

○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

平成12年3月27日条例第39号

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。

- (1) 中高層建築物 延べ面積が1万平方メートル以下の建築物で、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1種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超えるもの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10メートルを超えるものをいう。
  - (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴う日照、通風及び採光の障害、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
- (平11条例43・平12条例39・一部改正)

(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。

(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にあっては、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者）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。

(平21条例20・一部改正)

(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項の規定によ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、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諾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（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、区長が招集する。
- 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、会長の決するところによる。
- 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、会長が事案ごとに指名する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。

(平11条例43・一部改正)

(出頭)

第12条 区長は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、当事者の出頭を求め、その意見を聞くことができる。

(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、紛争の調整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 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年豊島区条例第20号）の一部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43号）抄

(施行期日)

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（平成21年3月30日条例第20号）

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後に新条例第5条第2項の規定により標識設置の届出を行う建築主について適用し、同日前に標識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。