

豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例

昭和53年10月12日条例第26号

改正 平成11年12月21日条例第43号

改正 平成12年3月27日条例第39号

改正 平成21年3月30日条例第20号

(目 的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関し必要な事項を定め、良好な近隣関係の保持並びに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。

(用 語)

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。

- 一 中高層建築物 延べ面積が10,000㎡以下の建築物で、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しないもののうち、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7mを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のものをいい、その他の地域にあっては、高さが10mを超えるものをいう。
- 二 紛争 中高層建築物の建築に伴う日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害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う。
- 三 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。
- 四 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当該建築物の高さの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、この条例に定めるところにより、紛争の予防に努めるとともに、紛争が生じたときは、当該紛争を解決するための調整(以下「紛争の調整」という。)を迅速かつ適正に行うように努めなければならない。

(当事者の責務)

第4条 建築主は、紛争の予防のため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、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に努めなければならない。

2 建築主及び近隣関係住民(以下「当事者」という。)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に努めなければならない。

(調整の設置等)

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、当該建築物の敷地の見やすい場所に、規則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、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、規則で定めるところにより、建築に係る計画について説明会の開催等の方法により、当該住民に説明しなければならない。

- 2 前項の規定により建築主が説明会を開催するに当たっては、建築主(建築主が法人の場合は、その代表者又は当該中高層建築物に係る計画若しくは工事に携わる当該法人の従業員)は、区長が特にやむを得ない事情があると認める場合を除き、その説明会に出席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、規則で定めるところにより、建築主に対し、説明会の開催等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、当事者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、当事者の一方から紛争の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に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に勧告することができる。

- 2 区長は、当事者の双方が前項の規定による勧告を受託したときは、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項の規定による勧告を受託した場合において、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は、調停を行う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託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、豊島区建築紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)の意見を聞きなければならない。

(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5項の規定は、前項の規定による調停の打ち切りについて準用する。
- 3 前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、指定された期間内に当事者の双方から受託する旨の申出がないときは、当該当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第11条 紛争の調停を迅速かつ適正に行うため、区長の所屬機関として、調停委員会を置く。

- 2 調停委員会は、第9条第5項(前条第2項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)の規定による区長の意見の求めに応じ、必要な調査又は審議を行い、意見を述べるとともに、区長の諮問に応じ、紛争の予防及び調整に関する重要な事項について調査又は審議する。
- 3 調停委員会は、法律、建築、環境等の分野に関し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6人以内で組織する。

4 委員の任期は、2年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

5 調停委員会に会長を置く。

6 会長は委員の互選によって定める。

7 会長は、調停委員会を代表し、会務を総理する。

8 会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

9 調停委員会は、会長が招集する。

10 調停委員会は、過半数の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。

11 調停委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決することによる。

12 前2項の規定にかかわらず、第9条第5項の規定による調停委員会の意見は、会長が事実ごとに指名する3人以上の委員の合意によることができる。

13 調停委員会の庶務は、都市整備部において処理する。

(出 頭)

第12条 区長は、紛争の調整のため必要があるときは、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、紛争の調整のため必要があるときは、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、紛争の調整のため必要があるときは、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 裁)

第15条 区長は、前3条の求め又は要請に対し、その求め又は要請を受けた者が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 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 特別区職員で非常勤のものに報酬及び費用弁償に関する条例（昭和21年豊島区条例第20号）の二番を次のように改正する。

(次のよう) 略

附 則（平成11年12月21日条例第48号）抄

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則（平成12年3月27日条例第39号）

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

1 この条例は、平成22年1月1日から施行する。

2 この条例による改正後の豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（以下「新条例」という。）第6条第2項及び第3項の規定は、この条例の施行の日以降に新条例第5条第2項の規定により建築設置の届出を行う建築主について適用し、同日前に建築設置の届出を行った建築主については、なお従前の例による。

豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則

改正	昭和58年3月31日規則第18号	昭和53年10月12日規則第43号
	平成元年3月31日規則第38号	昭和62年12月18日規則第59号
	平成7年4月25日規則第20号	平成5年6月22日規則第32号
	平成10年3月31日規則第35号	平成8年3月29日規則第40号
	平成14年12月9日規則第69号	平成11年5月31日規則第53号
	平成18年12月27日規則第84号	平成16年12月28日規則第88号
	平成25年11月25日規則第70号	平成21年1月26日規則第2号
	平成29年3月28日規則第27号	平成27年6月1日規則第60号
	令和2年9月10日規則第69号	平成30年3月15日規則第18号
		令和4年2月18日規則第6号
		令和5年4月11日規則第19号

