

中高層建築物の
建築紛争で

より良い
話し合いを
するために

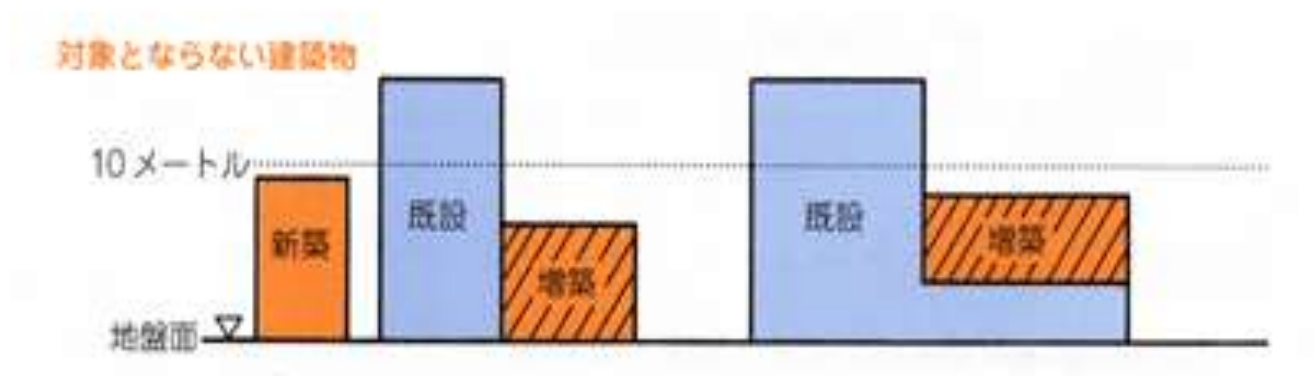
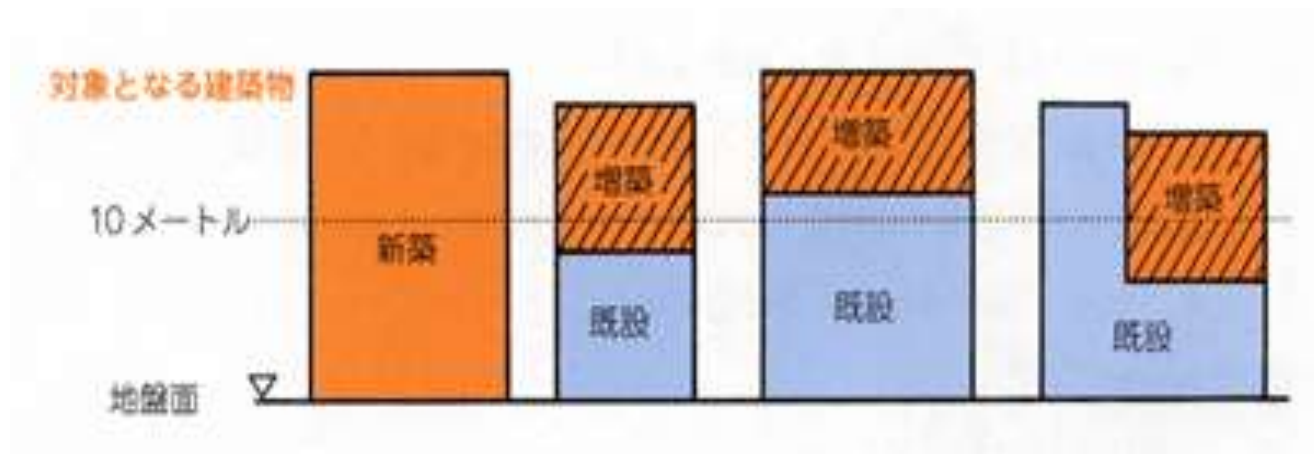
吹 田 市

目 次

1. 中高層建築物とは	1
2. 建築主が行わなければならない手続きは	2
3. 標識の設置とは	3
4. 関係住民の範囲とは	4
5. 建築主の事前説明とは	5
6. 話し合いはお互いの立場を尊重して	6
7. 関係住民が説明会に参加したときや個別説明を受けたときは	7
8. 話し合いが平行線でまとまらないようなときのあっせん・調停とは	8
9. あっせん・調停はどのように進むのか	9
10. あっせんについて	10
11. 調停について	11
12. 関係住民と建築主が合意に達したとき	12
13. 合意せずあっせん・調停が打ち切りになったとき	12
14. Q アンド A	13
15. 参考資料	15

