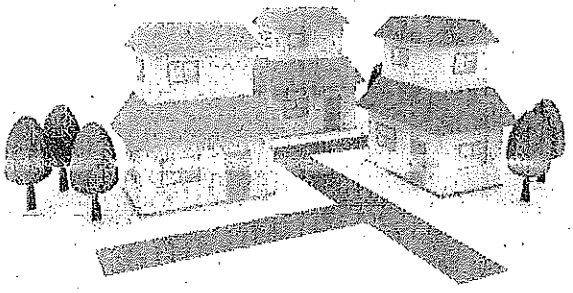
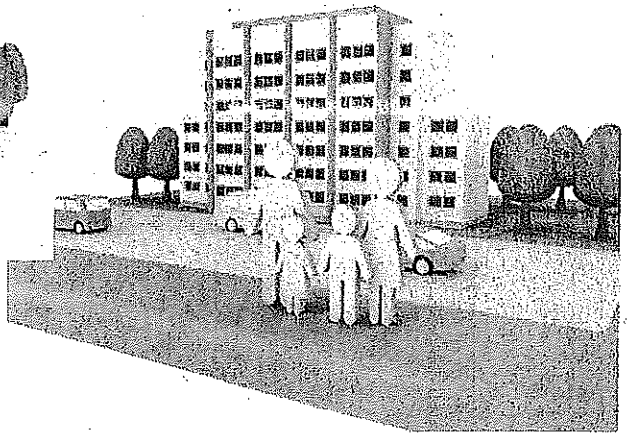
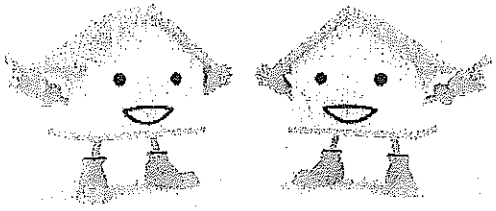
支え合う“おもいやり”と認め合う“ゆとり”のあるまちづくりをすすめるために

藤沢市中高層建築物等の建築に係る
紛争の調整に関する条例のあらまし







藤 沢 市

目　次

藤沢市中高層建築物等の建築に係る紛争の調整に関する条例のあらまし

※上記の条例名称については以下「紛争調整条例」という。

【１．紛争調整条例の対象建築物】

（１）紛争調整条例で定める中高層建築物及び特定建築物について

◎藤沢市特定開発事業に係る手続及び基準に関する条例（以下「手続条例」という。）第２条第１項第３号に規定する中高層建築物及び同項第５号ア及びイに規定する特定建築物をいう。

《中高層建築物》

ア 階数が３以上の建築物で，共同住宅部分の住戸数が２４以上のもの。

イ 階数が３以上の特定共同住宅（注１）で，住戸数が２４以上のもの。

ウ 階数が３以上の建築物で，延べ面積が２０００平方メートル以上のもの。

エ 上記以外の建築物で，階数が５以上のもの。

（注１）

特定共同住宅とは，共同住宅又は寄宿舎（事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む。）で，床面積が３７㎡以下である住戸が８以上で構成される部分を有するもの。

