

# 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施行規則

平成12年3月台東区規則第3号

## (趣旨)

第1条 この規則は、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月台東区条例第19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6条第1項に規定する標識（以下「標識」という。）の様式は、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、それぞれの道路に接する部分）の見やすい場所に、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 中高層建築物のうち、延べ面積が3,000平方メートルを超えるもの又は高さが31メートルを超えるものに係る標識の設置期間は、次の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43条第2項第1号、第44条第1項第3号、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5の5第1項若しくは第2項、第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項又は第86条の6第2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) 法第85条第3項、第5項若しくは第6項に規定する仮設建築物の許可の申請

(8) 東京都台東区特別工業地区建築条例（平成15年12月台東区条例第51号）第4条ただし書に規定する許可の申請

(9) 東京都文教地区建築条例（昭和25年東京都条例第88号）第3条ただし書又は第4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

(11) 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1

- 7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
- (12) 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。）又は第22条の2第1項に規定する計画の認定の申請
  - (13) 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
  - (14) 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
  - (15) 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
  - (16) 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
  - (17) 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
  - (18) 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 中高層建築物のうち、前項に規定するものを除き、延べ面積が1,000平方メートルを超えるもの又は高さが20メートルを超えるもの及び収容台数が50台を超える立体駐車場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を通知した日又は法第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を通知した日又は法第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。
- 4 特定中高層建築物に対する前3項の規定の適用については、第1項中「60日前」とあるのは、「90日前」と、第2項中「30日前」とあるのは、「60日前」と、第3項中「15日前」とあるのは「45日前」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6条第2項に規定する届出をしようとするときは、第2号様式により標識を設置した日から起算して7日以内に区長に届け出なければならない。

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、第5条第1項から第3項までに定める標識の設置期間の起算は、当該届出があった日からとする。

（誓約書の提出）

第8条 条例第7条に規定する誓約書は、第3号様式により前条第1項の届出の際に提出しなければならない。

（標識の記載事項の変更）

第9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。

2 建築主は、前項の規定により標識の記載事項を訂正したときは、第2号様式により速やかに区長に届け出なければならない。

（標識の撤去）

第10条 建築主は、建築に係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、第4号様式により速やかに区長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第11条 条例第8条第1項前段に規定する説明会等による説明は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによるものとする。

(1) 中高層建築物のうち、延べ面積が3,000平方メートルを超え、又は高さが31メートルを超えるもの 説明会による説明

(2) 前号に規定する中高層建築物以外の中高層建築物 説明会又は戸別訪問による説明

2 建築主は、条例第8条第1項から第3項までに規定する説明会を開催しようとするときは、対象となる近隣関係住民及び学校等関係者に対し、開催日の5日前までに日時及び場所を掲示及びビラの配布等の方法により周知しなければならない。

3 条例第8条第1項から第3項まで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ずる周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策

(6) 学校等の教育環境に配慮する事項(特定中高層建築物の建築に係る説明を行う場合に限る。)

(7) その他区長が必要と認める事項

4 建築主は、説明会等において、次の各号に掲げる資料を配布して説明しなければならない。

(1) 計画概要、配置図、平面図、立面図及び日影図

(2) 前項第6号の内容を確認することができる図面及び資料(特定中高層建築物の建築に係る説明を行う場合に限る。)

(3) その他区長が必要と認める資料

(戸別訪問による説明の方法等)

第11条の2 条例第8条第1項、第3項及び第5項に規定する戸別訪問による説明は、対象となる近隣関係住民の居所等を訪問し、直接説明するものとする。

2 日時を変えて3回以上戸別訪問を行っても不在の場合かつ前条第4項各号に掲げる資料(以下「説明資料」という。)を差し置いた場合は、条例第8条第1項に規定する戸別訪問による説明を行ったものとみなす。

3 条例第8条第1項、第3項及び第5項に規定にする戸別訪問による説明は、条例第2条第7号及び第8号に規定する土地又は建築物に関して権利を有する者が台東区外に居住している場合は、説明資料を郵送することをもってこれに代えることができる。

4 次の各号のいずれかに該当する場合は、条例第8条第5項に規定する戸別訪問による説明を行ったものとみなす。

(1) 説明会の開催後、日時を変えて2回以上戸別訪問を行っても不在の場合かつ説明資料を差し置いた場合

(2) 説明会の開催前に戸別訪問を1回行い、説明会の開催後、1回以上戸別訪問を行っても不在の場合かつ説明資料を差し置いた場合

(3) 説明会の開催前に日時を変えて2回以上戸別訪問を行っても不在の場合かつ説明資料を差し置いた場合

(4) 前項の規定により説明資料を郵送した場合

(説明会等の報告)

