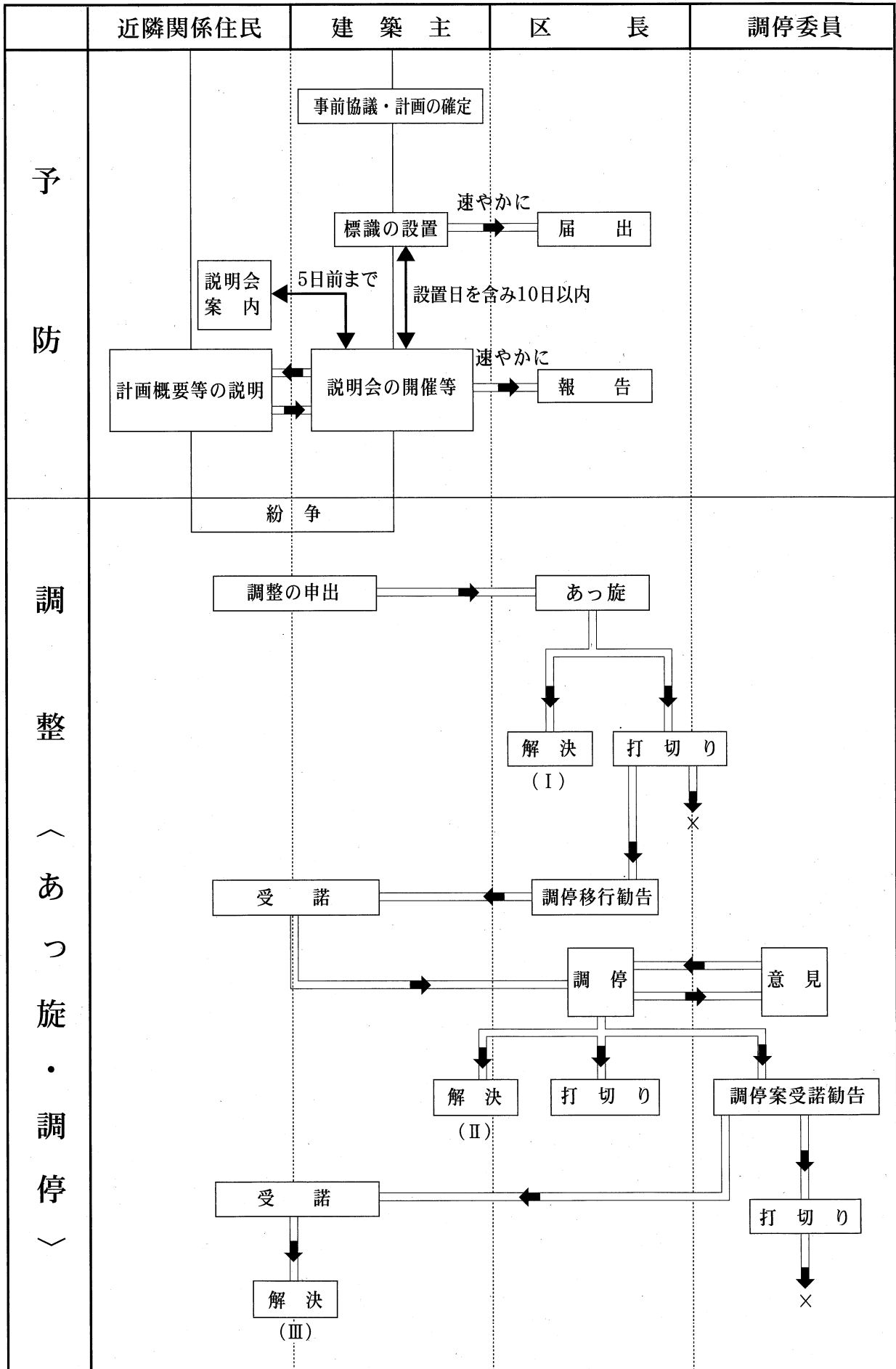


建築紛争の予防と調整制度の概略



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、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を提出した日まで

● 建築紛争

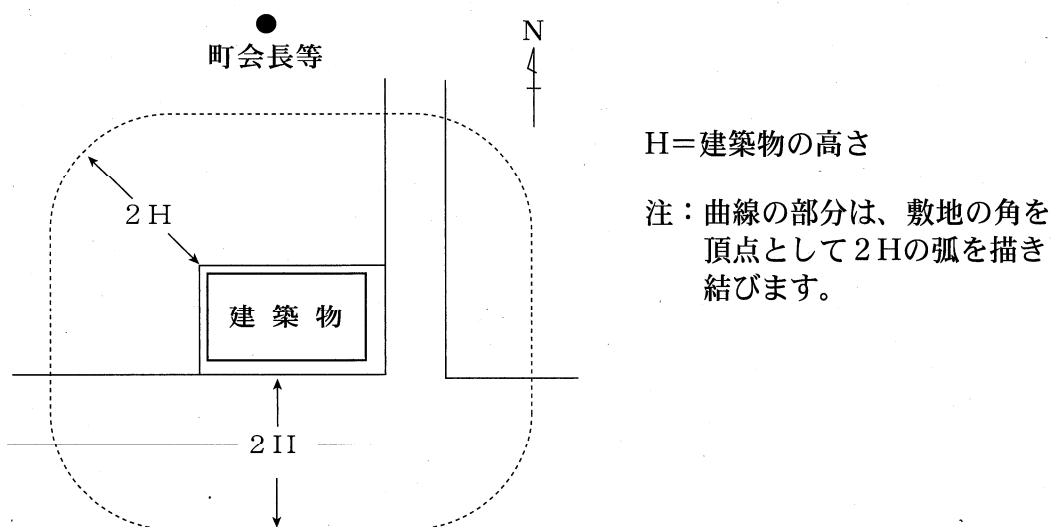
中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風および採光の障害、風害、電波障害等ならびに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境におよぼす影響に関する近隣関係住民と建築主間との紛争をいいます。

