

渋谷区

<紛争予防と調整・制度のあらまし>

渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争
の予防と調整に関する条例

2. 紛争調整の制度

都市整備部 住宅政策課 建築調整主査(庁舎11階)

03-3463-2654 (直通)

令和3年10月

－ 目 次 －

1. 紛争調整の流れ	p. 1
2. 話し合いにおける留意事項	p. 2
3. 紛争が生じた場合	p. 3
4. あっせん	p. 3
5. 調停	p. 3
6. あっせん・調停の留意事項	p. 4
7. 工事協定・家屋調査（任意）	p. 4
8. 東京都の取扱いとなる中高層建築物	p. 4
・ 紛争調整申出書（別記第4号様式）	

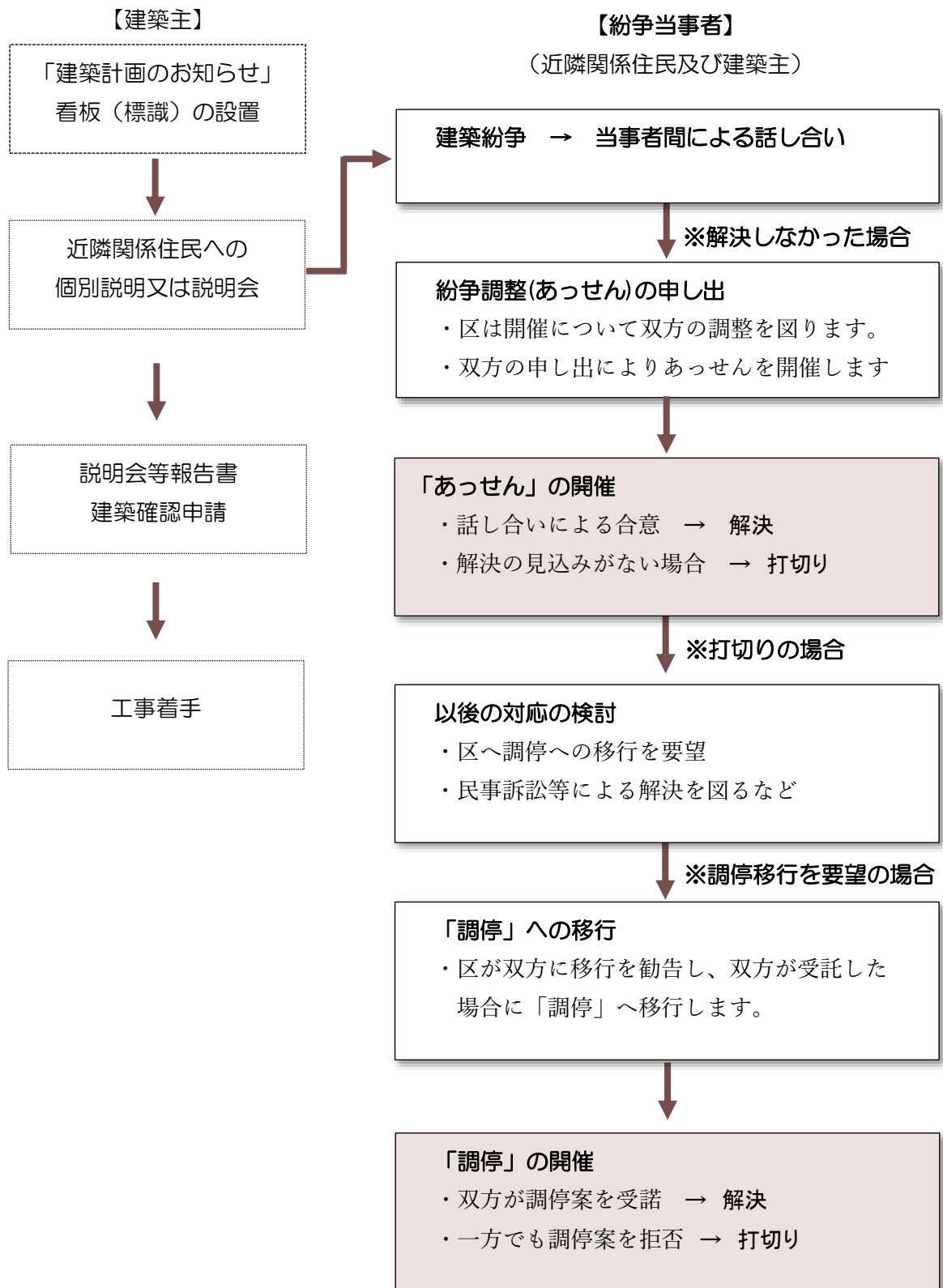
この条例の対象となる**中高層建築物等**は、次の表に掲げるとおりです。

	建築敷地の用途地域	要 件
中高層建築物	第一種低層住居専用地域	次のいずれかに該当する建築物 ①軒の高さが7 mを超える建築物 ②地階を除く階数が3以上の建築物
	第二種低層住居専用地域	次のいずれかに該当する建築物 ①軒の高さが7 mを超える建築物 ②地階を除く階数が3以上の建築物 ③高さが10 mを超える建築物
	その他の用途地域	高さが10 mを超える建築物
特定用途建築物	すべての用途地域	次のいずれにも該当する建築物 ・ 地階を除く階数が3以上又は居室を有する階数が3以上の共同住宅又は寄宿舍等 ・ 専用面積が33㎡未満の住戸（寄宿舍等の住室を含む。）の数が15以上の建築物

※建築物の高さは、建築基準法施行令の規定により算定した高さとなります。

平均地盤面からの高さとなり、一定の条件を充たす屋上の階段室などにはこの高さには含みません。

1. 紛争調整制度の流れ



2. 話し合いにおける留意事項

建築主は、中高層建築物等を建築する場合、近隣関係住民に事前に建築計画の説明を行わなければなりません。説明を行う時には、以下の内容等を丁寧に説明してください。

近隣関係住民の方は、建築主から説明を受けた時に、分からないこと、疑問に思ったことがあれば質問し、意見や要望があれば建築主に伝えるようにしてください。その際、自己の権利のみを主張するのではなく、相手方の主張も聞き、相手の権利も尊重し、現実的に具体的な意見や要望を行うことが大切です。

