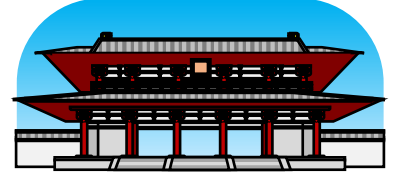
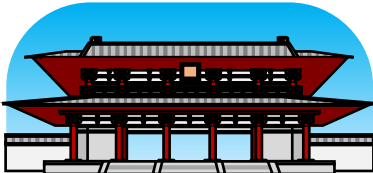


## 開発事業等に伴う紛争の防止と解決に関する手引き



### はじめに

開発者や建築主（以下「開発者等」という。）が市内で宅地開発や住宅建設などの開発事業等を行う場合、都市計画法や建築基準法等の規定に基づき計画しなければなりません。

これらの規定の範囲内であれば、土地を有効利用し、建築物を自由に計画することができますが、一方、開発者等と周辺住民との間で、日照の阻害等の、いわゆる紛争が生じる場合があります。

このような紛争の多くは、民事上の相隣問題であり、また、都市計画法の許可や建築基準法の確認等は、開発事業等の計画が周辺住民に及ぼす影響等の民法上の問題まで規制していません。

そのため紛争については、当事者間の話し合いで解決することが基本となります。

しかし、解決できない場合、民法上の判断は、最終的に個々のケースにおいて、司法手続きによりなされるものとなります。

奈良市では、本市の特性を生かした開発を計画的に行い、都市の均衡ある市街地の整備を図るとともに、公共施設及び公益施設の整備の充実を図るため、開発事業等に対する指導基準を定めることにより、良好な住環境の維持、保全を図り秩序ある調和のとれたまちづくりに資するため、昭和62年10月から「奈良市開発指導要綱」（以下「要綱」という。）を施行しており、その中で、これらの建築紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を図るため、開発者等に対し、法律の手続きに入る前に、周辺住民等への計画の公開や説明等を義務付けています。

しかしながら、開発事業等に起因する紛争が生じる場合があるため、その様な時に開発者等と周辺住民等の話し合いが円滑に進むことを目的として、平成29年4月から「奈良市開発事業紛争調整取扱い基準」を定めて「あっせん」制度を設けています。

この手引きは開発事業等に起因する紛争について、話し合いを通じて紛争の防止及び解決を図ろうとする趣旨をまとめています。

## 第1 開発事業等の規制について

開発事業等を行う場合の法的規制としては、主に都市計画法・建築基準法・条例などの「公法上の規制」と、民法による「私法上の規制」に分けることができます。

(1) 公法上の規制 開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）や、建築物を建築しようとするときは、都市計画法や建築基準法の許可や確認等を受けなければなりません。

開発行為の場合は、都市計画法の許可を受けた後、造成工事の施工、検査となり、検査済証交付後、建築物等の建築のための手続きに入ります。（建築制限等について承認された場合は、検査前に建築工事の着工となる場合があります。）また、開発行為がない場合は、建築確認申請書を市又は民間の指定確認検査機関へ提出し、建築物の計画が建築基準法等の法令に適合することについて確認を受け、確認済証の交付を受けなければなりません。

なお、開発事業等の規模により、法律の手続きに入る前に、「奈良市開発指導要綱」も受ける場合があります。

(2) 私法〔民法〕上の規制 民法等による私法上の規制は、相隣関係等について利害調整を目的としたもので、

・外壁後退[民法第 234 条] 建物を築造するには、(隣地)境界線から50cm以上離すこと。

・不法行為による損害賠償責任[民法第 709 条] などの規定があります。

ただし、これらの民法の規定については、建築主事等が建築確認において審査する範囲ではないので、民事問題として当事者間の話し合い等によって解決することが基本となります。

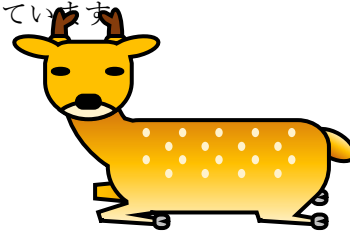
## 第2 紛争防止の基本的な考え方

開発事業等を行う際、開発者等には法律等の公法上の範囲内で、自由に計画する権利がありますが、公法上の規制を守っていても、周辺住民のみなさんと開発者等との利害の衝突の結果生じる、いわゆる紛争が生じることがあります。

紛争は、そのほとんどが民事上・私法上の紛争であることから、当事者間の話し合いによって解決していただくことが基本となります。

私法上の問題は、都市計画法上や建築基準法上の手続きにおいても審査の範囲ではなく、また、全ての開発事業等を行ううえで発生するものではなく、当事者間で問題となる場合に発生するものであるため、当事者である両者の間で解決すべきものとなります。

奈良市では、紛争を未然に防止するため、要綱により、開発者等に対し、事業計画の公開と説明を行い、周辺住民の方々の理解を得るように努めるものとしています。



### 第3 計画の公開と説明

奈良市では、要綱第2条第1項第1号及び第3条第2項に規定する開発事業等を行う場合には、開発者等に対し、計画の周知を図るための標識を設置し、その計画内容を周辺住民の方に説明しなければならないことを定めています。

#### (1) 計画の公開

開発者等は、周辺住民の方に予定している事業計画の概要を公開するため、本市が定める標識を予定区域内の公衆の見やすい場所（開発区域のうち道路に接する箇所など）に設置するものとしています。

