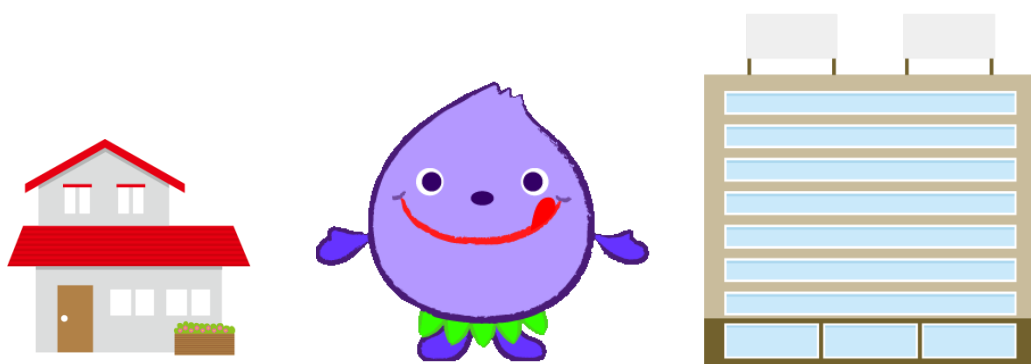


小平市中高層建築物 紛争予防条例の手引き

小平市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

(令和3年4月1日施行)



小平市都市開発部建築指導課

目次

はじめに	2
I. 対象となる建築物	3
1. 対象建築物	3
2. 条例の申請が必要となる行為	3
II. 用語の定義	4
1. 紛争とは	4
2. 建築主とは	4
3. 近隣関係住民とは	4
4. 周辺関係住民とは	4
5. 設計者等とは	4
6. 電波障害とは	4
III. 確認申請等提出までの手続き	5
1. 手続きの流れ	5
IV. 標識設置について	6
1. 標識の様式	6
2. 標識の設置場所	6
3. 標識の設置期間	7
4. 標識の設置方法等	7
5. 標識の設置届	7
6. 標識の記載事項の変更	8
7. 開発条例における標識設置との関係	8
V. 説明会の開催等	9
1. 説明範囲等	9
2. 説明方法等	9
3. 説明すべき事項	10
4. 説明会等の報告	10
5. 開発条例における説明との関係	10
VI. 紛争の調整について	11
1. 建築主の心構え	11

2. 関係住民等の心構え	11
3. 当事者の話し合い	12
4. 市の役割	12
5. あっせん・調停の流れ	13
6. あっせん・調停の打切り	14
7. 建築紛争調整制度の限界	14

VII. よくある質問と回答	15
----------------	----

資料

小平市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	18
小平市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施行規則	23
建築計画のお知らせ(別記様式第1号)	30
標識設置届(別記様式第2号)	31
標識記載事項変更届(別記様式第3号)	33
住民説明会等報告書(別記様式第4号)	35
説明会等出席者名簿(参考)	37

※各様式は、この手引きの中にある用紙をコピーしてご利用ください。

小平市ホームページから、様式のダウンロードも可能です。

右の二次元バーコード
から小平市のHPを
確認できます



《 はじめに 》

新たに建築物を建築する場合、周辺地域の生活環境へさまざまな影響が生じることが考えられます。そこで発生する問題をめぐり、建築主と関係住民等の間に、いわゆる「建築紛争」が生じることはまれではありません。

「建築紛争」が生じた場合の解決は、建築主と関係住民等との間による話し合い・調整によることが基本となります。

建築主は、関係住民等と良好な近隣関係を損なわないよう、早期に説明し、関係住民等の意見に誠意をもって対応することが重要です。また、住民も互譲の精神で建築主と冷静に話し合うことが大切です。

小平市では、建築計画の事前公開とあっせん・調停等を内容とする「小平市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（以下「条例」という。）」を制定し、建築紛争の予防と調整を図る一助としています。

この「手引き」はその条例の内容を分かりやすく記したものです。建築主、関係住民等をはじめとする関係者の皆様に、条例の趣旨、内容をご理解いただき、良好な近隣関係の保持、地域の生活環境の維持向上のために、ご協力いただきますようお願いいたします。



