

## 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

台東区では「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「紛争予防条例」という。）を制定し、建築計画の事前公開と紛争の未然防止に努めています。

また、紛争が生じた場合、当事者同士の話し合いによる自主的な解決を図る為、近隣住民の皆様や建築主からの相談や調整の申出に応じています。

### 対象となる建築物

---

次のいずれかに該当する建築物を建築<sup>※1</sup>する際に対象となります。

#### 中高層建築物

- 高さが10mを超える建築物
- 収容台数が20台以上の立体駐車場

#### 特定中高層建築物

高さが15mを超える中高層建築物であって、かつ、次のいずれかに該当するもの。

- ①敷地境界線から15mの範囲内に学校等<sup>※2</sup>がある。
- ②敷地境界線から高さと同じ水平距離の範囲内(1H)、かつ、冬至日において真太陽時の午前8時から午後4時までの間に建築物の日影が及ぶ範囲内に学校等がある。

※1 新築工事を対象としています。解体工事や改修工事は対象ではありません。

※2 学校等とは、幼稚園、小学校、中学校、認可保育所、認定こども園（公立・私立）です。

◆次の建築物については、東京都の条例が適用されます。

- 延べ面積が10,000㎡を超える中高層建築物
- 新築、増築又は改築する場合に、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により、都知事の許可・認定等を必要とする中高層建築物

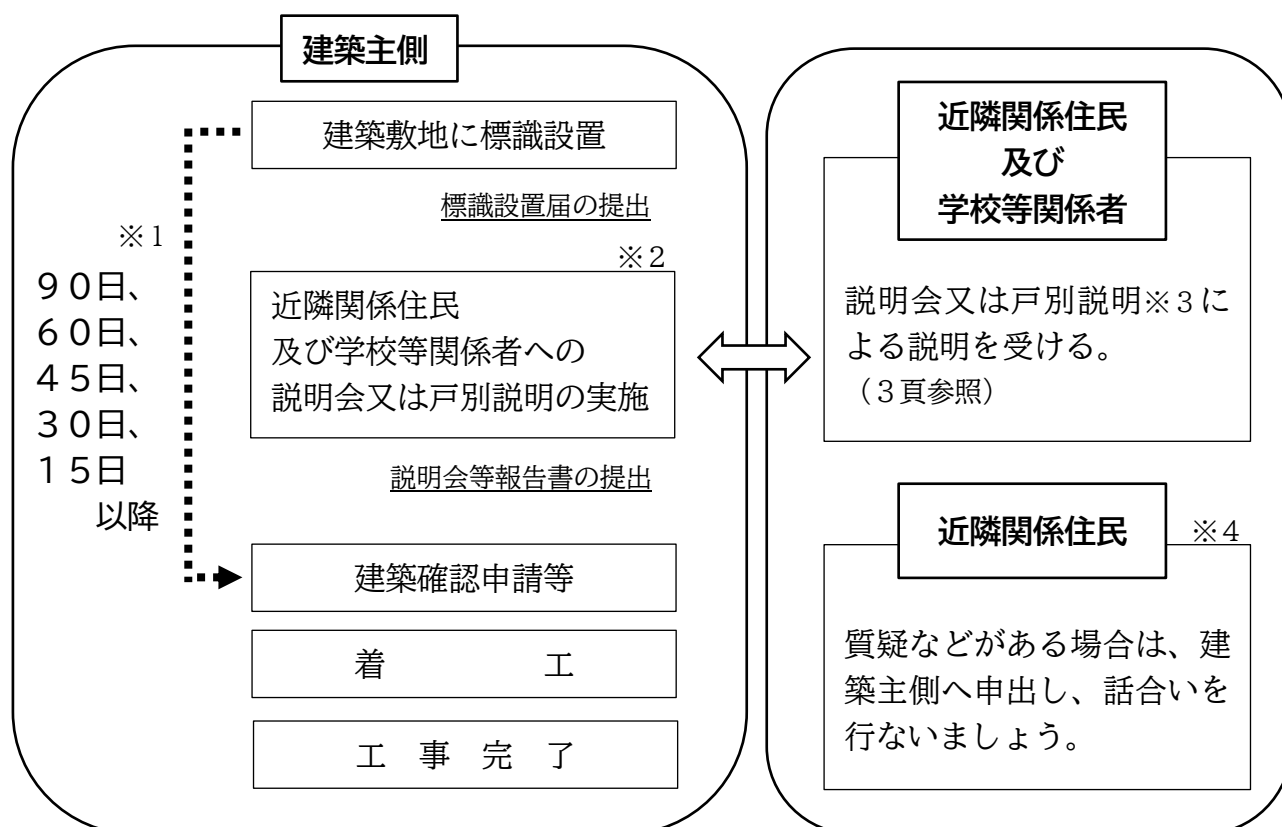
【問合せ先】東京都都市整備局 市街地建築部調整課 建築紛争調整担当（03-5388-3377）

