

より良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  
(令和7年5月)

## 目 次

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| はじめに                          | P 1   |
| 第 1 開発事業等の規制について              | P 2   |
| (1) 公法上の規制                    |       |
| ① 都市計画法の規制、② 建築基準法の規制、③ 条例の規制 |       |
| (2) 私法〔民法〕上の規制                |       |
| 第 2 紛争防止の基本的な考え方              | P 4   |
| 第 3 計画の公開と説明                  | P 4   |
| (1) 計画の公開                     |       |
| (2) 計画の説明                     |       |
| (3) 計画の報告                     |       |
| (4) 説明にあたって（開発者等及び周辺住民の方へ）    |       |
| ① 開発者及び建築主の方へ、② 周辺住民の方へ       |       |
| 第 4 建築紛争となりやすい内容              | P 7   |
| (1) 日照障害                      |       |
| (2) 電波障害（放送電波の受信障害）           |       |
| (3) 建物の高さについて                 |       |
| (4) プライバシー侵害                  |       |
| (5) 風害                        |       |
| (6) 工事に関すること                  |       |
| (7) その他                       |       |
| 第 5 自主的解決ができないときは（建築紛争）       | P 1 3 |
| (1) 中高層建築物について                |       |
| (2) 近隣住民の範囲について               |       |
| (3) あっせん                      |       |
| (4) 調停                        |       |
| (5) 工事協定を締結するとき               |       |
| 第 6 地域単位でのまちづくりの制度            | P 2 1 |
| (1) 建築協定                      |       |
| (2) 地区計画                      |       |
| 参考資料                          | P 2 2 |

はじめに

～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について～

開発者や建築主（以下「開発者等」といいます。）が市内で宅地開発や住宅建設などの開発事業を行う際には、都市計画法や建築基準法などの法令に基づいて計画を立てる必要があります。

これらの法令の規定の範囲内であれば、土地を有効に活用し、自由に建築物の計画を立てることができます。しかしその一方で、開発者等と周辺住民との間で、日照の遮り、プライバシーの侵害、電波障害、風害など、いわゆる「建築紛争」が発生することがあります。

こうした建築紛争の多くは民事上の相隣関係に関わる問題であり、都市計画法や建築基準法では、開発事業の計画が周辺住民に与える影響など、民法に基づく問題を規制していません。

そのため、建築紛争については当事者間の話し合いによる解決が基本となります。

しかし、解決できない場合は、最終的に各ケースに応じて司法手続きによる判断が行われます。

茅ヶ崎市では、開発事業を通じた公共・公益施設の整備により、良好な都市環境の保全や形成を目指し、秩序ある調和のとれたまちづくりを進めるため、「茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続き及び基準等に関する条例」（以下「まちづくり条例」という。）を施行しています。この条例では、建築紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を構築するため、開発者等などに対し、法律の手続きに入る前に周辺住民への計画の公表や説明を求めています。

また、中高層建築物に伴う建築紛争が生じた場合、建築紛争の解決を図るため、第三者の専門家で構成される委員による「あっせん」や「調停」制度を設けた「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」（以下「中高層条例」という。）が定められています。

この手引きは、開発事業や中高層建築物の建築に伴い生じる建築紛争について、事業計画とその背景にある法律や関係条例の規制を説明し、話し合いを通じて紛争の防止や解決を図ることを目的にまとめられています。

○中高層建築物とは

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあつては軒の高さが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、それ以外の地域にあつては建築物の高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が4以上の建築物をいいます。

## 第1 開発事業等の規制について（担当：都市計画課 建築指導課 開発審査課）

開発事業などを行う場合の法的規制は、主に都市計画法や建築基準法、条例といった「公法上の規制」と、民法による「私法上の規制」に分けられます。

### （1）公法上の規制

開発行為（主に建築物の建築や特定の工作物の建設を目的として行う土地の区画形質の変更）や、建築物を建てる際には、都市計画法の許可や建築基準法の確認を受ける必要があります。

開発行為に該当する場合、都市計画法の許可を取得した後に造成工事の施工と検査が行われ、当該工事が完成した旨の公告に建築物の建築手続きへと進みます。（建築制限などについて承認を受けた場合は、検査前に建築工事を開始する場合もあります。）

また、開発行為に該当しない場合は、建築基準法に基づく建築確認申請書を市または指定確認検査機関へ提出し、建築物の計画が建築基準法などの法令に適合しているか確認を受け、確認済証の交付を受ける必要があります。

一定規模以上の建築物を計画する場合は、建築確認の手続きに入る前にまちづくり条例が適用されます。

#### ① 都市計画法の規制

都市の健全な発展と秩序ある整備を進めるため、土地利用や都市施設の整備について、茅ヶ崎市の都市計画では次のような事項が定められています。

ア 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を進めるため、都市計画区域（本市の場合、市域全体が都市計画区域）を市街化区域と市街化調整区域に区分しています。市街化区域は、既に市街地を形成している区域や、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を進めるべき区域で、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域です。

イ 市街化区域は、住宅を主とする住居系地域、商業を促進する商業系地域、工業を推進する工業系地域など、12種類の用途地域に分けられています。

ウ その他、建築物の高さを制限する「高度地区」や、市街地における火災の危険を防除する「防火地域」・「準防火地域」なども定められています。

#### ② 建築基準法の規制

建築基準法では、前述の都市計画法で定められた用途地域と関連しながら、建物の形態や用途を規制するとともに、各建築物の安全性や居住性を確保することを目的として、建物の構造や設備などに関する制限が定められています。

ア 用途地域ごとの建築物の用途制限

イ 建築物の規模等の制限（集団規定といいます。）

- ・ 建蔽率：建築面積の敷地面積に対する割合
- ・ 容積率：延べ面積の敷地面積に対する割合
- ・ 建築物の高さの制限
- ・ 道路斜線、隣地斜線、北側斜線

- ・日影時間の規制
  - ・道路幅員及び敷地と道路の関係
- ウ 構造・設備・材料など建築物自身の安全性、防火等にかかる基準など。  
(単体規定といいます)