(趣 旨)

第1条 この規則は、豊島区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（昭和53年豊島区条例第26号。以下「条例」という。）第5条、第6条及び第16条の規定に基づき、条例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。

(標識の設置)

第3条 条例第5条第1項の規定による標識の設置は、建築計画のお知らせ（別記第1号様式）によるものとする。

2 標識は、建築物の敷地の道路に接する部分（建築物の敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれその接する部分）に、地面から標識の下端までの高さが1mとなるように設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第4条 延べ面積が1,000㎡を超え、かつ、高さが15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、次のいずれかの手続きを行う日（以下「建築確認申請等を行う日」という。）の30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の日、法第18条第16項の規定によ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。

- 法第6条第1項の規定による確認の申請
- 法第6条の2第1項の規定による確認を受けるための書類の提出
- 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
- 法第18条第2項の規定による計画の通知
- 法第18条第4項の規定に規定する構造計算適合性判定に係る通知
- 法第43条第2項第1号、第44条第1項第3号、第52条第6項第3号、第55条第2項、第57条第1項、第68条第5項、第68条の3第1項から第3項まで若しくは第7項、第68条の4、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項の規定による認定の申請

七 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4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、第55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55条第3項もしくは第4項各号、第56条の2第1項ただし書、第57条の4第1項ただし書、第58条第2項、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60条の2第1項第3号、第60条の3第1項第3号若しくは第2項ただし書、第67条第3項第2号、第5項第2号若しくは第9項第2号、第68条第1項第2号、第2項第2号若しくは第3項第2号、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68条第3項若しくは第4項又は第68条の2第2項若しくは第3項の規定による許可の申請
八 法第58条第1項の規定による高度地区に関する都市計画で定められた特別許可の申請
九 豊島区特別工業地区建築条例（平成15年豊島区条例第43号）第4条ただし書の規定による許可の申請

十 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条ただし書の規定による許可の申請

十一 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1第1項、第10条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の規定による認定の申請

十二 東京都駐車場条例（昭和38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

十三 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項の規定による計画の認定の申請

十四 東京都高齢者、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16年東京都条例第155号）第14条の規定による認定の申請

十五 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5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又は同法第18条第1項に規定する許可の申請

十六 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。）の規定による計画の認定の申請

十七 臨海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項の規定による計画の認定の申請又は同法第116条第1項の規定による許可の申請

十八 豊島区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成12年豊島区条例第61号）第17条各号の規定による許可の申請

十九 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第64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

二十 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第19条の17第1項若しくは第3項、第19条の18第1項若しくは第19条の19第2項に規定する協議の申出又は同条第1項（首都圏下地域対策特別措置法（平成26年法律第88号）第20条において読み替えて適用する場合を含む。）に規定する認定の申請

二十一 エンジ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

二十二 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第58号）第34条第1項及び第36条第1項に規定する認定の申請
2 前項に掲げる建築物以外の建築物は、中高層建築物に係る建築確認申請等を行うとする日の15日前から、完了検査の申請等の日までの間とする。

（記録の管理）

第5条 建築主は、記録の設置期間中において、記録の適正な管理を行うとともに、記録の記載事項に変更を生じたときは、速やかに当該記載事項を改めなければならない。

（記録の設置期）

第6条 条例第5条第2項の規定による届出は、記録設置期（別記第2号様式）により行われなければならない。

（説明会の開催等）

第7条 建築主は、条例第6条第1項による説明会の開催等を行うときは、当該説明会の開催等を行うとする日の5日前までに、近隣関係住民に対し、提示、文書等の方法で周知しなければならない。

2 条例第6条第1項の規定により建築主が説明しなければならない事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 中高層建築物の敷地の形態及び規模、当該敷地内における建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
- 二 中高層建築物の規模、構造及び用途
- 三 中高層建築物の工事の期間、工事の方法及び作業の方法
- 四 中高層建築物の工事の竣工に伴う危害の防止策
- 五 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

