



川崎市

# 建築や開発に関する紛争の予防のために

～住みよいまちをつくるために～

わたしたちができること



川崎市



# はじめに

それぞれの土地は、所有者が法律や条例などのルールの範囲内で自由に利用する権利を持っています。まだ建物が建っていない空き地や山林なども同様です。特に川崎市のように都心に近い便利な地域は、多くの方が住みたいと考え、また、土地を有効に活用したいと考えています。

しかし、法律や条例などのルールに適合した計画であっても、皆様の家の近くで新たに計画があれば日照やプライバシーなど不安になることもあると思います。

このパンフレットはそのような場合に皆様がどう対応すればよいか考えるときの参考にさせていただくために作成しましたのでお使いください。

# 目次

1	どんな建物が建てられる地域か調べてみましょう	1
2	建築計画の情報を調べてみましょう	3
3	地域の困りごとや気になることを相談してみましょう	5
4	まちづくりに関する様々な制度を活用してみましょう	8
5	紛争の解決方法	10
	参考資料1～紛争になりやすい内容～	11
	参考資料2～建物を建てるときの法令規制～	15
	参考資料3～いろいろなルール～	16
	参考資料4～建物を建てるときの実際の流れ～	22
	参考資料5～工事協定書(例)～	24
	川崎市役所本庁舎等の周辺案内図	26

## 【用語の解説】

### ●事前周知の規定がある条例、要綱

総合調整条例（川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例）

：敷地面積が500㎡以上の事業区域で行う建築行為や開発行為が対象

紛争調整条例（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）

：建築物の高さが10m(住居系地域※1)又は15m(非住居系地域※2)を超える建築行為が対象

川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱

：ワンルーム形式住戸が10戸(第一種・第二種低層住居専用地域)又は15戸(その他の地域)以上の共同住宅が対象

### ●住居系地域と非住居系地域

※1) 住居系地域：第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域（指定容積率200%の区域）、準工業地域、市街化調整区域

※2) 非住居系地域：近隣商業地域（指定容積率200%以外の区域）、商業地域、工業地域、工業専用地域

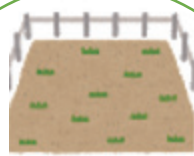
### 【その他のパンフレット】

お知りになりたい計画の敷地面積が500㎡以上か中高層建築物（住居系地域※1は10m、非住居系地域※2は15mを超える建築物）の場合は、別に作成している「**建築や開発に関する紛争等の予防のために～近隣で建築や開発の計画があることを知った市民の方へ～**」も合わせて参考にしてください。

# いろいろあります！ 自分たちにできること。



建物を建てる時は、右ページの流れに沿って進むのが一般的です。それぞれの時点によって計画の進み具合が違ってきますが、事業者側と計画について話し合いをするには、早めの情報入手が重要となります。情報入手の方法などを1～4に記載していますので参考にしてください。また、よくある心配内容について、内容ごとに関係ページを記載していますのであわせて参考にしてください。



空き地に  
何が建つ  
のかしら  
→1～3ページ



大きなマンション  
が建ったら  
日があたらなく  
なるわ  
→11ページ



騒音・振動  
がひどくて  
眠れないわ  
→6ページ



ごみ置場の位置  
を変えてほしいわ  
→3、4ページ

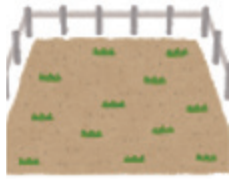


ワンルームだから  
もっと駐輪場置場  
を増やすべき  
→3、4ページ



どうしたら良いかしら???

事業計画



各法令の規制を遵守し、事業の計画を立案します

設計

大規模な開発や中高層建築物は事前に説明



総合調整条例などに該当する場合は事前説明を義務づけています

協議・調整

法令に適合しているかチェック

建築主事(行政)又は指定確認検査機関(民間)で法令に適合しているか確認をします



確認審査

工事着手 ~ 完了

手続き終了後工事着手ができます



工事

1 どんな建物が建てられる地域か調べてみましょう

→1、2ページ

2 建物に関する計画の情報を調べてみましょう

→3、4ページ

3 地域の困りごとや気になることを相談してみましょう

→5~7ページ

4 まちづくりに関する様々な制度を活用してみましょう

→8、9ページ

# 1 どんな建物が建てられる地域か調べてみましょう

都市計画法では、地域を13種類に分けて、どこにどんな建物をどれくらいの大きさに建てられるか決めています。

まずはご自分がお住まいの地域がどの地域になるか調べてみましょう。

## ●インターネットで調べる

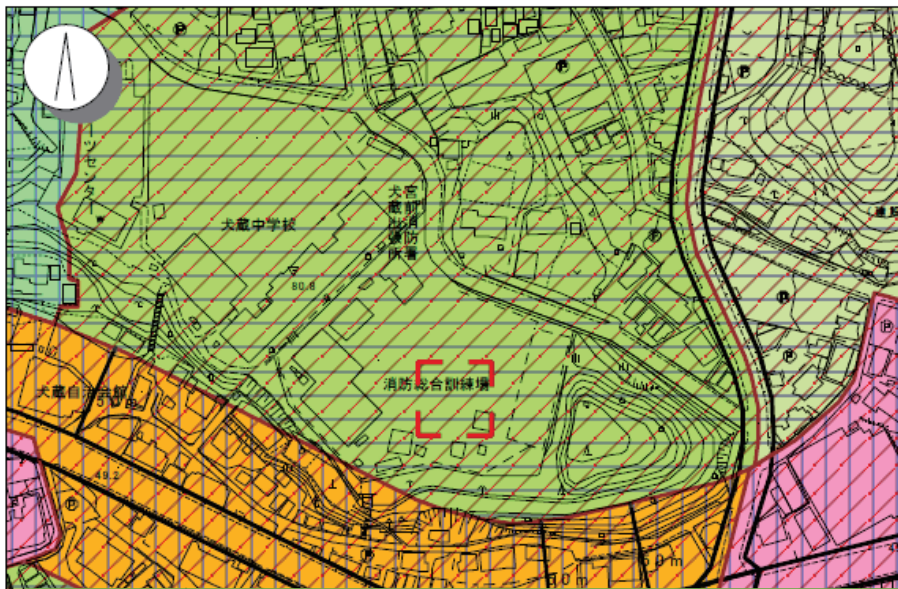


## ●市役所の担当窓口で調べる

用途地域などの問い合わせ先は、まちづくり局都市計画課です。

- 1 受付窓口：まちづくり局都市計画課（p26周辺案内図を参照）  
川崎区宮本町6番地 明治安田生命川崎ビル5階
- 2 受付時間：8：30～17：00  
（平日 12:00～13:00 及び土、日、祝日、年末年始などの閉庁日は除きます）

ガイドマップかわさき 川崎市都市計画情報(用途地域等)



出力日

市街化区域および市街化調整区域	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率(%)	200
建ぺい率(%)	60
高度地区	第2種高度地区
最高高さ	15m
北側制限	7.5m + 1.25 / 1
防火・準防火地域	準防火地域
地区計画	該当なし
日影規制	3h 2h 4m
建築協定	該当なし
宅地造成工事規制区域	宅地造成工事規制区域
遺跡番号	宮前区No.139
種別	散布地
建築基準法第22条による区域(防火地域及び準防火地域を除く)	川崎市全域
首都圏整備法による既成市街地	既成市街地
景観計画区域	川崎市全域(緑のゾーン)

この地域（赤い枠部分）は「第一種中高層住居専用地域」です。  
「第一種中高層住居専用地域」は中高層住宅のための地域ですので、共同住宅をはじめとして病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。  
最高高さも15mまで建てられる地域のため、5階建てのマンションも建設可能な地域です。

※詳しいルール説明は16～21ページをご覧ください。

# 13種類ある用途地域のまちなみイメージ

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。  
(※市では指定していません。)

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

## 2 建築計画の情報を調べてみましょう

### ①現地に標識は出ていますか

一定規模以上のものや建物用途等により総合調整条例、紛争調整条例等（→目次－1 用語の解説参照。以下同じ。）に基づく手続きの対象となる場合には、現地に「建築計画のお知らせ」「事業計画のお知らせ」の標識が掲示されます。

計画や工事に関する連絡先が記入してありますので、気になることや要望等がある場合は、連絡をしてみましょう。

#### ポイント!

小規模なマンションや戸建て住宅などの総合調整条例、紛争調整条例等に**該当しない場合**はどのように情報を調べればいいのか？

⇒ 「**建築計画概要書**」で確認することができます。

**建築計画概要書**とは、建築確認申請の際に提出する書類で、建築計画の概略が記載されています。建築主、設計者、工事施工者、主要用途、敷地面積、延べ面積、高さ、階数、構造及び付近見取図、配置図等が記されています（書式は年代により異なります。）。

建築計画概要書はまちづくり局建築管理課で閲覧できます。閲覧は無料ですが、写しの交付は1件300円となります。

また、建築計画概要書と一緒に閲覧ができる建築基準法令による処分等の概要書には確認済証交付者（建築主事名又は指定確認検査機関名）、交付日等も記されています。

### ②事業者側から計画の説明を受ける又は求める

事業を計画するにあたり、上述した総合調整条例、紛争調整条例等に基づく手続きの対象となる場合には、市では事業者（代理者）に対し、近隣にお住まいの方へ計画の内容がわかる概要や図面等を配布し、説明をするよう定めています。この事前説明は、事業者が自ら行うよりも代理者（設計事務所、専門のコンサルタント等）が行うことが一般的です。**説明を受けた際に不明な点や疑問点があれば遠慮せずにしっかり質問することが大切です。**また、その場で質問ができなかった場合は、後日電話等で確認してもよいでしょう。

