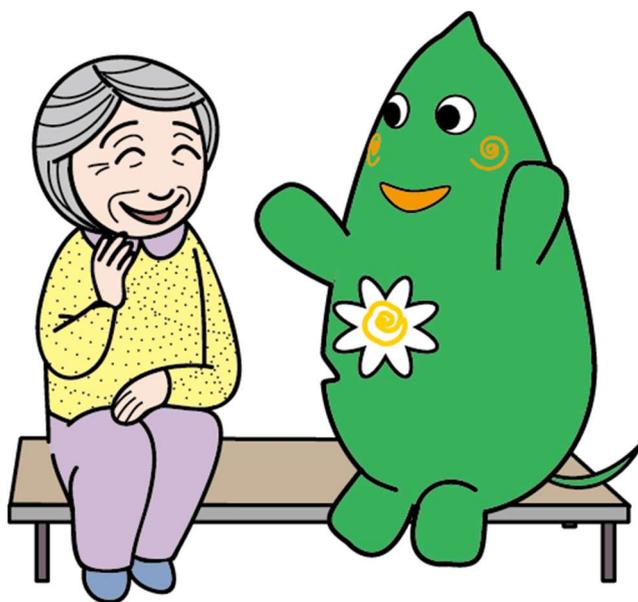


# よりよい話し合いをするために

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のあらまし



大和市イベントキャラクター ヤマトン

神奈川県大和市



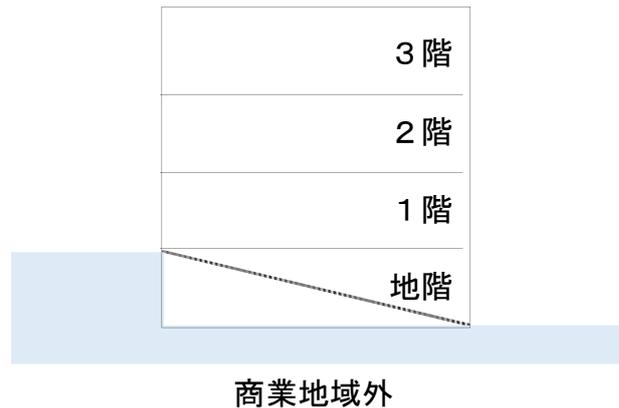
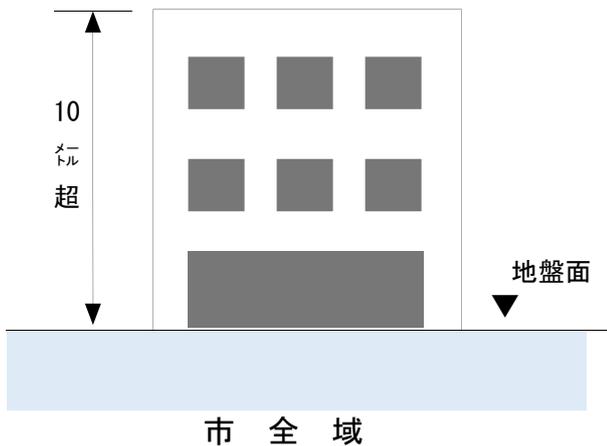
# 目 次

1.	中高層建築物とは	・・・	P 1
2.	建築主が行わなければならない手続き	・・・	P 1
3.	近隣住民の範囲について	・・・	P 2
4.	お互いの立場を尊重した話し合い	・・・	P 2
5.	「開発事業のお知らせ」が設置されたとき	・・・	P 3
6.	建築主側より説明を受けたとき	・・・	P 4
7.	あっせん	・・・	P 4
8.	当事者双方が合意に達したとき	・・・	P 4
9.	工事協定を締結するとき	・・・	P 5
10.	実際に起きた例について	・・・	P 6

## 1. 中高層建築物とは

建築物の地盤面からの高さが10メートルを超えるものはすべて中高層建築物となります

商業地域外における建築物で高さが10メートル以下であっても、地階を含む階数が4以上であれば中高層建築物となります



中高層建築物とは、地盤面からの高さが10メートルを超える建築物、又は商業地域外については4階（地階を含む）以上の建築物をいいます。

## 2. 建築主が行わなければならない手続き

大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例に基づく、中高層建築物を建築しようとするときは、建築主又はその代理人は、あらかじめ市に事前届出書を提出し、近隣住民に対し標識（看板）によってその計画を周知するとともに、説明会等を行い、その結果を市長に書面により報告することとしています。

