

建築紛争の予防と調整の手引き

— ゆずりあいでもみよいまちづくり —



令和7年4月

立川市建築指導課

目次

はじめに	1
用語の定義	2
紛争の予防に向けて	3
1 建築主の責務	3
2 関係住民の方は	5
3 市の役割	7
紛争の解決に向けて	7
1 建築紛争調整（あっせん・調停）制度	7
あっせん・調停の流れ（フロー図）	11
資料	
建築計画と住民説明の流れ	12
よくある質問と回答（Q & A）	13
標識設置届等に関する注意事項	15

* 「立川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」及び
「立川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」
については、市のホームページからダウンロードできます。

はじめに

建築物を建てるという行為は、周辺の環境にも様々な影響を与えます。特に中高層建築物の場合には、思わぬことから近隣住民の方と建築主との間で紛争になることがあります。

建築主は紛争を未然に防止するよう努め、また紛争に発展してしまった場合には、近隣住民の方と建築主はお互いの立場を尊重し、互譲の精神を持って、自主的に解決するよう当事者間で話し合いを重ねていくことが重要です。

立川市では「立川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「建築紛争予防条例」という。）を定め、高さが10メートルを超える建築物について、建築主に対し標識を設置し事前に建築計画を近隣住民の方に知らせること、図面等の資料を配布して近隣住民の方に説明すること、及び近隣住民の方からの問い合わせや要望については誠意を持って対応しなければならないことを義務づけています。

また、市では近隣住民の方と建築主からの紛争に関するご相談にも応じています。

この手引きにより条例の趣旨をご理解していただき、近隣住民の方と建築主の間で良好な近隣関係を損なわないようお願いいたします。

問い合わせ先 立川市建築指導課

電話 042-523-2111

Fax 042-528-4350

メールアドレス

kenchikushidou@city.tachikawa.lg.jp

用語の定義（条例第 2 条）

（１）中高層建築物

ア 高さが 10 メートルを超える建築物

イ 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内にある軒の高さが 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

（２）紛争

中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害等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して、関係住民等と建築主との間の紛争をいう

（３）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行う者

（４）関係住民等

次の隣接関係住民等と周辺関係住民等をいう

隣 接 関 係 住 民 等	周 辺 関 係 住 民 等
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	ア 左に掲げる者を除き、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又は建築物に関して権利を有する者
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又は建築物に関して権利を有する者	イ 左及びアに掲げる者を除き、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

紛争の予防に向けて

建築物を建てるには、建築基準法等により規模や用途が規制されます。しかし、これらの諸法令は、主に安全、衛生、防火上の観点からその最低基準を定めたものであり、近隣間における問題の調整を目的としたものではありません。建築紛争を未然に防ぐには、関係住民等の方と建築主が十分に話し合うことが重要となりますので、建築主は関係住民等の方に対して建築計画等の内容をお知らせする必要があります。

建築紛争予防条例では、建築計画等の周知を始めとした手続きについて定めています。

1 建築主の責務

建築主は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺の生活環境に及ぼす影響に十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければなりません。

* なお、一定規模以上の建築計画においては、「立川市宅地開発等まちづくり指導要綱」の手続きが必要です（窓口：都市計画課）。

- （１）一般の方が分かり易い説明をお願いします。
- （２）質問、要望には、誠実に対応してください。その場で回答できないときは、調査、調整をして、後日必ず回答してください。
- （３）要望、要求に応じられない事項については、その理由をできるだけ詳しく説明してください。（例：法令等の規制、技術上の問題、事業採算上の制約等）

（１）延べ床面積が 1,000 平方メートルを超え、かつ、高さが 15 メートルを超える建築物の場合

① 建築計画の事前説明（標識の設置）

建築主は関係住民等の方に建築計画をお知らせするため、当該建築

敷地の見やすい場所（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）に計画内容を記した標識（看板）を設置することとなっています。標識の設置期間は、建築確認申請等の手続き（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）をしようとする日の少なくとも30日前から、工事が完了した日までとなっています。

② 建築計画の説明

建築主は関係住民等の方に対する説明を、標識を設置してから建築確認申請等の手続き（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）の前に説明会の開催又は戸別訪問により実施しなければなりません。

