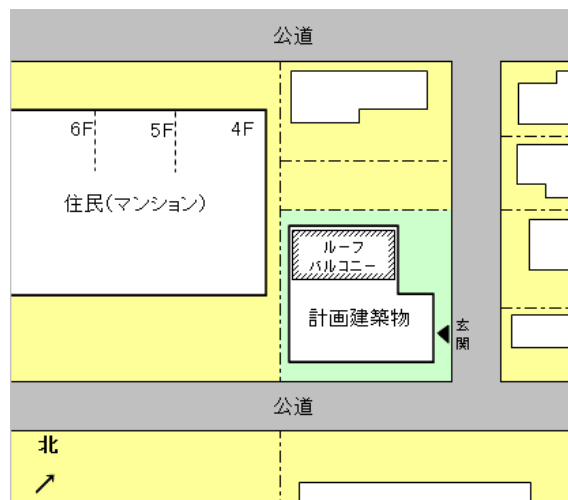


調停事例

これは実際の調停をもとに作成した、架空の事例です。

計画概要

用途地域	第一種住居地域
地区計画等	無し
敷地面積	約 600 m ²
建築前の状況	青空駐車場
用途	共同住宅（30戸）
階数	地上4階
高さ	約 13m
住民	西側マンション（地上6階）居住者



経過

4月14日 建築主が住民へ説明会を開催（1回目）

- （1）ルーフバルコニーについて
【住民】ルーフバルコニーからの視線が気になるのでやめてほしい
→【建築主】検討し、後日回答する。
- （2）マンションと計画建物の距離について
【住民】マンションと計画建物の距離が近すぎる。もっと離してほしい。
→【建築主】検討し、後日回答する。
- （3）日影について
【住民】朝8時の日影も見たい。当マンションの壁にどう日影が当たるのかも見たい。
→【建築主】図面を作成し、後日提出する。
- （4）朝日の反射について
【住民】朝日が屋根面で反射しそうで心配だ。
→【建築主】反射性の低い仕上げにする。

4月20日 建築主が住民へ回答文・図面を提出

- （1）ルーフバルコニーについて
商品計画上、ルーフバルコニーは取止めできない。

- (2) マンションと計画建物の距離について
建築物全体を東側へ 10cm 移動し、隣地境界線から建築物外壁までの距離を 60cm とする。
- (3) 日影について
実日影図（8時）と壁面日影図を添付する。

4 月 28 日 住民が建築主へ要望書を提出

- (1) ルーフバルコニーについて
お互いの視線が気になることが十分予測できる。ルーフバルコニーを止めて欲しい。
- (2) マンションと計画建物の距離について
10cm の移動では足りない。少なくとも当マンションと同様に境界線から 1 m は空けて欲しい。
また、空いた 1 m のスペースに植栽をして欲しい。
- (その他)
回答は文書だけでなく、説明会の場で回答して欲しい。

5 月 10 日 建築主が住民へ説明会を開催（2 回目）

- (1) ルーフバルコニーについて
【建築主】最上階の商品性を考慮するとルーフバルコニーは止められない。面積の縮小なら検討する。
→【住民】縮小ではプライバシーを確保できない。中止して欲しい。
- (2) マンションと計画建物の距離について
【建築主】玄関に影響するため、1 m も空けることはできない。60cm が限界だ。
→【住民】（建築物が無い）今までの開放感と比較すると、1 m 案は住民の最大限の譲歩である。
再検討して欲しい。

5 月 19 日 住民があっせん申し出

- (1) ルーフバルコニーについて
ルーフバルコニーを中止して欲しい。
- (2) マンションと計画建物の距離について
建築物を隣地境界線から 1 m 空けて欲しい。

6 月 10 日 建築主があっせんを断る→あっせん不成立

- (1) ルーフバルコニーについて
最上階の住戸の商品性からバルコニーは中止できない。
- (2) マンションと計画建物の距離について
計画上、配置の移動ができない。