I. 対象となる建築物

1. 対象建築物

中高層建築物を建築（新築、増築、改築又は移転）する場合に条例が適用されます。
中高層建築物とは、高さが10メートルを超える建築物をいいます。

- ※ 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域では、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいいます。
- ※ 建築物の高さは、建築基準法施行令（以下「令」という。）第2条第1項第6号に規定する高さをいいます。建築物の屋上部分の取扱いについては、例えば、建築面積の1/8以内の塔屋等は、5メートルまでは高さに算入されません。

建築敷地の用途	計画建築物の高さまたは階数
第1種低層住居専用地域 及び 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物 又は 地階を除く階数が3以上の建築物
その他の地域	高さが10メートルを超える建築物

（注1）地階、階数、高さ及び軒の高さについては、令第1条及び第2条の規定によるものとします。

（注2）建築物が複数の用途地域にわたる場合は、それぞれの用途地域上の建築物の部分が上の表の条件に該当すれば、その建築物の全体を中高層建築物とします。

2. 条例の手続きが必要となる行為

上記中高層建築物の新築・増築など建築工事を行う際、手続きが必要です。
増築については、以下の場合に手続きを行ってください。

- ・一棟増築で、高さ10メートルを超える部分に増築に係る工事を行う場合
- ・別棟増築で、当該増築棟の高さが10メートルを超える場合

対象建築物は、事前の届出や住民説明会等が必要になります。



Ⅱ. 用語の定義

1. 紛争とは（条例第2条第2号）

中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害並びに工事中の騒音、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民及び周辺関係住民と建築主との間の紛争をいいます。