#### ポイント!

工事の事前説明がなく突然隣の土地で工事が始まった。**事前説明なしに工事をしてよいのか？**

⇒ 上述した総合調整条例、紛争調整条例等に**該当しない場合**（例えば戸建て住宅の建築など）は説明の**義務はありません**。

もしも、お住まいの近くで工事が始まり、事業者（代理者）から説明を受けていない場合は、計画地に「建築基準法による確認済」の看板（建築主や設計者の氏名などが記載）があれば、問合せをして、疑問や不安に思う点を直接確認してみる方法があります。また、情報がまったくない場合は、**建築計画概要書**で確認することが可能です。疑問や不安に思う点があれば詳しい説明を求めてみましょう。

※ただし、作業している方に聞いても責任ある回答は得られません。トラブル防止のため、工事請負業者の情報を入手しましょう。



## ◇事業者側との話し合いにあたって◇

フェンスなら設置  
できるかもしれないので  
検討してみます



境界沿いに植栽をして  
もらえないですか？

### ●お住まい等への影響を考慮して質問・要望があれば事業者側に申し入れる

不明な点・疑問点を整理し、要望があれば申し入れてください。

#### ★事業計画に係る基本的な問題

周辺への日照、採光、通風等の影響 など

#### ★工事に係る問題

工事の作業時間や休日、騒音・振動防止、工事中の安全対策、工事用車両の通行経路、周辺建物の保全（家屋調査など） など

#### ★完成後の運営問題

施設の管理運営対策 など

建物に関するルール

→16～21ページ参照

### ●事業者側と十分に話し合いをしましょう

近隣にお住まいの方は周辺環境と調和したなるべく影響が少ない計画を要望すると思いますが、事業者側は周辺の住環境を考慮しながらも、自分の土地を最大限有効に活用するために事業採算性等の観点から計画を立てています。そのため、要望を申し入れた結果、必ずしも事業計画に要望が反映されるとはかぎりません。

要望等の実現のためには事業者側の協力が必要になりますので、**一方的な主張にならないように相手の立場を理解し、互譲の精神をもって、話し合いを行っていくことが大切です。**

#### ポイント！

近隣住民の**同意なし**に建築をしてもよいの？

⇒それぞれの土地は、所有者が法律や条例などの規制の範囲内で自由に利用する権利を持っています。これらの法律や条例などで同意を義務付けたものではありませんので、**同意がなくても法的に建築は可能**となります。

### ●協定書・覚書

話し合いの結果、事業者側と近隣住民との間で約束をすることができる場合があると思います。口頭でのやりとりでは誤解が生じてトラブルが起こる可能性もありますので、**文書(覚書)としてお互い保存することが望ましい**でしょう。

また、工事中のトラブルを予防するために、作業方法や作業時間、工事用車両の通行時間、着工前の家屋調査、施工に伴い家屋等に被害が生じた場合の補償等について、**近隣住民と事業者や工事施工者の間で工事協定を締結しておくことも一つの方法**といえます。

※参考として、「**工事協定書(例)**」を24ページに掲載します。なお、あくまでも参考ですので、工事の内容や周辺環境等を考慮して、それぞれの状況に適した内容の協定とする必要があります。

# 3 地域の困りごとや気になることを相談してみましょう

## (1) 市弁護士相談(無料)

弁護士相談は弁護士が問題解決に向け、**法律問題全般に、法的助言**をします。ただし、紛争相手との交渉、書類の作成、審査など相談の対象にならないものもあります。また、同じ案件の繰り返しのもの、法人からの相談なども対象外です。

受付は予約制となります。時間と曜日は下の表のとおりです。詳細は各区役所地域振興課にお問合せください。(川崎区役所地域振興課 044-201-3135、幸区役所地域振興課 044-556-6608、中原区役所地域振興課 044-744-3153、左記以外は下記(3)の表をご覧ください。)

	川崎区	幸区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区
予約制 ※	金 9:30~ 11:30	火 9:30~ 11:30	火 9:30~ 11:30	木 9:30~ 11:30 13:00~ 15:00	水 9:30~ 11:30	木 9:30~ 11:30 13:00~ 15:00	水 9:30~ 11:30

※お申込み：弁護士相談予約コールセンター（044-200-0108）（平日 8:00~17:00）

## (2) 県弁護士相談

市弁護士相談のほかに**神奈川県でも相談**を行っています。

### ① 川崎県民センター（無料・予約面談制）：神奈川県

上記同様、紛争相手との交渉、書類の作成、審査など相談の対象にならないものもあります。また、同じ案件の繰り返しのもの、法人からの相談なども対象外です。

予約受付は2週間前から川崎県民センター（044-549-7000）にお申込みください。  
（受付時間：第1・3火 13:00~16:00、毎週水 17:00~19:30）（場所：ソリッドスクエア東館2階）

### ② 川崎法律相談センター（一部有料・予約面談制）：神奈川県弁護士会

有料で面談による総合相談を行っています。予約受付は川崎法律相談センター（044-223-1149）にお申込みください。

（受付時間：月・水・金 9:30~20:00、火・木・日・祝 9:30~17:00、土 13:00~17:00（年末年始除く））

※インターネット予約（ひまわり相談ネット）もできます。

## (3) まちづくり相談(無料)

市では開発・建築・都市計画などまちづくりに係る一般的事項に関する相談を専門相談員（まちづくり相談員）が行っています。

受付時間：9:00~12:00、13:00~16:00 ※相談は予約不要、先着順。市の休日は除く。

開設場所・問合せ先	宮前区役所地域振興課 044-856-3132	多摩区役所地域振興課 044-935-3143	水	麻生区役所地域振興課 044-965-5119	高津区役所地域振興課 044-861-3141
	偶数週の月	奇数週の火	—	偶数週の木	奇数週の金
	まちづくり局まちづくり調整課 044-200-2938				
	奇数週 月 木		—	偶数週 火 金	

#### (4)住宅相談・マンション管理相談(無料)

まちづくり公社ハウジングサロンでは、住宅（マンション専有部分共）のリフォーム・バリアフリー・耐震・省エネ・シックハウス、空き家の利活用に関する「住宅相談」や管理組合の運営、管理規約、長期修繕計画、修繕積立金、耐震等に関する「マンション管理相談」を行っています。

予約制となります。予約受付はハウジングサロン（044-822-9380）にお申込みください。（相談予約受付：火～土 9:00～12:00・13:00～16:00 ※火～金の祝日除く）

① **住宅相談（予約制）** 窓口・電話：火・土（火の祝日及び年末年始は休み）13:00～16:00

② **マンション管理相談（予約制）** 窓口・電話：火・木・土（火・木の祝日及び年末年始は休み）  
10:00～12:00、13:00～16:00

まちづくり公社ハウジングサロン（川崎市高津区溝口 1-6-1 クレール溝口 2 階）

#### (5)建築士等の専門家相談

事業主の見解などについて都市計画、建築等の制度に関する専門的知識が必要な場合は、**建築士等の専門家に意見を聞いてみる**方法もあります。

★一般社団法人神奈川県建築士事務所協会川崎支部のホームページに川崎市内の会員名簿を掲載していますので、お住まい近くの建築士を探すことができます。

住所 〒210-0002 神奈川県川崎市川崎区榎町 1-1 川崎センタービル 403

電話番号 044-201-9201 ホームページ [http://www.j-kana.or.jp/kawasaki/category2\\_02.html](http://www.j-kana.or.jp/kawasaki/category2_02.html)（川崎支部会員名簿）

※総合調整条例に該当する事業については、専門的知識を有する者を派遣する制度があります。詳細は別に作成している「建築や開発に関する紛争等の予防のために～近隣で建築や開発の計画があることを知った市民の方へ～」を参考にしてください。

#### (6)解体・建設工事上の騒音・振動等

解体や建設工事等で生じる騒音や振動について、生活環境の保全や健康の保護のため、騒音規制法や振動規制法では、特に大きな騒音や振動の発生する作業を「特定建設作業」として定め、地域や時間帯ごとに規制していますが、**通常の作業について規制はありません。**

このため、工事の規模や周辺の状況等により、騒音・振動等の影響が大きくなると考えられる場合は、**工事中のトラブルを予防するために**、作業方法や作業時間、工事用車両の通行時間、着工前の家屋調査、施工に伴い家屋等に被害が生じた場合の補償等について、**事業者や工事施工者の間で工事協定を締結しておくことが望ましい**といえます。

※大きな騒音や振動の発生する「特定建設作業」等の詳しい内容は、環境局環境保全課騒音振動担当（044-200-2525）にお問い合わせください。

※参考として、「工事協定書（例）」を24ページに掲載します。なお、あくまでも参考ですので、工事の内容や周辺環境等を考慮して、それぞれの状況に適した内容の協定とする必要があります。



## (7)ごみ置場

ごみ置場の設置場所等の協議は各地域の生活環境事業所で行います。

(住宅や10戸未満の共同住宅・長屋などは協議対象外ですが、ごみの排出先については各地域の生活環境事業所へご相談ください。)

川崎(川崎区) 044-266-5747	中原(幸、中原区) 044-411-9220
宮前(高津、宮前区) 044-866-9131	多摩(多摩、麻生区) 044-933-4111

具体的な協議は、上記各生活環境事業所となりますが、設置や排出方法など一般的な内容については、環境局収集計画課(044-200-2583)にお問い合わせください。

ごみ置場の設置場所等について気になることがあれば、まずは事業者側とよく話し合うことが大事です。

## (8)ワンルーム形式集合住宅

市では良好な居住環境の整備を誘導するために「川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱」を制定し、最低住戸専用面積、近隣住民への事前周知、住戸数に応じた管理体制等に関する基準を定めています。

