

市が、あっせん・調停などにより近隣住民と建築主の方の間に入る場合がありますが、話し合いが円滑に進むようにお手伝いをする為で、都市計画法・建築基準法その他の法規に適合した建築計画に対し、建物高さや離隔距離等についてさらに制限を与えるものではありません。

近隣住民と建築主の方が、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合いにより解決することが最も望ましいことです。

市 川 市

令和6年8月改正

市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の手引き

はじめに

中高層建築物などが建築されることによって、日照、電波障害、工事による騒音、振動など周辺的生活環境に影響が生じ、これらの問題をめぐって近隣住民と建築主との間に紛争が発生する事例が見受けられます。

このため市川市では「市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（昭和62年12月25日条例第35号）」（以下「条例」といいます。）で、建築計画の公開及び紛争の調整について定めています。

この冊子は、「条例」と同条例施行規則に基づく建築計画を記載した標識の設置、建築計画の説明及び紛争の調整などのあらましを紹介し、紛争を未然に防止するとともに、紛争の適切な解決に資するための手続きについて説明したものです。

こうした紛争をできるだけ未然に防止するためには、建築主の方が、周辺的生活環境に及ぼす影響を十分に配慮した建築計画を立てていただくことが大切です。又、紛争が起きたときは、近隣住民と建築主の方が、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合いにより解決することが最も望ましいことです。

市が、あっせん・調停などにより間に入る場合もありますが、話し合いが円滑に進むようにお手伝いをする為で、都市計画法・建築基準法その他の法規に適合した建築計画に対し、建物高さや離隔距離等についてさらに制限を与えるものではありません。当事者同士が理解を深め譲り合いながら、解決への道筋を見出していただきたいものです。

市川市街づくり部 開発指導課

TEL 047(334)1111

第1 対象とする建築物

1 中高層建築物

条例で対象とする中高層建築物は、都市計画法で定められている用途地域によって次の通り異なります。

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第1種低層住居専用地域 及び 第2種低層住居専用地域	(1)最高の軒高が7メートルを超える建築物 (2)最高の高さが8.5メートルを超える建築物 (3)地階を除く階数が3以上の建築物
市街化区域内のその他の地域	(1)最高の高さが地盤面から10メートルを超える建築物 (※)高さは平均地盤面からとする。 (2)地階を除く階数が3以上の建築物、ただし、地階を除く階数が3である一戸建ての住宅(専ら個人の居住の用に供されるものに限る)を除く (※)「一戸建ての住宅」は建築確認申請における「専用住宅」又は「兼用住宅」と同義としてよい。
市街化調整区域	(1)最高の高さが10メートルを超える建築物 (2)地階を除く階数が3以上の建築物、ただし、地階を除く階数が3である一戸建ての住宅(専ら個人の居住の用に供されるものに限る)を除く (※)「一戸建ての住宅」は建築確認申請における「専用住宅」又は「兼用住宅」と同義としてよい。

※第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域で「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例」(以下「宅地開発条例」)が適用されない建築物に関しては、建築計画届出書(P8)を標識設置前に提出して下さい。

2 提出書類及び提出図面

①建築計画届出書

②案内図(1/2500の都市計画図 又は住宅地図等)

③公図の写し

- ・方位と縮尺を記入し、建築場所を明示して下さい。

④配置図（縮尺1/200程度）

- ・道路には、道路の名称、根拠条項と幅員を記入して下さい。
- ・周囲との高低差は、道路面を±0として各部分の高さを記入して下さい。（必要な場合は地盤面算定図・式も記入）
- ・建築物の配置寸法として、4方向の壁面後退距離を記入して下さい。
- ・敷地利用計画として、ごみ集積場、駐輪・駐車場、緑地・防火水槽消防活動用空地、外構、設備等の位置を明示して下さい。

⑤敷地・建築物求積図

- ・敷地求積において、用途地域がまたがる場合は、区分して求積し求積図として下さい。
- ・建築面積及び各階床面積は、それぞれ求積して下さい。

⑥各階平面図（縮尺1/200程度）

- ・間取りを記入して下さい。（増築の場合は既存部分も記入して下さい。）

⑦立面図（縮尺1/200程度）

- ・2面程度作成して下さい。
- ・斜線制限に適合している旨を記入して下さい。

⑧断面図（縮尺1/200程度）

- ・2面程度作成して下さい。
- ・最高の高さ、最高の軒高、居室の天井高を記入して下さい。

⑨付近状況図（縮尺1/200程度）と土地建物所有者及び居住者一覧

：参照 9ページ及び10ページ

- ・「GL±0の日影図」（1時間ごとの日影線）を記入して下さい。
- ・近隣住民との範囲線（8時～16時の日影になる部分は境界線から建築物の高さの1.5倍、その他の部分は10m）を記入して下さい。
- ・敷地境界線・建築物の屋根伏図・地番・建築物の階数・用途（都市計画図、住宅地図、現地調査等による）を記入して下さい。所有者一覧には近隣の土地及び家屋所有者名（法務局にて閲覧可）、居住者名（住宅地図・表札等で確認）を記入して下さい。
- ・建築物の各部分の高さを記入して下さい。

⑩「千葉県建築基準法施行条例第46条の2で指定された建築基準法第56条の2の規程による日影図」：参照 11 ページ「閉鎖方式でお願いします」

日影図：縮尺 1 / 200（日影規制に該当する場合のみ作成）

- ・規制値が 2.5 時間の場合は 30 分ピッチで作成して下さい。
- ・時刻日影図及び等時間日影図を添付して下さい。（北緯 36 度、東経 139 度 56 分で作成して下さい。）。
- ・建築物の各部分の高さを記入して下さい。

※工業地域内において、宅地開発条例が適用になる住宅等又は集合住宅を建築する場合は、準工業地域で第二種高度地区の規制日影時間に適合させること。（参照：市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第 26 条第 2 号参照）

⑪電波障害事前調査報告書

- ・最高高さ 10 m を超える建築物の場合は提出して下さい。

⑫委任状

- ・手続きを第三者に委任する場合は委任状を提出して下さい。

3 紛争原因

条例で対象とする紛争は、中高層建築物の建築に伴って生ずる生活環境への影響(日照、通風及び採光の阻害、電波障害、工事中の騒音・振動等)による紛争とし、生活環境以外の地価等の低下、社会公共施設の受益度の低下についての紛争は対象としません。