6月17日 住民が調停申し出

- (1) ルーフバルコニーについて
ルーフバルコニーを中止して欲しい。中止できない場合は目隠しをして欲しい。
- (2) マンションと計画建物の距離について
当マンションから計画建物までの距離をできるだけ確保したい。

7月5日 建築主が調停を受ける

専門知識のある調停委員の判断を仰ぎ、実行可能な調停案が出れば受け入れたい。

7月11日 調停小委員会・情報相談課は調停の準備

調停委員が現地を訪れ、敷地・周辺状況を調査する。今までの当事者間の経緯を情報相談課から確認する。

7月13日 調停 住民の1回目の聴聞

- (1) ルーフバルコニーについて
【住民】ルーフバルコニーができるとプライバシーが確保できない
→【調停委員】建築物居住者と住民の双方が「見る・見られる」関係である。一方的な関係では無いため、建築主の意向も考慮し、現実的な対応を考えなければならない
- (2) マンションと建物の計画距離について
【住民】計画案では圧迫感が強すぎる。今までは何も建ってなかったため、開放感があり、そのために角住戸を購入した住民もいる。せめて当マンションと同程度(1m)を空けて欲しい。
→【調停委員】マンション購入時の青空駐車場がいつまでも続く保証は無い。いずれ建築されるとしておくべきだ。

7月13日 調停 建築主の聴聞

- (1) ルーフバルコニーについて
【建築主】ルーフバルコニーは中止できない。面積縮小を提案するなど、できることはしている。
→【調停委員】面積縮小では視線をさえぎれない。目隠しはできないか？
【建築主】三方向すべて(北・東・西面)を覆うような目隠しはできない。西面なら検討の余地はある。
- (2) マンションと計画建物の計画距離について
【建築主】1m空けるためには50cmの移動となり、玄関の出入りに支障が出る。
→【調停委員】玄関側の計画を見直せないか。適法ならば何をしてもいい訳では無い。近隣住民と良好な関係を保つという事業者の社会的責任をよく考えて欲しい。
【建築主】敷地の有効活用や採算も事業者の重要な責任である。現計画が最良だと自負している。現計画を損なわない程度の調整をしたい。
→【調停委員】空き寸法は60cmが限界か。少しでも寄せられないか。
【建築主】更に数cmは可能だが、約束はできない。建築物の柱の位置は変えずに、柱と柱の間の

— 外壁を建築物内部に寄せるなら検討の余地はある。ただし、住民の合意が条件となる。
→【調停委員】どれくらい寄せられるのか。
【建築主】住戸の床面積が減るので、大きい数字は出せない。15cmが最大だ。

7月13日 調停 住民の2回目の聴聞

(2) マンションと計画建物の距離について

【調停委員】計画建物を移動させることは難しい。圧迫感を少しでも減らす方向で考えたい。
→【住民】マンション内でも様々な意見があり、「1m」でなければ了承できない可能性がある。

7月19日 調停小委員会が調停案を住民・建築主へ提示する。

(1) ルーフバルコニーの北・西側を外壁面から1m内側まで縮小する。西側に目隠しパネル（高さ1.8m）を設置する。

(2) 計画建物の配置を10cm東側へ移動し、西側の外壁面（柱を除く）を建築物内部へ15cm寄せる。これにより、西側の空きを75cm確保する。また、詳細設計及び施工時の微調整により、更に空き寸法を確保できるよう建築主は努める。

7月26日 建築主が調停案を受諾する。

住民が調停案を受諾しなくても、調停案を取り入れる。

8月1日 住民が調停案を受諾する。

納得できる案ではないが、調停委員を尊重し、受け入れることにした。

調停終了 結果「和解」

横浜市 建築局 情報相談課

住所 横浜市中区本町6丁目50番地の10 市庁舎25階

電話 045-671-2350 FAX 045-550-4102

横浜市 情報相談課

検索 

令和2年6月発行