

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
記載例（第1号様式・第2号様式・ 第3号様式・第4号様式・住民説明対象者名簿）	18
参考図	23

- * 「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、振動等の周辺的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、周辺的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。

* 標識については、記載例の第1号様式を参照してください。

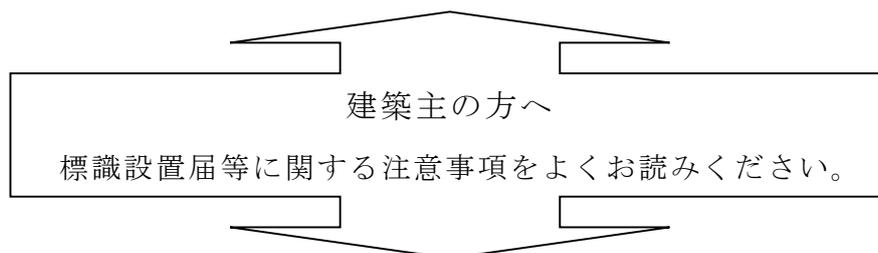
* 説明資料の内容については、規則第9条第3項を参照してください。

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

*説明の範囲（1H・2H）については、＜参考図＞を参照してください。



(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。

*住民説明実施報告書については、記載例の第4号様式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あっせんを打切った場合

市長は、「あっせん」を打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るときは、「調停」を打切ることがあります。