③ まちづくり条例の規制

茅ヶ崎市では、開発事業などに伴う公共・公益施設の整備基準や、事業計画の公表・説明、その他の必要な事項をまちづくり条例で定めています。

また、開発者等には、対象住民に対して計画を説明し、理解を得るよう努めることが求められています。

※その他の関連法令として、消防法、屋外広告物法、駐車場法、水道法、下水道法、宅地造成及び特定盛土等規制法などがあります。

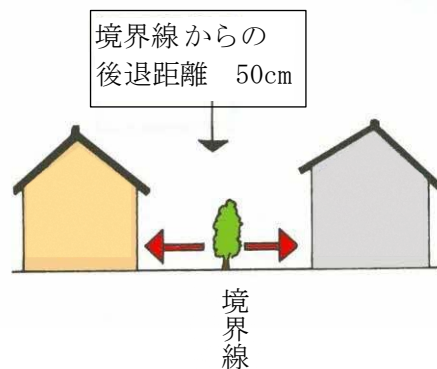
(2) 私法〔民法〕上の規制

民法などによる私法上の規制は、相隣関係などにおける利害の調整を目的としたものです。

① 外壁後退〔民法第 234 条〕

建物を築造する際は、隣地の境界線から 50cm 以上離すこと。

② 不法行為による損害賠償責任〔民法第 709 条〕などの規定があります。



ただし、これらの民法の規定は、指定確認検査機関などが建築確認で審査する範囲には含まれないため、民事問題として当事者間の話し合いによって解決することが基本となります。

## 第2 紛争防止の基本的な考え方（担当：都市計画課 建築指導課 開発審査課）

開発事業などを行う際、開発者には、法律など公法上の範囲内で自由に計画する権利があります。しかし、公法上の規制を守っていても、周辺住民と開発者・建築主の利害が対立し、いわゆる「建築紛争」が生じることがあります。こうした「建築紛争」の多くは民事上や私法上の紛争であるため、当事者間の話し合いによって解決することが基本となります。

私法上の問題は、都市計画法や建築基準法の手続きにおいても審査の範囲には含まれず、すべての開発事業などで発生するものではなく、当事者間で問題となる場合に生じるものです。そのため、当事者同士の間で解決すべき問題となります。

茅ヶ崎市では、「まちづくり条例」を定め、紛争を未然に防止するため、開発者等に対し、事業計画の公表と説明を行い、対象住民の理解を得るよう努めることとしています。

## 第3 計画の公表と説明（担当：都市計画課 建築指導課 開発審査課）

茅ヶ崎市では、「まちづくり条例」により、建築や一定規模以上の開発行為について必要な手続きや施設整備基準等を規定しています。このまちづくり条例では、これらの行為を行う事業者を「特定開発事業者」と定義し、特定開発事業の計画を周知するために標識を設置し、近隣住民（第2条）（以下「近隣住民等」という。）にその計画内容を説明することを求めています。

### ○茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続き及び基準等に関する条例（抜粋）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 開発事業 建築及び開発行為をいう。

(2) 特定開発事業 次に掲げる行為をいう。

ア 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為（自己の居住の用に供する住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）の建築の用に供する目的で行うものを除く。）

イ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における軒の高さが7メートルを超える建築物の建築

ウ イに規定する用途地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）以外の地域における建築物の高さが10メートルを超える建築物の建築

エ 延べ面積が1,000平方メートル以上の建築物の建築

オ 計画戸数を8戸以上とする建築物の建築

(3) 共同住宅等 ～略～

(4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 特定開発事業を行う区域（以下「特定開発事業区域」という。）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

イ 特定開発事業区域において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）が、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあつては軒の高さが7メートルを超える建築物、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の地域にあつては建築物の高さが10メートルを超える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、当該建築物の外壁等からの水平距離がその高さの1.5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) 周辺住民 次に掲げる者で近隣住民に該当しないものをいう。

ア 建築物の外壁等からの水平距離がその高さの3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

イ 建築物の建築によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者又は現に生じている者

ウ 特定開発事業区域から幅員が5メートル以上の道路に接続するまでの間の道路の幅員が5メートル未満であり、かつ、当該幅員が5メートル未満の道路が当該特定開発事業に係る工事用車両の通路となる場合において、当該幅員が5メートル未満の道路に接して土地を所有する者及び当該幅員が5メートル未満の道路に接している敷地に存する建築物の全部若しくは一部を所有する者又は当該建築物に居住する者

(6) 狭隘<sup>あい</sup>道路 ～略～

(7) 後退用地 ～略～

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、都市計画法及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

## (1) 計画の公表

特定開発事業者は、近隣住民等に予定している事業計画の概要を公表するため、特定開発事業事前届出書を提出した後に、本市が定める標識を開発区域内の公衆が見やすい場所（開発区域に接する道路など）に設置することとなっています。

また、特定開発事業者は、この標識を通じて計画の周知を行うこととされています。具体的な手続きは、次のとおりとなります。

- ① 特定開発事業事前届出書を提出した後、標識を設置する。
- ② 標識を設置してから14日が経過した後、近隣住民等に対し、建築計画の説明会などを開催する。

## (2) 計画の説明

特定開発事業者は、予定されている事業計画への理解を得るため、近隣住民等に対して計画内容を具体的かつわかりやすく説明する説明会などを開催する。

### (3) 計画の報告

特定開発事業者は、対象となる近隣住民や周辺住民に説明を行った場合、その内容を市長に書面で報告することとしています。

## ○茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続き及び基準等に関する条例（抜粋）

### （住民への説明）

第12条 特定開発事業者は、特定開発事業を行おうとするときは、特定開発事業の計画、工事の期間における安全確保、工事用車両の通行その他日常生活に及ぼす影響等に関し、規則で定める事項を近隣住民に説明しなければならない。

2 特定開発事業者は、周辺住民から特定開発事業について説明をするよう求められたときは、説明を求めた住民に対し、前項に規定する事項について説明しなければならない。

3 特定開発事業者は、前2項の規定による説明を、説明会の開催その他適切な方法によって行わなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めたときは、この限りでない。

4 特定開発事業者は、第1項又は第2項の規定により近隣住民又は周辺住民に説明を行ったときは、その旨を書面により市長に報告しなければならない。

### (4) 説明にあたって

建築物を計画する際には、都市計画法や建築基準法などに基づいて計画が進められます。これらの法規は、法の目的に沿った基準に基づき、建築物およびその敷地の整備を求めています。

一般的に、建築物の建築に伴い生じる日照問題など、これらの法で規定されていない問題は、民事上の課題となります。このような問題に対しては、当事者同士で話し合いを通して解決することが原則となります。紛争は民事上の問題であるため、開発者、近隣住民や周辺住民は、お互いの立場を尊重し、譲り合いの精神をもって十分な話し合いなどにより自主的に解決することが基本です。お互いに自分の権利だけを一方的に主張するのではなく、譲り合いながらお互いの妥協点を探ることが、紛争解決への道です。