4 近隣住民

条例で対象としている近隣住民とは、以下のとおりです。

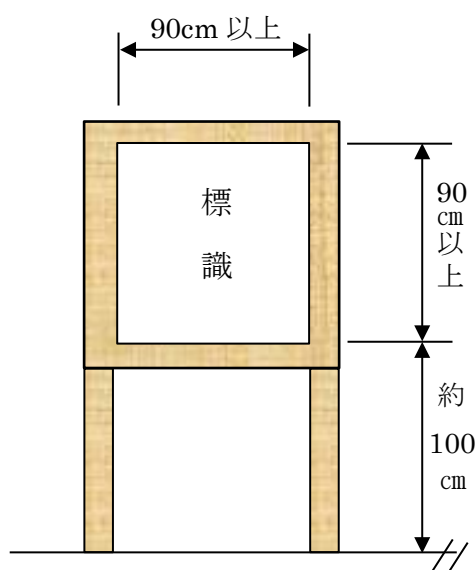
- (1) 冬至において中高層建築物により午前 8 時から午後 4 時までの間に日影になる範囲内で、その建築物の敷地の境界から、その高さの 1.5 倍の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
- (2) 中高層建築物の敷地の境界線から、10 メートルの範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
- (3) 中高層建築物により電波障害等の影響を著しく受けると認められる者

第 2 事前公開

1 標識の設置

建築主は、当該敷地の道路に面した（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）見やすい箇所（地面から標識の下端までの高さが概ね1メートルとなるよう）に建築計画のお知らせ標識（第1号様式）を設置して下さい。

なお、この標識は、建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する確認の申請、許可の申請、認定の申請、特例認定の申請手続きをしようとする日の少なくとも30日前から、工事完了検査の申請又は工事完了通知を行う日まで設置し、設置時又は建築計画の変更等があり標識の記載事項が変更になった場合は変更するとともに市へ書類をすみやかに提出して下さい。



参考：標識設置例

2 標識設置報告書の提出時期

建築計画について近隣住民から市に問い合わせ等がされることから、標識設置の後、標識設置報告書（第2号様式）をすみやかに（概ね3日以内）に提出して下さい。

3 標識設置報告書の記載方法

「建築計画の概要」欄の住戸数は、総住戸数及びカッコ内に専有部分の床面積が35平方メートル未満（ワンルームタイプ）の住戸数を記載して下さい。

第3 近隣住民に対する説明

建築主は、標識を設置し、市へ標識設置報告書を提出した後、すみやかに近隣住民の方々を個別訪問し、挨拶等の書類を添えて関係図面を見せて、又は渡して、建築計画内容等の説明を行って下さい。

○不在の場合の説明報告

原則として、日を改めて3回訪問しても面談出来ない場合は、それぞれの訪問日と説明結果報告書提出の前日現在連絡無しと記入することによって、一定の説明行為を行ったものとみなします。(記入例参照)

※最初の訪問で不在の場合は、その時点で説明資料を投函して下さい。

※最終説明訪問日より1週間以上期間をおいて説明結果報告書を提出して下さい。

1 説明する事項

建築主は、次のことについて説明して下さい。

- (1) 中高層建築物の敷地の位置、形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物等の概要等
- (2) 中高層建築物の形態、規模、構造及び用途等
- (3) 中高層建築物の工期、工法及び作業方法等
- (4) 中高層建築物の工事による危害の防止策等
- (5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺住民の生活環境に及ぼす影響及びその対策方針等

2 近隣住民の要望による説明会

近隣住民の方々から、建築計画についての説明会開催の要請を受けたときには、建築主は、説明会により、説明することが義務づけられています。

なお、開催日の7日前までに、日時、場所を掲示する等の方法により、近隣住民の方々に周知徹底するようにして下さい。

3 説明結果の報告

建築主が、近隣住民に建築計画の説明をしたときには、市へ説明結果報告書(第4号様式)を、説明会を開催したときは説明結果報告書(第4号様式)及び説明会報告書(第5号様式)により、その質疑状況等を提出して下さい。

なお、近隣説明を行った結果、付近状況図や所有者一覧の内容に変更があつ

た場合には、当該書類を再度提出して下さい。

第4 建築紛争のあっせん・調停

建築主と近隣住民との間で話し合いがつかず紛争が生じた場合は、当事者間の話し合いで解決するように努めていただきますが、解決が困難な場合は、申し出に基づき、市であっせん又は調停による調整をいたします。

1 あっせん

あっせんは、建築主と近隣住民との間に市が入って、当事者双方の主張の要点を確かめ、かつ、適切な示唆を提供するなどして、紛争の解決を図ろうとするものです。原則として、下記の場合にあっせんを行います。

- (1) 建築主と近隣住民の両者から紛争調整の申し出があったとき
- (2) 建築主又は近隣住民の一方から紛争調整の申し出があり、市が相当の理由があると認めたとき

なお、あっせんによっても、紛争の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。

2 調停

調停は、あっせんの打ち切り後であっても、法律、建築等の各専門家によって組織されている「市川市建築紛争調停委員会」の意見を聴き、当事者の仲介をすることによって、紛争解決の見込みがあると認められるものについて行うものです。

