

ゆずりあい

みんなでつくろう住みよい『すみだ』

建築紛争の予防と解決のための
ガイドブック



墨田区都市計画部建築指導課

目 次

はじめに	3
紛争の解決に向けて	4
建築紛争相談員	8
建築確認申請、解体工事等	8
説明を受ける場合や話し合いを行う場合の留意点	9
(添付資料)	
1 工事協定書の参考例	

(問い合わせ先)

墨田区 都市計画部 建築指導課 (墨田区役所庁舎 9階)
〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号
電話 03(5608)1111 (内線3952)

はじめに

建物を建てるということは、その敷地の中だけでなく、周囲の環境に様々な影響を与えます。とくに、中高層の建物の場合に思わぬことから、近隣住民の方と建築主との間で紛争になることがあります。

建築主は、このような紛争を未然に防止するよう努め、また紛争に発展してしまった場合には、近隣住民の方と建築主は、お互いの立場を尊重し合い、譲り合いの精神で、問題の解決に向けて、当事者間で話し合いを重ねていくことが大切です。

墨田区では、「墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」（中高層建築物紛争予防条例）に基づき、高さが10メートルを超える建築物について、建築主が標識を設置し建築計画を事前に近隣住民へ知らせるとともに、図面などの資料を配布して近隣住民の方に説明すること、及び近隣関係住民からの問い合わせ等について誠意をもって対応しなければならないことを義務づけています。

区では近隣住民の方や建築主からの紛争に関するご相談にも応じています。

このガイドブックにより条例の趣旨をご理解していただき、近隣住民の方と建築主が良好な関係を受け継いでいただくようお願いいたします。

紛争の解決に向けて

建築物を建てるには、建築基準法等により規模・用途が規制されています。しかし、これらの諸法令は、主として安全、衛生、防火上の観点からその最低基準を定めたものであり、近隣間における問題の調整を目的としたものではないことから、近隣住民の方と建築主との間で日照障害、電波障害等の問題が生じることがあります。このような問題の多くは民事上の問題であり、当事者で話し合っ解決することが原則です。

1 区の役割

建築紛争は、当事者間の話し合いによる解決が原則です。そのため区では、建築主に説明会又は戸別訪問による説明により近隣住民の方に十分計画を説明し、理解を得られるよう努めてもらうことを条例や規則で定めています。

また、住民の方からの相談には、建築主等に連絡し住民の方との調整を依頼することとしています。

(条例などに使われる用語)

建築紛争とは

中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の障害、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との紛争をいいます。

近隣関係住民とは

次の隣接関係住民及び周辺関係住民をいいます。

隣接関係住民

- ア 計画建物の敷地境界線から、その高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者。
- イ 冬至日における真太陽時の8時から16時までの間に、計画建物から受ける日影が2時間以上となる範囲内に居住する者。
- ウ 上記ア及びイに規定する範囲内にある土地又は建物に関して権利を有する者。

周辺関係住民

- ア 隣接関係住民を除き、計画建物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び、この範囲内に土地又は建物に関して権利を有する者。
- イ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者。

中高層建築物とは

高さが10メートルを超える建築物をいいます。その中でも、高さが15メートルを超えるか、又は延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物を「特定中高層建築物」、高さが20メートルを超える建築物を「特別特定中高層建築物」といいます。

延べ面積が10,000平方メートルを超える建築物は、東京都の条例が適用されますので、東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整係（電話03-5388-3377）が建築紛争を担当いたします。

2 建築計画等のお知らせ方法

建築紛争を未然に防ぐには、近隣の方と建築主が十分に話し合うことが重要です。そのため、建築主は近隣の皆様に対して建築計画等の内容を十分にお知らせする必要があります。中高層建築物紛争予防条例では、建築計画等を周知するための手続を定めています。

(1) 特別特定中高層建築物の場合

建築計画の事前公開（標識の設置）

建築主は、近隣関係住民に建築計画をお知らせするため、当該建築敷地の見やすい場所に計画内容を記した標識（看板）を設置します。標識の設置期間は、建築確認申請などの手続をする日の60日前から建築工事が終了するまでとなっています。