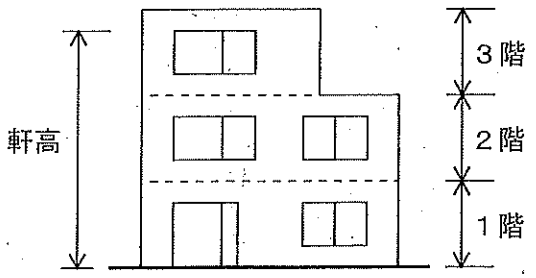
《特定建築物》

ア 用途地域が第１種及び第２種低層住居専用地域と，市街化調整区域において地階を除く階数が３以上のもの又は軒高７メートルを超えるもの。（一戸建て住宅を除く）

イ 上記に掲げる用途地域以外で，高さ１０メートを超えるもの。

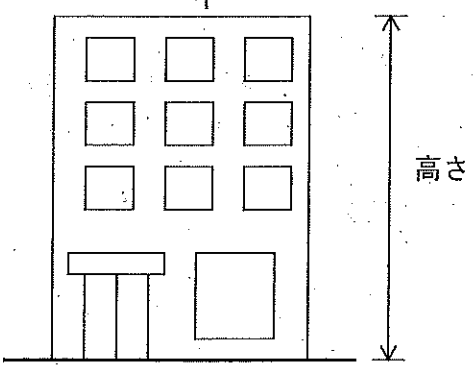
※ 建物形態概略図（イメージ図）

ア



軒高７ｍを超える建築物

イ



高さ１０ｍを超える建築物

【２．紛争調整条例及び手続条例に係る用語の解説について】

（１）近隣住民及び周辺住民について

◎手続条例第２条第１項第１０号に規定する近隣住民及び同項第１１号に規定する周辺住民をいう。

《近隣住民》

○第１０号のア・イによる近隣住民の範囲

ア 特定開発事業等を行う土地（以下「事業地」という。）の境界線から水平距離が１０メートル以内

イ 冬至日の午前８時から午後４時までの間で，地盤面に日影が生ずる範囲で，かつ，中高層建築物の高さの１，７倍以内の範囲

《周辺住民》

○第１１号のア・イ・ウによる周辺住民の範囲

ア 事業地の境界線から水平距離が２０メートル以内

イ 中高層建築物等の建築によりテレビジョン放送の電波の受信障害が発生すると予測される区域