ただし、説明会を開催しようとするときは、説明会の5日前までに、日時及び場所を掲示するとともに、事前に資料を戸別配布して関係住民等の方に周知しなければなりません。

（2）上記以外の建築物の場合

- ① 標識の設置期間は、建築確認申請等の手続き（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）をしようとする日の少なくとも15日前から、工事が完了した日までとなっています。

② 建築計画の説明

建築主は関係住民等の方に対する説明を、標識を設置してから建築確認申請等の手続き（2以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）の前に実施しなければなりません。

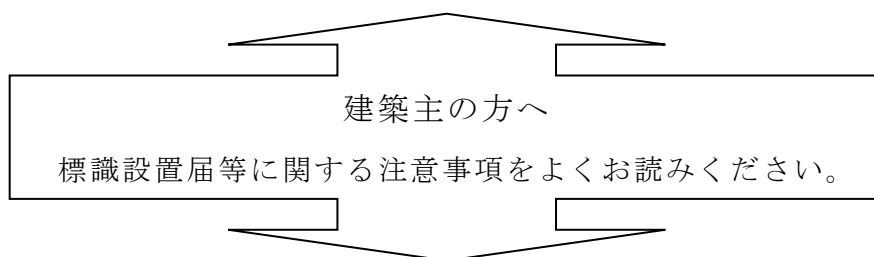
ただし、説明会を開催しようとするときは、説明会の5日前までに、日時及び場所を掲示するとともに、事前に資料を戸別配布して関係住民等の方に周知しなければなりません。

*説明資料の内容については、規則第9条第3項を参照してください。

なお、説明資料には、案内図、各階平面図、立面図及び日影図は必ず添付してください。

(3) 説明する範囲

隣接関係住民等及び周辺関係住民等で説明を受けたい旨の申し出をした者



(4) 説明後の報告

建築主は説明会等の内容について、市長に住民説明実施報告書により報告しなければなりません。

* 各手続きの資料作成については「立川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」手続き関係資料作成の手引きを参照してください。

2 関係住民の方は…

紛争を未然に防止するため、関係住民等の方と建築主の話し合いにあたっての基本的な姿勢や留意点等をわかりやすくまとめましたので、参考にしてください。

(1) 説明を受ける場合に必要と思われる内容

- ・ 計画建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における計画建築物の位置
- ・ 計画建築物の規模、構造、用途及び高さ等
- ・ 工期、工法、作業方法等
- ・ 危険防止対策及び工事車両の安全対策等
- ・ 工事に起因する家屋等の被害に対する復旧や補償、事前調査の有無
- ・ 日影図（冬至日、地表レベルで作成）に基づく日影の影響等

- ・風害、電波障害への対策
- ・目隠し等のプライバシー対策
- ・機械式駐車場等の騒音に対する配慮
- ・質問、要望等の受付窓口及び連絡先

(2) 説明を受けた後の対応

- ① 建築計画等の内容に疑義がある場合には、説明者に連絡するか、市役所の窓口等で確認することが大切です。
- ② 説明を受けた内容を十分に検討し、要望事項がある場合は必要に応じて文書等にまとめ、建築主に伝えることが大切です。また、建築主からの回答期日や回答方法等を確認することも大切です。

(3) 要望を行う前の留意点

- ① 誰でも、敷地を最大限有効に利用したいという気持ちが強いことを理解しておく必要があります。
- ② 建築基準法及び関係法令に適合しない建築物には、確認申請に基づく確認済証は交付されません。
- ③ 日照阻害等の諸影響を少しでも軽減して欲しいと考えるのは当然ですが、建築主の権利も尊重し、現実的で具体的な要望を行うようにすることが重要です。

(4) 要望事項に関する話し合いをする場合の留意点

- ① 話し合いを行う場合には、相手の話をよく聴き、内容を理解することから始まります。話し合いは、時として感情的になりがちですが、相手の立場を考慮して冷静に臨むことが必要です。
- ② 話し合いの中で不明な点がありましたら、一つ一つ整理して質問等を行うようにし、相手の話を最後まで聴く姿勢が大切です。

