

事前手続及び調整（あっせん・調停）の手引

はじめに

21世紀を迎え、少子・高齢化の進展により、今後、人口及び世帯数が減少に転じるものと見込まれる中で、首都圏に位置する川崎市域においては、都心居住の高まりを背景に市域に残された僅かな自然緑地の開発が進む状況にあり、また、戦後の成長型経済から成熟型経済への移行に伴う産業の再編により新たな工場跡地の出現等から、まだまだ住宅等の供給は高く中高層建築物が数多く建築されています。

このような状況下において、生活、環境、文化等の多様な価値観が多元的に存在する市街地では、身近な生活環境や景観形成への関心の高まりを背景とした、日照障害、景観、眺望、騒音、風害、圧迫感、プライバシー等の市街地環境に対する紛争が生じております。

川崎市では、これらの紛争を未然に防止し、また、紛争が生じたときは市の「あっせん」及び紛争調停委員会の「調停」により紛争の解決を図り、良好な近隣関係の保持と健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的として、平成8年4月より施行されました「川崎市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」に基づき紛争の解決に努めてまいりましたが、条例を更に有効に機能させるために次のような条例改正をいたしました。

① 紛争の多元化に伴う紛争の調整対象を拡大（条例第2条関係）

従前は、条例の適用を受けることができなかった、環境影響評価の対象事業及び開発行為を新たに対象とし、対象区域を市街化調整区域まで拡大し、また、中高層建築物の高さの定義を改め、斜面地における低層系建築物を新たに対象としました。

② 紛争調整方法の選択の自由（条例第12条及び第14条関係）

従前は、紛争調整はまずあっせんを行い、解決に至らない場合には調停を行う「あっせん前置主義」を採ってきましたが、あっせんと調停を自由に紛争当事者が選択できる制度に改めました。

③ 条例手続に関する情報の開示（条例第20条関係）

新たに、条例手続に伴う対象建築物の情報から台帳を作成し、当該台帳を縦覧することができる制度を設けました。

④ 計画策定上の近隣関係住民への配慮（条例第7条関係）

建築主は、建築物の計画に際し、近隣関係住民の日常生活に支障を来たすことがないように、一定の配慮を行う努力義務を課しております。

このように、条例自体の制度強化と所要の整備を図り、「川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例」として生まれ変わりました。

この条例及びこれに基づく規則等では、近隣関係住民の範囲、建築主が確認申請前に行う手続、更に、紛争が生じたときの調整（あっせん・調停）等を定めておりますが、この手引は条例のあらましを説明しながら、条例に基づく事前手続について説明したものです。