なお、上記要綱の事前協議の対象は、ワンルーム形式の住戸(1住戸30㎡未満の住戸又は住室で台所、便所及び浴室(シャワー室含む)を設けたもの)が第一種・第二種低層住居専用地域は10戸、その他の地域は15戸以上である共同住宅・寮及び寄宿舍となります。

詳細は、まちづくり局建築管理課(044-200-3088)にお問い合わせください。

## (9)環境影響評価(環境アセスメント)制度

環境影響評価制度は、環境の保全について適正な配慮をするためのものです。

事業者は、大規模な工事や開発事業などを行うにあたり、環境に配慮するとともに、自らの事業が周辺の環境にどのような影響を及ぼすか事前に調査、予測及び評価しなければなりません。市は、その結果を市民の皆さんにお知らせします。市民の皆さんは、環境保全の見地から意見を出すことができます。

市長は、市民等の意見を踏まえて環境への配慮について事業者に対して意見を述べます。事業者は、市長の意見に基づいて必要な措置を講ずるとともに、その後の状況を市に報告します。詳細は、環境局環境評価課(044-200-2155)にお問い合わせください。

# 4 まちづくりに関する様々な制度を活用してみましょう

建物を建てる時は、法律や条例の基準に適合していれば建物を建てるができます。しかし、これらは最低限の基準を定めたものなので、地域のまちなみに合わない建物が建ってしまう場合があります。

そのため、地域や地区の個性を生かした住みよいまちづくりに向けて、地域の皆様が主体となりルールをつくるができます。

## ・「建築協定」や「地区計画」など

全市一律の都市計画法等のルールより、建物の建て方の基準等（用途、高さの最高限度、壁面の位置等）をきめ細かく定めるルールとして、「建築協定」や「地区計画」などがあります。

これらの制度は、生活に身近な地区（〇〇△丁目、町会など）を単位として地域を限定し、地域内の皆さんの話し合いと合意によって定めることができます。

## ・「地区まちづくり構想」や「自主協定」など

地域によっては、地域住民の方々が自主的に策定した、建築行為や開発行為に関する協定やルール等が存在する場合があります。建築・開発行為等を行う際には、事前に地域の町内会や自治会等へ自主的な協定等の存在について確認し、その内容について相談・協議をする等、地域との良好な関係を築くことができるよう御協力をお願いします。

### ■ 地区まちづくり制度の比較

制度により、決められる内容の設定の自由度や、法的実効力が違います。

比較表	地区計画	建築協定	地区まちづくり構想	自主協定
項目設定の自由度	×	×	○	○
区域設定の自由度	×	○	○	○
法的実効力	◎	○	△	×
地元事前協議	×	×	○	×
市への届出	○	×	○	×

※川崎市地区まちづくり育成条例概要パンフレットより抜粋  
<http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-1-10-4-1-0-0-0-0-0.html>

地域のまちづくりを進めるにあたって、上記のルール作りを検討する場合は、まちづくり局景観・地区まちづくり支援担当（044-200-3025）へ御相談ください。

【参考】地域の町内会や自治会名及び連絡先が不明な場合の問い合わせ先

各区役所地域振興課

川崎区役所：044-201-3133 幸区役所：044-556-6609

中原区役所：044-744-3159 高津区役所：044-861-3144

宮前区役所：044-856-3135 多摩区役所：044-935-3133

麻生区役所：044-965-5113

【参考】自主協定についての問い合わせ先

計画地の所属する町内会、自治会等

下記の一部地域においては市でも情報を把握しています。

中原区…井田三舞町、井田杉山町

高津区…二子1丁目、溝口4・5丁目

宮前区…宮崎、宮崎2～5丁目

多摩区…生田5・6丁目、寺尾台1丁目、西生田2丁目

麻生区…王禅寺西1～4・6・7丁目、王禅寺東2丁目、片平3丁目、上麻生2・4・5丁目、黒川、はるひ野1～5丁目

連絡先：まちづくり局建築審査課（044-200-3046）

まちづくり局景観・地区まちづくり支援担当

（044-200-3025）

【参考】既存の地区計画や建築協定の内容についての問い合わせ先

まちづくり局景観・地区まちづくり支援担当：044-200-3025

# 5 紛争の解決方法

## ● ステップ1 当事者同士の話し合いによる自主的な解決

紛争解決の手段は、まず、事業者と近隣住民の**当事者同士の話し合いによる自主的な解決が基本**となります。

相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、意見交換を通してお互いの立場を尊重しながら、考え方や意見を調整していきましょう。

※ 上述した1から4までの内容を参考にしてください。

※ 総合調整条例又は紛争調整条例に該当する事業については、市による調整（あっせん・調停）の方法があります。詳細は別に作成している「建築や開発に関する紛争等の予防のために～近隣で建築や開発の計画があることを知った市民の方へ～」を参考にしてください。

## ● ステップ2 弁護士会、裁判所等による解決

当事者同士の話し合いによっても解決しない場合は、**弁護士会、裁判所等を通じて解決を図る方法**があります。

### (1) 和解あっせん・仲裁(弁護士会等)

平成16年11月に「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（略称ADR推進法）」が成立し、**裁判外での紛争解決の方法**が法律で位置づけられました。

裁判外での紛争解決の方法として、弁護士会等で取り扱っている話し合いの制度である**和解あっせん**や裁判に比べ短期間で手続も簡易な民間の裁判制度である**仲裁等**があります。

詳しくは、神奈川県弁護士会などに直接お問い合わせください。

神奈川県弁護士会 紛争解決センター：045-211-7716

神奈川県司法書士会調停センター：045-641-1553

### (2) 民事調停

民事調停は**簡易裁判所で取り扱っている話し合いの制度**で、裁判官と民間から選ばれた2名の民事調停委員とで構成する調停委員会が行います。

調停が成立すれば、その内容を記載した文書（調停調書）は裁判の確定判決と同様の効力を持ちます。また、手続が非公開のため秘密が守られ、費用も低額です。

詳しくは、川崎簡易裁判所へ直接お問い合わせください。

川崎簡易裁判所：044-233-8174

### (3) 訴訟

裁判所において裁判官が双方の言い分を聴いて、判決を出す制度です。

#### ポイント！

工事を**止めさせる**ことはできるの？

⇒ 地方自治法第14条により、法令に違反しない範囲内で川崎市が自主的に条例を定めることはできますが、行政手続法により公平で透明な行政運営が定められていることから、法令を上回る規制等を課すことは違法となります。そのため、**市が強制的に事業計画の変更や工事の差し止め等を行うことはできません。**

日照などを阻害されることに対して、建物の一部の工事を差し止める、あるいは損害賠償を求める等という場合には、事業者と影響を受ける住民との**民事裁判により、裁判所が個々の状況に基づいて総合的に判断すること**になります。

# 参考資料1～紛争にないやすい内容～

近隣住民の皆様が御心配される内容はさまざまだと思いますが、よくある事例について次のとおりまとめましたので、参考にしてください。

また、私法に関する内容の訴えは、民事裁判により裁判官が個々の状況に基づいて総合的に判断することとなります。

## ①日照の阻害

「日照権」について、**法律上に明文化はされていません**が、一定時間以上の日当たりを確保して、健康的な生活を送るために必要な権利であると考えられています。

このため、中高層建築物の建築等により日照の阻害を受ける住民に対し、受忍限度（社会生活を営む上で、お互いに我慢し合う程度）を著しく超えているような場合は、裁判所の判決等により日照を阻害する建築物の工事を差し止めたり、日照の阻害により被った損害の賠償を命じること等があります。

裁判例では、受忍限度の判断要素として建築基準法上の日影規制の適合性、日照の阻害の程度、地域性、損害回避の可能性等を判断の基準としています。

### ポイント！

南側の敷地に3階の建物が建つので自宅に日があたらない。どうすればよいのでしょうか？

⇒ **建築基準法上の日影規制の対象**となる建築物は、計画敷地の用途地域が第一種又は第二種低層住居専用地域以外の**住居系用途地域**（定義は目次-1を参照）の場合は、**高さが10mを超えるもの**となっています。**3階の建物の場合、高さは10m未満が一般的**です。**その場合には、日照を保護する日影規制の対象にはなりません。**

また、工事着手前に建築基準法等の法令に適合しているか建築主事又は指定確認検査機関の審査を受け、確認済証が交付されていれば建築基準法上適法な計画であると思われます。事業者と話し合っただき、それでも納得がいかない場合は、弁護士に相談する方法もあります。

## ②眺望の阻害

**眺望について保障する建築関係法令はありません。**また、眺望の阻害について、例えば、景勝地で隣り合う旅館の一方が競争相手である他方の営業を妨害する目的で、自分の方の建物を増築して、他方の眺望を遮蔽するといった場合など**特殊なケース以外**は、これを理由に**工事の差し止めを認めた裁判例はほとんどありません。**

このため、一般的には、住居からの眺望の確保を理由として、法的に保護を求めることは非常に難しいと考えられていますので、事業者とよく話し合う必要があります。



### ③プライバシーの保護

**民法第234条**では、建物を建てる場合は敷地境界線から**50センチメートル以上離す**よう定めています。また、**建築基準法第63条**では、防火地域又は準防火地域にある建築物で、**外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる**と定めております。

**民法第235条**では、**隣地境界線から1メートル未満の距離に隣地を眺望できる窓等を設ける場合は、目隠しを付けなければならない**との規定があります。さらに、民法第236条では、これらの規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従うことも定められています。

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、話し合いにより計画建物に工夫を求めるほか、自分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など、双方が譲り合う必要があります。

