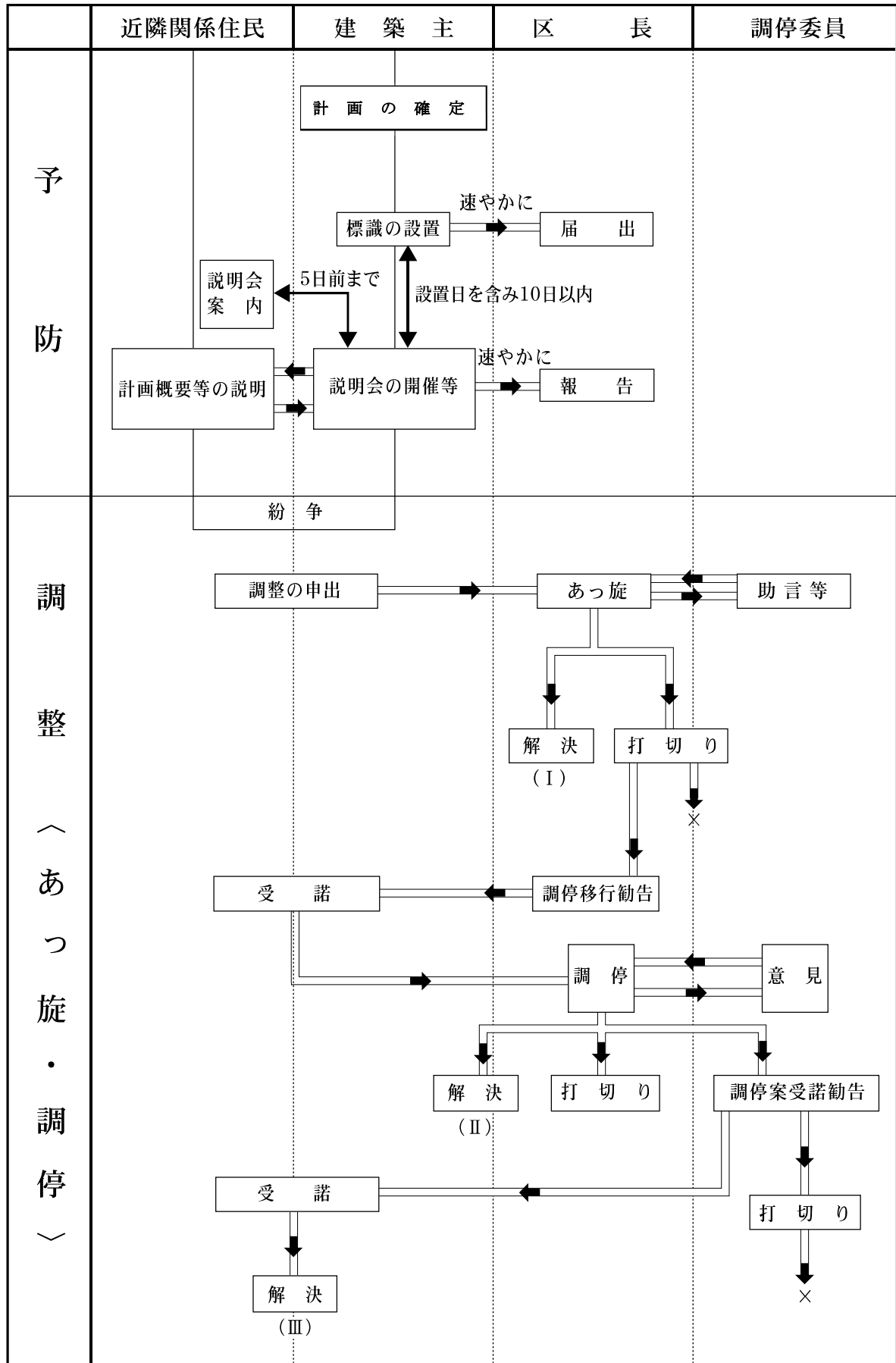


建築紛争の予防と調整制度の概略



1. 建築紛争予防調整条例とは

品川区では、中高層建築物の建築紛争の予防と建築紛争に至ったときの調整手続を定めた「品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」を制定し、良好な近隣関係の保持と地域における健全な生活環境の維持向上に努めております。

この条例において、建築紛争の予防としては、建築計画を事前公開するため、標識の設置と説明会の開催等近隣関係住民への説明義務を、また、調停制度としては、当事者双方からの申出による、あっ旋・調停に関することを定めています。