お判りにならない点がありましたら、下記の担当までお問い合わせください。

条例についての問い合わせ先
まちづくり局総務部まちづくり調整課
中高層・開発担当
TEL 044(200)2936・2937・2729

1 事前手続

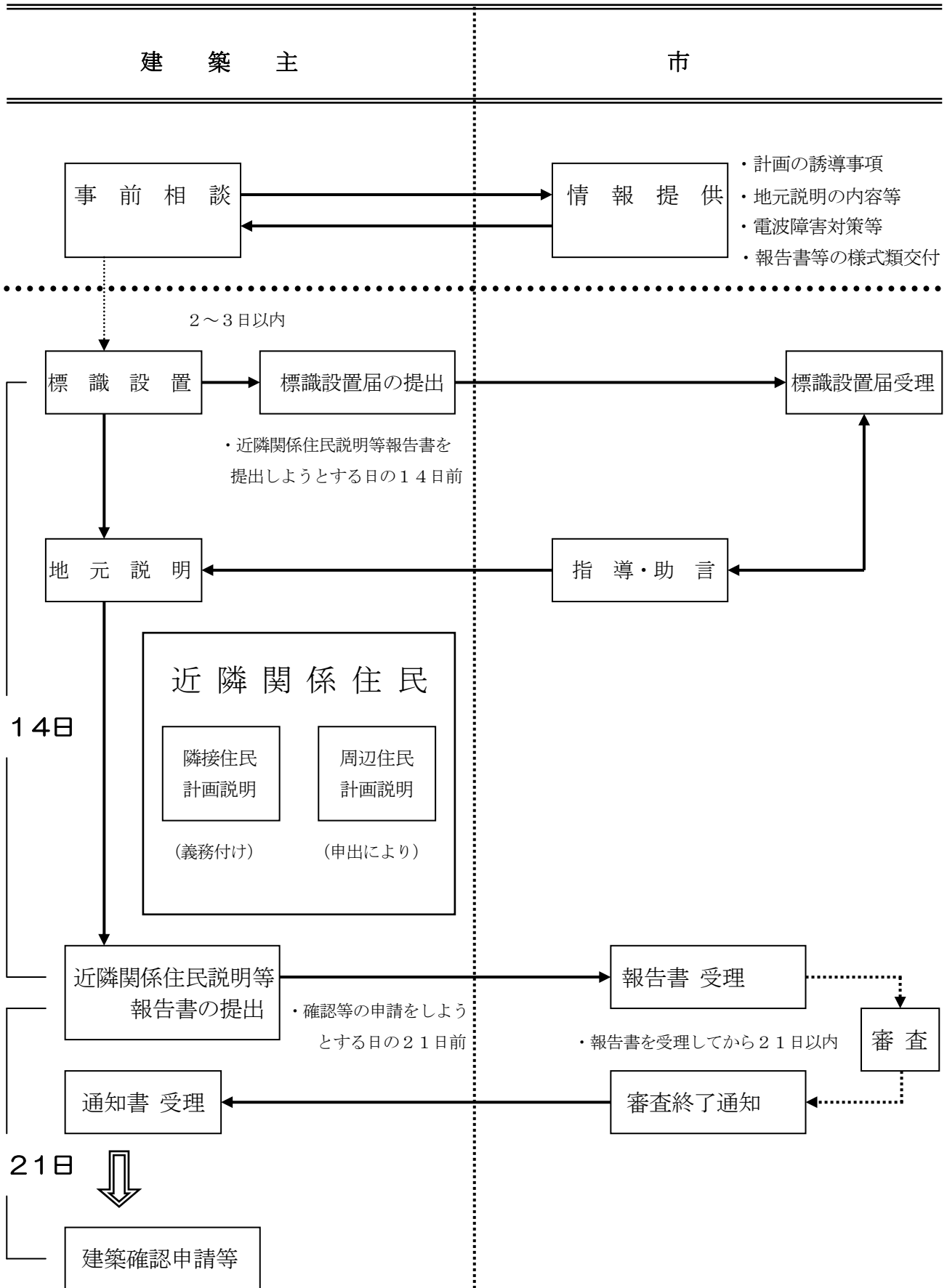
【1】事前手続のながれ

「川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例」（以下「本条例」と称します。）で、事前手続から適用となる事業とは、本条例と時期を同じくして施行された「川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」（以下「総合調整条例」と称します。）で適用となる事業以外で、中高層建築物を建築しようとする場合になります。

本条例に基づく事前手続の概要は次のとおりです。

- 敷地内に建築計画の標識を設置し、設置後2～3日以内に「標識設置届」を市に提出してください。
- 標識の設置時期は原則として、建築基準法の確認申請又は計画通知を行う35日以上前までに行ってください。ただし、環境アセス対象事業の場合で、環境影響評価法に係わるものは同法第6条の「環境影響評価方法書」、川崎市環境評価に関する条例に係わるものは同条例第9条の「指定開発行為に係る届出」を市長に提出する前日までに設置してください。
- 標識の設置後、隣接住民に計画等の説明を行ってください。（ただし、工業専用地域内、臨港地区内又は市街化調整区域の公有水面埋立法第22条第2項の規定による竣功認可の告示のあった埋立地に計画の場合、環境アセス条例の適用事業の場合にはこの限りではありません。）
- 隣接住民に計画等の説明が終了後、標識を設置した日から起算して14日を経過したら、「近隣関係住民説明等報告書」を市に提出してください。
- 市は、原則として21日以内に報告書の審査を終了し、審査終了通知書を交付します。ただし、報告書の内容に錯誤や不備がある場合は、補正通知書により補正を求めます。
- 審査終了通知書を交付後、建築確認申請等の際には、まちづくり調整課で確認申請書等の正・副に裏判処理を行います。

手続フロー図



【2】対象となる建築物について

本条例の対象となる中高層建築物は、原則として敷地面積が500平方メートル未満で、次の表1に掲げる建築物です。

〔表 1〕

対象地域	用途地域	中高層建築物
住居系地域	第1種低層住居専用地域	高さが10mを超える建築物
	第2種低層住居専用地域	
	第1種中高層住居専用地域	
	第2種中高層住居専用地域	
	第1種住居地域	
	第2種住居地域	
	準住居地域	
	準工業地域	
	近隣商業地域 容積率 100/200	
市街化調整区域		
非住居系地域	近隣商業地域 容積率 100/300	高さが15mを超える建築物
	商業地域	
	工業地域	
	工業専用地域	

- (注) 1 建築基準法第85条第2項及び第4項に規定する「仮設建築物」については、この条例は適用されません。
- 2 敷地の一部が住居系地域と非住居系地域にまたがる中高層建築物は、住居系地域にあるものとみなします。
- 3 条例の適用を受ける『中高層建築物』の判断については、条例第2条第2項第3号ア及びイの規定によります。
- 4 棟別新築や増築、改築、移転の場合には、当該部分の建築物の高さが表1の高さに該当する場合に対象となります。

【3】 標識の設置と標識設置届について

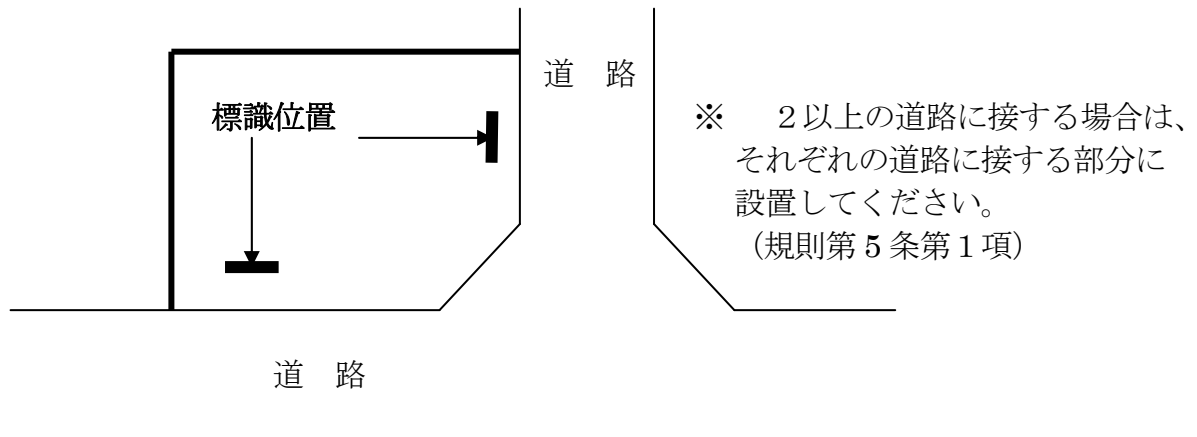
本条例で規定する中高層建築物を建築しようとする場合、あらかじめ近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、計画の概要等を表示した標識を設置していただくこととなります。(条例第9条) 標識の様式等については次のとおりです。