ウ 事業地が５メートル未満の道路に接しており，開発事業等の工事車両が通行又は当該道路が事業地の主たる道路であり，５メートル以上の幅員の道路に接するまでの範囲

（２）事業施行者，開発事業者及び特定開発事業等について

《事業施行者》

○紛争調整条例第２条第２項第３号に規定する事業施行者

・中高層建築物の建築を行う者をいう

《開発事業者》

○手続条例第２条第１項第１２号に規定する開発事業者（注２）をいう。

・特定開発事業等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

（注２）

文面中に開発事業者と記載されている箇所において，事案が中高層建築物に係る案件については事業施行者と読み替えるものとする。

《特定開発事業等》

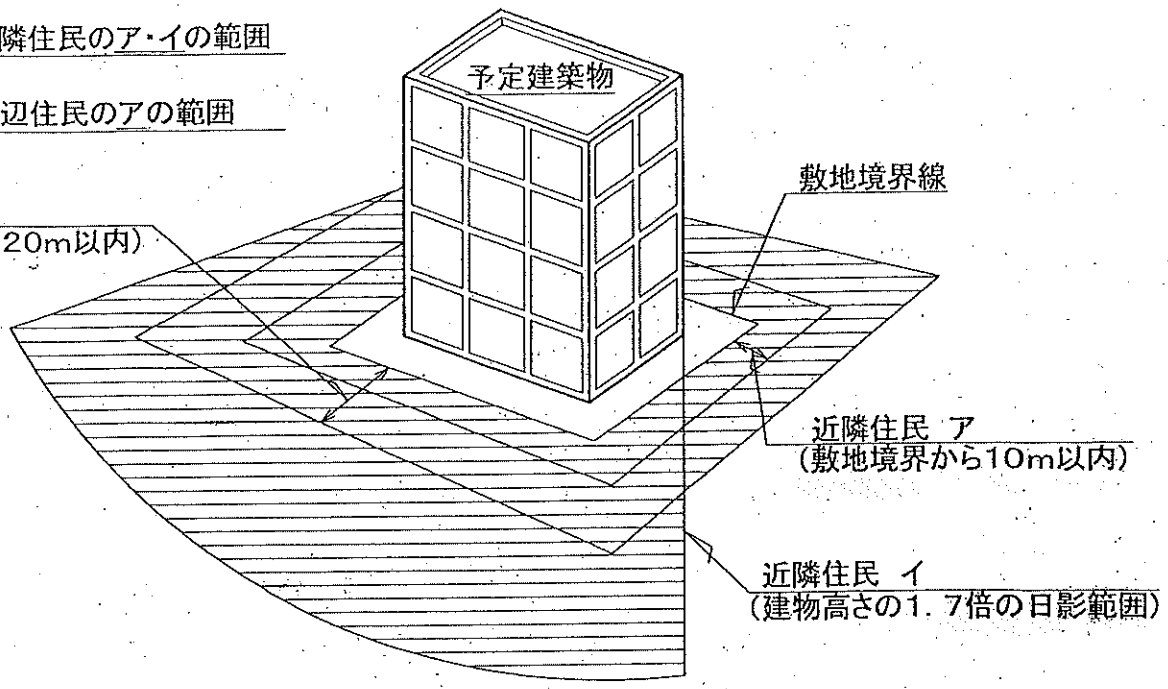
○手続条例第２条第１項第９号に規定する特定開発事業をいう。

・特定開発事業及び開発事業をいう

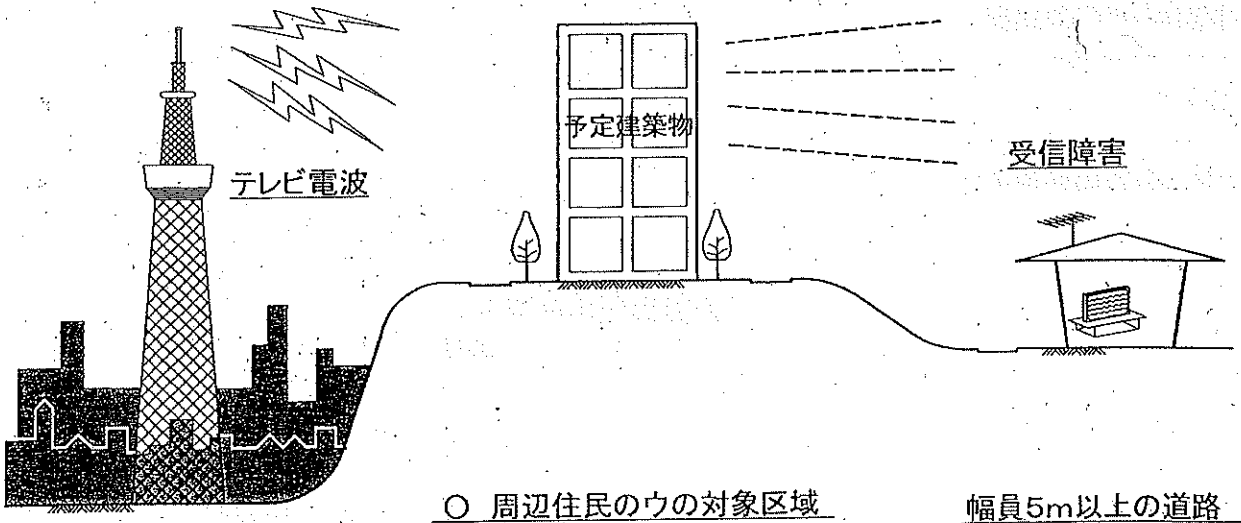
※　近隣住民・周辺住民の範囲図（イメージ図）

○　近隣住民のア・イの範囲

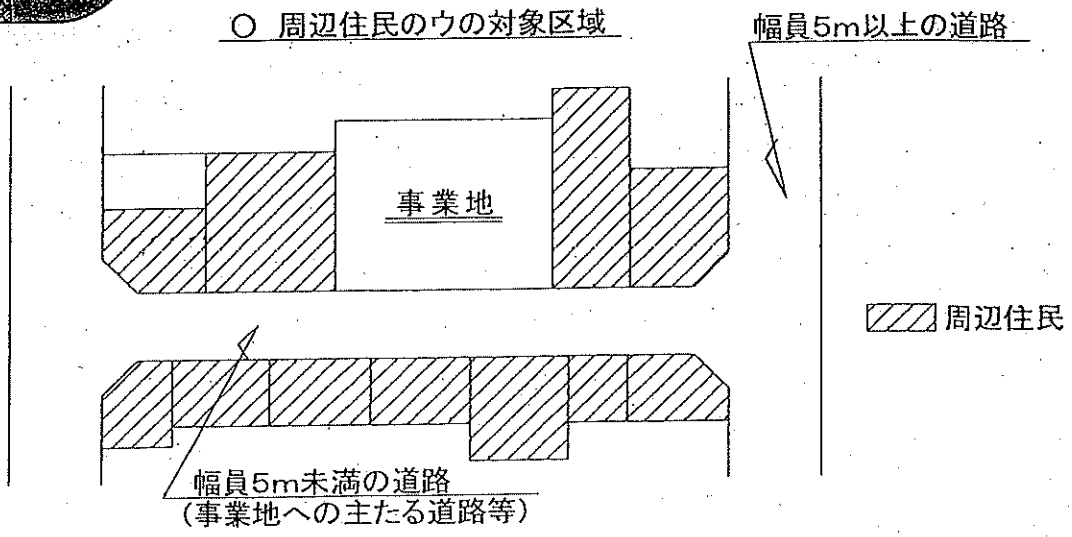
○　周辺住民のアの範囲



○　周辺住民のイの電波障害の発生区域



○　周辺住民のウの対象区域

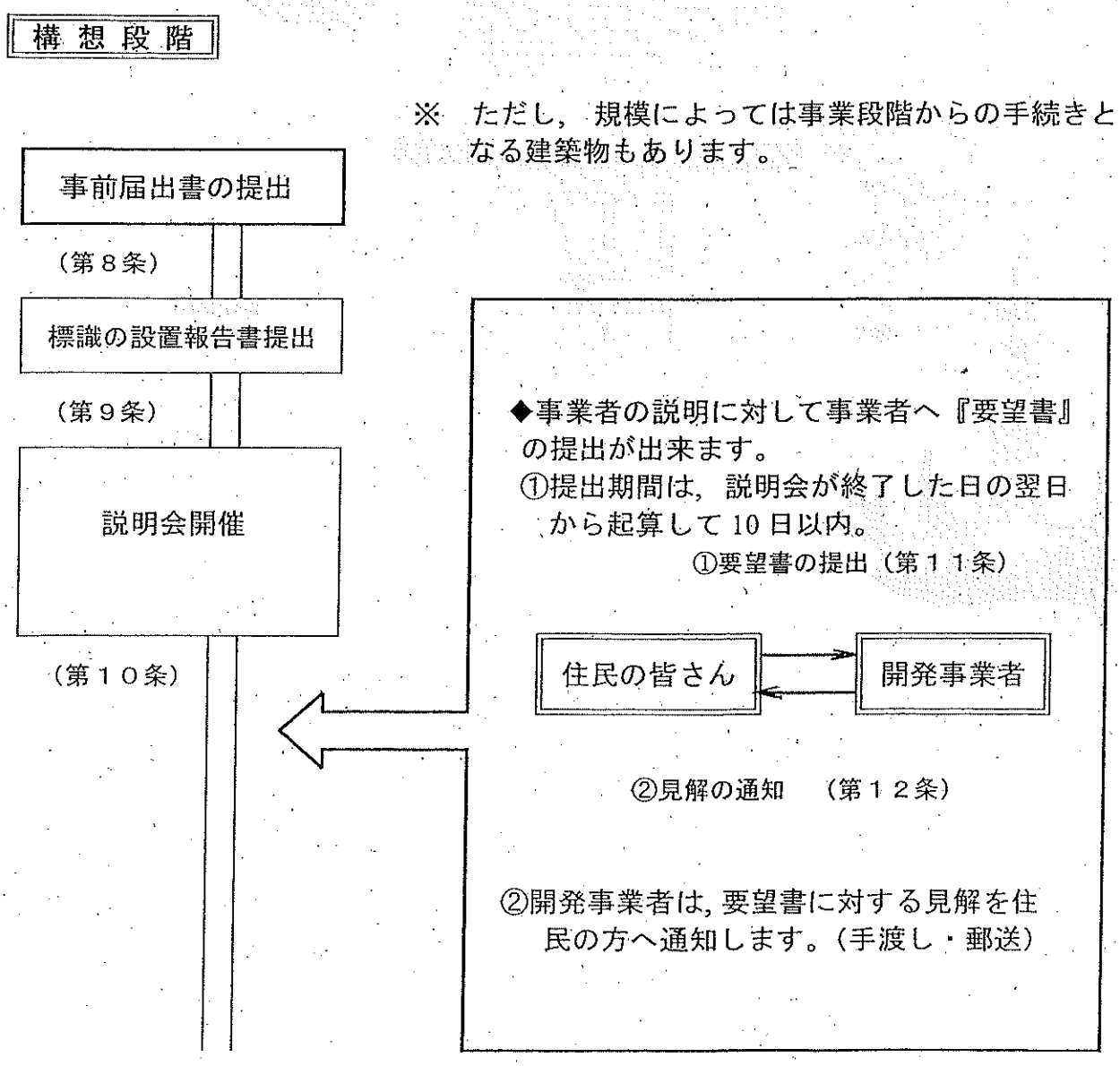