自分の立場を主張するだけでなく、相手の立場を理解して、根気よく話し合いを続けることが重要です。

(5) 話し合いがついた場合の留意点

- ① 話し合いがついた場合は、後日のトラブル防止のため、合意内容を文書等で取り決めておくことが大切です。

3 市の役割

市は、建築主に説明会又は戸別訪問による説明により関係住民等の方に計画を十分説明し、理解を得るよう努めていただくことを条例や規則で定め、指導しています。

また、関係住民等の方からの相談は建築主や代理人に連絡し、関係住民等の方との調整を依頼することとしています。

＊なお、一定規模以上の建築計画においては、「立川市宅地開発等まちづくり指導要綱」に基づく協議を行っています（窓口：都市計画課）。

紛争の解決に向けて

関係住民等の方と建築主の間で日照障害や電波障害等の問題が生じることがありますが、ほとんどは民事上の問題であり、当事者間の話し合いによる解決が大原則です。

また、紛争が生じたときは相互の立場を尊重し、互譲の精神を持って、話し合いで自主的に解決するよう努めなければなりません。

その場合には、双方からの申出により市が話し合いを調整する「あっせん」、「調停」の制度があります。

1 建築紛争調整（あっせん・調停）制度

関係住民等の方と建築主の間で主張の隔たりが大きいようなときは、話し合いによっても紛争が解決しない場合があります。

建築紛争は相隣関係の問題となることから、市長が行う調整（あっせん・調停）は、当事者双方が互譲により自主的に和解できるよう、助言・指導するものです。

市長が行う調停では、「調停案を勧告」することも可能ですが、当事者双方が受諾しない場合は打ち切り（不調）になります。あくまでも、市長は当事者双方が互譲により、自主的に解決できるようお手伝いをするものです。

(1) 建築紛争調整制度の特徴

- ①当事者双方の互譲による自主的な解決の手助けをします。
- ②当事者双方から、市長に紛争調整の申し出があったときに調整を行います。
- ③裁判とは違い、強制力はありません。
- ④当事者双方に歩み寄りがみられない場合（不調）は、あっせん及び調停が打ち切りとなります。
- ⑤あっせん及び調停の内容は、公開しません。

(2) あっせん

市長は、建築紛争に発展し、関係住民等と建築主との双方から紛争の調整の申し出があったときは「あっせん」を行い、双方の主張の要点を確かめ、紛争の解決を図るよう努めます。

①あっせん開始

市長は、原則として関係住民等と建築主の双方から、紛争調整の申し出があったときに「あっせん」を行います。

②事前打ち合わせ

あらかじめ当事者双方と個別に事前打合せを行って双方の主張の要点を明確にしてから「あっせん」を行います。

③出席者

「あっせん」に出席できる人数は各々10 人以内です。また、出席者は次にかかげる者とします。

- i 関係住民等
- ii 建築主、設計者及び工事施工者
- iii 出席者として当事者双方が合意したもの

④時間及び場所

時間は原則として2時間以内とし、市役所開庁時間内に行います。また、やむを得ない場合を除いて、途中入室は認めません。場所は原則として立川市庁舎内の会議室で行います。

⑤その他注意事項

あっせん開催中における録音、写真撮影及びビデオ撮影は認めません。

⑥あっせんで解決できない場合

市長は、「あっせん」を行っても、なお双方の主張に隔たりが大きく、「あっせん」による解決の見込みがないと認めたときは、「あっせん」を打ち切ります。

⑦あっせんで打ち切った場合

市長は、「あっせん」を打ち切った場合において必要があると認めたときは、当事者双方に対し、「調停」へ移行するよう勧告することがあります。

(3) 調停

市長は、「あっせん」を打ち切った場合において必要があると認めたときは、関係住民等と建築主の双方に対し、「調停」へ移行するよう勧告し、双方が受諾したときに「調停」を行うことができます。

①調停開始

市長は、「あっせん」の打ち切りにより「調停」へ移行するよう勧告し、当事者双方が受諾したときに「調停」を行います。この場合、「あっせん」と同様に事前打合せを行います。