#### ① 特定開発事業者の方へ

ア 近隣住民や周辺住民の多くが開発や建築に関する専門知識を持っていないことを考慮し、専門用語をできるだけ避け、わかりやすく丁寧に説明を行ってください。

イ 単に法律上の問題がないというだけでなく、自らが逆の立場に立った場合を考慮し、建物の配置や高さ、形態など、事業計画に配慮してください。

ウ 説明の際に周辺住民から寄せられた意見や質問、疑問に対して、誠実に回答するよう努めてください。

② 近隣住民・周辺住民の方へ

ア 特定開発事業者の土地の有効活用や建築する権利を理解するよう努めてください。

イ 説明を受けた際、わからない点があれば遠慮なく質問することが大切です。

ウ 計画内容に要望があれば、申し入れてください。また、要望を出す際には、内容を整理しておくことも重要です。

エ 十分に話し合うよう努めてください。双方の話し合いで主張が対立し、平行線になることもあります。要望などの実現には開発者などの協力が必要です。一方的な主張とならないよう、お互いに相手の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって話し合うことが重要です。

また、話し合いを継続する場合には、次の話し合いの日程などをお互いに調整してください。

オ 話し合いの結果、合意ができる場合、誤解やトラブルの防止のため、話し合いが整った段階で協定書や覚書などの文書を締結することがあります。

#### 第4 建築紛争となりやすい内容

近隣住民や周辺住民が心配される事柄の中で、事例の多いものを以下にまとめましたので、参考にしてください。

(1) 日照障害

建築基準法では、一定以上の高さの建築物について、周囲に生じさせる日影を一定時間以内に抑えるよう、用途地域に応じて日影規制を定めています。また、商業地域、工業地域及び工業専用地域には日影の規制がありません。詳しくは下表をご参照ください。

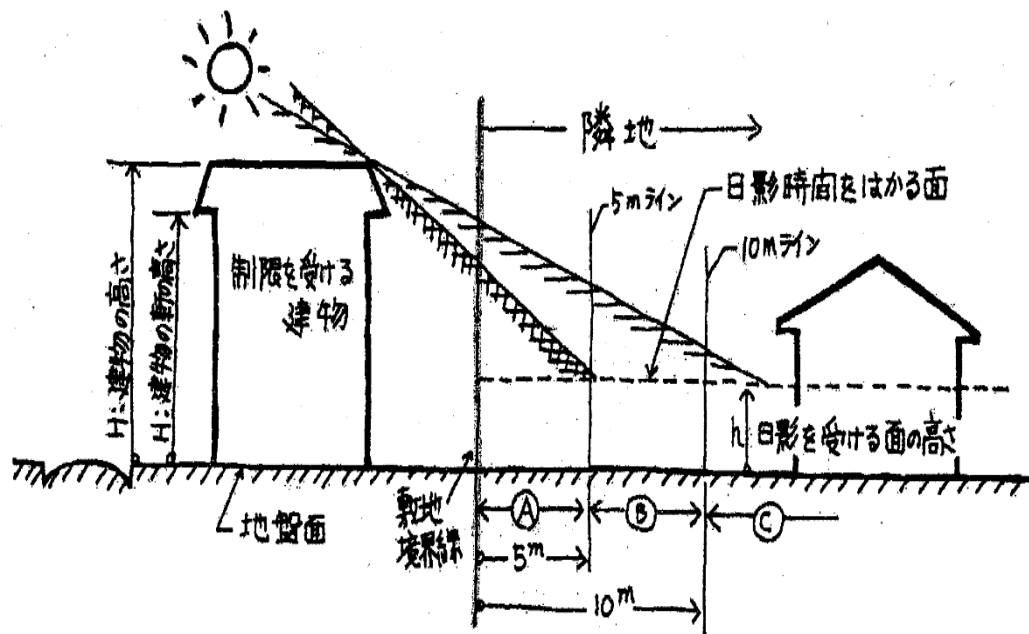
いわゆる「日照権」については、法律上で明文化されていませんが、民事裁判では建築による影響があったからといって、すべてのケースで一様に認められるわけではありません。日照障害が社会生活を営むうえで、お互いに我慢しあう程度（受忍限度）を超えているかどうかで判断されます。

表 日影規制による形態制限

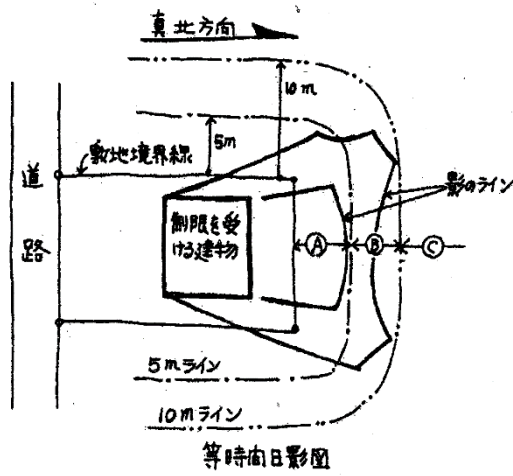
| 規制の対象となる区域 | 制限を受ける建築物 | 日影を受ける面の高さ<br>h<br>(日影測定面) | 日影規制の範囲及び時間<br>敷地境界線からの水平距離に応じた範囲に生じさせてはならない日影時間 |              |              |
|------------|-----------|----------------------------|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
|            |           |                            | ① 5m 以下の範囲                                       | ② 5m を超え 10m | ③ 10m を超える範囲 |

|                                                |                               | ※平均地盤面からの高さ |      | 以下の範囲 |        |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|------|-------|--------|
| 第一種低層住居専用地域<br>第二種低層住居専用地域                     | 軒高 7m を超える建築物又は地上 3 階建て以上の建築物 | 1.5m        | 規制なし | 3 時間  | 2 時間   |
| 第一種中高層住居専用地域<br>第二種中高層住居専用地域                   | 高さ 10m を超える建築物                | 4m          |      | 4 時間  | 2.5 時間 |
| 第一種住居地域<br>第二種住居地域<br>準住居地域<br>近隣商業地域<br>準工業地域 | 高さ 10m を超える建築物                | 4m          |      | 5 時間  | 3 時間   |
| 市街化調整区域                                        | 軒高 7m を超える建築物又は地上 3 階建て以上の建築物 | 1.5m        |      | 3 時間  | 2 時間   |