【3．事業予告板が設置されたとき及び説明会の開催を通知されたとき】

（1）近隣・周辺住民の皆さんに係わる手続

◎本市においては「手続条例」の施行に伴い，特定開発事業については構想段階からの事前届出制とし，「事前届出書」の提出と併せ「標識の設置」と近隣及周辺住民への説明会を義務づけております。
又，開発事業についても「事前協議申出書」の提出と併せ，「事業予告板の設置・届出」を規定しており，予告板の設置届出から14日以内に近隣住民から説明会開催を求められたときは開催の義務を規定しております。

《上記に基づく手続の流れ》



事前説明報告書の提出

（第１３条）

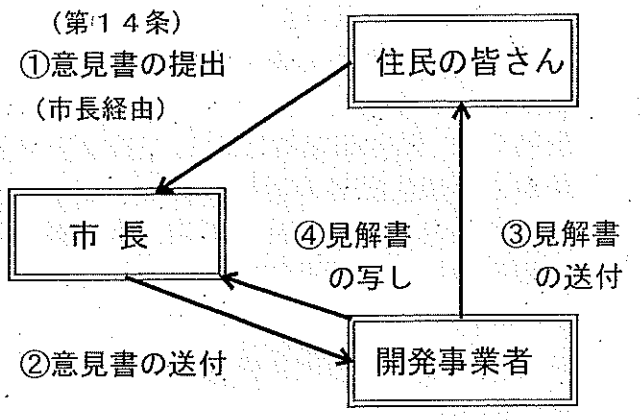
事前説明報告書の縦覧

（10日間）

◆事前説明報告書に対しての『意見書』を，市長を経由して事業者へ提出が出来ます。

①提出期間：報告書の提出された日から起算した10日間の縦覧期間満了日まで。提出は開発業務課への持ち込み又は郵送となります。

（第１４条）



②市長は，提出された意見書を開発事業者へ送付します。

③開発事業者は，意見書に対する見解書を住民へ送付・手渡しで通知します。

④見解書の写しを市長に提出します。

事業段階

事前協議申出書の提出

事業予告板の設置・届出

（第１５条）

