

# あっせん、調停による建築計画等の変更事例

あっせん又は調停の実施により建築計画等の変更を行った事例を挙げています。これらの変更によって、双方が合意の上、紛争が解決した事例もありますが、合意に至らなかった事例もあります。また、あっせん又は調停を実施しても、変更等が行われなかった事例もあります。

なお、これらの事例は、あっせんや調停における「変更の目安」ではありません。

## 【事例1】日影について

住民側の要望	建築主側の対応例
建築物による日影を少なくして欲しい。	→ 計画地盤を 60cm 低くします。 → 最上階のバルコニー庇（ひさし）の取付位置を 30cm 下げ、出幅も 10cm 少なくします。 → 外階段の屋根を撤去します。 → 最上階の窓庇（ひさし）を撤去します。

### ●解説●

中高層建築物の建築計画において、日影の問題は最も紛争になりやすい事項です。実際の紛争では、大幅に高さを変更したという事例は非常に少ないですが、上記のように部分的に対応できる場合は計画変更が行われるケースがあります。

また、建物規模の変更（縮小）以外にも、透過性のある材料（ガラス等）に変更するなどのケースもあります。

## 【事例2】圧迫感について

住民側の要望	建築主側の対応例
建築物を敷地内部へ寄せて欲しい。	→ 対面するバルコニーを縮小します。 → 柱の位置は変えず、外壁面を建築物内部へ移動し、敷地境界から外壁までの離れを 30cm 広げます。

### ●解説●

建築物は隣地や道路などからの距離によって、高さ等の建築制限を受けます。このため、建築物の位置を大幅に動かすことは難しいケースが多いですが、上記のように可能な範囲で変更が行われたケースがあります。

## 【事例3】プライバシーについて

住民側の要望	建築主側の対応例
建築物からの視線が気にならないようにして欲しい。	→ バルコニーの手すり壁を縦格子から不透明パネルに変えます。 → 対面する窓は型ガラス（不透明ガラス）を使用します。 → 対面する窓の位置を移動します。 → ルーフバルコニーの一部に高さ 1.8mの目隠しパネルを設置します。

### ●解説●

プライバシーの確保については、隣接建物を眺望できる窓やバルコニー等に目隠しを設置するケースが多く見られます。ただし、防災性能や室内衛生の確保から、法令上目隠しが設置できない場合もあります。

## 【事例4】駐車場について

住民側の要望	建築主側の対応例
機械式駐車場を移動または中止して欲しい。	→ 外部を防音パネルで囲みます。 → 一部を地下化し、日影、圧迫感、騒音及び振動の影響を低減します。

### ●解説●

建築物に付属する駐車場については、建築物の用途や規模、地域によって一定台数以上の設置が義務付けられている場合があります。このため、駐車場の規模を縮小することが難しい場合があり、防音パネルや植樹などによって少しでも周辺への影響を低減するという代替策が見受けられます。

## 【事例5】工事の施工方法について

住民側の要望	建築主側の対応例
杭工事の騒音・振動を抑えて欲しい。	→ オールケーシング工法からアースドリル工法へ変更します。

### ●解説●

近年は、施工技術や工事機械の進歩により、騒音や振動は以前より少なくなってきてはいますが、全く騒音・振動をなくすことは困難です。施工方法の変更以外にも、騒音や振動が出る工事の時期や時間を事前に周知してもらうなどの配慮を施工者側に求める場合もあります。

## 【事例6】工事協定書について

住民側の要望	建築主側の対応例
協定に反した場合の補償金に関する条項を盛り込みたい。	→ 協定に反した場合、工事中止の申入れを可能とする条項を盛り込みます。

### ●解説●

工事協定書は、当事者間で任意に締結されるものであるため、記載される条項にも特に決まりはありません。ただし、実際に紛争が発生した際に、有効に適用できる条項となっているか、よく条文を確認する必要があります。また、事前に法律相談などで専門家の意見や助言を得ることも役立つと思われます。

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