1 標識の様式 (第1号様式)

- (1) 標識の下地：白色 文字：黒字 縁取り、仕切り線：黒字
- (2) 販売場所：「(社) 川崎建設業協会」(川崎区宮本町7-5 建設業会館内2階
Tel 044 (244) 5156)

2 設置場所

標識は、近隣関係住民に建築計画の概要等をお知らせするためのものです。道路に面した、近隣関係住民が見やすい場所に設置してください。



3 設置期間

建築工事の完了時まで設置しなければなりません。(条例第9条第2項)

4 維持管理

風雨等のため容易に破損しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。(規則第5条第2項)

5 標識設置届

標識を設置したときは、標識設置届(第2号様式)を2~3日以内に提出してください。

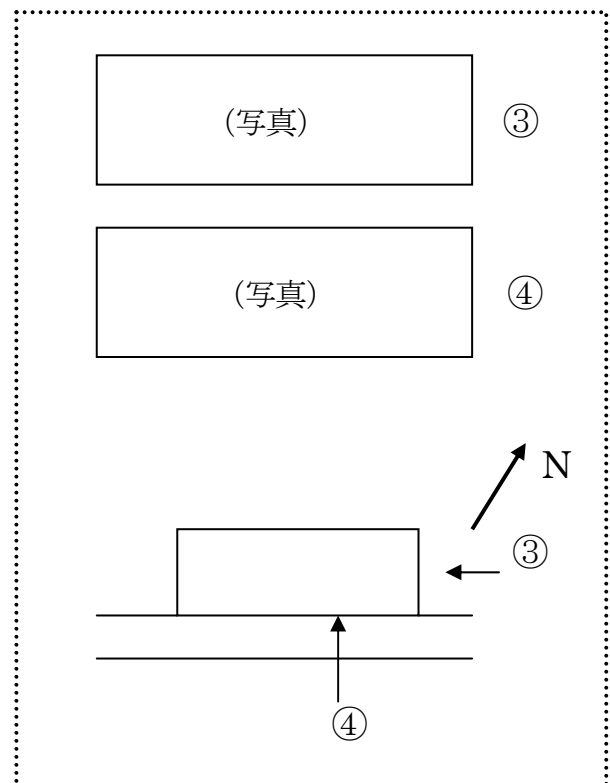
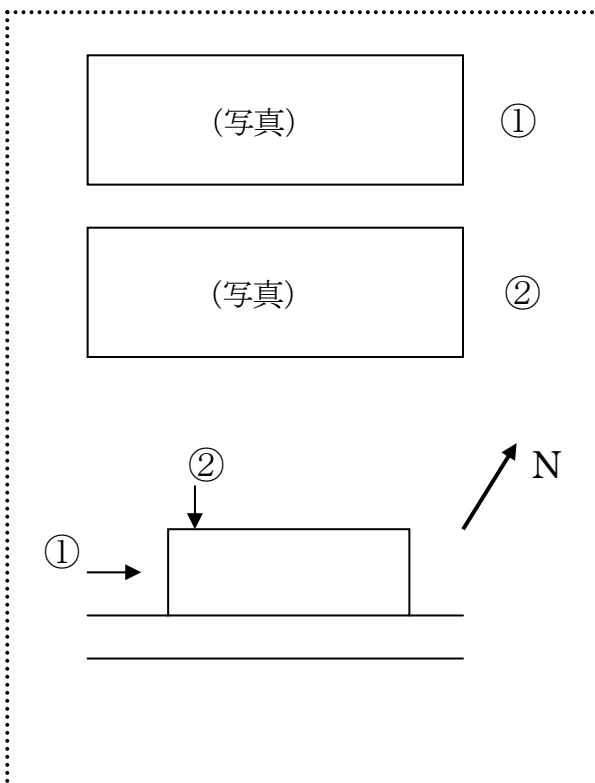
なお、添付図書については表2及び規則別表(15ページ)を参照してください。添付図書についてはA4サイズで左とじとし、ファイルにて整理して一部提出してください。

※図面の寸法は、スケールアップしたときに縮尺が合致するようにしてください。

〔表 2〕 標識設置届の添付図書一覧表〔規則別表を参照してください。〕

	図面の種類	備 考
1	付近見取図	方位、道路、目標となる物を明示してください。縮尺は周辺の状況が判断できる程度としてください。
2	設計図書	配置図、各階平面図、2面以上の立面図、2面以上の断面図、日影図（原則として、北緯36度00分、東経139度37分に位置するものとして作成）
3	近隣現況図	58、59 ページの近隣現況図を参考にしてください。
4	敷地及び敷地 付近の状況写真	<ul style="list-style-type: none"> ・枚数は敷地及び周囲の状況が判るよう4枚以上必要です。 ・A4判の台紙に貼付し、その余白に撮影地点とその方位を明示してください。
5	標識設置 の写真	標識の位置が判るもの（遠景）と標識の文字が読めるもの（近景）各1枚以上必要です。なお、A4判の台紙に貼付してください。
6	標識設置場所 の図面	標識の設置場所を明示してください。
7	電波障害の 調査報告書	テレビ電波の受信障害に関して専門的知識を有する者が作成した、調査報告書