#### <民法（抜粋）>

（境界線付近の建築の制限）

第二百三十四条 建物を築造するには、境界線から五十センチメートル以上の距離を保たなければならない。

2 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から一年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

第二百三十五条 境界線から一メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。次項において同じ。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

2 前項の距離は、窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出する。

（境界線付近の建築に関する慣習）

第二百三十六条 前二条の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う。

#### <建築基準法（抜粋）>

（隣地境界線に接する外壁）

第六十三条 防火地域又は準防火地域内にある建築物で、外壁が耐火構造のものについては、その外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

#### ポイント！

##### 民法第234条と建築基準法第63条のどちらが優先されるの？

⇒ 平成元年に**最高裁の判決**が出され、**建築基準法の方が優先**され、防火地域又は準防火地域では、耐火構造の外壁を境界線に接して建築することができるものとされました。

しかし、民事裁判は、裁判所が個々の状況に基づいて総合的に判断することとなりますので、どうしても納得がいけない場合は、弁護士に相談する方法もあります。

## ④隣地の使用請求

**民法第209条第1項**では、隣地境界線近くで塀や建物を建てたり、修繕したりする場合は、**必要な限度で隣地への立入りを請求できる**ことを定めています。請求しても相手方が承諾しない場合は、裁判所に承諾に代わる判決を求めたうえで立入りをするようになります。

お互いに権利の行使という態度をとらずに、隣接者として使用を請求された場合、特に不都合、不利益のない限りは請求に応じてあげることが良好な相隣関係を築くことにつながるといいます。

なお、建物の建築の場合に限らず、排水溝の工事や外壁塗装工事等の足場設置などの場合も立入りの請求が認められます。

### <民法（抜粋）>

（隣地の使用請求）

第二百九条 土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

2 前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

## ⑤土地の境界確定

**民法第223条**では、土地の所有者は隣の土地の所有者と**共同の費用で境界標を設けることができる**ことを定めています。境界標がなくなると境界争いの元になりますので**工事の際は双方が確認する**ようにしましょう。

### <民法（抜粋）>

（境界標の設置）

第二百二十三条 土地の所有者は、隣地の所有者と共同の費用で、境界標を設けることができる。

（境界標の設置及び保存の費用）

第二百二十四条 境界標の設置及び保存の費用は、相隣者が等しい割合で負担する。ただし、測量の費用は、その土地の広狭に応じて分担する。

### <刑法（抜粋）>

（境界損壊）

第二百六十二条の二 境界標を損壊し、移動し、若しくは除去し、又はその他の方法により、土地の境界を認識することができないようにした者は、五年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。

### ポイント！

お隣が突然工事を始めて境界の杭を撤去してしまった。**どこか相談するところ**はないですか？

⇒ 登記された際に定められたもともとの筆界（土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線）を専門家の調査の上、法務局の筆界特定登記官が明らかにする「**筆界特定制度**」があります。問合せ先：**横浜地方法務局**：045-641-7461（代表）

また、境界の専門家である土地家屋調査士と、法律の専門家である弁護士が、話し合いによる問題解決のお手伝いを法務大臣の認証を得て行っている窓口があります。

**境界問題相談センターかながわ**：045-290-4505（要予約）

## ⑥工事上の騒音・振動等

「3 地域の困りごとや気になることを相談してみましよう→(6)解体・建設工事上の騒音・振動等」(6ページ)を参考にしてください。

## ⑦テレビ電波受信障害

テレビ電波の受信障害について、**規制している法律はありません。**

電波障害の具体的被害が発生するかの予測は、地形や周辺建物の状況等により異なるため困難ではありますが、障害が発生した場合、**一般的に原因者の責任で対策を行っています。**

中高層建築物の場合には、紛争調整条例で建築計画の事前にテレビ電波受信に関して専門業者が調査を行い、また、当該建築物によりテレビ放送の電波が著しい受信障害を生じた場合は、原因者である建築主がその対策を講じるよう定めています。

電波受信障害が生じた場合の具体的な対策方法としては、障害を受けている建物に対して、設置されているアンテナを調節する方法を主として、建築する建物の屋上に共同受信アンテナを設置しケーブルによりテレビ信号を引き込む方法や、ケーブルテレビ会社とのテレビ視聴契約を利用する方法が一般的です。

※共同受信アンテナやケーブルは耐用年数の経過や災害などで取り換えが必要になります。

そこで、取り換え工事に要する費用負担や日常の維持管理等について覚書などで明確にしておくことも大切です。

※宅内機器(テレビやブースター等)の経年劣化でも電波障害は起こります。御近所でも同様の事象が発生しているか確認する方法も、障害が発生しているか知る手段になります。



## ⑧風害

**中高層建築物の建築による**風の影響については、地形や周辺建物の状況等により異なるため、その程度や具体的被害が発生するか否かについての**予測は困難**です。このため、風害が心配される場合は、計画建物の周りに防風効果のある樹木の植栽や、将来に具体的被害が生じた場合の補償を工事協定書等に盛り込んで解決することが一般的です。

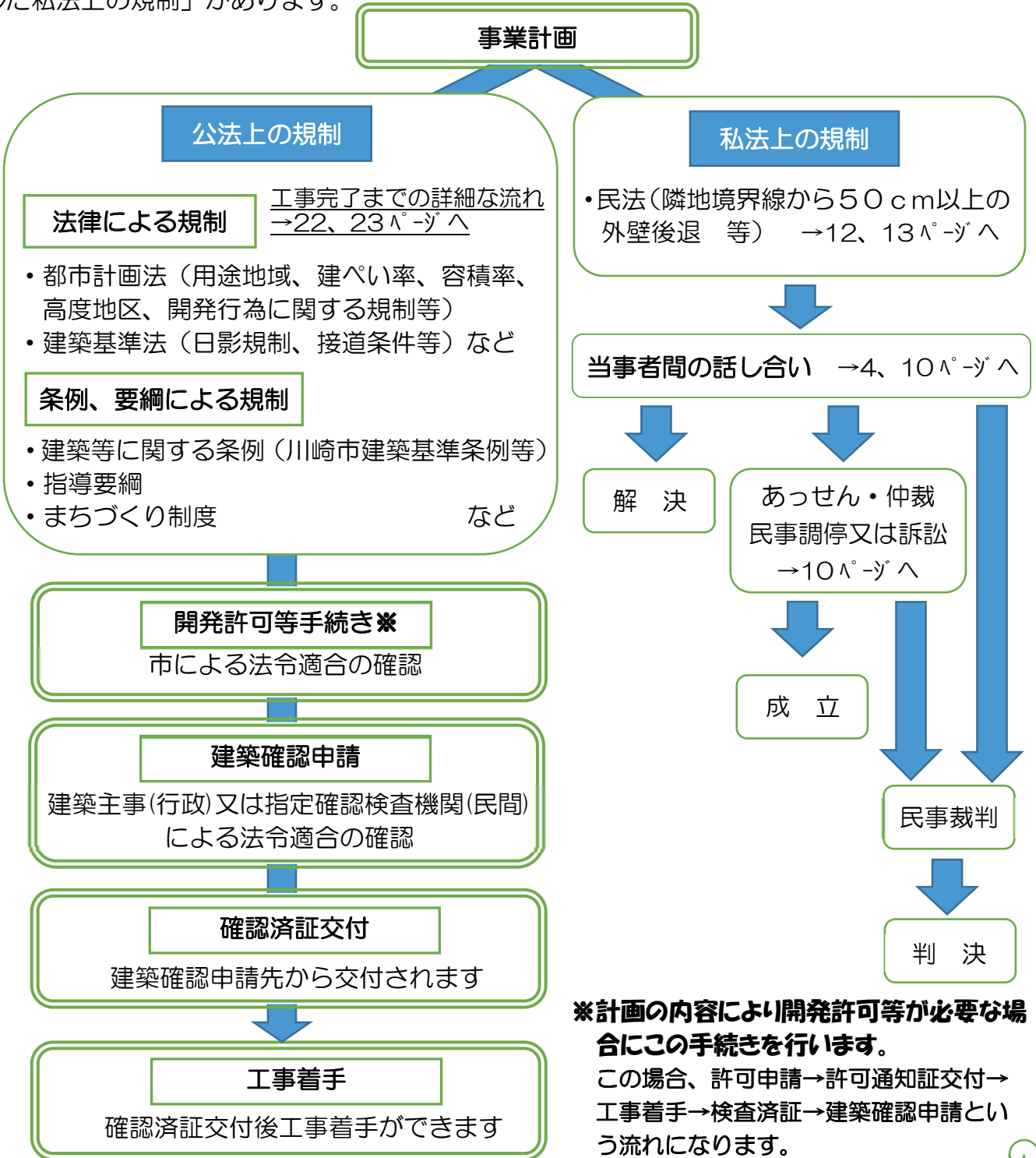
なお、環境影響評価の対象となる事業については、建物の高さ約30メートル(10階建て相当)以上の場合について、評価項目としています。

## ⑨その他

これら以外に、駐車場・駐輪場の問題、ごみ置場の位置、ワンルームマンション等の管理の問題、擁壁の圧迫感などについても気になることがあれば事前に事業者側とよく話し合いをされることが大切です。

# 参考資料2～建物を建てる時の法令規制～

建築や開発を行う場合の規制としては、「都市計画法や建築基準法などの誰もが守らなければならない公法上の規制」と「民法といったお互いの権利や利益の調整を図ることを目的とした私法上の規制」があります。