（大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第8、9、10条関係）

具体的な手続きは、次のとおりで「建築確認申請書」を提出する前に行われています。

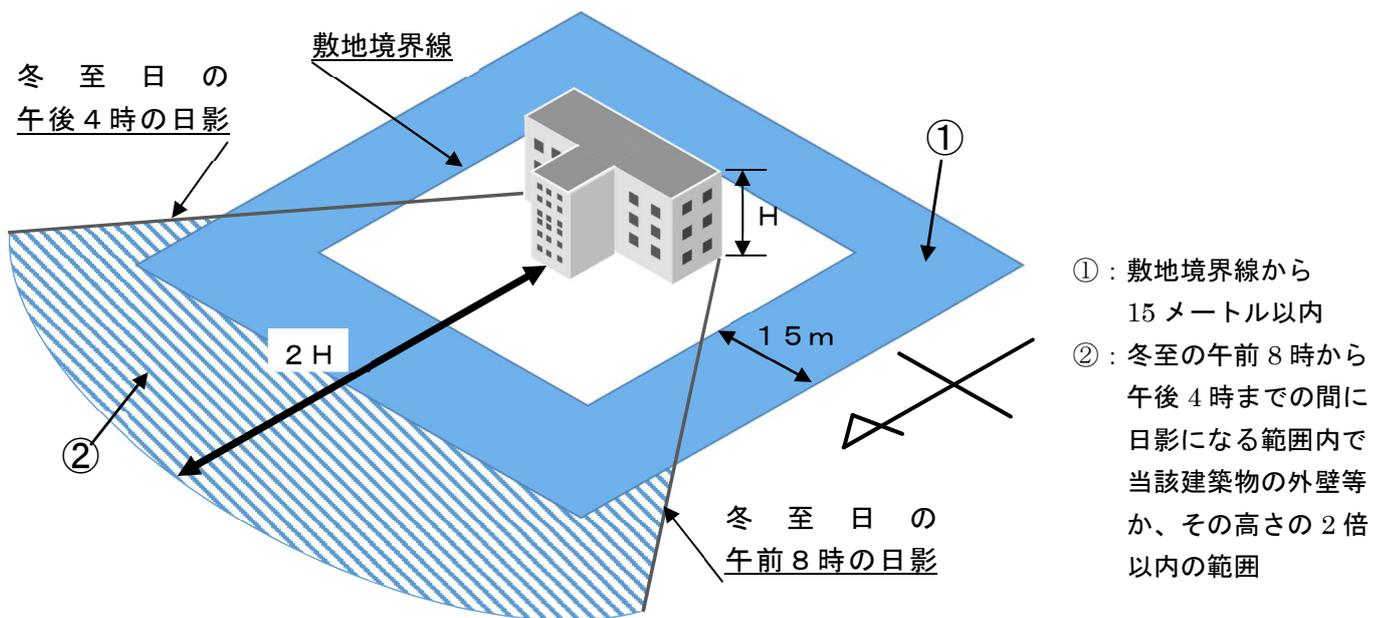
- ① 市に事前届出書を提出する。
- ② 届出書提出後速やかに標識を設置する。
- ③ 標識を設置した日から7日を経過した日の翌日以後に説明会等を実施する。
- ④ 説明会等の終了後、市に議事録・近隣住民等説明報告書等を提出する。

### 「建築確認申請について」

建築物を建てる場合には、建築基準法の規定により、建築主は建築工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定に適合していることについて建築主事等の確認を受けなければなりません。この手続きが「建築確認申請」です。

建築確認申請は、大和市の建築主事へ申請する以外に、建築確認・検査を扱える民間の機関（指定確認検査機関）で行うこともできます。建築主事も指定確認検査機関も法律上の処分の効果は同じになります。

### 3. 近隣住民の範囲について



近隣住民とは、中高層建築物の建築によって日影の影響や工事による影響を受ける住民のことで、条例で次のように範囲を定めています。

- ① 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〔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）。
- ② 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。  
\* 真太陽時とは、太陽が真南に来たときを正午として表す時刻法です。

### 4. お互いの立場を尊重した話し合い

建築物を建てるには、都市計画法・建築基準法により、規模・用途等が規制されます。これらの建築関係の法規では、相隣関係等の調整を規定していません。一般に、建築物を建築することから生じる日照問題等は、民事上の問題です。このような問題に対しては、当事者同士の話し合いで解決することが原則です。