### 条例で扱わない紛争例

---

- ( 1 ) 資産価値や事業活動への影響に関する事
- ( 2 ) 土地の所有権や敷地境界に関する事
- ( 3 ) 私道の通行権に関する事
- ( 4 ) 不動産売買に関する事
- ( 5 ) 建築請負契約や設計監理委託契約に関する事
- ( 6 ) 補償（家屋・心身・金銭等）に関する事
- ( 7 ) 竣工している建築物に関する事
- ( 8 ) 建築物の管理・使用方法に関する事
- ( 9 ) 国又は地方公共団体が当事者となる紛争
- (10) 大規模の建築物（延べ面積10,000㎡を超える建築物等）についての紛争
- (11) 解体工事に関する紛争
- (12) 建築物が法令違反であるか否かをめぐる紛争

## 手続きの流れ



※1 建築物の規模によって、期間の定めがあります。(表1 参照)

※2 建築主側の説明者とは？

説明する者は、建築主又は建築主の代理人です。設計者や説明業務を請け負った事業者であることが多いです。

※3 戸別説明とは？

対面による説明、留守のため資料投函、遠方のため資料郵送などの方法があります。

※4 ◆資料が投函されていたが、対面による説明を求める。

◆1度聞いただけでは不明な点が多く、再度説明を求める。

◆住民側複数人で説明を聞きたいため、説明会の開催を求める。

◆施工方法や工事内容について説明を求める。などの時は、

資料に記載されている連絡先又は建築敷地に掲示されている「建築計画のお知らせ」の下段に記載された連絡先へ連絡し、説明を求めてください。説明会の開催を求める場合は、開催方法(建築主側出席者・周知範囲・会場手配など)の希望についても、建築主側に伝えましょう。

表1 建築物の規模による標識設置期間

建築物の規模		中高層建築物の設置期間	特定中高層建築物の設置期間
①	・延べ面積 3,000㎡超 ・高さ 31m超	建築確認申請等を行なう 少なくとも60日前から 工事完了まで	建築確認申請等を行なう 少なくとも90日前から 工事完了まで
②	・延べ面積 1,000㎡超 ・高さ 20m超 ・収容台数 50台超の 立体駐車場	建築確認申請等を行なう 少なくとも30日前から 工事完了まで	建築確認申請等を行なう 少なくとも60日前から 工事完了まで
③	①、②に該当しないもの	建築確認申請等を行なう 少なくとも15日前から 工事完了まで	建築確認申請等を行なう 少なくとも45日前から 工事完了まで