2. 建築主とは（条例第2条第3号）

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います。

3. 近隣関係住民とは（条例第2条第4号）

次に掲げる者をいいます。

ア 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居住する者

イ 中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内にある土地に関して権利を有する者

ウ 中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内にある建築物に関して権利を有する者

4. 周辺関係住民とは（条例第2条第5号）

次に掲げる者をいいます。

ア 近隣関係住民を除き、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に関して権利を有する者

イ 近隣関係住民を除き、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建築物に関して権利を有する者

ウ 近隣関係住民、ア及びイに掲げる者を除き、中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

5. 設計者等とは（条例第2条第6号）

中高層建築物に関する設計、工事又は工事監理の請負人をいいます。

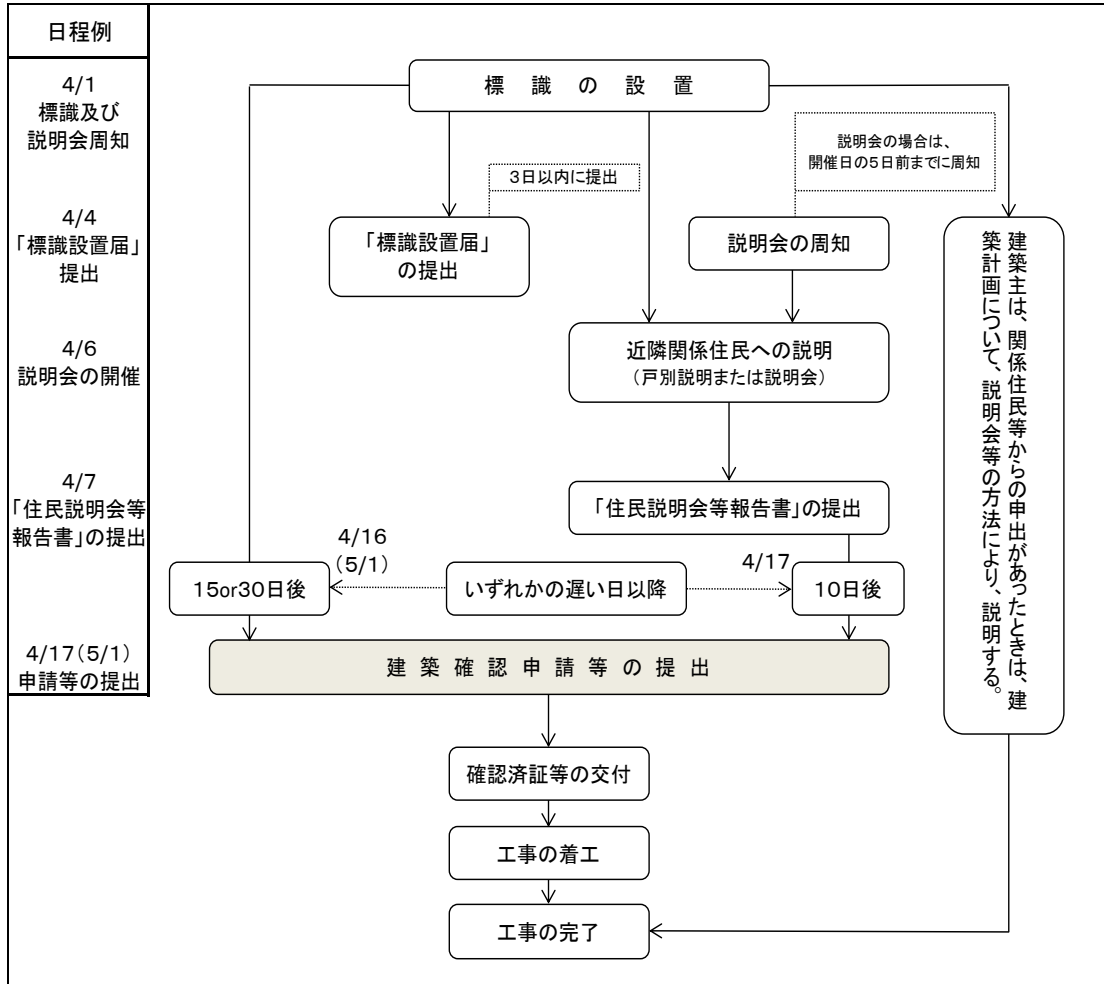
6. 電波障害とは

大規模建築物の建築などによってテレビの電波がさえぎられたり、反射されたりすることにより、テレビの映りが悪くなる症状のことです。

平成23年に地上デジタル放送に移行したことで、電波障害によるトラブルは大幅に減ってきておりますが、建築主は、周囲の建物の状況等から電波障害を生じる恐れがありますので、完成後のトラブルの解消のためにも電波障害調査を実施してください。

Ⅲ. 確認申請等提出までの手続き

1. 手続きの流れ



(1) 建築確認申請等までの標識設置期間

建築物の規模	標識設置日
延べ面積が1,000平方メートルを超え かつ 高さが15メートルを超える中高層建築物	建築確認申請等を行う30日前
上記以外の中高層建築物	建築確認申請等を行う15日前

※ 「小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例」(以下「開発条例」という。)に該当する場合、同条例に基づく事前協議を行うため、上記のとおり手続きが進まない場合がありますので、事前に都市計画課へご相談ください。

