8　紛争調整制度（あっせん・調停）について【条例第５～６章】

⑴　あっせん・調停とは

中高層建築物条例における紛争調整制度は、あっせん及び調停があります。 なお、あっせん・調停は非公開で、市への相談・申出の手数料はかかりません。

ア　あっせん

横浜市職員立ち合いのもと、紛争当事者が相手の立場を尊重し、互譲の精神に基づいて和解を図ることを目的に、双方の話し合いを行います。あっせんの場では、横浜市は双方の意見について何らかの判断を示すのではなく、中立の立場で双方の意見・主張の要点整理、情報提供、助言を行います。

イ　調停

３人以上の調停委員で構成される調停小委員会が、専門的、かつ、公平な立場から、当事者双方の意見・主張を聴取し、必要に応じ調停案を提示します。ただし、この調停案には、強制力はありません。

⑵　あっせん・調停の申出の対象となる紛争と紛争当事者

ア　中高層建築物等の敷地となるべき土地に現に存する建築物の解体工事については、近隣住民もしくは周辺住民と解体工事発注者もしくは解体工事施工者

イ　中高層建築物等の建築については、近隣住民もしくは周辺住民と中高層建築物等の建築主もしくは工事施工者

ウ　開発調整条例第２条第２号に規定する開発事業及び同条第３号に規定する土石の堆積事業については地域住民と開発事業者等もしくは工事施工者。

ただし、次に該当するものを除きます。

・開発調整条例第２条第２号エに規定する宅地造成及び特定盛土等を行う開発事業のうち、都市計画法第 29 条第１項第４号から第 11 号までに規定する都市計画法第 29 条の開発許可が不要な開発行為に該当する開発事業

・開発調整条例第２条第 15 号に規定する特定小規模開発事業等

・開発調整条例第３条第１号に規定する開発事業

⑶　あっせん・調停の申出期限

申出期限は、原則工事の着手前までとなります。ただし、以下に示すものは工事完了前までに申出を行うことができます。また、テレビ電波受信障害に関する紛争は建築工事の完了時から１年以内までに申出を行うことができます。

ア　工事中の騒音・振動

イ　中高層建築物等の屋上に設置する手すり・冷却塔設備、広告塔又は高架水槽など構造耐力上主要な変更を伴わないものに係るもの

ウ　駐車場、塀、植栽などの外構工事に係るもの

エ　特定用途建築物の騒音、営業時間その他の利用に係るもの

⑷　あっせん・調停の出席者

出席者は、紛争当事者です。紛争当事者である建築主、工事施工者のほか設計者や近隣説明等を行った者、市長が相当と認めた代理人などを同席させることができます。また、紛争当事者の出席者は、双方とも５名程度としてください。

(5)　あっせんの流れ（申出～成立・打切）

ア　申出　※申出から開催まで通常２～３週間程度を要します。（場合により変動）

(ｱ)　紛争調整申出書（第８号様式）を提出してください。

(ｲ)　複数の方で申出を行う場合は、市の連絡窓口となる方を申出人として、紛争調整申出書に記載してください。その他の方については、代表者選定届（第 18 号様式）に記載し、届出を行ってください。

(ｳ)　紛争当事者の代理人が出席する場合は、代理関係を証した書面（委任状等）を提出してください。

イ　開催

(ｱ)　紛争当事者双方からあっせんの申出があったとき、あっせんを開催します。また、紛争当事者の一方からあっせんの申出があった場合において相当な理由があると認められる場合にはあっせんを開催します。

(ｲ)　開催日は横浜市の開庁日とし、時間は１～２時間を想定しています。

(ｳ)　市職員立会いのもと、紛争当事者双方で直接話し合います。終了しない場合は次回に繰り越されます。

ウ　成立又は打ち切り

(ｱ)　あっせんにより紛争が解決すると、あっせんは終了となります。

(ｲ)　あっせんを続けても紛争解決の見込みがないときは、市長はあっせんを打切ることができます。

(6)　調停の流れ（申出～成立・打切）

ア　申出　※申出から開催まで通常４～５週間程度要します。（場合により変動）

(ｱ)　調停申出書（第 11 号様式）を提出してください。

(ｲ)　複数の方で申出を行う場合は、市の連絡窓口となる方を申出人として、調停申出書に記載してください。その他の方については、代表者選定届（第 18 号様式）に記載し、届出を行ってください。