1. 「中高層建築物とは」

「中高層建築物の日照障害等の指導要領」及び「吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例」に定めています中高層建築物とは、用途地域にかかわらず地盤面から建物の高さが10メートルを超える建築物をいいます。



(注) 建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号及び第2項に規定する方法によります。

2. 「建築主が行わなければならない手続きは」

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは建築確認申請等を提出する前に、標識(看板)を設置することによりその計画を周知するとともに、関係住民に対して事前説明を行い紛争防止に努めることになっています。

市では、具体的な手続きとして次のとおり建築主に対して指導を行っています。

- ☆ 建築確認申請等の少なくとも 20 日前から建築基準法による確認済の表示をする日まで標識(看板)を設置すること。
- ☆ 標識(看板)を設置したときは、環境政策室に「標識設置等報告書」を提出すること。
- ☆ 関係住民に建築計画を説明すること。
- ☆ 関係住民に説明終了後、環境政策室に「事前説明等結果報告書」を提出すること。



3. 「標識の設置とは」

建築主は、関係住民に建築に関する事前説明を行うに先立って、その計画の敷地の外部から見やすい場所に「建築計画のお知らせ」という、次のような標識(看板)を設置しなければなりません。

お近くに、この標識(看板)が立っていれば、その敷地には中高層建築物の建築が予定されているということになります。

これにより、関係住民に建築計画の概要を周知することになります。

90cm以上			
建築計画のお知らせ			
建築物の名称	(仮称)〇〇〇〇〇マンション		
敷地面積	〇,〇〇〇.〇〇㎡	建築面積	〇,〇〇〇.〇〇㎡
延べ面積	〇,〇〇〇.〇〇㎡	建築物の高さ	〇,〇〇〇.〇〇m
建築物の構造及び棟数	〇〇〇造 〇棟		
建築物の用途及び戸数	共同住宅 〇〇戸	建築物の階数	〇〇階
着工予定年月日	平成〇〇年〇月〇日	完了予定年月日	平成〇〇年〇月〇日
建築主の住所・氏名	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇		電話 〇〇〇〇-〇〇〇〇
工事施工者の住所・氏名	未 定		電話
<p>・この標識は、「吹田市環境の保全等に関する条例」第17条第2項の規定により設置したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。</p> <p>(連絡先)住所 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇</p> <p>氏名 〇〇〇〇〇</p> <p style="text-align: right;">電話 〇〇〇〇-〇〇〇〇</p>			

