

## 中野区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手引き

担当: 都市基盤部都市計画分野 建築紛争調整担当 (区役所9階)

TEL: 03-3228-6524(直通) FAX: 03-3228-5668

### 【目次】

1. 条例対象建築物 2. 標識の設置期間 3. 手続きの流れ 4. 標識 (お知らせ看板) の設置  
5. 標識設置届 6. 日影図兼近隣状況図 7. 建築計画の説明 8. 説明会等内容報告書  
9. 説明会等内容報告書の記載例 10. 標識記載事項及び届出図書の変更 11. 標識設置届の取下げ届  
各様式 (標識、報告書、届出書等)・条例・規則

### 1. 条例対象建築物 <高さ及び階数は、建築基準法の算出方法に準じます。>

- ① 第1・2種低層住居専用地域・・・地上3階以上又は軒高が7メートルを超えるもの  
② その他の用途地域・・・高さが10メートルを超えるもの

(注) 延べ面積が1万平方メートルを超えるものは、「東京都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」の対象になります。

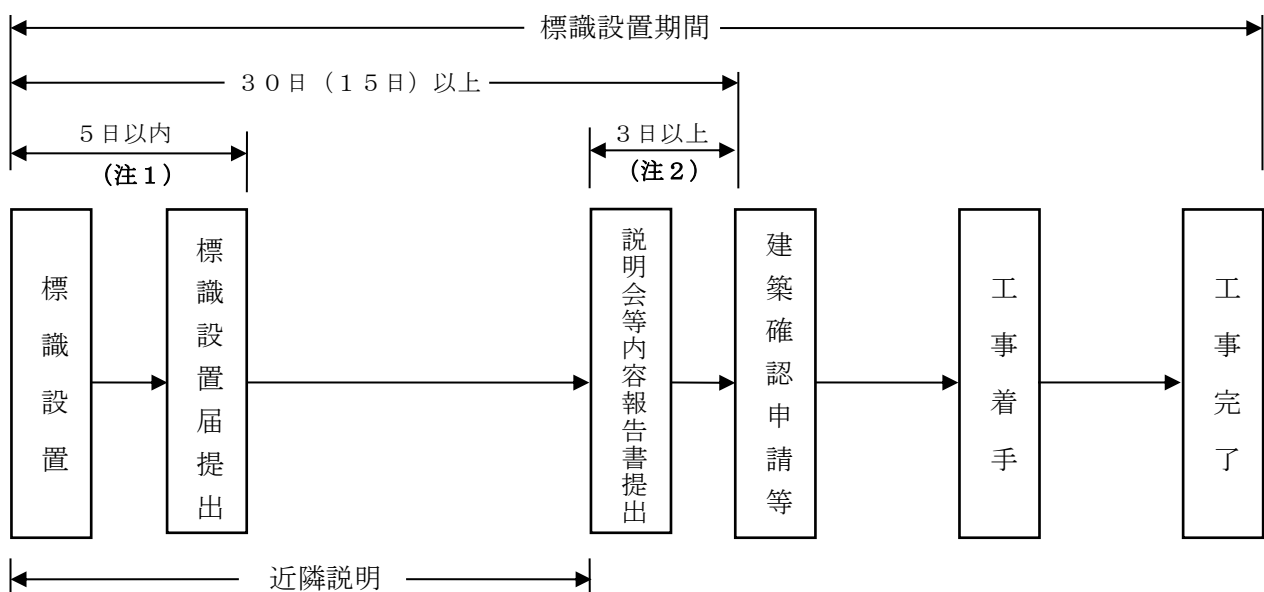
東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当 TEL: 03-5388-3377 (直通)

### 2. 標識の設置期間 <標識の様式は2ページをご覧ください。>

建築確認・許認可等の申請をしようとする日の30日前(※)までに、標識 (お知らせ看板) を建築敷地の見やすい場所 (道路に接する部分。2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分) に設置して下さい。なお、標識設置期間は工事が完了した日までです。

(※) 第1・2種低層住居専用地域において、高さが10メートル以下かつ延べ面積 (建物全体の面積) が150平方メートル以下の建築計画は15日前になります。

### 3. 手続きの流れ



(注1) : 標識設置届は、標識を設置した日を含め5日以内に提出して下さい。

(標識設置届の提出が設置後5日を経過した場合は、受付日を含めた5日前を設置日とします。)

(注2) : 説明会等内容報告書は、遅くとも建築確認申請等を行なう3日前までに提出して下さい。

#### 4. 標識（お知らせ看板）の設置

第1号様式(第3条関係)