②調停の進め方

市長が「調停」を行うときは、立川市建築紛争調停委員会（以下「委員会」という。）の意見を聴き、必要があると認めるときは、調停案を作成して、紛争の解決を図ります。

委員会は、法律、建築又は環境等の専門家により構成され、市長の諮問に応じて「調停」に関する事項について、調査及び審議を行います。

③調停の打ち切り

市長は、関係住民等と建築主との間に合意が成立する見込みがないと認めたときは、「調停」を打ち切ることがあります。

④調停を打ち切った場合

当事者間の話し合い、市の「あっせん」や「調停」を経ても紛争の解決に至らないときは、一般の民事裁判（裁判所の調停や工事停止の仮処分の申請

等)が必要となる場合もあります。

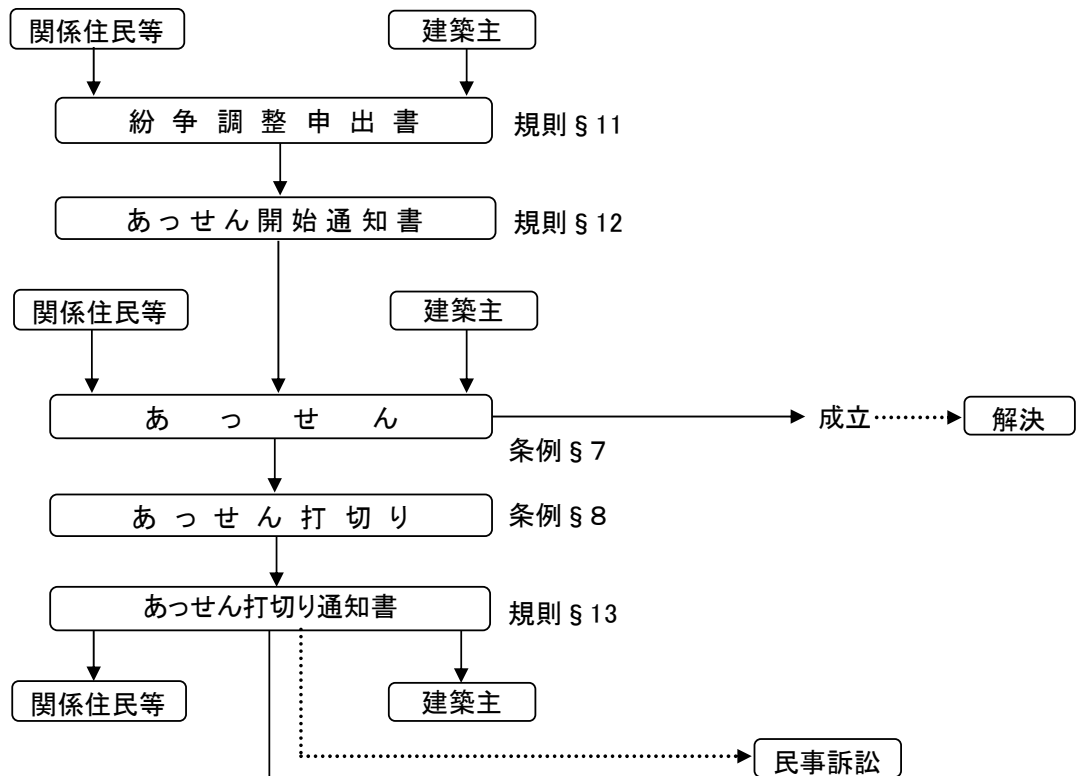
(4) 建築紛争として取り扱わない事項

市長が行う「あっせん」・「調停」は、中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する関係住民等の方と建築主との紛争を扱うものなので、次の事項は取り扱わないこととしています。

