

近くの空き地に中高層建築物の建築計画のお知らせ看板が設置された。 問題が生じたら！「話し合い解決の手引き」

札幌市では、中高層建築物（注）を建築する場合に、建築主と近隣関係住民との間に予想される紛争の予防と、その早期解決に向けた調整のための手続きを定めた「札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を制定しています。

（注）中高層建築物の定義については、7ページの「条例抜粋」をご覧ください。

このパンフレットは、これまでの事例を参考にして、近隣住民の皆さんと建築主との話し合いにあたっての基本的な姿勢や留意点等を、分かり易くまとめましたので参考にしてください。



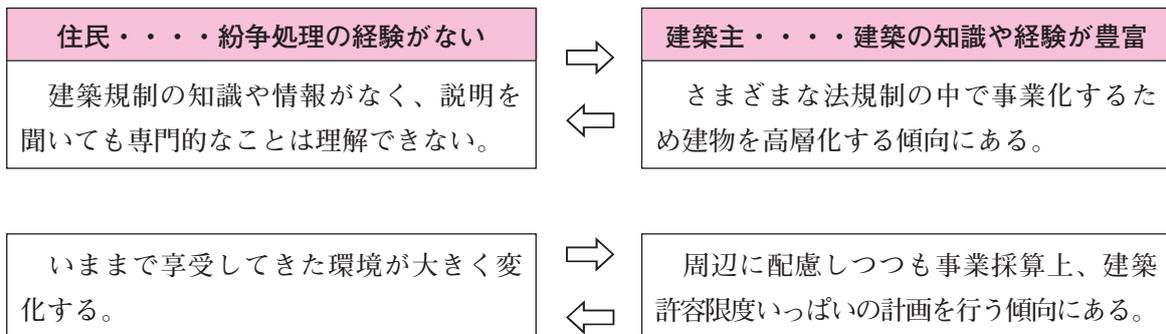
札幌市

I. 紛争とは

建物が建つことによって近隣に日照障害やTV電波受信障害が予想されたり、工事中の騒音や振動、工事車両の駐車等によるトラブルが起きる場合がありますが、このような日常生活に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との間の紛争をいいます。

II. 紛争の要因

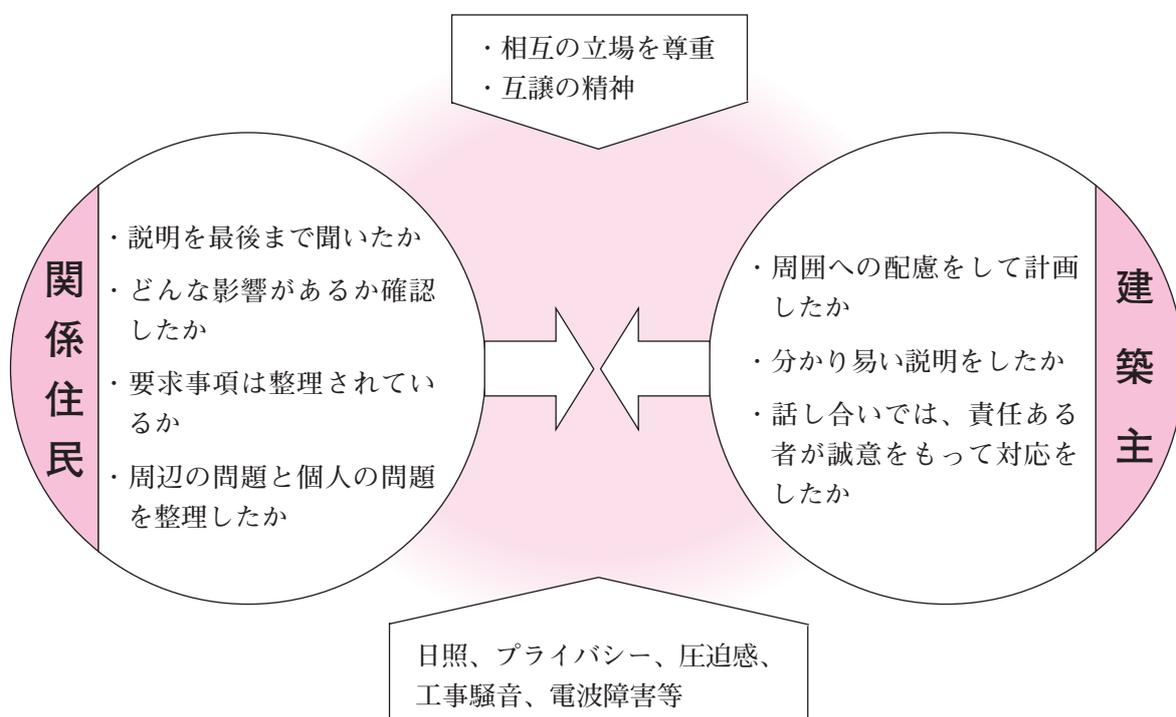
近隣関係住民と建築主との立場の違いから、計画に対する考え方が異なることにより、紛争に至ることがあります。



