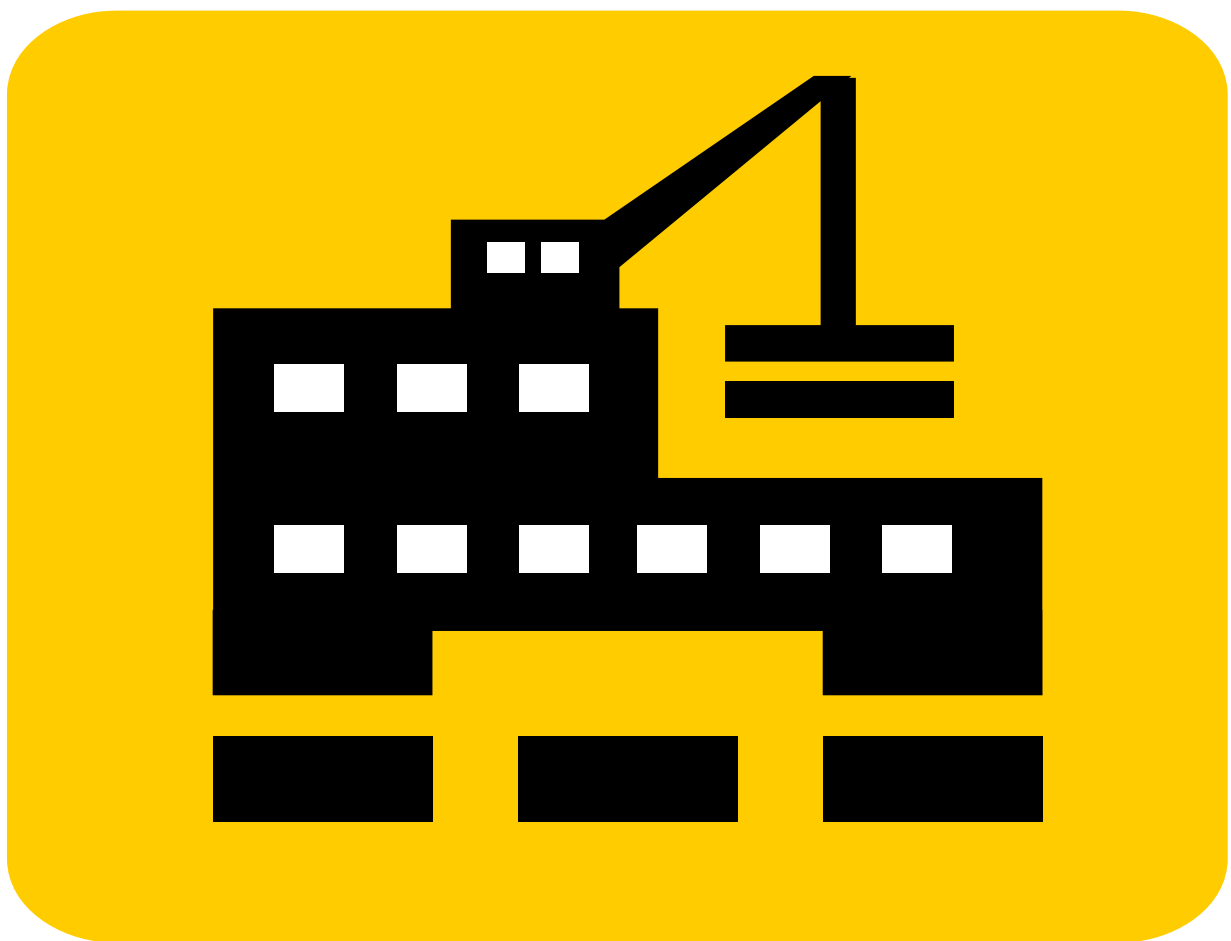


北区中高層建築物紛争

予防条例の手引き

～建築主・事業者の方へ～



東京都北区まちづくり部
住宅課（建築調整担当）



対象となる建築物

1. 対象建築物

中高層建築物を建築（新築、増築、改築又は移転）する場合「北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」が適用されます。

中高層建築物とは、高さが10mを超える建築物をいいます。

※第2種低層住居専用地域では、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいいます。

※建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する高さをいいます。建築物の屋上部分の取り扱いについては、例えば、建築面積の1/8以内の塔屋等は、5mまでは高さに算入されません。

2. 区条例と都条例との関係

「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」は、北区ならびに東京都において同様の条例が制定されております。これらの条例では、計画される建築物により、その取扱いが次のように区分されています。

■ 北区で扱うもの

東京都知事の許可を必要としない建築物で、その延べ面積が10,000㎡以下の**中高層建築物**が対象となります。

〈問い合わせ先〉 北区まちづくり部住宅課（建築調整担当） 電話 03-3908-9206（直通）

■ 東京都で扱うもの

次に掲げる建築物は、東京都の条例の適用を受けることになります。

- (1) 延べ面積が10,000㎡を超える中高層建築物
- (2) 新築、改築又は増築に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により、東京都知事の許可を必要とする中高層建築物。

〈問い合わせ先〉 東京都都市整備局 市街地建築部 調整課 紛争調整担当 電話 03-5388-3377（直通）

用語の説明

1. 紛争とは（条例第2条第2号）

中高層建築物の建築に伴って生ずる日照阻害・電波障害等、並びに工事中の騒音・振動等の周辺の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います。

