

建築紛争の予防に対する業務改善について

1 目的

これまで行ってきた建築紛争の予防に対する業務において、課題と考えられる事項に対し改善策を講じることで、より効果的・効率的に建築紛争の予防と解決を図っていく。

2 現行制度における課題

- (1) 第1種低層住居専用地域における住戸数の多い共同住宅等の増加。
- (2) 相談業務における、より効率的・効果的な対応。
- (3) あっせん制度の課題解決力の向上。

3 主な改善内容

計画の周知 紛争対応 	標識設置	<p>【現行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○紛争予防条例施行規則 <ul style="list-style-type: none"> ・延べ面積 3,000 m²超、かつ、高さ 20m超 → 少なくとも 60 日前 ・延べ面積 1,000 m²超、かつ、高さ 15m超 → 少なくとも 30 日前 ・それ以外のもの → 少なくとも 15 日前 ○ワンルーム条例施行規則 → 少なくとも 15 日前 <p>【改善策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○紛争予防条例施行規則に、第1種低層住居専用地域における共同住宅、寄宿舍、長屋の用途で、住戸数が次のものに該当する建築計画の標識設置期間を新たに規定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・40 戸超 → 少なくとも 60 日前 ・25 戸超 → 少なくとも 30 日前
	① 相談	<p>【現行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・担当職員が、住民の意見や要望を聞き建築主等に伝えることや、直接話し合える場を設定するなど、早期の問題解決を図るため、任意の対応を行っている。 <p>【改善策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・あっせんや調停に至る以前の建築に係る問題等を調整するため、新たに要綱を制定し、住民^{*1}及び建築主等の当事者同士が直接話し合える「関係者会議」^{*2}を行うことができるよう規定する。
	② あっせん	<p>【現行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・紛争予防条例に規定。住民^{*1}、建築主等及び区で会議を実施。 <p>【改善策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・あっせんや紛争物件に対する指導助言を受けるため、新たに要綱を制定し、「建築相談員」を置くことができるよう規定する。
	③ 調停	<p>【現行を継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・紛争予防条例に規定。住民^{*1}、建築主等、区及び紛争調停委員で会議を実施。

※1 近隣関係住民（敷地境界線から建物の高さの1倍又は2倍の範囲の居住者及び地権者）のことをいう。

※2 開催する際の対象は、これまで相談業務で扱っていた規模等と同様のものとし、中高層建築物だけでなく、高さ10m未満の建築物も含む。

4 今後のスケジュール

- 令和2年 3月 周知（区報3/10号及び区HP掲載）
4月 要綱及び改正条例施行規則の施行