(ｳ)　紛争当事者の代理人が出席する場合は、代理関係を証した書面（委任状等）を提出してください。

イ　開催

(ｱ)　市長は、紛争当事者双方から調停の申出があった場合において、委員会に付託します。

(ｲ)　市は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合、もう一方の紛争当事者に対して期限を定めて調停に付することを受諾するよう勧告します。

(ｳ)　委員は、それぞれの紛争当事者から聴聞し、調停案について検討・提示します。

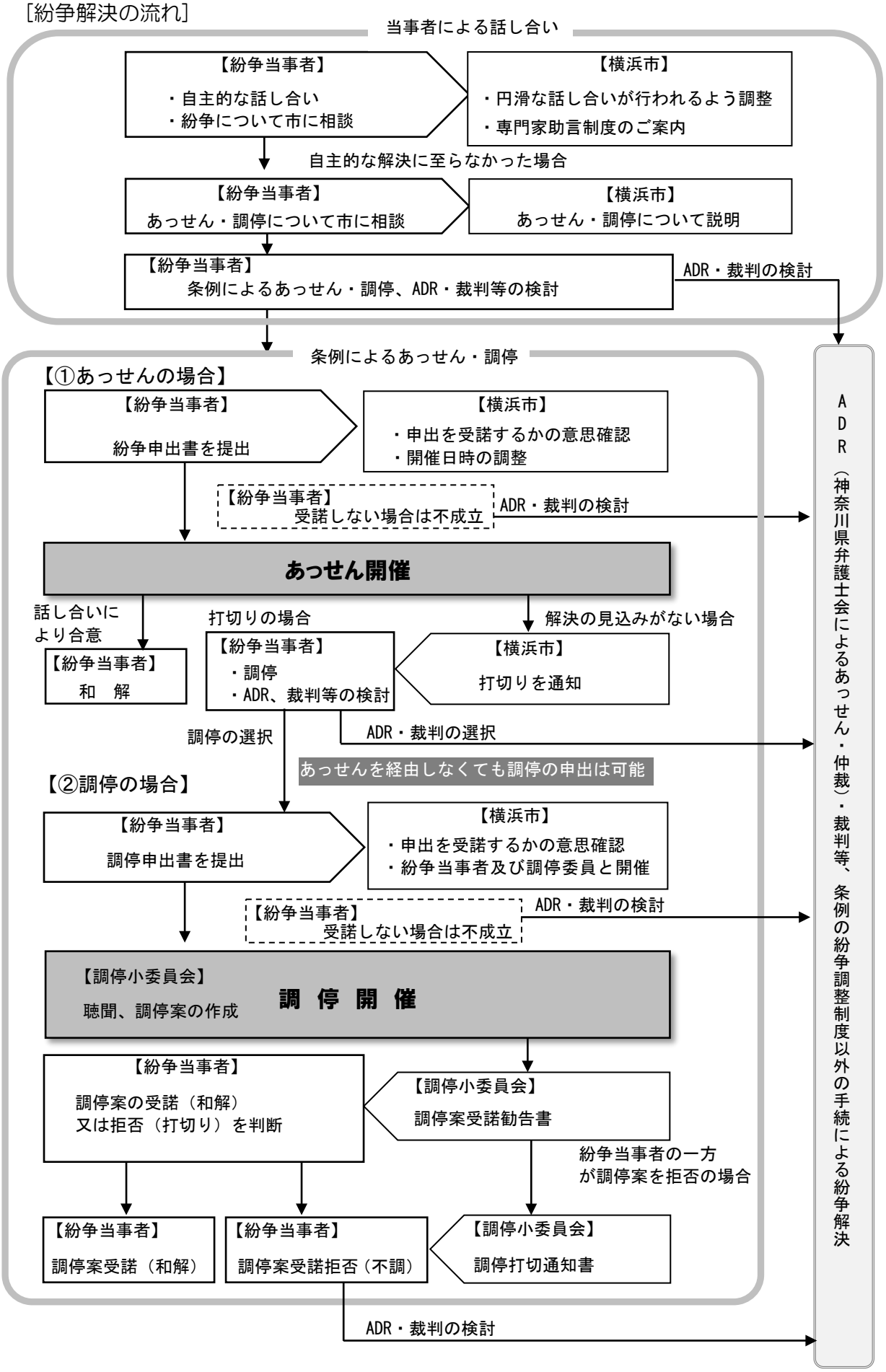
(ｴ)　開催日は横浜市の開庁日とし、時間は２～３時間を想定しています。

ウ　成立又は打ち切り

(ｱ)　調停小委員会が提示した調停案を紛争当事者双方が受諾した場合は、調停は終了します。

(ｲ)　紛争当事者の一方が調停案を受諾しないとき又は調停を続けても合意の見込みがないときは、調停小委員会は調停を打切ることができます。

［紛争解決の流れ］

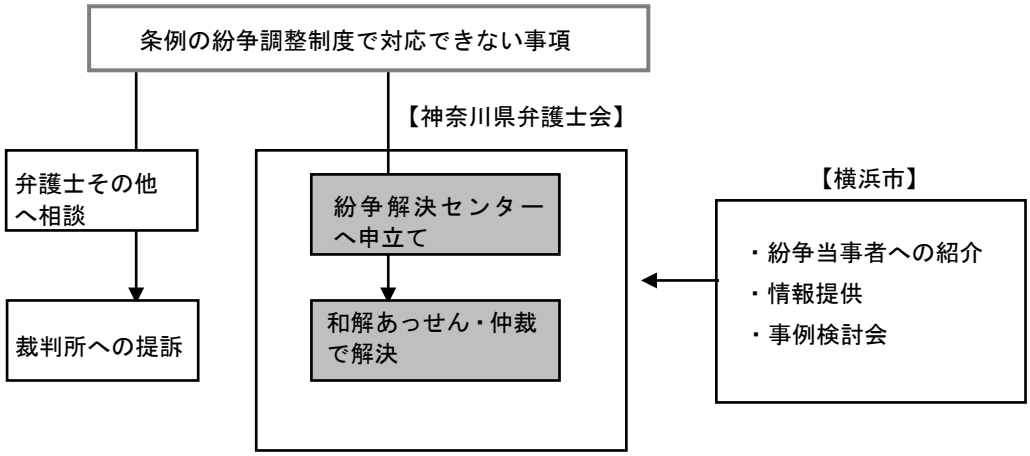

当事者による話し合い
【紛争当事者】
・自主的な話し合い
・紛争について市に相談
【横浜市】
・円滑な話し合いが行われるよう調整
・専門家助言制度のご案内
自主的な解決に至らなかった場合
【紛争当事者】