市は、建築主と近隣住民に調停に移行するよう勧告し、下記の場合に調停を行います。

- (1) 建築主と近隣住民の双方が勧告を受諾したとき
- (2) 建築主又は近隣住民の一方が勧告を受諾し、市長が相当の理由があると認めたとき。

3 調停の打ち切り

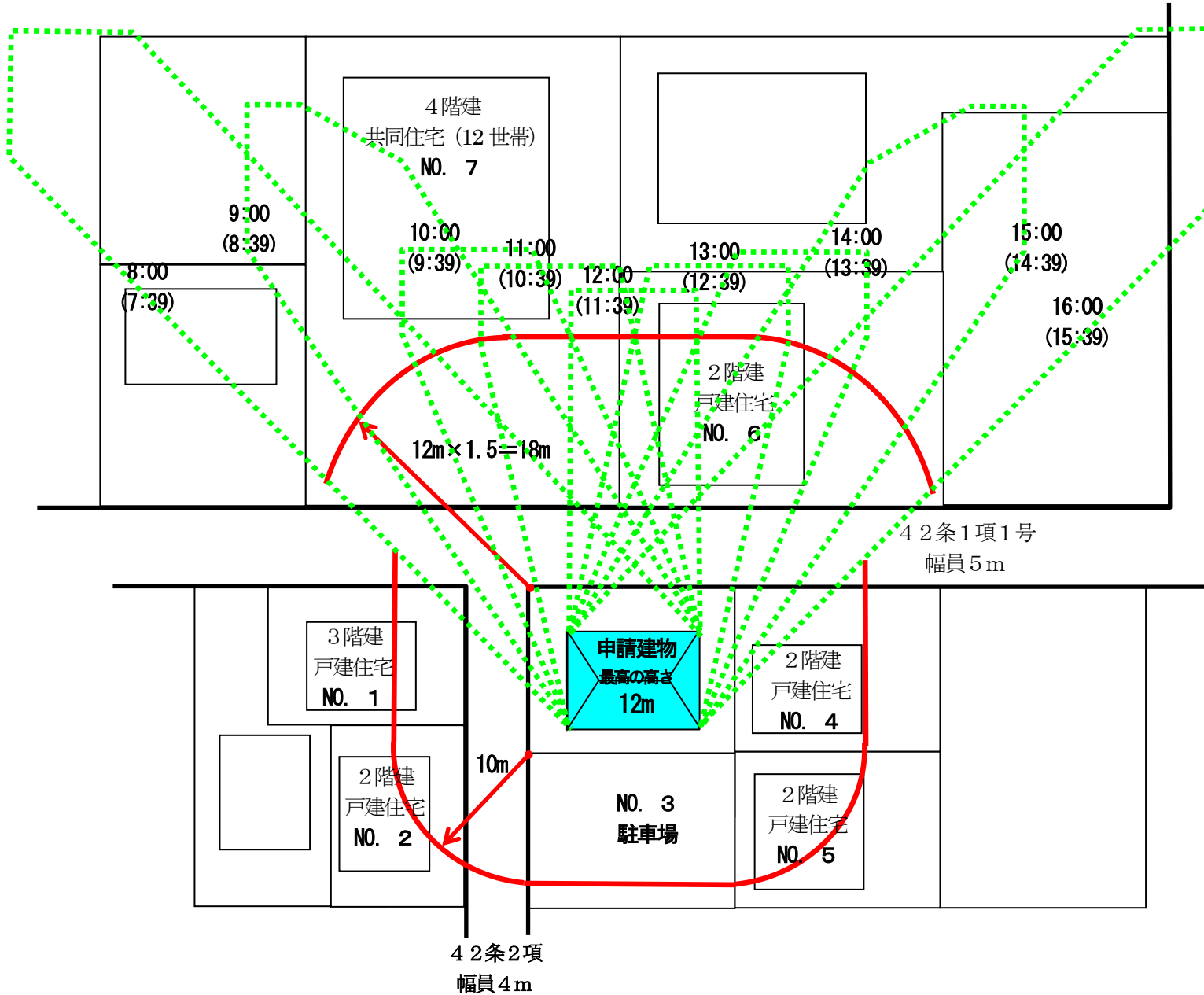
- (1) 建築主と近隣住民の間に、合意の成立する見込みがないと認められたときは、調停を打ち切ります。
- (2) 調停移行の勧告が行われた場合において、定められた期間内に、建築主と近隣住民から受諾する旨の申し出がないときは、調停は打ち切られたものとみなします。

4 公表

あっせん又は調停のため、市が必要であると認めたときは、当事者に出頭や関係図書等の提出を求めることや、工事着手の延期、工事の停止を要請することがあります。

この要請に、正当な理由がなく応じないときは、「広報いちかわ」に登載し、公表いたします。

付近状況図 (作成例)



北緯 36度
 東経 139度56分
 冬至 GL±0
 縮尺 1/200

真太陽時刻	倍率	方位角
8:00	16:00	7.220 -53.20
9:00	15:00	3.289 -42.41
10:00	14:00	2.232 -30.10
11:00	13:00	1.813 -15.44
12:00		1.694 0

※付近状況図中の土地建物所有者及び居住者一覧は、別紙による。

※付近状況図における近隣住民の皆様方の敷地及び建物は実測したものではなく、公図、都市計画図を参考に作成したもので、多少の誤差があります。

※図面上の日影の時刻は真太陽時（市川市で南中する時刻を正午とする。）であり、中央標準時とは約21分の差があります。（ ）内が中央標準時。

※北側=最高の高さ × 1.5
 南側=10m

土地建物所有者及び居住者一覧（作成例）

No	土地所有者	建物所有者	居住者
1	市川一郎	市川一郎	市川一郎
2	船橋次郎	船橋次郎	船橋次郎
3	浦安三郎	駐車場	-----
4	千葉四郎	千葉一二	千葉一二
5	松戸五郎	松戸五郎	松戸五郎
6	柏六郎	柏六郎	柏六郎
7	江戸川七郎	江戸川七郎	○△マンション 1 2 世帯

《千葉県建築基準法施行条例第46条の2で指定された建築基準法第56条の2の規定による市川市内の日影規制》

対象となる用途地域	対象となる建築物	日影の測定面の高さ	対象となる区域		日影時間の限度	
			容積率	高度地区	敷地境界から5m超10m以内の範囲	敷地境界から10m超の範囲
第一種低層住居 専用地域 第二種低層住居 専用地域	軒高7m超の 建築物又は 地上3階以上 の建築物	1.5m	50%	—	3時間	2時間
			80%	—		
			100%	—	4時間	2.5時間
第一種中高層 住居専用地域 第二種中高層 住居専用地域	高さ10m超 の建築物	4m	200%	第一種高度	4時間	2.5時間
				第二種高度		
第一種住居地域 第二種住居地域	高さ10m超 の建築物	4m	200%	第一種高度	4時間	2.5時間
				第二種高度		
近隣商業地域 準工業地域	高さ10m超 の建築物	4m	200%	指定なし	5時間	3時間
				第一種高度	4時間	2.5時間
				第二種高度	5時間	3時間

※) 千葉県建築基準法施行条例第46条の2で指定された建築基準法第56条の2の規定による日影の制限

※) 工業地域内において、宅地開発条例が適用になる住宅等又は集合住宅を建築する場合は、準工業地域で第二種高度地区の規制日影時間に適合させること。(参照：市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第26条第2号)

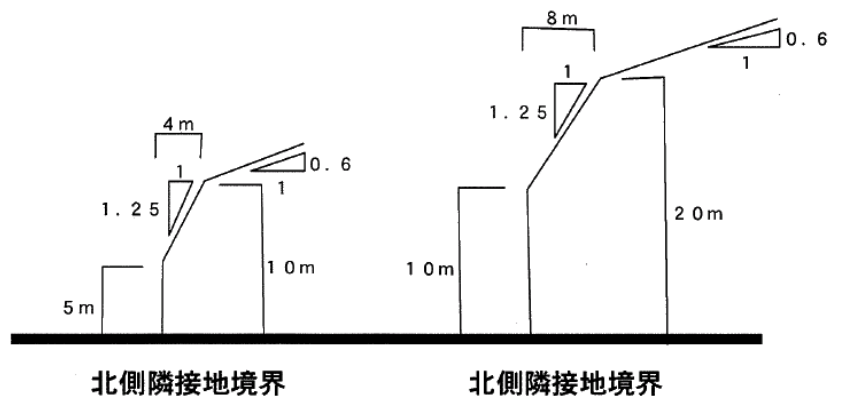
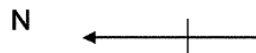
《日影図作成データ》