IV. 標識設置について

1. 標識の様式（規則第3条）

中高層建築物の建築をしようとするときは、計画の概要を記載した標識（別記様式第1号）を設置してください。

2. 標識の設置場所（規則第4条）

(1) 標識は建築敷地の道路に接する部分に地面から標識の下端までの高さが、おおむね1メートルとなるように設置してください。（図1）

(2) 建築敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分に設置してください。（図2）

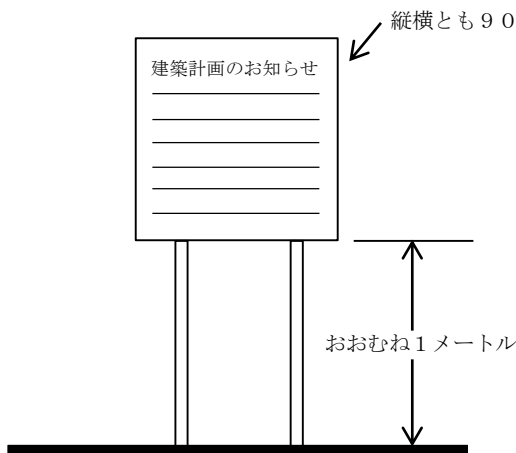


図1

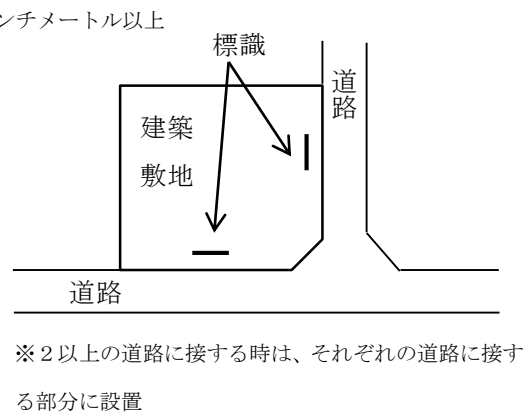


図2

(3) 道路とは、現に形態があり通行利用されているものとし、現に形態がなく通行利用されていない道路に接する箇所には標識の設置は不要です。（図3）

また、条例第6条第1項に規定する「その他見やすい場所」とは、建築敷地と道路の間に未利用地があり、見かけ上は道路に接しているが、建築基準法上の建築敷地としては、接道をしていない場合等が挙げられます。（図4）

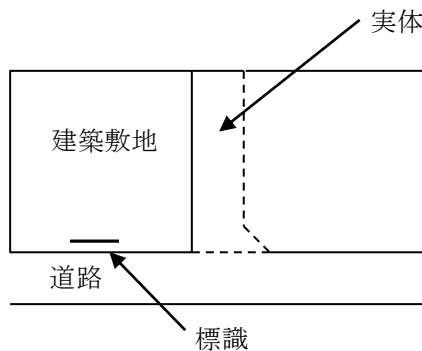


図3

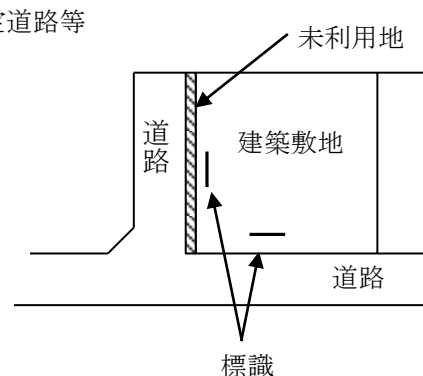


図4

3. 標識の設置期間（規則第5条）

標識は、建築確認申請等の手続（規則第5条第1項に掲げる手続）をしようとする日の少なくとも**15日前**又は**30日前**（規模により異なりますので5ページを参照してください。）から、建築基準法（以下「法」という。）に規定する完了検査の申請（法第7条第1項）若しくは工事完了の通知をした日（法第18条第16項）又は工事が完了した日（法第7条の2第4項）まで設置しておいてください。

4. 標識の設置方法等（規則第6条）

標識は風雨のため破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項が設置期間中不鮮明にならないよう維持管理してください。

5. 標識の設置届等（規則第7条）

標識を設置したときは、「標識設置届」（別記様式第2号）に必要事項を記載し、標識を設置した日の翌日から**3日以内**に建築指導課まで提出してください。

（1）提出期限

例1 3日目が開庁日の場合、3日目が提出期限となります。

日	月	火	水	木	金	土
閉庁日	標識設置日	1日目	2日目	3日目 提出期限		

例2 3日目が閉庁日の場合、直後の開庁日を3日目として取扱います。

日	月	火	水	木	金	土
			標識設置日	1日目	2日目	3日目 閉庁日
4日目 閉庁日	5日目 (3日目) 提出期限	※6日目なので3日分遡り日曜日設置とみなす				

※提出期限を過ぎた場合は、提出日を含め3日遡った日を標識設置日とみなしますのをご注意ください。

(2) 提出書類

- ① 「標識設置届」(別記様式第2号)、案内図、写真等は第2号様式中に記載又は別紙として添付
- ② 中高層建築物の敷地境界線からその高さの等倍及び2倍の水平距離の範囲を示す図面
- ③ 電波障害の影響を著しく受けると認められる範囲を示す図面

※ 近景は、標識設置届と照合するため、文字がはっきり読み取れる大きさのものとしてください。

※ 標識設置場所が複数の場合(建築敷地が2以上の道路に接するとき等)は、写真はその場所毎に必要となります。

(3) 提出部数 1部

6. 標識の記載事項の変更(規則第8条)

標識の記載事項に変更があった場合は、速やかに現地に掲示した標識の記載事項を訂正してください。

記載事項を訂正した場合は、速やかに建築指導課まで申し出てください。その際、変更後の標識の写真、「標識記載事項変更届」(別記様式第3号)をお持ちください。

※ 建築計画が中止となった場合は、標識設置取下届(様式に定めはありませんが、取下理由を明記したもの)を提出してください。

7. 開発条例における標識設置との関係(条例第6条)

