同項の規定による勧告を受諾した場合において、相当な理由があるとき認めるときは、調停を行うことができる。

4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、諾否の応答をすべき期限を定めてその受諾を勧告することができる。

5 市長は、調停を行うに当たっては、大和市建築紛争調停委員会の意見を聴かなければならない。

### 【解釈と運用】

1 あっせんが双方の歩み寄りを基本とし、その側面協力を市長が行うものであるのに対し、調停は、妥当な調停案を作成提示するなど、行政がより積極的に当事者間に入って妥協点を見出すことにより解決に寄与しようとするものである。

2 第2項は、調停は、第1項で定める市長の調停移行勧告を、当事者双方が受諾した場合に行われるものであるという、調停の原則を規定したものである。

3 第3項は第6条2項の規定と同趣旨であり、第2項の原則の例外規定であり、理由なく調停に応じない者が生じることの防止を図るものである。

4 第4項の規定は、調停案の作成及びその受諾勧告の権限を明確にしたものである。

あっせんが当事者双方の歩み寄りを基本とするのに対して、第三者としての建築紛争調停委員会が社会的に妥当と考える解決案がこの調停案に示される。勧告を受けた当事者は、規則第8条第2項の規定により、受諾する旨又は受諾しない旨を期限までに届け出なければならない。

## 第9条 調停の打ち切り

(調停の打ち切り)

第9条 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、調停を打ち切ることができる。

- 2 前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、同項の期限内に当事者から受諾する旨の申出がないときは、当該当事間の調停は、打ち切られたものとみなす。

### 【解釈と運用】

- 1 建築紛争調停委員会が調停に努力しても、当事者間の歩み寄りが期待できず、解決する見込みがない場合は、調停を続行する意味がないので打ち切ることができるものとしている。
- 2 調停が打ち切られた後は、紛争の調整に関し行政としてとるべき措置はない。刑事訴訟には一事不再理の原則＝同一犯罪事実に対し再度処罰してはならないということが判決の既判力と関連して徹底している。民事訴訟にも、公権的紛争解決という立場から、紛争解決の一回性＝紛争解決の最終性の原則は維持されている。地方自治体による紛争処理でも、首長が附属機関である建築紛争調停委員会の諮問に基づき和解勧告を発した事案が、たとえ当事者の受諾にいたらず不調になっても、紛争処理の一回性原則は貫くべきと解される。

## 第10条 出席等

(出席等)

第10条 市長は、あっせん又は調停のため必要があるとみとめるときは、当事者又は工事施工者等に対し意見を聴くため出席を求め、又は関係図書の提出を求めることができる。

### 【解釈と運用】

- 1 あっせん又は調停の手続きを開始するには、まず、当事者適格・委任状等をチェックし、それまでに建築主から近隣住民に交付された図書、資料等については近隣住民から提示させ、不足する場合には建築主（代理人設計事務所）から不足図書等を提出させるものである。

さらに、これまでの当事者間の交渉経過について、当事者又は工事施工者等から説明

させ、相手方より訂正又は補充説明を聴こうとするものである。

## 第 11 条 手続きの非公開

(手続きの非公開)

第 11 条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。ただし、当事者双方の同意があった場合は、この限りでない。

### 【解釈と運用】

1 紛争は民事事件であり、個人のプライバシーに係る問題も多いことから、あっせん及び調停の手続は公開になじまないものとして本条の規定を設けた。

したがって、紛争当事者（代理人を含む）以外の者は調停の場に出席することはできない。

## 第 12 条 工事着手の延期等の要請

(工事着手の延期等の要請)

第 12 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、その理由を付して、建築主に対し、期限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。

### 【解釈と運用】

1 地方自治体が高層建築物紛争処理に乗り出す以前には、住民は、マンション建設により生活環境が破壊されることに対し、自力救済手段による旧建物取り壊し阻止、資材搬入・着工阻止などの実力行使によって建築主と対等の立場で条件交渉するという実績をつくったという事情を踏まえて、着工延期などを条例に取り入れたものである。

2 事業の内容から設計変更が見込まれ、工事の一時延期が、紛争処理に必要にしてかつ効果があるとみられるとき、行政指導として建築主に対し、和解案提示まで着手延期・工事停止の協力を求める等の運用を目指すことが効果的であり、賢明な処理方法といえよう。

3 行政処分とは異なり、行政指導による当事者協力による工事着工延期であるため、仮に損害が発生しても、行政指導と損害間には当事者の協力意志が介入し、因果関係は遮断される。

### 第 13 条 公表

(公表)

第 13 条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を公表することができる。

(1) 第 10 条の規定による求めを受けた者が、その求めに正当な理由なく応じないとき。

(2) 前条の規定による要請を受けた者が、その要請に正当な理由なく応じないとき。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ当該公表される者にその理由を通知し、その者の意見を聴かなければならない。

#### 【解釈と運用】

- 1 公表制度は、あっせん及び調停手続きの進行について、関係当事者に協力を間接的に強制する機能効果を企図したものである。
- 2 「することができる」としているのは、違反者を公表することが必ずしも常に適切であるとは限らず、公表しなくても他に目的を達成することができる手段があると思われる場合は公表しない余地を残したものである。
- 3 公表の方法については、例えば条例の公布が条例の効力の発生要件であり、公布の方法も条例で定められるのに対して、この公表は違反事実を一般市民に知り得る状態にすればよいわけで、どのように公表するかについては定めていない。具体的には、市庁舎内への掲示、新聞、大和市広報への掲載等によって公表することが考えられる。

第 2 項では、公表にいたる手続きは、適正に、かつ、当事者に対しては弁明の機会を与えるような運用手続きが必要であることから定めたものである。

### 第 14 条 委任

(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。

#### 【解釈と運用】

- 1 本条の規定により、条例の施行に必要な事項について、別途規則で定めることができるものである。