III. 話し合いにあたって

「建築紛争」は本来、民事上の問題（私人間の生活関係において生じる諸問題）であり、紛争当事者間の自主的な話し合いにより解決することが基本です。

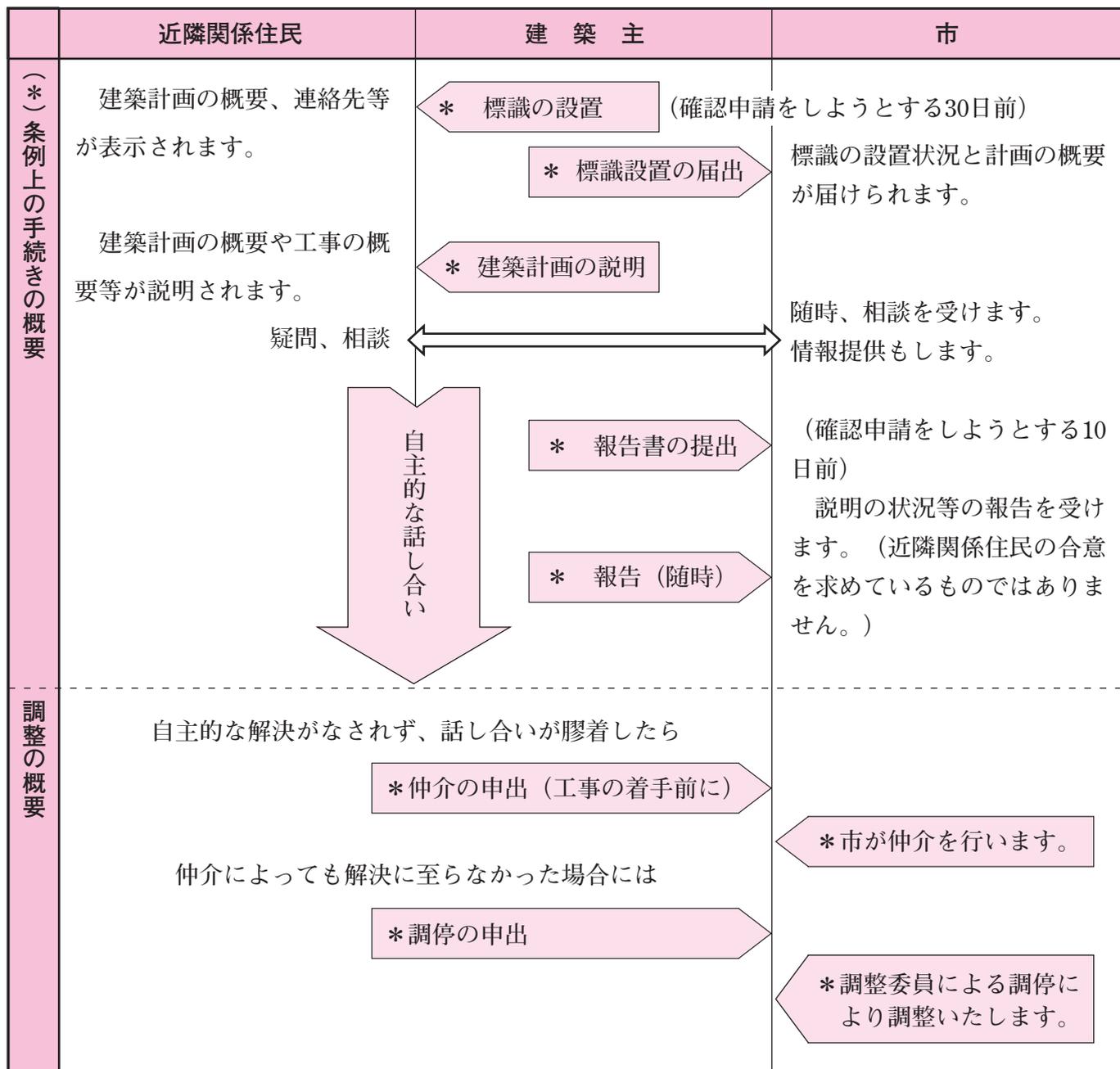
解決するためには ⇨ 双方の話し合いが基本です。



IV. 条例の手続き

条例は（平成12年9月1日施行）、建物の高さを低くさせるというような建築規制を目的としたものではなく、建築主等に対し当該建築物が周辺に及ぼす影響についての配慮や建築計画の近隣関係住民への事前公開の手続きの方法及び紛争の解決に向けた調整のための必要な手続きに関して定めたものです。

これらの手続きを通じて、良好な近隣関係を保つことをねらいとしています。



※ 条例の手続きとは別に、

- ◇ 確認申請の受理・・・市は、建築基準法の申請の要件を満たしていれば受理しなければなりません。
- ◇ 確認済証の交付・・・市は、建築基準関係規定に適合していることを確認した場合には建築主事が確認済証を交付します。
- ◇ 工事着手・・・建築主は、確認済証の交付を受ければ工事の着手ができます。

V. 紛争の自主的な解決に向けた話し合い

ステップ1 標識が設置されたら、連絡先を確認しましょう

※ 建築計画のお知らせ看板の下部に連絡先が記載されていますので、確認しましょう。



ステップ2 まず、建築主から建築計画概要等の説明を聞いて、その影響を考えましょう

※ 計画の概要については、次の項目等の説明がなされます。

- ・ 建築計画の概要（建築物の配置、高さや規模及び用途等）
- ・ 工事の概要（工事期間、工法及び周辺への安全対策等）
- ・ 日影の影響、テレビ電波受信障害対策等

※ 説明の方法は、戸別に行ったり合同で行う方法がありますが、特に定められていません。



※ 説明を受けるに当たっては、

- 1 まずは、計画全体の説明を聞く。
- 2 計画建物による自分への影響を把握するために、必要であれば具体的な資料やデータの提示を求める。
- 3 疑問点の解消や関係法令の理解を深めるためにも、不明な点は質問をし、説明を求める。