中高層建築物について、開発条例における標識設置を行った建築主は、本条例による標識設置を行った建築主とみなします。ただし、標識設置届(別記様式第2号)の提出は必要となります。

V. 説明会の開催等

1. 説明範囲等（条例第7条）

（1）近隣関係住民（必ず説明）

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、建築に係る計画の内容について、近隣関係住民に説明しなければなりません。

（2）近隣関係住民及び周辺関係住民（以下「関係住民等」という。）（申出により説明）

関係住民等からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明しなければなりません。

2. 説明方法等（条例第7条、規則第9条）

（1）説明は説明会の開催又は戸別訪問の方法によって行ってください。

（2）説明会を開催する場合は、説明会開催日の**5日前までに**、日時及び場所を記載した説明会開催のお知らせ文書の配布等により関係住民等に周知をしてください。説明会のお知らせ看板の設置のみでは、関係住民等への周知が適切になされているとは言い難いため、お知らせ看板を設置する場合は、併せて説明会開催のお知らせ文書の戸別配布をしてください。

（3）説明会には、建築主・設計者及び工事施工者が出席してください。工事施工者が未定の場合は、決定している内容について、概略的に説明し、施工者が決定次第、工事中の騒音、振動等の影響が予測される範囲及び計画敷地に隣接した建物所有者等に改めて説明してください。

また、施工者が決定後、速やかに現場の標識の記載事項に追記し、変更後の写真を添付の上、市に標識記載事項変更届（別記様式第3号）を提出してください。

（4）説明は計画概要、図面（配置図、概略平面図、立面図、日影図、電波障害予測範囲図等）や工程表を示して、分かりやすく正確に行ってください。

（5）戸別訪問をする際、留守宅には初回訪問時に資料を郵便受け等に投函し、曜日、時間帯を変えて3回以上訪問してください。いずれの訪問日も留守の場合は、3回目の訪問日を説明日とみなします。

（6）説明すべき対象者が遠隔地（原則として、小平市外）に居住している方ときは、資料の郵送でも説明したこととみなします。この場合は、郵便ポストへの投函日の翌日を説明日とします。

3. 説明すべき事項（条例第7条、規則第9条）

- (1) 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 中高層建築物の規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物の工期、工法及び作業方法等
- (4) 中高層建築物の工事による危害の防止策
- (5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策（日影の影響を含む。）

4. 説明会等の報告（条例第7条、規則第10条）

建築主が説明会等による説明を行った後に、「住民説明会等報告書」（別記様式第4号）を添付図書とともに提出してください。報告書提出の際に、説明時の状況を伺いますので、実際に説明を行った方又は状況を把握している方が提出してください。

- (1) 住民説明会等報告書は、建築確認申請等の10日前までに、建築指導課に提出してください。
- (2) 提出書類
 - ① 「住民説明会等報告書」（第4号様式）
※ 説明会出席者名簿等については別紙可 P.37～39 参照
 - ② 住民に配布した資料
 - ③ 付近見取図
 - ④ 配置図、平面図、立面図及び断面図
 - ⑤ 日影図
 - ⑥ 説明会出席者名簿及び議事録
 - ⑦ 工事協定書の写し（作成した場合）
- (3) 提出部数 1部

5. 開発条例における説明との関係（条例第7条）

中高層建築物について、開発条例における説明会等により、近隣関係住民に説明をした場合は、本条例による説明とみなすことができます。ただし、「住民説明会等報告書」（別記様式第4号）の提出は必要となります。

VI. 紛争の調整について

1. 建築主の心構え

(1) 紛争の予防

建築主は、建築物を計画するにあたり紛争を未然に防止するため、その計画が関係住民等の生活環境及び居住環境に与える影響に十分配慮することが必要です。

そのためには、建築基準法等関係法令に適合していればどんな建築物を建ててもよいということではなく、住民の意見や要望に耳を傾けてください。

また、土地の有効利用や建築物の機能面を迫及するだけでなく、住民の日常生活への影響をできるだけ少なくするように、建築物の配置・高さ・形態及び工事の方法等に十分配慮して計画を立ててください。