◎この条例で扱わない民事紛争の例

- ア. 土地利用権についての紛争
- イ. 敷地境界についての紛争
- ウ. 不動産売買についての紛争
- エ. 建築請負契約・設計監理委託契約などについての紛争
- オ. 生活行為上の問題（生活騒音、ゴミ問題、違法駐車等）
- カ. 営業補償、迷惑料など金銭に関する事
- キ. 建築工事にかかる受任限度の判定
- ク. 隣地への無断立入り、雨水の流入、境界標の設置、境界上の塀の設置、境界からの建物の距離、目隠しの設置など民事上の相隣紛争

2. 近隣関係住民とは（条例第2条第4号）

次に掲げるものに該当する者をいいます。

- ア. 中高層建築物の敷地の境界線からその高さの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、及びその範囲内に居住する者。
- イ. 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者。

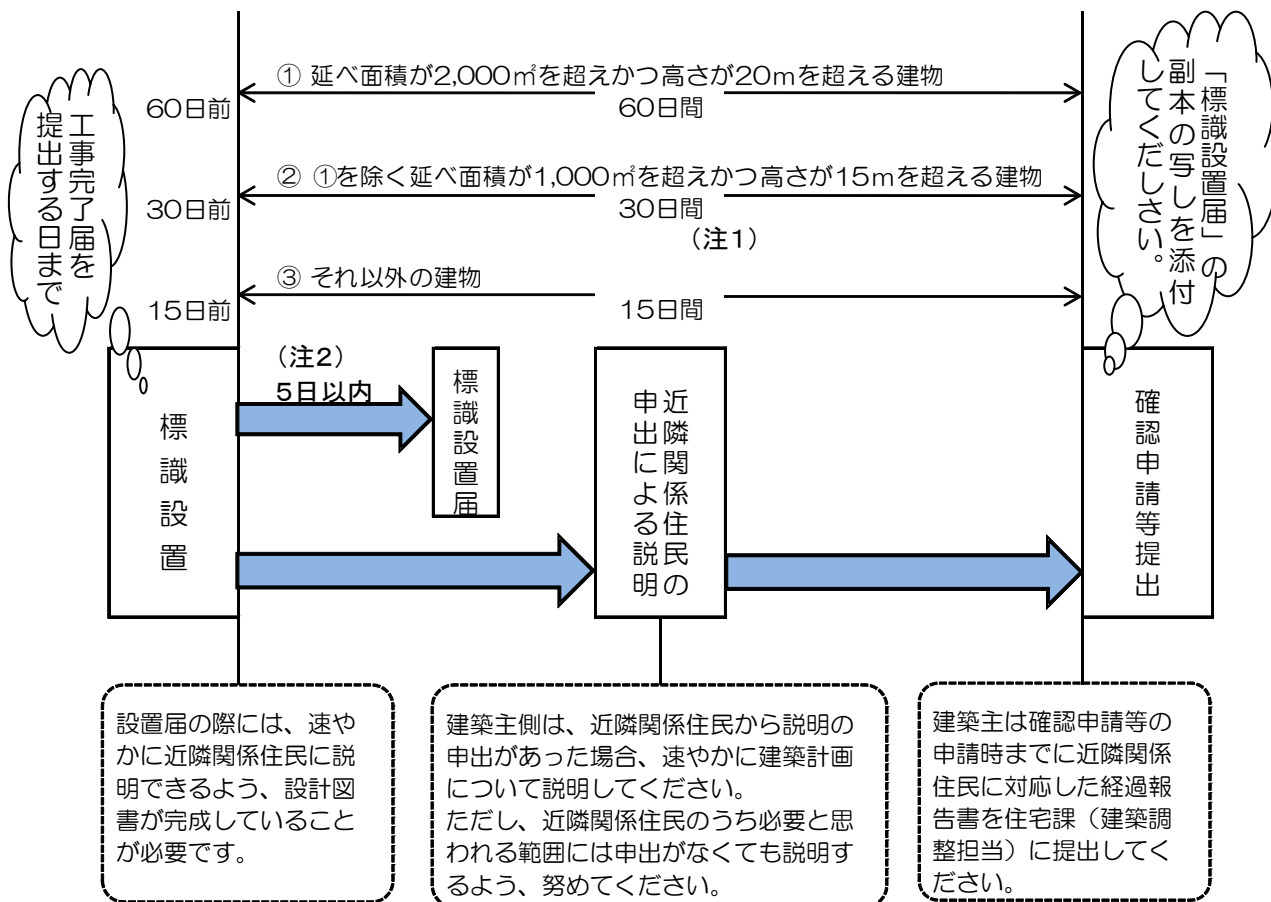
3. 電波障害とは

大規模建築物の建築などによってテレビの電波がさえぎられたり、反射されたりすることにより、テレビの映りが悪くなる症状のことです。

最近、高層ビルやマンションなどが多く建築され、テレビ電波の受信障害のトラブルが多発しています。

事業者の方は、周囲の建物の状況等から電波障害を生じる恐れがあると予測される場合は、完成後のトラブルの解消のためにも電波障害調査を実施してください。

確認申請等提出までの手続き



(注1) 「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の対象物件で、住戸専用面積40㎡未満の住戸を15戸以上含む場合は、少なくとも30日前からとなります。(規模により60日前)