作図上、市内全域一律に
北緯 36度
東経 139度56分
にあるものとする。

右表は、北緯36度における冬至日の
太陽の位置データ

真太陽時		太陽方位角	影の倍率
8:00	16:00	53° 20'	7.220
8:30	15:30	48° 13'	4.479
9:00	15:00	42° 41'	3.289
9:30	14:30	36° 41'	2.634
10:00	14:00	30° 10'	2.232
10:30	13:30	23° 10'	1.975
11:00	13:00	15° 44'	1.813
11:30	12:30	7° 57'	1.723
12:00		0°	1.694

《 建築基準法第58条の
規定による高度斜線 》



《第1種高度地区》

《第2種高度地区》

2 市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

昭和 62 年 12 月 25 日条例第 35 号
最終改正 平成 14 年 4 月 1 日条例第 1 号

(目的)

第 1 条 この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあつせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。
 - ア 高さが 10 メートルを超える建築物。(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(以下この号において「第一種低層住居専用地域等」という。)にあっては、高さが 8.5 メートルを超える建築物又は軒の高さが 7 メートルを超える建築物)
 - イ 地階を除く階数が 3 以上の建築物(第一種低層住居専用地域等以外の区域にあっては、地階を除く階数が 3 である一戸建ての住宅(専ら個人の居住の用に供されるものに限る。))を除く。
- (2) 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する者をいう。
- (3) 工事施工者等 中高層建築物に関する設計、工事又は工事監理の請負者をいう。
- (4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
 - ア 冬至において中高層建築物により午前 8 時から午後 4 時までの間に日影を生ずる範囲内で当該中高層建築物の敷地の境界線からその高さの 1.5 倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
 - イ 中高層建築物の敷地の境界線から 10 メートルの水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
 - ウ 中高層建築物による電波障害等の影響を著しく受けると認められる者
- (5) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の阻害、電波障害等及び工事中の騒音、振動等が周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民と建築主との間の紛争をいう。

(市長の責務)

第3条 市長は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

(当事者の責務)

第4条 建築主及び工事施工者等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画し、又は工事を施工するに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

2 建築主、工事施工者等及び近隣住民は、紛争が生じたときは、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なければならない。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地内の見やすい場所に、規則の定めるところにより、標識を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を規則の定めるところにより、市長に報告しなければならない。

(説明会等)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に、建築に係る計画の内容について説明しなければならない。なお、近隣住民から説明を求める旨の申し出があったときも同様とする。

2 建築主は前項の説明を行うに当たり、近隣住民から特に説明会を開催するよう要望があったときは、説明会により説明しなければならない。

3 建築主は、前2項の規定により説明したときは、その内容等について規則の定めるところにより、市長に報告しなければならない。

(あっせん)

第7条 市長は、建築主と近隣住民の双方から紛争の調整の申し出があったときは、あっせんを行う。

2 前項の規定にかかわらず、市長は、建築主又は近隣住民の一方から調整の申し出があった場合において、相当の理由があると認めたときは、あっせんを行うことができる。

(あっせんの打ち切り)

第8条 市長は、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めたときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第9条 市長は、前条の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、前項の規定により勧告した場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めるときは、調停を行うことができる。

4 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

5 市長は、調停を行うに当たっては、市川市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の意見を聴かななければならない。

(調停の打ち切り)

第10条 市長は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

2 前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期間内に当事者から受諾する旨の申し出がないときは、当該調停は打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第11条 第9条第5項の規定による市長の意見の求めに応じ、必要な調査審議を行い意見を述べるとともに、市長の諮問に応じて、紛争に関する重要事項について調査審議するため、本市に調停委員会を置く。

2 調停委員会は、非常勤の委員5名をもって組織する。

3 委員は、法律、建築又は環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

4 前項の委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

5 前項の委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、職務上知り得た秘密をもらしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

7 調停委員会の事務は、街づくり部において処理する。

8 委員には、別に定めるところにより報酬を支給し、職務を行うための費用を弁償する。

9 前各項に定めるもののほか、調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(出頭等)

第12条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めたときは、当事者に対し出頭を求め、その意見を聴き、又は関係図書の提出を求めることができる。

(工事着手の延期等の要請)

第13条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めたときは、建築主に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(公表)

第14条 市長は、第12条の規定による出頭若しくは関係図書の提出を求め、又は前条の規定による工事の着手の延期若しくは工事の停止の要請をした場合において、その求め又は要請を受けた者がその求め又は要請に正当な理由なく応じないときは、その旨を公表することができる。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、昭和63年4月1日から施行する。

(以下省略)

3 市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

昭和63年3月31日規則第24号

(趣旨)

第1条 この規則は、市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（昭和62年条例第35号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(標識の設置)

第2条 条例第5条第1項に規定する標識（第1号様式。以下「標識」という。）は、建築敷地の道路に接する部分（当該建築敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれ道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第3条 標識の設置期間は、次の各号の一に掲げる手続きのいずれか（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする日の少なくとも30日前から、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第7条第1項に規定する工事の完了に係る建築主事の検査を申請した日若しくは第18条第5項に規定する建築主事へ工事の完了を通知した日又は第7条の2第1項に規定する国土交通大臣若しくは都道府県知事が指定した者が工事の完了に係る検査を引き受けた日までとする

- (1) 法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請
- (2) 法第18条第2項に規定する計画の通知
- (3) 法第44条第1項第2号若しくは第4号、第47条ただし書、第48条第1項から第12項までの各項ただし書、第51条ただし書、第52条第10項、第11項若しくは第14項、第55条第3項第1号若しくは第2号、第56条の2第1項ただし書、第59条第1項第3号若しくは第4項又は第59条の2第1項に規定する許可の申請
- (4) 法第55条第2項、第86条第1項、第86条の2第1項又は86条の6第2項に規定する認定の申請
- (5) 法第58条に規定する高度地区に関する都市計画で定められた認定の申請

(標識の設置方法等)

第4条 建築主は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項がその期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。

(標識の設置報告)

第5条 建築主は、条例第5条第2項に規定する報告をしようとするときは、標識設置報告書(第2号様式)を標識設置後速やかに市長に提出しなければならない。

2 前項の報告書には、次に掲げる事項を記載した図書(以下「説明資料」という)を添付しなければならない。

- (1) 中高層建築物の敷地の位置、形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物等の概要
- (2) 中高層建築物の形態、規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物の工期、工法及び作業方法等
- (4) 中高層建築物の工事による危害の防止策
- (5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策

(標識の記載事項の変更)

第6条 建築主は、標識の記載事項に変更があったときは、速やかに標識の当該記載事項を訂正しなければならない。

2 建築主は、前項の規定に基づき標識の記載事項を訂正したときは、速やかに標識記載事項変更届(第3号様式)を市長に提出しなければならない。

(説明会等の開催)

第7条 条例第6条第1項に規定する建築主による近隣住民への説明は、説明資料を提示のうえ、標識設置後速やかに開始し、第3条各号の一に掲げる手続きをしようとする前までに終了しなければならない。