(2) 計画の説明

建築主は、近隣関係住民への説明に加え、関係住民等からの申出があったときは、建築計画の内容について説明会等の方法により説明しなければなりません。

一般に、住民は建築の専門家ではありませんから、形式的な説明ではなく、分かりやすく、誤解を生じないように資料等を用意して説明してください。

建築主に対する不信感や感情的な対立が生じると、それ以降の話し合いが非常に難しくなります。

(3) 話し合い

建築主は、関係住民等から要望が出された場合には、積極的に話し合いを行い問題の解決にあたってください。

また、話し合いで決まった約束事項は文書に残して必ず履行し、住民との信頼関係の維持に努めてください。

2. 関係住民等の心構え

(1) 計画の説明を求める

建築物は、建築基準法等関係法令に適合している場合に建てられます。計画敷地の用途地域・地区をよく理解して、どのような建築物を建てるのが可能かを知っておくことが大切です。

中高層建築物等の建築計画があれば、「建築計画のお知らせ」の看板が計画敷地に掲示されます。疑問点や要望等がある場合には、まず、直接お知らせ看板に記載されている連絡先に問い合わせることで説明を求めてください。

(2) 要望を出すには

- ① 計画されている建築物は、法令に適合する建築物であることを念頭に置き、現実的かつ実行可能な要望を直接建築主に出してください。(要望は、文書で明確に要点を整理してください。)
- ② 話し合いの際には、感情的にならず譲り合いの心で相互の立場をよく理解するように努めてください。話し合いで合意に達した事項は、協定書等を取り交わして明確にしておくことがよいでしょう。

