

# 中高層建築物建築紛争の予防及び調整条例の概要について

## 建築紛争とは・・・

中高層建築物を建てる時に生ずる日照や通風の阻害、テレビジョン放送の受信障害、建設工事中の騒音、振動等によって、周辺の生活環境に影響を受ける周辺住民と建築主等（建築主並びにその建築物の工事監理者、設計者及び工事施工者）との間の紛争をいいます。

## 中高層建築物とは・・・

- 1) 高さが10mを超える建築物
- 2) 地階を除く階数が4以上の建築物  
※ 次の建築物は対象となりません。
  - (1) 仮設建築物（建築基準法第85条）
  - (2) 地階を除く階数が3以下の一戸建ての住宅  
（高さが10mを超える建築物を含む）

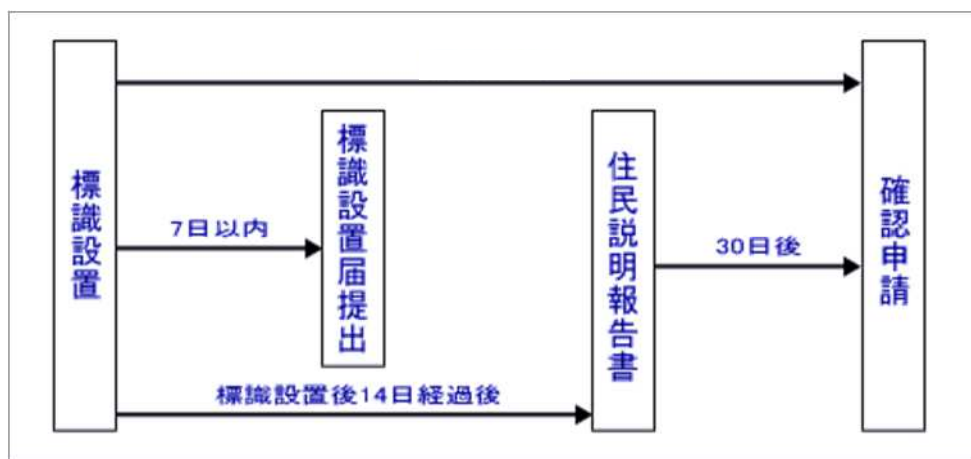
## 手続きの流れ

- 1) 建築計画の決定  
近隣の生活環境に与える影響について、  
十分配慮のうえ、計画を立ててください。  
↓
- 2) 標識の設置  
建築計画の概要を表示する。  
↓
- 3) 標識設置届  
標識を設置してから7日以内に関係図書を添付して届け出る。  
↓
- 4) 近隣・周辺住民説明報告書提出  
標識設置日から起算して14日を経過した日以降に提出  
※ 事前に近隣住民へ説明する。また、求められた場合にも説明を行なう。  
↓

5) 建築確認申請書等の提出

標識設置から確認申請書を提出する日までの期間は、最短で45日必要となります。

※ 条例第10条により、住民説明報告書が、標識設置日から起算して14日を経過した日以降で、かつ、確認申請書を提出する日の30日前までに提出される事による。



その後、建築確認済証の交付、着工、中間検査申請、中間検査工事完了、完了検査申請、完了検査となります。

■これらの手続きに関する届出様式については、「中高層建築物建築紛争の予防及び調整条例関係」のページからダウンロードできます。

—お問い合わせ—

都市計画部 建築指導課 管理担当

Tel 049-224-5974 (直通) / 049-224-8811 (内線 3241)

Fax 049-225-9800

E-mail [kenchi.kushi.do@city.kawagoe.saitama.jp](mailto:kenchi.kushi.do@city.kawagoe.saitama.jp)

○川越市中高層建築物建築紛争の予防及び調整条例

平成十三年三月二十一日

条例第七号

(目的)