建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地
	住居表示	中野区	丁目	番
建築物の概要	用途		敷地面積	m <sup>2</sup>
	構造		建築面積	m <sup>2</sup>
	高さ	m	延べ面積	m <sup>2</sup>
	階数	地上 階/地下 階	基礎工法	
着工予定		年 月 日	完了予定	年 月 日
建築主	(住所) (氏名)	電話 ( )		
設計者	(住所) (氏名)	電話 ( )		
施工者	(住所) (氏名)	電話 ( )		
標識設置年月日		年 月 日		
<p>・この標識は、<u>中野区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項の規定に基づき設置したものです。</u></p> <p>・<u>この条例により、近隣関係住民にはいる居住者の方には、近日中に建築計画等について説明します。近隣関係住民中の居住者以外の方で、土地・建物に関し権利を有する方には申出があつた場合、建築計画等について説明します。</u></p>				
(連絡先)		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">※下線部の文言を記入して下さい。</div> 電話 ( )		

90センチメートル以上

90センチメートル以上

※標識（看板）のサイズは、縦90cm以上×横90cm以上です。建築敷地が道路に接する部分に（2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に）設置して下さい。道路面から標識（看板）下端までが1m程度になるようにお願いします。

※標識（看板）は、建築士事務所協会等のものを利用し、標識（看板）の下部分（空欄部分）に上記下線部（「この条例により、近隣関係住民に……説明します。」）を手書き等で追記して下さい。

#### 5. 標識設置届（正本1部・副本1部） ※図面には縮尺を記入して下さい。

標識設置日から5日以内（設置日を含む）に、標識設置届（第2号様式）に写真・図面を添付して提出して下さい。

##### 【添付書類】

- ① 標識写真（標識の近景および遠景。近景は標識記載内容が判別できるもの。）
- ② 案内図、配置図、各階平面図、立面図4面、断面図2面
- ③ 日影図兼近隣状況図