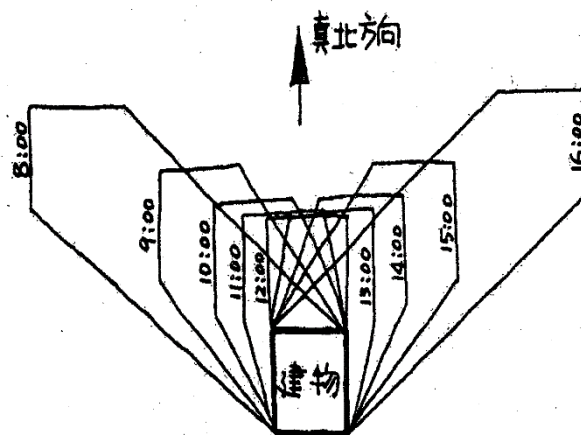
※平均地盤面とは当該建築物が周囲の地盤と接する位置の平均高さをいいます。



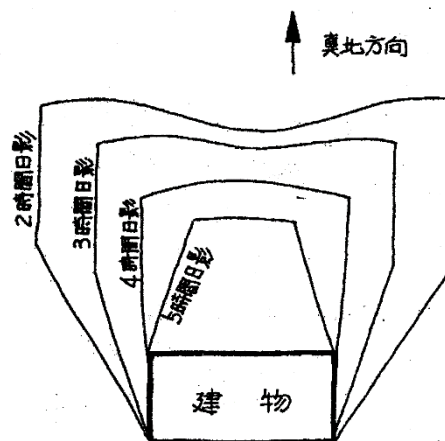
＝日影規制範囲＝



＝日影図関係＝  
(時刻別日影図)



(等時間日影図)



(2) 電波障害（放送電波の受信障害）

中高層建築物によるテレビ放送などの電波障害については、一般的に電波障害が発生した場合、原因者の責任と負担で対策を行うことになります。

電波受信障害が生じた際の具体的な対策としては、建築物の屋上に共同受信アンテナを設置し、障害を受ける建物までケーブルを接続する方法や、ケーブルテレビへの加入などが一般的です。

※ 携帯電話については、携帯電話会社にお問い合わせください。

※ 共聴アンテナやケーブルは、耐用年数の経過や災害などで取り替えが必要になる場合があります。こうした取り替え工事にかかる費用負担や日常の維持管理などについて書面で明確にしておくことも大切です。

※ 地上デジタル放送については、総務省関東総合通信局にお問い合わせください。

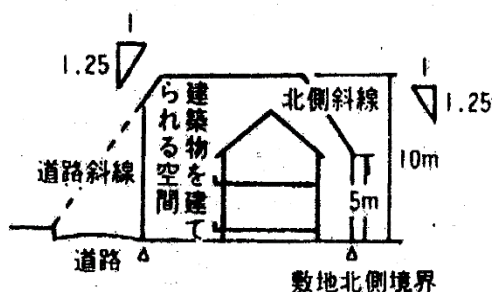
(3) 建物の高さ等について

建物の高さについては、前述の日影規制のほか、用途地域別に道路斜線、隣地斜線、北側斜線制限が定められています。

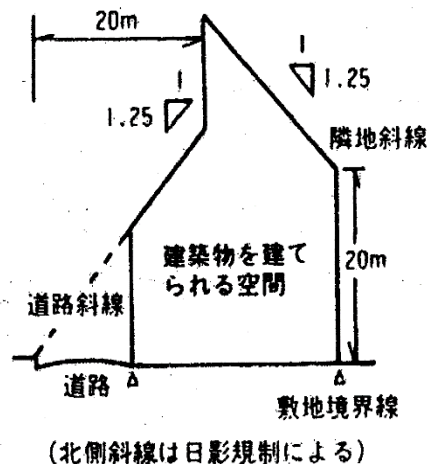
また、建築基準法では、用途地域や道路等の状況に応じて建築物個々の高さ制限を設けております。

まちづくり条例では、計画建築物が一定規模を超える場合、周辺環境への配慮として緑地や空地等を整備することが求められています。

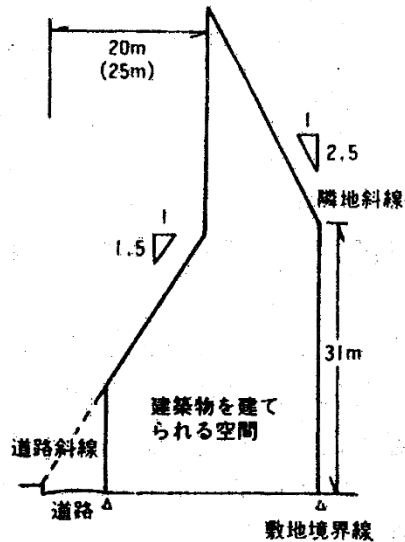
第一種低層住居専用地域  
第二種低層住居専用地域  
(北側斜線制限・道路斜線制限)



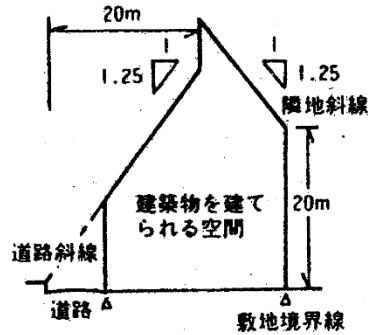
第一種中高層住居専用地域  
第二種中高層住居専用地域  
(隣地斜線制限・道路斜線制限)



その他の地域  
(隣地斜線制限・道路斜線制限)



第一種住居地域  
第二種住居地域  
(隣地斜線制限・道路斜線制限)



- ※ 北側斜線・道路斜線・隣地斜線には緩和措置があります。
- ※ 「天空率」という特殊な数値で検討を行うこともできます。

※市街化調整区域における隣地斜線制限、道路斜線制限は、第一種中高層住居専用地域と同じ数値になります。

#### (4) プライバシー侵害

敷地境界に近接して建物が建てられる場合、窓やバルコニー、開放廊下、屋外階段などが周辺の住環境に影響を与え、プライバシーの侵害が問題となることがあります。

お互いにプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、話し合いを通じて計画中の建物に工夫を求めるだけでなく、自宅でもカーテンやブラインドを設置するなど、双方が譲り合うことが必要です。