双方が、話し合いをするためには、問題点に対する正確な知識や情報が必要です。とくに次のような点に留意するとよいでしょう。

- ◇ 説明会で、計画内容及び影響について詳細に説明を受ける。
- ◇ 用途地域や周辺の状況及び自分の今後の土地利用についても考える。
- ◇ 工事中及び完成後の問題点を整理する。
- ◇ できるだけよい条件で工事をしてもらうために建築主側と十分に話し合う。
- ◇ 近所の方とも話し合い今後の問題解決の方法については建築主と十分話し合う。

話し合いは建築主側、近隣住民側の当事者双方が、お互いの立場を尊重して行うことが大切です。

## 5. 「開発事業のお知らせ」が設置されたとき

説明会等が実施される前に「開発事業のお知らせ」標識（看板）が設置され、その後、建築主又はその代理人が建築の計画について説明を行います。

開発事業のお知らせ			
開発事業の名称		事前届提出	年 月 日
開発事業区域の位置		標識設置	年 月 日
開発事業区域の面積		説明会等の予定	年 月 日
開発事業区域の内容		場所	
用途		報告書の提出日	年 月 日
構造		開発事業着手予定	年 月 日
階数		開発事業完了予定	年 月 日
高さ		開発事業基準適合確認	年 月 日
延べ面積		開発許可申請(*1)	年 月 日
造成区画数		建築確認申請(*2)	年 月 日
概要	住宅戸数		
開発事業者の住所・氏名	住所 氏名 電話番号	*1開発許可を要する場合に記載する *2予定建築物がある場合に記載する	土地利用の計画図          近隣住民等の範囲図
設計者の住所・氏名	住所 氏名 電話番号	この開発事業に関するお問い合わせは左記の問合せ先までお願いします なお、この開発事業に関し大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第1項の規定に基づく協議を求められる近隣住民等の方は左記の連絡先まで文書によりお申し出下さい。	
工事施工者の住所・氏名	住所 氏名 電話番号		
問合せ先及び連絡先	住所 氏名 電話番号		
この標識は大和市開発事業の手続き及び基準に関する条例第9条第1項の規定に基づき設置したものです			

建築主又はその代理人は以下のことについて説明します。

- ① 事業の概要
- ② 事業の土地利用計画
- ③ 事業区域周辺の安全対策
- ④ 日照に及ぼす影響
- ⑤ テレビジョン放送の電波の受信障害についての対策
- ⑥ 店舗等の場合は、その利用に関する事項



その時に日照やプライバシー、工事中の問題等についてわからないことを質問するようにしてください。質問したいことを事前にメモに整理しておくとういでしょう。

建築主又はその代理人がなかなか説明を行わない場合は、標識（看板）に書いてある連絡先に連絡を取ってください。建築主又はその代理人に連絡をとっても話し合いに応じない場合は、街づくり計画課にご相談ください。

## 6. 建築主側より説明を受けたとき

説明を受けるときは、建物による日照・通風・及び採光の阻害並びに工事中の騒音、振動による影響などで今後心配される事項に留意するとよいでしょう。

説明を受けたときは、要望をはっきり打ち出し、話し合う姿勢が肝要です。また、要望や回答は、言葉だけで行うのではなく、文書でやり取りしたほうが将来のトラブル防止のためにも得策といえます。また、説明を受け、開発事業に意見があるときは開発事業者と協議を申し込むこともできます（説明を受けた日から14日以内）。

どうしても話し合いがつかずに困ったときは、お互いの立場を尊重し譲り合いの気持ちをもって話し合いをすることが大切です。

話し合いが平行線でどうしてもまとまらないときは、市には当事者間の紛争を調整する条例があります。市民相談課にご相談ください。

相談内容をお聞きする中で、話し合いをスムーズに進めるために近隣住民の皆さんがどのようにしたらよいかを一緒に考えていきます。

## 7. あっせん

原則として、近隣住民と建築主の双方から紛争調整の申し出があった場合、「建築紛争相談員」があっせんを行います。市では、近隣住民と建築主に話し合いの場へ来ていただき、双方の主張の要点を確認しながら近隣住民と建築主とが円満に話し合いができるようにお世話をします。それでもなお、双方が譲歩することなく解決の見込みがないと認めたときはあっせんを打ち切ります。