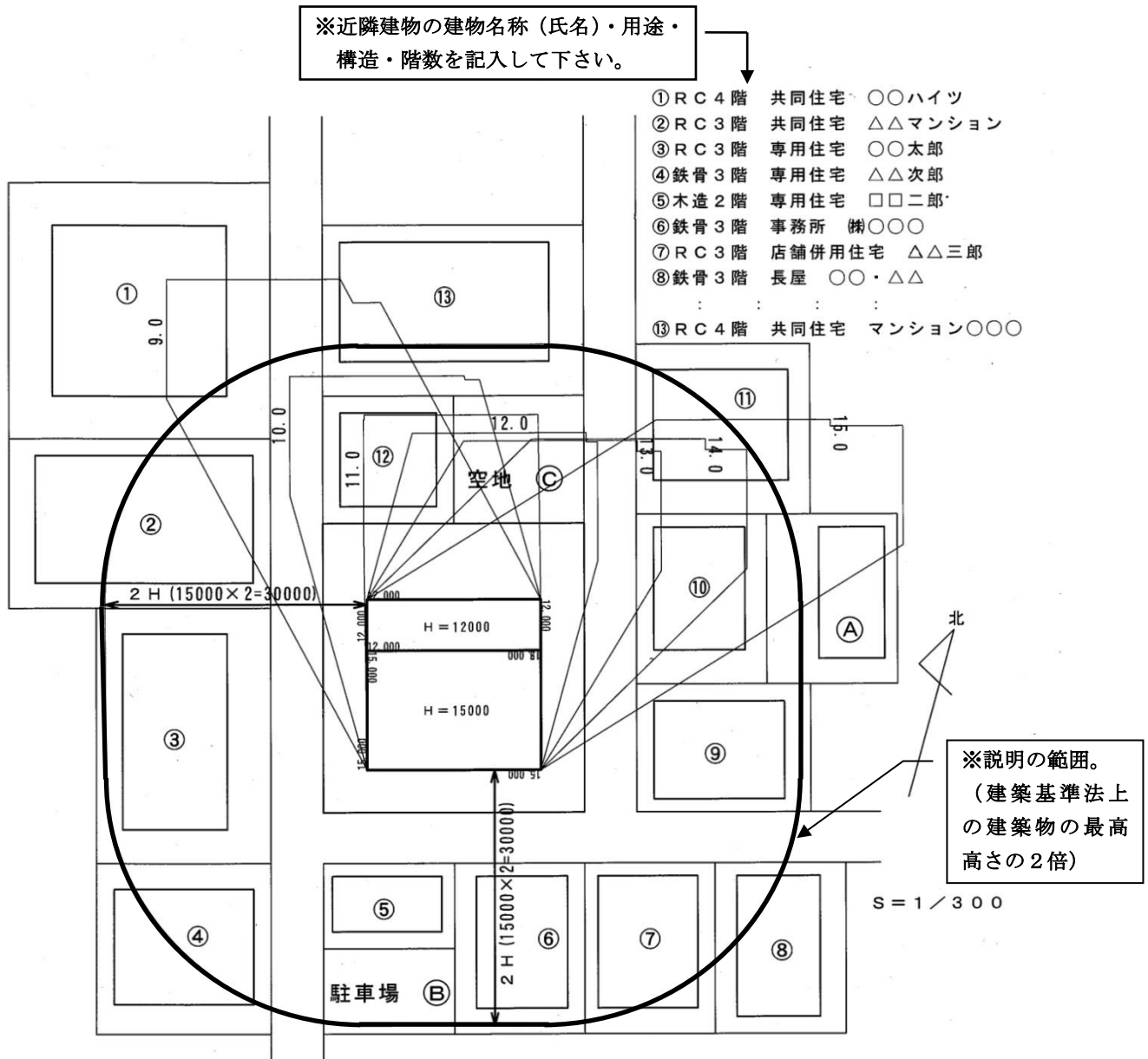
## 6. 日影図兼近隣状況図

### ア. 日影図

受影面を平均GL±0mとした冬至日の9時から15時までの時刻別日影図

### イ. 近隣状況図

外壁面（バルコニー・屋外階段等がある場合はその先端）から当該計画建築物の最高の高さの2倍の範囲の線を記入、線の範囲内にある建築物に番号を付し、建物名称（氏名）・用途・構造・階数及び建物配置・敷地境界を記載して下さい。なお、建物名称（氏名）・用途・構造・階数は別紙として添付しても結構です。



【参考】 《冬至日の日影データ》（北緯 36° 00′、東経 139° 40′）

真太陽時	12 : 00	11 : 00 13 : 00	10 : 00 14 : 00	9 : 00 15 : 00
太陽高度	30° 33′	28° 53′	24° 08′	16° 55′
太陽方位角	0° 0′	15° 44′	30° 10′	42° 41′
日影の倍率	1.694	1.813	2.232	3.289

## 7. 建築計画の説明

### ア. 説明範囲および説明対象者(近隣関係住民)

① 外壁面(バルコニー、屋外階段がある場合はその先端)から計画建築物の高さの2倍の範囲内にある建物の居住者(集合住宅等居住者を含む。)に対し、建築主又は委任を受けた設計者等が建築計画の内容を説明して下さい。

また、土地・建物権利者から申し出があった場合も説明して下さい。《高さの2倍の範囲内にある建築物が店舗・事務所等の場合には、その使用者に、公共施設の場合には、その管理者に説明するようお願いします。》

※ 隣接地等の土地・建物の権利者には、説明の申出が無くとも、建築計画による影響が大きな場合があるため、建築計画説明資料の郵送等を行うように努めて下さい。

② 建物の一部でも計画建築物の高さの2倍の範囲内に入っていれば、その建物の居住者に説明が必要です。なお、当該建物が大規模団地等の場合には区担当者との協議をして下さい。

### イ. 説明方法

説明方法は、説明会又は戸別訪問による説明のいずれでも結構ですが、戸別訪問による説明で近隣関係住民から説明会の要望がある場合には説明会を開催して下さい。この場合、事前に区の担当者に連絡をして下さい。

#### a. 戸別訪問による説明の場合

- ・ 1日目(1回目)の訪問で不在の場合は、日を違えて複数日の訪問を行って下さい。(合計3回以上)
- ・ 1日目の訪問時に不在の場合は、連絡先及び配付日を記載した書面及び建築計画説明資料の投函を行って下さい。
- ・ 日を違えて訪問しても不在の居住者等には、再訪問した旨の通知書(不在通知書)を投函するようにして下さい。
- ・ 不在で再訪問を行う場合においても、面会のうえ建築計画の説明をするように努めて下さい。

#### b. 説明会の場合

- ・ 開催日の遅くとも5日前までに開催通知(日付・計画概要・連絡先・説明会当日に出席出来ない場合の対処を記載)の配付を行って下さい。
- ・ 説明会を開催した場合であっても、当日、説明会場に出席できない居住者には説明資料の配付をして下さい。

### ウ. 説明をする内容

説明する建築計画の内容(資料)は、配置・規模・日影・構造・用途・工期・作業方法及び建築計画についての問い合わせ先です。

## 8. 説明会等内容報告書(正本1部)

- ① 遅くとも建築確認又は許可申請等の3日前までに提出して下さい。
- ② 説明会等内容報告書(第3号様式)裏面の「建物番号」欄には日影図兼近隣状況図に付した建物番号を記載して下さい。
- ③ 添付書類は、日影図兼近隣状況図、説明・配付資料及び近隣関係住民の要望とその回答内容の記録です。なお、必要に応じ再訪問等をお願いする場合があります。