**※計画の内容により開発許可等が必要な場合にこの手続きを行います。**  
この場合、許可申請→許可通知証交付→工事着手→検査済証→建築確認申請という流れになります。

## ポイント！

**指定確認検査機関ってなんですか？**

⇒ 平成11年の改正建築基準法の施行により、これまで建築主事(行政)が行ってきた建築確認及び検査の業務を、国土交通大臣や都道府県知事から指定された民間の確認検査機関（指定確認検査機関）で行うことができるようになりました。指定確認検査機関は、建築確認を取り扱うことができる建築物の範囲や業務の対象地域が定められていますが、指定業務範囲内では**建築主事と同等の権限**を持っています。

**当該機関に申請された建物の法令適合については当該機関で判断することとなります。**

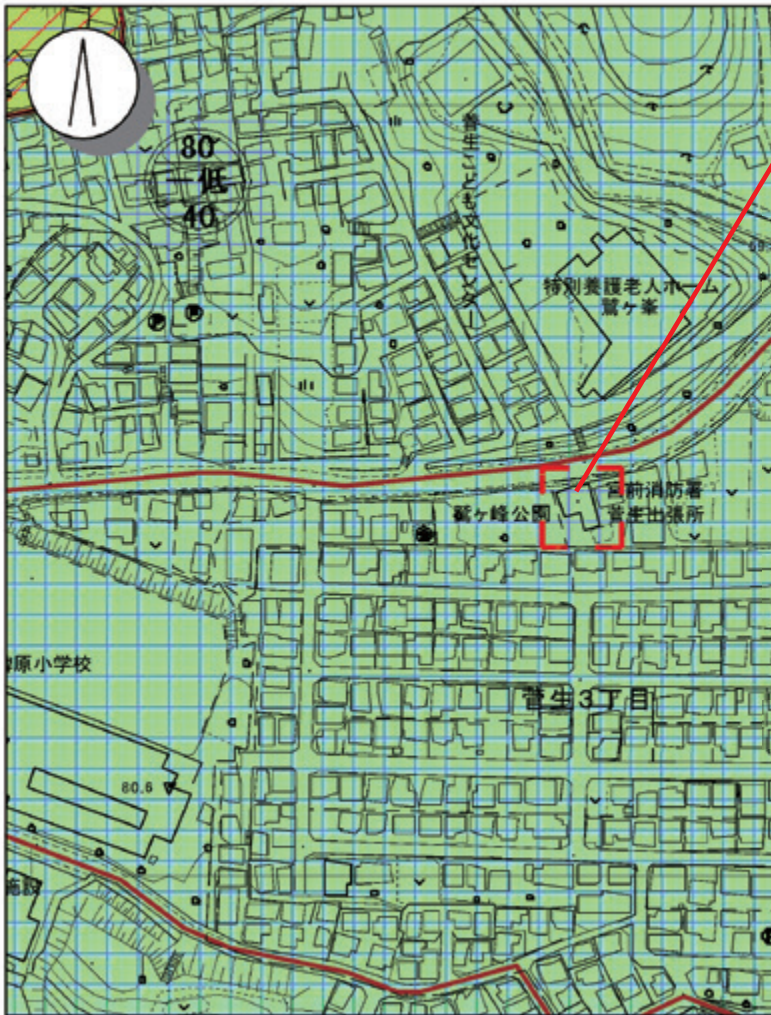
# 参考資料3～いろいろなルール～

## (1) 都市計画法・建築基準法

都市計画法及び建築基準法に基づき、地域ごとに建物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどの規制が定められています。これらの情報は市ホームページ「ガイドマップかわさき」から誰でもご覧になれます。

### 参考図

ガイドマップかわさき 川崎市都市計画情報(用途地域等)



※この地図は参考図として御利用ください。公に証明する資料としての利用はできません。また、個人利用の目的でのみ御利用いただけます。

	市街化区域および市街化調整区域	市街化区域
(ア)	用途地域	第一種低層住居専用地域
(イ)	容積率%	80
	建ぺい率%	50
(ウ)	外壁後退距離	道路側を除く敷地境界から1m
(エ)	最低敷地面積	125㎡
(オ)	高度地区	第1種高度地区
	最高高さ	10m
	北側制限	5m+0.6/1
	地区計画	該当なし
(カ)	日影規制	3h 2h 1.5m
	建築協定	該当なし
	宅地造成工事規制区域	宅地造成工事規制区域

(注意)この表は事例で示した「菅生出張所」の位置の規制です。すべての場所で同じ規制ではありません。また、主要な規制を抜粋しています。

### (ア) 用途地域

用途地域は、地域ごとに土地利用目的に沿った規制と誘導を行うことを目的に、建物を建てる場合の用途、容積、形態等についてのルールを定めたものです。

地域ごとに建てられる用途(建物の種類=店舗、住宅、事務所、工場など)が決まっています。駅前に商業施設が多い(商業地域)、川崎区の臨海部には工場が多い(工業地域)、駅から離れた所に戸建の閑静な住宅街がある(第一種低層住居専用地域)といったように、地域によって建築される建物が違うのは、建てることのできる建物が、用途地域によって決められているためです。

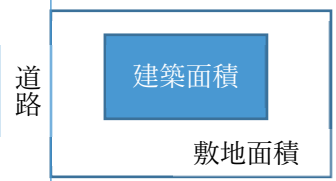
13種類ある用途地域のまちなみイメージは2ページをご覧ください。

## (イ)●建ぺい率

建ぺい率は建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100 (\%)$$

(例) 建ぺい率60%の地域では、敷地が100㎡の場合、  
 $100 \times 60\% = \text{建築面積} 60\text{㎡}$ まで建てることができます。

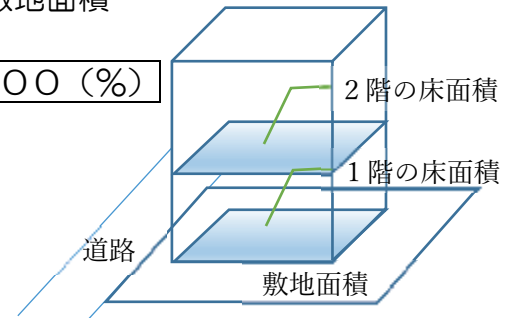


## ●容積率

容積率は建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{容積率} = \text{延べ面積 (床面積の合計)} / \text{敷地面積} \times 100 (\%)$$

(例) 建ぺい率80%、容積率400%の地域では、  
 敷地が100㎡の場合、 $100 \times 400\%$   
 $= \text{延べ面積} 400\text{㎡}$ まで建てるができます。  
 建築面積を80㎡とすると、5階建てが可能です。  
 ( $80\text{㎡} \times 5\text{階分} = 400\text{㎡}$ )



※上記の例は分かりやすくするため単純化しています。実際には建築基準関係規定によって、建築面積、床面積に算入する場合、不算入となる場合があります。

## (ウ)外壁後退距離の限度

第一種及び第二種低層住居専用地域においては、外壁の後退距離が決められています。「道路側を除く敷地境界から1m」、「敷地境界から1m」の地域があり、建築物の外壁などは1m以上離さなくてはなりません。  
 ただし、一定の条件を満たした場合の外壁や物置などは緩和されることもあります。

## (エ)敷地面積の最低限度

第一種及び第二種低層住居専用地域においては、建築物の敷地面積の最低限度が決められています。建築する場合は、100㎡（容積率が100%の地域）又は125㎡（容積率が60%か80%の地域）以上の敷地に計画しなくてはなりません。上記の面積未達の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。

ただし、川崎市で敷地面積の最低限度が都市計画決定された時点（平成8年5月10日）ですでに建物が建っている敷地やまだ何も建っていない所有地などで敷地を分割しないで現況のまま使用する場合等は新築・建替などができます。

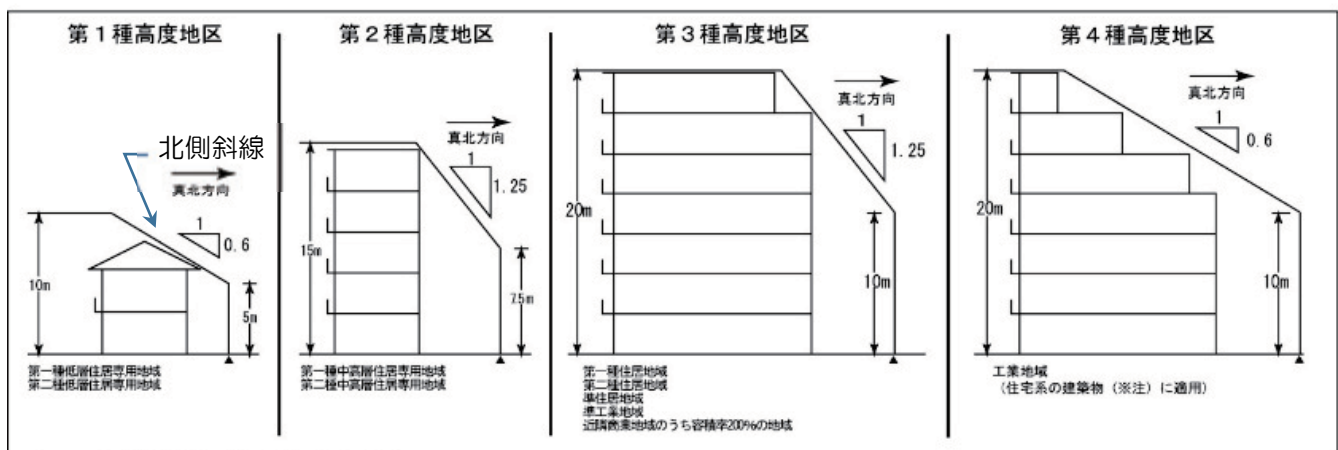
【参考】

用途地域	建ぺい率	容積率	(ウ)外壁後退距離の限度	(エ)敷地面積の最低限度
第一種低層 住居専用地域	30	60	敷地境界から 1m	125㎡
	40	60		
		80		
	50	80	道路側を除く 敷地境界から 1m	
100				
第二種低層 住居専用地域	50	100		100㎡