建築計画等の説明

建築主は、建築計画等の内容について近隣の方の了解が得られるよう以下の説明会等を実施します。（これらを同時に開催することもあります）

ア 建築計画内容の説明

標識設置後、15日以内に建築計画内容を説明するための説明会を開催しなければなりません。

イ 工事内容の説明

工事施工者が決定しだい、工事内容の説明会を開催しなければなりません。

ウ 解体工事の説明

標識設置後に、既存建物を解体するときは、解体前までに近隣関係住民に対し解体工事の説明をしなければなりません。

(2) 特定中高層建築物の場合

建築計画の事前公開（標識の設置）

標識の設置期間は、建築確認申請などの手続をする日の30日前から建築工事が終了するまでです。

建築計画等の説明

建築主は、建築確認申請等の手続をする前までに、建築計画や工事内容について説明会の開催や戸別訪問による説明の方法で近隣の方に説明しなければなりません。

(3) 特別特定中高層建築物・特定中高層建築物以外の中高層建築物の場合

建築計画の事前公開（標識の設置）

標識の設置期間は、建築確認申請などの手続をする日の15日前から建築工事が終了するまでです。

建築計画等の説明

建築主は、建築確認申請等の手続をする前までに、建築計画や工事内容について

説明会の開催や戸別訪問による説明の方法で近隣の方に説明しなければなりません。

(4) 説明する範囲

隣接関係住民のア及びイに該当する方は説明を受ける対象となります。また、隣接関係住民のウに該当する方及び周辺関係住民の方は、説明を受けたい旨を申し出た場合に対象となります。

(5) 説明会の報告

建築主は、説明会や戸別訪問による方法で説明した内容について、区長に報告しなければなりません。

3 当事者等の責務

建築主、設計者、工事管理者及び工事施工者は、中高層建築物の建築に際して周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、近隣関係住民からの問い合わせ等に誠意をもって対応する等、良好な近隣関係を損なわないように努めなければなりません。

また、建築主と近隣関係住民は、建築紛争が生じた場合に、相互の立場を尊重して自主的に解決するよう努めなければなりません。

4 建築紛争調整(あっせん・調停)制度

近隣関係住民と建築主との間で、お互いの主張の隔たりが大きいときは、紛争が当事者間の話し合いで解決しない場合があります。

建築紛争は相隣関係の問題である性質から、区長が行う調整(あっせん・調停)は、当事者双方が互譲により自主的に解決が図れるようお手伝いするものです。

区長が行う調停では、調停案を勧告することも可能ですが、それは強制力を伴うものではなく、当事者が受諾しない場合は打切り(不調)になります。あくまでも、区長は、双方が相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するようお手伝いするものです。

(1) 建築紛争調整制度の特徴

当事者双方の互譲による自主的な解決を手助けします。

裁判などで解決することもできますが、身近な紛争解決の場となっています。

当事者双方から、区長に紛争調整の申し出があったときに調整をおこないます。

裁判と違い、強制力がありません。

当事者双方に歩み寄りがみられない場合は、あっせん及び調停が打切り(不調)になります。

あっせん及び調停は、その内容を公開しません。

(2) 建築紛争として取り扱わない事項

区長が行う「あっせん」・「調停」は、中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との紛争を扱うものなので、次の事項は取り扱わないこととしています。

- ・土地の所有権や私道の通行権など権利の認定、契約等の民事上に関する問題
- ・過去の問題や感情的な問題

- ・金銭補償や営業補償に関する問題
- ・資産価値に関する問題
- ・違反建築物に関する問題

(3) あっせん

区長は、建築紛争に発展し、建築主と近隣関係住民との双方から紛争の調整の申し出があったときは「あっせん」を行い、双方の主張の要点を確かめ、紛争の解決を図るよう努めています。

あっせん開始

区長は、原則として近隣関係住民と建築主の双方から、紛争調整の申し出があったときに「あっせん」を行います。

あっせんの進め方

「あっせん」は区担当職員が行い、双方が主張する争点を確かめ、助言を行い、妥協点を見いだします。

なお、「あっせん」の場とは別に、当事者間の話し合いによって紛争を解決していただくこともできます。

あっせんで解決できない場合

区長は、「あっせん」を行っても、なお双方の主張に隔たりが大きく、「あっせん」によって解決する見込みがないと認めたときは、「あっせん」を打ち切ります。

あっせんで打ち切った場合

区長は、「あっせん」を打ち切った場合に必要があると認めたときは、当事者双方に対し、「調停」へ移行するよう勧告することがあります。

(4) 調停

区長は、「あっせん」を打ち切った場合において、必要があると認めるときは、建築主と近隣関係住民との双方に対し、「調停」に移行するよう勧告し、双方が受諾したときに「調停」を行うことができるよう定めています。