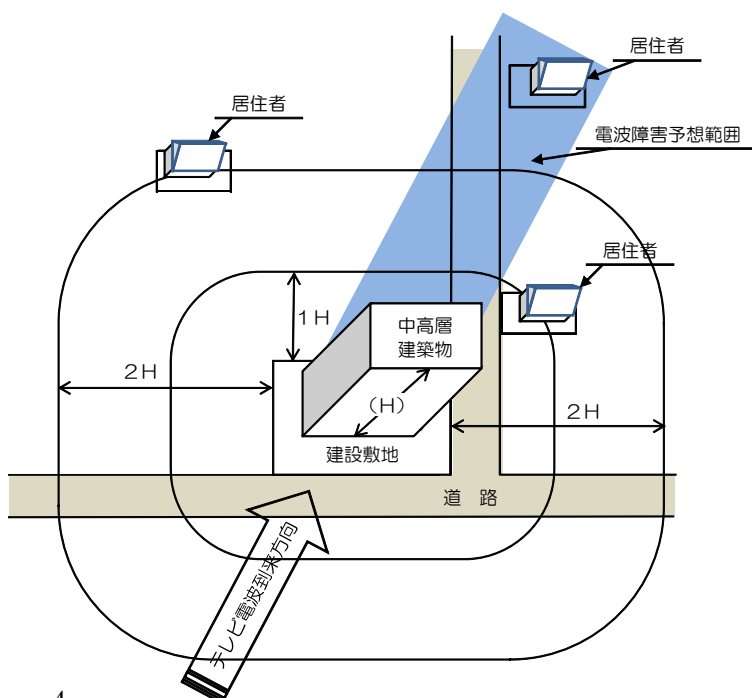
(注2) 5日以内とは、標識を設置した翌日からの起算となります。(土日祝日を含みます。ただし、5日目が閉庁日となる場合は、翌開庁日でも可)

近隣関係住民の範囲

(ア) 中高層建築物の敷地境界線から、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に居住する者。

(イ) 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者。

(注) 「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に該当する場合は、計画建物の高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者（「近隣居住者」）へ、申出がなくても説明することが義務付けられています。



標識設置について

1. 標識の様式（施行規則第3条）

中高層建築物の計画が確定したら、計画の概要を記載した標識（別記第1号様式）を作成してください。

なお、標識は、以下の場所で購入できます。

■（社）東京都建築士事務所協会 電話 5339-8288
新宿区西新宿 3-6-4 東照ビル5階

■（社）東京建築士会 電話 3536-7711
中央区晴海 1-8-12 オフィスタワーZ棟4階（晴海トリトンスクエア内）

2. 標識の設置場所（施行規則第4条）

(1) 標識は建築敷地の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に設置してください。

(2) 建築敷地が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に設置してください。

3. 標識の設置期間（施行規則第5条）

標識は、建築確認申請等の手続き（施行規則第5条に掲げる手続き）をしようとする日の少なくとも15日以前（規模により異なりますので、4ページを参照してください。）から、工事完了検査の申請書を提出した日まで設置してください。

4. 標識の設置方法等（施行規則第6条）

標識は風雨のため破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項が設置期間中不鮮明にならないよう維持管理してください。

5. 標識の設置届（施行規則第7条）

標識を設置したときは、「標識設置届」（別記第2号様式）を2部、正用（第1面～第3面）・副用（第1面のみ）に必要事項を記載し、5日以内に住宅課（建築調整担当）まで提出してください。正・副とも押印してください。

6. 標識の記載事項の変更（施行規則第8条）

標識の記載事項に変更があった場合は、速やかに現地に掲示した標識の記載事項を訂正してください。

記載事項を訂正した場合は、住宅課（建築調整担当）まで申し出てください。その際変更後の標識の写真、標識設置届（副）、訂正印をお持ちください。

※ 建築主を変更したときは、「建築主変更届」（別記様式2号）を提出してください。

- ※ 変更の内容によっては、改めて標識を設置する手続きを必要とする場合があります。
- ※ 建築計画が中止となった場合は、「標識取下げ届」(別記様式 1 号)を提出してください。

各様式は、この手引きの 24~30 ページにあります。また、北区ホームページからもダウンロードできます。(ワード形式ファイル)

北区ホームページ：トップページ >>> [総合案内](#) → [まちづくり・住宅・環境](#) → [住宅・建築](#) → [建築・開発](#) → [中高層建築物について](#) の順にクリック

説明会の開催等

1. 説明範囲等

- (1) 建築主は、近隣関係住民から中高層建築物の計画について説明の申出があった場合には、説明を行ってください。
- (2) 説明の申出がなくても、近隣関係住民のうち1H（計画建物の高さの1倍）の範囲内の居住者には、申出がなくても、戸別訪問又は説明会による説明を行うよう努めてください。

なお、「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の対象物件は、1Hの範囲内の居住者に対する説明が、義務となります。

2. 説明方法等（条例第6条、施行規則第9条）

- (1) 説明は個別訪問または説明会の方法によって行ってください。
- (2) 近隣関係住民から説明を説明会で行うよう求められたときは、建築主において会場を手配のうえ、説明会を開催してください。
- (3) 説明会の開催は、開催日の5日前までに、日時及び場所を記載した案内板の掲示や案内状の配布等により近隣関係住民に周知をしてください。
- (4) 説明会を開催するときには、建築主、設計者及び工事施工者が出席してください。工事施工者が未定の場合は、決定後すみやかに工事上のことについて、説明をしてください。
- (5) 説明は計画概要、図面（配置図、概略平面図、立面図、日影図、電波障害予測範囲図等）や工程表を示して、分かりやすく正確に行ってください。
- (6) 戸別訪問をする際、対象者が不在の場合であっても、複数回以上は訪問するようにしてください。