なお、あっせんは非公開とされています。

- ◇ 土地価格の低落・家賃収入の減少
  - ・営業損失補償及び土地境界問題等は建築紛争に含まれません。

### 「建築紛争相談員」

建築紛争相談員には、法律・建築等に関し優れた経験を有する人をお願いしています。

近隣住民からの相談に応じるとともにあっせんを行います。

## 8. 当事者双方が合意に達したとき

当事者双方が合意に達したときは、後日のトラブル防止のため、当事者双方で文書を取り交わしたほうがよいでしょう。

文書の形式は、建築主が「念書」を提出する方法や、近隣住民・建築主・施工者が署名押印した「協定書」、「覚書」、又は「工事協定書」を取り交わす方法があります。

## 9. 工事協定を締結するとき

工事協定を締結する際には、下記の事項を最低限度定めておいた方がよいでしょう。

また、建築物の特性に併せて協定事項を工夫することも必要です。工事協定のなかで建築主側・近隣住民側双方で合意がなされれば下記の事項以外の事項についても定めることができます。

工事協定書に定める事項〈例〉

### ① 建築物の概要

- (1) 建築場所 (2) 構造、用途 (3) 規模：階数・高さ・建築面積・延べ面積

### ② 工期及び作業時間について

- (1) 工期 (2) 作業休日 (3) 作業時間

### ③ 工事中の騒音、振動、粉塵の防止対策

- (1) 騒音、振動、粉塵を伴う作業について  
(2) 杭工事について  
(3) 土砂の掘削等を伴う作業について  
(4) 現場周辺の美化清掃について

### ④ 工事車両の危害防止対策

- (1) 誘導員設置による歩行者及び近隣住民の安全確保  
(2) 道路の美化清掃  
(3) 警察及び道路管理者の指示の遵守  
(4) 作業員等の乗用車の近隣路上への駐車禁止

### ⑤ 工事中の危険物の落下並びに粉塵飛散の防止対策

- (1) 落下防止棚等の設置  
(2) 養生シート防護網等の設置

### ⑥ 工事に起因する事故処理について

- (1) 原状回復又は補償  
(2) 家屋に対する被害が予想される範囲内における工事着工前の現状把握と  
工事完了後の確認

### ⑦ 目隠し等、プライバシー保護について

- (1) 近隣住民に対するプライバシー保護対策

### ⑧ 電波障害対策について

- (1) 電波障害が予想される場合の事前調査  
(2) 建築物完成後障害が認められる場合の障害除去対策（対策方法・費用分担）  
(3) 維持管理（共同アンテナ等の所有、費用分担）

### ⑨ 労務管理について

- (1) 工事関係者の指導監督

### ⑩ 工事中の連絡について

- (1) 工事期間中の連絡先の周知  
(2) 現場責任者の選任

### ⑪ 工事協定書に違反して工事を行った場合の措置

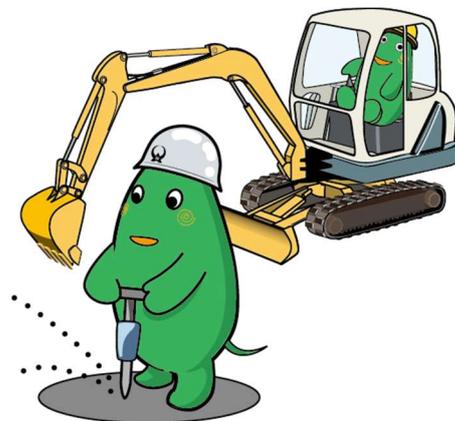
### ⑫ 工事協定書に定めのない事項についての協議方法及び解決方法

## 10. 実際に起きた例について

- Q 建築工事が始まってから、騒音や振動が激しく、作業時間も守られていません。工事車両も交通の妨げになって困っています。又、振動によって自宅の壁にひびが入ってしまいました。
- A 建築主又はその代理人の説明時に、建築主と住民との間で工事協定等を締結しておけばそれにしたがって工事を進めるよう建築主側に対して求めることができます。  
工事による被害を未然に防止するために、建築前の話し合いの中で工事の問題を必ず取り上げるようにしましょう。
- Q 建築工事が進むにつれて、テレビの映りが悪くなりました。
- A 建築主又はその代理人の説明時に電波障害について工事協定等を締結した場合には、その建築主又はその代理人に調査依頼し、必要な対策を取ってもらいましょう。  
工事協定等を締結していなかったときは、まず電波障害がその建築物から発生しているのか調べる必要があります。

電波障害の調査については、受信環境クリーン協議会にご相談ください。

受信環境クリーン協議会 電話 045-212-9420  
(事務局：NHK横浜放送局内 横浜市中区本町1-4)



大和市 市民經濟部 市民相談課

〒242-8601

大和市下鶴間一丁目1番1号

☎046-260-5129