## (オ)高度地区

高度地区は用途地域により建物の高さの限度が4種類定められています。

- 第1種（最高10m、北側斜線 $5m + 0.6/1$ ）  
… 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域
- 第2種（最高15m、北側斜線 $7.5m + 1.25/1$ ）  
… 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域
- 第3種（最高20m、北側斜線 $10m + 1.25/1$ ）  
… 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、容積率200%の近隣商業地域
- 第4種（最高20m、北側斜線 $10m + 0.6/1$ ）… 工業地域（住宅系の建築物に適用）



凡例：▲ 隣地境界線または前面道路反対側境界線

※注：住宅系の建築物とは、その全部又は一部を住宅（長屋を含む。）、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する用途に供する建築物のことです。

上の図の「北側斜線」は北側の土地の日照や採光に悪影響が出ないように、北側の土地との境界線から真南に向かって一定の勾配で引いた斜線の下側に建物高さを収めなければなりません。

## ポイント！

### 建物の高さはどこから測るの？

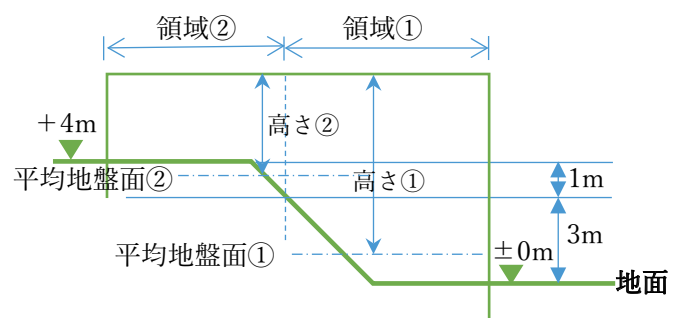
⇒ 建築物の高さの算定は、「**地盤面**」からの高さによることになっています。（次で解説する(キ)道路斜線制限については、原則前面道路の路面の中心からの高さです。）

この「地盤面」は、**建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面**とされています。

また、この接する位置の高低差が3mを超える場合は、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

### 【イメージ図】

地面と接する位置の高低差が3mを超える場合の原則的な地盤面の取り方



※最低点（最高点からでも可）から3mごとに切り分け、領域①・②を設定します。その領域ごとに平均地盤面①・②を算定し、高さ①・②を出します。

## (カ)日影規制

日影規制は、ある一定の高さを超える中高層建築物を対象として、冬至日の午前8時から午後4時の間に、用途地域ごとに定めた一定時間以上の日影を周辺に生じさせないよう規制することにより、周囲の日照を確保しようとするものです。

### ●対象となる建築物(中高層建築物)

第一種・第二種低層住居専用地域では、軒高が7mを超える、又は地上3階以上の建築物が対象となります。

その他日影規制の対象となる地域(市街化区域)では、高さが10mを超える建築物が対象となります。※近隣商業(指定容積率300%)・商業・工業地域は対象となりません。

したがって、日影規制の対象は中高層建築物であり、一定の高さを超えない建築物は対象となりません。

### ●測定の基準となる日時

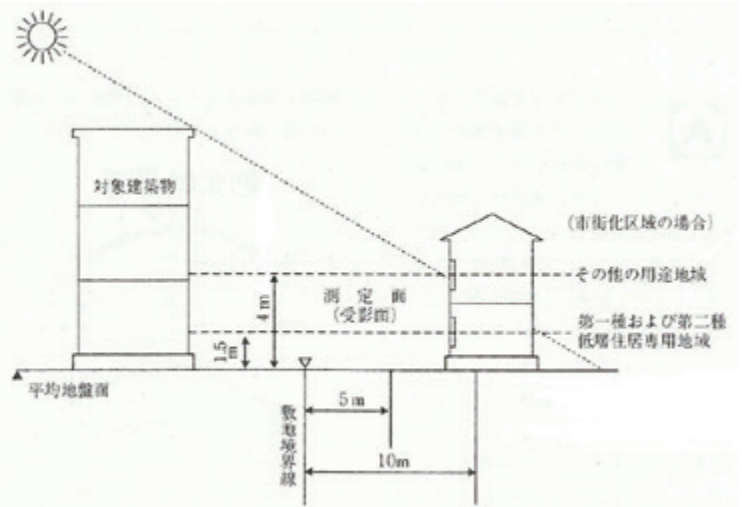
日影規制は、冬至日の真太陽時の午前8時から午後4時までの日影を対象としています。冬至日は、一年のうち太陽の南中高度が最も低くなる日、すなわち日照条件が最も悪くなる日で、12月22日頃にあたります。

真太陽時とは、個々の場所において太陽が真南にくる時(南中時)を正午として算定する方法で、日常用いている中央標準時とはズレが生じます。川崎市において冬至日の真太陽時の正午は、中央標準時で11時40分頃となります。

### ●測定水平面の高さ

日影規制は、地面に生ずる日影を対象とせず、平均地盤面からの測定水平面を設定し、そこに落ちる影を規制の対象としています。平均地盤面は、規制対象建築物が周囲の地面と接する位置の高さを平均したものです。測定水平面は、2種類設定されており、用途地域により異なります。

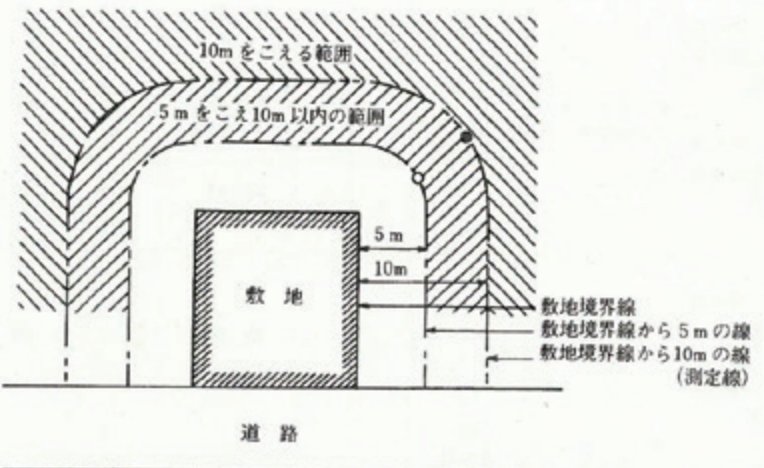
川崎市では、第一種・第二種低層住居専用地域では1.5m、その他日影規制の対象となる地域(市街化区域)では4mとなります。



### ●日影時間の測定範囲

測定範囲は、敷地境界線から外側に水平距離で5mを超え10m以内の部分と10mを超える部分の2つで、それぞれ日影規制時間が定められています。

これは、10mまでは対象建築物の外に周辺の低層建築物の日影も一部加わること、10mを超える部分は、対象建築物とその周囲の中高層建築物との複合日影が考えられることなどを考慮した上で、目標日照時間から導き出された規制値です。





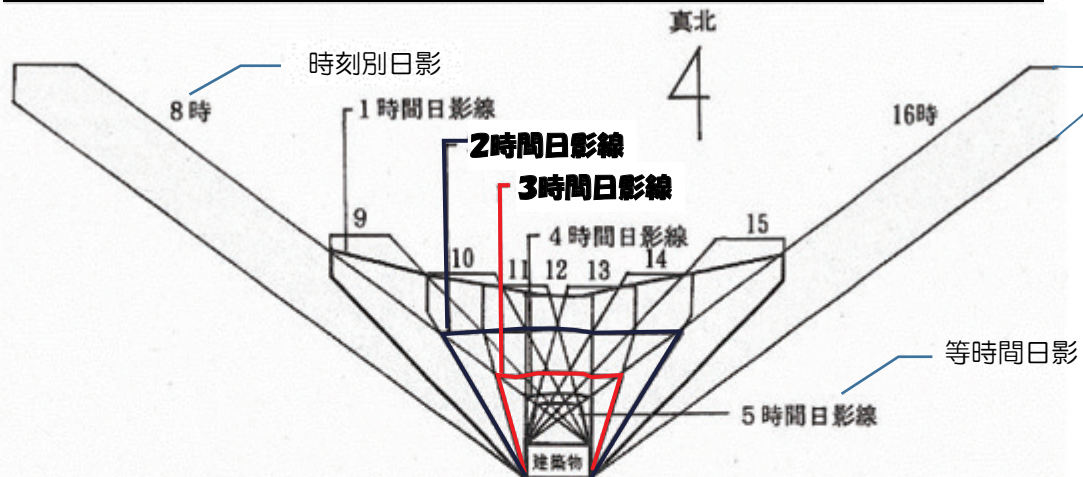
## ●日影規制時間

規制時間は、用途地域により指定されています。

例えば、規制時間が3h/2hと指定されている地域では、敷地境界線から5mを超え10m以内の部分に3時間以上の日影を生じさせてはいけません。また、敷地境界線から10mを超える部分に2時間以上の日影を生じさせてはいけません。

(参考：日影図の見方)

