

住みよいまちを みんなで つくるために

—— 建築紛争の予防と解決をめざして ——

浜松市中高層建築物の建築に係る
紛争の予防及び調整に関する条例の説明

浜松市

中高層建築物の建築に係る 紛争の予防及び調整について

高い建築物が建築されると、周辺の日照を妨げたりテレビ放送が見えにくくなったり、工事中の騒音・振動等によって、建築主と周辺にお住まいの方々との間で紛争が生じる場合があります。

浜松市では、こうした紛争の発生を事前に防止し、解決のお手伝いをするため、建築計画についての事前のお知らせ・説明や、話し合いによる自主的解決が円滑にできるよう「**浜松市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例**」を定めています。

○ 当事者の責務

建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者は、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、周囲の居住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。

建築主及び工事施工者並びに近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互いに譲り合い、自主的に解決するよう努めなければならない。

○ この条例の対象となる建築物（中高層建築物） ※工作物は届出の対象外

地域又は区域	中高層建築物
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域（容積率が200%の地域） 準工業地域（容積率が200%の地域） 都市計画区域内の用途地域の指定のない区域	高さ10mを超える建築物
近隣商業地域（容積率が200%以外の地域） 商業地域 準工業地域（容積率が200%以外の地域） 工業地域	高さ15mを超える建築物

※工業専用地域内（又は都市計画区域外）に建築する場合であっても、上記表に記載された地域又は区域が近接し、近隣関係住民の範囲が当該地域又は区域に及び、かつ計画建築物の高さがそれぞれの高さを超える場合は標識の設置や説明をお願いします。（届出は不要）

建築主等の方へ

近隣の方々の立場からすれば、これまでは穏やかな生活を送り、地域のコミュニティを形成してきたところに、ある日突然に中高層建築物が建つということは、驚きや不安を覚え、心配になるものです。話し合いの際には相手の立場を尊重する姿勢が大切です。

○ 標識の設置

建築計画の概要を表示した標識を、敷地の見やすい場所に設置しなければなりません。

標識は、工事が完了するまで、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しましょう。

○ 建築計画の説明

隣接住民の方には、標識設置届を提出する前に、建築計画を説明しなければなりません。

周辺住民の方には、申出があったとき、建築計画を説明しなければなりません。

【説明しなければならない建築計画の内容】

- ・ 建築物の敷地の形態及び規模
- ・ 建築物の配置、規模、構造及び用途
- ・ 建築物の工期、工法、安全対策その他の工事の概要
- ・ 建築物の建築に伴って生じる周囲の居住環境に及ぼす影響及びその対策

【説明の方法】

個別の説明（ポスティングを含む）、説明会等の団体方式、その両方式の併用などが考えられます。住民の方との話し合いに適した方式により、丁寧に説明しましょう。

○ 標識設置届（第2号様式）（提出2部 後に1部は返却します）

建築確認申請等を行おうとする **20日前まで** に市長に届出なければなりません。

【添付図書】

- ・ 説明実施報告書（第3号様式）（隣接住民への説明）
（説明時に配布した資料がある場合は、その資料も添付）
- ・ 標識の設置の状況及び記載内容のわかる写真（遠・近）
- ・ 案内図
- ・ 配置図
- ・ 近隣関係住民の範囲を表示した図面（公図等により範囲を図示したものを含む）
※次ページ参照
- ・ 隣接住民の一覧表 ※次ページ参照
- ・ その他市長が必要であると認める図書

※ 建築確認の申請には、返却した標識設置届の写しを添付して下さい。

○ 話し合い

建築計画を説明しただけで終わらず、近隣関係住民の方とは積極的に話し合いの場を設ける等、お互いの理解を深めるよう努めましょう。

お互いの歩み寄りができる方策を検討し、円満な解決に向けた話し合いを心掛けましょう。

参 考：「近隣関係住民の範囲を表示した図面」及び「隣接住民の一覧表」の作成例

近隣関係住民の範囲を表示した図面



※近隣関係住民の範囲を表示した図面には、隣接住民の一覧表に記載した番号を記入してください。

公図写し S: 1/○○○

同じ物件で所有者と使用者がいる場合は両者について記入し、建築計画の説明が必要です。

隣接住民の一覧表

(参考様式)