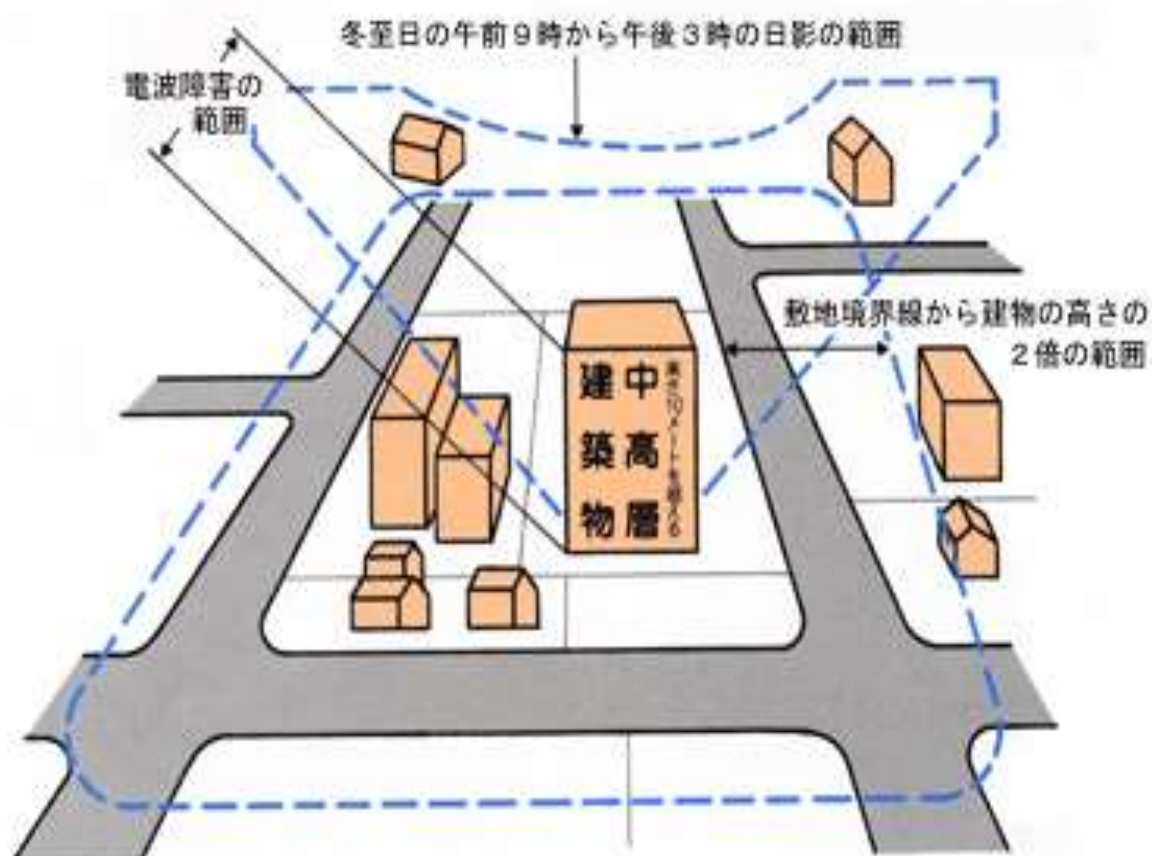
90cm以上

4. 「関係住民の範囲とは」

関係住民とは、中高層建築物の建築によって日影や工事による影響を受ける近隣にお住まいの住民の方で、条例・要領で事前説明を行う範囲を定めています。

関係住民とは次の方々をいい、下図に示しています。

- ア 冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に、中高層建築物の日影が及ぶ建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- イ 中高層建築物により電波障害の影響を著しく受けると認められる建築物の所有者及び居住者
- ウ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内の建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者



5. 「建築主の事前説明とは」

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、予定建築物の概要を記載した標識(看板)を建築予定地内の見やすい場所に設置するとともに、建築主(又はその代理者)が関係住民に対して、影響を及ぼす事項に応じて次のような内容を事前説明することになっています。

- 1 敷地の位置、形態、規模など
- 2 建築物の形態、規模、用途などの概要
- 3 日照障害に関すること
- 4 電波障害に関すること
- 5 工期、作業方法及び工事中における安全面について
- 6 その他建築に伴って発生する影響など

説明のときには、日照や工事中の問題など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。

建築主(又はその代理者)がなかなか説明に来ない場合は、標識(看板)に書いてある連絡先に連絡をとってください。

建築主(又はその代理者)に連絡をとっても説明に応じない場合は、「環境政策室」に相談してください。



6. 「話し合いはお互いの立場を尊重して」

建築物を建てるには、都市計画法や建築基準法により規模、用途などが制限されていますが、これらの建築関係の法規は、相隣関係等の調整の規定はありません。

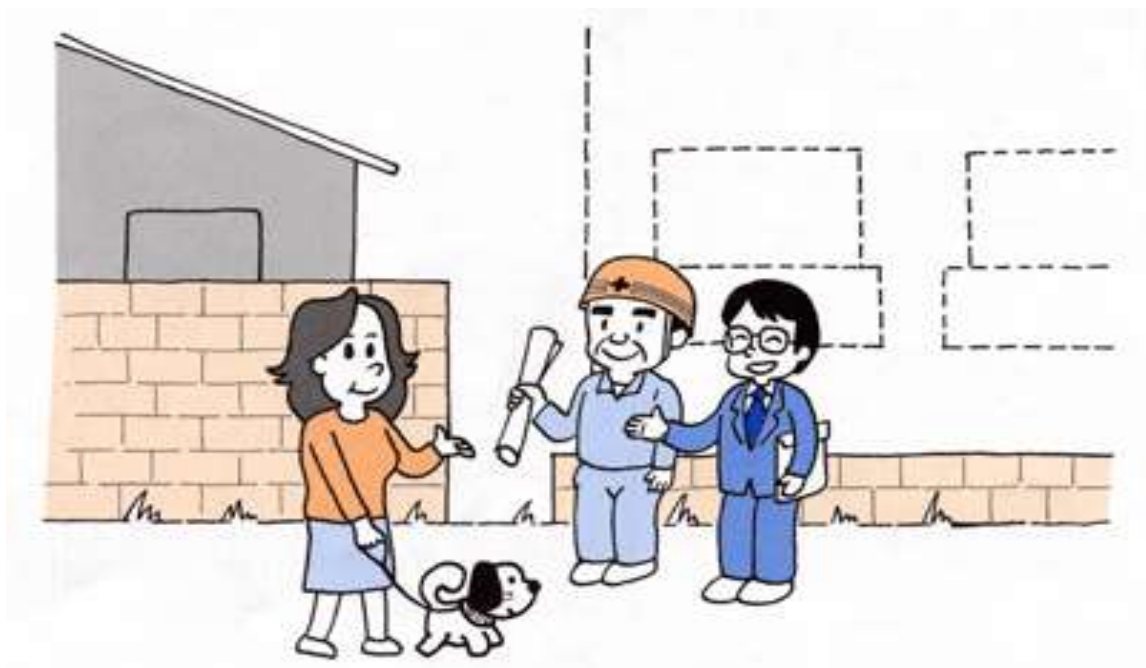
一般に、建築物を建築することから生じる日照等の建築紛争は、あくまで民事上の問題ですので、関係住民と建築主の当事者双方が話し合いによって円満に解決することが原則です。