#### (5) 風害

中高層建築物が近くに建つ場合、建物による風への影響（いわゆるビル風）は、地形や周囲の建物などさまざまな要素によって左右されます。一般的に、風害の程度を事前に予測することは非常に難しいとされています。

また、風害が発生した場合も、そのメカニズムが明確でないため、建物が原因かどうかの判断は非常に困難です。

一般的な風害対策としては、建物の形状に工夫を施すことや、建物周辺に植栽を設けて風を遮断するなどの措置が取られることがあります。

(6) 工事に関すること（担当：環境保全課）

中高層建築物や開発事業などの大型建築工事は、工事期間が長期にわたるため、騒音や振動、大型車両の出入りなどによって、工事期間中に少なからず影響を受けることがあります。

これらの工事において、くい打ち機や掘削機械などの重機を使用する特定の建設作業は、騒音規制法や振動規制法で規制されており、市への届出が必要です。

また、工事着工前に、開発者などと周辺住民の間で作業方法や作業時間、工事車両の通行時間帯、工事中の安全対策などについて工事協定書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。

(7) その他

その他、①駐車場の問題、②単身者向け共同住宅の管理の問題、③ごみ置き場の位置、④植樹や緑の減少、⑤敷地境界付近の塀や擁壁の構造などについても、気になる点があれば事前に開発者などと十分に話し合うことが大切です。

**第5 自主的解決ができないときは（建築紛争）（担当：市民相談課）**

茅ヶ崎市では、中高層建築物の建築に際して建築主や周辺住民など紛争当事者双方が十分に話し合い、問題解決を試みても合意に至らない場合、市長に対して紛争調停のための「あっせん」または「調停」の手続きを申し出ることができます。

ただし、これらの手続きは話し合いによる解決を目指す手段の一つであり、当事者双方に話し合う意思があることが必要です。話し合う意思がない場合には、あっせん・調停の手続きを行うことはできず、民事調停制度などの司法手続きに委ねられることとなります。詳細は地方裁判所のホームページなどをご参照ください。

本来、民事上の問題が生じた場合には、当事者同士がお互いの立場を尊重し、譲り合いの精神をもって話し合いによる解決を図ることが基本です。

しかし、最大限の努力をしても自主的な解決ができないときは、「中高層条例」に基づき、茅ヶ崎市に対してあっせんや調停の申し出を行うことができます。

なお、あっせんや調停は、紛争の当事者双方から申し出がある場合、または一方からの申し出にもう一方が同意した場合に開始されます。その対象は、中高層建築物の建築に伴う日照、通風、風害、電波障害、その他周辺の生活環境への影響に関する紛争です。

(1) 中高層建築物について

「中高層建築物」は、中高層条例において以下のように定義されています。

① 第一種・第二種低層住居専用地域における建築物

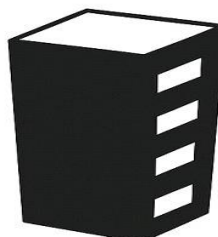
- 軒の高さが7メートルを超える、または地階を除く階数が3以上の建築物
- ② その他の地域における建築物  
高さが10メートルを超える、または地階を除く階数が4以上の建築物

**3階以上  
または  
軒高7メートル  
を超えるもの**



**第1種低層住居  
第2種低層住居**

**4階以上  
または  
高さ10メートル  
を超えるもの**



**左記以外の  
地域**

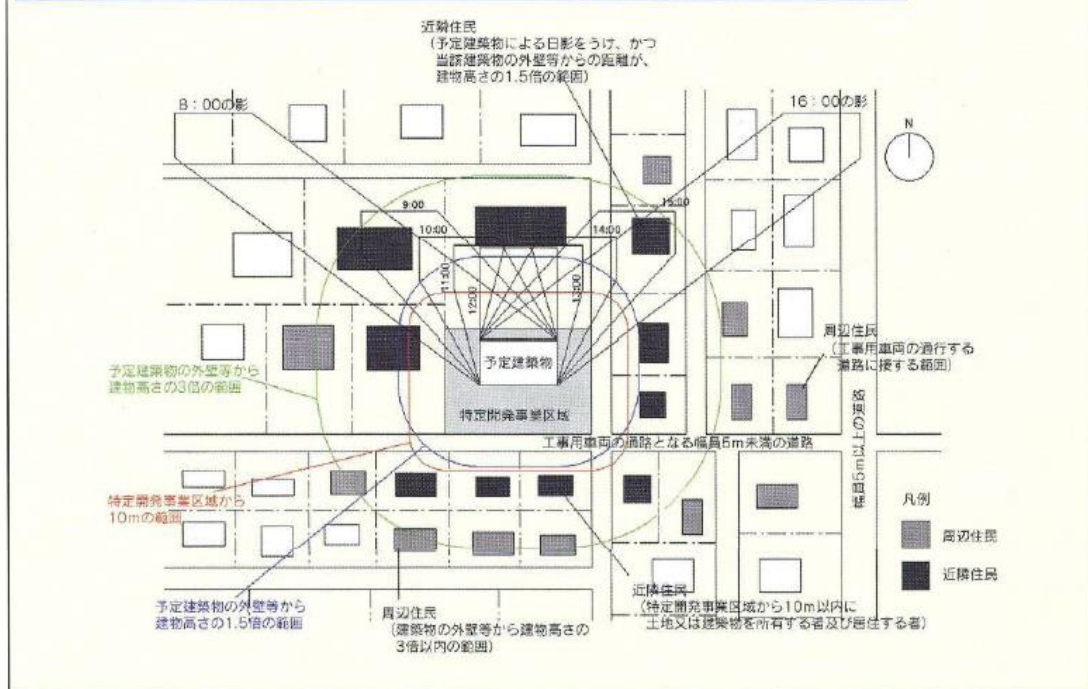
これらの建築物は、「中高層建築物」として規定されており、建築に伴う日照や通風、採光への影響、工事中の騒音や振動など、周辺的生活環境への影響に関する近隣住民との紛争調整が対象となります。