敷地及び敷地付近の状況写真の貼付例



【4】近隣関係住民への計画の説明と報告書の提出

- 1 近隣関係住民は隣接住民と周辺住民からなり、その範囲は次の表3のとおりです。
- (1) 隣接住民に対しては、建築計画及び工事の概要等を説明する義務があります。
 - (2) 周辺住民に対しては、説明を求められたら建築計画及び工事の概要等を説明する義務があります。

[表 3]

近 隣 関 係 住 民	定 義 (第2条第2項第5号及び第6号)
1 隣 接 住 民 ※ 説明義務があります (条例第10条第1項)	(1) 中高層建築物を建築しようとする敷地境界線から10m以内の住民 (2) 住居系地域内で日影を受け、中高層建築物を建築しようとする敷地境界線から建築物の高さの2倍以内の住民
2 周 辺 住 民 ※ 説明を求められた場合は説明義務があります (条例第10条第2項)	(1) 中高層建築物を建築しようとする敷地境界線から建築物の高さの2倍以内の住民(隣接住民を除く) (2) 中高層建築物により、テレビ放送の電波の著しい受信障害を受ける者

- (注) 1 住民とは、土地所有者、建築物の所有者、建築物の占有者(借家人、間借人等の居住者を含む。)の全てをいいますが、そこに従事する者等は含まれません。
- 2 日影とは、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時の間に当該中高層建築物の日影が当該建築物の平均地盤面に及ぶ範囲内の日影をいいます。

2 近隣関係住民に対し説明すべき事項及び提示する図面等

(1) 説明事項

- ア 中高層建築物の敷地の形態及び建築物の規模、構造並びに用途
- イ 中高層建築物の敷地内における建築物等位置及び周辺の建築物の位置
- ウ 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
- エ 中高層建築物により生ずる日影の影響(非住居系地域に係るものを除く。)
- オ 中高層建築物により生ずるテレビジョン放送の電波受信障害の対策
- カ 中高層建築物の建築に伴って生ずる近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響
- キ 条例第7条の規定により配慮した事項

(2) 提示する図面等

- ア 配置図
- イ 各階平面図(説明に支障がないとき、プライバシー等で支障があるときは、間取りの記載を省略できます。)
- ウ 2面以上の立面図
- エ 日影図(法第56条の2第1項の規定に基づく日影規制の図面)及び近隣現況図
- オ テレビ受信障害調査報告書(テレビ受信障害の発生が予測される、又は生じた場合。)

(3) テレビ受信障害調査報告書とは

当該報告書とは専門的知識を有する者が受信障害予想地域の受信状況を、電波測定車を用いて行い下記の事項をまとめて作成する報告書です。

ア 現況のテレビ電波の受信レベル測定

イ 画像評価（VHF・UHF画像写真を提出）

ウ 受信障害予想地域図

エ 測定電波（VHF・UHF・BS・CS・地上デジタル）

オ 電波障害の影響評価

(4) テレビ受信障害調査報告書に変わるもの

ア 机上検討予測報告書及び念書

① 机上検討予測報告書（専門的知識を有する者が作成した影響評価及び予測影響範囲）

② 建築主が提出する電波障害対策に対する念書

イ 対象区域（原則として下記の区域とする）

① 広域共聴化地域（河原町団地・溝口再開発地区）

② 臨海部地区

3 説明の方法

- (1) 説明は、個別（戸別）訪問により説明するか、説明会を開催して説明するかのいずれかの方法によって説明してください。いずれの方法によって説明するかは建築主等の判断によって差し支えありませんが、できるだけ近隣関係住民の意向に沿ってください。また、説明会を開催した場合、出席できなかった隣接住民に対しては、後日個別（戸別）により説明する必要があります。
- (2) 説明会を開催するときは、あらかじめ日時及び場所を住民に通知してください。
- (3) 共同住宅等の住民に対する説明は、大家、管理人、自治会、管理組合等に説明を行っただけでは、「説明を行っただけ」とみなしませんので、注意してください。
- (4) 建築主等は、説明にあたって住民から寄せられた疑問や要望に対しては、将来にわたって相隣関係の当事者であることを自覚し、誠意をもって回答する必要があります。
- (5) 説明者は、建築主、設計者及び工事施工者の、いずれの立場にある者が説明を行うことができますが、設計者及び工事施工者が説明を行う場合は、建築主の委任を受けている旨を明らかにしてください。
- (6) 隣接住民が不在の場合で、日を改めて3回以上訪問しても、なお会うことができないときは、説明するときに提示する資料を投函してください。なお、後日説明を求められたときは、速やかに行ってください。

4 近隣関係住民説明等報告書の提出について

確認申請等を行おうとする日の21日前までに、近隣関係住民説明等報告書（第3号様式）を提出してください。また、近隣関係住民説明等報告書を提出しようとする日の14日前までに標識を設置しなければなりません。なお、工業専用地域内、臨港地区内又は市街化調整区域の一部区域（公有水面埋立竣功区域）の中高層建築物の建築については、住民からの申出により説明を行った場合には近隣関係住民説明等報告書を提出してください。

