

生駒市開発行為等に係る紛争防止の手引き

【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、プライバシー侵害、電波障害、風害等の、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が、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、司法手段によりなされるものとなります。

生駒市では、開発事業等による公共・公益施設の整備により、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって秩序ある調和のとれたまちづくりに資するため、「生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱」「生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱」(以下「要綱等」という。)を定め、その中で、これらの紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を図るため、市、市民、開発者等の責務を明記しています。

この手引きは、開発事業等に伴い生じる、紛争について、事業計画とその背景にある法律等の規制等を説明し、話し合いを通じて紛争の防止を図ろうとする趣旨のもとにまとめています。

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、造成工事の施行、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。

①都市計画法の規制

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備等について、生駒市においては都市計画で次の事項が定められています。

○無秩序な市街化防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域(本市の場合は市全域が都市計画区域)を市街化区域と市街化調整区域に区分しています。市街化区域は既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域です。

○市街化区域には、住宅を主とする住居系地域、商業を進める商業系地域、工業を進める工業系地域などの10の用途地域に分けられています。(10種類)

○その他、建築物の高さの制限である高度地区、商業系地域における防火地域・準防火地域などを定めています。

②建築基準法の規制

建築基準法では上記の都市計画法で定められた用途地域と関連しながら、建物の形態や用途が規制されているとともに、個々の建築物そのものの安全性や居住性等を確保することを目的に、建物の構造や設備などの制限が定められています。

○用途地域ごとの建築物の用途制限

○建築物の規模の制限(建ぺい率、容積率)

○建築物の高さの制限(道路斜線、隣地斜線、北側斜線)

○日影時間の規制

○道路幅員及び敷地と道路の関係

○構造、設備、材料など建築物自身の安全性、防災等にかかる基準

など。

※その他の関係法令として、消防法、屋外広告物法、駐車場法、水道法、下水道法、宅地造成等規制法などがあります。

(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、都道府県知事や建築主事が許認可の申請や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。

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・建築主との利害の衝突の結果、紛争が生じることがあります。紛争は、そのほとんどが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上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になります。

生駒市では、要綱等により、開発者等が地元自治会と協議を行い、合意の形成を図るものとしています。

3 合意の形成について(開発者等及び周辺住民の方へ)

紛争は、私法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

①周辺住民に対し、説明会等を開催するなどして、開発行為について合意の形成を

図るよう努めてください。

- ②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持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。
- ③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。
- ④開発者等は、説明に当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

- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④周辺住民の方は、開発者等と十分話し合いをしてください。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。
- ⑤要望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。また、このような状況下での、計画そのものの反対が、無理があると思われれます。
- ⑥話し合いの結果、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場合があります。
- ⑦開発者等は法律等の範囲内で、土地を有効利用したり、建築物を自由に計画することとなりますが、公法(憲法・行政法)上の規制を守っていても、周辺住民の皆様と開発者等との利害の衝突の結果生じる、民事上の「紛争」が生じることがあります。

紛争防止に関するQ&A

Q1. 指導要綱等に明記されている「合意の形成」とはどのような意味ですか？

A1. 「生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱」第4条の2第2項の中で

事業者は、開発事業を行う前に、当該開発事業に係る計画内容をはじめ、工事施工内容、地域安全対策等、広範囲に関係すると思われる事項について地元自治会と協議を行い、必要な事項について協定を締結する等合意の形成を図るものとする。

と定めています。これは開発者等が計画する開発事業等について、開発者と地元自治会とで話し合いなどをしていただき、開発事業についての意見の一致を図っていただくものです。しかし、開発事業等には様々な事案があり、開発者等と周辺住民との話し合いの内容も事業ごとに異なるため、お互いの主張がぶつかりあい、意見の一致に至らず、ときには紛争に発展する場合があります。

その際は本手引きの【合意の形成について(開発者等及び周辺住民の方へ)】にあるように、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るため、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。

Q2. 合意の形成についてはどのような方法がありますか？

A2. 合意の形成の方法については、具体的な方法は「生駒市宅地等開発行為に関する指導要綱(以下「指導要綱」という。)」では定めていませんので、開発者等と周辺住民で話し合っただき決めていただくこととなります。一例としましては、開発事業等についての説明会の実施や開発事業等についてのお知らせの配布などがあります。

Q3. 説明会の開催を希望する場合、どうすればいいですか？

A3. 指導要綱では、具体的な開発事業等の説明の方法は定めていません。周辺住民の皆様が、説明を受けたいときには、開発者等に説明会の開催を求めて話し合いを行ってください。

Q4. 説明会が開催されなければ、開発事業等や建築計画は止まるのですか？

A4. 開発者等が、説明会等を開催する際に、計画の手続きを止めるため、あるいは遅らせ

るために周辺住民の皆様の方で、説明会の開催を拒否あるいは開催の日程を長引かせる場合があります。

説明会は、開発や建築計画に反対する手法ではありません。紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を図るための手段の一つです。このため、開発計画等の手続きとは別に、継続して説明に努めるように開発者等に指導することになります。