#### (2) 計画の説明

開発者等は、予定されている事業計画の理解に努めるために、周辺住民の方に対し、計画内容を具体的かつ平易に説明するものとしています。

#### (3) 説明にあたって（開発者等及び周辺住民の方へ）

紛争は、民事上の問題であることから、開発者等、周辺住民の方は双方の立場を尊重し、互譲の精神をもって十分な話し合いなどにより自主的に解決することが基本となります。

お互いが自分の権利だけを一方的に主張するのではなく、譲り合いの上で、お互いの妥協点を探ることが紛争解決の道です。

##### ① 開発者及び建築主（開発者等）の方へ

- ・ 開発者等は、周辺住民の多くの方が開発や建築に係る専門的な知識をもっておられないことを意識し、専門的な用語について配慮し、わかりやすく丁寧に説明を行ってください。
- ・ 開発者等は、単に法律上問題がないというだけでなく、自分が逆の立場に立った場合を考え、建物の配置、高さ、形態等、事業の計画に配慮をお願いします。
- ・ 開発者等は、説明にあたって周辺住民の方から寄せられた意見、質問、疑問に対して、誠実に回答してください。

##### ② 周辺住民の方へ

- ・ 周辺住民の方は、開発者等の土地の有効活用、建築する権利を理解してください。
- ・ 周辺住民の方は、説明を受けた際に、わからない点は遠慮なく質問されることが大切です。
- ・ 周辺住民の方は、開発者等の計画内容について、要望があれば開発者等へ申し入れてください。また、要望を出す場合は、整理しておくことも重要です。



- ・ 周辺住民の方は、開発者等と十分話し合いしてください。  
双方の話し合いにおいて主張が対立し平行線になることもしばしばあります。  
要望等の実現のためには開発者等の協力が必要ですので、一方的な主張にならないよう、お互いに相手の立場も考慮し、譲り合いの精神をもって話し合っていくことが重要です。また、話し合いを継続する場合には、次の話し合いの日程等をお互いに調整するようにしてください。
- ・ 話し合いの結果、周辺住民の方と開発者等との間で約束事項などができる場合は、誤解やトラブルの防止のために、話し合いが整った段階で、協定書や覚書等の文書を締結されることも考えられます。

## 第4 建築紛争となりやすい内容

周辺住民のみなさんが心配される事柄のなかで、事例の多いものをまとめましたので参考にしてください。

### (1) 日照障害

建築基準法及び奈良県の条例では、建築物が周囲に生じさせる日影を一定時間以内に抑えるよう、用途地域に応じて日影規制を定めています。また、近隣商業地域、商業地域、準工業地域及び工業専用地域には日影の規制がありません。いわゆる「日照権」については法律上では明文化されておりませんが、民事裁判上では、建築による影響を受けたからといって、どんな場合でも一様に認められるというものではなく、日照障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）を超えているかどうかで、判断されることとなります。

### (2) 工事に関すること

開発事業や中高層建築物等の大型建築工事は、工事期間が相当長くなり、騒音や振動、大型車両の出入り等で、工事期間中は少なからず迷惑を受けることとなります。

これらの工事における、くい打ち機や掘削機械などの重機を使用する特定の作業は、騒音規制法、振動規制法等の関係法令等により、届出が必要な場合もあります。

工事着工までに、開発者等と周辺住民との間で作業方法、作業時間、工事車両の通行時間帯や工事中の安全対策等についても十分話し合いをしてください。また、工事により、周辺家屋等に被害が生じる場合がありますので、開発者等に事前の家屋調査を求めると共に被害が生じた場合の適切な措置や補償について、取り決めておくことも必要となる場合もあります。

### (3) その他

要綱では、開発事業等を行う場合は、周辺住民への説明を行うよう定めていますが、同意までは義務づけていません。また、都市計画法や建築基準法等関係法令でも同意を義務づけた規定はありませんので、同意がなくても法的には開発や建築は可能です。

## 第5 自主的解決ができないときは

奈良市では開発事業に際し、紛争当事者（建築主、周辺住民等）の双方が、紛争を自主的に解決するために十分な話し合いを行っても、紛争の解決に至らなかった場合、紛争を調整するために、「あっせん」を市長に申し出ることができます。

ただし、これらの手続きは話し合い解決の手段の一つですので、周辺住民及び建築主双方に話し合う意思があることが必要となり、もし、意思がない場合には、「あっせん」の手続きはできず、民事調停制度等の司法手続きにゆだねる事となります。詳しくは奈良地方裁判所ホームページ等を参照してください。



### ※あっせん制度

(1)本来、民事上の問題が生じた場合には、当事者間でお互いの立場を尊重し、互譲の精神をもってよく話し合いし解決することが基本となるものです。

しかし、努力を尽くしても自主的な解決に至らなかったときは、「奈良市開発事業紛争調整取扱い基準」に基づき、奈良市長にあっせんの申出をすることができるものとする。なお、あっせんは、紛争の当事者双方からの申出がある場合、又は、一方からの申出があった場合に開始されます。なお、市長があっせんの申出の内容が紛争に該当しないと判断したときは、あっせんを行わないものとし、以下のような紛争例は扱いません。

- ① 土地の所有権、土地の境界、私道の通行権等（土地利用権）、契約等に関すること。
- ② 人間関係、過去の問題、当事者の感情的な問題
- ③ 金銭補償、営業補償に関すること
- ④ 資産価値に関すること

(2)紛争当事者等が多数の場合、あっせんを円滑に行う必要があると認めるときは、あっせんに出席することができる人数はそれぞれ5人を限度に選任をお願いすることがあります。



**譲り合いの心が大切です。**