〔提出書類〕

(1) 近隣関係住民説明等報告書（第3号様式）

ア 近隣関係住民説明等報告書（第1面、第1－2面）

イ 配慮状況（第2面）

ウ 近隣関係住民（隣接住民・周辺住民）説明状況（第3面）

エ テレビジョン放送の電波受信障害の対策（第4面）

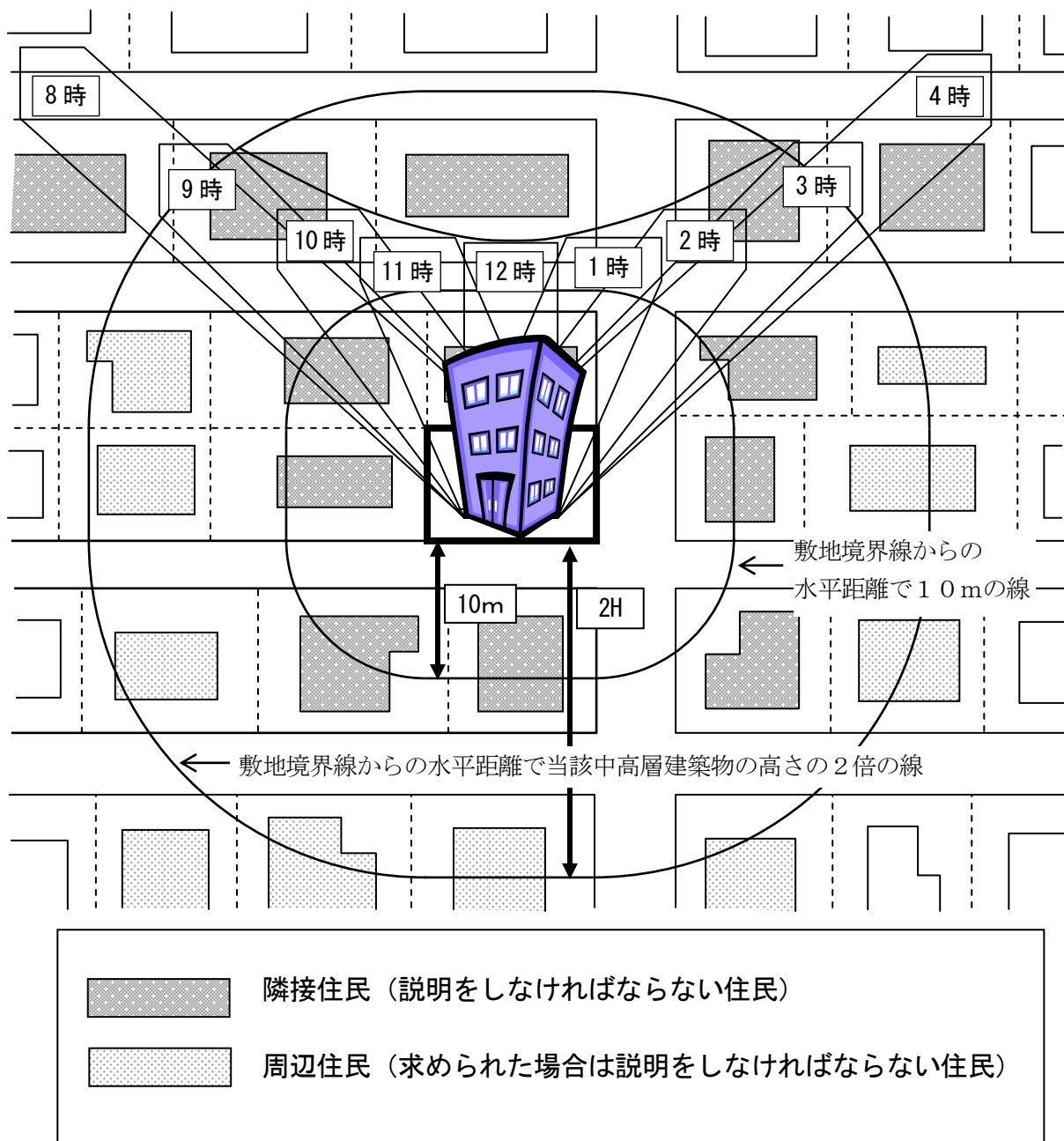
（建築完成後にテレビジョン放送の電波受信障害の対策結果〔改善状況報告書〕）

(2) その他の添付図書

住民説明等で使用した図書等で、市長が必要と認めた図書

近隣現況図 (住居系地域)