第12条 建築主は、条例第8条第6項に規定する報告をしようとするときは、第5号様式に係る書類を添付して区長に提出しなければならない。

(話し合い等)

第12条の2 条例第8条の2第1項に規定する申出は、書面又は口頭によるものとする。

2 区長は、条例第8条の2第2項に規定する報告を求めようとするときは、第6号様式により建築主又は設計者等に通知するものとする。

3 建築主又は設計者等は、前項の規定による通知を受けた時は、第6号の2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13条 建築主又は近隣関係住民は、条例第9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、第7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14条 区長は、条例第9条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行うことを決定したときは、第8号様式により当事者に通知するものとする。

(あっせんの事項)

第15条 条例第9条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行う事項は、資産価値若しくは事業活動への影響又は土地の所有権若しくは私道の通行権等の権利の認定等は含まないものとする。

2 国又は地方公共団体が当事者となる紛争については、あっせんは行わない。

(あっせんの出席者の範囲)

第16条 あっせんに出席することができる者の範囲は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 近隣関係住民
- (2) 建築主、設計者、工事監理者、工事施工者
- (3) 近隣関係住民又は建築主が依頼した弁護士
- (4) 近隣関係住民が依頼した近親者で区長が認めた者

2 区長は、あっせん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、あっせんの円滑な進行に必要があると認めた者をあっせんに出席させることができる。

(代表当事者の選定)

第17条 区長は、あっせん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の手続き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。

(あっせんの議事進行)

第18条 あっせんの主催者は、あっせんの開催中に著しく議場の秩序を乱した者又は議場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 あっせんの開催中にあっては、当事者の録音又は写真撮影は認めない。

(手続の非公開)

第19条 あっせんの手続は、公開しない。

(あっせんの打ち切り)

第20条 区長は、条例第10条の規定によりあっせんに打ち切ったときは、第9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21条 区長は、条例第11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、第10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、7日以内に第11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22条 区長は、条例第11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、第12号様式により当事者に通知するものとする。

(準用)

第23条 第15条から第19条までの規定は、調停の手続において準用する。この場合において第18条中「あっせんの主催者」とあるのは、「調停委員」と読み替えて適用する。

(調停案の受諾勧告)

第24条 区長は、条例第11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、第13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、第14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25条 区長は、条例第12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、第15号様式により当事者に通知するものとする。

(出頭の求め)

第26条 区長は、条例第14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、第16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27条 区長は、条例第15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、第17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)

第28条 区長は、条例第16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、第18号様式により建築主に通知するものとする。

(公表)

第29条 条例第17条第1項の規定による公表は、区役所門前掲示場に掲示するほか、区報に登載する等の方法により行う。

2 条例第17条第2項の規定による通知は、第19号様式により行うものとする。

(司法優先の原則)

第30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1回性)

第31条 条例第10条の規定によりあっせんを打ち切った場合、条例第11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12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、紛争の調整の再申出はできないものとする。

(調停委員会の庶務)

第32条 東京都台東区建築紛争調停委員会の庶務は、都市づくり部において処理する。

(委任)

第33条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、区長が定める。

付 則

この規則は、平成12年4月1日から施行する。

付 則

この規則は、平成16年10月1日から施行する。

付 則

この規則は、平成19年4月1日から施行する。

付 則

この規則は、平成21年4月1日から施行する。

付 則

この規則は、平成24年3月30日から施行する。

付 則

この規則は、平成24年12月4日から施行する。

付 則

この規則は、平成25年11月25日から施行する。

付 則

この規則は、平成27年6月1日から施行する。ただし、第5条第1項第2号の次に1号を加える改正規定及び同項第3号の次に1号を加える改正規定は、同年8月1日から施行する。

付 則

1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

2 この規則施行の際、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施行規則の様式による用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則

この規則は、平成31年4月1日から施行する。ただし、第5条第1項第5号の改正規定（「第53条第4項若しくは第5項第3号」を「第53条第4項、第5項若しくは第6項第3号」に改める部分に限る。）は、建築基準法の一部を改正する法律の施行の日から施行する。

付 則

この規則は、令和元年9月1日から施行する。

付 則

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

2 この規則施行の際、この規則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施行規則の様式による用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則

（施行期日）

1 この規則は、令和6年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

2 この規則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施行規則（以下「新規則」という。）第5条第4項、第11条、第11条の2及び第12条の2の規定は、施行日以後に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月台東区条例第19号）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、施行日前に標識を設置した中高層建築物の建築は、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、施行日前に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）第7条第1項の規定によりお知らせ標識を設置した中高層建築物の建築は、新規則第5条第4項の規定は適用しない。

4 この規則施行の際、この規則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施行規則の様式による用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。