第一種中高層住居専用地域 規制時間3h/2h 測定水平面4mの場合



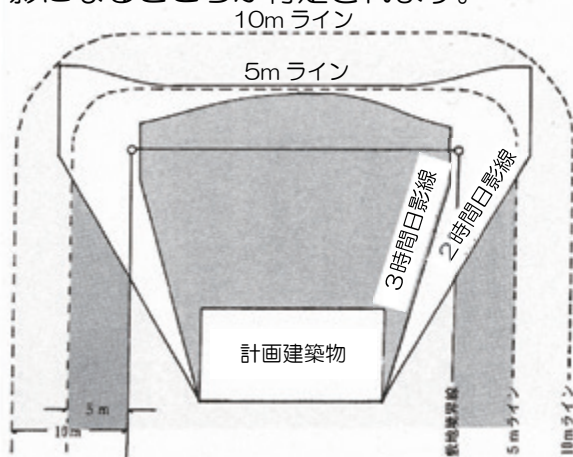
参考：北緯36°地点における日影の長さ（建物の高さを1とした場合）

真太陽時	8:00	8:30	9:00	9:30	10:00	10:30	11:00	11:30	12:00
	16:00	15:30	15:00	14:30	14:00	13:30	13:00	12:30	
日影の長さ	7.22	4.48	3.29	2.64	2.24	1.98	1.82	1.73	1.7
日影の角度	53° 20'	48° 13'	42° 41'	36° 41'	30° 10'	23° 10'	15° 44'	7° 54'	0°

※午前8時と午後4時が最も影が長く、高さの約7倍になります

計画した建築物が測定水平面（この場合4m）に落とす日影が、午前8時から午後4時の間で変化していく経過を記した図（時刻別日影）の、同じ時間だけ日影になる点を結んでできる等時間日影線を描いた日影時間図（等時間日影）をつくります。

この図で2時間日影になるところ、3時間日影になるところというように、一定の時間影になるところが特定されます。



左の図で3時間日影線、2時間日影線が敷地境界線からそれぞれ5m、10mの距離の中におさまるように計画しなくてはなりません。

### ポイント！

隣地の地盤面や建物への実際の日影の影響を考えないといけないのでは？

⇒ 建築基準法における日影規制は、平均地盤面から1.5m（おおむね通常の本造住宅の1階の窓の高さに相当します）又は4m（おおむね通常の本造住宅の2階の窓の高さに相当します）の高さの水平測定面において一定の日影時間を超えないよう規制したものです。

そのため、隣地の方の地盤面や建物への実際の日影の影響について規制したものではありません。

## (ア)～(カ)以外の一般的な制限について

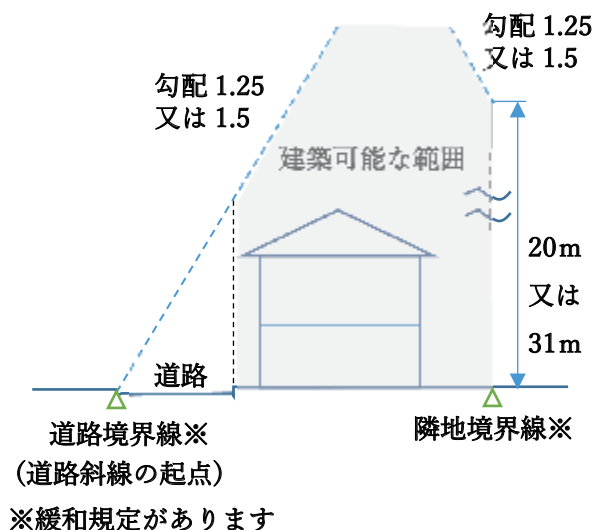
### (キ)道路斜線、隣地斜線

高さ制限の一つとして道路斜線制限と隣地斜線制限があります。道路斜線制限とは道路の日照、通風、開放性を確保し、良好な街並みの景観形成を図るために設けられる制限で、前面道路の反対側境界線から敷地内に向かって一定の勾配で引いた斜線の下側に建物を収めなければなりません。

また、隣地斜線とは隣地への影響及び自身の建築への採光を確保するために設けられる制限で、隣地境界線上に立ち上がる一定の高さと、そこから一定の勾配で引いた斜線の下側に建物を収めなければなりません。

しかし、天空率による検証方法で斜線制限と同程度以上の採光、通風等が確保できれば、斜線制限が適用除外となります。(「(オ)高度地区は都市計画法に基づく制限なので、天空率による適用除外になりません。')

※勾配は用途地域により異なります



### ポイント!

#### 天空率ってなんですか?

⇒ 平成15年の改正建築基準法の施行により、従来の斜線制限から「天空率」という新しい指標を用いた方法で、**高さ制限の緩和**が可能になりました。

「天空率」は、**任意の測定点から空を見上げたときの空が占める割合**をいい、天空率制度を適用した計画建物の割合が従来の斜線制限内の建物の割合以上であれば、従来の斜線制限が適用除外になります。

### (ク)接道条件

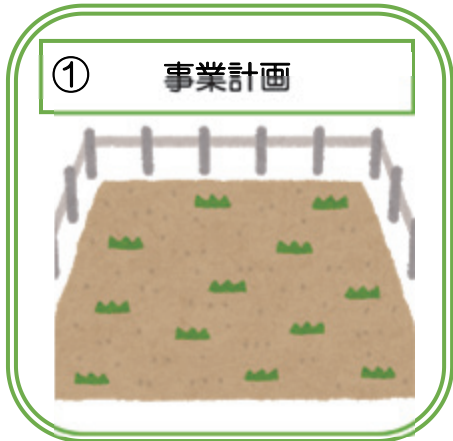
接道条件は、建築物を建築する場合には、交通上や防火上などの観点から、幅員何メートルの道路に敷地が何メートル以上接しなければいけないという条件です。

建築基準法では幅員4m以上の道路に敷地が2m以上接しなくていけないことが定められています。

## (2)建築基準条例等

「川崎市建築基準条例」、「川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」など法律以外に市独自で定めた制限があります。

# 参考資料4～建物を建てる時の実際の流れ～



各法令の規制を遵守し、事業の計画を立案します。



- この土地の大きさと3DKを40戸作ると事業が成立するな・・・
- 建築基準法の高さ制限が20mだから6階しか無理か・・・

## 公法上の規制

- 都市計画法(用途地域、建ぺい率、容積率、高度地区、開発行為に関する規制等)
- 建築基準法(日影規制、接道条件等)
- 建築等に関する条例(川崎市建築基準条例等)
- 指導要綱、まちづくり制度等

## 私法上の規制

※総合調整条例、紛争調整条例等に該当する場合は、②の前に近隣住民へ事前に計画の説明をします。

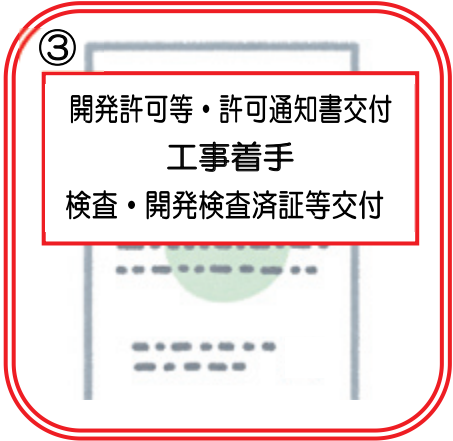


**市の許認可等が必要な計画の場合は、**建築確認申請前に許認可を受ける必要があります。

例えば下図のような開発行為を行う場合は都市計画法の開発許可が必要となります。その他にも計画建物の規模等によって必要な許認可等があります。

なお、開発許可を受ける場合は、工事完了後に市の検査※が行われ、開発許可の内容に適合していれば検査済証が交付されます。(※内容によっては造成工事中に中間検査があります。)

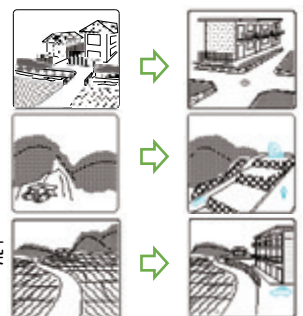
※開発許可に関する詳細は、まちづくり局宅地審査課(中原・高津・宮前 044-200-2727、川崎・幸・多摩・麻生 044-200-2728)にお問い合わせください。



## ●許可が必要な開発行為とは？ (都市計画法第29条第1項)

建築物などを建築するため、土地の区画形質(区画や形状や性質)を変更することを「開発行為」といいます。面積が500㎡以上の土地で開発行為をする場合には、開発許可が必要となります。

- (1) 「区画の変更」  
道路や水路などを新設(拡幅も含む。)、付替え又は廃止する行為
- (2) 「形状の変更」  
造成などで土地の形状を変える行為
- (3) 「性質の変更」  
農地、山林などの土地を、建築物を建築するための敷地に変更する行為



注) すべての許認可等で検査があるわけではありません

#### ④ 建築確認申請



建築主事(行政)又は指定確認検査機関(民間)へ建築基準法による確認申請を行い、建築基準法や都市計画法などの建築基準関係規定に適合しているか審査、確認を受けます。これは法令に定められた基準に適合しているかどうかを「確認」するもので「許可」ではありません。

上記法令に適合していれば確認済証が交付され、工事着手をすることができます。

また、工事完了後は、建物が建築基準関係規定に適合しているか建築主事(行政)又は指定確認検査機関(民間)の検査を受けます。

完了検査を受けて、検査済証が交付されなければ建物を使用することができません。

#### ⑤ 審査・確認



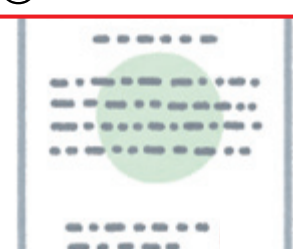
建築主事(行政)又は指定確認検査機関(民間)による法令適合の確認

#### ポイント!

指定確認検査機関ってなんですか?

⇒ 15ページへ

#### ⑥ 確認済証交付



建築確認申請先から交付されます

#### ポイント!

建築基準関係規定ってなんですか?