なお、品川区においてこの条例の適用を受ける建築物は、次のとおりです。

1) 用語の説明

● 対象となる中高層建築物

対象となる中高層建築物は、延べ面積が、10,000 平方メートル以下の建築物（その新築・改築または増築に関して東京都知事の許可を必要とするものは除く）のうち、用途地域によって異なりますが、下表のとおりです。

用 途 地 域	建 築 物 の 規 模
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物、高さが10mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物
上記以外の地域	高さが10mを超える建築物または地階を除く階数が4以上の建築物

標識の設置期間

建 築 物 の 規 模 等	設 置 期 間
延べ面積が1,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える建築物	確認申請等の手続をしようとする日の少なくとも30日前から完了検査申請書等を提出した日まで
上記以外の建築物	確認申請等の手続をしようとする日の少なくとも15日前から完了検査申請書等を提出した日まで

● 紛争

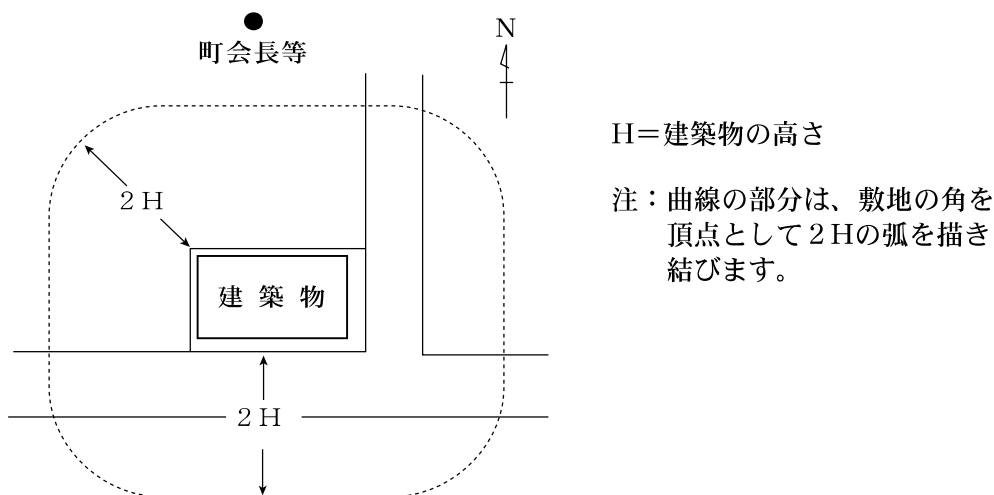
中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風および採光の阻害、風害、電波障害等ならびに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境におよぼす影響に関する近隣関係住民と建築主間との紛争をいいます。

● 近隣関係住民

近隣関係住民とは、次に掲げる者をいいます。

- ① 中高層建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地または建築物に関して権利を有する者および当該範囲内に居住する者
※建築物の在する土地の一部が対象範囲に含まれる場合は、その建築物は対象となります。
- ② 中高層建築物によって、電波障害の影響を受けると認められる者
- ③ 中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内の地域における町会、自治会および商店会の長ならびに※まちづくり協議会の代表者

<近隣関係住民の範囲>



※まちづくり協議会の定義

A	都市計画法および建築基準法に基づき、地区計画、建築協定等によるまちづくりを行っている団体
B	区の各まちづくり事業と協同している団体
C	その他区長がこれらに準ずると認める団体

※町会、自治会および商店会の長ならびにまちづくり協議会の代表者の連絡先は、品川区住宅課にお問い合わせください。

2) 建築主の手続

● 関係図書の提出

標識を設置したとき、または、説明会を開催したときは、速やかに下表に定める様式により関係図書を提出して下さい。(電子申請も可能です。)

提出様式	添付資料
標識設置届 (第2号様式)	: 案内図(計画地周辺の地図) : 標識設置位置図 : 標識の遠影・近影(標識の文字が読める程度のもの) の写真
説明会等報告書 (第4号様式)	: 説明会の周知に用いた文書 : 出席者の名簿(※) : 説明会で使用した資料、図面 (日影図には近隣関係住民の建物の配置を記入のこと) : 議事録

※説明会では、出席者名簿(参考P27、出席者毎の名簿でもよいです。)に出席者の記入を求め、添付して下さい。
 ※個別説明で行った場合は「近隣関係住民個別説明一覧表」(P28参照)を添付してください。