（説明会の開催等の報告）

第8条 区長は、条例第6条第3項の規定による報告を求めようとするときは、説明会の開催等報告書提出要求通知書（別記第3号様式）により通知するものとする。

2 建築主は、前項の規定による通知があったときは、説明会の開催等報告書（別記第4号様式）を区長に提出しなければならない。

（紛争の調整の申出）

第9条 条例第7条第1項又は第2項の規定による紛争の調整の申出は、紛争調整申出書（別記第5号様式）により行われなければならない。

（あっせんの開始等）

第10条 区長は、条例第7条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行うときは、当事者に対し、あっせん開始通知書（別記第6号様式）により通知するものとする。

2 区長は、条例第7条第2項の規定による調整の申出についてあっせんを行わないと決定したときは、その旨を文書で通知するものとする。

（あっせんの打ち切り）

第11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、当事者に対し、あっせん打ち切り通知書（別記第7号様式）により通知するものとする。

(調停移行之催告及び受諾)

第12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催告しようとするときは、調停移行催告通知書(別記第8号様式)により通知するものとする。

2 当事者は、前項の規定による受諾を受諾したときは、調停移行催告受諾書(別記第9号様式)を区長に提出しなければならない。

(調停の開始)

第13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ときは、当事者に対し、調停開始通知書(別記第10号様式)により通知するものとする。

(調停案の受諾催告及び受諾)

第14条 区長は、条例第9条第4項の規定により調停案の受諾の催告をしようとするときは、調停案受諾催告通知書(別記第11号様式)により通知するものとする。

2 当事者は、前項の規定による催告を受諾したときは、調停案受諾書(別記第12号様式)を区長に提出しなければならない。

(調停の打ち切り)

第15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、調停打ち切り通知書(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16条 あつせん及び調停の手続は、公開しない。

(出願の要求)

第17条 区長は、条例第12条の規定により当事者の出願を求めようとするときは、出願要求通知書(別記第14号様式)により通知するものとする。

(関係図書の提出要求)

第18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、関係図書提出要求通知書(別記第15号様式)により通知するものとする。

(工事着手の延期等の要請)

第19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、工事着手延期・停止要請通知書(別記第16号様式)により通知するものとする。

(公表)

第20条 条例第15条の規定による公表は、区役所前掲示板に掲示する等の方法によって行う。

附 則

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則の施行の際、既に第4条各項に掲げる手続を行った者又はこの規則の施行の日から起算して第4条各項に規定する期間内に第4条各項に掲げる手続を行おうとする者については、第4条の規定にかかわらず、当該申請等に係る権限の発効期間中、この規則の施行の日から起算して第7条第1項の規定による届出又は第18条第5項の規定による通知を行う日までとする。

附 則 (昭和63年3月21日規則第18号)

1 この規則は、昭和58年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際現に中高层建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則(昭和58年東京都規則第159号)第5条の規定により設置されている図章で、この規則の施行の日以後において区長が管理し、及び執行することとなる事務に係る図章は、この規則による改正後の豊島区中高层建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則第4条の規定により設置された図章とみなす。

附 則 (昭和62年12月18日規則第9号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成6年6月22日規則第32号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成8年3月29日規則第40号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成11年5月31日規則第53号)

この規則は、平成11年6月1日から施行する。

附 則 (平成16年12月28日規則第38号)

1 この規則は、平成16年12月28日から施行する。

2 この規則による改正後の豊島区中高层建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例施行規則第1号様式の規定は、この規則の施行の日以後に設置される豊島区中高层建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(昭和63年豊島区条例第29号)第5条第1項に規定する図章(以下「図章」という。)について適用し、同日前に設置された図章の様式については、なお従前の例による。

附 則 (平成18年12月27日規則第84号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成25年11月25日規則第70号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成29年3月28日規則第27号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成30年3月15日規則第18号)

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年9月10日規則第69号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (令和4年2月18日規則第6号)

この規則は、令和4年2月20日から施行する。

附 則 (令和6年4月1日規則第19号)

この規則は、令和6年4月1日から施行する。

附 則 (平成27年6月1日規則第60号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (平成30年3月15日規則第18号)

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (令和2年9月10日規則第69号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則 (令和6年4月1日規則第19号)

この規則は、令和6年4月1日から施行する。

問合せ先
豊島区都市整備部建築課
紛争調整グループ
電話 03-3981-1391