

—春日井市開発事業に係る紛争の予防及び調整に関する条例のあらまし—

# 良好な近隣関係のために～



愛知県春日井市

## 1 条例の背景と目的

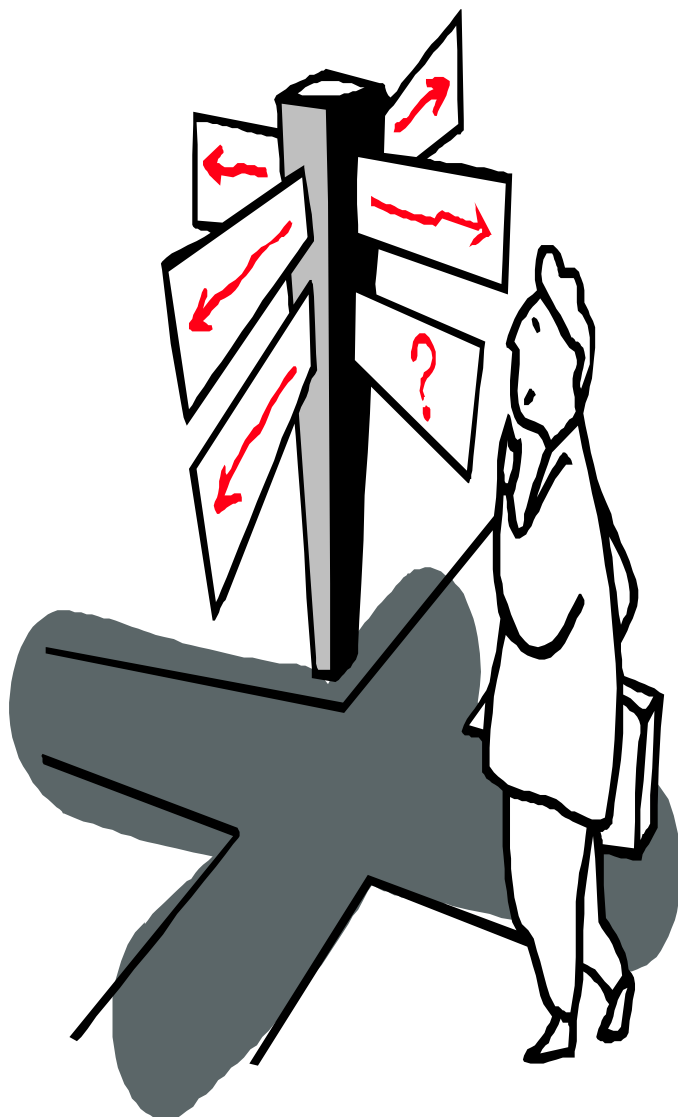
あなたの家の隣に中高層のマンションが建つことになったり、近所に廃棄物の処理を行う施設が設置されることになったりしたら、あなたはどう思われますか。又、工事車両がたくさん通るのではないかと、事業活動によって生じる可能性のある大気汚染、水質汚濁など、現在及び将来にわたって周辺の環境に及ぼす影響について心配されるのではないのでしょうか。

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どおり行いたいと思われるでしょう。

こうした事業者と近隣の住民との利害関係の違いから、紛争へ発展するケースが少なくありません。

そのような時、どのように解決していけばよ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。



### 条例で対象とする開発事業

- 1 中高層建築物の建築……次に掲げる建築物の建築をいいます。
  - ア 地階を除く階数が5以上の建築物
  - イ 高さが15メートルを超える建築物
- 2 廃棄物処理施設の設置……次に掲げる施設の設置又は廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）第9条第1項若しくは第15条の2の4第1項の規定による変更をいいます。
  - ア 廃棄物処理法第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設
  - イ 廃棄物処理法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設
- 3 大規模開発行為……都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域における次に掲げるものの用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。
  - ア 開発区域の面積が5ヘクタール以上の主として建築物の建築
  - イ 開発区域の面積が1ヘクタール以上の主として第2種特定工作物（野球場・テニス場・ゴルフ練習場など）の建設

## 2 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・廃棄物処理法等の**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。

### 公法上の規制

#### 1 中高層建築物の建築

事業者は、開発事業にあたって建築確認申請書等必要に応じ様々な申請書を市などに提出し、公法上の規制に適合しているかどうかの審査を受ける必要があるほか、開発事業の種類によっては条例等の規制も受けることになります。