番号	該当敷地 (町名・地番)	物件	権利区分等	氏名	住所	備考
	〇〇町105番地1他6筆	土地・建物	申請地	-	-	
①	〇〇町104番地1	土地・建物	所有・居住・使用	浜松市	浜松市中央区元城町103-2	駐車場
②	〇〇町104番地2	土地・建物	所有・居住・使用	遠州 一郎	浜松市浜名区〇〇町1414	
	〇〇町104番地2	土地・建物	所有・居住・使用	遠江 二郎	浜松市中央区〇〇町104-7	
③	〇〇町104番地7	土地・建物	所有・居住・使用	浜松市	浜松市中央区元城町103-2	道路
④	〇〇町105番地3	土地・建物	所有・居住・使用	近江 三郎	浜松市中央区〇〇町105-3	
⑤	〇〇町105番地4	土地・建物	所有・居住・使用	浜松 四郎	浜松市中央区〇〇一丁目1-1	
	〇〇町105番地4	土地・建物	所有・居住・使用	遠州 五郎	浜松市中央区〇〇町105-4	
⑥	〇〇町105番地16	土地・建物	所有・居住・使用	遠江 三郎	浜松市中央区〇〇町105-15	
⑦	〇〇町105番地17	土地・建物	所有・居住・使用	静岡 太郎	浜松市中央区〇〇町105-17	共有名義
				静岡 花子		
⑧	〇〇町106番地4	土地・建物	所有・居住・使用	湖西 五郎	浜松市中央区〇〇町106-4	
⑨	〇〇町106番地5	土地・建物	所有・居住・使用	磐田 二郎	浜松市天竜区〇〇町18560	
	〇〇町106番地5	土地・建物	所有・居住・使用	島田 一郎	浜松市中央区〇〇町106-5	
⑩	〇〇町106番地6	土地・建物	所有・居住・使用	湖東 四郎	浜松市中央区〇〇町106-6	
⑪	〇〇町106番地18	土地・建物	所有・居住・使用	浜松市	浜松市中央区元城町103-2	道路

近隣関係住民の皆さんへ

建築基準法では、全国一律の基準として、建築物の敷地・構造・用途等の制限を定めており、建築主にも建築基準法の制限の中で、自分の敷地を自由に使う権利があります。

したがって住民の皆さんも一方的に要望のみを述べるのではなく、相手の主張にも耳を傾け、互譲の精神を持って話し合いによる解決を目指す姿勢が大切です。

○ 標識の設置

標識が設置されたら、建築計画の概要についてよく見ましょう。

疑問があれば標識の連絡先に問い合わせましょう。建築計画が進んでからでは希望に応じることができないこともあります。早めに連絡された方が良いでしょう。

○ 建築計画の説明

隣接住民の方には、事前に建築主等から建築計画の説明がなされます。

周辺住民の方は、原則として標識の連絡先等に説明の申出をしなければ、建築計画の説明を受けることができません。

建築主等からの説明に疑問や不安に思うことがある場合、納得のいくよう話し合われることが必要でしょう。

○ 話し合い

建築計画に対して「こうしてほしい」という希望があった場合、話し合いの場をもたれることが大切です。

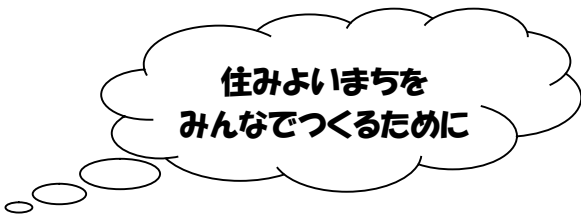
建築主は、関連法令の手続を進めれば工事を始めることができます。工事が始まると建物の位置の変更ができなくなる等、皆さんの希望を受け入れることが難しくなるようです。

疑問や不安に思うことなどは、あらかじめ整理し、正確に建築主等へ伝えましょう。

一方的に要望のみを述べるのではなく、建築主等の意見もよく聞きましょう。

お互いに歩み寄ることができる方策を検討し、円滑な話し合いをしましょう。

話し合いが合意に達した場合、その内容は「覚書」や「協定書」等として、文書にすることが望ましいでしょう。



住みよいまちを
みんなでつくるために

お互いに話し合う余地を残しながら、過剰な要求や感情面のもつれ等のため、解決できる問題でも解決されずにいる場合も見受けられます。もう一度、お互いの主張を見直し、本当に解決の方法がないかどうか考えてみることも大切です。