※ 必要に応じて、皆さんで話し合いをしましょう。

- ・ 疑問点や要望点を整理するには、皆さんで話し合いをすることも必要です。
- ・ 場合によっては、建築主との話し合いの窓口を決めることも考えましょう。

ステップ3 建築主と十分に話し合いをしましょう

※ 具体的な資料やデータに基づいて、何度も話し合いを行うことが解決の近道です。

※ お互いが自分の権利だけを主張するのではなく、妥協点を見いだすよう努めることも必要です。



ステップ4 双方の確認事項を文書にしましょう

※ 話し合いにより合意した内容を文書にしておくと、後でトラブルが避けられます。

Ⅵ. 自主的な解決に至らなかった場合の調整

紛争当事者の話し合いでは解決に至らず、話し合いが膠着した場合には、市の仲介の制度を活用して話し合いを行う方法があります。

また、市の仲介によっても解決に至らない場合には、市長の附属機関である「札幌市中高層建築物紛争調整委員会」による調停により紛争の解決を図ることができます。

ステップ1 市の仲介

紛争当事者が、解決を目指す意志がある場合には、市が話し合いの場を作り、技術的な助言をしたり、問題点の解説をする等紛争の解決を側面から支援することになります。

ただし、一方が市の仲介による解決を望まない場合には、自主解決を基本としているため、強制的に参加させることはできません。

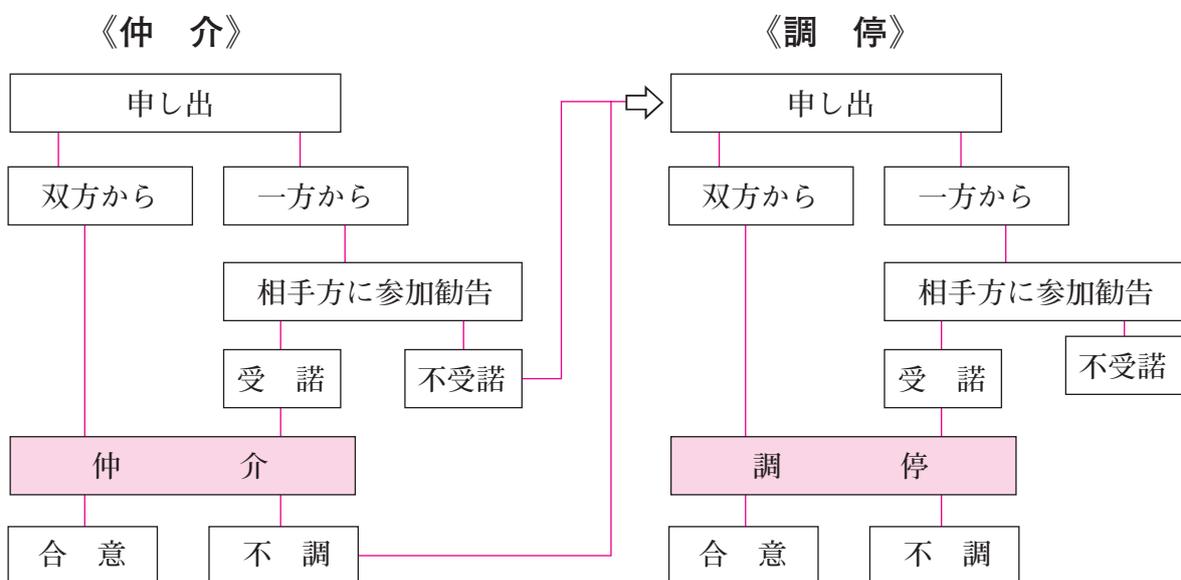
ステップ2 調整委員による調停

札幌市では、弁護士や建築の専門家等から構成される紛争調整委員会を設けています。

調停は、紛争当事者の求める解決すべき紛争を特定し、その原因事実を確認し、また、何が合理的であるかの観点から審議し、必要に応じて委員会の見解に基づく具体的解決策を提示する等して行います。

ただし、一方が調停による解決を望まない場合には、開催することは出来ませんし、また、仲介と同様に参加を強制することはできません。

【 調整の流れ 】



◇ 条例の手続きによって自主解決がされない場合には、簡易裁判所等が扱う民事調停制度等、司法の場での解決を図ることが考えられます。

Ⅶ. 建物の建築に伴う影響について

1. 日影の影響について

(1) 建築基準法では

建築基準法では、法律で定める中高層の建物を対象として、一定時間以上日影となる部分を、敷地外の一定の範囲内（敷地境界から水平距離5m及び10m）におさめるように建物の形態を規制し、これによって周囲の日照を確保しようとしています。（商業地域、工業地域など規制のない地域もあります。）