## 9. 説明会等内容報告書の記載例

### ア. 戸別訪問による説明の場合

#### ① 報告書表面（中段部分）

説明会等の経過	日時	場所	人数		配付した資料（注1）
			説明者	近隣関係住民	
	9月5日	戸別訪問	1	28（注2）	挨拶文、計画概要等、配置、立面、日影図
	9月8日	戸別訪問	1	8	再訪問（説明：4件、不在通知：4件）
	9月10日	戸別訪問	1	4	再訪問（説明：2件、不在通知：2件）
<b>特記事項（注3）</b> No.○ 工事協定書締結の要望あり → 8日：原案の提示。10日：再度、訪問。理解した。（資料1） No.○ 窓の目隠し要望あり → 10日：検討図を提案、合意した。（資料2）					

（注1）「配付した資料」欄は、説明に使用した全ての資料を記載し、報告書には、配布した資料を添付して下さい。

（注2）「人数」欄は、当日、訪問した在宅、不在宅の合計の件数を記載して下さい。

（注3）「特記事項」欄は、近隣関係住民からの要望及びその処理を記載して下さい。また、話し合いの過程の資料がある場合には、その資料も添付して下さい。別紙を作成してもかまいません。

#### ② 報告書裏面 \*別紙で作成可

建物番号	説明会等開催日時	説明者氏名	近隣関係住民		
			氏名	住所	
①	9月5・8・10日	弥生 太郎	中央三郎	◆◆町1-2-3	
2	9月5・8日	〃	南台四郎	◆◆町1-2-4 ◆◆アパート101	
○	9月5・8・10日	〃	氏名不明	◆◆アパート102	
	9月5・8・10日	〃	中野太郎	◆◆町1-2-5 ◆◆アパート201	
3	9月5日	〃	●●電気	◆◆町1-2-7 ●●ビル1階～2階	
	9月5日	〃	◆◆商事	◆◆町1-2-7 ●●ビル3階～4階	
4	9月5・8・10日	〃	沼袋太郎	◆◆町1-2-9	
:	:	:	:	:	
19	9月5日	本町 次郎	空き家	◆◆町1-2-10	
20	9月5・8日	〃	◆◆商店	◆◆町1-2-11	
特記事項	建物番号に○印は、不在のため説明が出来なかった住戸等を示す。 なお、配付資料は、9月5日に投函。その他の日は、不在通知の投函を行った。				

- （注）
- ・「建物番号」は、近隣状況図と一致させて下さい。また、1から番号順に記載して下さい。
  - ・「開催日時」欄には、訪問日を全て記入して下さい。（不在であった場合も記載して下さい。）
  - ・不在のため説明ができなかった場合は、建物番号に○印を付す等により判別し易いようにして下さい。
  - ・集合住宅は全ての住戸を記載し、空室もその旨を表示して下さい。
  - ・テナントビル等は、集合住宅の住戸と同様の記載方法で表示して下さい。
  - ・やむをえず氏名が分からない場合には、氏名不明と記載して下さい。

### イ. 説明会の場合

- ① 表面：「日時」・「場所」・「人数」欄には、それぞれ説明会開催日、会場名、当日参加者数を記載して下さい。
- ② 裏面：「近隣関係住民」欄は、説明会開催通知配付時等に調査を行い、リストとして作成して下さい。  
また、「日時」欄には説明会に出席された方に限り、説明会開催日付を記載して下さい。
- ③ 添付資料は、戸別配付資料・説明会開催通知・出席者名簿・近隣関係住民からの要望とその回答内容・説明会配付資料です。
- ④ 説明会に出席できなかった方に対し戸別訪問による説明をした場合には、その内容を記載して下さい。

## 10. 標識記載事項及び届出図書の変更（正本1部・副本1部）

① 近隣関係住民の要望に基づく変更あるいは建築計画の軽微な変更が生じた場合には、速やかに標識の当該記載事項を改めるとともに「**建築計画の変更届**」の提出を行って下さい。また、変更になったことにより、近隣関係住民に与える影響が変わる場合は居住者及び土地・建物権利者に説明を行って下さい。なお、変更の内容（軽微な変更と認められない場合等）によっては、**手続のやり直しになることがあります。**

※ 建築計画の変更届の提出に際しては、あらかじめ変更部分の分かる図面等を用意の上、問い合わせ下さい。

② 建築主、設計者、施工者の変更及び未定施工者が決定した場合は、「**建築主等変更届**」の提出を行って下さい。

変更の内容	届出書の名称	部数	添付書類
建築計画の変更	<b>建築計画の変更届</b>	2	標識の近景写真・変更図面
建築主・設計者・施工者の変更 未定施工者の決定	<b>建築主等変更届</b>	2	標識の近景写真

## 11. 標識設置届の取下げ届（正本1部）

建築計画を取下げる場合は、すみやかに標識を撤去したうえで、標識設置届の取下げ届の提出を行って下さい。

なお、事前に区担当者に問い合わせ下さい。

番号		決 裁	担 当	執行責任者	

第2号様式表（第8条関係）

平成 年 月 日

中野区長あて

住所

建築主 氏名

印

電話

（法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。）

### 標 識 設 置 届

下記建築に係る標識を平成 年 月 日に建築敷地内に設置したので、中野区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項に基づき届け出ます。