● 標識の設置

中高層建築物を建築しようとする建築主は、計画内容を近隣関係住民に知らせるために、標識を設置して下さい。(第1号様式 P13参照)

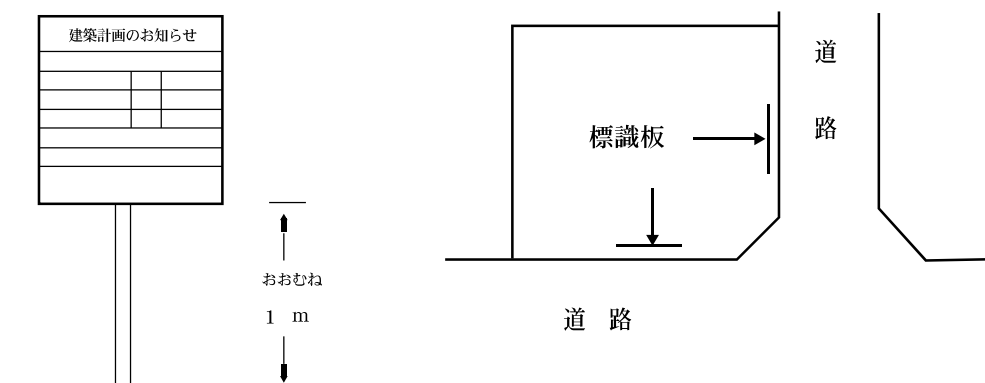
① 標識の設置場所

標識は、建築敷地の道路に接する部分の見やすい所に地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルになるように設置して下さい。

なお、敷地が道路に2面以上接するときは、それぞれに設置して下さい。

② 標識の設置方法

標識は、風雨のため簡単に破損したり倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項が設置期間中不鮮明にならないように維持管理して下さい。



第1号様式（第3条関係）

建 築 計 画 の お 知 ら せ				
建築物の名称				
建築敷地の地名地番				
建 用 途		敷 地 面 積		
建 築 面 積		延 べ 面 積		
構 造		基 礎 工 法		
階 数	地上 階/地下 階	高 さ		
着 工 予 定	年 月 日	完 了 予 定	年 月 日	
建 築 主 (住 所 氏 名)	電話 ()			
設 計 者 (住 所 氏 名)	電話 ()			
施 工 者 (住 所 氏 名)	電話 ()			
標 識 設 置 年 月 日	年 月 日			
この標識は、品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第6条第1項の規定により設置したものです。 (連絡先) 電話 ()				

○用途が共同住宅または長屋の場合は(カッコ書き)で「戸数」を併記してください。

○「高さ」については、建築基準法上の高さを記入してください。

○「PH 等含む高さ」も(カッコ書き)で併記してください。

○建築主が個人の場合は、電話番号の記載は不要です。

ただし、標識設置届(第2号様式)には、建築主の電話番号を記載してください。

< 標識の販売先 >

○ 一般社団法人 東京建築士会
〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町 11 番 1 号 富沢町 111 ビル 5階
電話 03-3527-3100

○ 一般社団法人 東京都建築士事務所協会
〒160-0022 新宿区新宿 5-17-17 ^{わたびし} 渡菱ビル 3 階
電話 03-3203-2601

③ 標識の設置期間

標識の設置期間は、規模などにより異なりますが、下記のとおり設置してください。

建 築 物 の 規 模 等	設 置 期 間
延べ面積が1,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える建築物	確認申請等の手続をしようとする日の少なくとも30日前から完了検査申請書等を提出した日まで
上記以外の建築物	確認申請等の手続をしようとする日の少なくとも15日前から完了検査申請書等を提出した日まで

④ 標識の設置届

標識を設置したときは、速やかに標識設置届を区へ提出して下さい。(電子申請も可能です。)
なお、建築主の押印は不要です。

⑤ 標識の記載事項の変更

建築の計画内容を変更したときは、速やかに標識を訂正し標識設置の変更届を区へ提出して下さい。

⑥ 建築計画中止

建築に係る計画を中止したときは、現地の標識を撤去し、標識設置届取下書(書式任意、建築主・標識設置届出日・建築敷地の地名地番・建築物の名称・届出者名・届出者連絡先を記載)を区へ提出して下さい。

