

快適な住環境を つくるために

建築等に係る紛争の予防と調整について



鎌倉市

はじめに

この条例は、近年増えてきた建築や開発行為に係る事業主と近隣にお住まいの方の紛争を解決するため必要な事項を定めるとともに、紛争を事前に予防するための事項を定めることで、良好な近隣関係を保ち、安全で快適な住環境をつくることを目指します。

目次

1. 対象となる建築等について……………	1
2. 事業者等の配慮……………	1
3. 当事者となる住民について……………	2.3
4. お互いの立場を尊重した話し合い……………	4
5. あっせん……………	4
6. 調停……………	5
7. 当事者双方が合意に達したとき……………	5
8. 紛争調整の流れ……………	5

1 対象となる建築等について

個人住宅などの小規模な建築から、中高層建築物、宅地開発など、すべての建築及び開発行為が対象となります。

建築及び開発にあたっては、その建築主、事業者は、紛争の予防のための配慮をするとともに、近隣にお住まいの方々との良好な関係を保ちながら、計画や工事を進めることが求められます。

2 事業者等の配慮

建築等の計画にあたっては、用途や規模、地域の特性に応じて、次のような措置と周辺の住環境に影響を与えると予測されることについて、適切な措置をとるように配慮していただくこととなります。

- (1) 住居の密集度や地形に考慮し、近隣の住居の日照に及ぼす影響をできるだけ軽減する
- (2) お互いのプライバシーを守るため、近隣の住居の居室内を見通せないように配慮する
- (3) 建築等の敷地に隣接する道路を通行する歩行者や車両の安全を確保できるよう配慮する
- (4) 建築物の意匠や色彩などと周辺の景観との調和を図り、地域にふさわしいデザインに努める
- (5) 共同住宅を建築するにあたっては、将来隣接する土地に建築物が建設された場合も想定し、当該住宅の居室の日照に及ぼす影響を軽減するよう配慮する
- (6) 不特定多数の人が出入りする建築物を建設する事業者は、騒音の軽減、交通渋滞緩和、営業時間などに配慮し、集客にともなって、周辺の住環境が著しく悪化することのないようにする

3

当事者となる住民について

この制度の当事者となる住民は、次のとおりです。

近隣住民

- 建築物の敷地境界線から、水平距離が15メートル以内で、かつ建築物の外壁等から50メートル以内の土地所有者の方または、建築物を所有または占有する方
- 開発区域の境界線から、水平距離が15メートル以内の土地所有者の方または、建築物を所有または占有する方
- 建築物の外壁または、これに代わる柱の面から水平距離が当該建築物の高さの2倍以内で、かつ、当該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時までの間に日影を生ずる範囲内の土地所有者の方または、建築物を所有または占有する方

