

東京都台東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

平成12年3月24日 条例第19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及び収容台数20台以上の立体駐車場（建築確認を必要としない立体駐車場を含む。）をいう。ただし、次のイ又はロに掲げるものを除く。
 - イ 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の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
 - ロ 延べ面積が1万平方メートルを超えるもの
- (2) 特定中高層建築物 高さが15メートルを超える中高層建築物であって、次のイ又はロに該当するものをいう。
 - イ 建築物の敷地境界線から15メートルの範囲内に学校等が存するもの
 - ロ 建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内で、かつ、冬至日において真太陽時の午前8時から午後4時までの間に当該建築物の日影が及ぶ範囲内に学校等が存するもの
- (3) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の障害、風害、電波障害等並びに工事騒音、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。
- (4) 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。
- (5) 設計者等 中高層建築物に関する設計者、工事監理者及び工事施工者並びにその他当該建築物の建築に携わる者をいう。
- (6) 近隣関係住民 隣接関係住民及び周辺関係住民をいう。
- (7) 隣接関係住民 中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平線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をいう。
- (8) 周辺関係住民 前号に掲げる者を除き、次のイ又はロに掲げる者をいう。
 - イ 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
 - ロ 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
- (9) 学校等 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校及び特別支援学校（幼稚部、小学部又は中学部を

設置しているものに限る。）、児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 39 条第 1 項に規定する保育所並びに就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 6 項に規定する認定こども園のうち、第 2 号イに規定する範囲内又は同号ロに規定する日影が及ぶ範囲内に存するものをいう。

(10) 学校等関係者 学校等の管理者及び当該学校等に在籍する乳児、幼児、児童又は生徒の保護者をいう。

(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、中高層建築物の計画を進めるに当たっては、周辺の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。

(設計者等の協力義務)

第 5 条 設計者等は、前条に規定する建築主の責務を認識し、紛争の防止及び紛争の速やかな解決のため、建築主に協力しなければならない。

(標識の設置等)

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、近隣関係住民及び学校等関係者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、台東区規則(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。

(誓約書の提出)

第 7 条 建築主は、前条第 2 項の規定に基づく届出の際に、規則で定めるところにより、第 4 条に規定する責務を尊重する旨の誓約書を区長に提出しなければならない。

(説明会の開催等)

第 8 条 建築主は、中高層建築物（特定中高層建築物を除く。）を建築しようとする場合においては、隣接関係住民に当該建築に係る計画の内容について、規則で定めるところにより、説明会又は戸別訪問（以下「説明会等」という。）により、説明しなければならない。
この場合において、隣接関係住民から説明会を開催するよう申出があったときは、速やかに説明会を開催しなければならない。

2 建築主は、特定中高層建築物を建築しようとする場合においては、隣接関係住民及び学

校等関係者に当該建築に係る計画の内容について、説明会により説明しなければならない。

- 3 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、周辺関係住民（当該中高層建築物が特定中高層建築物に該当する場合は、学校等関係者を除く。）から申出があったときは、速やかに当該申出を行った周辺関係住民に当該建築に係る計画の内容について、説明会等により説明しなければならない。この場合において、当該周辺関係住民が説明会を開催するよう申し出ているときは、説明会を開催しなければならない。
- 4 前3項の規定により説明会を開催するときは、建築主（法人にあっては、その代表者又は当該建築について責任を有する従業者）は、当該説明会に出席しなければならない。
- 5 建築主は、第1項又は第2項の規定による説明会を欠席した隣接関係住民（第1項後段の規定による説明会の開催前に、同項の規定により戸別訪問による説明を受けた者を除く。）に対して、戸別訪問により説明しなければならない。
- 6 建築主は、第1項から第3項まで又は前項の規定により説明を行ったときは、速やかにその内容を規則で定めるところにより、区長に報告しなければならない。

（話し合い等）

第8条の2 建築主又は設計者等は、前条の規定により説明を行った後、近隣関係住民から申出があったときは、当該建築に係る計画の内容及び工事について、話し合いの機会を設けるよう努めなければならない。

- 2 区長は、必要があると認めるときは、建築主又は設計者等に対して、前項の規定により行った話し合いの内容について報告を求めることができる。

（あっせん）

第9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、当事者間をあっせんし、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。

（あっせんの打ち切り）

第10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、あっせんに打ち切ることができる。

（調停）

第11条 区長は、前条の規定によりあっせんに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、東京都台東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12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13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11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区長が委嘱する委員5名をもって組織する。
- 4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。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、調停委員会を代表し、会務を総理する。
- 7 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。
- 8 調停委員会は、区長が招集する。
- 9 調停委員会は、3名以上の委員の出席がなければ会議を開くことができない。
- 10 第11条第5項の規定による調停委員会の意見は、出席した委員の合意による。

（出 頭）

- 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、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15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16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、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17条 区長は、次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を公表することができる。

- (1) 建築主が、第6条第1項の規定による標識の設置又は同条第2項の規定による届出を行わないとき。
 - (2) 建築主が、第8条第1項から第3項まで若しくは第5項の規定による説明又は同条第6項の規定による報告を行わないとき。
 - (3) 建築主が、第6条第1項の規定による標識の設置又は第8条第1項から第3項まで若しくは第5項の規定による説明に関し、虚偽の届出又は報告を行ったとき。
 - (4) 第14条の規定による出頭の求めを受けた者が、正当な理由がなくその求めに従わないとき。
 - (5) あっせん又は調停の当事者が、正当な理由がなくその進行を著しく妨げたとき。
 - (6) 第15条の規定による関係図書の提出の求めを受けた者が、正当な理由がなくその求めに従わないとき。
 - (7) 前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を受けた者が、正当な理由がなくその求めに従わないとき。
- 2 区長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表をされる者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委 任)

第18条 この条例に定めるもののほか、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、平成12年4月1日から施行し、施行の日以後この条例第6条の規定による標識設置を行う中高層建築物の建築について適用する。

付 則

この条例は、平成16年10月1日から施行する。

付 則

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

付 則

- 1 この条例は、令和6年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。
- 2 この条例による改正後の東京都台東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（以下「新条例」という。）の規定は、施行日以後に新条例第6条第1項の規定により標識を設置する中高層建築物の建築について適用し、施行日前にこの条例による改正前の東京都台東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1項の規定により標識を設置した中高層建築物の建築については、なお従前の例による。
- 3 施行日以後に新条例第6条第1項の規定により標識を設置する中高層建築物の建築のうち、次の各号のいずれかに該当するものに係る新条例第8条第2項の規定の適用について

は、同項中「隣接関係住民及び学校等関係者」とあるのは、「隣接関係住民」と読み替えるものとする。

(1) 東京都台東区建築計画の早期周知に関する指導要綱（平成 25 年 12 月 27 日付 25 台都住第 589 号。以下「要綱」という。）第 8 条第 1 項の規定による説明会を開催したものの

(2) 要綱第 8 条第 4 項の規定により学校等関係者から説明会の開催を要しない旨の申出が書面によりなされたもの