2 建築主は、条例第6条第2項に規定する説明会を開催しようとするときは、原則として開催日の7日前までに、日時及び場所を掲示等の方法により近隣住民に周知させなければならない。

3 条例第6条第1項及び第2項の規定に基づき説明すべき事項は、第5条第2項に規定する事項とする。

(説明会等の報告)

第8条 条例第6条第3項の規定による報告は、説明結果報告書(第4号様式)又は説明会報告書(第5号様式)により行わなければならない。

(紛争調整の申し出)

第9条 当事者は、条例第7条第1項又は第2項の規定により紛争調整の申し出をしようとするときは、紛争調整申出書(第6号様式)を市長に提出しなければならない。

(あっせんの開始)

第10条 市長は、条例第7条第1項又は第2項の規定により、あっせんを行うことを決定したときは、あっせん開始通知書(第7号様式)を当事者に送付するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第11条 市長は、条例第8条の規定により、あっせんを打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書(第8号様式)を当事者に送付するものとする。

(調停移行の勧告等)

第12条 市長は、条例第9条第1項の規定により調停への移行を勧告しようとするときは、調停移行勧告通知書(第9号様式)を当事者に送付するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾しようとするときは、調停移行勧告受諾書(第10号様式)により市長に届け出なければならない。

(調停の開始)

第13条 市長は、条例第9条第2項又は第3項の規定により調停を行うことを決定したときは、調停開始通知書(第11号様式)を当事者に送付するものとする。

(調停案の受諾勧告)

第14条 市長は、条例第9条第4項に規定する調停案の受諾を勧告しようとするときは、調停案受諾勧告通知書(第12号様式)を当事者に送付するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾しようとするときは、調停案受諾書(第13号様式)により市長に届け出なければならない。

(調停の打ち切り)

第15条 市長は、条例第10条第1項の規定により調停を打ち切ったとき、又は同条第2項の規定により調停が打ち切られたものとみなしたときは、調停打ち切り通知書(第14号様式)を当事者に送付するものとする。

(代表当事者の選定)

第16条 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、当事者の中からあっせん又は調停の手續における当事者となる1人又は数人(次項において「代表当事者」という。)を選定するよう求めることができる。

2 当事者は、前項の規定により代表当事者を選定したときは、書面をもって市長に届け出なければならない。

(出頭等の求め)

第17条 市長は、条例第12条の規定により当事者の出頭を求め、その意見を聴こうとするとき、又は関係図書の提出を求めようとするときは、出頭要求通知書（第15号様式）又は関係図書提出要求通知書（第16号様式）を当事者に送付するものとする。

(工事着手の延期等の要請)

第18条 市長は、条例第13条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、工事着手延期・工事停止要請通知書（第17号様式）を建築主に送付するものとする。

(公表)

第19条 条例第14条の規定による公表は、広報いちかわに登載する方法により行う。

附 則

(施行期日)

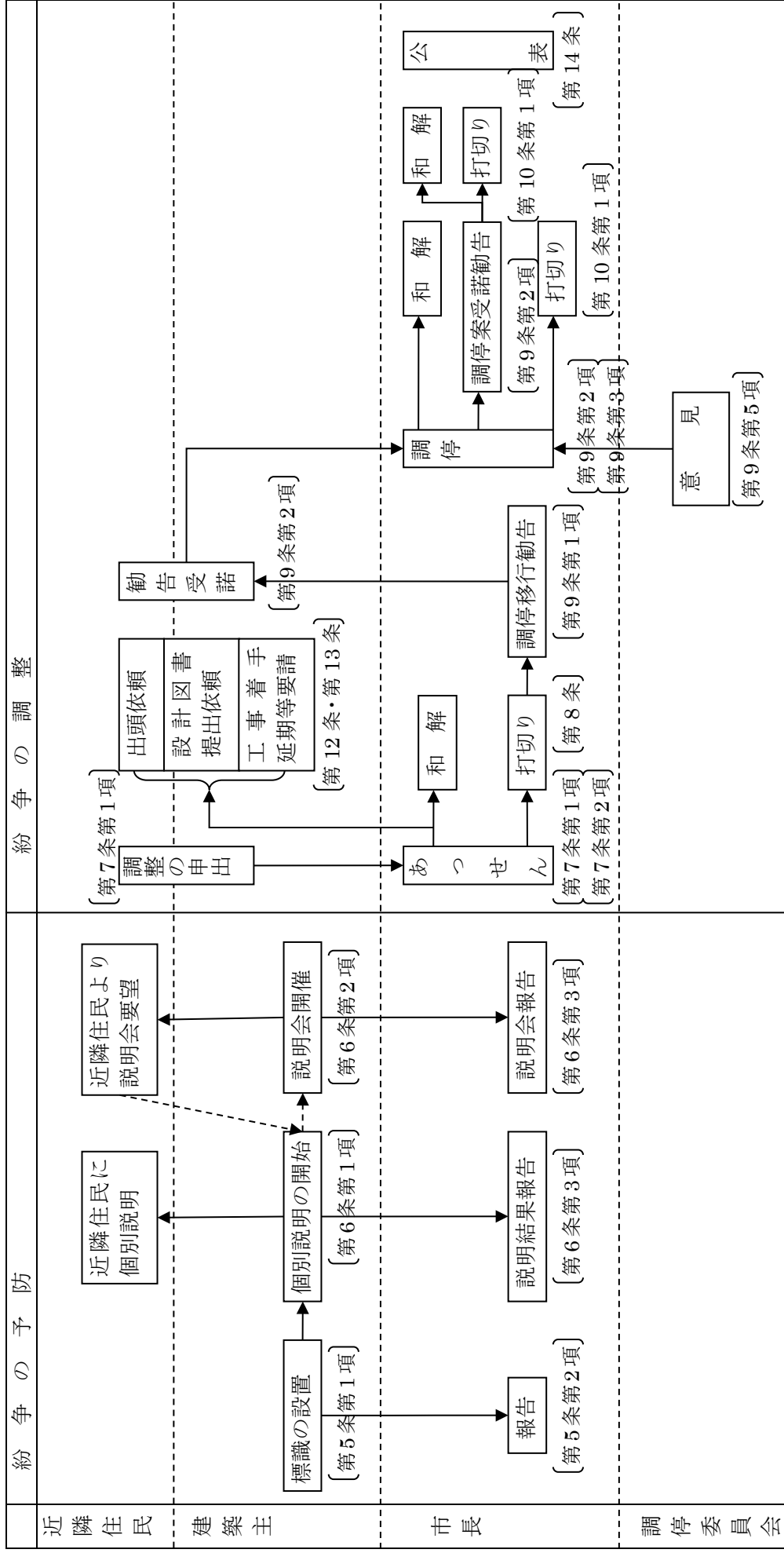
1 この規則は、昭和63年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則施行の際、既に建築主が第3条各号の一に掲げる手続をした場合又はこの規則の施行の日から起算して30日以内に建築主が同条各号の一に掲げる手続をしようとする場合にあっては、当該中高層建築物に係る標識の設置期間は、この規則の施行の日から法第7条第1項に規定する工事完了届又は法第18条第5項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。