3. 近隣関係住民に説明すべき事項（施行規則第9条）

- (1) 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに附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) 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の危害防止策
- (5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる日影の影響、及び電波障害等

4. 経過報告

近隣関係住民に対応した経過報告書は、建築確認申請等の提出時まで、住宅課（建築調整担当）に提出してください。

なお、区が特別に指定する場合以外は、報告書の書式は自由です。

※記載内容（参考）

- 個別訪問をした場合、訪問日、訪問宅名及び住所、住民からの意見、説明する際に等を簡潔に記載し、併せて説明する際に示した資料を添付してください。
- 説明会を開催した場合は、議事録、出席者名簿、説明する際に示した資料等の提出をお願いします。

説明会出席者名簿（参考）は、手引き 31 ページにあります。また、北区ホームページからもダウンロードできます。（ワード形式ファイル）

北区ホームページ：トップページ ≫ ≫ [総合案内](#) → [まちづくり・住宅・環境](#) → [住宅・建築](#) → [建築・開発](#) → [中高層建築物について](#) の順にクリック

紛争の調整について

1. 当事者の話し合い

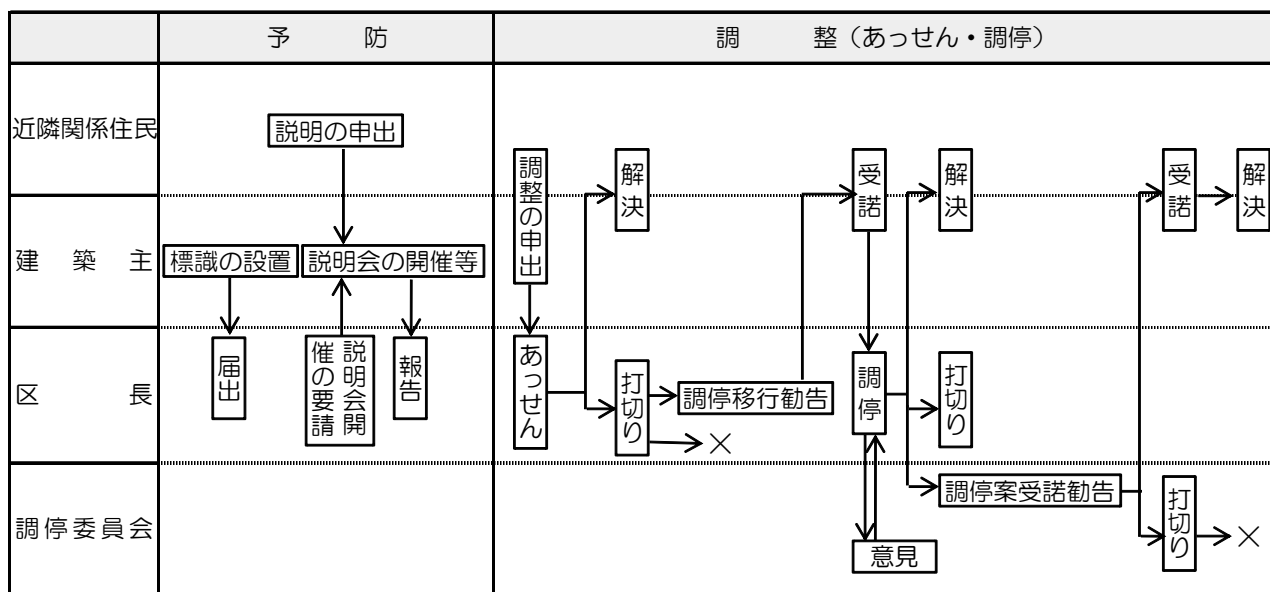
建築紛争は、本来民事上の問題であり、当事者間の話し合いによる解決が原則です。建築主と近隣関係住民は、互いの立場を尊重し譲り合いの心をもって十分に話し合い、自主的に解決するよう努めてください。

2. 建築紛争調整制度

建築紛争に発展し、当事者の話し合いでは解決しないことがあります。このような場合には、中立な第三者が間に入り、円満に話し合いが行なわれるようお手伝いすることによって、問題解決に効果があることがあります。

北区では、紛争予防条例に基づき建築紛争について、当事者の依頼により区が調整を行う「あっせん」「調停」の制度があります。この調整制度は、民事上の和解の成立に向けて側面から協力するものです。あくまで紛争当事者間の話し合いの延長線上にあるものであり、裁判所の判決とは異なり強制力はありません。

建築紛争の予防と調整制度



- (1) あっせん（建築主と近隣関係住民が互いに意見を交わすための場の提供）
- (ア) 中高層建築物の建築によって、建築主と近隣関係住民との間に、日照・電波障害等、及び工事中の騒音、振動等の影響に関して紛争が生じた場合で建築主と、近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出があったとき。
 - (イ) 建築主又は近隣関係住民の一方から調整の申出があった場合に区長が相当の理由があると認めるとき。

(2) 調 停

- (ア) あっせんによって紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切り建築主と近隣関係住民に調停に移行するよう区長が勧告することができます。
建築主と近隣関係住民の双方が勧告を受諾したときは「東京都北区建築紛争調停委員会」の意見を聴き調停を行います。
 - (イ) 建築主又は近隣関係住民の一方が勧告を受諾し、区長が相当の理由があると認められた場合は調停を行います。
- ※ あっせん・調停とも、原則として火曜日の午後に行います。