(2) 近隣住民の範囲について

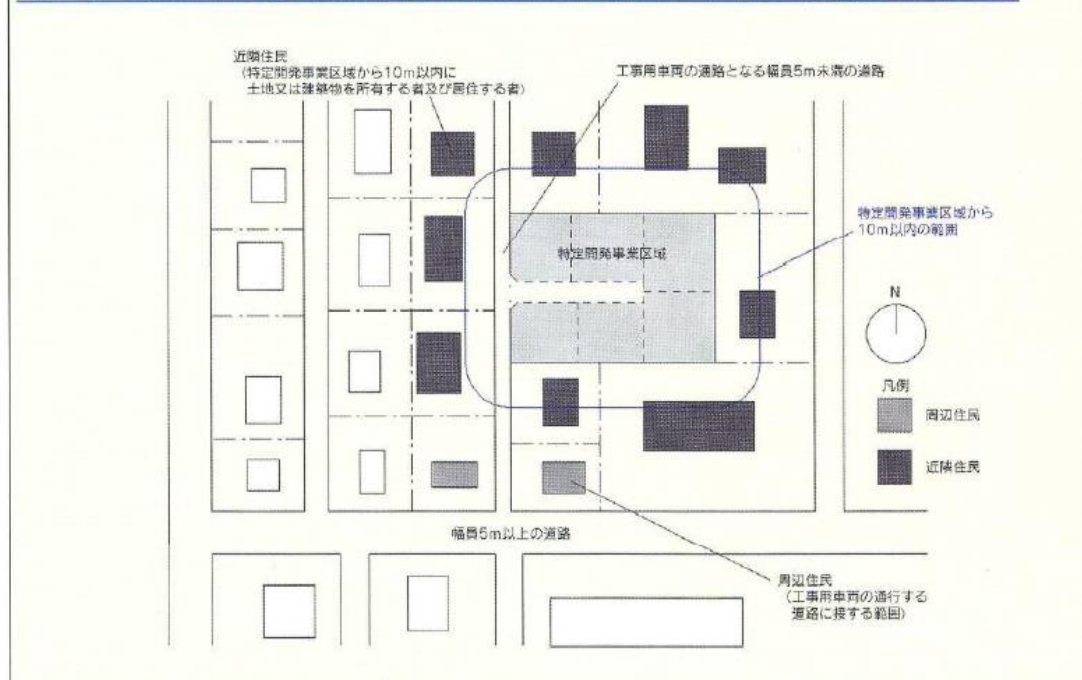
中高層条例における「近隣住民」の範囲は以下のとおりです。

- ① 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  
この範囲に土地や建築物を所有している人、または居住している人（住民基本台帳に記録されている者）が対象です。
- ② 日影の範囲  
中高層建築物によって冬至日の真太陽時（午前8時から午後4時）に平均地盤面に日影が生じる範囲で、建物の外壁からの水平距離がその高さの1.5倍以内の範囲に土地や建築物を所有、または居住している人も「近隣住民」として扱われます。

## 近隣住民・周辺住民の範囲【予定建築物がある場合】



## 近隣住民・周辺住民の範囲【宅地分譲等の平面開発の場合】



この定義に基づき、建築物の建設によって影響を受ける可能性がある住民が「近隣住民」として取り扱われることになります。

### (3) あっせん

建築主と近隣住民の双方から紛争解決の申し出があった場合、または一方の申し出に他方が応じた場合、市長があっせんを行います。あっせんでは、紛争当事者である建築主と近隣住民の双方が話し合いを円滑に進められるよう、市が話し合いの場を設け、主張の要点を確認しながら解決に向けた調整を行います。

また、市長はあっせんを円滑に進めるために、「建築紛争相談員」を設置することができます。建築紛争相談員は、専門知識を持ち、当事者間の対立を調整するための助言や調整の支援を行います。

それでも双方が譲歩せず、合意が得られず解決の見込みがないと市長が判断した場合には、あっせんを打ち切ることがあります。あっせんは、手続き上非公開で行われます。

なお、土地価格の低下、家賃収入の減少、営業損失補償、土地境界問題などの経済的損失や土地の権利に関する問題は、あっせんの対象となる「建築紛争」には含まれません。

#### 【建築紛争相談員とは】

建築紛争相談員は、市長があっせんを行う際に、紛争の円滑な解決を図るため設置できる専門員です。

相談員は、建築紛争に関する専門的な知識や経験を持ち、建築主と近隣住民双方の意見や主張を調整し、あっせんをサポートします。紛争の要点を確認し、解決に向けた助言を行うことで、話し合いを円滑に進めるよう支援するのが主な役割です。相談員の関与により、当事者間での円満な話し合いと合意形成が促進されることが期待されます。

あっせんの開始から打ち切りまでの手続きは、以下のとおりです。

#### 1. 紛争調整の申出

建築主または近隣住民が、建築に関する紛争の解決を希望する場合、「紛争あっせん申出書」を市長に提出します。申出は、当事者双方から行うことも、一方から行うことも可能ですが、一方からの申出の場合には、市長が相当な理由があると認めたときに限ります。

#### 2. 申出内容の確認とあっせんの決定

市長は、申出があった場合、その内容を確認し、あっせんを開始するかどうかを判断します。あっせんを行うと決定した場合には、「あっせん開始通知書」を建築主と近隣住民（以下「当事者」といいます）に通知します。

### 3. あっせんの開始

あっせんでは、市が中立の立場で当事者双方の主張を整理し、解決策を探ります。市長は、必要に応じて「建築紛争相談員」を設置し、その助言を受けながらあっせんを進めます。あっせんの手続きは非公開で行われます。

### 4. あっせんの進行と話し合い

あっせんの進行中、市は当事者間の話し合いが円滑に進むよう調整します。話し合いでは、当事者双方の主張や希望を確認し、合意形成に向けて仲立ちを行います。

### 5. あっせんの打ち切り

あっせんの結果、以下のいずれかに該当する場合、市長はあっせんを打ち切ることができます。

- 当事者双方が譲歩せず、解決の見込みがないと認められた場合
- 紛争が自主的に解決された場合

打ち切りが決定した場合には、「あっせん打ち切り通知書」により当事者にその旨を通知します。

この一連の流れにより、あっせんは進行され、合意が得られなかった場合には打ち切りとなり、次の段階として当事者間での話し合い継続や司法手続きへの移行が考えられます。

## (4) 調停

調停は、あっせんを打ち切った場合に、市長が必要と認めたときに当事者に調停への移行を勧告し、当事者双方がその勧告を受け入れた場合に行われます。

市は、法律や建築に関する専門家の意見を聴きながら紛争の解決を図り、その際「建築紛争調停委員会」の意見も聴くこととされています。この調停委員会は、紛争の公正かつ専門的な調停を行うために設置され、建築や法律に関する専門家で構成されています。調停委員会の意見を参考にしながら、市は当事者間の合意形成に努めます。

