

よりよい
話し合いを
するために

茅ヶ崎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



茅ヶ崎市

目次

(1) 中高層建築物について	1
(2) 建築主が行わなければならない手続き	2
(3) 近隣住民の範囲について	3
(4) お互いの立場を尊重した話し合い	4
(5) 「特定開発事業計画の概要」が設置されたとき	5
(6) 説明会に参加したとき・建築主側より個別に説明を受けたとき	6
(7) あっせん	7
(8) 調 停	8
(9) 当事者双方が合意に達したとき	9
(10) 工事協定書を締結するとき	10

(1) 中高層建築物について



3階建

4階建

以上

以上

又は

又は

軒高

高さ

7 ㍎を超

10 ㍎を超

えるもの

えるもの

第1種低層住居

左記以外の地域

第2種低層住居

【中高層建築物について】

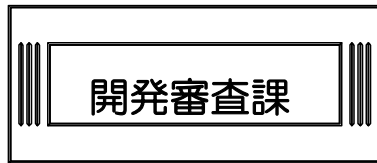
Q：条例に定める中高層建築物とはどのような建築物をいうのですか。

A：次の表に示す中高層建築物が対象となります。

用途地域等	中高層建築物
① 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	軒高が7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
② ①に規定する用途地域以外の地域	高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物

(2) 建築主が行わなければならない手続き

* 茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例「開発審査課」



【建築主が行わなければならない手続きについて】（まちづくり条例）

茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例に基づく、特定開発事業を行うときは、建築主又はその代理者は、特定開発事業事前届出書を提出した後に、近隣住民に対し標識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。（条例第12条関係）具体的な手続きについては、次のとおり義務づけを行っています。

- ① 特定開発事業事前届出書を提出後に標識を設置する。
- ② 標識設置後14日を経過した以降に、近隣住民に対し、建築計画についての説明会等を開催する。
- ③ 説明会等終了後、開発審査課に説明会等結果報告書を提出する。
- ④ 「特定開発事業確認申請書」を提出する。

【確認申請について】（建築基準法）

建築主は、建物を建てる時「建築確認申請書」を提出し、建築主事等の確認を受けなければなりません。

これは、建築基準法をはじめ関係法令に適合しているかどうかの審査を受けるためのものです。

法令に適合しているものは、一定期間内に確認するよう法令で定められています。

(3) 近隣住民の範囲について

ア. 敷地境界線から 10 メートル以内

イ. 冬至日の午前 8 時から午後 4 時までの間に生じる

日影の範囲内で、その中高層建築物の高さの 1.5 倍の範囲内

アとイの範囲内の土地に、建物を所有する人及び居住者が近隣住民です。

【近隣住民の範囲について】

Q：条例に定める近隣住民は、どのような人をいうのですか。

A：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。

ア. 中高層建築物の敷地の境界線からの水平距離が 10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）の規定に基づき、本市の住民基本台帳に記録されている者）

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じる範囲内で、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 1.5 倍の範囲に土地又は建築物を所有する者及び居住する者。

詳しくは、上の図のようになります。

* 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表です。

(4) お互いの立場を尊重した話し合い

【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、用途等が規制されています。

これらの建築関係の法規は、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。

双方がきちんと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。

特に次のような点に留意するとよいでしょう。

- * 説明会等で、計画内容及び影響について詳細に説明を受ける。
- * 用途地域や周囲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市役所に相談する。（説明会での対応や工事協定の相談等）

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われることが大切です。

(5) 「特定開発事業の概要のお知らせ」が設置されたとき

* 茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例「開発審査課」

【「特定開発事業の概要のお知らせ」が設置されたとき】

Q：最近になって、概要看板が出されましたが、どのようになるのでしょうか。

A：標識設置後、2週間後以降に、説明会等が開催され、その時に建築主またはその代理者が建築の計画について説明いたします。

建築主またはその代理者は以下のことについて説明しなければなりません。

- ① 開発事業者等の所在地、名称及び代表者氏名並びに電話番号等、関係者にかかる事項
- ② 工事期間、工事により生ずる影響、緊急時の連絡先等、工事の施行に関する事項
- ③ 予定建築物の用途、面積、高さ、構造等、予定建築物の概要
- ④ 下水、公園、駐輪場、駐車場、ごみ集積所等、土地利用の概要
- ⑤ テレビジョン放送の電波の受信障害の予測、受信障害が発生した場合の具体的な対策
- ⑥ 予定建築物により生ずる日影の範囲

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いでしょう。

Q：建築主またはその代理者がなかなか説明会を開催しません。

A：概要看板に書いてある連絡先に連絡をとってください。建築主またはその代理者に連絡をとっても話し合いに応じない場合は、開発審査課に相談してください。

(6) 説明会に参加したとき・建築主側より個別に説明を受けたとき

* 茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例「開発審査課」

【説明会に参加したとき・建築主側より個別に説明を受けたとき】

Q：どのようなことを質問・要請したらよいのでしょうか。

A：建築による日照、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特に心配される事項となります。

説明会に参加したとき・建築主側より個別に説明を受けたときは、反対姿勢だけでは充分ではありませんので、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るでしょう。

Q：話し合いが平行線でどうしてもまとまらないとき。

A：市には、当事者間の紛争を調整する条例があります。

条例は建築主に対して紛争を未然に防止するよう定めていますが、どうしても話し合いがつかず、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持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市が皆さんと一緒に考えていきます。

この、当事者間の紛争を調整する制度については、市民相談課にご相談ください。

(7) あっせん

【あっせん】

近隣住民と建築主の双方から紛争調整の申出があった場合、あっせんを行います。市は、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みません。

【建築紛争相談員】

建築紛争相談員には、裁判所の調停委員や、その他専門の方をお願いしています。

近隣住民のみなさまからの建築相談に応じるとともに、あっせんを行います。

(8) 調停

【調停】

調停は、あっせんを打ち切った場合において、市長が必要と認めるとき、当事者に調停に移行するよう勧告し、当事者双方が受諾した場合に行うものです。

市が法律、建築等の専門家の意見を聴いて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、または市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ります。

なお、調停は非公開となります。

【建築紛争調停委員会】

建築紛争調停委員には、弁護士、大学教授など、法律や建築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、建築紛争調停委員会に意見を聴きます。

(9) 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】

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」または「工事協定書」を取り交わす方法があります。

工事協定書については、「(10) 工事協定書を締結するとき」をご覧ください。

【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をしていただくこととなります。

(10) 工事協定を締結するとき

～協定事項について～

【工事協定書を締結するとき】

工事協定を締結するに際しては、下記の事項を最低限度定めておかれた方がよいでしょう。

また、建築物の特性に合わせて協定事項を工夫することも必要です。

工事協定書の中で建築主側・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。

たとえば、工事協定書に定める事項

- * 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）
- * 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
- * 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

- * 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
- * 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
- * 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測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
- * 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
- * 電波障害対策について
 - (1) 電波障害が予測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、費用負担）
 - (3) 維持管理（共同アンテナ等の所有、費用分担）
- * 労務管理について
 - (1) 工事関係者の指導、監督
- * 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
- * 工事協定書に違反して工事を行った場合の措置
- * 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

よりよい話し合いをするために

茅ヶ崎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

発行 茅ヶ崎市役所

編集 茅ヶ崎市くらし安心部市民相談課

茅ヶ崎市茅ヶ崎1丁目1番1号

TEL 0467(81)7129

イラスト 後藤 隆

010500-08-04-300