● 計画概要などの説明

① 説明会の開催等

建築主は、標識を設置した日を含めて10日以内に建築物の計画概要などについての説明を、説明会方式で近隣関係住民に行ってください。（※なるべく多くの方が出席できる日時（平日の夜間など）および会場（建築計画の場所の近辺での公共施設等）で開催して下さい。）

ただし、次の場合は説明会方式を個別説明に代えることができます。

- 中高層建築物の高さが10メートル以下で、その用途が専ら住宅（戸建て住宅、二世帯住宅等）の場合（共同住宅および長屋は除く）
- 八潮一丁目～四丁目など近隣関係住民が少数であると区長が認めた場合
- ◎ 説明会を開催するときは、開催日の5日前までに、「説明会のお知らせ」（P15参照）の例により日時・場所等を標識の付近に掲示するとともに、敷地境界線から計画建築物の高さの2倍の範囲（最大60m）の居住者に、文書で周知して下さい。掲示は風雨等で破損しないようにして下さい。
- ◎ 個別説明により説明を行う場合は、標識設置後10日以内に近隣関係住民に説明して下さい。この場合、計画建築物の資料を配布するだけでなく、計画内容についてよく説明して下さい。（個別説明で行う場合は、標識設置届を提出する際に区にお知らせ下さい。）
- 上記のほか、近隣関係住民から申出があったときは、説明会同様に計画内容についてよく説明して下さい。

② 近隣関係住民へ説明すべき事項

次の資料を近隣関係住民に配付し、説明して下さい。

- 中高層建築物の敷地の形態および規模、敷地内における中高層建築物の位置ならびに付近の建築物の位置の概要（案内図、配置図など）
 - 中高層建築物の規模・構造および用途（平面図・立面図・民泊の計画など）
 - 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に影響する内容（窓の位置・大きさ、バルコニーや外廊下の形状、ゴミ置き場・一時持ち出し場所の位置、駐車場の位置・台数、駐輪場の位置・台数、管理人室の位置・管理体制、隣地境界線沿いの堀の高さ・仕様、エアコン室外機の位置など）
 - 中高層建築物の工期・工法および作業方法など（作業時間・作業日・仮設計画など）
 - 中高層建築物の工事による危害の防止策
 - 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に対する影響およびその対策（日影図－地盤面におけるもの（P26参照）、電波障害およびプライバシー等予防の対応策など）
 - 施工者が決まっていない場合は、決定している内容について説明し、施工者が決まり次第詳しく説明して下さい。
 - ◎ 説明会等で建築主に代わり、その代理人が説明する場合は、建築主が代理人に付与した権限の範囲について明確にして下さい。
 - 説明会は、建築主側の一方的な説明ではなく、近隣関係住民からの質疑応答の時間も十分に確保して下さい。
- ### ③ 説明会などの報告（電子申請も可能です。）

（説明会の報告）

説明会の内容は、その都度説明会等報告書（第4号様式）により速やかに提出して下さい。

なお、録音等をするときは、説明会会場で出席者の同意を得て下さい。

（個別説明の報告）

個別説明で行った場合は、説明会等報告書に「近隣関係住民説明一覧表」（P28参照）を添付して報告して下さい。

□ 説明会のお知らせ例

月 日

説明会のお知らせ

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○。

本説明会は、「品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の規定により開催します。

建設名称 ○ ○ ○ ○ ビル

日 時 ○ 年○○月○○日 ○時より

場所 ○ ○ ○ ○

※ 当日、説明会に出席できない方で、説明を受けたい方は、
下記までご連絡ください。（必ず記入のこと。）

建築主 ○ ○ ○ ○

設計者 ○ ○ ○ 事務所

TEL ○ ○ ○

担当者 ○ ○ ○

施工者 ○ ○ ○ 建設

※ 町会、自治会および商店会の長ならびにまちづくり協議会の代表者に「説明会のお知らせ」を配布または資料持参しての説明を行って下さい。

※ 近隣関係住民の範囲内に学校・公園等公共施設がある場合は、施設の関係者および所管課に資料を持参し説明して下さい。

※ 当該建築敷地の隣接地に更地や駐車場がある場合は、土地所有者を調査し、土地所有者または管理者等に資料持参または資料送付による説明に努めて下さい。

2. 建築主の役割

建築主は、紛争を未然に防止するため、建築物を計画するにあたり、近隣関係住民に対し説明責任を果たし良好な関係を保持するとともに、生活環境に与える影響を十分配慮しなければなりません。