* 例 第一種中高層住居専用地域の場合

測定面 中高層の建物の敷地の高さを基準として、高さ4.0m（およそ2階の窓の高さ）の水平面を測定面と定めています。

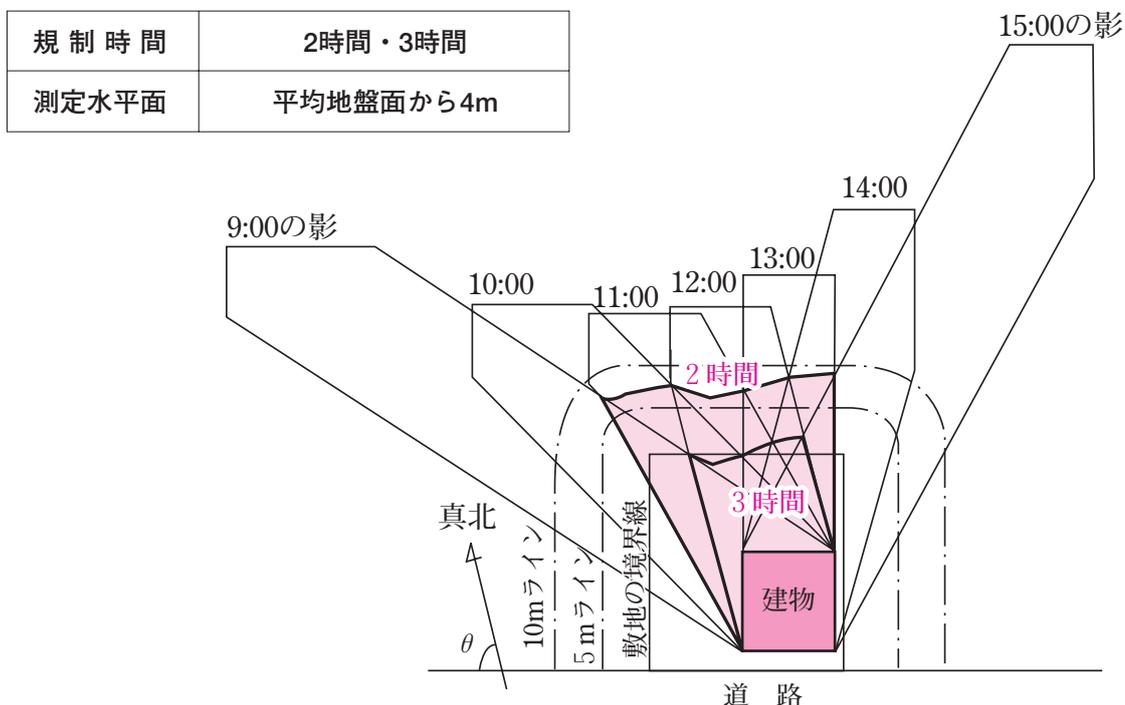
日影の時間規制 一年のうち最も影が長くなる冬至日の午前9時から午後3時までの6時間に敷地境界から5mを超えて10m以内の範囲には、3時間以上の日影を生じさせてはならない。また、敷地境界から10mを超える範囲には、2時間以上の日影を生じさせてはならないと定めています。

(2) 影響を確認する。

測定水平面上に生じる1時間ごと（地域によっては30分ごと）の日影の状態を図示した図面で説明がなされます。（下図参照）

計画建物から生じる時間ごとの影の移り変わりを知って、それによって自分の家に何時間の影が生じるか確認しましょう。

第一種中高層住居専用地域の日影図例



2. プライバシーへの影響について

(1) 民法では

隣接地に中高層建築物が建つと、窓の位置によっては隣から見られているような心理的な圧迫を感じることがありますが、それを除くために民法では、敷地境界線から1 m未滿の距離に隣の宅地が観望できる窓等を設ける場合には、目隠しをするよう規定があります。

(2) 対応策

見られているという心理的な圧迫感を和らげるためには、建築主に窓の位置の変更（見合いの解消）や目隠しの設置（樹木等による遮へい、特殊フィルムの貼りつけ、型ガラスの採用）等の計画建物への工夫を求めるほか、自らも自衛策としてカーテンやブラインドを工夫するなど、双方で対策を講ずることが効果的です。

3. 駐車場からの影響について

(1) 札幌市では

「札幌市共同住宅等における駐車施設の設置に関する指導要綱」では、用途地域の種類に応じて、住戸数に対する駐車施設の設置率を定めています。

*** 例 第一種中高層住居専用地域の場合 70%以上**

(2) 懸念される影響

相当数のまとまった駐車場が設置されると、周辺の住宅に対して、車の騒音やヘッドライトによる眩しさ等の影響が生じる場合があります。

また、車両の出入りが多い場合には、出入り口における歩行者の安全性の問題が懸念される場合もあります。

(3) 対応策

音を低減するために、青空駐車場から建物として壁や屋根を設けて囲う方法、塀の設置や植栽を施してヘッドライトを遮る方法が考えられます。

また、歩行者への安全対策としては、駐車場の出入り口に赤色灯や鏡を設置する等の方法が考えられます。

4. 工事による影響について

工事が始まると杭打ち工事やコンクリートの打設工事など、工事の種類によっては、周辺に騒音や振動による影響が生じる場合があります。また、大型車両が出入りするために周辺道路の交通安全についても懸念されます。

