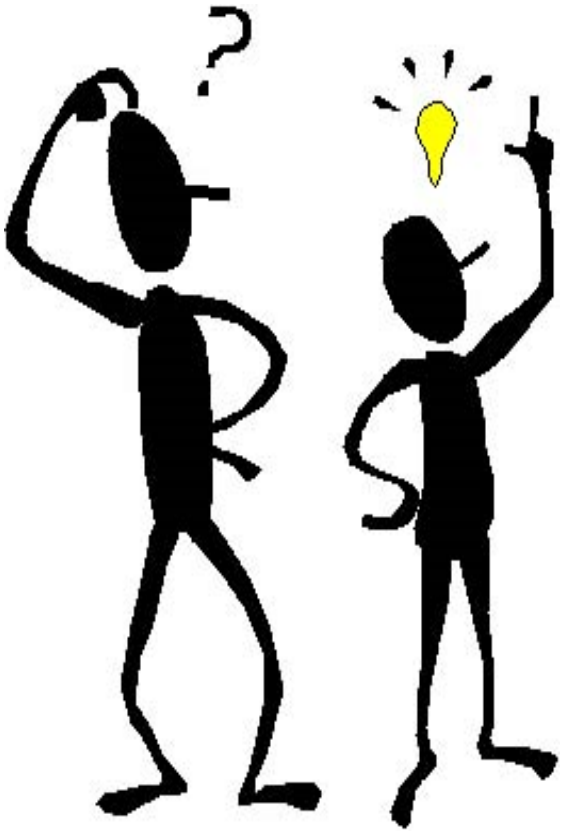
大阪狭山市開発事業に係る事前の手続及び紛争調整に関する条例のあらまし

良好な近隣関係のために

平成２５年１０月１日施行

大阪府大阪狭山市

1　条例の背景と目的



あなたの家の隣に中高層のマンションが建つことになったり、近所に大規模な住宅の開発が行われることになったりしたら、あなたはどう思われますか。工事車両がたくさん通り歩行者にとって危険な状況となるのではないか、また日影のことはどうなるのだろうなど、いろいろ心配されるのではないでしょうか。

一方、開発事業をされる方は、近隣の住環境に及ぼす影響について配慮しながらも、土地を有効に利用しようとして法令で認められる行為である限り計画通り行いたいと思われることでしょう。こうした、近隣の住民と事業者との利害関係の違いから、紛争へ発展するケースも少なくありません。そのような時、どのように解決していけば良いのかわからないといった方々も多いことでしょう。そこで、これらの事業計画に関する不安を少なくし、また良好な近隣関係を保持し、住環境の保全を目的としてこの条例は制定されました。

2　条例で対象とする開発事業

ア　開発区域面積が２．０００㎡以上の開発行為

イ　開発事業が完了後、区域に隣接し若しくは近接する土地において、全体として一体的な土地利用が見込まれ、隣接または近接する土地との合計が２，０００㎡以上の開発行為については、一の開発行為と見做し、この条例を適用します。ただし規則で定める場合は、この限りではありません。

ウ　中高層建築物の建築（地階を除く階数が４以上）

エ　特定用途建築物の建築

(ｱ)　共同住宅及び長屋住宅（ただし、第一種低層住居専用地域内の建築）

(ｲ)　葬儀場（専ら葬儀を行う施設を持つもの。なお神社、教会等は除きます。）

(ｳ)　その他周辺環境に著しく影響を与えると市長が認めた建築物

３開発者

国、地方公共団体、民間事業者等開発事業を施行するすべてのものをいいます。

４関係地域

開発事業に伴って、住環境の保全上の支障が生じるおそれのある地域として次のとおり定めています。

ア　開発区域を含む地域（自治会単位を基本とします。）

イ　開発区域を含まない地域

(ｱ)　開発区域の面積３，０００㎡以上のときは、
⇒開発区域境界線から３０m以内の区域

(ｲ)　開発区域の面積２，０００㎡以上３，０００㎡未満のときは、
⇒開発区域境界線から２０m以内の区域

(ｳ)　開発区域の面積２，０００㎡未満のときは、
⇒開発区域境界線から１０m以内の区域

ウ　中高層建築物の場合は、開発区域を含まない地域であっても、開発区域からの距離が当該中高層建築物の高さの２倍以内（上限は５０m）の区域を関係地域に含みます。

５　関係住民

ア　関係地域の土地の所有者又は賃借権を有する者

イ　関係地域の建築物の所有者又は賃借権を有する者及び居住者

ウ　関係地域の代表者

6　市・開発者・関係住民の責務

市・開発者・関係住民の責務は、それぞれ相互の理解と協力を促進するための最も基本となるものです。市・開発者・関係住民はそれぞれ自らの責務を果たさなくてはなりません。