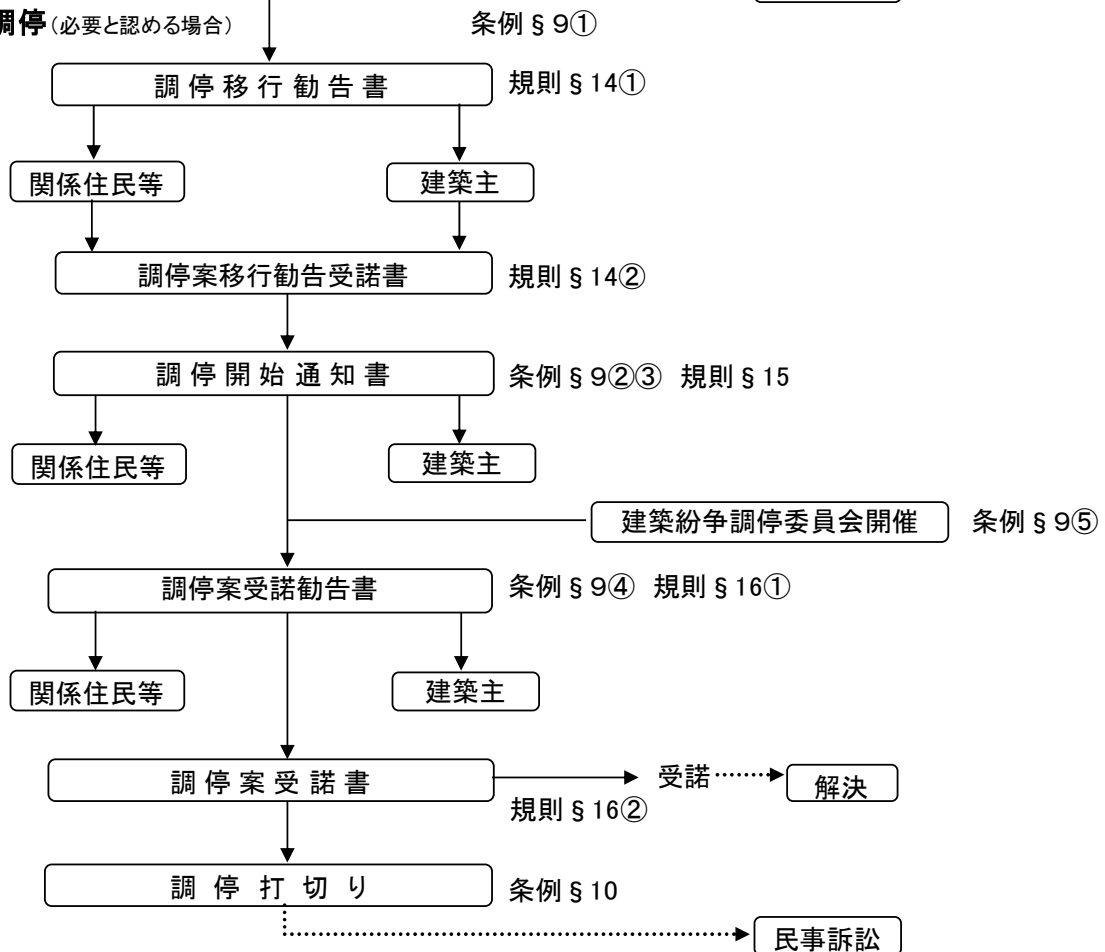
- ・ 土地の所有権や私道の通行権等権利の認定、契約等の民事上に関する問題
- ・ 過去の問題や感情的な問題
- ・ 金銭補償や営業補償に関する問題
- ・ 資産価値に関する問題
- ・ 違反建築物に関する問題