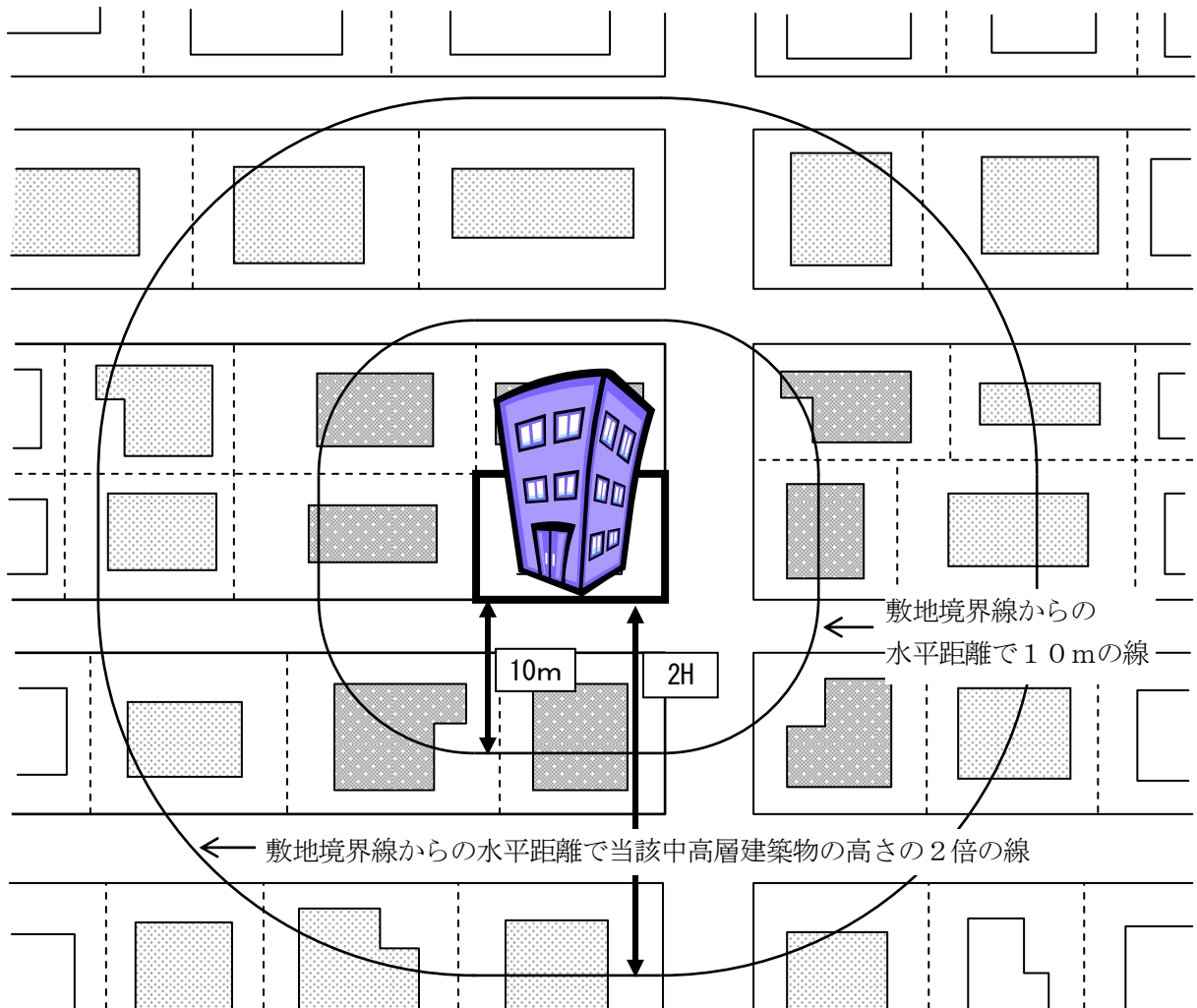
〔条例に基づく住民説明の範囲〕





- (注) 1 土地の境界線及び地名地番は必ず記入してください。
- 2 隣接住民 (土地所有者、建築物の所有者、建築物の占有者の全て) については、住所、氏名を記入してください。
- 3 日影は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において当該中高層建築物の日影が平均地盤面に及ぶ日影をいいます。
 なお、原則として本市の日影図は、北緯36度00分、東経139度37分に位置するものとして作成してください。
- 4 当該中高層建築物の高さは建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する高さとなります。
- 5 図面の縮尺は、原則として1/200としてください。

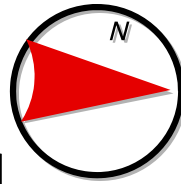
近隣現況図 (非住居系地域)

[条例に基づく住民説明の範囲]



	隣接住民 (説明をしなければならない住民)
	周辺住民 (求められれば説明をしなければならない住民)