ア　市の責務

市は、紛争を未然に防止するように努めるとともに、紛争が生じたときは、適正な調整に努めるものとする。

イ　開発者の責務

開発者は、開発事業に係る計画及び工事の実施に当たっては、紛争を未然に防止するため、開発事業が関係住民の日常生活に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めるものとする。

開発者は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するように努めるものとする。

ウ　関係住民の責務

関係住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するように努めるものとする。

7　開発事業を行う場合の法規制

開発事業を行う場合の法的規制としては、都市計画法・建築基準法等の公法上の規制と、民法等による私法上の規制に分けることができます。

ア　公法上の規制

都市計画法・建築基準法等の法令に適合しているかどうかを審査します。

イ　私法上の規制

公法上の規制を守っているからといって、私法上も問題がないとは限りません。

これは、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、民法２３４条（隣地とのあき）、同２３５条（窓などの目隠し）、同７０９条（不法行為責任）などに規定があります。**

こうした私法上の規定は公法上の審査事項にはなっていません。これらは**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。

8　話し合いにあたって

事業者との話し合いにあたって大切な点を説明します。

ア　事業計画等の概要の説明を受ける

◆開発事業の計画について

この条例では、開発事業を行う場合には**開発者に対し、関係地域内の住民へ概要書や図面（土地利用計画平面図等）を提示して事業計画の内容を説明するように定めています。**

図面等による説明を受けた際に、わからない点は遠慮なく質問されることが大切です。しかし、実際には建築物や施設に関しての内容やこうした図面を見るのも初めてという方も多いと思われます。こうした方は、納得のいくまで、説明を求めることが大切です。

◆工事の施工期間等

工事の期間、作業時間、安全対策、騒音・振動対策、工事車両の通行経路、隣地に対する保護対策や損傷を与えたときの措置の対策などについて確かめてください。

◆管理計画

建物及び施設の使用方法、管理体制、トラブルの処理方法などについて確かめてください。

イ　開発者側とよく話し合いをする

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。ただ、要望の実現のためには開発者側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、話し合っていくことが大切です。**

話し合いの結果、関係地域内の住民と開発者の間で約束事項などができる場合があります。言葉のやりとりだけでは誤解が生じたりしてトラブルが起こることもありますので、話し合いが整った場合には文書にしておきましょう。

9　紛争

開発事業を行う開発者と関係住民との争いをいいます。

１０　開発事業に係る紛争の位置づけ

近隣住民のみなさんと開発者がお互いに自己の権利や意見だけを主張される結果、生じる「紛争」は、７で述べたとおり民事上の紛争であり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。

このためこの条例では、関係住民が意見書を提出し、開発者は見解書を通知することにより、相互の意見交換を行うことが規定されています。しかしどうしても相互の調整がつかないことも考えられます。この場合、市は「あっせん」や「調停」を行い、当事者間相互の自主的な解決の手助けをします。

１１　あっせん・調停

「あっせん」とは、市が開発者と関係住民との間に入り、双方の主張の要点を確かめ、適切な助言や情報を提供することにより、紛争解決への手がかりを摸索するものです。それでも紛争の解決の見込みが立たないときは「調停」として、市があらかじめ委嘱した開発事業等紛争調停委員が専門的、かつ、公平な立場で双方から事情を聴き、調停案を示しながら調停の成立に向けて調整します。