あっせん・調停について市に相談
【横浜市】
あっせん・調停について説明
【紛争当事者】
条例によるあっせん・調停、ADR・裁判等の検討
ADR・裁判の検討
条例によるあっせん・調停
【①あっせんの場合】
【紛争当事者】
紛争申出書を提出
【横浜市】
・申出を受諾するかの意思確認
・開催日時の調整
【紛争当事者】
受諾しない場合は不成立
ADR・裁判の検討
あっせん開催
話し合いにより合意
【紛争当事者】
和　解
打切りの場合
【紛争当事者】
・調停
・ADR、裁判等の検討
解決の見込みがない場合
【横浜市】
打切りを通知
調停の選択
ADR・裁判の選択
あっせんを経由しなくても調停の申出は可能
【②調停の場合】
【紛争当事者】
調停申出書を提出
【横浜市】
・申出を受諾するかの意思確認
・紛争当事者及び調停委員と開催
【紛争当事者】
受諾しない場合は不成立
ADR・裁判の検討
【調停小委員会】
聴聞、調停案の作成
調　停　開　催
【紛争当事者】
調停案の受諾（和解）
又は拒否（打切り）を判断
【調停小委員会】
調停案受諾勧告書
紛争当事者の一方
が調停案を拒否の場合
【紛争当事者】
調停案受諾（和解）
【紛争当事者】
調停案受諾拒否（不調）
【調停小委員会】
調停打切通知書
ADR・裁判の検討
ADR（神奈川県弁護士会によるあっせん・仲裁）・裁判等、条例の紛争調整制度以外の手続による紛争解決