周辺住民

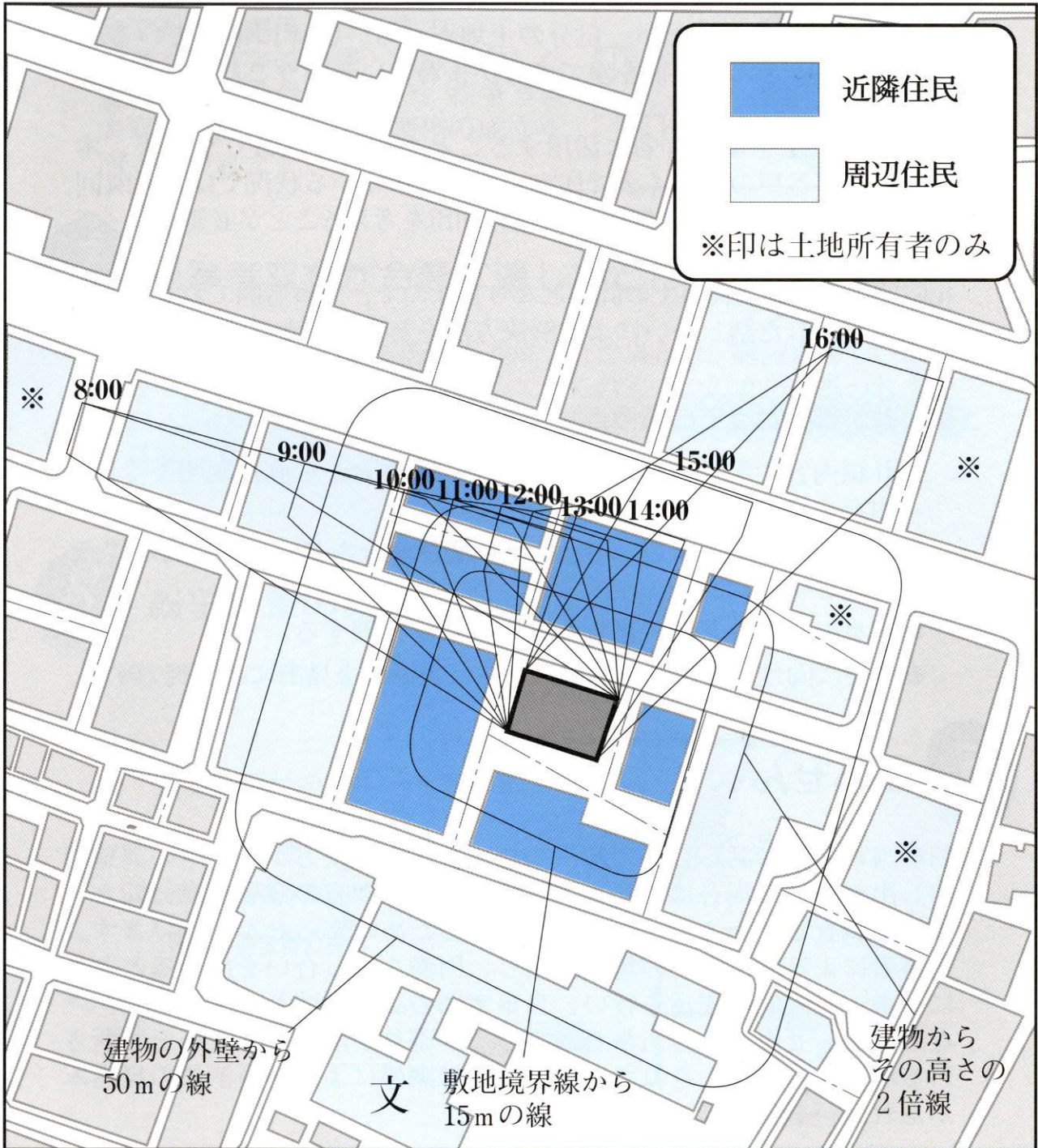
次のうち近隣住民を除く方

- 建築物の敷地境界線から水平距離が15メートル以内または開発区域の境界線から水平距離が50メートル以内の土地所有者の方、または、建築物を所有または占有する方
- 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時までの間に日影を生ずる範囲内の土地所有者の方または、建築物を所有または占有する方
- 建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じると予測される方または、現に生じている方
- 建築物の外壁または、これに代わる柱の面から水平距離が当該建築物の高さの2倍以内の土地所有者の方または、建築物を所有または占有する方
- 建築物の区域から幅員が4メートル以上の他の道路に接続するまでの間の幅員が4メートル未満の道路が工事用車両の経路となる場合または、当該建築等の完了後主要通行路となる場合に、当該道路に接して土地を所有する方または、当該道路に接している敷地に建築物を所有または占有する方

関係住民

近隣住民または周辺住民の属する地縁による団体を代表する方

範囲図



4

お互いの立場を尊重した話し合い

宅地開発を行ったり、建築物を建てたりするにあたっては、建築基準法をはじめとする建築関係の法令等に適合しなければならないことはいうまでもありませんが、自分の土地だから、法律にあっていないからといって、どんな建物を建ててもかまわないということではありません。

限られた敷地をより有効に活用することも重要ではありますが、本市のように谷戸の奥深くまで住宅が建ち並んでいる状況では、近隣同士がお互いに譲り合いの気持ちで、土地利用を考えることが必要になってきます。

相隣関係の問題は民事上の問題となりますので、当事者間でお互いの立場を尊重した話し合いによる解決方法をとることが基本となります。

話し合いにあたっての留意点

- 計画内容や影響について、建築主、事業者から直接説明を受け、内容を正確に把握する。
- 周囲の状況も考慮し、用途地域や関係法令を基に、客観的な視点で話し合いに臨む。
- 工事の流れを正確に把握し、問題点を整理する。
- 解決に向けて、相手の立場にたった妥協点を見出すよう努力する。