それでも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や、市が提示した調停案を当事者双方が受け入れない場合には、調停を打ち切ります。

なお、調停は非公開で行われます。

### 【建築紛争調停委員会とは】

建築紛争調停委員会は、市長が調停を行う際に必要に応じて意見を聴くための機関であり、建築紛争の公正かつ専門的な調整をサポートします。

委員会のメンバーは、建築や法律などの専門知識を持つ者で構成され、当事者間の合意形成を促進するために、調停の場で意見を述べたり助言を行います。委員会は、市長が提示する調停案の作成に必要な専門的な見解を提供し、紛争解決に向けた最適な方法を探る役割を果たします。

調停委員会の活動は非公開で行われ、紛争解決の公平性と円滑な進行を確保するうえで重要な役割を担っています。

調停の開始から受諾の勧告、打ち切りまでの手続きは以下のとおりです。

#### 1. あっせんの打ち切り

あっせんが行われたものの、解決の見込みがないと市長が判断した場合、あっせんは打ち切られます。

#### 2. 調停への移行の勧告

あっせんの打ち切り後、市長が調停による解決が適切と判断した場合、当事者に対して調停への移行を勧告します。この際、「調停移行勧告書」が当事者に通知されます。

#### 3. 調停移行の受諾

市長からの勧告を受け、当事者双方が調停への移行を受け入れる場合、「調停移行勧告受諾書」を市長に提出します。受諾が確認された段階で調停が正式に開始されます。

#### 4. 調停の開始通知

調停の開始が決定されると、市長は当事者に「調停開始通知書」を交付し、これにより調停手続きが開始されます。

#### 5. 調停案の作成と受諾の勧告

調停では、市長が「建築紛争調停委員会」の意見を聴きながら紛争解決に向けて調停案を作成します。必要と認められた場合、市長は当事者に対し、一定期間内に調停案を受諾するよう「調停案受諾勧告書」を交付し、受諾を勧告します。

#### 6. 調停の打ち切り

調停の過程で以下のいずれかの状況が発生した場合、市長は調停を打ち切ります。

- 当事者間に合意が成立する見込みがないと判断した場合
- 「調停案受諾勧告書」により提示された調停案を、当事者双方が指定された期間内に受け入れない場合

調停が打ち切られる際には、「調停打切通知書」が当事者に通知され、調停手続きが終了します。

この一連の流れによって、調停手続きは進行し、最終的に合意が成立しない場合や市の調停案が受諾されない場合には調停が打ち切られることになります。

**【建築紛争（あっせん、調停）が打ち切られた場合】**

建築紛争（あっせん、調停）が打ち切られた場合、当事者間で話し合いを続けるか、簡易裁判所の民事調停などの司法機関を利用して解決を図っていただくことになります。

**(4) 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場合、後日のトラブル防止のため、文書を取り交わすことが望ましいです。文書の形式としては、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」をご参照ください。

**(5) 工事協定を締結するとき ～協定事項について～**

工事協定を締結する際には、以下の事項を最低限定めておくことが望ましいです。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、以下の事項以外についても定めることが可能です。

たとえば、工事協定書に定める事項としては、次のようなものが挙げられます。

たとえば、工事協定書に定める事項

① 建築物の概要

- ア 建築場所
- イ 構造、用途
- ウ 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

- ア 工期

- イ 作業休日
- ウ 作業時間

③ 工事中の騒音、振動、粉塵の防止対策

- ア 騒音、振動、粉塵を伴う作業について
- イ 杭工事について
- ウ 土砂の掘削等を伴う作業について
- エ 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

- ア 誘導員設置による歩行者及び近隣住民の安全確保
- イ 道路の美化清掃
- ウ 警察及び道路管理者の指示の遵守
- エ 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

- ア 落下防止柵等の設置
- イ 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

- ア 原状回復又は補償
- イ 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
- ウ 近隣住民に対するプライバシー保護対策

⑦ 電波障害対策について

- ア 電波障害が予測される場合の事前調査
- イ 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）
- ウ 維持管理（共同アンテナ等の所有、費用分担）

⑧ 労務管理について

- ア 工事関係者の指導、監督

⑨ 工事中の連絡について

- ア 工事期間中の連絡先の周知
- イ 現場責任者の選任

⑩ 工事協定書に違反して工事を行った場合の措置

⑪ 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

## 第6 地域単位でのまちづくりの制度（担当：都市計画課 建築指導課）

「自分たちの町の環境を守りたい」「こんな町にしたい」といった良好なまち並みや住環境を保全・形成しようとする場合、地域の住民が話し合い、まちのイメージを共有することが大切です。また、紛争を未然に防ぐための準備手段として、建築協定や地区計画という制度があります。

### (1) 建築協定（担当課 建築指導課）

都市計画法や建築基準法では、秩序ある都市形成を図るために建築物の用途や形態が定められています。しかし、これらの法律は全国一律であり、必ずしも地域の住民の気持ちを十分に反映しているとは言い切れません。

地域を単位として、より一層の環境保全や魅力ある街づくりを実現するためには、地域の方々が自ら街づくりに参加することが不可欠です。

こうした地域での街づくり意識の高まりをもとに、住民が自主的に地域の実情に応じたきめ細かい「まちづくり基準」を作ることができる制度が建築協定です。

規制の項目には、建物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠（デザイン）、建築設備などが含まれ、例えば「階数は地階を除き2以下とする」「敷地の面積は150㎡以上とする」など、住民の合意のもとで協定することが可能です。詳しくは「建築指導課」までご相談下さい。

### (2) 地区計画（担当：都市計画課 建築指導課）

地区計画は、住民の生活に身近な地区を単位として、その特性に応じた良好な都市環境を形成するために必要な事項を定める地区単位の都市計画です。

地区計画の作成にあたっては、地域住民の意見を反映させることが規定されており、建築物の用途や形態、敷地に関する事項のほか、地区に必要な道路や公園などの施設も定めます。

また、建築物に係る制限については、茅ヶ崎市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を定めることにより、建築確認申請の審査対象となります。詳しくは都市計画課及び建築指導課までご相談ください。

※いずれの場合でも、自分が住んでいる地域にどのような用途や規模の建物が建てられるのかを知ることが基本となります。そのため、該当地域に適用される公法上の規制を確認することが非常に重要であり、これが紛争防止の第一歩です。