記

建築物の名称											
設計者	事務所										
	所在地										
	氏名									電話	( )
施工者	事務所										
	所在地										
	氏名									電話	( )
敷地	地名地番	中野区	丁目				番地				
	住居表示	中野区	丁目				番				
	用途地域	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工
	高度地区					建ぺい率					
	防火地域	防火		準防火		容積率					
	日影規制	h← h→ m、		h← h→ m、		指定なし		対象除外			
建築物	用途					工事種別		新築・増築・その他( )			
	高さ	地上	m. 地下		m		構造				
	階数	地上	階. 地下		階		基礎工法				
		計画に係る部分				計画以外の部分				合計	
面積	敷地面積									m <sup>2</sup>	
	建築面積	m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
	延べ面積	m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>	
工事着工予定		平成 年 月 日				工事完了予定				平成 年 月 日	

\* 提出は、標識設置日を含めて5日以内です。

第2号様式(裏)

案内図(別紙可)

標識設置位置図(別紙可)

設置状況(写真:遠景、近景(標識の記載事項が判別できるもの)をそれぞれ1枚貼付すること。)(別紙可)



番号		決	担 当	執行責任者	
		裁			

第3号様式表（第11条関係）

平成 年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名

電話

（法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。）

### 説明会等内容報告書

中野区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2項の規定に基づき、説明会等の方法により建築に係る計画の内容について近隣関係住民に説明したので、下記のとおり報告します。

記

建築物の名称					
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地	
	住居表示	中野区	丁目	番	
標識設置年月日		平成	年	月	日
説明会等の経過	日時	場 所	人数		配 付 し た 資 料
			説明者	近隣住民	
特記事項					

- \* この報告書に説明会等の内容の記録及び配付した資料を添えて提出して下さい。
- \* 提出は、確認申請等の遅くとも3日前までです。



番号		決 裁	担 当	執行責任者	

平成 年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名

電話

(法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。)

### 建 築 計 画 の 変 更 届

下記のとおり建築計画を変更したので、必要書類をそえて届け出ます。

記

標識設置年月日		平成 年 月 日					
建築物の名称							
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地			
	住居表示	中野区	丁目	番			
建築物の概要		当初の計画		変更後の計画			
	高さ	地上	m、地下	m	地上	m、地下	m
	階数	地上	階、地下	階	地上	階、地下	階
	敷地面積			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
	建築面積			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
	延べ面積			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
	主要用途						
変更の理由							
変更部分							
特記事項	1 添付するもの	<input type="checkbox"/> 標識の写真		<input type="checkbox"/> 図面			
	2 近隣関係住民への説明	<input type="checkbox"/> した	<input type="checkbox"/> する	<input type="checkbox"/> しない			

\*正副2部提出。近景写真、変更が生じた図面を添付して下さい。

番号		決	担 当	執行責任者	
		裁			

平成 年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名

印

電話

(法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。)

### 建 築 主 等 変 更 届

下記のとおり建築主・設計者・施工者の変更をしたので必要書類を添えて届けます。

記

標識設置年月日		平成 年 月 日	
建築物の名称			
建築敷地	地名地番	中野区	丁目 番地
	住居表示	中野区	丁目 番
*該当するものを○で囲んで下さい	新	住所氏名	
		電話	
	旧	住所氏名	
電話			
建築主			
設計者			
施工者			
変更年月日		平成 年 月 日	
変更理由			

\*正副2部提出。近景写真、変更が生じた図面を添付して下さい。

## 中野区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53年10月6日

条例第40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、もつ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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域(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をいう。)にあつては、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以上の建築物をいう。
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴つて生ずる日照、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する近隣関係住民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する者をいう。
- (4) 近隣関係住民 次のイ又はロに掲げる者をいう。

イ 建築しようとする中高層建築物の壁面からその高さの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及び当該範囲内に居住する者

ロ 中高層建築物による電波障害の影響を受ける者

(区長の責務)

第3条 区長は、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つては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、良好な近隣関係を損なわないようにするとともに、建築計画について、近隣関係住民の了解を得よう努めなければならない。

2 建築主及び近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもつて、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、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、中野区規則(以下「規則」という。)で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、その旨を規則で定めるところにより、区長に届け出なければならない。

3 建築主は、前項の届出に当たつて、規則により定める紛争調整上必要な日影図等を区長に提出しなければならない。

(説明会の開催等)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合には、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。ただし、近隣関係住民のうち、当該範囲内に居住する者以外の者で当該範囲内の土地又は建物に関し権利を有する者に対する説明は、当該権利を有する者から申出があつた場合に限るものとする。

2 建築主は、前項の規定により行つた説明会等の内容について区長に報告しなければならない。

(あつせん)