## 説明を受ける住民等の範囲について

中高層建築物は、近隣関係住民（隣接関係住民と周辺関係住民）が説明を受けます。

特定中高層建築物は、近隣関係住民（隣接関係住民と周辺関係住民）及び学校等関係者が説明を受けます。

近隣関係住民のうち隣接関係住民は、申出の有無に関わらず、建築主側より建築計画について説明があります。

近隣関係住民のうち周辺関係住民は、申出した場合のみ、建築主側より建築計画について説明があります。

図1 隣接関係住民と周辺関係住民と学校等関係者のイメージ図

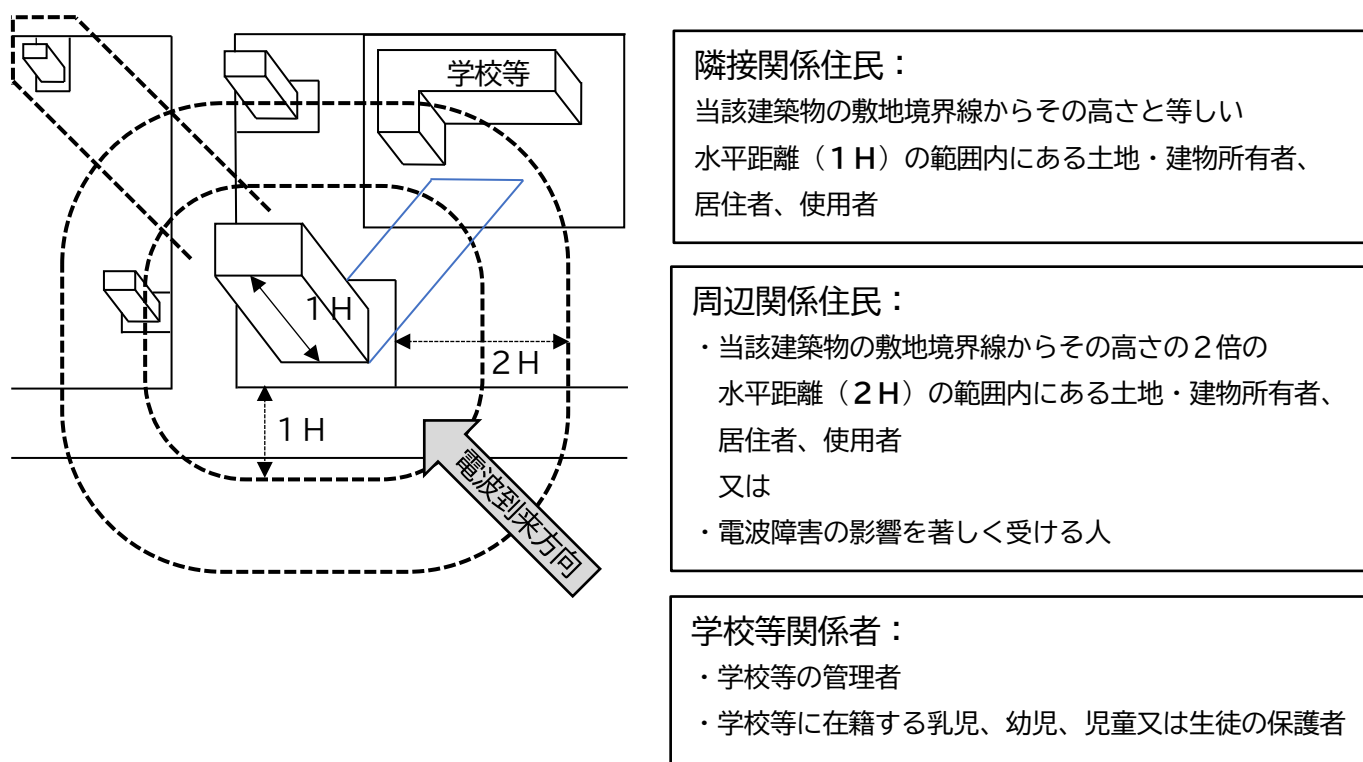


表2 建築物の規模による説明方法

建築物の規模		中高層建築物の説明	特定中高層建築物の説明
①	・延べ面積 3,000㎡超 ・高さ 31m超	隣接関係住民へ説明会により説明する。	隣接関係住民及び学校等関係者へ説明会により説明する。
②	・延べ面積 1,000㎡超 ・高さ 20m超 ・収容台数 50台超の立体駐車場	隣接関係住民へ説明会又は戸別説明により説明する。	
③	①、②に該当しないもの		
①～③の場合において、申出した周辺関係住民へ説明会又は戸別説明により説明する。			
①～③の場合において、説明会を欠席した隣接関係住民へは戸別説明により説明する。			