## 参考資料

### ○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

平成 6 年 3 月 31 日

条例第 2 号

(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、紛争の調整を図り、もって良好な近隣関係の保持に資することを目的とする。

(用語の意義)

第 2 条 この条例において使用する用語の意義は、次に定めるもののほか、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 次に掲げる建築物をいう。

ア 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 8 条第 1 項第 1 号に規定する第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域における軒の高さが 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

イ アに規定する用途地域(都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域をいう。)以外の地域における高さが 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) 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、振動その他の周辺の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工事を行う者及びその代理人をいう。

(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 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をいう。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 1.5 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設計者、工事施工者又は工事監理者をいう。

(平 8 条例 11・平 10 条例 45・平 16 条例 3・一部改正)

(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。

(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に協力しなければならない。

(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。

4 市長は、あっせんを行うため、茅ヶ崎市建築紛争相談員を置くことができる。

(あっせんの打ち切り)

第7条 市長は、あっせんによって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。

(調停)

第8条 市長は、前条の規定によりあっせんに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、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項の規定により勧告した場合において、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 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方が第1項の規定による勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めるときは、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、期間を定めて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、茅ヶ崎市建築紛争調停委員会の意見を聴かなければならない。

(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、定められた期間内に当事者から受諾する旨の申出がないときは、当該当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(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認めるときは、当事者又は工事施工者等に対し出席を求め、その意見を聴き、又は関係図書の提出を求めることができる。

(平10条例45・旧第11条繰上)

(工事の着手の延期等の要請)

第11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、建築主に対し期間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。

(平10条例45・旧第12条繰上)

(公表)

第12条 市長は、第10条の規定による出席若しくは関係図書の提出を求め、又は前条の規定による工事の着手の延期若しくは工事の停止の要請をした場合において、その求め又は要請を受けた者がその求め又は要請に正当な理由なく応じないときは、その旨を公表することができる。

(平10条例45・旧第13条繰上・一部改正)

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平10条例45・旧第14条繰上)

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 6 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現に建築主が建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書を提出しているもの(同法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)又は同法第 18 条第 2 項に規定する計画の通知を提出しているものについては、この条例は適用しない。

(茅ヶ崎市非常勤嘱託員等の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 3 茅ヶ崎市非常勤嘱託員等の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和 31 年茅ヶ崎市条例第 12 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則(平成 8 年条例第 11 号)

この条例は、公布の日から起算して 4 月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(平成 8 年規則第 20 号で平成 8 年 5 月 10 日から施行)

附 則(平成 10 年条例第 45 号)抄

- 1 この条例は、平成 11 年 1 月 1 日から施行する。

附 則(平成 16 年条例第 3 号)

- 1 この条例は、平成 16 年 6 月 1 日から施行する。
- 2 この条例の施行の際現に建築主が建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項の規定により確認の申請書を建築主事(同法第 6 条の 2 第 1 項に規定する国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者を含む。)に提出しているもの又は同法第 18 条第 2 項の規定により計画を建築主事に通知しているものについては、なお従前の例による。

○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施行規則

平成6年3月31日

規則第17号

(趣旨)

第1条 この規則は、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(平成6年茅ヶ崎市条例第2号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の意義)

第2条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(あっせんの申出)

第3条 条例第6条第1項又は第2項に規定する紛争の調整の申出をしようとする建築主又は近隣住民は、紛争あっせん申出書により市長に申し出なければならない。

(あっせんの開始)

第4条 市長は、条例第6条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行うことを決定したときは、あっせん開始通知書により建築主と近隣住民(以下「当事者」という。)に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第5条 市長は、条例第7条の規定によりあっせんに打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書により当事者に通知するものとする。

(調停移行の勧告等)

第6条 条例第8条第1項の規定による調停への移行の勧告は、調停移行勧告書により当事者に通知するものとする。

2 前項の勧告の受諾は、調停移行勧告受諾書を市長に提出して行わなければならない。

(調停の開始)

第7条 市長は、条例第8条第2項又は第3項の規定により調停を行うことを決定したときは、調停開始通知書により当事者に通知するものとする。

(調停案受諾の勧告等)

第8条 市長は、条例第8条第4項の規定により調停案の受諾の勧告を行うときは、調停案受諾勧告書により当事者に通知するものとする。

2 前項の勧告の受諾は、調停案受諾書を市長に提出して行わなければならない。

(調停の打ち切り)

第9条 市長は、条例第9条第1項の規定により調停を打ち切るとき、又は同条第2項の規定により調停が打ち切られたときは、調停打ち切り通知書により当事者に通知するものとする。

(手続の非公開)

第10条 あっせん又は調停の手続は、公開しない。

(代表当事者の選定)

第11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、当事者の中からあっせん又は調停の手続における当事者となる1人又は数人(以下「代表当事者」という。)を選定するよう求めることができる。

2 当事者は、前項に規定する代表当事者を選定したときは、代表当事者選定書により市長に届け出なければならない。

(出席等の要請)

第12条 市長は、条例第10条の規定により当事者又は工事施工者等の出席を求め、その意見を聴き、又は関係図書の提出を求めようとするときは、出席要請書又は関係図書請求書により通知するものとする。

(平10規則56・一部改正)

(工事の着手の延期等の要請)

第 13 条 市長は、条例第 11 条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、工事着手延期・停止要請書により通知するものとする。

(平 10 規則 56・一部改正)

(公表)

第 14 条 条例第 12 条の規定による公表は、茅ヶ崎市掲示場設置規程(昭和 33 年茅ヶ崎市告示第 41 号)に規定する掲示場への公告その他適当と認められる方法により行うものとする。

(平 10 規則 56・一部改正)

(委任)

第 15 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 6 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 10 年規則第 56 号)抄

(施行期日)

1 この規則は、平成 11 年 1 月 1 日から施行する。

## 問い合わせ一覧

茅ヶ崎市役所 代表（０４６７）８２－１１１１

### 都市部

- ・ 開発許可、「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」に関すること  
開発審査課 電話：0467-81-7186
- ・ 建築確認、建築協定に関すること  
建築指導課 電話：0467-81-7184
- ・ 地区計画に関すること  
都市計画課 電話：0467-81-7180

### くらし安全部

- ・ あっせん、調停制度に関すること  
市民相談課 電話：0467-81-7129

### 環境部

- ・ 騒音規制法等、公害関係法令に関すること  
環境保全課 電話：0467-81-7177