話し合いにあたっては、近隣関係住民と建築主の当事者間で解決することを目指し、近隣関係住民と建築主それぞれが、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、紛争の予防に努めてください。

※近隣関係住民の対象範囲等は、「1. 紛争予防の制度」で確認してください。

敷地・建築物	<input type="checkbox"/> 敷地の形態・規模、建築物の位置 計画建築物の配置、建築物相互の位置関係
	<input type="checkbox"/> 建築物の規模・構造・用途 建築面積、延べ面積、高さ、階数、用途等
工 事	<input type="checkbox"/> 工期、工法等 工事計画、作業時間、土日祝の作業、工事の安全対策等
	<input type="checkbox"/> 工事中の騒音・振動及び危害等 日常生活に対する影響の度合い
生活環境 居住環境	<input type="checkbox"/> 日照 どの程度の日影が生じるか
	<input type="checkbox"/> プライバシー バルコニー、窓、外廊下・階段の位置
	<input type="checkbox"/> 共同住宅等のごみ処理 ごみ置場の位置、衛生面等の管理の状況
	<input type="checkbox"/> 共同住宅等の管理体制 管理人の有無や管理体制の状況
	<input type="checkbox"/> 高層建築物特有の事象 風害・電波障害の影響調査を行っているか、及びその対策

3. 紛争が生じた場合

近隣関係住民と建築主との間に中高層建築物等の建築についての紛争が生じ、当事者間の話し合いで紛争解決の見込みがないときには、区に紛争調整の申し出をすることができます。当事者双方から申し出があれば日程調整の上、区が紛争調整（あっせん、調停）の場を設けます。

この紛争調整（あっせん・調停）は、あくまでも当事者間の合意の成立に向けて、区が側面から協力する制度です。近隣関係住民及び建築主は、相手の立場を尊重し、合意が成立するように努めてください。

なお、この紛争調整（あっせん、調停）では、資産価値や営業への影響、土地の境界、土地の所有権及び私道の通行権などの権利の認定等に関する紛争は扱いません。また、区は金銭による解決についての調整には関与いたしません。