(以下省略)

紛争の予防と調整に関する条例事務の流れ



中高層建築物(第2条):・高さ10mを超える建築物(低層住居専用地域では、軒高7m又は高さ8.5mを超える建築物)又は地階を除く階数が3以上の建築物

近隣住民(第2条) :・冬至において中高層建築物により午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲内で、当該中高層建築物の敷地境界線からその高さの1.5倍

の範囲内の土地又は建物の所有者及び居住者

・中高層建築物の敷地境界線から10mの範囲内の土地又は建物の所有者及び居住者

紛争内容(第2条) :・中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の阻害、電波障害等及び工事中の騒音・振動等

調停委員会(第11条) :・市長の付属機関(委員5名)

公表(第14条) :・市長の出頭、関係図書の提出、工事着手の延期等の要請に正当な理由なく応じなかった場合広報に掲載

第1号様式

90 cm以上					
建築計画のお知らせ (宅地開発事業計画 事前公開板)					
建築物の名称					
敷地の地番 (事業区域に含まれる名称)		市川市 (住居表示)			
(予定建築物等の概要)	主要用途	敷地面積		m ²	
		(事業区域面積)		m ²	
	基礎工法	建築面積		m ²	
	構造	延べ面積		m ²	
階数	地上階・地下階	高さ	m		
着工予定 (着工予定年月日)	年 月 日		完了予定 (完了予定年月日)	年 月 日	
建築主住所 (事業者) 氏名					
設計者住所 氏名	電話 ()				
施工者住所 (工事施工者) 氏名	電話 ()				
現場管理者					
標識設置年月日 (事前公開板設置年月日)	年 月 日				
<ul style="list-style-type: none"> ・この標識は、市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第5条第1項の規定により設置したものです。 ・この標識設置に引き続き、建築主等から近隣住民に建築計画に関する説明を行います。 ・上記建築計画が、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第5条の条例適用事業に該当する場合は、同条例第8条第5項の規定によりこの看板を事前公開板とします。また、当該事業に関する事業者から一部の近隣住民への説明は、同条例第10条第7項の規定により標識設置後の建築計画に関する説明と併せて行います。 ・上記建築計画等についての説明の申出は、下記の者にご連絡ください。 (連絡先) 住所 氏名 電話 () 					

90
cm
以上

第2号様式（その1）

標 識 設 置 報 告 書

年 月 日

市川市長

(〒 -)

住 所

建築主

氏 名

電 話 ()

下記建築物に係る標識を 年 月 日に設置したので、市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第5条第2項の規定により報告いたします。

記

建築物の名称						
建築計画の概要	敷地の地番	市川市 (住居表示)				
	用途地域		指定容積率 % (%)			
	その他の地域地区	防火、準防火、指定なし	第 種高度地区、指定なし			
	主要用途		工事種別	新築、増築、その他 ()		
	基礎工法		階数	地上 階・地下 階		
	構造		高さ	軒高 m・高さ m		
	住戸数	戸 (ワンルーム 戸)	使用形態	分譲・賃貸・その他 ()		
	計画に係る部分	計画以外の部分	合計	敷地面積との比	摘要	
敷地面積	m ²	m ²	m ²			
建築面積	m ²	m ²	m ²	%		
延べ面積	m ²	m ²	m ²	%		
	()	()	()			
設計者 住所 氏名	(〒 -) 電話 ()					
工事監理者 住所 氏名	(〒 -) 電話 ()					
施工者 住所 氏名	(〒 -) 電話 ()					

備考 上記建築計画が、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第5条の条例適用事業に該当する場合は、同条例第10条第7項の規定によりこの報告をもって同条例及び同条例施行規則に基づく報告とします。

第2号様式（その2）

標識設置位置図

--	--

標識設置状況	遠景及び近景の写真を裏面に貼付すること。
写真撮影日	年 月 日

〔注意事項〕

①標識設置位置図に明示する事項
敷地の形状、方位、道路、標識設置箇所を明記すること。
標識設置位置図は、この様式に記載し、他の用紙で作図したものを貼付しないこと。

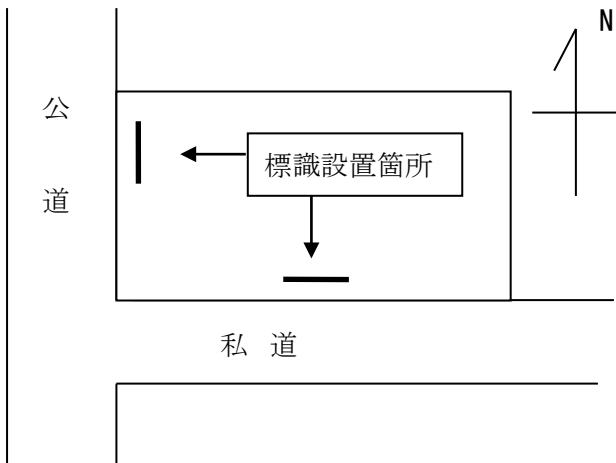
②標識設置状況は標識設置写真によること。
遠景の写真は設置箇所がわかるように鮮明であること。
近景の写真は標識の文字が読めるように鮮明であること。

〔添付図書〕 ※

①近隣住民への説明資料として使用する建築計画概要書・工事計画書・工事障害対策書・案内図・日影図（付近状況図）・配置図・平面図・立面図・断面図・電波障害予測地域図を添付すること。

②日影図には、冬至の午前8時から午後4時までの間で、1時間毎にGL±0で作成した日影線を記入すると共に、近隣住民の建築物等の概要（付近状況）を記載すること。

（記載例）



- ・道路については公私
区別を記入すること。
- ・標識の設置箇所が2
箇所以上の場合、
写真は別紙に添付
して提出すること。

第3号様式

標 識 記 載 事 項 変 更 届

年 月 日

市川市長

(〒 ー)

住 所

建築主

氏 名

電 話 ()

市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第5条第1項の規定により設置した標識の記載事項を次のとおり変更いたしましたので、届け出ます。

記

建築物の名称					
敷地の地番		市川市 (住居表示)			
変 更 事 項	建 設 計 画 の 変 更	変更箇所	変 更 前	変 更 後	摘 要
		建 築 主 等 の 変 更	変更箇所	変 更 前	変 更 後
変更理由					

備考 上記建築計画が、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第5条の条例適用事業に該当する場合は、同条例第8条第5項の規定によりこの届出をもって同条例及び同条例施行規則に基づく届出とします。