## 説明を受ける～話し合いをする際の留意点

### (1) 説明資料

説明資料には、建築計画について、文章や図面が記載されています。

気になる点は、その場で説明者に質問しましょう。改めて説明を受けたい時は、資料に記載されている連絡先又は建築敷地に掲示されている「建築計画のお知らせ」の下段に記載された連絡先へ連絡し、説明を求めましょう。

説明時に施工者が決定していない場合は、施工者決定後に改めて工事内容や施工方法などについて説明を受けたいと伝えましょう。

必要に応じて、5頁「説明配布資料のセルフチェックリスト」をご利用ください。

### (2) 当事者間の話し合い

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。互いの立場を尊重し、譲り合いの気持ちを持って、自主的に解決するよう努めてください。

説明を受けてもなお気になる点がある時は、建築主側へ申出して、話し合いの機会を設けましょう。

当事者間で話合った結果は、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大切です。文書の形式は、建築主が「回答書」を提出する方法や、近隣関係住民と施工者が記名押印した「工事協定書」を取り交わす方法などがあります。

### (3) 建築紛争調整

当事者間の話し合いに応じてもらえない時や話し合いがつかない時などは、住宅課にご相談ください。区の職員が、双方から話を聞いたうえで、助言などを行ないます。

また、区では、あっせんや調停といった紛争調整制度があります。

この制度は、区が中立的な立場で話し合いを整理し、当事者間の話し合いが和解に向かうようにサポートする制度です。詳しくは、住宅課にお尋ねください。

**条例及び施行規則本文、様式は台東区のホームページからダウンロードできます。**

(台東区トップページ⇒まちづくり・住宅・環境⇒住まい・建築・区施設整備⇒住まい⇒

建築紛争／電波障害⇒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)

**台東区 都市づくり部 住宅課 建築調整担当**

〒110-8615 東京都台東区東上野4-5-6

TEL 03-5246-1217 (平日：8:30～17:00)

## 説明資料のセルフチェックリスト

～ご利用いただく前に～

セルフチェックリストの内容は、参考として例示しています。

建築物が紛争予防条例違反であるか否かを判断するものではありません。

	建築計画の説明	レ
1	建築主等の連絡先の記載はありますか。	
2	敷地面積、建築面積、延床面積、高さ、階数の記載はありますか。	
3	建物の用途の記載はありますか。	
4	工事着工予定日・完了予定日の記載はありますか。	
5	敷地境界から計画建物までの距離の記載はありますか。 (配置図)	
6	窓の位置や大きさが分かる図面はありますか。 (平面図／立面図)	
7	バルコニーや外廊下の形状が分かる図面はありますか。 (平面図／立面図)	
8	ゴミ置き場やゴミの一時持ち出し場所の位置は図示されていますか。 (平面図)	
9	建物によって生じる日影の範囲が示されている図面はありますか。 (日影図)	
10	電波障害の予測範囲が示されている図面はありますか。 (電波障害予測範囲図)	
11	電波障害が生じた場合の具体的な対策について説明はありますか。	

	工事計画の説明	レ
1	施工者の連絡先の記載はありますか。	
2	工程表の提示はありますか。	
3	作業時間や日曜・祝祭日の作業の有無について記載はありますか。	
4	特に大きな騒音・振動の発生する期間について説明はありますか。	
5	騒音・振動を軽減する対策について説明はありますか。	
6	工事車両の搬出入口や駐停車位置の説明はありますか。	
7	安全対策（交通誘導員の配置など）の説明はありますか。	
8	家屋調査の実施について説明はありますか。	