あっせん・調停の流れ

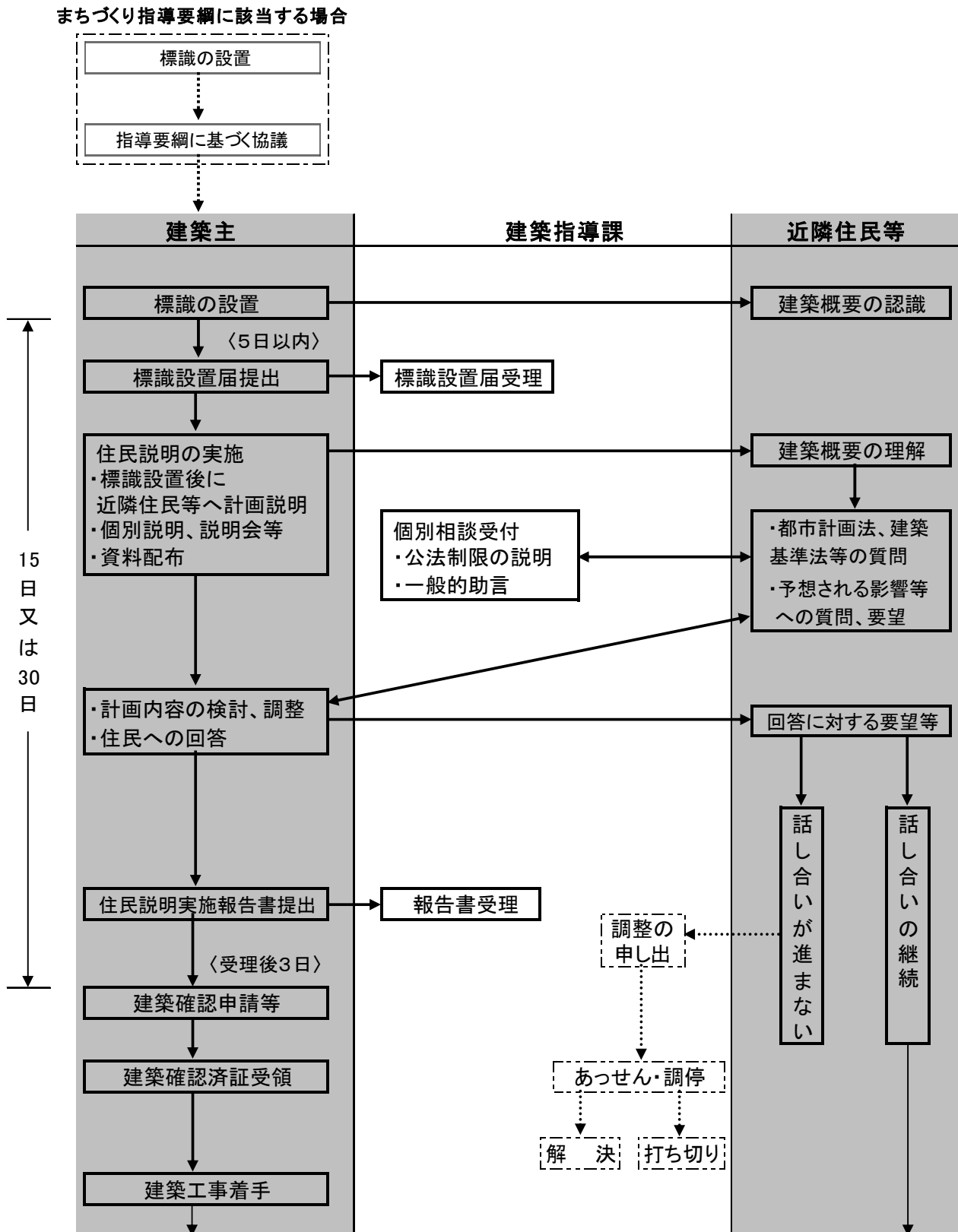
あっせん



調停 (必要と認める場合)



建築計画と住民説明の流れ



* 標識の設置期間は、工事完了までです。

* あっせん・調停については、7ページ及び10ページを参照してください。

よくある質問と回答（Q & A）

Q 1 隣地に「建築計画のお知らせ」の標識が設置されましたが、これは何ですか？

A 1 近隣みなさんに、建築計画等を事前に周知するためのもので、条例に基づき建築主が建築予定地に設置するものです。なお、標識設置後、建築主または建築主の代理人が、関係住民等の方に建築計画等について説明（住民説明）を行います。

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、戸別訪問又は説明会の開催がありますが、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 建築主に要望したいときはどうしたらいいのですか？

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 建築計画の変更を指導して欲しい。

A 4 法令に適合している建築物に対して、市から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 5 「日照権」とはどのようなものですか？

A 5 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 6 プライバシーの侵害が心配ですが。

A 6 民法では、建物を建てる場合には隣地境界線から 50 c m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 m未満の距離に隣の宅地が眺望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 7 工事中の振動・騒音等が心配ですが。

A 7 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は規制はありません。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 8 電波障害が心配ですが。

A 8 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 9 「建築確認」の業務は、どこがするのですか？

A 9 立川市域における「建築確認」等の業務は、立川市の建築主事か、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になります。

Q 10 近隣住民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 10 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。

