

# 北区中高層建築物紛争

## 予防条例のてびき

～近隣関係住民の方へ～



東京都北区まちづくり部

住宅課（建築調整担当）



City of Kita



## 紛争予防条例の対象となる建築物

---

### 対象建築物

高さ10mを越える建築物を建築する場合、紛争予防条例が適用されます。

ただし、第二種低層住居専用地域では、軒の高さが7mを越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。

なお、延べ面積が1万平方メートルを越える建築物、または新築、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建築物は、東京都条例の適用を受けるため、対象となりません。

〈東京都問合せ先〉 東京都都市整備局 市街地建築部 調整課 紛争調整担当  
直通電話 (5388) 3377

※ 建築物の高さの算定方法は、建築基準法によります。

ただし、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。

## 紛争予防条例で扱う紛争

---

中高層建築物の建築に伴って生ずる日照・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間の紛争が対象です。

以下のことは、この条例で扱うことができません。民事上の問題として、法律相談などでアドバイスをいただきながら、当事者間で解決してください。

- a. 土地利用権についての紛争
- b. 敷地境界についての紛争
- c. 不動産売買についての紛争
- d. 建築請負契約・設計監理委託契約などについての紛争
- e. 生活行為上の問題（生活騒音、ゴミ問題、違法駐車等）
- f. 営業補償、迷惑料など金銭に関すること
- g. 建築工事にかかる受任限度の判定
- h. 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

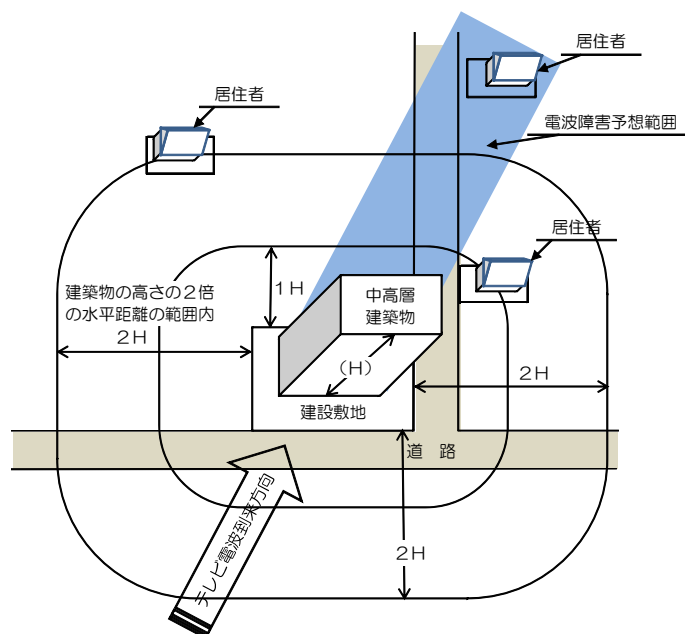
## 近隣関係住民とは

紛争予防条例で定義する近隣関係住民とは、次に該当する者をいいます。  
事業者に対して説明を求めるなど、条例上の権利を有する住民です。

- 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。

事業者は、近隣関係住民から建築物の計画について説明の申出があれば、説明をしなければなりません。

また、「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、計画建築物の高さと等しい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。



## 区の役割

建築紛争は、当事者間の話し合いによる解決が原則です。そのため区では、建築主側に対して、近隣関係住民の方に十分な説明を行うよう指導しています。

また、住民の方からの事業計画に関する意見・要望等に対して、要望受け入れの可否に限らず、きちんと対応するよう事業者には指導することとしています。

なお、お互いの話し合いの経過によっては、あっせん等の調整も行っています。

## 事業者との対応方法

---

建築物を建てるには、建築基準法等により規模・用途が規制されています。しかし、これらの諸法令は、主として安全、衛生、防火上の観点からその最低基準を定めたものであり、近隣間における問題の調整を目的としたものではないことから、近隣住民の方と建築主との間で日照障害、電波障害等の問題が生じることがあります。このような問題の多くは民事上の問題であり、当事者で話し合っ解決することが原則です。

### 1 お知らせ看板（標識）が出たら

中高層建築物の計画が確定しますと、計画の概要を記載した標識（第1号様式）が掲示されます。

計画を知りたい場合や意見要望を伝えたい場合、標識（看板）を見て、（標識の一番下に記載された）連絡先に電話をしてください。

紛争予防条例により、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、説明を行うこととなっています。

あくまで申出があった場合に対応するのが条例の規定ですので、近隣住民の方から事業者に対して、積極的に説明を求めてください。（なお、近隣関係住民のうち必要と思われる範囲（計画建物の高さの1倍程度）には、自主的に建築計画等について説明をするよう、区からお願いしております。このお願いは、条例事項でなく、あくまで区のお願いです。）

説明には、戸別による方法と説明会による方法があります。また、同じ状況の人が複数いる場合は説明会の開催を求めることもよいでしょう。

なお、標識の設置期間は、紛争予防条例施行規則によって、確認申請等の手続きをしようとする日の15日前（ただし延べ面積1000㎡を超えかつ高さ15mを超える建築物は30日前、延べ面積2000㎡を超えかつ高さ20mを越える建築物は60日前。）から、設置することになっています。