調停の開始

区長は、「あっせん」の打ち切りにより「調停」へ移行するよう勧告し、当事者双方が受諾したときに「調停」を行います。

調停の進め方

「調停」は、法律、建築、行政等の専門家で構成される「墨田区建築紛争調停委員会」が双方の主張を聞き、実情を調査し、合議のうえ、適切な和解案を示して、紛争の解決を図ります。なお、この委員会は、区長の付属機関で、一般民事調停とは異なります。

調停の打ち切り

区長は、近隣関係住民と建築主との間に合意する見込みがないと認めたときには、「調停」を打ち切ることがあります。

調停を打ち切った場合

当事者間の話し合い、区の「あっせん」「調停」を経ても紛争の解決に至らないと

きは、一般の民事訴訟（裁判所の調停や工事停止の仮処分の申請等）が必要となる場合もあります。

建築紛争相談員

建築計画などをお知りになった近隣の方が、建築主との話し合いをするにあたって、専門的な知識が必要となる場合があります。区では、近隣の方からの相談に担当職員が応じておりますが、区職員とは別に経験豊富な建築士が建築紛争相談員として無料で相談に応じておりますのでご利用ください。

1 建築紛争相談の申込

建築紛争相談をご利用なさる場合には、建築指導課の窓口で申込書に相談内容を記入の上お申込ください。申込書に基づき、相談内容に相応しい相談員を決め、相談日時等のご連絡をいたします。

2 建築紛争相談員

建築紛争事例に精通した社団法人東京建築士会の建築相談員に委託しますので、区職員よりも踏み込んだ相談に応じることができます。また、事例に応じて何度でも相談することができます。

建築確認申請、解体工事等

1 建築確認申請

建築主は、建物を建てる時に「建築確認申請書」を提出し、建築主事等の確認を受ける必要があります。これは、建築基準法をはじめとする関係法令に適合しているかの審査を行うものです。また、民法にもお互いの権利や利益の調整を図る観点からいろいろと定められていますが、建築確認申請において、これらのことは審査の対象外となっています。

建築確認申請は、建築紛争中でも建築基準法により処理されることから、当事者間の合意が得られるまで保留することは不可能で、申請の内容が法令等に適合している場合は、一定の審査期間を経た後、建築確認済証が交付されることとなります。

なお、建築確認申請書は、指定確認検査機関という区とは別の機関に対し提出することも可能とされており、この場合は、建築確認済証を交付した旨の報告書が区に送付されることになっています。

2 建築確認申請等と近隣住民の同意

建物を建築する場合には、さまざまな建築に関する法令等により規制を受けることとなりますが、建築確認申請等を行うにあたっては、近隣住民の方の「同意」を義務づけた規定はありません。

3 建物の解体工事

建物を建築するにあたって、既存建物がある場合にその建物の解体工事を行う必要があります。解体工事に伴う騒音、振動が発生する作業が特定建設作業に該当する場合は、解体工事の元請業者は、騒音規制法及び振動規制法により特定建設作業実施の届出をしなければなりません。このときに区では、元請業者に対し工事施行前に、工事現場周辺の住民へ工事概要を説明し、十分納得していただくようお願いしています。

また、特別特定中高層建築物の建築主が、標識設置後に既存建物等の解体工事を行うときは、解体工事のための説明を義務づけています。

説明を受ける場合や話し合いを行う場合の留意点

建築計画等について、建築主から説明を受けたいときやその内容に問題があって、建築主と話し合いを行うときなどは、つぎの点に留意しましょう。

高さが20メートルを超える建物については、標識設置後15日以内に説明会を開催することを条例で定めています。また、1回の説明で不十分のときは、再度説明会を開いてもらうことも必要です。

上記建物以外のときは、標識（看板）を見て、連絡先に電話をしてみてください。説明には、戸別による方法と説明会による方法があります。

1 説明を受ける場合に必要と思われる内容

次のようなことについて、十分説明をしてもらうことが必要と考えます。

- ・ 建物の配置、規模、構造等について
- ・ 敷地内における建物の配置、高さ、形態、構造、階数等
- ・ 工法及び作業方法について
- ・ 基礎杭工法、躯体工法、作業時間、日曜日や祝祭日の作業の取扱い、工事上の危険防止対策、工事車両の安全対策等
- ・ 工事着手前の家屋調査の実施
- ・ 工事に起因して家屋等に被害が発生したときの復旧や補償
- ・ 日照については、日影図（一般には一年で最も太陽の高さが低い冬至日）で、自分のところがどのくらい日影になるか
- ・ 風害については、どのような対策を考えているのか
- ・ 電波障害については、どのようにするのか
- ・ プライバシーについては、どのような対策がされているのか
- ・ 受水槽等の、騒音に対する配慮はされているのか
- ・ 完成後の管理体制はどのようになるのか
- ・ 工事中の騒音、振動、ほこり、根切り工事、工事車両の通行などにより、日常生活に支障がでたり被害が発生したりしないか、どのような安全対策が考えられるか
- ・ その他