4. あっせん

区は、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は、あっせんを行います。また、近隣関係住民あるいは建築主の一方から紛争調整の申し出があり、区長が相当の理由があると認めるときには、あっせんを行うことができることになっています。

あっせんは、当事者双方の話し合いに区の職員が同席し、双方の主張の要点を確かめ、必要に応じて助言を行うことにより解決に導こうとするものです。

あっせんを希望する際には、**紛争調整申出書**（別記第4号様式）に必要事項を記入し、区に提出してください。特に紛争調整を求める事項につきましては、内容を整理し、なるべく具体的に記載してください。なお、複数の近隣関係住民で申し出る際は、各自の主張に齟齬をきたさないよう、予め近隣関係住民で話し合い、要望事項をまとめるようにしてください。

双方の主張が平行線となり、あっせんによる解決の見込みがないと区が判断した場合には、あっせんは打ち切りとなります。

5. 調 停

あっせんが打ち切りとなった場合で、調停によることが適当と認めるときには、区は当事者双方に調停に移行するように勧告することができます。双方が調停移行を受託した場合に調停へ移行します。

調停は、「**渋谷区建築紛争調停委員会**」が行います。この調停委員会は、区長が委嘱した法律、建築、環境等の分野に関する専門家及び学識経験者で構成され、専門的かつ公平な立場から双方の主張を聴取し、意見を述べ、必要に応じて調停案を提示します。双方が調停案に合意すれば、和解が成立します。ただし、調停には裁判のような強制力はなく、和解の成立が困難な場合には、調停は打ち切りとなります。

6. あっせん・調停の留意事項

- (1) あっせん及び調停は、紛争当事者のプライバシー保護の観点から非公開で行います。これらに関する文書も同様の扱いとします。
- (2) あっせん及び調停には、原則として、建築主及び近隣関係住民以外の方は出席できません。ただし、あっせん又は調停の円滑な進行に必要があると認めた者を出席させることができます。
- (3) 区長は、あっせん又は調停のために必要があるときは、建築主又は近隣関係住民それぞれの中から代表者を選任するように求めることがあります。

7. 工事協定・家屋調査(任意)

工事の作業方法、作業時間、工事車両の通行時間等について合意に至った場合には、近隣住民と建築主及び施工者で、工事に関する「**工事協定書**」を締結しておくこと、合意内容の確認と後日のトラブルを避けることに寄与します。

工事の規模や周辺状況等により、工事の振動による影響が予想される場合には、一般的に、施工者が近隣の**家屋調査**(写真撮影等)を行います。これは、家屋にひび割れなどの損傷が発生した場合、それが工事に起因するものであるか判断するために、工事の着手前に行うものです。工事に起因する損傷については、施工者か、又は建築主が原状回復又は補償等を行うこととなります。

ただし、**工事協定書の締結及び家屋調査の実施に関しては法的な義務はありません**ので、当事者双方による話し合いにより行うものとなります。また、工事により家屋等に損傷が生じた場合の補償等についても、民事上の問題となり、当事者間において解決する必要があります。

8. 東京都の取扱いとなる中高層建築物

延べ面積が 10,000 m²を超える**中高層建築物**は、「東京都中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」が適用され、建築紛争の調整は東京都が行うこととなります。詳しくは、下記連絡先にお問い合わせください。

【連絡先】

東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当（都庁第2庁舎3階）

電話 03-5388-3377

年 月 日

渋谷区長 殿

住 所
申出者
氏 名

電話 （ ）

〔 法人にあっては、その事務所の所在地及び
名称並びに代表者の氏名 〕

紛争調整申出書

渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第7条の規定に
より紛争の調整を下記のとおり申出ます。

記

1. 建築物の名称	
2. 建築物の敷地の所在地	渋谷区
3. 紛争の相手方の住所・氏名	
4. 紛争調整を求める事項	
5. 交渉経過の概要	
6. その他参考となる事項	

注意 1 申出者が2人以上の場合及び欄内に記入しきれないときは別紙に記入してください。

2 近隣関係住民の場合は、交渉経過の内容を別紙で添付してください。