第一条 この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争解決のためのあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、建築紛争の予防及び調整を図り、良好な近隣関係及び生活環境の保持に資することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一 中高層建築物 法第八十五条に規定する仮設建築物以外の建築物で、高さが十メートルを超えるもの（地階を除く階数が三以下の一戸建ての住宅を除く。）又は地階を除く階数が四以上のものをいう。

二 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの二倍に相当する長さの範囲内で、かつ、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間に当該中高層建築物（当該中高層建築物に附属する広告塔、広告板その他の工作物を含む。次号ロにおいて同じ。）により日影となる土地の所有者並びに当該土地の上の建物の所有者及び占有者（以下「土地所有者等」という。）

ロ 中高層建築物の敷地の境界から十五メートルの範囲内の土地所有者等

三 周辺住民 次のいずれかに該当する者をいう。

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から水平距離が当該中高層建築物の高さの二倍に相当する長さの範囲内の土地所有者等

ロ 冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間に中高層建築物により日影となる範囲内の土地所有者等

ハ 中高層建築物を建築する際にテレビジョン放送の電波の受信に著しい障害が生ずると予測される者又は生じた者

ニ 前号ロに該当する者

四 建築主 中高層建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで

自らその工事をする者をいう。

五 建築紛争 建築主等（建築主並びにその建築物の工事監理者、設計者及び工事施工者をいう。以下同じ。）と周辺住民（以下「関係当事者」という。）との間の中高層建築物の建築に伴って生ずる日照及び通風の阻害、テレビジョン放送の受信障害並びにその工事による騒音、振動等に関する紛争をいう。

（適用除外等）

第三条 現に存する中高層建築物に建築物を増築する場合（当該中高層建築物の高さが増すこととなる場合を除く。）には、この条例は適用しない。

2 前項の規定にかかわらず、現に存する中高層建築物に建築物を増築する場合（当該中高層建築物の高さが増すこととなる場合を除く。）で、その増築に係る建築物が中高層建築物に相当するときは、当該増築に係る建築物を中高層建築物とみなしてこの条例を適用する。

（市長の責務）

第四条 市長は、建築紛争が生じたときは、迅速かつ適正に解決を図るよう努めなければならない。

（建築主等の責務）

第五条 建築主等は、中高層建築物の建築の計画又は建築に当たっては、良好な近隣関係の保持及び形成に努めなければならない。

（関係当事者の責務）

第六条 関係当事者は、建築紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

（建築主等の行う措置）

第七条 建築主等は、中高層建築物の工事に当たっては、次に掲げる措置を講じなければならない。

- 一 騒音、振動等の発生を軽減するための最善の方法を採ること。
- 二 車両の出入りに当たっては、他の車両、歩行者等の安全を確保すること。
- 三 ほこりの飛散を防止すること。

2 建築主等は、テレビジョン放送の受信障害の解消については、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

（標識の設置等）

第八条 建築主は、規則で定めるところにより、中高層建築物の建築計画の概要を記載した

標識を設置しなければならない。

- 2 建築主は、前項の標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかに市長に届け出なければならない。

(計画の説明)

第九条 建築主は、中高層建築物の構造、規模及び用途その他規則で定める事項を、規則で定めるところにより、近隣住民に説明しなければならない。

- 2 建築主は、周辺住民から説明を求められたときは、前項に規定する事項を説明しなければならない。

(報告)

第十条 建築主は、前条の規定により行った説明の状況を、規則で定めるところにより、第八条第一項の標識を設置した日から起算して十四日を経過した日以後で、かつ、法第六条第一項の規定による確認の申請書若しくは法第六条の二第一項の規定による確認を受けるための書類を提出し、又は法第十八条第二項の規定による通知をする日の三十日前までに市長に報告しなければならない。

(あっせん)

第十一条 市長は、関係当事者の双方から建築紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、関係当事者の一方から調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。
- 3 市長は、関係当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、建築紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

(あっせんの打ち切り)

第十二条 市長は、あっせんに係る建築紛争について、あっせんによっては建築紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第十三条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、関係当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