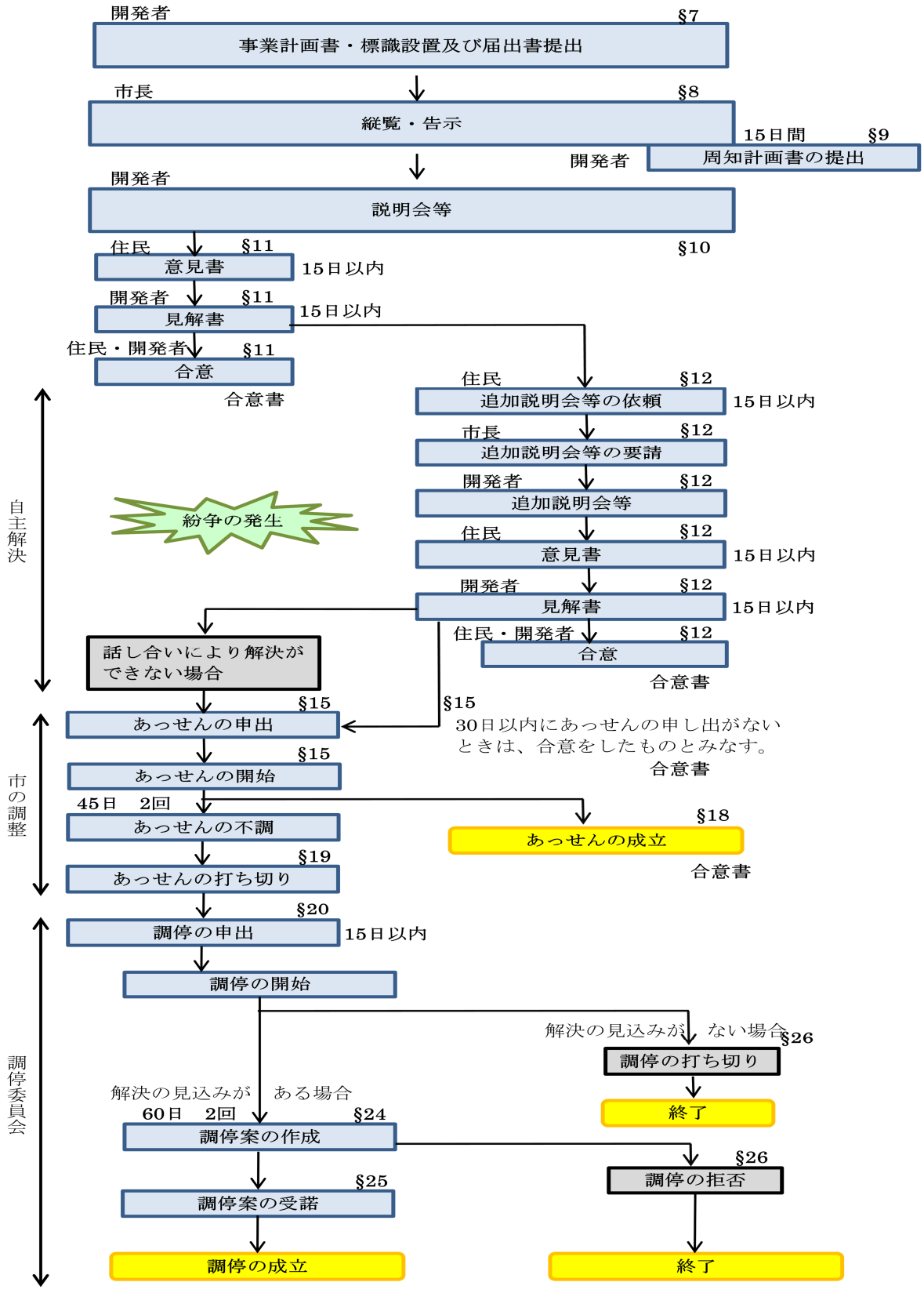
１２　あっせん・調停であつかわないものは

隣地境界の争いや、開発事業そのものへの反対や協力金に関することなどです。

１３　手続きの流れは

§は条文を指す

開発事業に係る事前の手続及び紛争調整の流れ



大阪狭山市　都市整備部　都市計画グループ

大阪府大阪狭山市狭山一丁目２３８４番地の１

TEL　０７２－３６６－００１１

FAX　０７２－３６７－１２５４

E-MAIL　toshikeikaku@city.osakasayama.osaka.jp