⇒ 建築確認申請の際、建築基準法と合わせて適合を確認しなければならない**関係法令**です。

建築基準法施行令第9条で都市計画法、宅地造成等規制法、消防法、水道法、下水道法などが定められています。

#### ⑦ 工事着手 ~ 完了

確認済証交付後工事着手ができます



#### ⑧ 検査・検査済証交付



#### ポイント!

工事中は何の検査も必要ないの?

⇒ **建築基準法では、指定された建築物の工程(特定工程)が終了した段階で、**建築主事(行政)又は指定確認検査機関(民間)の**検査を受ける**ことになり、中間検査合格証の交付を受けた後に特定工程後の工程を行うことができます。

例)階数が3以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅は、「2階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事の工程」が終了した段階で中間検査を受けることとなります。

なお、上記の検査にかかわらず、工事中の監理は、建築主から委託を受けた建築士が、設計図書と照合して適正に工事を行われているかの確認を行います。

# 参考資料5～工事協定書(例)～

## 第1条（目的）

この工事協定書は、川崎市〇〇区〇〇丁目〇番〇において行う（仮称）〇〇計画（以下「本工事」という）について、関係住民（代表者〇〇、以下「甲」という）と事業主〇〇（以下「乙」という）及び工事請負人〇〇（以下「丙」という）との間で協定事項を確認し、各条項の誠意ある履行を確保するために作成する。

## 第2条（工期）

工事期間は、〇年〇月〇日から 〇年〇月〇日までを予定とする。但し、工事が上記の期間内に完了しない場合には、工事期間の変更について、乙及び丙から甲に対して事前に通知する。

## 第3条（作業時間及び休日）

- （1）作業時間は、原則として、午前〇時から午後〇時までとする。但し、作業の準備及び後片付けについては、上記時間の前後30分間は行うことができる。
- （2）日曜日及び祝祭日は、休日とする。また、土曜日は極力大きな騒音・振動を伴う工事を行わないよう努める。
- （3）下記の場合には、前2項に関わらず作業を行うことができる。
  - 1）暴風雨・地震等の緊急時の安全維持作業
  - 2）道路交通法などにより、時間的に車輛規制を受ける作業（所轄警察署等の指導に基づいて行う）
  - 3）交通渋滞・事故等により、やむを得ない事情が生じた場合の作業
  - 4）コンクリート打設等、途中で中断することが難しい作業
- （4）前項の定めにより作業時間又は休日を変更する場合は、乙及び丙から甲に対して、通知の配布又は連絡掲示板への掲載等により、事前に周知を行う。

## 第4条（騒音・振動等の防止）

- （1）工法及び建設機械の選定にあたっては、騒音・振動が最小限となるものを採用する。
- （2）作業の管理にあたっては、資材等の取扱いにより発生する騒音・振動・粉塵・臭い等が最小限となるよう作業員の監督・指導を行う。

## 第5条（安全対策）

- （1）工事中の安全確保のため、現場の周辺に仮囲い又は養生シートの設置を行う。
- （2）工事車輛の通行に伴う安全確保のため、搬出入経路に注意標識を設置するとともに、通園・通学・通勤等の時間帯には車輛の誘導員を配置して、交通事故の防止及び通行人の安全確保に努める。

## 第6条（車輛の管理）

- （1）工事関係車輛については、周辺道路での違法駐車及び現場出入口の前面道路での待機等は行わない。
- （2）工事関係車輛を現場内で駐車・待機させる場合はエンジンを停止し、排気ガスの防止に努める。

## 第7条（道路の清掃及び損傷補修）

- （1） 現場周辺の道路を汚損しないよう適時清掃を行うとともに、散水等により土砂・粉塵等の飛散を防止する。
- （2） 工事車輛の通行により道路を損傷した場合には、速やかに補修を行う。

## 第8条（現場の管理）

- （1） 工事責任者は、現場周辺における安全対策、火災・事故等の防止、風紀・衛生環境の保持、関係住民とのトラブル防止のため、現場及び作業員の管理・監督及び指導を徹底する。
- （2） 現場周囲の関係住民が見やすい場所に連絡掲示板を設置し、週間工程表や工事責任者の職・氏名・電話番号等を関係住民に周知する。

## 第9条（周辺建物等の保全）

- （1） 本工事に起因して甲の家屋及び塀等に損傷を与えた場合には、乙及び丙の責任において、速やかに補修又は損害賠償を行う。
- （2） 乙及び丙は、工事着手前に甲の立会いのもとで事前家屋調査を実施し、必要箇所の写真を撮影するとともに、互いにその記録を保管する。
- （3） 乙及び丙は、本工事が終了した後に事後家屋調査を実施し、甲とともに本工事に起因する損傷の有無の確認を行う。

## 第10条（電波障害対策）

本工事に起因してテレビ電波受信障害が発生した場合には、共同受信施設の設置等の適切な方法により対策を講じる。

## 第11条（その他）

- （1） 甲、乙及び丙は、本協定に定める事項について、信義に従い誠実にこれを履行する。
- （2） 本協定に定める事項についての疑義、又は本協定に定めのない事項に関する問題が生じた場合は、甲、乙及び丙は、良識と互譲の精神に則り協力して解決を図る。

甲、乙及び丙は、この協定の締結を証するために本書を3通作成し、各々が署名捺印の上、各1通を保管する。

〇〇年〇〇月〇〇日

（甲） 関係住民（代表者）	住所 氏名
（乙） 事業主	住所 氏名
（丙） 工事の請負人	住所 氏名

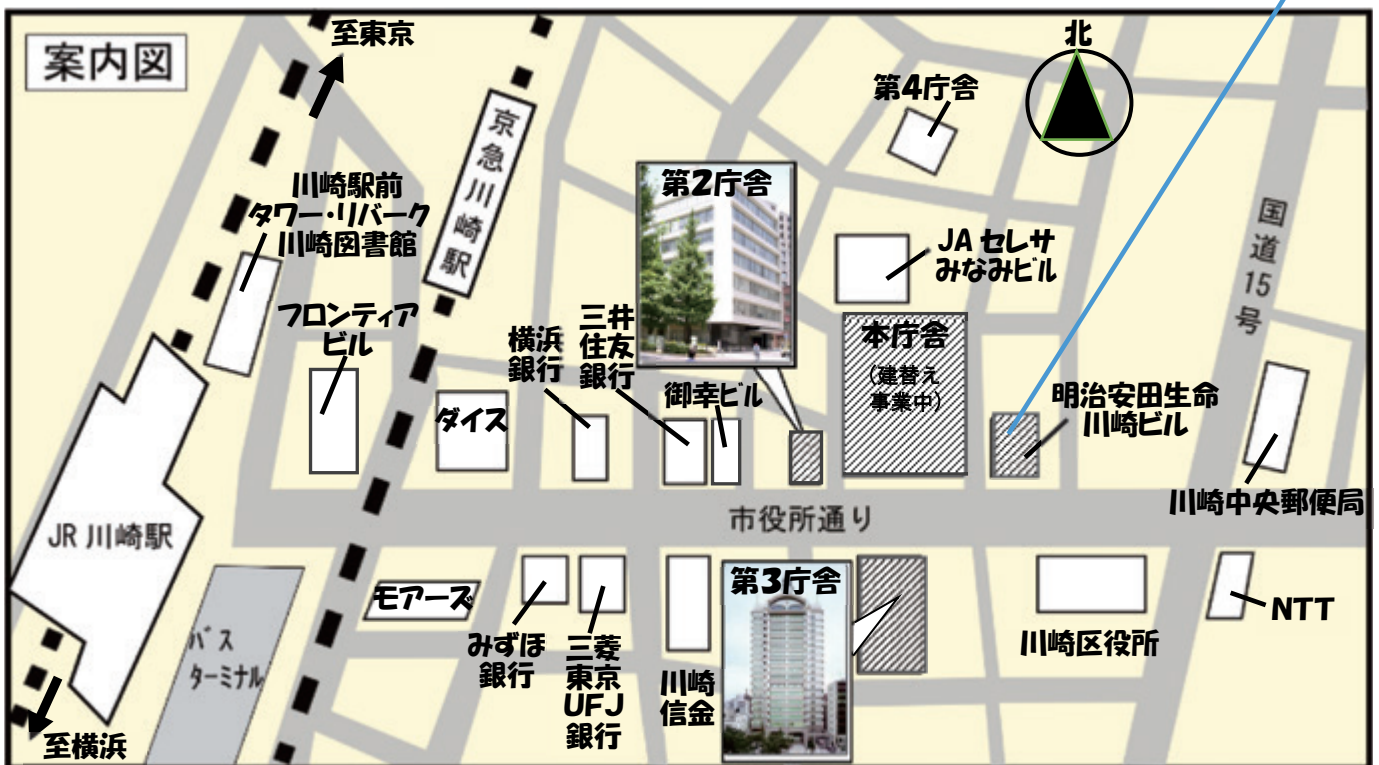
※ これは参考ですので、工事の内容や周辺環境等を考慮して、それぞれの状況に適した内容の協定書を作成してください。

# 川崎市役所本庁舎等の周辺案内図

住所：〒210-8577 川崎区宮本町1番地

## 【明治安田生命川崎ビル】まちづくり局

- 11階 建築管理課（建築計画概要書閲覧、ワンルーム要綱など）
- 7階 まちづくり調整課  
建築審査課（建築基準法の規制など）  
宅地審査課（開発行為・宅地造成の許可など）
- 5階 都市計画課（用途地域など）  
景観・地区まちづくり支援担当（地区計画、建築協定、地区まちづくり制度など）



## 【川崎市役所第3庁舎】環境局

- 17階 環境保全課（騒音・振動）
- 16階 収集計画課（ごみ置場新設など）
- 15階 環境評価課（環境アセスメント）

発行：川崎市まちづくり局総務部まちづくり調整課

2019年9月 発行

2022年3月 改訂