- 2 市長は、前項の規定による勧告をした場合において、関係当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。
- 3 市長は、前項の規定にかかわらず、関係当事者の一方が第一項の規定による勧告を受諾した場合において、相当な理由があると認めるときは、調停を行うことができる。

4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、関係当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

5 市長は、調停を行うに当たっては、川越市建築紛争調停委員会の意見を聴かなければならない。

(調停の打ち切り)

第十四条 市長は、調停に係る建築紛争について、関係当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

2 市長は、前条第四項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期間内に関係当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、建築紛争について合意が成立しなかったものとみなして調停を打ち切ることができる。

(建築紛争調停委員会)

第十五条 市長の諮問に応じ、建築紛争に係る調停並びに建築紛争の予防及び調整に関する重要事項について審議するため、川越市建築紛争調停委員会を置く。

2 川越市建築紛争調停委員会は、委員五人をもって組織し、法律、建築、行政等に関し優れた識見を有する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は二年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(出頭等)

第十六条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、関係当事者に対し、出頭を求め、その意見を聴き、及び関係図書の提出を求めることができる。

(工事着手の延期等の要請)

第十七条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築主等に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(措置命令)

第十八条 市長は、第八条第一項の規定による標識を設置しない建築主に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。

2 市長は、第八条第二項の規定による届出又は第十条の規定による報告をしない建築主に対し、期限を付して当該届出又は報告をするよう命ずることができる。

(公表)

第十九条 市長は、前条の規定による命令を受けた建築主が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

(国等に対する特例)

第二十条 国及び地方公共団体が中高層建築物を建築する場合には、第十一条から第十七条までの規定は適用しない。

(委任)

第二十一条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

- 1 この条例は、平成十三年四月一日から施行し、同年五月十五日以後に、法第六条第一項の規定による確認の申請書若しくは法第六条の二第一項の規定による確認を受けるための書類を提出し、又は法第十八条第二項の規定による通知をする中高層建築物の建築について適用する。
- 2 この条例の施行の際現に川越市行政手続条例（平成九年条例第三号）第三十四条に規定する行政指導により、第八条第一項の標識と同様の標識を設置している中高層建築物の建築については、この条例の規定は適用しない。

○川越市中高層建築物建築紛争の予防及び調整条例施行規則

平成十三年三月三十日

規則第二十二号

改正 平成一五年三月三十一日規則第二五号

平成一八年九月二一日規則第六四号

平成一九年三月三〇日規則第一六号

(趣旨)

第一条 この規則は、川越市中高層建築物建築紛争の予防及び調整条例（平成十三年条例第七号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この規則における用語の意義は、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）及び条例の例による。

(テレビジョン放送の受信障害対策)

第三条 条例第七条第二項の規定による建築主等がテレビジョン放送の受信障害（以下「電波障害」という。）の解消のために講じなければならない必要な措置は、次に掲げるとおりとする。

- 一 中高層建築物を建築する場合には、あらかじめ電波障害が生ずることが予想される地域の電波の受信状況等について調査すること。
- 二 前号の規定による調査の結果に基づき、電波障害を解消するための施設の設置について、条例第二条第二項第三号ハに規定する者（以下この条において「電波障害に係る周辺住民」という。）と協議すること。
- 三 電波障害に係る周辺住民に電波障害が生じたときは、速やかに当該電波障害を解消するための施設を設置すること。
- 四 電波障害を解消するための施設を設置したときは、当該施設の維持管理について、電波障害に係る周辺住民と協議すること。

(標識の設置等)

第四条 条例第八条第一項に規定する標識（以下「標識」という。）は、様式第一号のとおりとする。

- 2 標識は、中高層建築物の敷地が道路に接する部分（敷地が二以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分）で周辺住民の見やすい位置に設置しなければならない。



3 標識は、風雨等により容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

4 標識は、中高層建築物の建築工事が完了するまで設置しなければならない。

(標識の設置の届出等)

