

川口市中高層建築物の建築に係る事前公開等の手続及び紛争の調整に関する条例の

ご案内（近隣住民の皆様へ）

1 目的

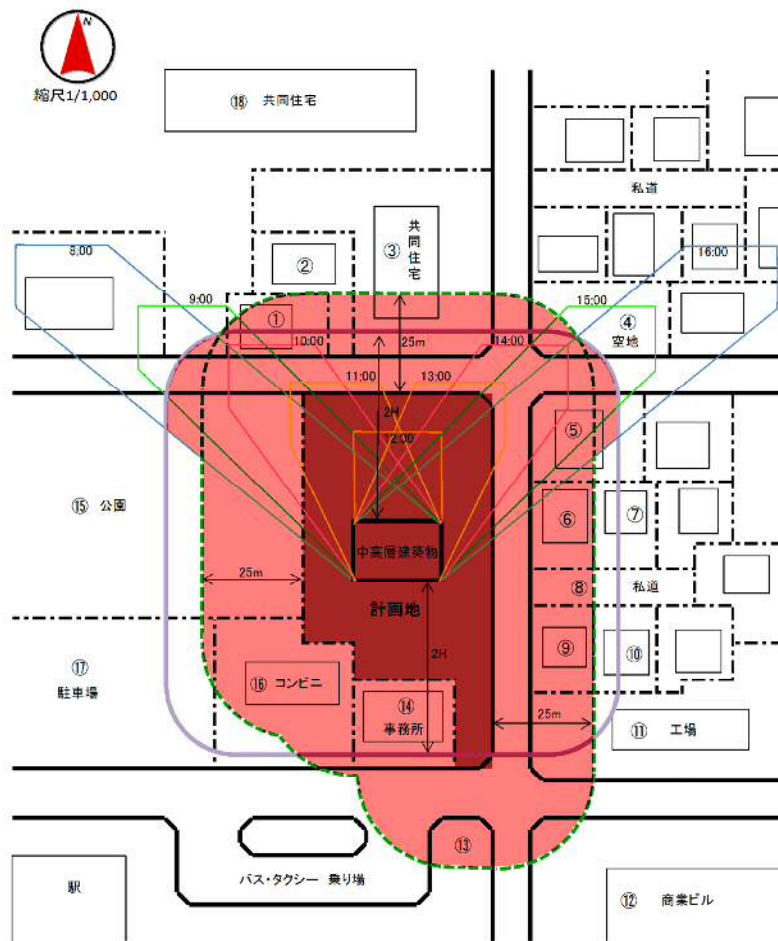
この条例の目的は、建築主が近隣住民の方々に対し建築計画概要等の説明を行う事で良好な近隣関係の保持及び形成に資することを目的とした条例になります。それは高さが10メートルを超える建築物（中高層建築物）は、日影や電波障害など近隣住民の方々に影響を及ぼす建物になりますので、建築主が事前にその建築計画の概要等の説明を行うことを義務とすることで近隣住民と建築主との意見交換の場を設ける条例です。従って、**建築自体を規制する条例ではありません。**

※建築物の建築は、建築基準法等様々な法令による基準があり、その範囲内であれば（建築主の自由に）建築物を建設することが出来ます。日照、プライバシー、工事中の騒音や振動、電波障害に関しては、あくまで**民事上の問題**となり開発許可や建築確認又は中高層条例では規制できませんので**当事者間の話し合い**で解決して頂く事になります。中高層条例に基づき行われる事前説明・無料法律相談・紛争調整の場を有効に利用し、建築計画に伴う質問、意見又は要望などを、事業主と近隣住民の方とで話し合いを進めていただき、解決を図るようにしてください。

※建築主の建築計画について、住民の方の同意を建築主に対して指導するものではありませんので、条例上説明がされたと見なされれば、条例手続きは進んでいきます。又提出された届出につきましては、要件に適合していれば受付を行いません。