④調停を打切った場合

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。

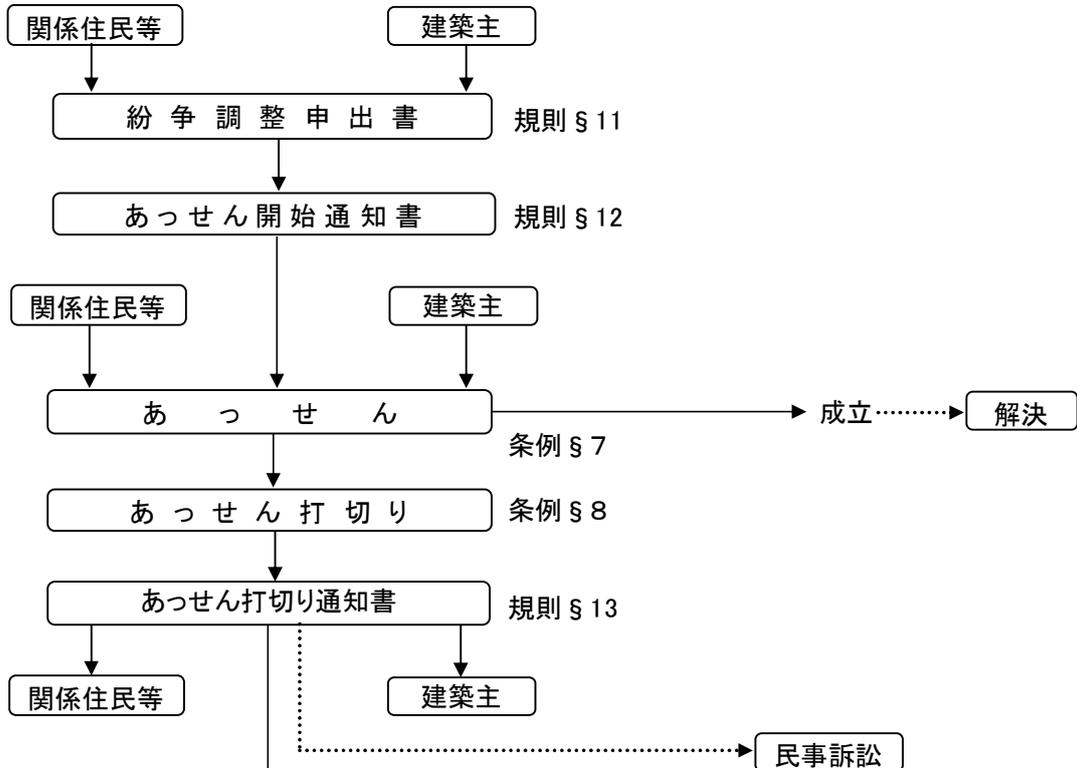
（４）建築紛争として取り扱わない事項

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。

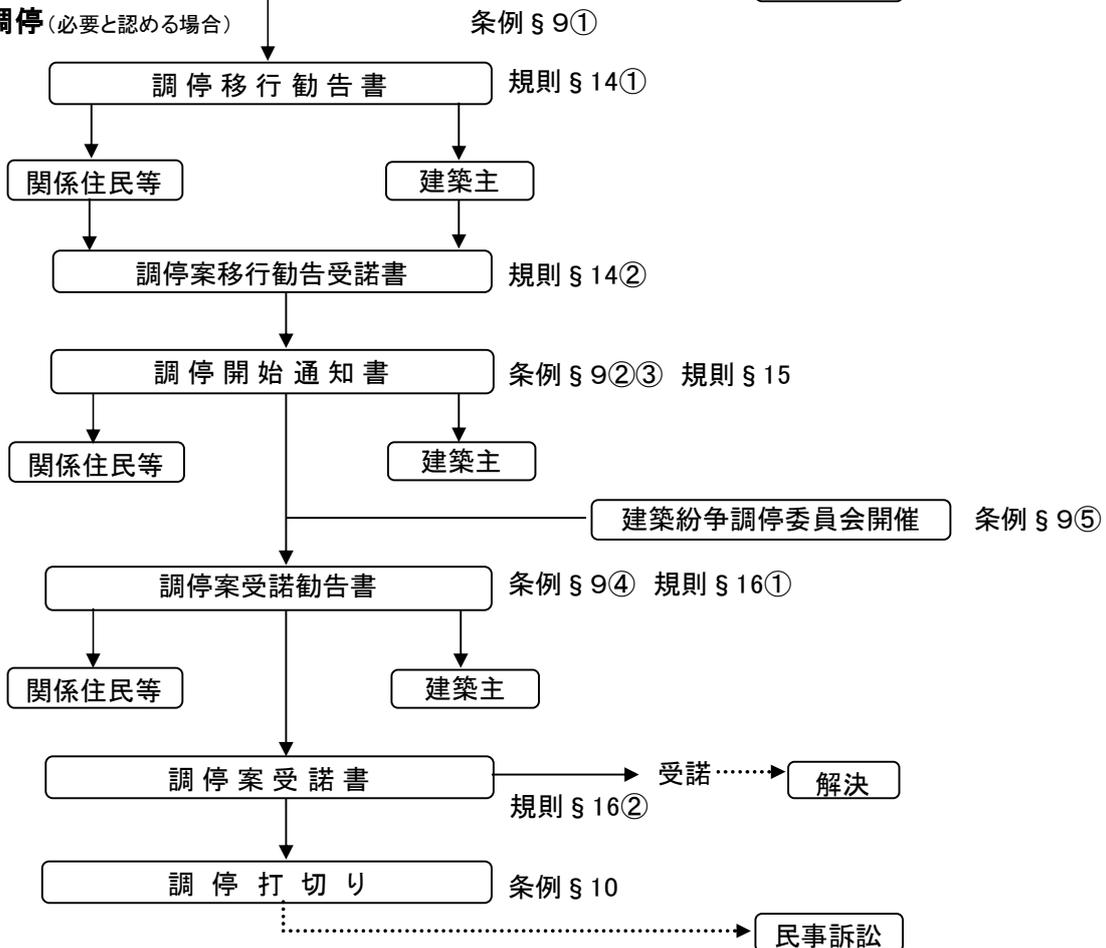
- ・ 土地の所有権や私道の通行権等権利の認定、契約等の民事上に関する問題
- ・ 過去の問題や感情的な問題
- ・ 金銭補償や営業補償に関する問題
- ・ 資産価値に関する問題
- ・ 違反建築物に関する問題