中高層建築物の計画の事前公開について

○ 建築確認申請の前の手続き

標識の設置

※標識の設置と建築計画の説明の順序は問いません。

建築主は、この条例の対象となる中高層建築物を建築しようとする場合は、敷地の見やすい場所に建築物の計画の概要を表示した標識を設置しなければなりません。（建築物の工事が完了する日まで設置する。）

隣接住民への建築計画の説明

（説明の方法）
個別の説明 または 説明会

建築主等は、この条例の対象となる中高層建築物を建築しようとする場合は、建築計画の次の内容について、隣接住民に説明しなければなりません。

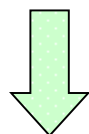
- ・ 建築物の敷地の形態及び規模
- ・ 建築物の配置、規模、構造及び用途
- ・ 建築物の工期、工法、安全対策その他の工事の概要
- ・ 建築物の建築に伴って生じる周囲の居住環境に及ぼす影響及びその対策

標識設置届の提出

隣接住民への説明実施報告書を添付

標識を設置した場合、建築主は、建築確認申請等を行うおうとする20日前までに標識設置届を市長に提出しなければなりません。

〔 計画を変更したとき…標識変更届
計画を取りやめようとするとき…建築計画中止届 〕



20日以上

建築確認申請書の提出

建築確認申請の内容が建築基準法及び関係規定に適合していれば、確認済証を交付しなければならない規定になっています。

（確認申請書は、浜松市以外に指定確認検査機関へも提出できます）

隣接住民（建築主等に事前の説明を義務付けています。）

建築物の敷地の境界線から水平距離10メートル以内の範囲で、かつ、建築物の外壁等の中心線から建築物の高さに相当する水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者・賃借権者及び当該範囲内に居住する者

周辺住民（ア又はイに該当する場合、申出により説明を受けることができます。）

ア 建築物の外壁等の中心線から建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者・賃借権者及び当該範囲内に居住する者

イ 建築物によるテレビジョン放送の電波の著しい受信障害を受けるおそれのある建築物の所有者及び当該建築物に居住する者

近隣関係住民

隣接住民及び周辺住民をいう

紛争の調整について

○ 当事者同士の話し合い

この条例で取り扱う、中高層建築物の建築に関する建築紛争については、本来、民事上の問題（私人間の問題）です。問題が生じた場合には、まず当事者間でお互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合いにより自主的に解決していただくことが基本です。

○ 当事者同士の話し合いで解決ができない場合は、次のような手続きがあります。

あっせん

自主的な解決に至らなかった場合、当事者双方からの申出により浜松市が「あっせん」を行います。

（当事者の一方からの申出により、相当な理由があると認めるときは「あっせん」を行うことがあります。）

市は、近隣関係住民と建築主等との間に立ち、問題の整理、助言などを行い、双方の話し合いによる解決に導きます。

あっせんの打ち切り

「あっせん」によって紛争の解決の見込みがないとき

調停

「あっせん」の打ち切り後、当事者双方からの申出により、建築紛争調停委員会が専門的な立場から「調停」を行います。

（当事者の一方からの申出により、相当な理由があると認めるときは、相手方に調停開始に合意するよう勧告することがあります。）

調停委員会は、当事者から意見を聞き、必要に応じて調停案を作成し、当事者にその受諾を勧告します。

調停の打ち切り

- ・ 当事者の間に合意が成立する見込みがないとき
- ・ 当事者双方から調停案を受諾する旨の申出がないとき

建築紛争調停委員会 法律、建築、居住環境に関する学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する委員5人以内で組織する

○ 紛争の調整（あっせん、調停）が打ち切られた場合

引き続き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、司法の場での解決を図るという道も考えられます。

（お問合せ先）

浜松市 都市整備部 建築行政課

TEL 053-457-2471

浜松市 北部都市整備事務所（浜名区役所内）

TEL 053-585-1161

URL <http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>