◆説明会の開催を求めることが出来ます。予告板設置届を市長へ提出した日から14日以内に，特定開発事業については近隣・周辺住民，開発事業については近隣住民が説明会開催の要望をすることが出来ます。個別の説明を求めることも出来ます。

（第１７条）

経過報告書の提出

（第１９条）

※ 手続きの詳細については条例本文をご参照ください。

（２）開発事業者より説明を受けたとき

◆ よく説明会において，どの様なことを質問したり，要請したらよいかとお尋ねを受けますが，個々の住環境等によっても異なりますが，基本的には計画建物により日照，通風及び採光の阻害，テレビジョン放送の電波の受信障害，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ついて留意するとよいと思われます。

◆ 又，話し合いが平行線で，どうしてもまとまらないときはどの様な対応があるのか等のお尋ねもありますが，市には当事者間の紛争を調整する紛争調整条例があります。
条例では，開発事業者に対して紛争を未然に防止することとあわせて，開発事業者と近隣住民等の皆様との間で紛争が生じたときは，お互いの立場を尊重し，譲り合いの気持ちを持って自主的な解決に努めるように定めておりますが，その結果話し合いが平行線でどうしてもまとまらないときには，市にご相談を下さい。
この当事者間の紛争を調整する制度については，市民相談情報課にご相談ください。