お知らせ看板 = 標識（第1号様式）

建 築 計 画 の お 知 ら せ				
建 築 物 の 名 称				
建 築 敷 地 の 地 名 地 番				住 居 表 示 番 号 番 号
建 築 物 の 概 要	用 途		敷 地 面 積	
	建 築 面 積		延 べ 面 積	
	構 造		基 礎 工 法	
	階 数	地 上 階 ・ 地 下 階	高 さ	
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、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。</p> <p>○ 上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 (連絡先) 電 話 ( )</p>				

2 説明を求めたいとき

次のようなことについて、事業者の説明をしてもらいましょう。

図面（配置図、概略平面図、立面図、日影図等）や工程表を示してもらおうこともよいでしょう。

- 建築物の敷地の形態及び敷地の規模
- 建築物の位置及び附近の建築物の位置
- 建築物の規模、高さ（階数）、構造、用途

- ・工期、作業時間、日曜日や祝祭日の作業の取扱い
- ・日影の影響（一般には一年で最も太陽の高さが低い冬至日）で、自分のところがどのくらい日影になるか
- ・工事上の危険防止対策、工事車両の安全対策等
- ・工事着手前の家屋調査の有無
- ・工事に起因して家屋等に被害が発生したときの復旧
- ・電波障害については、どのように対応するのか
- ・プライバシーについては、どのような対策がされているのか
- ・完成後の管理体制はどのようになるのか
- ・工事中の騒音、振動、ほこり、根切り工事、工事車両の通行などにより、日常生活に支障が出たり被害が発生したりしないか、どのような安全対策が考えられるか
- ・工事現場責任者の氏名、連絡方法

※聞くことが必要と思われる内容については、積極的に確認することです。

工事に関しては、施工者がきまってからでないとい説明できない内容もあります。

### 3 説明を受けたら

- ・建築計画を一番よく承知しているのは、事業者です。内容に疑問がある場合には、事業者の説明を求めてください。説明を受けた後、なお疑問がある場合は、区役所の窓口などで確認してください。
- ・説明を受けた内容を十分に検討し、要望事項がある場合には文書などにまとめ、建築主に伝えることも一つの方法でしょう。
- ・要望をまとめる際には、近隣の方が集まって話し合うことにより、自分一人では気がつかない点が分かることがあります。
- ・要望事項に対する建築主の回答期限、回答方法などを確認することもよいでしょう。

### 4 意見や要望をするに際して

- ・建築主は、敷地の高度利用を図るため、建物の規模（高さ、容積率等）について、都市計画法や建築基準法で定められている限度いっぱい建築したいという気持ちが強いということを理解しておく必要があります。
- ・建築計画については、資格を持った建築士が設計しているため、建築基準法等関係

法令に適合しているはずですが。なお、法令に適合しているかどうかの審査は、建築確認申請書に基づき、区又は民間の指定確認検査機関で審査します。現在では、マンションの場合、民間の指定確認検査機関で審査をする場合が多くなっています。

- ・マンションについては、一定規模（3階以上かつ15戸以上）の場合に「東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例」及び「北区居住環境整備指導要綱」の対象となります（要綱においては、その他延べ面積1500㎡以上の建築物の建設事業なども対象）。

- ・近隣住民の皆さんは、日照障害等の諸影響を少しでも軽減してほしいと考えるのは当然ですが、建築主の権利も尊重し、現実的で具体的な要望を行うようにすることが重要です。

## 5 要望を事業者に伝えるにあたって

- ・話し合いを行う場合には、相手の話をよく聴き、内容を理解することから始まります。話し合いは、ときとして感情的になりがちですが、相手の立場を考慮して冷静に望むことが必要です。

- ・話し合い等のなかで不明な点がありましたら、一つ一つ整理して質問などを行うようにし、相手の話を最後まで聴く姿勢が大切です。

- ・自分の立場を主張するだけでなく、相手の立場を理解して、根気よく話し合いを続けることが重要です。

## 6 話し合いがついた場合の留意点

- ・話し合いがついた場合は、後日のトラブル防止のため、合意内容を文書等で取り決めておくことが理想です。文書の形式は、建築主が「念書」を提出する方法や近隣関係住民代表、建築主、施工者が署名押印した「協定書」「覚書」「工事協定書」を取り交わす方法などがあります。



## 7 建築確認申請に関して

### (1) 建築確認申請

建築主は、建物を建てる時に「建築確認申請書」を提出し、建築主事等の確認を受ける必要があります。これは、建築基準法をはじめとする関係法令に適合しているかの審査を行うものです。また、民法にもお互いの権利や利益の調整を図る観点からいろいろと定められていますが、建築確認申請において、これらのことは審査の対象外となっています。

建築確認申請は、建築紛争中でも建築基準法により処理されることから、当事者間の合意が得られるまで保留することはできません。申請の内容が法令等に適合している場合は、一定の審査期間を経た後、建築確認済証が交付されることになります。