※建築主…建築主又は建築主より業務を委任された者（設計会社等）を表します。

2 定義



①～⑬が近隣住民です。

注1 建物が範囲外にあっても、敷地が範囲内であれば建物所有者・建物占有者にも説明が必要です。

注2 空地・私道・バス乗り場・駐車場・公園等の敷地も所有者に説明してください。

注3 線内の網掛けの部分が近隣住民の範囲となります。

(1) 中高層建築物とは…高さが10メートル（建築基準法による建築物の最高の高さ）を超える建築物。中高層条例の対象になります。

(2) 近隣住民とは …中高層建築物の影響が大きいので建築主へ説明を義務付ける方々（図参照） 次の（ア）又は（イ）に該当する方を指します。

（ア）計画される中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が高さの2倍に相当する長さの範囲内で、かつ、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に日影が生ずる範囲内にお住まいの方又は土地、建物をお持ちの方

（イ）計画される中高層建築物の敷地境界から水平距離が25メートルの範囲内にお住まいの方又は土地、建物をお持ちの方

(3) 周辺住民とは … 近隣住民より影響が少ないが影響を受ける方々。（説明については周辺住民の方から建築主へ申出があれば建築主へ説明を義務付けております）

- (ア) 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する長さの範囲内の土地にお住まいの方又は土地、建物をお持ちの方
- (イ) 冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に当該中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）による日影が生ずる範囲内の土地にお住まいの方又は土地、建物をお持ちの方
- (ウ) 中高層建築物の建築によりテレビジョン放送の受信の著しい障害が生ずると予測される方又は生じた方

3 手続きの流れ

(1) 標識の設置と標識設置届の提出

- ①建築主に、中高層建築物建設予定地に建築計画の概要を示した標識の設置をしていただきます。
- ②標識設置後、市へ案内図、計画の概要、日影図、電波障害予測図等を添付した標識設置届を提出していただきます。
- ③事務処理終了後、個人情報情報を墨消しした書類を開発審査課窓口にて閲覧いただけます。

(2) 近隣住民等への説明及び近隣説明状況等報告書の提出

- ①建築主は、戸別訪問による説明又は説明会の開催のどちらかを選択して、近隣住民に対し、建築計画の概要、当該建築計画による周囲への影響や工事の安全対策等について説明をすることになっています。（この建築計画について建築主へ意見又は要望を提出できる意見書を資料の一部として配布されます。）
- ②建築主は、説明を行った場合（戸別訪問時不在の場合は2回以上の訪問、市外在住者は郵送可）は標識設置届受付日から起算して、14日経過以降に説明状況について市へ報告書を提出していただきます。
- ③提出された報告書において条例に基づく説明が行なわれたと判断できる場合には報告書の提出した日から5日～10日目（市の休日は除く）の間に市は、近隣説明状況等報告済証を建築主に交付します。
ただし報告内容が不十分である場合は、補正などをして頂くため交付が遅くなる場合があります。
- ④事務処理終了後、個人情報情報を墨消しした書類を開発審査課窓口にて閲覧いただけます。

(3) 意見対応状況報告書の提出

- ①建築主は、標識を設置した日から近隣説明状況等報告済証の交付日以降14日までに提出があった意見書については、意見書提出者に対しおおむね7日以内に書面で回答しな

ればなりません。また、提出された意見に対して行った回答については、概要をまとめた意見対応状況報告書を市へ提出していただきます。（あくまで報告が目的であり、回答内容等に指導を行うことはありません。）

※意見書は報告対象期間外でもご提出いただけます（建設工事などについて）。ただし回答及び市への報告は、義務付けておりません。

②提出された報告書に不備がない場合は、意見対応状況報告書の提出日の翌日から起算して4日目～7日目（市の休日は除く。）に市が中高層条例手続完了通知書を建築主に交付します。中高層条例に関する手続きは終了となります。

③事務処理終了後、個人情報等を墨消しした書類を開発審査課窓口にて閲覧いただけます。

※計画に変更があり（高さが著しく変わる等）近隣住民の方々に影響が大きいと判断される場合は再度訪問や資料の投函などを指導する場合があります。

4 近隣に中高層建築物の標識（お知らせ看板）が出たときには

（1）計画地に設置された標識を確認しましょう。

計画地の道路に面したところに標識が設置されます。一番初めに近隣の方々へお知らせするものになりますので、どの程度の高さのものが建つのか、どんな用途の建物が建つのか、どこに問い合わせをすればよいのか等確認しましょう。