● 建築主は、次のことについて留意して下さい。

- ① 中高層建築物は、規模の面で近隣関係住民にいろいろ影響を与える恐れがあります。従って、都市計画法や建築基準法等関係法令に適合していても、住民の意見・要望に十分耳を傾けて計画を進めて下さい。また地域の実情に対する理解や住民の生活への気遣いをして下さい。
- ② 土地の有効利用や建築物の機能面を追求するだけでなく、住民の日常生活の影響をできるだけ少なくするよう、建築物の面積、高さ、形態および工事等に十分配慮して計画を立てて下さい。
- ③ 建築主は、建築計画の内容について、説明会で近隣関係住民に周知しなければなりません。会場の設定の仕方については、多くの近隣関係住民が参加できるように建築計画の場所の近辺で公共施設等を利用し、時間帯についても考慮する必要があります。
- ④ 説明会には、建築主および設計者、工事施工者等出席のうえ開催して下さい。
なお、工事施工者未定の場合は、決定後速やかに（着工前に）工事上のことについて説明して下さい。
- ⑤ 説明に際しては、十分な配慮と誠意をもって行って下さい。一般的に、住民は建築に関して専門家ではありませんから、形式的な説明だけでなく、誤解が生じないように資料に基づき分かりやすく説明することが大切です。
- ⑥ 説明会を欠席した近隣関係住民から申出があった場合は、説明会を再度開催するか、申出人の都合の良い日時に、関係資料を配付し、説明して下さい。
- ⑦ 建築主は、住民から建築計画について、いろいろ要望が出された場合には、誠意をもって問題の解決にあたってください。
- ⑧ 話し合いで決まった約束事項は、できるだけ文書等に残し必ず履行して下さい。
約束を実行することは、建築主と住民との信頼関係を確保するための基本です。

3. 近隣関係住民の役割

建築紛争は、本来、民事上の問題（私人間の問題）であり、当事者間の話し合いによる解決が基本です。近隣関係住民と建築主は、相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって建築紛争を自主的に解決するように努めましょう。

● 近隣関係住民は、次のことについて留意して下さい。

- ① 建築計画に関して建築主側に要望したいことがある場合は、建築主側にも建てる権利があるということをきちんと認識して現実的かつ、実行可能な要望を建築主側に申し出て回答をもらう方が良いでしょう。その場合、要望事項および回答を文書で交換するのも良い方法です。
- ② 建築計画をしている場所の用途地域・地区（例えば、第一種住居地域・第2種高度地区）が、何の種類であるかを理解して、どのような建築物（規模・用途）が建てられるかを良く知っておく必要があります。

- ③ 建築確認申請は、紛争予防条例上の手続（説明会）後に提出することができます。また、建築計画が建築基準法等関係法令に適合している場合には、確認済証の交付を受け建築することができます。

- ④ 建築計画の説明を受けるときは、次のことに気をつけて下さい。

○ 敷地と建物に関して

1	敷地の形態・規模、 建物の位置	計画建物の配置と自分の建物の位置を検討する。
2	建物の規模・構造・ 用途	建築面積、床面積、高さはどの程度か。構造は何か。 どのような用途に使われるのか。

○ 工事に関して

1	工期、工法および作 業方法等	工事計画、作業時間、工事車輛の安全対策等の説明を受ける。
2	工事中の騒音・振動 および危害等	日常生活に影響がないか、ある場合の対策を十分に話し合う。 家屋調査の実施の有無の説明を受ける。

○ 生活環境に関して

1	日 照 阻 害	どの程度の日影が生じるか。受忍の範囲内か。
2	採 光 阻 害	日照阻害を受けていなくても建物が接近していると暗くなる 場合がある。
3	風 害	風環境変化に対する対策は考えられているか。
4	電 波 障 害	その対策はどうかっているか。
5	プライバシー侵害	建物の窓、廊下から覗かれるおそれはないか。その場合の対 策は。
6	ゴ ミ 処 理	収集面、衛生面の管理は心配ないか。
7	管 理 体 制	特に共同住宅の場合、管理人はどうかっているか。

以上の内容等について建築主側の説明をよく聞き、疑問に思ったこと、不安を感じることは何でも納得いくまで説明を求めて下さい。

- ⑤ 合意した事項について合意書または覚書や協定書を作成して後日にトラブルが生じないようにしておいた方が良いでしょう。
- ⑥ 共同住宅や寮または寄宿舎の場合は、管理規約や運営方法を確認しておいた方が良いでしょう。