【４．あっせん等】

（１）あっせん

◆ 近隣・周辺住民と事業施行者の双方から当該紛争に係る調整の申し出があった場合は，あっせんを行います。
又，当事者の一方から紛争に係る調整の申し出があった場合において，当該紛争に係る調整を行う必要があると認めたときは，あっせんを行うことができます。

◆ 申し出は当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事に着手する前に行うこととなりますが，工事の施工に伴う紛争及びテレビジョン放送電波の受信障害に係る紛争については，当該工事の完了の日までに行うことができます。

◆ なお，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，あっせんを打ち切ることとなります。

（２）建築紛争相談員

◆ 建築紛争相談員は，近隣・周辺住民の皆様からの建築紛争の解決のための相談に応じるとともにあっせんを行います。

【5．調 停 等】

（1）調 停

◆ 調停は，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，当事者間に対し，期間を定めて調停に移行するように勧告し，事者の双方がその勧告を受諾したときは調停を行うことが出来ます。

◆ 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ります。なお調停は非公開となります。

◆ 調停にあたっては，市が法律，建築等の専門家等の方を委嘱しており，建築紛争調停委員会に意見を聴く事となります。

（2）建築紛争調停委員会

◆ 建築紛争調停委員には，法律や建築等に関し優れた経験と知識を有する人をお願いしており，市は調停を行うときは建築紛争調停委員会に意見を聴く事となります。

【6．当事者双方が合意に達したとき】

（1）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方がよい。

◆ 文書の形式は，事業施行者が「念書」を提出する方法や，近隣住民等，事業施行者，工事施工者が署名押印し「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。

（2）紛争調停（あっせん，調停）が打ち切られた場合

◆ 紛争調停（あっせん，調停）が打ち切られた場合は，当事者間で話し合いを続けるか，簡易裁判所の民事調停を利用するなど，司法機関において解決していただくことになります。

【7．実際に起きた例について】

（1）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：事業施行者側と近隣住民等の間で工事協定を締結しておけば，それに従って工事を進めるよう事業施行者側に対して求めることが出来ます。
工事による被害を未然に防止するために，建築工事の着工前の話し合いのなかで工事の問題を必ず取り上げるようにしましょう。
（自宅建物等の事前・事後調査の実施の確約。）