（2）建築主による説明・資料を確認しましょう。

個別訪問又は説明会にて建築主から建築物について説明及び資料の配布があります。その場合に建築計画の概要、近隣住民の範囲図、受信障害図、日影図、意見書等の説明及び配布があります。（説明が専門的になりがちな事項もありますので、遠慮せずに事業者へ質問することが大切です。）

自分にどのような影響があるのか等といった疑問に思う事を、意見書を活用し確認してください。（お互いの権利を尊重し友好的に話し合いを進めることを前提にしてください。）

（3）届出書・報告書の閲覧ができます。

建築主より提出された届出書及び報告書は事務処理終了後、個人情報を墨消ししたものを鳩ヶ谷庁舎6階の開発審査課にて閲覧いただけます。

（閲覧期間は、標識設置届出日から6ヶ月・閲覧時間は午前8時半～午後5時までです）

※土・日・休日は除く

（4）紛争調整の申出ができます。

当事者間で自主的な努力を尽くしても紛争が解決できない場合は、紛争の調整の申出ができます。

5 Q&A

質問	回答
1 近隣に高い住宅が建つのは迷惑なので、建設をやめさせたい。又は高さを低くさせたい	建築基準法等の法令に適合していれば、建築主は建築物を建設することができますので、建築の中止や根本的な変更は困難であると思われます。
2 プライバシーが心配	中高層条例においては、規制するものではありませんが、窓配置などの説明を受け要望などを意見書にて提出できます。
3 住民の要望を受けるよう市に指導をして欲しい	建築基準法等の法令に違反するものであれば指導を行います。あくまでも建築主と住民の関係は民事上の関係であり、中高層条例は建築計画等の情報を近隣住民等にお知らせをすることを目的としているものであるため、同意を得るような指導はできません。
4 説明会を開いて欲しい	建築主は戸別訪問か説明会の開催どちらかを行うか選択できます。強制は出来ませんが要望をすることは可能です。
5 建築計画の説明を設計者が行っているが、建築主がすべきではないのか	中高層条例では、建築主に説明を義務付けていますが、建築主自らが行わなくてはならないと規定はしておらず、条例で定めた事項を適切に説明できる方であれば設計者等の代理人でも構いません。
6 店舗の場合、営業時間や管理体制についての説明がない	中高層条例は、建築物本体の影響を説明することを義務付ける条例ですので、個別の店舗等の建築物の説明は義務付けていません。
7 不在だったが説明を受けたい	説明を受けたい場合は建設主へ要望してください。また中高層条例上、不在の場合2回以上の訪問及び資料投函で説明を行った事と判断しています。
8 意見書はいつまで出せるのか	意見書は報告対象期間外でもご提出いただけます（建設工事などについて）。ただし報告対象期間外の回答及び市への報告は、義務付けておりません。
9 説明に納得がいかないので、提出された書類を受け付けなくて欲しい又は手続きを中断して欲しい	行政手続条例上、書類につきましては必要な書類が整っていれば受付を拒否できません。また、不備のない書類の提出がなされれば手続きを止めることは出来ません。
10 意見書の回答が来ない	中高層条例上、回答義務期間内であれば意見書提出の翌日からおおむね7日以内に回答することを義務付けております。期限を過ぎても回答がない場合は指導を行いますので開発審査課までご連絡ください。
11 当該中高層建築計画が地域的	土地の合理的な利用を目的とした都市計画において、地域

<p>にそぐわないので建設を中止させて欲しい</p>	<p>の実状や今後の整備の方向性によって、「用途地域」が定められており、用途地域によって建築物が制限されています。</p>
<p>1 2 工事による振動や騒音が心配</p>	<p>工事方法や作業日時など工事協定書で定める方法があります。工事協定書は周辺住民等と建築主が締結するものです。 騒音・振動に関しては、市の環境保全課へお問い合わせください。</p>
<p>1 3 中高層建築物によってテレビの映りが悪くなった</p>	<p>原因が当該計画建築物にある場合、建築主にテレビ電波障害の解消をするよう要求することが出来ます。</p>
<p>1 4 説明会には市の職員も参加するのか</p>	<p>市はあくまで中立の立場であり、意見なども当事者間でやりとりを行って頂く為、説明会に参加することはありません。</p>