

開発行為に伴う近隣住民等への説明について

説明にあたって

- 1 現地に設置された「お知らせ板」を確認してください。
開発行為を計画する開発者は、計画の概要を記載したお知らせ板を設置します。
お知らせ板は、開発区域が道路に接する部分で見やすい位置に設置されます。
近隣住民等のみなさまは、まずお知らせ板で計画の概要や開発者の連絡先が確認できます。
- 2 都市計画法や建築基準法等関係法令には、開発の説明の具体的な規定がありません。そのため、条例では規則に開発事業計画、工事の施工方法など説明する項目を定めています。
これにより、近隣住民等のみなさまの質問や要望等について、回答や話し合いを行い、紛争を未然に防止しようとするものです。
- 3 紛争は、民事上の問題であることから、開発者、近隣住民等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近道です。

開発者の方へ

- 1 近隣住民等に対し、説明会等を開催し、開発行為について理解を得るよう努めてください。
- 2 開発者は、近隣住民等の多くの方が開発に係る専門的な知識をも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、事業の計画に配慮をお願いします。
- 4 開発者は、説明にあたって近隣住民等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。

開発行為に伴う近隣住民等への説明について

近隣住民の方へ

- 1 近隣住民等の方は、開発者の土地の有効活用、建築する権利を理解してください。
- 2 近隣住民等の方は、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 近隣住民等の方は、開発者の計画内容について、意見や要望があれば開発者へ申し入れてください。また、意見書を出す場合は、整理しておくことも重要です。
意見書は、近隣住民等が自治会員の場合は、自治会長を通じて開発者へ提出していただくようお願いします。
- 4 近隣住民等の方は、開発者と十分話し合いしてください。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 要望等の実現のためには開発者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は、無理があると思われます。
- 6 話し合いの結果、住民の方と開発者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、協定を締結されることを推奨いたします。
- 7 開発者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、近隣住民等のみなさまと開発者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。

紛争調整制度について

当事者間で話し合いが進まない場合は「あっせん」や「調停」の紛争調整制度を活用していただくこともできます。

- 1 市の職員によるあっせん
紛争当事者双方の自主的な努力によって解決するという原則から、あっせんを先に行います。
- 2 紛争調整委員会による調停
あっせんによっても解決にいたらないときは、調停の勧告を行います。これを受諾されたときは、調停に移行します。
市の附属機関である紛争調整委員会は、専門的かつ公平な立場で、当事者双方から事情を聴取して調停を進めますが、当事者間の意見に隔たりが大きく、自主的な解決が困難な場合など、必要により調停案を示して解決に導きます。