3. あっせん・調停の打ち切り

建築主と近隣関係住民との間に合意が成立する見込みがないと認められたときは、あっせん・調停を打ち切ります。

4. 紛争調整制度の限界

紛争調整制度が有効に機能するためには、以下のような条件が必要です。

- (1) 当事者間にお互いの立場を尊重する気持ちがあること
- (2) 互いに譲り合いの精神があること
- (3) 近隣関係住民側に自分たちの要望をまとめあげる力があること
- (4) 近隣関係住民側に代表となる人がおり、その人が住民の要望に関する交渉について事実上の委任を受けており、住民の総意を統制できること
- (5) 建築主に、自ら紛争当事者としての自覚を持ち、積極的に紛争処理に対応しようとする誠意と姿勢があること
- (6) 建築主に、地域の実情に対する理解や住民の生活への気遣いがあること
- (7) 設計者、施工者に、自らの立場と役割を認識し、建築主に協力して紛争を円滑にしようとする姿勢があること
- (8) 近隣関係住民側、建築主側の双方に、社会通念に対する十分な認識と理解があること

これらの条件を欠きますと、紛争調整制度そのものが機能しなくなり、行政による紛争解決の努力も実を結ばなくなります。

東京都北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54年3月29日〕
条例第3号

(最終改正：平成30年4月1日)

(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1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域(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1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。)にあっては、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騒音、振動等の周辺の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 次のア又はイに掲げる者をいう。
 - ア 中高層建築物の敷地境界線からその高さの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
 - イ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

(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、東京都北区規則(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、速やかに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。

(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おいて、近隣関係住民からの申出があつたときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、当該近隣関係住民に説明しなければならない。

- 2 建築主は、前項に規定する近隣関係住民からの申出があつた場合において、当該申出のあつた建築に係る計画の内容について、区長から説明会の開催の要請があつたときは、近隣関係住民への説明会を開催しなければならない。
- 3 区長は、必要があると認めるときは、建築主に対し、前 2 項の規定により行つた説明会等の内容について報告を求めることができる。

(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、当事者間のあつせんを行うにあつて、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つた場合において、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、調停を行うに当たつ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、調停を行うに当たつては、東京都北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、建築又は行政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区長が委嘱する委員 3 人をもつて組織する。

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 調停委員会に会長を置き、委員の互選によつて定める。

6 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。

7 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。

8 調停委員会は、区長が招集する。

9 会議は、委員の 2 人以上の出席がなければ開くことができない。

10 第 9 条第 5 項の規定による調停委員会の意見及び会議の議事は、出席した委員の合意により決する。

(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、第 12 条の規定による出頭若しくは第 13 条の規定による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がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

(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。

付 則

この条例は、規則で定める日から施行する。

付 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

東京都北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 54 年 5 月 9 日
規 則 第 22 号

(最終改正：平成 30 年 4 月 1 日)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、東京都北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 54 年 3 月東京都北区条例第 3 号。以下「条例」という。）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、建築敷地の道路に接する部分（建築敷地が 2 以上の道路に接するときは、そのそれぞれの道路に接する部分）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 5 条 延べ面積が 2,000 平方メートルを超え、かつ、高さが 20 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、次に掲げる手続きのいずれか（2 以上の手続きを行う場合は、最初の手続き）をしようとする日の少なくとも 60 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性判定の申請

(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性判定に係る通知

(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 条の 3 第 1 項から第 3 項まで、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 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 59 条第 1 項第 3 号若しくは第 4 項、第 59 条の 2 第 1 項、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
- (6) 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。）
- (7) 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
- (8) 法第 85 条第 4 項又は第 5 項に規定する仮設建築物の許可の申請
- (9) 東京都北区特別工業地区建築条例（平成 15 年 12 月東京都北区条例第 38 号）第 3 条ただし書に規定する許可の申請
- (10) 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
- (10 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
- (11) 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
- (12) 高齢者、身体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
- (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。）に規定する認定の申請
- (14) 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 8 条第 1 項（同法第 9 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
- (15) 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 115 条第 1 項に規定する許可の申請
- (16) 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 項及び第 55 条第 1 項に規定する認定の申請
- (17) 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 延べ面積が 1,000 平方メートルを超え、かつ、高さが 15 メートルを超える中高層建築物（前項に規定する中高層建築物は除く。）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少なくとも 30 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。
- 3 前 2 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、第 1 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少なくとも 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。

(標識の設置方法等)

第 6 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。

(標識の設置届)

第 7 条 建築主は、条例第 5 条第 2 項に規定する届出をしようとするときは、別記第 2 号様式により区長に届け出なければならないとすること。

(標識の記載事項の変更)

第 8 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訂正しなければならない。

(説明会等の開催)

第 9 条 建築主は、条例第 6 条第 1 項及び第 2 項に規定する説明会を開催しようとするときは、開催の 5 日前までに、日時及び場所を掲示等の方法により近隣関係住民に周知させなければならない。

2 条例第 6 条第 1 項及び第 2 項に規定する建築に係る計画の内容について説明すべき事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 中高層建築物の敷地の形態及び規模、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の位置の概要
- (2) 中高層建築物の規模、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つて生ずる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

3 区長は、条例第 6 条第 2 項の規定により説明会の開催を要請しようとするときは、別記第 2 号の 2 様式により建築主に通知するものとする。

(説明会等の報告)

第 10 条 区長は、条例第 6 条第 3 項の規定により説明会等の内容について報告を求めようとするときは、別記第 3 号様式により建築主に通知するものとする。

2 建築主は、前項に規定する報告を求められたときは、別記第 4 号様式により区長に報告しなければならない。

(紛争調整の申出)