双方が話し合いを進めるためには、近隣にどのような影響や問題の発生が想定されるか正確な知識や情報が必要です。

建築主側から建築計画の詳細な説明を受け、その問題点を整理してお互いよく話し合うという姿勢が大切です。

特に、次のような点に留意してください。

- ☆ 建築主(又はその代理者)に連絡して、計画内容や影響について詳細に説明を受けること。
- ☆ 用途地域や周囲の状況及び自分の今後の土地利用についても考えておくこと。
- ☆ 工事中や完成後の問題点を整理しておくこと。
- ☆ 近所の方とも話し合っ、今後の問題解決の方法について相談することも大切なことです。



7. 「関係住民が説明会に参加したときや個別に説明を受けたときは」

説明会や個別説明では、建築による日照、通風の障害や採光の確保、電波障害、工事中の騒音、振動による影響などで、今後特に心配される事項について詳細に説明を受けて、疑問点があれば率直に質問するなどして話し合う姿勢が大切です。

また、説明を受けた結果に対しての質問や要望事項があれば、速やかに建築主に話し合いを要請し、話し合いに入ってください。

説明会や個別説明での質問や回答の内容について記録を残し、その議事録を当事者間で確認し合うことも大切なことです。

また、要望や回答についても、言葉だけで行うのではなく文書でやり取りすることが、将来のトラブル防止になります。



8. 「話し合いが平行線でまとまらないようなときのあっせん・調停とは」

関係住民と建築主との間で建築計画に対する双方の主張が大きく隔たり、何度も話し合いをもつが、平行線でどうしてもまとまらないことがあります。このような場合には、中立的な第三者が間に入り、円満に話し合いが行われるよう調整することにより紛争の解決につながるがあります。

市では条例で、建築紛争について当事者からの紛争調整の申し出により紛争解決に向け、「あっせん」や「調停」を行う制度を設けています。

なお、この「あっせん」や「調停」は、あっせんを担当する建築紛争相談員や調停委員の発言・提案には強制力がないことや、関係住民と建築主がそれぞれ自分の主張のみに固執し、譲歩がなければ紛争の解決は望めないことはいうまでもありません。

したがって、「あっせん」や「調停」の申し出を行った場合でも、関係住民と建築主が相互それぞれの立場を尊重して『互譲の精神』をもって合意点に達するよう努めてください。