イ 工事現場責任者の氏名、連絡方法

ロ 工程の変更や作業に対する苦情や注文などの受付窓口、連絡体制などを明らかにしておくことが大切です。

自分にとって聴くことが必要と思われるものについては、積極的に確認することです。

2 説明を受けた後の対応

建築計画等の内容に疑問がある場合には、説明者に連絡するか、区役所の窓口などで確認してみましょう。また、建築紛争相談員に相談することも可能です。

説明を受けた内容を十分に検討し、要望事項がある場合には文書などにまとめ、建築主に伝えましょう。

要望をまとめる際には、近隣の方が集まって話し合うことにより、自分1人では気がつかない点が分かることがあります。

要望事項に対する建築主の回答期限、回答方法などを確認しましょう。

3 要望を行う前の留意点

建築主は、敷地の高度利用を図るため、建物の規模を（高さ、容積率等）都市計画法や建築基準法で定められている限度いっぱい建築したいという気持ちが強いということを理解しておく必要があります。

建築物は、建築基準法等関係法令に適合しているものがほとんどです。

また、マンションについては、一定規模以上の場合に「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例（集合住宅条例）」による規制もあります。

近隣住民の皆さんは、日照障害等の諸影響を少しでも軽減してほしいと考えるのは当然ですが、一方的に主張するのではなく、建築主の権利も尊重し、現実的で具体的な要望を行うようにすることが重要です。

4 要望事項に関する話し合いを行う場合の留意点

話し合いを行う場合には、相手の話をよく聴き、内容を理解することから始まります。話し合いは、ときとして感情的になりがちですが、相手の立場を考慮して冷静に望むことが必要です。

