

近隣に新しい建物が建築される前に

近隣に新しい建物が建築されると、工事中の騒音、振動などに加え、完成後の日照、プライバシー、圧迫感など、周辺地域の生活環境に様々な影響が生じることが予想されます。

ここでは新しい建物の建築計画について、近隣住民の皆さんと建築主との話し合いに当たっての基本的な姿勢や留意点等を分かりやすくまとめましたので、参考にしてください。

問題解決に向けた話し合いの手順

ステップ1

建築主に説明を求めましょう

建築計画について、建築主に次の項目等の説明を求めましょう。

- 建築物の概要（敷地の形状、建築物の規模、構造、用途等）
（例）敷地境界からの距離、ベランダ・窓の位置、駐車場・ゴミ置場などの位置、日影の影響、エアコン室外機の位置、排気口の位置、完成後の管理形態 等
- 工事の概要（工期、工法、作業方法、危害の防止策等）
（例）作業時間、日・祝祭日の取扱い、仮囲い・シート等の仮設計画、工事中の騒音や振動対策、工事車両の台数・運行経路・安全対策 等

ステップ2

質問、要望事項を整理しましょう

計画や工事に対して質問や要望がある場合は、必要に応じて他の近隣住民の方とも話し合い、内容等を整理して文書にまとめることをおすすめします。要望は理由を具体的に示すことが、建築主から様々な改善策を引き出すことにつながります。

（建築物に対する要望の例）

窓の位置・曇りガラスへの変更、目隠しパネルの設置、排気カバーの設置、エアコン室外機の位置・向きの変更 等

（工事に対する要望の例）

作業時間、工事車両等に関する要望、警備員の配置、家屋調査の実施依頼、家屋等に被害が発生した際の復旧や補償、騒音計の設置、工事協定書の締結 等

ステップ3

建築主と話し合しましょう

質問、要望事項を整理したら、建築主と、話し合いや文書のやり取りを行いましょう。話し合いは個別のやり取りだけでなく、説明会の開催を依頼するなどの方法もあります。

質問や要望を伝えたら、いつまでに回答が欲しいのか明確に示しましょう。

話し合いにより合意した内容も文書にまとめておくと後のトラブル回避につながります。

近隣住民と建築主の間では立場の違いから、考え方に相違が生じることがありますが、お互いの権利だけを主張するのではなく、譲り合うことが重要です。

区への相談

➤ 建築主との話し合いに当たり、区はいつでも相談に応じています。

○ 建築や工事に関する予備知識について

(日影図、平面図、立面図等の確認方法、関係法令の概要など)

○ 要望事項の整理の仕方

○ 建築主との話し合いの進め方

上記以外でも話し合いにおいて不明な点がある場合は、区の担当者までご相談ください。

※ 隣地境界、金銭補償など法律全般にわたる事項については、広報課において弁護士による法律相談を行っているのでお問い合わせください。

➤ 『関係者会議』の開催

建築主との話し合いを区の立ち会いのもとで行うことができます。

詳しくは担当者までご相談ください。

【紛争調整の手続】

区では「文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」において、高さが10mを超える建築物（第一種低層住居専用地域においては、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）を対象に、建築計画の事前周知、紛争の調整手続等を定めています。

また、建築主との話し合いで問題解決に至らなかった際に、近隣住民、建築主双方から調整の申出があった場合、区が条例に基づき調整（あっせん）を行います。その際、専門知識及び経験を有する建築相談員が立ち会い、指導助言を行います。

区及び建築相談員は当事者双方の主張の要点を確認し、適切な示唆や情報提供をするなどにより調整を行います。発言や提案に強制力はありません。

紛争の解決に当たっては、互譲の精神を持って合意に達するよう努めていただく必要があります。

なお、以下の中高層建築物は東京都の取扱いになります。

※延べ面積が10,000平方メートルを超える中高層建築物 ※新築、改築または増築に関して、法律並びにこれに基づく命令及び東京都条例の規定による知事の許可を必要とするもの

問い合わせ先

文京区春日1-16-21 文京シビックセンター18階
都市計画部 住環境課 調整担当 電話 5803-1237（直通）