3. 当事者（建築主及び関係住民等）の話し合い

建築紛争は、本来民事上の問題であり、当事者間の話し合いによる解決が原則です。

建築主と関係住民等は、互いの立場を尊重し譲り合いの心をもって十分に話し合い、自主的に解決するよう努めてください。

4. 市の役割

建築紛争が生じた場合、当事者間で解決することが望ましいのですが、お互いの主張が大きくズレているときには、当事者同士の話し合いだけで解決しないことがあります。

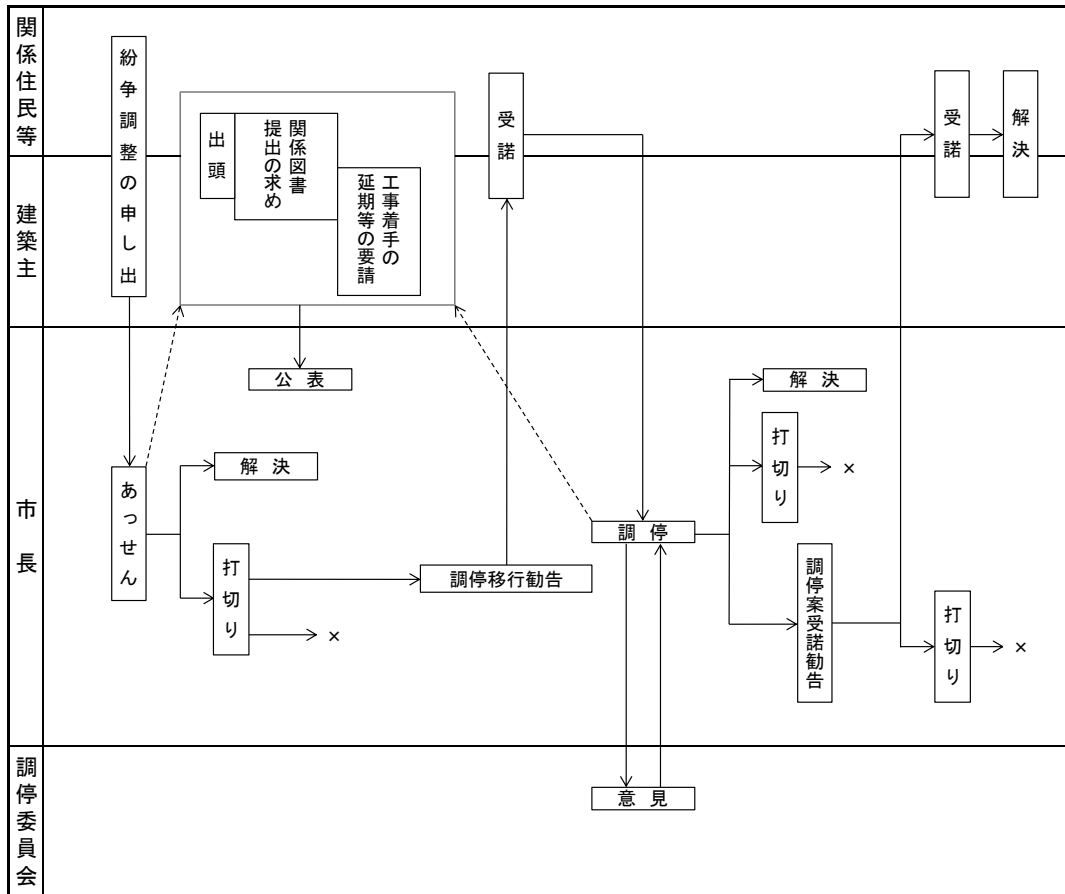
このような場合には、市が仲介し紛争の解決に役立つよう援助し協力します。

ただし、あくまでも話し合いが主ですから、当事者双方が合意に達しないときには不調となることもあります。市では、当条例に基づき当事者からの申出があれば紛争の調整を行う「あっせん」及び「調停」の制度を設けています。

この調整制度は、民事上の和解の成立に向けて側面から協力するものです。あくまで紛争当事者間の話し合いの延長線上にあるものであり、裁判所の判決とは異なり強制力はありません。

※なお、一定規模以上の建築計画においては、「小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例」に基づく事前協議を行います。(窓口は都市計画課になります。)

5. あっせん・調停の流れ



(1) あっせん（建築主と関係住民等が互いに意見を交わすための場の提供）

市は、当事者の来庁を求め、当該紛争について、双方の主張の要点を確かめ、適切な助言を行って、当事者の合意点を見出すよう努めます。

なお、あっせんの事前調査として、当事者の意見を聴いたり、関係図書の提出を求めることもあります。

(2) 調停

調停は、当事者の来庁を求め、意見や建築計画の内容を検討し、公平な立場から、必要な審議を行い紛争の解決に努めます。紛争事案によっては、調停案を作成するなど、当事者間の合意の成立を図ります。

6. あっせん・調停の打切り

建築主と関係住民等との間に合意が成立する見込みがないと認められたときは、あっせん・調停を打ち切ります。

7. 建築紛争調整制度の限界

紛争調整制度が有効に機能するためには、以下のような条件が必要です。

- (1) 当事者間にお互いの立場を尊重する気持ちがあること
- (2) 互いに譲り合いの精神があること
- (3) 関係住民等側に自分たちの要望をまとめあげる力があること
- (4) 関係住民等側に代表となる人がおり、その人が住民の要望に関する交渉について事実上の委任を受けており、住民の総意を統制できること
- (5) 建築主に、自ら紛争当事者としての自覚を持ち、積極的に紛争処理に対応しようとする誠意と姿勢があること
- (6) 建築主に、地域の実情に対する理解や住民の生活への気遣いがあること
- (7) 設計者及び施工者が、自らの立場と役割を認識し、建築主に協力して紛争を円滑にしようとする姿勢があること
- (8) 当事者間の双方に、社会通念に対する十分な認識と理解があること

これらの条件を欠きますと、紛争調整制度そのものが機能しなくなり、紛争解決の努力も実を結ばなくなります。

Ⅶ. よくある質問と回答

Q 1 「建築計画のお知らせ」の標識が設置されましたが、説明がなく不安です。

A 1 近隣関係住民の方には必ず説明がありますが、ご不在の場合には、資料投函となる場合もあります。面会して説明を希望される場合には、投函された資料や標識にある連絡先に連絡してみることをお勧めします。

Q 2 建築主の行う「住民説明」とはどのようなものですか？

A 2 住民説明とは、条例に基づき建築主が関係住民等の方に、建築等の計画、工事の施工方法などについて説明するとともに、関係住民等の方の質問や要望等について回答や話し合いを行うことにより紛争を未然に防止しようとするものです。