第7条 区長は、建築主と近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出があつたときは、あつせんを行う。

2 区長は、前項の規定にかかわらず、建築主又は近隣関係住民の一方から調整の申出があつた場合において、相当な理由があると認めるときは、あつせんを行うことができる。

3 区長は、当事者間をあつせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

(あつせんの打ち切り)

第8条 区長は、当該紛争について、あつせんによつては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あつせんを打ち切ることができる。

(調停)

第9条 区長は、前条の規定によりあつ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 区長は、前項に規定する勧告をした場合において、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 区長は、前項の規定にかかわらず、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、相当な理由があると認めるときは、調停を行うことができる。

4 区長は、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 区長は、調停を行うに当たっては、中野区建築紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)の意見を聴かなければならない。

(調停の打ち切り)

第10条 区長は、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の双方から受諾する旨の申出がないときは、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 区長の附属機関として、調停委員会を置く。

2 調停委員会は、第9条第5項の規定による区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、区長の諮問に応じて、紛争の予防と調整に関する重要事項について調査審議する。

3 調停委員会は、法律、建築の分野又はその他の学識経験を有する者のうちから区長が委嘱する委員6人以内をもつて組織する。

4 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。

6 調停委員会に会長を置き、委員の互選によつて定める。

7 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。

8 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

9 調停委員会は、区長が招集する。

10 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

11 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

12 前2項の規定にかかわらず、第9条第5項の規定による調停委員会の意見は、会長が事案ごとに指名する3人以上の委員の合意によることができる。

(出頭)

第12条 区長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者の出頭を求め、その意見を聴くことができる。

(関係図書の提出)

第13条 区長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者に対し、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14条 区長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築主に対して、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15条 区長は、この条例の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項に該当し、かつ必要があると認めるときは、その旨を公表することができる。

(1) 第5条の規定による標識設置、日影図等の提出義務及び第6条の規定による説明義務を履行しないとき。

(2) 第5条の規定による標識の設置又は日影図等の図書若しくは第6条の規定による説明に関し、虚偽の報告又は虚偽の記載をしたとき。

(3) 第12条の規定による出頭の求めに正当な理由がなく従わないとき。

(4) 第13条の規定による関係図書の提出の求めに正当な理由がなく従わないとき。

(5) 第14条の規定による工事の着手の延期又は工事の停止の要請に正当な理由がなく従わないとき。

(委任)

第16条 この条例に規定するものを除くほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例の施行期日は、規則で定める。(昭和53年規則第52号で、同年10月12日から施行)

(適用除外)

2 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第149条第1項第1号及び第2号に該当する中高層建築物については、この条例は適用しない。

(経過措置)

3 この条例の施行日前に、すでに従前の例により設置された標識、実施された説明会及び提出された関係書類は、この条例によりなされたものとみなす。

4 この条例の施行日前に、現に紛争が存在し、その紛争に関し調整を行つているものについては、この条例の施行日以後は、この条例の定めるところによるものとする。

(最初に委嘱される委員の任期)

5 この条例施行後、策11条第3項の規定により最初に委嘱される委員の任期は、第11条第4項の規定にかかわらず、昭和55年3月31日までとする。

附 則(平成7年3月22日条例第14号)

1 この条例は、平成7年4月1日から施行する。ただし、第2条の改正規定は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)附則第3条の規定により同法による改正前の都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定が中野区の都市計画区域内の用途地域に関してなおその効力を有することとされる期間の経過する日の翌日から施行する。

2 この条例の施行前に、この条例による改正前の中野区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16条の規定により同条例第5条第1項の規定に基づく標識を設置した建築物に係る紛争の予防と調整に関しては、なお従前の例による。

附 則(平成12年3月28日条例第38号)

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

**※次頁以降に施行規則があります。**

## 中野区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53年10月11日

規則第53号

(趣旨)

第1条 この規則は、中野区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53年中野区条例第40号。以下「条例」という。)第5条及び第16条の規定に基づき、この条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(標識の様式)

第3条 条例第5条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は、別記第1号様式による。

(標識の設置場所)

第4条 標識は、建築敷地が道路に接する部分(建築敷地が2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分)で、路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5条 延べ面積が150平方メートルを超え、又は高さが10メートルを超える中高層建築物に係る標識の設置期間は、次に掲げる手続のいずれか(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遅くとも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項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条第16項に規定する工事の完了の通知をした日又は法第7条の2第4項に規定する工事が完了した日までの間とする。