標識設置届等に関する注意事項

立川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及び同条例施行規則の規定に基づいて、標識を設置し、住民説明を実施する場合には、特に次の事項に留意して手続を進めてください。

① 標識を設置した当日から数えて5日以内に標識設置届（規則第2号様式）を提出してください。（例：1日に設置した場合には、5日までに届け出をしてください。）

＊ 届出書に記載した設置年月日と標識に記載した設置年月日は、同じ日付にしてください。（標識と届出書の記載内容は同じにしてください。）

なお、ポラロイド写真は、ご遠慮ください。

＊ 5日を超えて届が出された場合には、届け出た日から数えて5日前を標識の設置年月日とみなしますので、標識の日付を書き替えて写真を撮り直してからでないと届を受け付けることはできません。（届出の期日が立川市休日条例第1条各号に規定する日に当たり、市の休日の翌日に届出をした場合を除きます。）

＊ 土地区画整理区域内で建築を計画する場合の地番は、仮換地と底地を併記してください。

② 標識の記載事項を変更した場合には、変更した当日から数えて5日以内に標識記載事項変更届（規則第3号様式）を提出してください。

＊ 計画を変更する場合で、住民説明した内容よりも関係住民等（条例第2条第2号）に与える影響が大きくなる変更（高さが高くなる等）は、再度住民説明をしていただくこともありますので、ご注意ください。（変更のない部分であっても、変更届書には記載してください。）

③ 住民説明（説明会、戸別訪問のどちらも可）を実施する場合には、隣接関係住民等（条例第2条第4号）には、必ず説明をしてください。

また、住民説明実施報告書（規則第4号様式）を提出する場合は、記載例（住民説明実施報告書、住民説明対象者名簿）や参考図を参照して記載してください。

＊ 住民説明は必ず標識設置後に行ってください。（規則第5条第3項）

- * 敷地が対象範囲に少しでもかかれば、説明の対象者となります。
- * 1 H（高さの等倍）の範囲内では、土地や建物の権利者も、居住者（店や事務所等のテナントを含みます。）と同様に説明が必要となりますので、ご注意ください。
 なお、土地及び建物の権利者が市内在住の場合には、戸別訪問により説明を行ってください。
- * 説明用に作成する日影図は、隣接関係住民等の位置関係が分かるような図面（住宅地図等）の上に、日影の位置や範囲が分かりやすいように投影してください（参考図参照）。
- * 戸別訪問により説明する場合で、不在のため説明できないときは、時間及び日をずらして2回以上は訪問してください。2回目も不在のときは、連絡先等を明記した説明資料を投函してください。不在者からの問い合わせに応じる時間を充分にとってから、報告書を提出してください。
- * アパート又はマンション等にあつては、その所有者又は管理組合理事長や管理会社等の指示に従うとともに、報告書には指示の内容を記載してください。
 ただし、資料投函不要との指示を受けた場合には、所有者又は管理組合理事長等が住民に内容を周知したことを確認し、その旨を住民説明実施報告書に記載してください。（条例の主旨を所有者又は管理組合理事長等に説明いただき、できるだけ住民説明を行うよう努めてください。）
 また、住民説明実施報告書提出後に、当該アパート又はマンション等の居住者から説明の要請があった場合には、建築主及び代理人は、誠意をもって対応してください。
- * アパート又はマンション等の報告書については部屋ごとに記載してください。
 また、理事会等で資料配布をした場合も部屋ごとに記載してください。
 なお、賃貸マンション等で不明な場合には個人名（テナント名）はなくとも部屋番号は記載していただき、不明な旨を記載してください。
- * 分譲マンションの報告書は区分所有者を登記簿等でお調べいただき、記載してください。
- * 分譲マンションで所有者と居住者が異なる場合、両方説明して報告書に記載してください。
- * 居住者が30日以上不在、拒否した場合など説明できない場合はその旨記載してく

ださい。

- * 住民説明実施報告書には、関係住民等がどのような反応を示しているか、できる限り詳しく記載してください。

④ 住民説明実施報告書の提出の際に、周辺の状況や関係住民等の反応についてお聞きすることがあります。説明できる方がお越しく下さい。また、**事前にご連絡ください。**

- * 報告書に不備や不明な点がありますと受理できませんので、ご注意ください。