Ｑ：建築工事が進むにつれてテレビの映りが悪くなってきました。

Ａ：事業施行者側の説明時に電波の受信障害について工事協定等を締結した場合には，その事業施行者側に調査を依頼し，必要な対策を取ってもらいましょう。

工事協定を締結していない場合は，まず，電波の受信障害がその建築物等から発生しているのか調べる必要があります。

次の所へ相談してください。

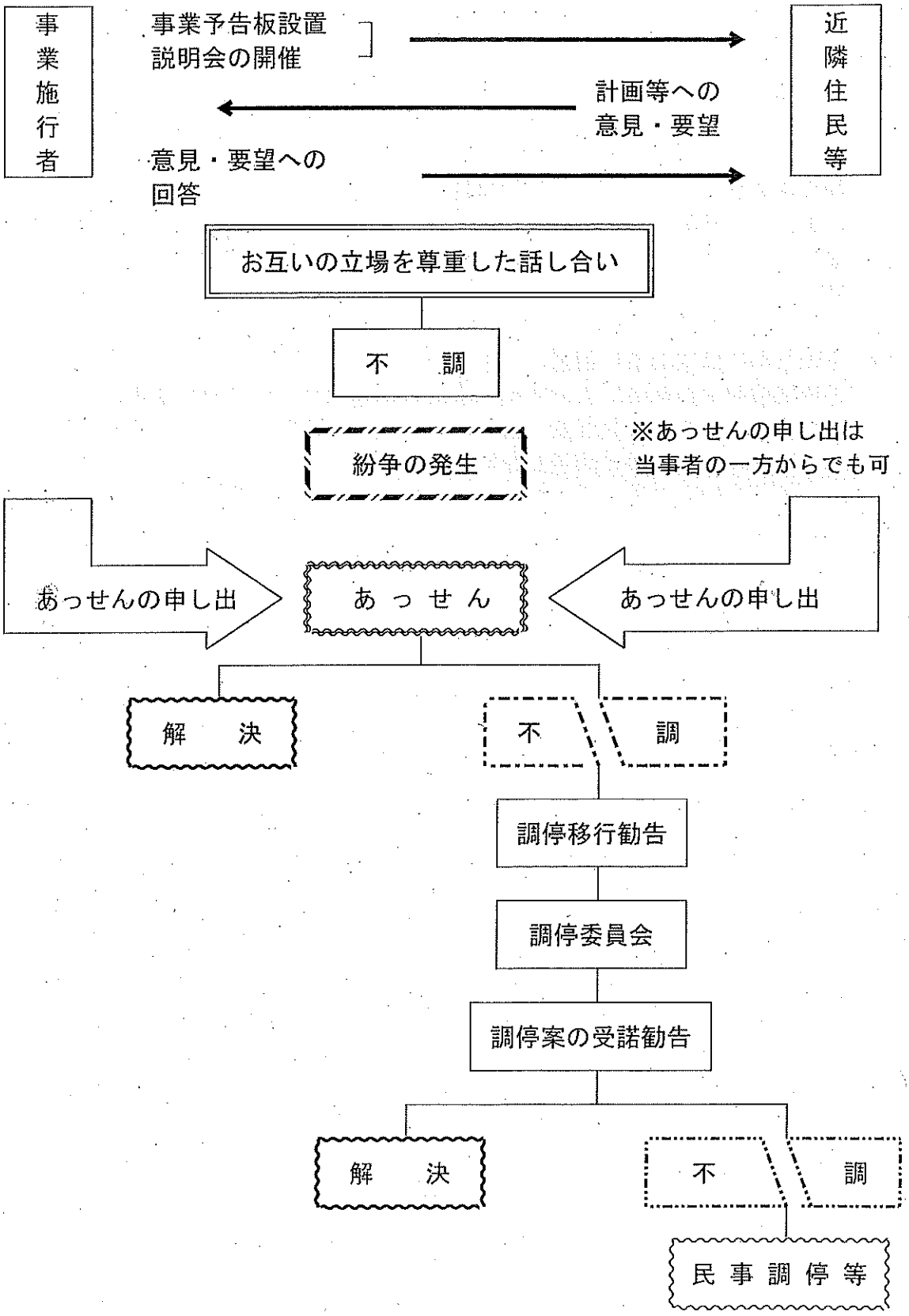
・東京都渋谷区神南２－２－１　　電 話　０５７０－００－３４３４
ＮＨＫ受信技術相談窓口

・東京都千代田区九段南１－２－１　電 話　０３－６２３８－１９４５
関東総合通信局

○ 調査の結果，原因となっている建築物等が判明したときは，原因者である事業施行者側に対して必要な対策をとるように申し出てください。

【８．紛争調整の流れ】

（１）あっせんと調停の流れ



【終わりにあたって】

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，建築基準法等により規模用途等が規制されています。
これらの建築関係法規は，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ず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，双方がきちんと話し合い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。

◆ そのためには次の点に留意すると良いでしょう。
①個別説明や説明会により計画内容及び影響について詳細に説明を受ける。
②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。
③工事中及び完成後の問題点を整理する。
④出来るだけよい条件で工事をしてもらうために，事業施行者と十分に話し合う。

支え合う”おもいやり”と
認め合う”ゆとり”のある
まちづくりをすすめるために

平成 ２５ 年 ４ 月 １ 日

藤沢市中高層建築物等の建築に係る紛争の調整に関する条例のあらまし

藤沢市　市民自治部 市民相談情報課
ＴＥＬ　０４６６（２５）１１１１
（内線）２５７３～２５７６

2016/12