あっせん・調停の流れ

あっせん

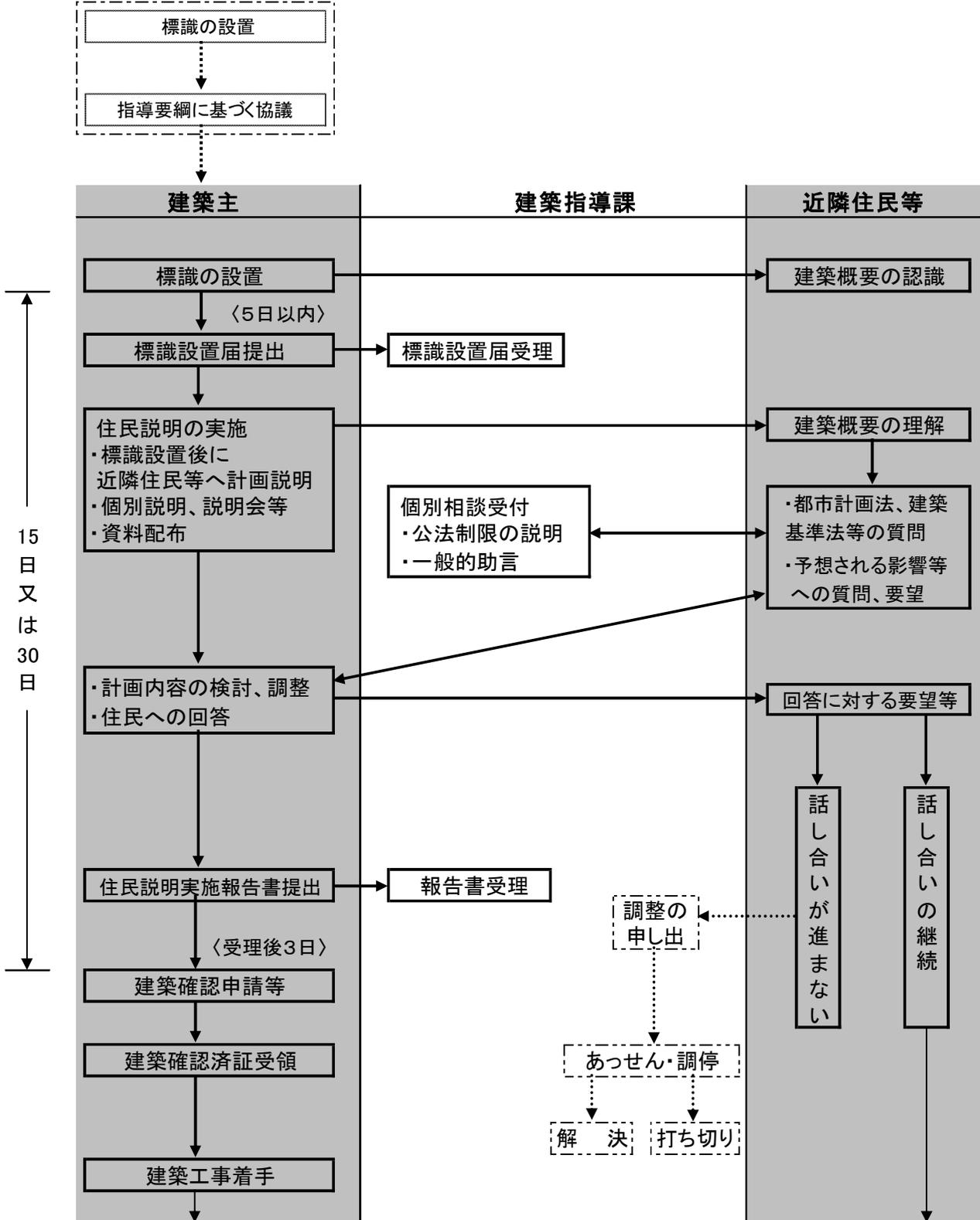


調停 (必要と認める場合)



建築計画と住民説明の流れ

まちづくり指導要綱に該当する場合



* 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。