

紛争調整制度（あっせん・調停）

概要

横浜市では建築計画の段階で建築に伴う相隣問題の調整が図られるよう、建物の建築主に対し、敷地周辺の住民の方々に建築計画の概要を説明するよう「中高層建築物条例」で定めています。

計画されている建築物が中高層建築物条例の対象である場合には、建築主との間で相隣問題の話し合いを行ったにもかかわらず、自主的な解決が困難となった場合、中高層建築物条例に定める近隣住民・周辺住民は、市長にあっせん・調停の申し出を行うことができます。

申し出を行う場合には、必ず情報相談課に事前相談をしてください。

工事着手の延期等について、横浜市から強制的に事業者を求めることはできません。

あっせん

紛争の解決に向けて、市職員の立会いのもと紛争当事者（建築主と近隣関係住民）双方で話し合いを行います。

●申し出

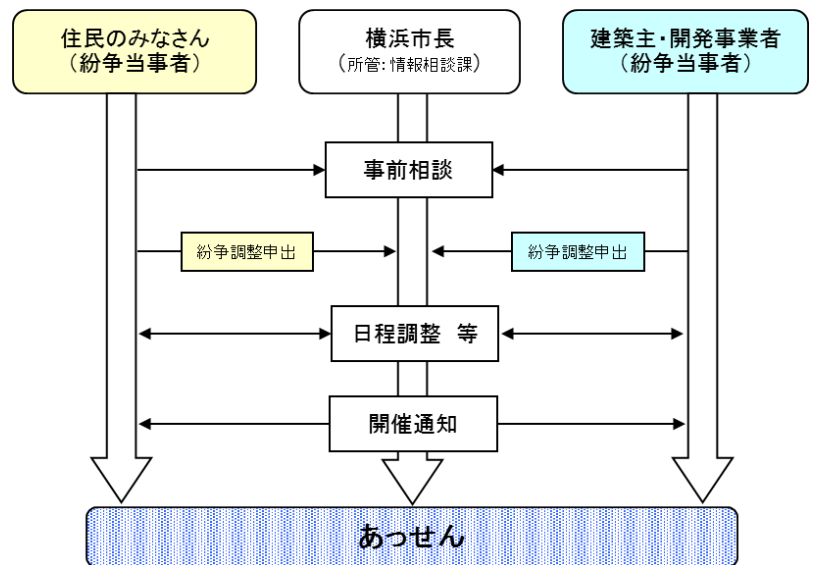
紛争当事者双方から、あっせんの申し出（紛争調整申出書の提出）があった場合に開催します。

●開催

市職員立会いのもと2時間程度、直接話し合います。

●成立又は打ち切り

紛争が解決するとあっせんは終了します。なお、これ以上続けても紛争解決の見込みがないときは、市長はあっせんに打ち切ることができます。



調停

学識経験者など、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、当事者双方の事情を聴取し、必要に応じ調停案を提示します。ただし、この調停は、裁判のような強制力はありません。