5

あっせん

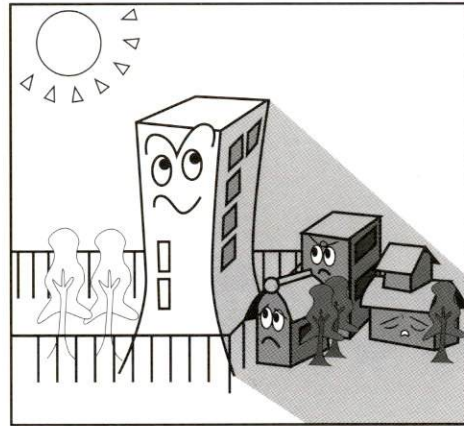
紛争当事者間の話し合いで解決できず、当事者双方から紛争の調整の申し出があった場合は、*建築等紛争相談員が双方の意見を充分聞き、実態を調査したうえで、歩み寄りを図るためのあっせんを行います。当事者による話し合いの場を設定し、円満な話し合いを勧めるとともに、あっせん案の提示を行い、当事者間の調整を図ります。

なお、あっせんによる当事者双方の歩み寄りが期待できないと判断される場合はあっせんを打ち切り、以降は調停による紛争解決の見込みがあれば、調停へ移行します。

- ***建築等紛争相談員** 法律・建築・まちづくりなどに豊富な知識と経験を有し、両者の間を取り持てるだけの公正な判断ができ、交渉力のある方に、市長が委嘱します。

6 調停

紛争当事者双方から調停の申し出があったときは、建築等紛争調停委員会で紛争の調停を行います。法律や建築等の知識・経験を有した委員による委員会の場で、紛争当事者双方の協力を得て、調停の成立を図っていきます。

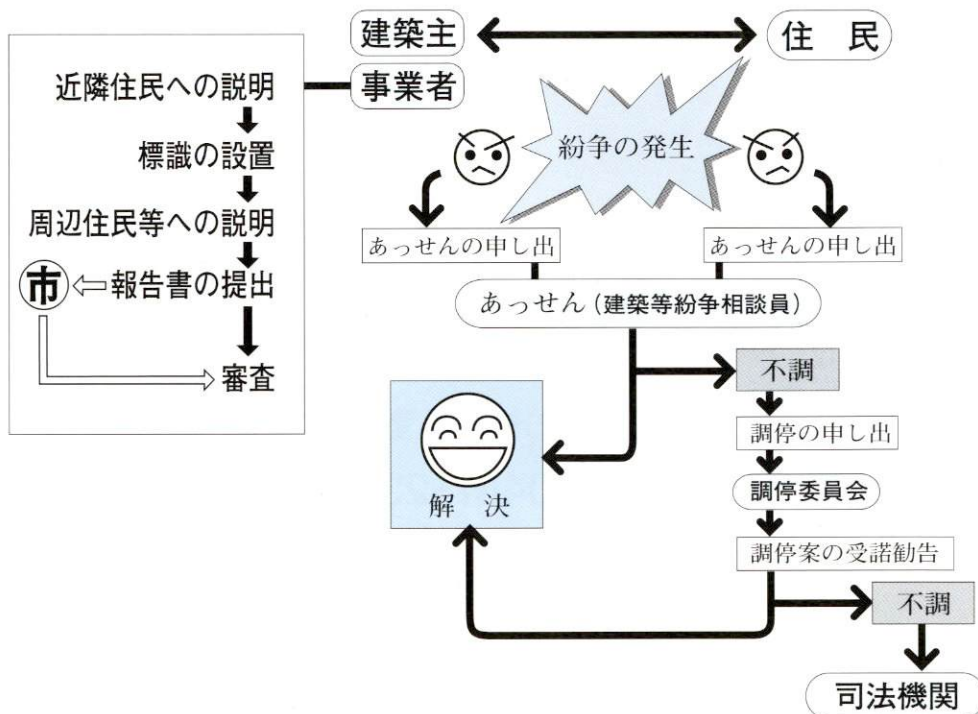


7 当事者双方が合意に達したとき

当事者双方の努力により合意が達成された場合は、確認書あるいは協定書等の書面をお互いに取り交わしておくのも一つの方法と思われます。なお、紛争調停が打ち切られた後の解決方法は、司法機関に委ねることになります。

8 紛争調整の流れ

紛争調整に関する流れは、次のようになります。



問合せ先：鎌倉市政策部市民相談課

電話0467-23-3000