なお、建築確認申請書は、指定確認検査機関という民間の機関に対し提出することも可能とされており、この場合は、建築確認済証を交付した旨の報告書が区に送付されることになっています。

### (2) 建築確認申請等と近隣住民の同意

建物を建築する場合には、さまざまな建築に関する法令等により規制を受けることになりますが、建築確認申請等を行うにあたっては、近隣住民の方の「同意」を義務づけた規定はありません。

# 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。

### (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・調停とも非公開で、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。

## Q&A

---

Q 近隣住民と施工者、建築主との十分な話し合いが行われるまで確認申請を差し止めることができますか？

A 建築基準法では、規定された書類が整っていれば申請は受理することとされており、さらに受理後一定期間内に内容の審査を行い、建築基準関係規定に適合することを確認したときは確認済証を交付しなければならないとされています。

なお、建築確認や建築工事の着手に関して、住民の同意は必要ありません。

Q 工事を差し止めるよう、区から指導して欲しいのですが。

A 工事の差し止めについては、司法による法的な手続きによらずして、止めることはできません。具体的な法的な手続きは、法律相談等をご利用ください。

ただし、そうした法的手段に訴える前に、根気強く話し合いを継続していき、お互いで自主的解決を図ることが理想であることは、言うまでもありません。

Q 建築計画の変更を指導して欲しい。

A 違法建築でない限り、法令に適合した建築物に対して、区から変更の指導はできません。事業者に対して、粘り強く要望を伝えてください。

Q 「建築計画のお知らせ」の標識が設置されたが、事業者からの説明がない。

A 住民の方から事業者に対して、申し出があった場合に対応するのが条例の規定ですので、近隣住民の方から事業者に対して、積極的に説明を求めてください。問い合わせ先は、お知らせ看板に記載されています。

Q 区によるあっせんとは、どういうものか。

A あっせんの性格は、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です。あっせんの対象となる内容は、2頁記載の「紛争予防条例の扱いとなる紛争」に限ります。あっせんでは、区はあくまで進行役であり、どちらが是非かなどの判断を示すものではありません。いずれにしても、お互いで十分話し合っただくこととなります。あっせんを開始するにあたっては、基本的に近隣関係住民と建築主の双方があっせんを望むことが必要です。

Q 建築紛争を防止するためには、どうしたらいいか。

A 建築主が近隣関係住民との良好な近隣関係を損なわないよう、早期に近隣住民に対し、十分な説明を行い、近隣住民の意見・要望に誠意をもって対応することが重要です。また、地域住民も互譲の精神で建築主と冷静に話し合うことが大切です。

# 条例・施行規則・取扱要綱

---

## 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17年3月29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っ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、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及び第2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1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域をいう。)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って生じる日照、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(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ったときは、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った場合において、当該申出のあっ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ったときは、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、前二項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができる。

(あっせん)

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ったときは、あっせんを行う。

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った場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。

3 区長は、当事者間のあっせんを行うにあたって、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。

(あっせんの打ち切り)

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

(調停)

第9条 区長は、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 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、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人をもって組織する。

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、委員の互選によって定める。

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、あっ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

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。
- 2 中高層建築物で、その新築、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東京都条例の規定による東京都知事の許可を必要とするもの、又は延べ面積が 1 万平方メートルを超えるものについては、この条例は適用しない。

付 則

この条例は、平成 17 年 10 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27年6月15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 延べ面積が二千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) 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項までの既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。）に規定する計画の認定の申請

(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116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 延べ面積が千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。

（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って生じ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。

(紛争調停の申出)

第11条 建築主は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。

(あっせんの開始)

第12条 区長は、条例第7条第1項又は第2項によりあっ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。

(あっせんの打ち切り)

第13条 区長は、条例第8条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、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 あっ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、区が発行する広報誌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。

# 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。

- 一 近隣関係住民
- 二 建築主、設計者及び工事施工者
- 三 近隣関係住民及び建築主が依頼した弁護士
- 四 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であると認めた者を、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であっては、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を打ち切った場合、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。

### 工事協定書の例

#### (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、当事者間で話し合っていくことが大切です。 〕

## 主な相談窓口

---

取扱い内容	相談先	電話番号
中高層建築物の建築紛争と予防	7階 4番 住宅課建築調整担当	電話 3908-9206
集合住宅の建築及び管理	// // //	//
建物の建築に伴うテレビ電波障害	// //	//
北区居住環境整備指導要綱	3階 13番 都市計画課	電話 3908-9152
建築確認申請審査（区提出分）	7階 9番 建築課建築指導係	電話 3908-9164
建築基準法の道路に関すること	7階 10番 建築課細街路係	電話 3908-9194
違反建築物の取締り	7階 8番 建築課監察	電話 3908-9196
建築計画概要書の閲覧	7階 9番 建築課建築指導係	電話 3908-9164
法律相談	3階 2番 広報課区民相談室	電話 3908-1101

## 北区中高層建築物紛争予防条例のてびき

～近隣関係住民の方へ～

平成21年7月 発行

平成22年5月 一部改正

刊行物登録番号

21-1-035

(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