4. 区役割

- ① 建築紛争は、基本的に民事上の問題であり、当事者の話し合いによる解決がベストであることとはいうまでもありません。しかし、専門の知識と経験を持つ建築主と近隣関係住民との間では大きな力の差があり、区は、当事者が譲り合って争いを終わらせることができるように調整事務を行います。

通常、建築紛争が起こった場合は、近隣関係住民の陳情を建築主に伝え、近隣関係住民に説明を尽くすことや紛争解決へ向けての対応策の提示を求めます。

- ② この紛争調整と建築基準法に基づく建築確認とは、制度上、別々の法体系に属していますので、紛争調整がどのように進むかということと建築確認がいつ行われるかということの間には、特に関係がありません。したがって、建築紛争を理由に、建築確認を留保することや工事を停止させることはできません。

● 本条例で扱わない紛争例

- ① 土地の所有権や敷地境界に関すること
- ② 私道の通行権に関すること
- ③ 不動産売買に関すること
- ④ 建築請負契約や設計監理委託契約に関すること
- ⑤ 資産価値への影響に関すること
- ⑥ 補償（家屋・心身・金銭等）に関すること
- ⑦ 竣工している建築物に関すること
- ⑧ 建築物の管理・使用方法に関すること
- ⑨ 国または地方公共団体が当事者となる紛争
- ⑩ 大規模の建築物（延べ面積 10,000 ㎡を超える建築物等）についての紛争
- ⑪ 解体工事に関する紛争
- ⑫ 建築物が法令違反であるか否かをめぐる紛争
- ⑬ 当事者の感情的な問題（現状の日常生活の不満や過去の建築紛争に関連した紛争等）

5. あっ^{せん}旋

当事者の話し合いが決着せず、協議が平行線をたどり、区の調整事務も功を奏しない場合は、建築主と近隣関係住民の双方からの申出があれば、区は「あっ旋」を行います。

ただし、申出が一方からの場合において、他方があっ旋に同意しているなど、紛争解決の見込みがあると認められるなど、相当の理由がある場合は、あっ旋を行うことがあります。

区が行うあっ旋は、弁護士、建築行政経験者を委員とする品川区建築紛争調停委員会で、紛争の当事者の出席のもと、双方の主張の要点を確かめ、委員の専門知識や経験に基づく、適切な助言や情報提供によって、建築紛争の解決を導く制度です。なお、委員の発言・提案に強制力はありません。

あっ旋は、当事者間の合意の成立や民法上の和解に向けて区が側面から協力する制度です。近隣関係住民及び建築主は、それぞれ自分の主張のみに固執せず、相手の立場を尊重して譲り合いの精神をもって、合意が成立するよう努めてください。

紛争調整を求める事項は、抽象的ではなく、具体的な項目として下さい。また数項目として下さい。

あっ旋のため必要があると認められるときは、当事者の中から代表して手続きを行う代表当事者を選定するように区が求めることがあります。

代表当事者は、当事者の要望をまとめて、当事者の要望に関する交渉についての委任を受けて、当事者の総意を統制するように努めてください。

○双方の主張が平行線となり、あっ旋による解決の見込みがないと区が判断した場合には、あっ旋は打ち切りとなります。

6. 調 停

あっ旋によって、紛争解決の見込みがないと委員が認めたときは、あっ旋の打ち切りを当事者に明示し調停に移行することを勧告することがあります。

勧告を当事者の双方が受諾したときは、品川区建築紛争調停委員会の意見を聞いた上で調停を行います。

○ 調停の打ち切り

当事者間に合意が成立する見込みがない場合、または、調停案の受諾勧告を定められた期限までに、双方から受諾する旨の申出がない場合は調停を打ち切ります。その後は、当事者間で更に話し合いを続けるか、裁判等により解決を図ることになります。