第五条 条例第八条第二項の規定による届出は、標識を設置した日から起算して七日以内に標識設置届(様式第二号)に別表に掲げる図書を添えて行わなければならない。

(近隣住民等への説明)

第六条 条例第九条第一項に規定する規則で定める事項は、次のとおりとする。

- 一 中高層建築物の敷地の規模
- 二 中高層建築物の敷地内における位置及び周辺の建築物の状況
- 三 中高層建築物の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
- 四 中高層建築物による日照への影響
- 五 中高層建築物による電波障害の対策
- 六 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 条例第九条第一項の規定による近隣住民への説明及び同条第二項の規定による周辺住民への説明は、個別の又は説明会等の方法により行うものとする。

3 前項に規定する説明に際しては、別表に掲げる図書を示さなければならない。ただし、同表一の項及び八の項に掲げる図書に関しては、この限りでない。

(平一八規則六四・一部改正)

(報告書の様式等)

第七条 条例第十条の規定による報告は、近隣住民等に対する説明に係る報告書(様式第三号)に市長が必要と認める図書を添えて行うものとする。

2 前項に規定する報告を受けたときは、市長は近隣住民等に対する説明に係る報告受付書(様式第四号)を建築主に交付するものとする。

(変更届等)

第八条 建築主は、建築計画について次に掲げる事項に係る変更をするときは、速やかに、標識の表示を改めるとともに、建築計画変更届(様式第五号)により市長に届け出なければならない。この場合において、前条第一項の近隣住民等に対する説明に係る報告書に添付した図書の記載事項に変更があるときは、当該変更に係る図書を併せて提出しなければならない。

- 一 敷地の形態及び面積又は建築物の配置及び形態、建築面積、延べ面積若しくは高さの

変更であって、周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの又は減少するもの

二 建築主並びにその建築物の工事監理者、設計者及び工事施工者の氏名又は住所の変更

2 建築主は、前項に規定する変更をしたときは、条例第九条第一項の規定による説明を行った近隣住民及び同条第二項の規定による説明を行った周辺住民に対し、当該変更をした事項について説明しなければならない。ただし、周辺の住環境に及ぼす影響が減少すると市長が認める変更に関しては、この限りでない。

(取りやめの届出)

第九条 建築主は、近隣住民等に対する説明に係る報告書の提出後において建築計画を取りやめたときは、建築計画取りやめ届(様式第六号)により、市長に届け出なければならない。

(建築紛争調整の申出)

第十条 条例第十一条第一項又は第二項に規定する建築紛争の調整の申出は、建築紛争調整申出書(様式第七号)により行うものとする。

(あっせん開始の通知)

第十一条 条例第十一条第一項又は第二項の規定によりあっせんを行うときは、あっせん開始通知書(様式第八号)により、建築紛争に係る関係当事者(以下「建築紛争当事者」という。)に通知するものとする。

(あっせんの打切りの通知)

第十二条 条例第十二条の規定によるあっせんの打切りは、あっせん打切通知書(様式第九号)により建築紛争当事者に通知して行うものとする。

(調停への移行の勧告)

第十三条 条例第十三条第一項の規定による勧告は、調停移行勧告書(様式第十号)により建築紛争当事者に通知して行うものとする。

2 建築紛争当事者は、前項に規定する勧告を受けたときは、調停移行勧告に対する回答書(様式第十一号)により回答しなければならない。

(調停の開始の通知)

第十四条 条例第十三条第二項又は第三項の規定により調停を行うときは、調停開始通知書(様式第十二号)により建築紛争当事者に通知するものとする。

(調停案の受諾の勧告)