話し合い等のなかで不明な点がありましたら、一つ一つ整理して質問などを行うようにし、相手の話を最後まで聴く姿勢が大切です。

自分の立場を主張するだけでなく、相手の立場を理解して、根気よく話し合いを続けることが重要です。

5 話し合いがついた場合の留意点

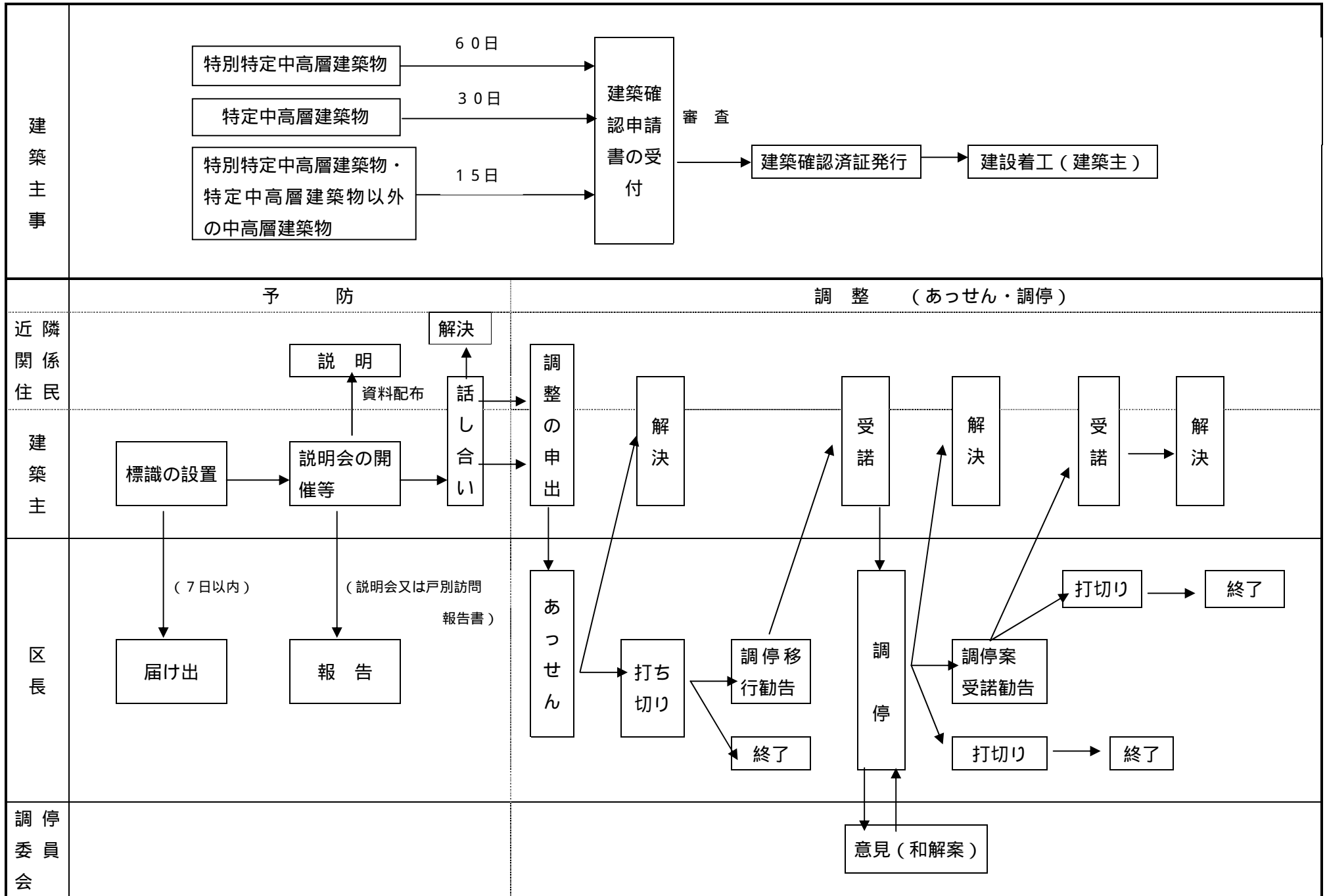
話し合いがついた場合は、後日のトラブル防止のため、合意内容を文書等で取り決めておくことが大切です。文書の形式は、建築主が「念書」を提出する方法や近隣関係住民代表、建築主、施工者が署名押印した「協定書」「覚書」「工事協定書」を取り交わす方法などがあります。

主な相談窓口

取扱い内容	相談先等	電話番号
法律相談	すみだ区民相談室	5 6 0 8 - 1 6 1 6
用途地域内の建築制限	区建築指導課 指導担当	5 6 0 8 - 6 2 6 7
建築確認申請審査（区提出分）	〃	〃
建築基準法の道路に関すること	区建築指導課 道路担当	5 6 0 8 - 1 3 3 7
工事現場の危害防止	区建築指導課 構造担当	5 6 0 8 - 1 3 0 7
建築計画概要書の閲覧	区建築指導課 事務・住宅担当	5 6 0 8 - 6 2 6 4
違反建築物の取締り	区建築指導課 調査・監察担当	5 6 0 8 - 6 2 7 0
中高層建築物の建築紛争	〃	〃
建築紛争相談	〃	〃
建物の建築に伴うテレビ電波障害	〃	〃
開発指導要綱（マンション・大規模建築物等）	区都市計画課 都市計画・開発調整担当	5 6 0 8 - 6 2 6 5
開発許可（一定規模以上の土地について区画形質の変更を行なう事業）	〃	〃
特定建設作業（騒音・振動を発生する作業）の届出	区環境保全課 指導相談担当	5 6 0 8 - 6 2 1 0
一般的なテレビ電波障害	〃	5 6 0 8 - 6 2 1 0
ケーブルテレビに関すること	(株)ジェイコム東京すみだ局	0 1 2 0 - 9 9 9 - 0 0 0

注意) 記載した電話番号は、先方の都合により変更されている場合があります。

建築紛争の予防と調整の流れ



工事協定書の参考例

この協定書は、一般的な建築工事の協定を締結するときの参考として作成したものです。内容については、当事者間で話し合ってください。

『(仮称)〇〇〇〇ビル新築工事に関する協定書』
墨田区〇〇丁目〇〇番〇〇号に建築予定の建築物(以下「本件建築物」という。)について、近隣住民(以下「甲」という。) 建築主(以下「乙」という。)及び施工者(以下「丙」という。)の間に、次のとおり協定する。

第1条(建築物の規模、構造、配置)

乙の建築する本建築物の規模、構造、配置については別添図面のとおりとする。
なお、今後本建築物について甲に影響を与える設計変更又は工作物の設置をする場合には、乙又は丙はあらかじめ甲と協議する。

第2条(工事期間)