建築確認申請書が市に提出されると、**建物の用途や建ぺい率、容積率、斜線制限、構造・設備の内容等**が法令に適合しているかどうかを審査します。

その結果、適合していれば確認済の通知を行い、事業者は建築工事に着手できることになります。

なお、建築確認申請の審査業務は市だけでなく、国土交通大臣又は都道府県知事が指定する民間の指定確認検査機関においても行えることになりました。

#### 2 廃棄物処理施設の設置

事業者は、開発事業にあたって廃棄物処理施設設置許可申請書を愛知県に提出し、公法上の規制に適合しているかどうかの審査を受ける必要があるほか、他法令による許認可の規制を受けることもあります。

廃棄物処理施設設置許可申請書が愛知県に提出されると、愛知県知事は技術上の基準や、生活環境影響調査など、法令に適合しているかどうかを審査します。また、設置する施設の種類によっては、利害関係者などから意見聴取が行なわれることがあります。これら全ての要件を満たして初めて設置許可が出され、事業者は設置工事に着手できることになります。

#### 3 大規模開発行為

事業者は、市街化調整区域において開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為許可申請書の提出については、当該都市計画区域において将来の計画的な市街化を図るうえに支障なく、周辺の公共施設（道路、公園・広場等、排水路等の排水施設）、特に、排水施設及び公益的施設に支障をきたす恐れがなく、農用地区域、自然公園区域（普通地域は除く。）、文化財包蔵地などの災害防止及び環境保全のため保存すべき土地等でないと認められるものについて、許可されるものです。

ただし、単に開発区域の面積が5ヘクタール以上あれば、許可されるものではありません。

### 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のが基本となります。

### 3 開発事業に係る紛争の位置付け

近隣の住民のみなさんと事業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、先に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、関係地域内の住民が意見書を提出し、事業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、当事者相互の自主的な解決の手助けをします。



### 4 関係地域とは

対象となる事業の種類別に、次に掲げる地域です。

#### 1 中高層建築物の場合

- (1) 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、当該中高層建築物での高さの2倍の範囲内にある地域
- (2) 中高層建築物の建築により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、地盤面で2時間以上日影を受ける地域
- (3) 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の受信障害が生ずるおそれのある地域

#### 2 廃棄物処理施設の場合

- (1) 焼却施設 一定の計算式で計算された排気ガスの影響が最も及ぶ地点の概ね3倍の地域
- (2) 最終処分場 当該施設の敷地境界線から概ね3キロメートル以内及び当該施設からの排水が100倍に希釈される地点までの周辺地域
- (3) その他の施設 当該施設の敷地境界線から概ね300メートル以内の地域

以上の規定にかかわらず、市長は、必要があると認められるときは、開発事業を行う地域の地形、気象、人口、自然環境、土地の利用状況、交通等を総合的に勘案し、関係地域を定めることがある。