なお、説明の方法には、説明会の開催又は戸別訪問がありますが、説明会の開催を希望する場合は、標識に記載されている連絡先若しくは戸別訪問による住民説明を受ける際に説明会の開催を求めてください。

Q 3 建築主に対して要望事項がある場合はどうしたらいいですか？

A 3 要望事項を的確に伝えることが大切なことですので、要望事項を整理して、回答を求めましょう。その際、要望書や回答書など文書にまとめて交渉すると間違いもなく効率的です。

Q 4 要望に対する回答内容が回答どおり実行されるか不安です。

A 4 その内容を覚書・協定等にして書面にすることを勧めます。

Q 5 建築計画の変更を指導して欲しい。

A 5 市はあくまで中立の立場で、法令に適合している建築物に対して、強制的に変更の指導は出来ません。事業者に対して、粘り強く要望を伝えてください。

Q 6 当事者間で調整がつかずあっせんへ移行したいが、その依頼方法を教えてください。

A 6 市に連絡をし、窓口で「紛争調整申出書」の用紙を受け取ってください。記載方法は窓口でご説明します。また、その場でご提出される際には、押印欄がありますので印鑑（認印可）をお忘れなくお持ちください。

Q 7 あっせん・調停の日時と場所は？

A 7 あっせん・調停は平日の開庁時間内に行います。また、詳細な日程に関しては窓口でご確認ください。場所はいずれも市役所の会議室にて行います。

Q 8 金銭補償を求めたい。

A 8 金銭に関することはあつせん・調停では扱えません。その他、私道の利用方法や、隣地境界の争いや土地の権利に関する事等も同様です。

Q 9 「日照権」とはどのようなものですか？

A 9 法律上では明文化されていませんが、日照障害が社会生活を営む上で、お互いに我慢しあう程度(受忍限度)を著しく超えているときには保護される場合があります。このような場合に、裁判例では、日影規制の適合性、日照障害の程度、地域性や損害回避の可能性などを判断の基準としています。

Q 10 工事中の振動・騒音等が心配です。

A 10 特定の作業による工事上の騒音については、騒音防止法及び振動防止法により規制されていますが、通常の作業についての規制はありません。このため、工事の規模や周辺の状況等により騒音・振動の影響が大きくなると考えられる場合は工事協定を結ぶことが一般的です。

Q 11 プライバシーの侵害が心配です。

A 11 民法では、建物を建てる場合には隣地境界線から50センチメートル以上の距離をとるよう定められています。また、隣地境界線から1メートル未満の距離に隣の宅地を見通すことのできる窓等を設ける場合は、目隠しをするよう規定があります。お互いがプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、計画建物に工夫を求めるほか、自身の住宅においても室内にカーテンやブラインドの設置をする等、双方が譲り合う必要があります。

Q 12 電波障害が心配です。

A 12 中高層の建物や大規模な建物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が発生する場合は、建築主がその対策を講じることが一般的ですが、説明を受ける際には、計画建物に起因する受信障害が発生するのか、発生する場合には改善対策や費用負担などをどうするのかについてよく話し合ってください。

Q 13 「建築確認」の業務は、どこがするのですか？

A 13 小平市域における「建築確認」等の業務は、小平市の建築主事、もしくは、国土交通大臣または都道府県知事から指定を受けた民間の指定確認検査機関のいずれかが行います。

なお、どちらに申請するかは建築主が決めることとなります。

Q 1 4 関係住民等と建築主の十分な話し合いが行われるまで、確認申請を差し止めることはできますか？

A 1 4 建築基準法では、規定された書類が整っていれば申請は受理することとなっており、さらに受理後一定期間内に内容の審査を行い、建築基準関係規定に適合することを確認したときは確認済証を交付しなければならないとされています。
なお、建築確認や建築工事の着手に関して、住民の同意は必要ありません。

Q 1 5 自分は納得していないので、市は住民説明報告書を受け取らず、確認申請も受付しないでほしい。

A 1 5 住民説明報告書は必ずしも関係住民等の同意を要件とはしていないので、条例の規定に基づき説明を実施していれば市は報告を受付します。また、確認申請については、A 1 4と同様です。

その他、わからないことがあれば市へお問い合わせください。