第4号様式（その1）

説明結果報告書

年 月 日

市川市長

（〒 ー ）

住 所

建築主

氏 名

電 話 （ ）

下記建築物について、近隣住民へ説明を行いましたので、市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第6条第3項の規定により報告いたします。

記

建築物の名称							
敷地の地番		市川市 (住居表示)					
説明者							
説明資料							
説明結果		下記のとおり					
番号	住所		日時	説明場所		配付した資料	要望事項等（記入しきれない場合は、別紙に記入すること。）
	氏名	続柄	電話	説明者			
土地建物居住者							
土地建物居住者							
土地建物居住者							

備考 上記建築計画が、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第5条の条例適用事業に該当する場合は、同条例第10条第7項の規定によりこの報告をもって同条例及び同条例施行規則に基づく報告とします。

(第 4 号 様 式 記 入 上 の 注 意)

(建築主欄)

建 築 主：建築主が法人の場合には、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入すること。住所は、住居表示により丁目、番、号まですべて記入すること。

電 話 番 号：電話番号は市外局番まで記入すること。（例：047-334-1111）

(表題部分)

建築物の名称：仮称の場合は「仮称〇〇マンション」と記入すること。

敷 地 の 地 番：地番は枝番まですべて記入すること。（例：市川市八幡1丁目1番地1）
住居表示については、丁目と番まで記入し、号は記入しないこと。

説 明 者：説明者の欄には実際に説明を行った全員の職名及び氏名を記入すること。

説 明 資 料：説明資料の欄には、説明に使用した（挨拶文、建築計画概要書、工事計画書、工事障害対策書、案内図、日影図(付近状況図)、配置図、平面図、立面図、断面図、電波障害予測地域図等）の資料名称を記入すること。

(説明結果部分)

番 号：番号は付近状況図に記入した近隣住民の番号を記入すること。
番号の下欄の漢字の土地（土地所有者）、**建物**（建物所有者）、居住者の該当する者に○印をつけること。→記入例参照

住 所：住所は近隣住民の現住所を記入すること。したがって土地所有者等で市外に居住している場合はその住所を記入すること。（例：東京都千代田区〇〇1丁目2番3号）
共同住宅等の居住者については、建築物の名称・部屋番号を記入すること。
（例：△△荘〇〇号室）

氏 名：氏名は、所有者(土地・建物)の場合は、その本人氏名を記入し、居住者の場合は、氏名（氏名が分からない場合は、「表札がなく不明」等）を記入すること。

続 柄：続柄は、説明を受けた人を所有者及び世帯主との関係で記入すること。
なお、分からない場合は空欄とすること。（例：本人・妻等）

説 明 日：説明日の欄には、説明した日及び説明のために訪問した日をすべて記入すること。

説 明 場 所：通常は近隣住民宅である。（例：〇〇宅）

説 明 者：この説明者の欄には、上記説明者のうち当該近隣住民に対する説明者の氏名だけを記入すること。

配 布 資 料：配布資料の欄には、上記説明資料のうち近隣住民に提出した資料名称を略文字で記入すること。ただし、説明資料をすべて配布した場合は、上記資料一式と記入すること。

要 望 事 項 等：要望事項等の欄には、訪問日と内容または遠隔地居住者（市外居住者）に対する資料郵送日や電話での説明日を記入し、近隣住民から要望事項等があった場合にはその内容とそれに対する最終回答及び反応を記入すること。
記入しきれない場合は、別紙に記入し添付すること。また、**不在の場合は初回に資料を投函し、原則として3回訪問しても面談できない場合は、それぞれの訪問日と説明結果報告書提出の前日現在連絡無しと記入することによって一定の説明行為を行ったものとみなす。**

→記入例参照

説明結果報告書

〇〇年 〇月 〇〇日

市 川 市 長

(〒〇〇〇—〇〇〇〇)

住所市川市〇〇 〇丁目〇番地〇号

建築主

氏名 市川 太郎

電話〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

下記建築物について、近隣住民へ説明を行いましたので、市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第6条第3項の規定により報告いたします。

記

建築物の名称	(仮称) 〇〇 〇丁目ビル					
敷地の地番	市川市 〇〇 〇丁目〇〇〇番地〇 (住居表示 〇〇 〇丁目 〇番)					
説明者	建築主 市川 太郎、設計者 千葉 次郎					
説明資料	建築計画・工事概要説明書、案内図、配置図、平面図、立面図、断面図、日影図(付近状況図)					
説明結果	下記のとおり					
番号	住所		日時	説明場所	配布資料	要望事項等 (記入しきれない場合は別紙に)
	氏名	続柄	電話	説明者		
1 土地 建物 居住者	市川市 〇〇 〇丁目〇番〇号		4/1,7 15,18	鈴木宅	上記 資料 一式	4/1 面談の上説明。 (要望)日影緩和のため、8階建を7階建にして欲しい。 (回答)検討のうえ、後日回答します。 4/7以降の経過等は別紙に続く。 (※別紙添付のこと。)
	鈴木 A男	本人	047- 〇〇〇- 〇〇〇〇	市川太郎 千葉次郎		
2 土地 建物 居住者	市川市 〇〇 〇丁目〇番△号		4/1	佐藤宅	上記 資料 一式	4/1 面談の上説明 (要望)通路玄関前に目隠しを設置してほしい。 (回答)設置する旨回答。 (反応)了承された。
	佐藤 B夫 佐藤 C子	本人	047- 〇〇〇- 〇×〇×	市川太郎 千葉次郎		
2 土地 建物 居住者	熊本県 〇△ 〇丁目□番〇号		4/1		上記 資料 一式	4/1 遠方の為、郵送にて資料送付 〇月〇〇日現在連絡無し。
	田中 D郎		不明	市川太郎		
3 土地 建物 居住者	市川市 〇〇 〇丁目〇番□号		4/1,7 15		上記 資料 一式	4/1 訪問、不在につき資料投函。 4/7 訪問、不在。 4/15 訪問、不在。 〇月〇〇日現在連絡無し。
	山田 E美		不明	市川太郎 千葉次郎		
4 土地 建物 居住者	市川市 〇〇 〇丁目〇番×号		4/1		上記 資料 一式	4/1 面談の上説明。要望無し。 居住者への説明は、管理会社の指示に従うように指示を受けた。
	山本 F彦		不明	市川太郎 千葉次郎		
4 土地 建物 居住者	市川市〇〇 丁目〇番×号 △△荘〇〇号室		4/1,7 15		上記 資料 一式	4/1 訪問、不在につき資料投函。 4/7 訪問、不在。 4/15 訪問、不在。 〇月〇〇日現在連絡無し。
	加藤 G雄		不明	市川太郎 千葉次郎		

第5号様式（その1）

説明会報告書

年 月 日

市川市長

(〒 ー)