Q5. 周辺住民の同意がなくても開発事業等はできるのですか？

A5. 指導要綱では開発事業等をする場合は地元自治会と協議し合意の形成を図るものとしていますが、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、同意を義務付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事業等は可能です。

Q6. なぜ指導要綱で周辺住民の同意を義務づける規定を設けないのですか？

A6. 法令では、基準等関係規定に適合する計画で、都市計画法等による許可や建築基準法による確認済証の交付を受ければ、開発の工事や建築することができることになっています。従って、法令でできている規定を、同意がなければできないと指導要綱で規定することには無理があります。

Q7. 開発事業等に反対したいのですが？

A7. 開発者等は法律等の範囲内で、土地を有効利用したり、建築物を自由に計画することとなりますが、公法上の規制を守っていても、周辺住民の皆様と開発者・建築主との利害の衝突の結果、民事上の紛争が生じることがあります。

住民の方々の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あり、そういう状況下での、計画そのものの反対は、無理があると思われる。

また、私法関係は、都市計画法や建築基準法上の手続きにおいても審査の範囲ではないため、市等の行政機関の介入できる問題ではなく、どうしても当事者間で解決できない場合は、司法に訴えることにより判断が下されることになります。

Q8. 開発許可や建築確認などの手続きと、合意の形成の関係はどうなるのですか？

A8. 指導要綱と都市計画法や建築基準法に基づく許可や建築確認等とは、制度上別々の

法体系に属していますので、合意の形成がどのように進められるかということと、開発許可や建築確認がいつ行われるかということの間には、特に関係がありません。

従って、合意の形成を理由に、これらの手続きを留保することや工事を停止させることはできません。同様に、指導要綱の規定も、開発者等の法に基づき申請する権利を束縛するものではありません。

Q9. 紛争を防止するために、前もってどのような準備をしたらよいですか？

A9. 根本的には、地域住民が行政と連携し、「地区計画制度」等を活用し、地域の将来像を明確にしておくことが有効であると考えます。

そのためには、自分の住んでいる地域にはどのような用途や規模の建物が建てられるのかを知ることが基本となるため、どのような公法上の規制がかかっている地域かを確認することが非常に大切となり、紛争防止の第一歩となります。

Q10. ワンルームマンションで、ゴミ置き場や駐車場などの管理について心配ですが？

A10. 建物完成後の管理方法についても、開発者等と事前に十分に話し合うことが必要です。共同住宅の管理体制を確認し、十分な管理が行われるように要望したうえで、要望や苦情の連絡先を明確にするための管理人の設置を開発者や建築主に求めることが考えられます。また、話し合いによる合意事項を管理規約に盛り込んでもらうことも一つの方法です。

生駒市では「生駒市中高層建築物並びに集合住宅に関する指導要綱」で一定規模以上のワンルーム型式集合住宅を建築しようとする建築主に対し、適正な管理を行うため、管理人を定め、苦情等に対して速やかに対応できるように指導しています。

Q11. 計画建物によるテレビ電波受信障害が心配ですが？

A11. 開発者等からの説明の際に、計画建物に起因する障害が発生するかどうか、発生する場合には、改善対策の方法や費用負担などについてよく話し合ってください。その場合、話し合いで決まった事項を、協定書等に盛り込んでおくことも一つの方法です。

Q12. 工事の騒音や振動による家屋などへの影響が心配ですが？

A12. 工事が始まる前に工事における騒音・振動の低減、安全対策や作業時間、家屋調査等について十分に話し合うことが重要です。合意に達すれば、工事協定書を締結することをおすすめします。

Q13. 開発許可とは何ですか？

A13. 一戸建てや共同住宅などの建築や、大きな運動施設、レジャー施設などを造るための土地の区画形質の変更や造成工事、また農地等から宅地への変更などを、開発行為といい、都市計画法により、本市では原則として市街化区域では対象面積が 500 平方メートル以上は開発許可を受けなければなりません。

Q14. 建築物を建てるには建築確認が必要と聞きましたが、どのような手続きですか？

A14. 建築物等を建築するには、建築基準法やその他の関係法令に適合しなければなりません。この適合性を審査し、確認することが「建築確認」で、許可ではありません。「建築確認」の申請を行い、適合する旨の「確認済証」の交付を受けた後でなければ建築工事をすることはできません。

Q15. 建築確認の業務は、どこがするのですか？

A15. 生駒市域における「建築確認」及び「検査」の業務は、生駒市の建築主事か、国土交通大臣又は都道府県知事から指定を受けた民間の指定確認検査機関のいずれかが行います。

Q16. 日影規制とはどのようなものですか？

A16. 日影規制は、中高層の建物を対象として、用途地域ごとに定めた一定時間以上の日影を建築敷地の周辺に生じさせないように規制し、これによって周囲の日照を確保し、住環境を保護しようとするものです。