工事期間は、〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇年〇〇月〇〇日までとする。乙、丙は、工事期間を変更しようとする場合は、甲に事前に連絡する。

第3条(作業時間)

作業時間は原則として午前〇〇時から午後〇〇時までとする。なお、日曜は作業をしないものとする。ただし、丙は、やむを得ず作業時間を延長するとき、もしくは日曜に作業する場合は、あらかじめ甲に連絡し協議する。

第4条(作業予定の掲示)

毎月の作業予定を見やすい場所に掲示する

第5条(基礎工事)

丙は、基礎工事を低騒音、低振動の工法にて行い、根切り工事についても隣家への安全対策をとる。

第6条(現場管理)

- 1 丙は、防火・防犯・風紀・衛生等のトラブルを起こさないよう万全を期することはもとより、万一発生した場合は、迅速に処理解決する。

- 2 丙は、工事現場内において、拡声器による作業員の呼び出しやラジオ等による騒音については、地域住民の迷惑にならないように十分注意する。
- 3 丙は、鉄材その他の建築資材等を車両から積み降ろしまたは、移動する場合は騒音、振動等を和らげる措置を講ずる。
- 4 丙は、工事中、甲の家屋及び付属物等を破損・汚損しないよう、仮囲い・朝顔・養生棚・シート等を設け、安全かつ十分な対策を講じた上で作業を行うものとする。
- 5 丙は、本建築物の工事により、道路上あるいは甲の敷地内に落ちたゴミ・資材破片・土砂等を逐次清掃する。
- 6 丙は、道路上に資材等を放置しない。

第7条（工事関係車両対策）

- 1 丙は、工事用車両の出入りに際しては、誘導員を配置し、安全をはかる。
特に、園児・学童・生徒の登下校時においては、交通安全対策に万全の措置をとる。
- 2 丙は、原則として、工事関係車両を周辺道路に駐車させないこととする。ただし、資材の積み下ろし等でやむを得ない場合については、作業終了後速やかに移動させることとする。なお、車両によるエンジン騒音についても十分な注意を払うこととする。

第8条（家屋等の損害）

- 1 丙は、工事着工前に甲の立ち会いのうえ、近隣各家庭の撮影を行いその写真を甲・乙・丙が保存する。
また、必要に応じて家屋等のレベル測定を行い、その測定表を甲・乙・丙が共に1通ずつ保存する。
- 2 丙は、工事に起因して甲の敷地の地盤沈下、家屋、工作物、家財の破損、汚損及び人身等に損害を与えた場合は、乙と連帯し損害を補償する。
なお、生活に支障を生ずる損害は速やかに回復する。

第9条（騒音・振動対策）

丙は、工事施工にあたり、関係法令を順守し、騒音・振動防止のため、工法及び作業管理に十分留意するものとする。

第10条（電波障害対策）

乙丙は電波受信障害について、専門業者の調査に基づき、本件建築物に起因することが明らかな場合は、工事中を含め、従来と同様な視聴状態を維持するための措置を講ずる。

第 1 1 条（風害の補償）

本建築物が起因して風害が生じた場合は、甲・乙協議のうえ、誠意をもって解決を図る。

第 1 2 条（連絡体勢）

丙は、工事に伴う近隣住民からの苦情、被害等の処理を円滑に行うために、工事現場に担当責任者を置くとともにその氏名を現場に掲示する。

第 1 3 条（協定書の取り扱い）

本件建築物が名義変更により所有権が移転された場合も、本協定書は継承する。この協定書に疑義が生じた場合には、甲・乙・丙は相互協議を行い、誠意をもって解決にあたる。

第 1 4 条（この協定に定めてない事項の取扱い）

この協定に定めてない問題が生じたときは、甲・乙・丙は、互いに誠意をもって協議を行い、解決を図るものとする。

以 上

上記協定事項は、甲・乙・丙三者間において協議の上決定した事項であり、各々三者はお互い誠意と責任をもって本協定を順守する。その証しとして、本協定書を 3 通作成し、各々その 1 通を保有する。

〇〇年 〇〇月 〇〇日

甲	近隣住民（代表）	住所	墨田区〇〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇号
		氏名	〇〇 〇〇 印
乙	建 築 主	住所	〇〇区〇〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇号
		氏名	〇〇 〇〇 印
丙	工事施工者	住所	〇〇区〇〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇号
		氏名	〇〇〇〇建設
			代表取締役〇〇〇〇 印

（注意）代表者名で協定する場合は、個々の当事者の名簿を添付してください。