● 近隣関係住民

近隣関係住民とは、次に掲げる人をいいます。

- 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土地または建築物に関して権利を有する人および居住している人
- ② 中高層建築物によって、電波障害を受けると認められる人
- 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

2) 建築主の手続

● 事前の打合せ

建築主は、中高層建築物の建築の計画にあたっては、近隣関係住民に対する説明内容、区に対する手続きなどについて、区の担当者と事前に打合せをして下さい。

● 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。

提出様式	添付資料
標識設置届 (第2号様式)	<ul style="list-style-type: none"> : 案内図 : 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)	<ul style="list-style-type: none"> : 説明会の周知に用いた文章 : 具体的な説明内容および近隣関係住民の名簿 : 説明に使用した図面 (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

● 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)

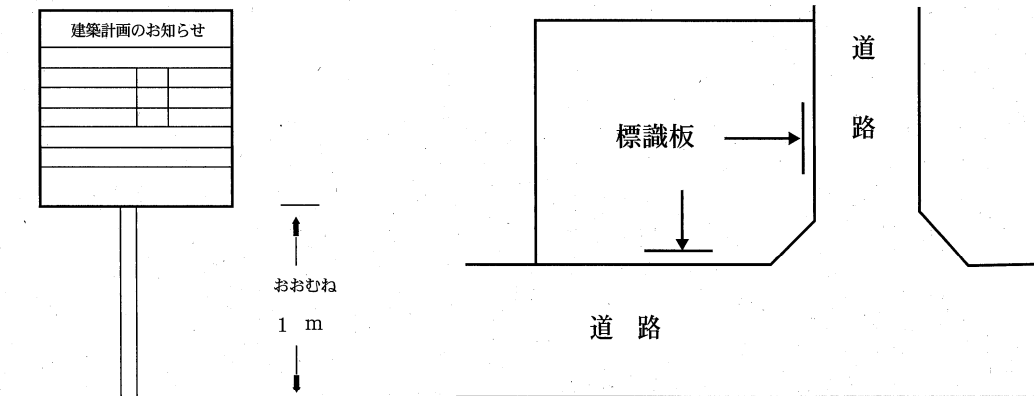
① 標識の設置場所

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1メートル位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。



建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
建築物の概要	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)			
設計者 (住所氏名)			
施工者 (住所氏名)			
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 ()			

90cm以上

第1号様式 (第3条関係)

<標識の販売先>

- 一般社団法人 東京建築士会
〒104-6204 中央区晴海 1-8-12 トリトンスクエア オフィスタワー Z棟 4階
電話 3536-7711
- 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 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。

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。

● 計画概要などの説明

① 説明会の開催等

建築主は、標識を設置した日から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。

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）に限られる場合
- 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、標識設置後開催日の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。
- ◎ 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・立面図など）
- 中高層建築物の工期・工法および作業方法など
- 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（P24参照）、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。

③ 説明会などの報告

（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。

また、説明会では出席者名簿（P25参照）に参加者の記入を求め、説明会等報告書に添付して下さい。

（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」（P26参照）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

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇。

建設名称 〇 〇 〇 〇 ビル

日 時 〇 年〇〇月〇〇日 〇時より

場 所 〇 〇 〇 〇

※ 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 〇 〇 〇 〇

設計者 〇 〇 〇 事務所
TEL 〇 〇 〇
担当者 〇 〇 〇

施工者 〇 〇 〇 建 設

※ 近隣関係住民の範囲以内（2H）に学校・公園等公共施設がある場合は、
施設の関係者及び所管課に資料を持参し説明して下さい。

※ 説明会の日時・場所等を標識の付近に掲示する場合、または、上記の
「説明会のお知らせ」を掲示する場合は、風雨等で破損しない様にして下
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。
- 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、形態及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、建築主及び設計者、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下さい。
- 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・第二種高度地区）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、建築確認が受けられ建てるができます。

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。

○ 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	その対策はどうなっているか。
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、管理人はどうなっているか。

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協定書等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。

4. 区の役割

- 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。

5. あっ旋^{せん}

当事者の話し合いが決着せず、協議が平行線をたどり、区の行政指導も功を奏しない場合は、建築主と近隣関係住民の双方が同意すれば、区は「あっ旋」を行います。

区が行うあっ旋は、弁護士、建築行政経験者を委員とし、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。

委員の「あっ旋」は当事者の合意や、いわゆる民法上の和解に向けた協議の場となっています。したがって、委員が解決案（あっ旋案）を示すことによって、当事者間の紛争の解決を図るものではありません。

また、区民の要請を受け必要がある場合は、区が両当事者間にあっ旋を勧告、または話し合いの機会と場を提供することがあります。

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るときは、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、調停委員会の意見を聴いた上で調停を行います。ただし、区は、一方が受諾した場合で相当の理由があると認められるときは、調停を行うことができます。

- 調停委員会は弁護士・建築行政経験者で構成されています。
- 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. 話し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。協定書等に話し合いの余地を残しておきましょう。
- 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し合いをして下さい。
・「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 ☎ 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(P21)に掲載してあります。
- Q 11. 話し合いによる解決ができないとき。
- A 11. 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)
- Q 12. 大規模建築物の影響による相談は。
- A 12. 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
(第2庁舎3階)
☎ダイヤルイン 5388 - 3377
- Q 13. 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。
- A 13. 建築基準法に建築協定制度があります。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。
- Q 14. 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。
- A 14. 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。
- Q 15. 違反建築物に関しては。
- A 15. 違反建築物に関しては建築課監察担当にご相談下さい。