●申し出

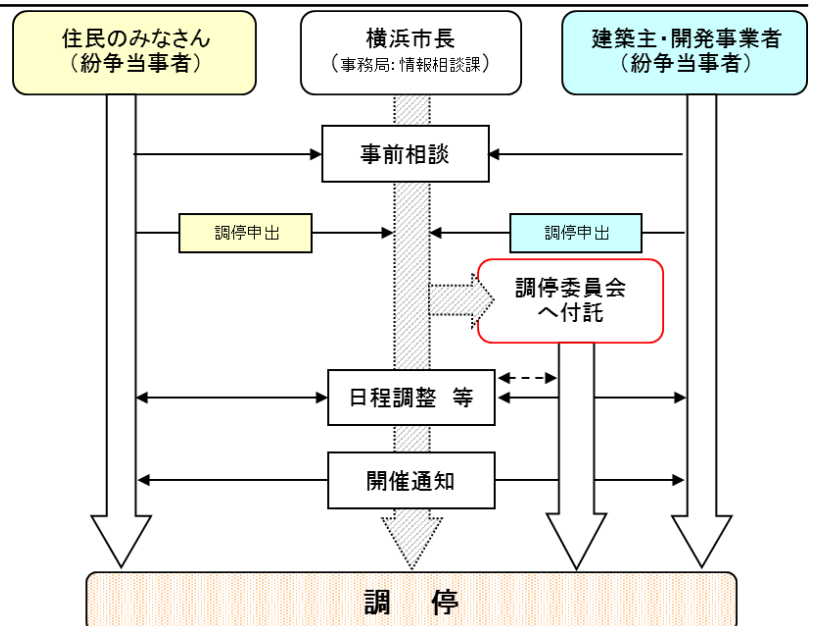
紛争当事者双方から、調停の申し出（調停申出書の提出）があった場合に開催します。

●開催

調停委員が、住民と建築主の意見を別々に聴聞します。

●成立又は打ち切り

調停小委員会が作成した調停案を当事者双方が受諾した場合、調停は終了します。なお、当事者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ち切ることができます。



調整可能な事項と申出期限

紛争調整制度により調整可能な項目は、解体工事に関する紛争、建築計画に関する紛争、建築工事に関する紛争、電波受信障害に関する紛争の4項目で、それぞれ申出期限が異なります。

調整事項	申出期限
解体工事に関するもの	解体工事完了まで
建築計画に関するもの	建築工事着手まで ※工事着手後であっても調整可能な項目については、工事完了まで。
建築工事に関するもの	建築工事完了まで
電波受信障害に関するもの	完成後1年以内

よくある紛争項目と対応例

項目	解説	対応例
日照の阻害	いわゆる「日照権」については法律上では明文化されていませんが、日照阻害が社会生活を営む上でお互いに我慢しあう程度（受忍限度）を著しく超えているときは保護される場合があります。このような場合の裁判例では、日影規制の適合性、日照阻害の程度、地域性や損害回避の可能性などを判断の基準としています。	建物の離隔の変更／建物一部の変更
建物の圧迫感	民法では、建物を建てる場合には隣地境界線から50cm以上の距離をとるよう定められていますが、地域にこの規定と異なる慣習のある場合は、その慣習によることとなっています。 このため、隣に建つ建物が法令に適合していても圧迫感を感じる場合があります。	建物の離隔の変更／植栽の設置
プライバシーの侵害	民法では隣地境界線から1m未満の距離に隣りの宅地が眺望できる窓等を設ける場合は、目隠しをするよう規定があります。お互いがプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、話し合いにより計画建物に工夫を求めるほか、自分の住宅においてもカーテンやブラインドを設置するなど、双方が譲りあう必要があります。	目隠しの設置／曇りガラスの使用／植栽の設置
電波障害	横浜市の中高層建築物条例では、中高層の建物や大規模な建物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害を生ずる場合は、建築主がその対策を講ずるよう定めています。	共同受信アンテナの設置・接続／CATVへの加入
工事中の騒音・振動等	特定の作業による工事上の騒音・振動については、騒音規制法及び振動規制法により規制されていますが、通常の作業については規制はありません。このため、工事の規模や周辺の状況等により騒音・振動の影響が大きくなると考えられる場合は工事協定を結ぶことが一般的です。	工事協定での取り決め／ホコリやチリの飛散防止
機械式駐車場等の影響	高さ8m以下の機械式駐車場は、建築基準法上の建築物ではなく工作物となるため、日影規制の対象にならず、民法の規定も適用されません。 このため、敷地境界近くに設置され、近隣に日照・圧迫感・騒音等の影響が生じる場合があります。	地上部分の収容段数の変更／離隔の変更／植栽の設置

注意事項

□あっせん・調停の手続きは非公開です。

□紛争当事者の申出人が複数の場合、代表者を選定し申出書提出の際に代表者選定届の提出が必要です。

横浜市 建築局 情報相談課

住所 横浜市中区相生町3-56-1 KDX横浜関内ビル5階

電話 045-671-2350 FAX 045-681-2436

横浜市 情報相談課

検索

平成31年4月発行