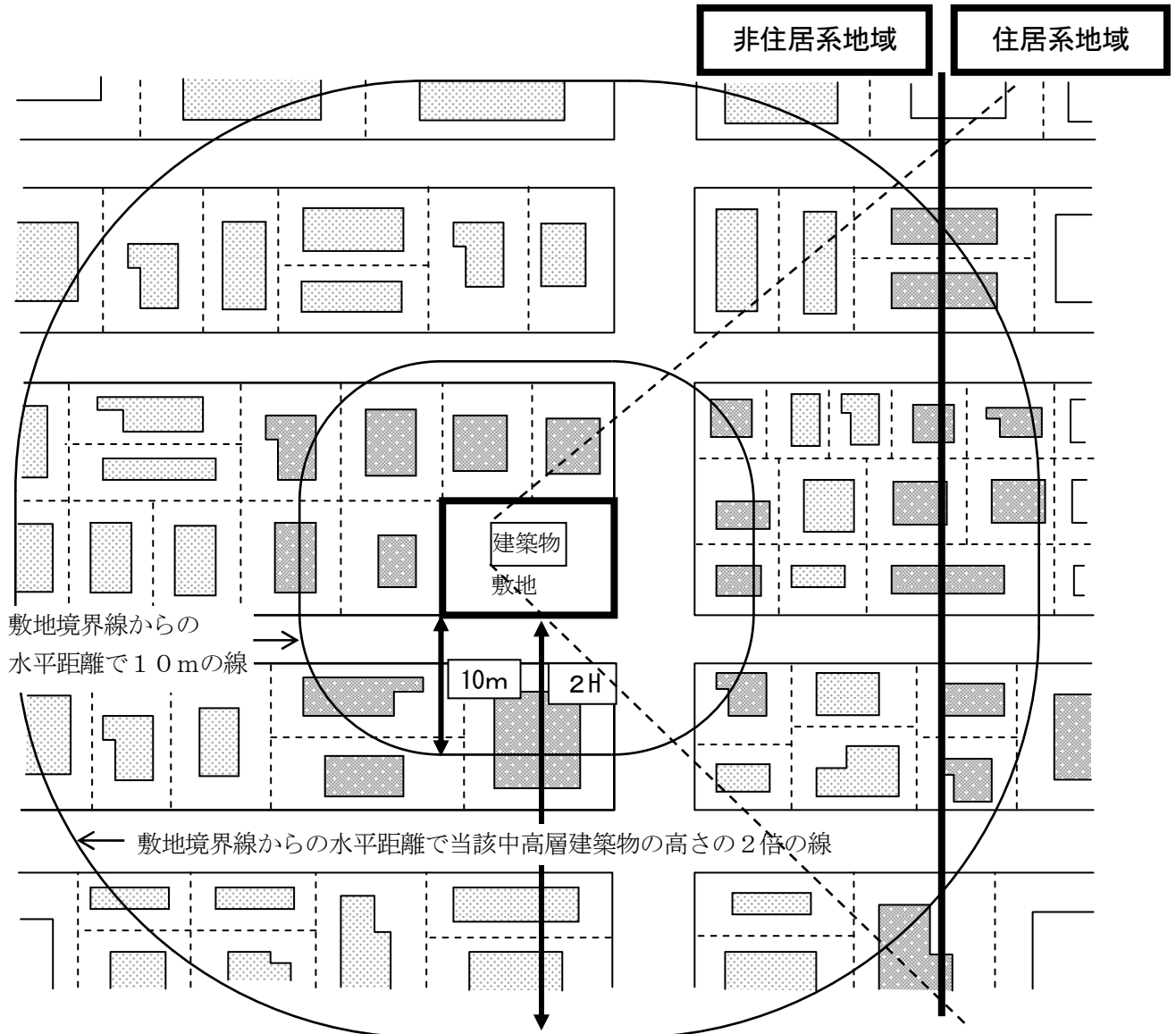
- (注) 1 土地の境界線及び地名地番は必ず記入してください。
- 2 隣接住民 (土地所有者、建築物の所有者、建築物の占有者の全て) については、住所、氏名を記入してください。
- 3 当該中高層建築物の高さは建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する高さとなります。
- 4 図面の縮尺は、原則として1/200としてください。
- ※ 建築物の高さの2倍の範囲内で、かつ、日影の影響が及ぶ範囲に住居系地域が存在する場合には、住居系地域の近隣現況図を参照ください。



近隣現況図

(非住居系地域の敷地で日影が住居系地域にかかるとき)

[条例に基づく住民説明の範囲]



- | | |
|--|-------------------------------|
| | 隣接住民 (説明をしなければならない住民) |
| | 周辺住民 (求められた場合は説明をしなければならない住民) |

【5】建築主等の配慮事項

本条例第7条では、建築主、設計者及び工事施工者の配慮事項として、中高層建築物の建築に係る計画の策定及び実施にあたっては、近隣関係住民の日常生活に及ぼす影響に十分配慮し、良好な近隣関係を損なうことのないよう、適切な措置を採ることに努めることを規定しています。

なお、計画に係わる配慮の程度は、敷地の条件、建築物の規模、立地条件等に応じて、具体的には建築主等が最終的に判断することとなりますが、実質的には設計者が計画の策定を行うことから設計者も対象としています。この配慮が全くなされないような場合は、紛争を誘発する原因となりやすいことから、建築主等におきましてはこのことに対して十分留意してください。

また、条例第7条の規定及び以下に例示する配慮事項は、代表的なものを例示したに過ぎませんので、ここに記載されるもののみ配慮すれば足りることを意味するものではありません。

1 計画を策定する場合の配慮事項

- (1) 近隣関係住民の住居の日照、通風及び採光に及ぼす影響に関する事項
- (2) 近隣関係住民の日常生活に影響を与えると予測される事項

2 工事中に関する配慮事項

- (1) 工事により発生する騒音及び振動の低減を図ること
- (2) 工事により発生するじんあいの飛散防止に努めること
- (3) 工事車両の通行による道路交通の安全の確保に努めること
- (4) 近隣関係住民と工事協定書を締結するよう努めること

3 建築によりテレビジョン放送電波の受信障害が生ずると予測される場合又は生じた場合は、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置を講ずること

【6】計画変更等の場合の手続

標識設置届の提出後、工事完了時までには計画に変更が生じたものは、条例手続を再度行う必要があります。ただし、近隣関係住民の日常生活が改善されることが認められる変更は、建築計画変更届の提出の手続に替えることができます。

なお、建築主の都合による変更は、市長が近隣関係住民の日常生活に与える影響が軽微であると判断する変更に限り、同様の手続に替えることができます。

1 建築計画変更届（第6号様式）で処理する場合

※変更処理に係わる判断は届出前に担当と事前協議してください。

- (1) 近隣関係住民の日常生活が改善されることが認められる変更
- (2) 敷地面積、建築面積、延べ面積又は高さの軽微な変更で、市長が認めたもの
- (3) 建築主若しくはその代理人、設計者又は工事施工者の氏名又は住所の変更