- (1) 法第6条第1項に規定する確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出
- (2)の2 法第6条の3第1項に規定する構造計算適合判定の申請
- (3) 法第18条第2項に規定する計画の通知
- (3)の2 法第18条第4項に規定する構造計算適合判定に係る通知
- (4) 法第44条第1項第3号、第55条第2項、第57条第1項、第68条第5項、第68条の3第1項から第3項まで若しくは第7項、第68条の4第1項、第68条の5の5第1項若しくは第2項、第68条の5の6、第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項、第86条の6第2項又は第86条の8第1項若しくは第3項に規定する認定の申請
- (5) 法第43条第1項ただし書、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13項までの各項ただし書(法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。)、第51条ただし書(法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。)、第52条第10項、第11項若しくは第14項、第53条第4項若しくは第5項第3号、第53条の2第1項第3号若しくは第4号(法第57条の5第3項において準用する場合を含む。)、第55条第3項各号、第56条の2第1項ただし書、第57条の4第1項ただし書、第59条第1項第3号若しくは第4項、第59条の2第1項、第60条の2第1項第3号、第67条の3第3項第2号、第5項第2号若しくは第9項第2号、第68条第1項第2号、第2項第2号若しくは第3項第2号、第68条の3第4項、第68条の5の3第2項、第68条の7第5項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項に規定する許可の申請
- (5)の2 法第57条の2第1項に規定する指定の申請(法第52条第1項、第3項、第4項及び第6項から第8項までの規定による限度を超えて特例容積率の限度を指定する場合に限る。)
- (6) 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特例許可の申請
- (7) 中野区特別工業地区建築条例(平成15年中野区条例第53号)第2条ただし書に規定する許可の申請
- (8) 東京都建築安全条例(昭和25年東京都条例第89号)第2条第3項、第3条第1項ただし書、第4条第3項、第8条の19第1項、第10条第4号、第10条の2第1項ただし書、第10条の3第2項第2号、第17条第3号、第21条第2項、第22条ただし書、第24条ただし書、第32条ただし書、第41条第1項ただし書、第52条又は第73条の20に規定する認定の申請
- (8)の2 東京都駐車場条例(昭和33年東京都条例第77号)第17条第1項ただし書、第17条の2第1項ただし書、第17条の3ただし書、第17条の4第1項ただし書、第17条の5第3項、第18条第1項若しくは第2項又は第19条の2第1項に規定する認定の申請
- (9) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第17条第1項(同法第18条第2項において準用する場合を含む。)に規定する計画の認定の申請



- (10) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(平成15年東京都条例第155号)第14条の規定による認定の申請
- (11) 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第17条第1項(同法第18条第2項において準用する場合を含む。)に規定する計画の認定の申請
- (12) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)第4条第1項若しくは第7条第1項に規定する認定の申請又は第116条第1項に規定する許可の申請
- (13) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第5条第1項から第3項まで(同法第8条第2項において準用する場合を含む。)に規定する計画の認定の申請
- (14) 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)第53条第1項及び同法第55条第1項に規定する認定の申請
- (15) マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第105条第1項に規定する許可の申請
  - 2 前項に規定する中高層建築物以外の中高層建築物に係る標識の設置期間は、前項各号に掲げる手続のいずれか(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遅くとも15日前から法第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条第16項に規定する工事の完了の通知をした日又は法第7条の2第4項に規定する工事が完了した日までの間とする。

(標識の維持管理)

第6条 建築主は、前条により定める標識設置期間中、標識が風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

(標識の記載事項の変更)

第7条 建築主は、建築に係る計画を変更したときは、速やかに標識の当該記載事項を改めなければならない。

(標識設置届)

第8条 条例第5条第2項に規定する標識設置の届出は、別記第2号様式により、標識を設置した日から起算して5日以内に行わなければならない。

2 前項に規定する期間を経過して届出が行われたときは、届出が区長に到達した日から起算して5日前に標識が設置されたものとみなす。

(日影図等の提出)

第9条 条例第5条第3項に規定する日影図等、区長に提出しなければならない図書は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 日影図(建築しようとする中高層建築物の壁面からその高さの2倍の範囲内にある建築物の敷地境界、建築物、建築物の構造、階数、用途、居住者氏名、その他必要な事項を表示した図書に冬至の日における午前9時、10時、11時、午後零時、1時、2時、3時の日影線を図示したもの)
- (2) 案内図、配置図、平面図(各階)、立面図(4面)及び断面図(2面)

(説明会等の開催)

第10条 建築主は、条例第6条第1項本文に規定する説明を説明会の開催により行うときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を近隣関係住民に掲示等の方法により周知を図らなければならない。

2 建築主は、条例第6条第1項本文に規定する説明を戸別の訪問により行う場合において、近隣関係住民が不在等の理由により説明できないときは、説明のための資料を配付するとともに、日を違えて複数の訪問を行わなければならない。

3 条例第6条第1項に規定する説明会等において説明しなければならない建築に係る計画の内容は、次の各号に定める事項とする。

- (1) 建築敷地の形態及び規模、建築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の位置の概要
- (2) 中高層建築物の規模、構造及び用途
- (3) 工期、工法及び作業方法等
- (4) 中高層建築物による日影の状況及び東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例(昭和53年東京都条例第63号)により定める規制値との関係