紛争の調整をする事項とは、

- ☆ 日照の阻害
- ☆ 電波障害
- ☆ 建築付帯設備に関する事
- ☆ 風による影響

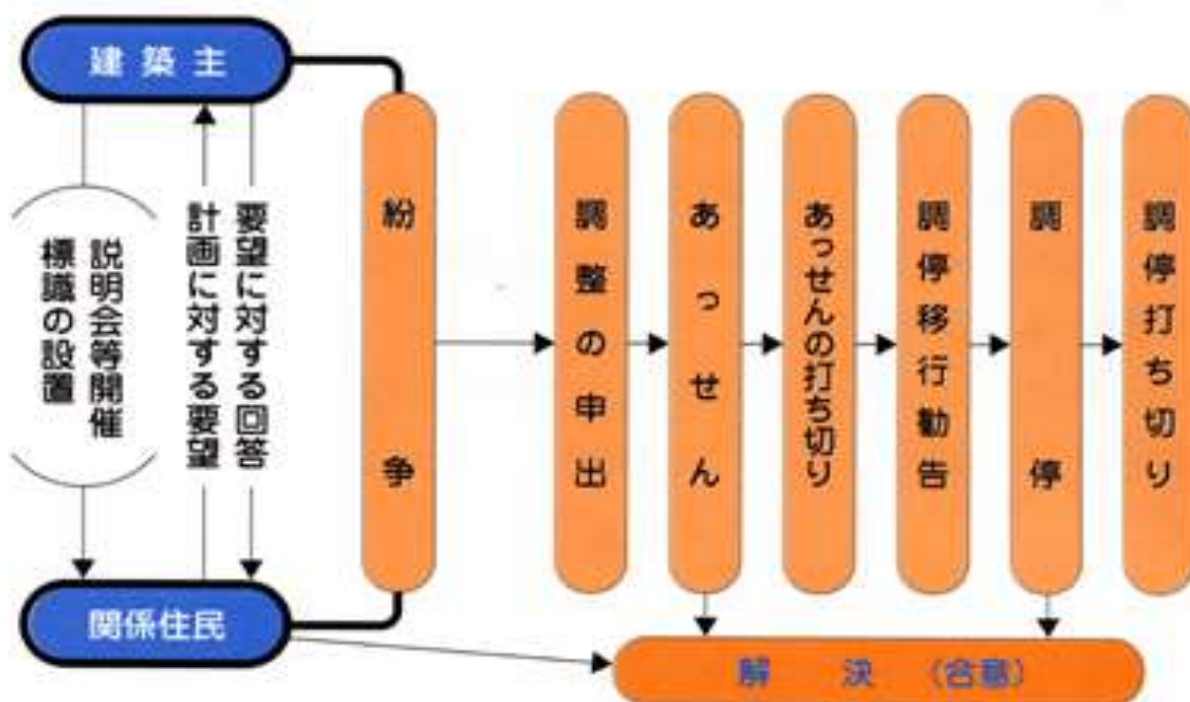
紛争の調整ができない事項とは、

- ★ 迷惑料や営業損失、地価・家賃収入の減少などによる補償
- ★ 隣地境界の所有権の存否など
- ★ 各行政庁の行政判断に基づく事項(道路や交通問題など)

9. 「あっせん・調停はどのように進むのか」

あっせん・調停は、下図のように進みます。

- ☆ あっせんの期間としては、月 2～3 回の開催で概ね 2 か月程度です。
1 回の開催時間としては、2～3 時間程度です。
- ☆ 調停の期間としては、概ね 3 か月程度です。
1 回の開催時間としては、2～3 時間程度です。



10. 「あっせんについて」

関係住民と建築主の双方から、紛争調整の申し出(様式第1号、様式第12号)があった場合に「あっせん」を行います。ただし、どちらか一方からの紛争調整の申し出であっても、市長が相当の理由があると認めるときには「あっせん」を行います。

「あっせん」では、関係住民と建築主に話し合いの場に来ていただき、建築紛争相談員が双方の主張の要点を確認しながら円満に解決できるよう調整を行います。しかし、「あっせん」の場において、当事者双方が譲歩することなくこれ以上解決の見込みがないと認めたときには「あっせん」を打ち切ることになります。

「あっせん」の申し出の期限は、その計画建物の工事の着工前までとなっています。

なお、電波障害などについては、工事完了後1年以内に申し出を行うことができます。

「あっせん」の内容に係る会議・文書等は非公開になっています。



事務局

11. 「調停について」

「調停」は、あつせんを打ち切った場合において、市長が必要があると認めるときに、当事者に「調停」へ移行するよう勧告し、当事者の双方がその勧告を受諾した場合に行います。また、当事者の一方のみが受諾した場合であっても、相当の理由があると認めるときは、「調停」を行います。

「調停」は、建築紛争調停委員会が行いますが、専門的で第三者的な立場から紛争の解決を図ります。

「調停」によっても当事者間に合意が成立する見込みがない場合、または建築紛争調停委員会の提示した調停案を当事者双方が受諾しない場合は調停を打ち切ることになります。

なお、「調停」についても非公開となります。

■ 建築紛争調停委員会

建築紛争調停委員会は、弁護士、大学教授など法律や建築、または環境分野に関し優れた経験と知識を有する方をお願いしています。



事務局

12. 「関係住民と建築主が合意に達したとき」

関係住民と建築主が合意に達したときは、後日のトラブル防止のために、文書を取り交わすのがよいでしょう。

文書の形式は、建築主が「念書」や「誓約書」を提出する方法や、関係住民・建築主・施工業者が署名押印した「協定書」や「覚書」を取り交わす方法などがあります。



13. 「合意せずあっせん・調停が打ち切りになったとき」

「あっせん」・「調停」が成立しなかったときは、当事者でさらに話し合いを続けるか、また簡易裁判所の民事調停などを利用した解決に委ねることになります。