第 11 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 5 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 12 条 区長は、条例第 7 条第 1 項又は第 2 項の規定によりあつせんを行うことを決定したときは、別記第 6 号様式により当事者に通知するものとする。

(あつせんの打ち切り)

第 13 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 7 号様式により当事者に通知するものとする。

(調停移行の勧告等)

第 14 条 区長は、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、別記第 8 号様式により当事者に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 9 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 15 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 10 号様式により当事者に通知するものとする。

(調停案の受諾勧告)

第 16 条 区長は、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、別記第 11 号様式により当事者に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 12 号様式により区長に届け出なければならない。

(調停の打ち切り)

第 17 条 区長は、条例第 10 条第 1 項の規定により調停を打ち切つたとき又は同条第 2 項の規定により調停が打ち切られたときは、別記第 13 号様式により当事者に通知するものとする。

(手続の非公開)

第 18 条 あつせん又は調停の手続は、公開しない。

(代表当事者の選定)

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、当事者の中からあつせん又は調停の手続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、書面をもつて区長に届け出なければならない。

(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 14 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 15 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 16 号様式により建築主に通知するものとする。

(公表)

第 23 条 条例第 15 条の規定による公表は、区役所門前掲示場に掲示するとともに、区が発行する広報紙に登載する等の方法により行う。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則

この規則は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

東京都北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取扱要綱

13北都住第 528 号
平成 13 年 11 月 8 日
区 長 決 裁

(趣 旨)

第1条 この要綱は、東京都北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54年3月東京都北区条例第3号。以下「条例」という。）及び東京都北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54年5月東京都北区規則第22号。以下「規則」という。）に基づく事務取扱いについて必要な事項を定めるものとする。

(用 語)

第2条 この要綱で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(標識の設置届等)

第3条 条例第5条第2項及び規則第7条の規定による標識の設置届は、標識を設置した日の翌日から起算して5日以内に区長に届け出なければならない。ただし、5日目が閉庁日に当たり、次の開庁日の初日に届け出た場合は、5日目に届け出があったものとする。

2 標識の設置届が前項に定める期間内に行われなかった場合は、規則第5条に定める標識の設置期間の起算は、届出日より5日さかのぼった日からとする。

(建築計画の取りやめ)

第4条 建築主は、建築に係わる計画を取りやめたときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により標識の撤去をしたときは、標識取下げ届（別記様式1号）により速やかに区長に届け出なければならない。

(建築主変更届)

第5条 建築主を変更した場合は、建築主変更届（別記様式2号）により速やかに区長に届け出なければならない。

(標識設置届の変更等)

第6条 建築主は、規則第8条の規定により標識の記載事項を訂正したときは、標識設置届の訂正を区長に申し出なければならない。

(説明方法)

第7条 条例第6条第1項及び第2項による説明会等を建築主以外の者が行う場合、建築主は説明会等に立会うよう努めるものとする。

(あっせん又は調停の事項)

第8条 国又は地方公共団体が当事者となる紛争については、あっせん又は調停は行わない。

(あっせん又は調停の出席者の範囲等)

第9条 条例第7条に規定するあっせん(以下「あっせん」という。)又は条例第9条に規定する調停(以下「調停」という。)に出席することができる者の範囲は、次の各号に掲げる者とする。

- (1) 近隣関係住民
- (2) 建築主、設計者及び工事施工者
- (3) 近隣関係住民及び建築主が依頼した弁護士
- (4) 近隣関係住民及び建築主が依頼した2親等内の者

2 区長は、あっせん又は調停に代理人が出席する場合には、代理関係の確認をするために代理人に対して書証の提出を求めることができる。

3 区長は、第1項の規定にかかわらず、あっせん又は調停の円滑な進行に必要があると認めたと者を、あっせん又は調停に出席させることができる。

4 あっせん又は調停を申し出た者が、当該中高層建築物の紛争にかかわり重複してあっせん又は調停の申出若しくは出席をすることはできないものとする。

(あっせん又は調停の議事進行)

第10条 あっせん担当者又は調停委員は、あっせん又は調停の開催中に著しく議場の秩序を乱した者又は議事の妨害となる行為等をした者について、退席を求めることができる。

2 あっせん又は調停の開催中にあっては、録音、写真撮影及びビデオ撮影は認めない。

(司法優先の原則)

第11条 あっせん又は調停の開始後に、同一案件について、紛争当事者のいずれかが訴訟、仮処分若しくは民事調停を裁判所に申し立てたとき又は建築審査会等の公的機関に審査請求等を行ったときは、あっせん又は調停を打ち切るものとする。

(紛争処理の一回性)

第12条 条例第8条の規定によりあっせんと打ち切った場合、条例第9条第1項の規定による調停への移行の勧告を当事者双方若しくは一方が受諾しなかったため調停への移行ができなかった場合、条例第10条第1項の規定により調停を打ち切った場合又は同条第2項の規定により調停が打ち切られた場合は、紛争の調停の再申出はできないものとする。

ただし、その後に当事者双方から紛争の調整の再申出がなされた場合は、あっせん又は調停を行うものとする。

付 則(平成17年5月16日決裁第78号)

この要綱は、平成17年10月1日から施行する。

工事協定書

（目的）

第1条 この協定は、北区〇〇 △丁目△番地△に建設予定の建築物（以下「本件建築物」という。）について、近隣関係住民〇〇〇〇（以下「甲」という。）と建築主〇〇〇〇（以下「乙」という。）及び施工者〇〇〇〇（以下「丙」という。）との間の合意事項を確認し、各条項の誠意ある履行を約定するものである。