第十五条 条例第十三条第四項の規定による勧告は、調停案受諾勧告書(様式第十三号)により建築紛争当事者に通知して行うものとする。

2 建築紛争当事者は、前項に規定する勧告を受けたときは、調停案受諾勧告に対する回答書（様式第十四号）により回答しなければならない。

（調停の打ち切り）

第十六条 条例第十四条第一項又は第二項の規定による調停の打ち切りは、調停打切通知書（様式第十五号）により建築紛争当事者に通知して行うものとする。

（建築紛争調停委員会）

第十七条 条例第十五条第一項に規定する川越市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、調停委員会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。

4 調停委員会は、市長が招集する。

5 調停委員会は、三人以上の委員の出席がなければ会議を開くことができない。

6 条例第十三条第五項に規定する調停委員会の意見は、出席した委員の合意によるものとする。

7 調停委員会の庶務は、都市計画部建築指導課において処理する。

（平一五規則二五・平一九規則一六・一部改正）

（出頭等の求め）

第十八条 条例第十六条の規定による出頭又は関係図書の提出の要求は、出頭等要求書（様式第十六号）により建築紛争当事者に通知して行うものとする。

（工事着手の延期等の要請）

第十九条 条例第十七条の規定による工事の着手の延期又は工事の停止の要請は、工事着手延期等要請書（様式第十七号）により建築主等に通知して行うものとする。

（標識の設置等の命令）

第二十条 条例第十八条第一項の規定による命令は、標識設置命令書（様式第十八号）により建築主に通知して行うものとする。

2 条例第十八条第二項の規定による命令は、標識設置の届出又は近隣住民等に対する説明に係る命令書（様式第十九号）により建築主に通知して行うものとする。

（公表）

第二十一条 条例第十九条の規定による公表は、市役所前の掲示板に掲示する等の方法により行うものとする。

（その他）

第二十二條 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成十三年四月一日から施行する。

附 則（平成一五年三月三十一日規則第二五号）

この規則は、平成十五年四月一日から施行する。

附 則（平成一八年九月二一日規則第六四号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成一九年三月三〇日規則第一六号）

この規則は、平成十九年四月一日から施行する。

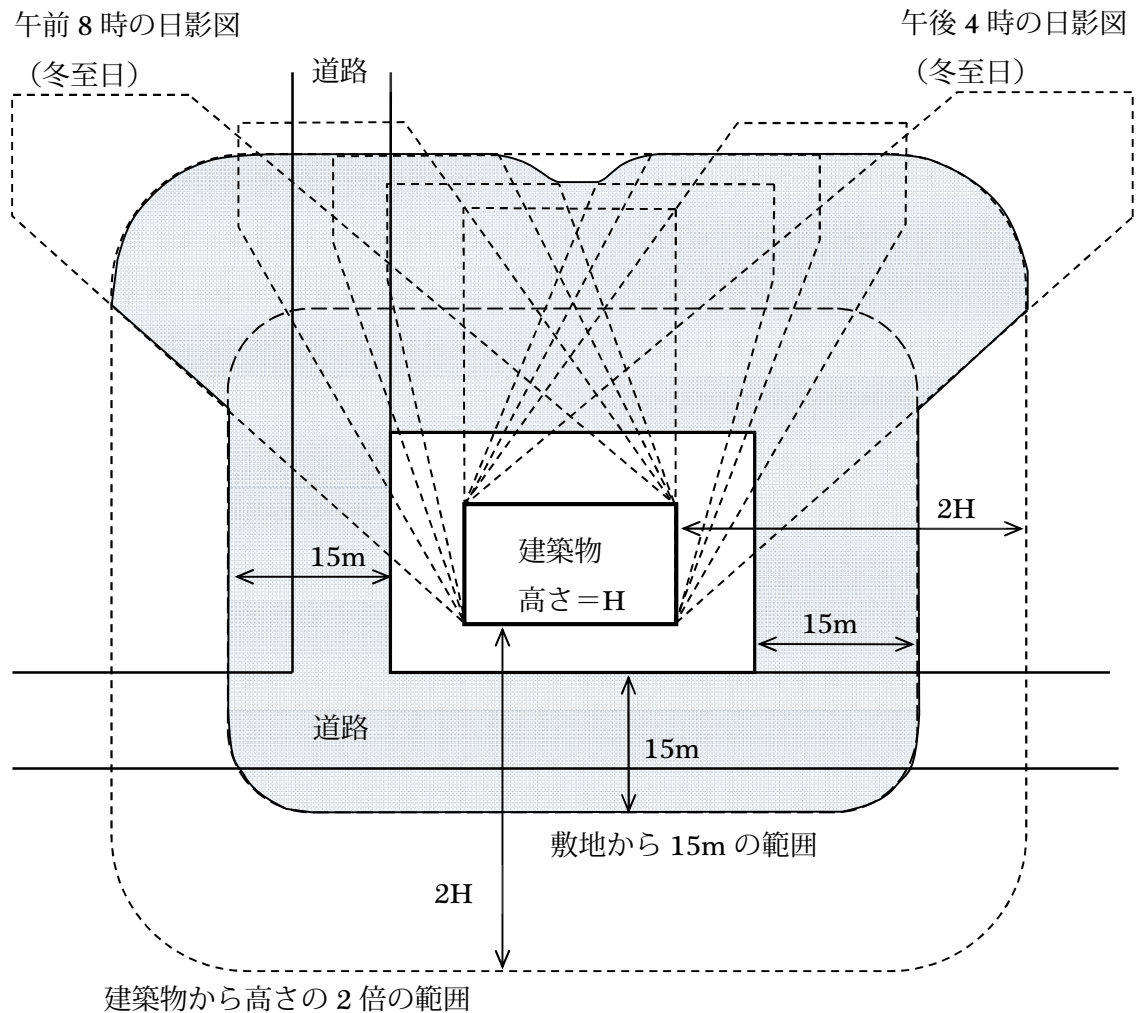
## 別表(第 5 条、第 6 条関係)