4 建築主は、次の各号に定める事項について、近隣関係住民からの申出があるときは、これを説明しなければならない。

- (1) 中高層建築物の建築により近隣関係住民の生活に特段の影響を与える事項
- (2) 工事中の騒音及び振動等並びに工事の危害の防止策

(説明会等の報告)

第11条 建築主は、条例第6条第2項に規定する説明会等の内容を別記第3号様式により、第5条第1項各号に規定する申請等を行う日(しようとする日)の3日前までに区長に報告しなければならない。

(紛争調整の申出)

第12条 建築主又は近隣関係住民は、条例第7条第1項又は第2項の規定により紛争の調整の申出をしようとするときは、別記第4号様式により、区長に申し出なければならない。

(あつせんの開始)

第13条 区長は、前条の申出を受け、あつせんを行うことを決定したときは、別記第5号様式により当事者に通知するものとする。

2 区長は、申出者の事情により、前条の申出の日から30日を経過してもあつせんが開始できないときは、当該申出を取り下げたものとみなす。

(あつせんの打ち切り)

第14条 区長は、条例第8条の規定によりあつせんを打ち切つたときは、別記第6号様式により当事者に通知するものとする。

(調停移行の勧告及びその受諾)

第15条 区長は、条例第9条第1項の規定により当事者に調停への移行を勧告するときは、別記第7号様式により通知するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾したときは、別記第8号様式により区長に届け出なければならない。

(調停の開始)

第16条 区長は、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、別記第9号様式により当事者に通知するものとする。

(調停の打ち切り)

第17条 区長は、条例第10条第1項及び第2項の規定により調停を打ち切つたときは、別記第10号様式により当事者に通知するものとする。

(通知の省略)

第17条の2 第14条、第15条第1項及び前条に規定する通知について、あつせん又は調停において当事者に周知したときは、これを省略することができる。

(あつせん等の非公開)

第18条 あつせん及び調停については、これを公開しない。ただし、当事者双方の同意があつた場合は、この限りでない。

(代表当事者の選任等)

第19条 区長は、あつ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1人又は数人の代表当事者の選任等を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任し、又は変更したときは、書面をもつて区長に届け出なければならない。

(あつせん又は調停の当事者の代理人)

第19条の2 あつせん又は調停の当事者は、次に掲げる者を代理人として選任し、当該代理人をあつせん又は調停に出席させることができる。

(1) 当事者の配偶者及び2親等内の親族

(2) 建築主又は近隣関係住民が依頼した弁護士

(3) 前2号に掲げる者のほか、あつせん又は調停の運営上支障がないものとして区長が認めたもの

2 区長は、前項の代理人に対して、その代理権を証する書面の提示を求めることができる。

(あつせん又は調停に同席させることができる補佐人)

第19条の3 建築主及び建築主の代理人は、建築物等に関する技術的な説明を行うため、当該建築物等の設計者又は施工者を補佐人として、あつせん又は調停に同席させることができる。

2 近隣関係住民及び近隣関係住民の代理人は、建築物等に関する技術的な事項に関して確認し、又は説明を求めるため、建築士法(昭和25年法律第202号)第2条第1項に規定する建築士又はそれと同等の専門的知識を有する者として区長が認めたものを補佐人として、あつせん又は調停に同席させることができる。

3 区長は、前2項の補佐人に対して、第1項又は前項に規定する資格要件を確認するため、必要な書面の提示を求めることがで

きる。

(出頭の求め)

第20条 区長は、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は、別記第11号様式により当事者に通知するものとする。

(関係図書の提出の求め)

第21条 区長は、条例第13条の規定により関係図書の提出を求めようとするときは、別記第12号様式により当事者に通知するものとする。

(工事着手の延期等の要請)

第22条 区長は、条例第14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、別記第13号様式により建築主に通知するものとする。

(公表の方法)

第23条 条例第15条の規定により公表しようとするときは、広く区民に周知させる方法により行うものとする。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、昭和53年10月12日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行日前に、すでに従前の例により設置された標識設置期間のうち、その標識を設置した日以後、確認申請及び計画通知をしようとする日までの間に、経過日数、があるものについては、第5条及び第24条により定める標識設置期間に算入するものとする。

3 条例附則第4項の規定による紛争の調整については、第12条に規定する紛争調整の申出があつたものとみなし、あつせんを行うものとする。この場合、第13条に規定するあつせんの開始決定通知は、省略するものとする。

(略)

附 則(平成27年5月29日規則第54号)

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第5条第1項中「第18条第14項」を「第18条第16項」に改める改正規定、同項第2号の次に1号を加える改正規定、同項第3号の次に1号を加える改正規定、同項第5号の改正規定及び同条第2項の改正規定は、平成27年6月1日から施行する。