（建築物の配置、規模、構造等）

第2条 本件建築物の配置、規模、構造等は別紙図面のとおりとする。ただし、協定締結後本件建築物について、甲に影響を与える設計変更を行う場合には、乙は事前に甲と協議するものとする。

（工事期間）

第3条 本件建築物の工事期間は、平成△△年△△月△△日から平成△△年△△月△△日までとする。

2 乙、丙は、前項の期間中に工事が完了できない事態が生じた場合は、その旨丙から甲に通知するものとする。

（作業時間）

第4条 作業時間は原則として午前△△時から午後△△時までとする。ただし、やむを得ず作業時間を延長するときは、事前に丙は甲に連絡するものとする。

2 日曜日及び祝祭日には、作業は行わない。ただし、安全措置上、急を要する作業、内装工事等の軽易な作業は除くものとする。

（危険防止措置）

第5条 丙は、工事中、甲の建築物及びその付属物を破損・汚損しないよう、仮囲い・朝顔・養生棚・金網・シート等を設け、安全かつ十分な対策を講じて作業を行うものとする。

2 丙は、防火・防犯・風紀・衛生等に関するトラブルを起こさぬよう工事関係者を監督するとともに、トラブルが発生したときは、迅速に処理・解決を図るものとする。

（工事関係車両対策）

第6条 丙は、工事用車両の出入りの際には、常時誘導員を配置し安全を図るものとする。特に幼稚園児及び学童の登下校の際には、交通安全に最善の措置をとるものとする。

(家屋等の損傷)

第7条 丙は、本件建築物の工事施工に起因して、甲の建築物及びその付属物等に損傷を与えた場合は、すみやかに原状に回復する等必要かつ最善の措置をとるものとする。

2 前項の損害については、乙及び丙は連帯して責任を負うとともに、誠意をもって事故処理にあたるものとする。

3 丙は、工事着工前に甲の立会いの上、甲の家屋等を調査（写真撮影等）するものとする。

(道路等の清掃)

第8条 丙は、本件建築物の工事により、道路及び甲の敷地内に落ちたゴミ、資材破片、土砂等を適時清掃するものとする。

2 丙及び工事関係者は、道路上に資材等を放置してはならない。

(連絡体制)

第9条 丙は、工事に伴う近隣住民からの苦情、被害等の処理を円滑に行うために、工事現場に常駐する現場責任者を置くとともにその氏名、連絡先を現場に掲示する。

氏名 ○○○○ 電話番号（現場事務所）△△（△△△△）△△△△

(電波障害対策)

第10条 本件建築物の工事に伴い、電波障害が発生したときは、乙は、被害者に対し、仮アンテナ等の設置により復調させ、これに要する費用を負担するものとする。

2 本件建築物の完成後については、別途協議するものとする。

(この協定に定めのない事項の扱い)

第11条 この協定に定めのない事項について問題が生じたときは、甲・乙・丙は、互いに誠意をもって協議を行い、解決を図るものとする。

(協定書の取り扱い)

第12条 本件建築物が、名義変更により所有権が移転された場合も、本協定は継承するものとする。

以上の条項は、甲・乙・丙三者の間において協議の上、合意した事項であり、三者は互いに誠意と責任をもって本協定を遵守するものとする。

よって、各々捺印をもって協定を証するとともに、後日の証とするため、各々一通を保有するものとする。

平成△△年△△月△△日

甲 近隣関係住民（住所）
（氏名） 印
（電話）

乙 建 築 主（住所）
（氏名） 印
（電話）

丙 施 工 者（住所）
（氏名） 印
（電話）

（注意）代表者名で協定する場合は、個々の当事者の名簿を添付してください。

〔 この協定書は、一般的な建築工事の協定を締結するときの参考例として作成した
ものです。内容については、当事者の間で話し合っていくことが大切です。 〕

建築主・事業者の方へ

- ・ 工事中の危険防止措置を徹底してください。
- ・ 工事関係車両は、常に交通安全に留意するとともに、近隣に迷惑のかからないように配慮してください。

別記第1号様式（第3条関係）

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築物敷地の地名地番			
建築物の概要	用途	敷地面積	m ²
	建築面積	m ²	延べ面積 m ²
	構造	基礎工法	
	階数	地上階 / 地下階	高さ m
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		
<ul style="list-style-type: none"> この標識は東京都北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項の規定により設置したものです。 上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡下さい。 (連絡先) 電話 () 			

備考

標識の縦及び横の寸法は、規則第5条第1項及び第2項に規定する中高層建築物にあつては90センチメートル以上とし、同条第3項に規定する中高層建築物にあつては60センチメートル以上とする。