2 近隣関係住民への変更の説明

原則として、あらかじめ計画の説明を行った隣接住民又は説明を求められた周辺住民の全てに対して、当該変更部分の説明を行ってください。なお、詳細については担当と協議してください。

ただし、建築主等の名義変更等の場合には必要ありません。

3 標識の記載訂正

変更届に関する事項で標識の記載事項の訂正が必要なものは、建築計画変更届を提出する前に標識の記載事項を訂正し、訂正後の標識を撮りなおした写真を同時に提出してください。

4 建築計画変更届の添付図書

原則として、標識設置届及び近隣関係住民説明等報告書に添付した各図書のうちで、変更が生じた部分があるものは、当該変更部分を明確にした図書を届出と同時に提出してください。なお、詳細については担当と協議してください。

5 建築計画の中止

標識設置届を提出した後に、建築計画を取り止めようとするときは、建築計画中止届を提出してください。なお、あらかじめ説明を行った近隣関係住民に対して、中止した旨を伝えてください。

2 調整（あっせん・調停）

事業実施者（中高層建築物の建築若しくは総合調整条例対象事業を行う者又はそれらの工事の請負人を言います。）は、近隣関係住民等に対し、中高層建築物の建築に伴う日照、通風及び採光の阻害、テレビ電波受信障害、開発行為に該当するものにおける諸々の事項、工事用車両の通行並びに工事中の騒音、振動及びじんあいの飛散等（条例第2条第2項第4号参照）により紛争が生じないように相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めてください。

- 1 当事者間で紛争が生じたときは、市長が紛争解決のため「あっせん」（条例第12条）を行い、又は、市長は調停委員会に「調停」を付託（条例第14条）することができます。
- 2 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、建築主又は開発行為を行う者に対し、工事の着手の延期又は工事の停止を要請することがあります。
- 3 「あっせん」又は「調停」に出席できるのは紛争当事者だけです。ただし、代理人として適当であると市長が認めた場合は、この限りではありません。
- 4 「あっせん」又は「調整」に出席できる、一方の紛争当事者は最大5名までです。5名を超える場合は、代表者を選任してください。
- 5 「あっせん」及び「調停」の場は非公開です。

※ 本条例に定める手続により、建築主から提出された『標識設置届』並びに『近隣関係住民説明等報告書』に基づき調製した台帳は、条例第20条に基づき広く一般の縦覧に供されることとなります。

なお、標識設置届、近隣関係住民説明等報告書、その他の書類等の原本を閲覧したい場合は、川崎市情報公開条例又は川崎市個人情報保護条例に基づく手続により、公文書の開示請求を行うこととなります。この場合でも、個人情報に関する事項等で、開示することが適当でないとは判断したときは非開示となります。

【1】 あっせん

- 1 市長は、紛争当事者双方から紛争の調整の申出があったとき、又は一方から紛争の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、あっせんを行います。
- 2 あっせんは、紛争調整（あっせん）申出書（第8号様式）により行います。
- 3 あっせん又は調停の申出事項と同一事案のあっせんの申出が再度行われた場合は、あっせんを行いません。ただし、調停の申出に対して他の紛争当事者が正当な理由なく受諾せず、調停を行うことができなかったときは、規則第12条第3項に基づきあっせんを行う場合があります。
- 4 計画に関するあっせんの申出については、原則として建築工事又は開発工事の着手前までに行ってください。ただし、工事着手以後でも市長が必要があると認めるものは、条例第12条第3項に基づきあっせんを行います。
- 5 工事の実施に伴う紛争については、工事の完了時まであっせんの申出ができます。また、テレビ電波受信障害に係るあっせんについては、工事の完了時から1年以内まで行います。
- 6 市長は、紛争があっせんによっては解決する見込みがないと認めるときは、条例第13条の規定によりあっせんを打ち切ります。また、紛争当事者があっせんに応じず、その旨を市長が公表したときも規則第16条によりあっせんを打ち切ります。

【2】調 停

- 1 市長は、紛争当事者双方から調停の申出があった場合において、必要があると認めたときは、川崎市建築等紛争調停委員会に調停を付託します。
- 2 調停の申出は、調停申出書（第14号様式）により行います。
- 3 市長は、紛争当事者の一方から調停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、他の紛争当事者に対して、相当の期限を定めて調停に付することを受諾するよう勧告します。
この場合、勧告を受けた紛争当事者は、『正当な理由がない』場合は勧告に応じなければなりません。
- 4 紛争当事者の一方からあつせんの申出があり、他の紛争当事者から調停の申出があった場合は、規則第19条第2項に基づきあつせんによる紛争の調整を優先し、あつせんによる結果に至るまでは、調停に係る手続は行いません。
- 5 過去に申出された調停に付すべき調整事項と同一事案の調停の申出が再度行われた場合は、一事不再理の原則から、規則第19条第3項に基づき調停は行いません。
- 6 調停は、調停委員会小委員会により行います。
- 7 小委員会は、紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めたときは、条例第16条第4項に基づき調停を打ち切ることがあります。
- 8 小委員会は、調停案を作成し、紛争当事者に対し調停案を受諾するよう勧告しますが、紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、条例第16条第5項に基づき調停は打ち切られたものとみなします。

手続フロー図

