

## 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43条第2項第1号、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2、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2項第2号、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14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、第5項若しくは第6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60条の3第1項第3号若しくは第2項、第67条第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5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。)又は同法第22条の2第1項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5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又は同法第18条第1項に規定する計画の許可の申請
  - (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等)

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。

2 建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

(標識の設置届等)

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。

3 建築主は、前条第1項の規定により標識の記載事項を改めたときは、別記第2号様式の2により区長に届け出なければならない。

4 建築主は、前条第2項の規定により標識を撤去したときは、別記第2号様式の3により区長に届け出なければならない。

(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) 標識設置状況写真(近景及び遠景)、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られ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。

(補則)

第24条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

## 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(令和4年2月14日規則第4号)

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第5条第1項第13号の改正規定は、令和4年2月20日から施行する。