#### 3 大規模開発行為の場合

- (1) 開発区域に隣接する地域
- (2) 開発区域から幹線道路までの道路に面する地域

### 5 あっせん・調停

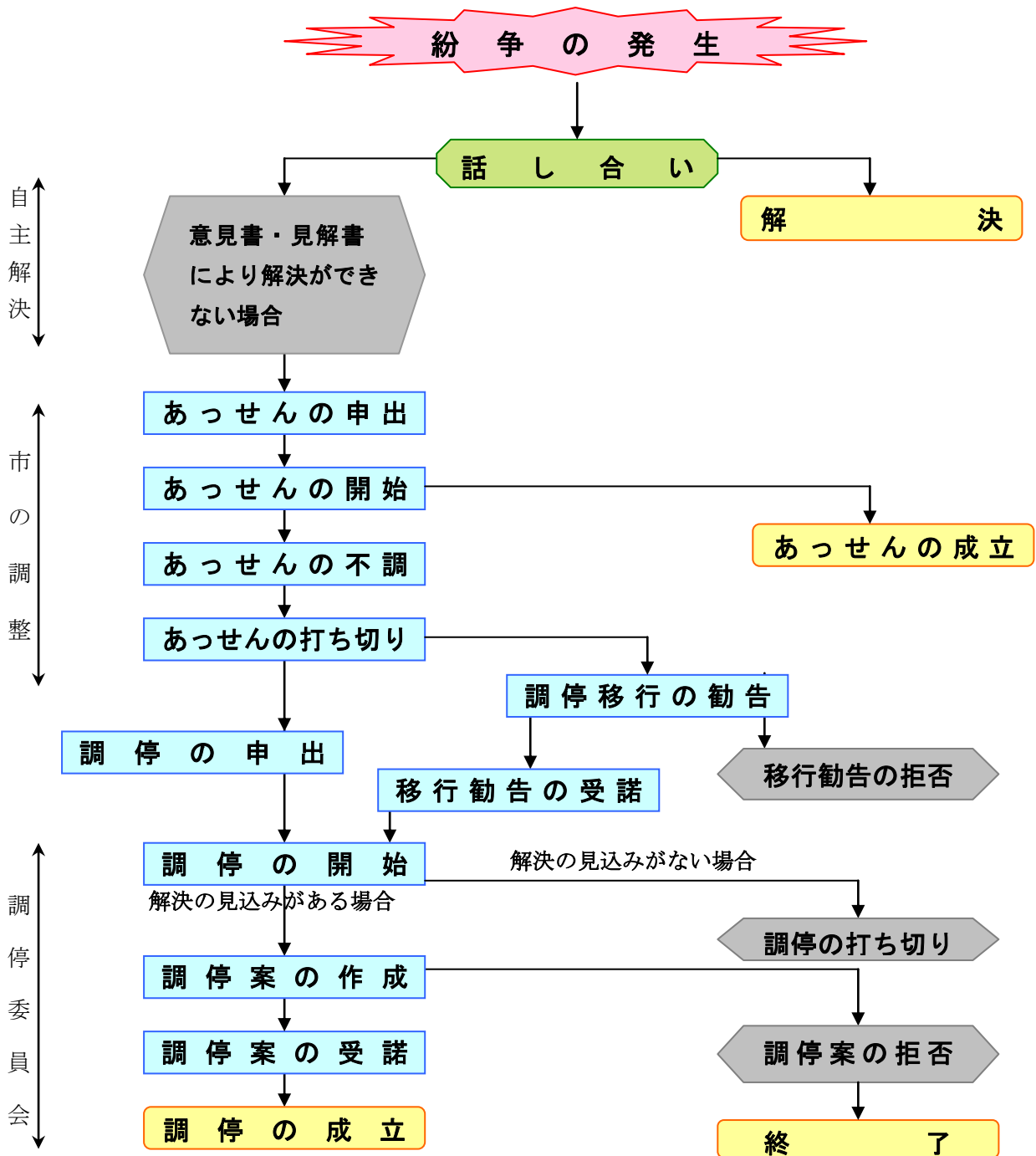
「あっせん」とは、市が事業者と関係地域内の住民との間に入り、双方の主張の要点を確かめ、適切な助言や情報を提供することにより、紛争解決への手がかりを模索するものです。それでも紛争の解決の見込みが立たないときは「調停」として、市があらかじめ委嘱した開発事業紛争調停委員が専門的、かつ、公平な立場で双方から事情を聞き、調停案を示しながら調停の成立に向けて調整します。

## あっせん・調停で扱うものは

開発事業によって生じることが予想される日照、通風及び採光等の阻害、風害、テレビの受信障害のほか、プライバシー対策や騒音、振動等住環境に及ぼす影響に関する紛争を対象としています。隣地境界の争いなどや事業そのものへの反対は、対象となりません。

## 手続きの流れは

### あっせん・調停の流れ



あっせんを希望される方は、「あっせん申出書」を事業者から見解書の通知を受けてから22日以内に市長あてに提出してください。

## 6 話し合いにあたって

事業者側との話し合いにあたって大切な点を説明します。

### 1 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事業者に対し、関係地域内の住民へ概要書や図面（土地利用計画平面図、日影図など）を提示して事業計画の内容を説明するよう定めています。

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ははじめてという方も多いと思われます。こうした方は、改めてわからない点を説明担

当者に電話等でお聞きになったらいいでしょう。

#### ◆工事の施工計画

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、公害防止全般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。

### 2 事業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、要望等の実現のためには事業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事業者と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くのも一つの方法です。

廃棄物処理施設の設置に関する問い合わせは

春日井市環境部環境政策課

Tel:0568-85-6216 E-mail:kansei@city.kasugai.aichi.jp

中高層建築物の建築及び大規模開発行為に関する問い合わせは

春日井市まちづくり推進部建築指導課

Tel:0568-85-6328 E-mail:kenchiku@city.kasugai.aichi.jp