記載例

別記第1号様式（第3条関係）

建築計画のお知らせ				
建築物の名称	(仮称)〇〇マンション新築工事			
建築物敷地の地名地番	北区△△ □丁目 □番地 □ 外			
建築物の概要	用途	共同住宅（総戸数〇戸） （ワンルーム形式住戸〇戸を含む）	敷地面積	635.90㎡
	建築面積	416.01㎡	延べ面積	2,035.74㎡
	構造	鉄筋コンクリート造	基礎工法	現場造成杭
	階数	地上 7階 / 地下 1階	高さ	20.36m 最高高さ(階段室まで)22.85m
着工予定	平成〇〇年〇〇月〇〇日	完了予定	平成〇〇年〇〇月〇〇日	
建築主(住所)(氏名)	〇〇県〇〇市△△ □丁目□番□号 (株)×××××× 代表取締役〇〇〇〇〇 電話()			
設計者(住所)(氏名)	〇〇県〇〇市△△ □丁目□番□号 ××一級建築士事務所 〇〇〇〇〇 電話()			
施工者(住所)(氏名)	〇〇県〇〇市△△ □丁目□番□号 (株)×××××× 代表取締役〇〇〇〇〇 電話()			
標識設置年月日	年 月 日			
<ul style="list-style-type: none"> この標識は東京都北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...規定により設置したものです。 上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡下さい。 (連絡先) ××一級建築士事務所 担当: 〇〇 電話 ××(××××)×××× 				

「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の対象物件で、ワンルーム形式住戸(40㎡未満)を含む場合は、その旨及び戸数を用途欄に明示してください。

高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する高さを記載してください。

高さに算入されない屋上部分に突出する階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓等までの高さを標識に表示される場合は、「最高(〇〇まで)〇〇m」と併記してください。

施工者が決定していない場合は「未定」と記載してください。

別記第2号様式（第7条関係）（第1面）

年 月 日			
東京都北区長 殿 <div style="float: right; margin-right: 20px;"> 住所 建築主 氏名 ㊞ 電話 () </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> 〔 法人の場合は、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名 〕 </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">標 識 設 置 届</p> <p>下記建築物に係わる標識を 年 月 日に設置したので、東京都北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項の規定により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">記</p>			
建築物の名称			
設計者住所・氏名	電話 ()		
施工者住所・氏名	電話 ()		
建築敷地の位置	地名地番	番地	住居表示番号 番 号
	用途地域		
	その他の地域・地区		
主要用途		工事種別	
計画に係る建築物	高さ		階 数 地上 階・地下 階
	構造		基礎工法
	計画に係る部分	計画以外の部分	合 計
敷地面積			
建築面積			
延べ面積			
着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日

(第2面)

案内図

標識設置位置図

(注) 別紙で、計画建築物の配置図を添付してください。

(第3面)

標識設置状況（遠影及び近影の写真を貼付けすること）

年 月 日			
東京都北区長 殿			
建築主	住所 氏名 電話 () 印		
法人にあつては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名			
<h2 style="margin: 0;">標 識 取 下 げ 届</h2>			
下記建築物に係る計画を取り止めたので、標識設置届けを取り下げます。			
記			
建築物の名称			
設計者住所・氏名	電話 ()		
施工者住所・氏名	電話 ()		
建 位 築 置 敷 地 の	地名地番		番 号
	用途地域		
	その他の 地域・地区		
主 要 用 途		工事種別	
建築物の高さ		階 数	
敷 地 面 積		建 築 面 積	
延 べ 面 積			
取 り 下 げ 理 由			

(注) 建築主印は、標識設置届出印と同一の物を使用すること。

建 築 主 変 更 届

別記様式2号（取扱要綱第5条関係）

下記のとおり建築主を変更したいので、東京都北区中高層建築物紛争予防条例施行規則第8条の規定により、関係函書を添えて届け出いたします。

平成 年 月 日

東京都北区長 殿 建築主 住所

氏名

印

言記

1 建 築 主 変 更	変 更 前	住 所	都 府 県	区 市 郡	町	丁 目	番 地	
		氏 名						電 話 () 番
	変 更 後	住 所	都 府 県	区 市 郡	町	丁 目	番 地	
		氏 名						印 電 話 () 番
2		建築物の名称						
3		設計者住所氏名						
4		標識設置届年月日						
5		敷地の地名地番						
6		建築物の用途						
7		変更の理由						
受 付 欄	<p>(注意事項)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築主が法人にあっては、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。 2. 届け出るべき建築主は従前の届け出に係わった建築主です。尚、印鑑は従前の届け出に使用した印鑑を使用すること。 							

参考

本日の説明会は「
」の工事説明会です。この出席者名簿の利用目的等は下記に記載しておりますので、差し支えなければご記入をお願い致します。

説明会出席者名簿			
平成 年 月 日 時 分～ 会場：			
NO	氏名	住所	連絡先
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

《個人情報保護方針について》

I. ご近隣の皆様からご提供いただいたお名前・ご住所・ご連絡先などの個人情報は、以下の記載の目的のために利用させていただきます。

【ご近隣の皆様に関する個人情報の利用目的】

1. 関係官庁への報告書（本説明会出席者名簿の原本または写しを添付したもの）の提供
2. ご近隣の皆様の説明会出席状況の把握
3. 建築計画または、建築工事等の諸連絡など
4. その他（
）

II. 上記利用目的の範囲内で、ご近隣の皆様の個人情報を、建築主側の委託先会社に関示・提供する事がありますが、個人情報の保護に関する法律を遵守させ、適法かつ適正に管理させますので、予めご理解とご了承下さい。

III. 本説明会出席者名簿記入後、第三者（関係官庁を含む）への提供の停止を求める場合は、ご連絡ください。

北区中高層建築物紛争予防条例の手引き

平成21年 6月 発行
平成23年11月 改訂
平成24年12月 一部改正
平成27年 6月 一部改正
平成30年 6月 一部改正

刊行物登録番号
21-1-026

(問い合わせ先)

北区まちづくり部住宅課(建築調整担当)

〒114-8508

東京都北区王子本町1-15-22

直通電話 3908-9206