住 所

建築主

氏 名

電 話 ()

下記建築物に係る説明会を開催いたしましたので、市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第6条第3項の規定によりその内容を報告いたします。

記

建築物の名称		
敷地の地番	市川市	(住居表示)
説明会の概要	第 回説明会・下記のとおり	
開催日時	年 月 日 () 午 ・ 時 分～ 時 分	
場 所		
配付した資料		
説 明 者		
出 席 者		
質 問 ・ 要 望 事 項 等	応 答 ・ 対 応	

備考

- 1 出席者名簿及び配付した資料を添付してください。
- 2 上記建築計画が、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第5条の条例適用事業に該当する場合は、同条例第10条第7項の規定によりこの報告をもって同条例及び同条例施行規則に基づく報告とします。

建築計画概要説明書（参考事例）

年 月 日

近隣住民の皆様へ

建築主 住所
氏名

（仮称）〇〇〇〇の建設について

拝啓、近隣住民の皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

このたび、私どもでは市川市〇〇 〇丁目〇番地外に（仮称）〇〇〇〇の建設を計画しております。

この建築計画は、都市計画法・建築基準法等の諸法規に適合するよう計画しておりますが、「市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」に基づき、事前に本計画及び建築工事の概要につきましてご説明をいたしますので、皆様方のご理解をお願い申し上げます。

なお、この計画及び工事についてのご質問等がございましたら、下記へご連絡いただければご説明に伺いますので、よろしくお願い申し上げます。

敬具

記

連絡先（〒 ー ）

住所

氏名

電話

担当

以上

1 建築計画の概要

- ①名 称 (仮称) ○○○○
- ②建 築 主 住所
氏名
- ③設 計 者 住所
氏名
- ④工事監理者 住所
氏名
- ⑤施 工 者 住所
氏名
- ⑥建 築 場 所 市川市○○ ○丁目○番地○ (※すべての地番を枝番まで記載)
- ⑦地域・地区 (※用途地域と高度地区等を記載)
- ⑧公 法 規 制 許容建蔽率 ○○% ・許容容積率 ○○○%
- ⑨面 積 敷地面積 m^2
建築面積 m^2 (建蔽率 ○○%)
延べ面積 m^2
容積対象面積 m^2 (容積率 ○○○%)
- ⑩建 物 用 途 ○○○○ 住戸数 ○○戸 (ワンルーム○○戸含む)
- ⑪規 模 地上 ○○階建・地下 ○階建
軒高 m・最高の高さ m
- ⑫構 造 造

2 説明事項

- ① 添付図書について (※専用住宅、オーナー住戸等については平面図中の間取省略可)
当建築物の建築計画にかかる関係図面として、案内図・日影図 (付近状況図)・
配置図・平面図・立面図・断面図・テレビ受信障害予測地域図を添付しております。
- ② 建築計画について
当建築物は、地上○○階建で構造は 造となっており、建物の用途は○階
から○階は○○で、○階から○○階は○○です。(※○は階数と用途を記載)
なお、建物の位置は別添の配置図のとおりですが、付帯設備として受水槽、自転車
置場、ゴミ置き場等を計画しております。
- ③ 日影について
当建築物による日影は、別添の日影図のとおりと予測しております。
- ④ 盛土について
現在の計画では、○側の道路の高さを±0として約○cm盛土します。
- ⑤ 所有形態について
当建築物は、賃貸を予定しています。(分譲を予定しています。)
- ⑥ 建物完成後の管理体制について (※共同住宅の場合)
(具体的に記載する。例：1階に管理人室を設置し、管理人が常駐いたします。)
- ⑦ 電波障害について (※最高高さ 10m以上の場合)
当建築物の建設により発生するテレビ電波障害範囲の予測及び事前調査結果は別添
のテレビ受信障害予測地域図のとおりです。
当建築物に起因する電波障害が確認された場合には、共同受信施設の設置あるいは
アンテナの改善を行い、視聴に必要な設置を講じます。
- ⑧ プライバシーについて
近隣住民の皆様からの申し出により、関係法令に抵触しない範囲で対応策を協議い
たします。

3 工事概要

① 工期について

当建築物の工期は、着工より約〇〇ヶ月を予定しております。(着工予定は平成〇〇年〇月〇日です。)

② 現場管理について

工事作業現場付近における適切な安全対策の実施及び火災・工事障害等の事故防止のために現場管理を厳正に行います。

工事期間中は工事責任者を常駐させ、ご近隣住民の皆様からの申し入れ等については、誠意をもって対策を講じます。

③ 作業時間及び休日について

(1) 作業時間は原則として午前〇時から午後〇時までといたします。

(※労働基準法を遵守するものといたします。)

(2) 日曜日・祝祭日は休業とし、作業は行いません。

(3) 危険防止及び交通規制をうける資機材の搬出入並びに交通事情から生ずる生コンクリート車の遅延等やむをえない事情により作業時間を変更する場合には、あらかじめ影響が大きいと思われる近隣住民の方々に対して事前にご連絡をいたします。

④ 基礎工事について

当建築物の基礎は〇〇基礎とし、工法は〇〇工法といたします。

⑤ 作業方法について

当建築物の本体工事の作業工程は別添の工程表のとおりです。

⑥ 資機材の搬出入計画について

当建築物の工事にかかる資材及び機材の搬出入は、別添の経路図のとおりです。

⑦ 工事用車両の交通安全対策について

工事用車両の出入りについては、事前に所轄警察署と充分協議の上、慎重に計画して行います。なお、車両誘導員を配置して、交通事故の防止及び歩行者等の安全確保に努めます。

⑧ 騒音・振動防止対策について

建設工事による騒音・振動等で近隣住民の皆様に対し極力ご迷惑をおかけしないように、最善の努力をいたします。また、騒音規制法及び市川市環境保全条例の趣旨を遵守し、作業を行います。

⑨ 現場の風紀対策について

当建築物の敷地内には作業員宿泊施設は設置いたしません。

また、作業員の風紀についての指揮監督には充分留意し、作業員の教育実施・衛生管理の徹底を図ります。

⑩ 工事障害対策について

当建築物の敷地内には仮囲いを設置するとともに必要に応じて養生シート等を施すことにより、塵埃・コンクリート片等の飛散・落下を防止いたします。

また、本工事に際しては、近隣住民の皆様方の家屋等に損傷等の被害が発生しないよう万全を期しますが、万一家屋等に被害が生じた場合には、協議のうえ責任を持って速やかに修復いたします。

なお、このために必要に応じて、事前に現地においてお立会いのうえ家屋等の写真撮影等の家屋調査を行い、現状確認をさせていただきます。

⑪ その他の問題について

上記以外の問題やご近隣の皆様からの申し入れ等につきましても、誠意を持ってそのつど協議のうえ対策を講じ、解決に努めます。