参考　ADR（裁判外紛争解決手続）について

中高層建築物条例の紛争調整制度で対応できない事項は、当事者間の直接交渉での解決か、時間と費用はかかりますが裁判による解決が基本です。

しかし、裁判によらず第三者の専門的な知見を反映して紛争の実情に即した迅速な解決を図る裁判外紛争解決手続もあります。

横浜市では建築紛争に関する「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ＡＤＲ法）」に基づき、法務大臣の認証を受けた神奈川県弁護士会が開設した「神奈川県弁護士会紛争解決センター」と連携し、迅速な紛争解決を目指し同弁護士会と協定を締結しています。



【協定の概要】

紛争当事者へ神奈川県弁護士会紛争解決センターを紹介し、市で実施したあっせん・調停を含めた紛争調整状況の引継ぎ、論点整理、建築計画の概要等を弁護士会に情報提供し、紛争解決センターが行う和解あっせん・仲裁での解決を目指します。

【ADR のメリット】

・裁判に比べて、手続が迅速かつ柔軟
・話し合いは非公開で臨機応変な期日設定（夜間や現地での期日開催も可能）
・中高層建築物条例によるあっせん・調停では扱うことのできなかった金銭補償等について紛争解決センターで調整が可能
・市で実施した紛争調整状況の引継ぎ、論点整理、建築計画の概要等を弁護士会へ情報提供し、紛争の迅速な解決を図る

【ADR のデメリット】

・紛争当事者双方が話し合いの意思があることが必要
・市の相談、あっせん、調停の手続とは異なり、各種手数料等が必要となる
・裁判所で行う訴訟上の和解や調停のように、合意内容を実現するために当然に強制執行できるわけではない。（ただし、ADR のうち仲裁手続において仲裁判断がなされた場合には裁判所の執行決定を経て、強制執行できる。）

［記載例］

第８号様式（第16条）

紛　争　調　整　申　出　書

申出人が複数の場合は、
代表者選定届の代表者のうち、
１名を記入してください。

年　　月　　日

（申出先）
横　浜　市　長

申出人　住　所　横浜市○○区○○町○－○

氏　名　○○　○○
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

電　話　○○○（○○○）○○○○

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第14条の規定により、次のとおり紛争の調整を申し出ます。

建築物・開発事業等の名称	○○○○○○
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　○○区　○○町　○丁目　○番地○
調整を求める相手方の住所氏名	○市○○区○×－△－△ ○○　○○
調整を求める事項	求める内容を具体的に記入してください。 記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。
交渉経過の概要	時系列で交渉経経過を記入してください。 記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。
その他参考となる事項	

（注意）

代表者を選定した場合は、代表者を申出人としてください。この場合は、併せて代表者選定届（第18号様式）を提出してください。

（A4）

［記載例］

第11号様式（第19条）

調　停　申　出　書

年　　月　　日

申出人が複数の場合は、
代表者選定届の代表者のうち、
1名を記入してください。

（申出先）
横　浜　市　長

申出人　住　所　横浜市○○区○○町○－○

氏　名　○○　○○

（法人の場合は、名称・代表者の氏名）

電　話　　（　　）

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第21条の規定により、次のとおり紛争の調停を申し出ます。

建築物・開発事業等の名称	○○○○○○
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　○○区　○○町　○丁目　○番地○
調停を求める相手方の住所氏名	○市○○区○×－△－△ ○○　○○
調停を求める事項	求める内容を具体的に記入してください。 記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。
交渉経過の概要	時系列で交渉経経過を記入してください。 記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。
その他参考となる事項	

（注意）

代表者を選定した場合は、代表者を申出人としてください。この場合は、併せて代表者選定届（第18号様式）を提出してください。

（A4）

［記載例］

第18号様式（第24条第3項）

代　表　者　選　定　届

年　　月　　日

（届出先）
横　浜　市　長

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第24条第3項の規定により、次のとおり代表者を選定しましたので届け出ます。

届出人　（紛争当事者）

氏　　名	住　　所

・代表者も含め申出人全員を記入してください。

・あっせん等の申出を行える方のみ（条例の近隣住民・周辺住民に該当）記入してください。

代表者

氏　　名	住　　所
	電話　　（　　）
	電話　　（　　）
	電話　　（　　）

・代表者は当日出席できる方としてください。

・申出書の申出人は必ず代表者欄にも記入してください。

（A4）