7. よくある質問

- Q 1. 建築確認申請にあたって住民の同意は必要ですか。
- A 1. 住民の同意は必要ありません。
- Q 2. 話合いがまとまるまで工事の延長または中止はできないのですか。
- A 2. 適法な建築物に対し区は工事の延期または中止はできません。
- Q 3. 隣地との境界争い、私道の利用等の問題について。
- A 3. いずれの問題も区は関与できません。
当事者間または裁判等で決着することになります。
- Q 4. 風害は計画段階で影響がはっきりわかるものですか。
- A 4. 風害については、事前の正確な予測・調査が困難な状況にあります。
風害が発生した場合の対応について、建築主と協議してください。
- Q 5. テレビの電波障害については。
- A 5. 建築主に調査を依頼し、その対策について双方でよく話合いをして下さい。
・「電波障害調査」の業者の問い合わせ
一般社団法人 日本CATV技術協会
関東支部 ☎03－5273－4673
- Q 6. CATV（有線テレビジョン）とは。
- A 6. CATVは、光ファイバー・同軸などの有線により、鮮明な画像、雑音のない音を送信できることから、テレビ電波障害の解決策として普及してきています。
品川区では、平成8年4月から放送を開始しています。
建物を計画されている場合、ケーブルテレビの配線工事だけは、建築時に行っておくことをお勧めいたします。
また、中高層ビルの増加に伴って、「複合受信障害」が急速に広がりつつある中、その対策としても有効です。
・工事や料金など加入についての問い合わせ
ケーブルテレビ品川
☎0120－559－470
※ケーブルテレビ品川は区が出資している会社です。

- Q 7. マンション等の共同住宅でゴミ、駐車・駐輪場等の管理が心配です。
- A 7. 一定規模以上の建物については、要綱により指導していますが、事前に話し合いによって合意事項を管理規約に盛り込むと良いでしょう。
- Q 8. 解体工事について。
- A 8. 解体建築物の床面積の合計が80㎡ 以上のときは、「品川区建築物の解体工事計画の事前周知に関する指導要綱」が適用されます。
- Q 9. 金銭補償を受けたいのですが区で調整してもらえるのですか。
- A 9. 区は金銭による解決には一切関与しません。
- Q 10. 工事協定書の内容について。
- A 10. 一般的な工事協定書の内容を参考として後頁（P23）に掲載してあります。
- Q 11. 工事協定等の締結について。
- A 11. 工事協定等の締結は任意であり、法的な義務はありません。
- Q 12. 家屋調査について。
- A 12. 工事の振動による影響が予想される場合に、一般的には施工者が近隣の家屋調査(写真撮影等)を工事着手前に行います。家屋調査は任意であり、法的な義務はありません。工事に起因する損傷については、施工者または建築主が原状回復または補修等を行います。補修等については、民事上の問題となり、当事者間で解決することになります。
- Q 13. 工事の作業日および作業時間について、土曜日作業や夜間作業はやめてほしい。
- A 13. くい打設作業や掘削作業などの特定建設作業等を除き、作業日や作業時間の法的な規制はありません。当事者間での話し合いによります。
- Q 14. 日影規制または日照権について。
- A 14. 「日影規制」は建築基準法で定められており、周辺に生じる日影を一定時間内に抑えるよう制限が決められています。「日照権」は法律上では明文化されていません。民事訴訟等により日照障害の受忍限度を著しく超えていると認められる時は、保護される場合があります。

- Q15. 隣に建築する建物からの目線が心配です。目隠しを求めたいが可能ですか。
- A15. 民法では境界線から1m以内に他人の宅地を見通すことができるような窓等を設ける場合には目隠しをつくらなければならないという規定があります。(民法235条)ただし、これと異なる慣習がある場合にはそれに従うことにもなっています。(同236条)プライバシー確保のために、双方でよりよい手段を協議してください。
- Q16. 話し合いによる解決ができないとき。
- A16. 当事者間の話し合い、区のあっ旋・調停を経ても解決に至らないときは、一般の民事裁判と同様の扱いとなります。(簡易裁判所の調停や工事停止の仮処分の申請等)
- Q17. 大規模建築物の影響による相談は。
- A17. 延べ面積が10,000㎡を超える建築物は東京都の扱いとなります。
都市整備局市街地建築部調整課
(都庁 第2庁舎3階)
☎ダイヤルイン 03-5388-3377
- Q18. 良好な住環境を維持したいのですが何か方法はありますか。
- A18. 建築基準法に建築協定制度がありません。一定の区域内において、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等の基準について協定できます。
- Q19. 街づくりの手法としてある地区計画制度とは、どのようなものですか。
- A19. 都市計画法に規定されています。建築物の建築形態、公共施設その他の設備の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備および保全するための計画で、皆さんから意見を聴いて区が作成するものです。
- Q20. 違反建築物に関しては。
- A20. 違反建築物に関しては建築課監察担当にご相談下さい。