そこで未然にトラブルを避けるため、建築主、工事施工者及び周辺住民の方の3者により、作業時間や作業方法、周辺地域の交通安全対策、あるいは、工事に伴う周辺住宅に何らかの障害が生じた場合の対応策等を予め取り決めた「**工事協定書**」を締結する方法があります。

5. その他の影響について

建築に伴う影響については、これらの他に、従来得られていた眺望が損なわれることや街並みが増えることへの抵抗感が生じたり、高層建築による予想のできない風害や圧迫感への不安が生じる等、精神的な影響が生じる場合があります。しかし、これらは個人によって受け止め方が異なるため、その影響を定量化することが難しく、また、具体的な対応策も見い出しづらいのが現状です。

なお、建築物の建築によって生じる、土地価格の低落、家賃収入の減少、営業の損失、あるいは、土地境界の問題といった紛争につきましては、相談窓口を紹介しています。

6. 条例抜粋（中高層建築物の定義）

（定義等）

第2条（省略）

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（1）中高層建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。

- ア 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域又は工業地域内の建築物（その敷地の一部がこれらの地域内にあるものを含む。）で、その高さが10メートルを超えるもの
- イ 商業地域又は工業専用地域内の建築物（その敷地の全部がこれらの地域内にあるものに限る。）で、その高さが15メートル（当該建築物の敷地境界線（その敷地が前面道路に接する場合においては、その前面道路のうち規則で定める部分が当該建築物の敷地に含まれるものとみなした場合における当該建築物の敷地境界線。以下同じ。）からの水平距離が10メートル未満の範囲内にアに掲げる用途地域がある場合においては、10メートル）を超えるもの

問い合わせ先

札幌市中央区北1条西2丁目

市役所本庁舎 2階 6番窓口

都市局 建築指導部 建築安全推進課（建築調整担当）

電話 211-2867

FAX 211-2823



さっぽろ市
02-N03-06-783
18-2-115

R100

古紙配合率100%再生紙を使用しています

「話し合い解決の手引き」の一部変更について

このパンフレットの 7 ページに掲載しております「6 . 条例抜粋(中高層建築物の定義)」の内容が、条例改正(平成 22 年 12 月 9 日改正)により以下のとおり変更されました(下線部が条例改正により追加された部分です)。

(定義等)

第 2 条 (省略)

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域若しくは工業地域又は用途地域の指定のない区域のうち別表に掲げる区域内の建築物(その敷地の一部がこれらの地域内にあるものを含む。)で、その高さが 10 メートルを超えるもの

イ 商業地域又は工業専用地域内の建築物(その敷地の全部がこれらの地域内にあるものに限る。)で、その高さが 15 メートル(当該建築物の敷地境界線(その敷地が前面道路に接する場合には、その前面道路のうち規則で定める部分が当該建築物の敷地に含まれるものとみなした場合における当該建築物の敷地境界線。以下同じ。)からの水平距離が 10 メートル未満の範囲内にアに掲げる用途地域又は区域がある場合には、10 メートル)を超えるもの

別表

	区域
1	都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 20 条第 1 項の規定により告示された札幌圏都市計画手稲山口地区地区計画の区域
2	都市計画法第 20 条第 1 項の規定により告示された札幌圏都市計画新川北地区地区計画の区域
3	都市計画法第 20 条第 1 項の規定により告示された札幌圏都市計画清田・真栄地区地区計画の区域
4	都市計画法第 20 条第 1 項の規定により告示された札幌圏都市計画前田公園南地区地区計画の区域
5	都市計画法第 20 条第 1 項の規定により告示された札幌圏都市計画曙 1 条 2 丁目地区地区計画の区域