(平 18 規則 64・全改)

	図面の種類	明示すべき事項	備考
1	付近見取図	建築基準法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「省令」という。)第 1 条の 3 第 1 項の表(イ)項に規定する事項	中高層建築物の周囲の道路、河川その他周囲の状況を記載した縮尺 2,500 分 1 程度の地図に当該中高層建築物の敷地の位置を明示したもの
2	配置図	同上	
3	各階平面図	同上	明示すべき事項のうち、消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 9 条の 2 第 1 項に規定する住宅用防災機器の位置及び種類並びに延焼のおそれのある部分の外壁の構造を省略することができる。
4	4 面の立面図	省令第 1 条の 3 第 1 項の表(ロ)項に規定する事項	明示すべき事項のうち、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造を省略することができる。
5	2 面以上の断面図	同上	
6	日影図	(1) 縮尺、方位、用途地域の別及び用途地域の境界線、敷地境界線、敷地内における中高層建築物の位置、中高層建築物の各部分の地盤面からの高さ並びに中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前 8 時から 1 時間ごとに午後 4 時までの各時刻に中高層建築物の地盤面の高さの水平面に生じさせる日影(当該中高層建築物に付属する看板、広告塔その他これらに類する工作物に係る日影を含む。)の形状 (2) 条例第 2 条第 2 項第 2 号イ及びロに規定する範囲を示す線並びに当該範囲における建築物の状況	
7	電波障害予測地域図	中高層建築物による電波障害の影響が予測される地域	
8	設置した標識の写真		2 以上の標識を設置するときは各標識ごとに、遠景、近景各 1 枚

【川越市中高層建築物建築紛争の予防及び調整条例

第2条第2項第2号イ及びロ（近隣住民）の範囲】



※日影図の測定面：地盤面

近隣住民の範囲

イ：建築物の外壁または柱の面から高さの2倍の範囲、かつ、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影となる土地所有者等

ロ：敷地の境界から15mの範囲内の土地所有者等

※土地所有者等：土地の所有者、当該土地の上の建物の所有者および占有者