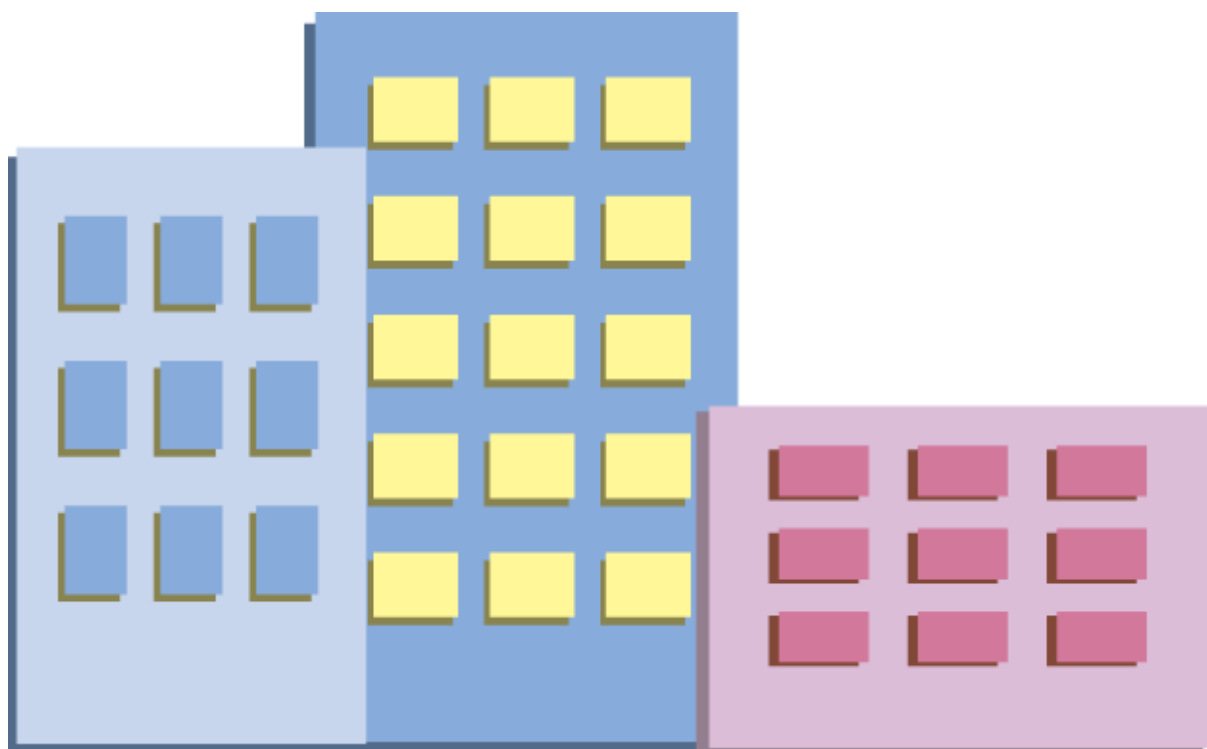


都民のみなさん・建築主のみなさんへ

## ～建築紛争の予防と調整のために～



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  
電話 03(5388)3377

# 建築紛争予防条例のあらまし

## 1 はじめに

中高層建築物の建築によって、建築主と近隣関係住民との間に、日照阻害や工事中の騒音などの紛争が生じる場合があります。

これらの建築紛争の解決を目指すため、東京都は条例及び規則（※）を定めて紛争の予防と調整を行っています。

※東京都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・同施行規則

## 2 建築紛争とは（条例第2条第2号）

中高層建築物の建築に伴って生ずる、日照・通風・採光の阻害、風害、電波障害、プライバシー侵害等や、工事中の騒音・振動、工事車両による交通問題等といった、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います（営業等に及ぼす影響は条例上の紛争となりません。）。

## 3 中高層建築物とは（条例第2条第1号）

高さが10mを超える建築物（第1種・第2種低層住居専用地域及び田園住居地域にあっては、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）をいいます。

## 4 近隣関係住民とは

建築主に対して説明を求めるなど、条例上の権利を有する住民です。

- (1) 計画建築物の敷地境界線から、計画建築物の高さの2倍の範囲内にある土地又は建築物の権利者及び居住者（条例第2条第4号イ）
- (2) 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（条例第2条第4号ロ）

## 5 建築主や住民の心構えと都の役割（条例第4条）

### (1) 基本的な心構え

建築紛争は、本来、民事上の問題（私人間の問題）であり、当事者間の話し合いによる解決が基本です。

建築主と近隣関係住民は、お互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって建築紛争を自主的に解決するように努めなければなりません。

### (2) 建築主の責務

建築主は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画する際は、周辺的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りません。

### (3) 都の役割

建築紛争は、当事者の話し合いによる自主的な解決が前提となっており、都が行う紛争調整は、民事上の和解（当事者間の争いをお互いの譲歩により終わらせる約束）の成立に向けて、側面から協力するものです。

## 6 紛争を予防するために（手続の流れはP3参照）

### (1) 標識の設置（条例第5条）

建築主は、建築確認などの所定の申請を行う前に、「建築計画のお知らせ」という標識を、条例等に基づき、建築敷地に接する道路ごとの見やすい場所にあらかじめ設置し、知事に届け出なければなりません。

(2) 計画の説明（条例第6条）

近隣関係住民は、建築主に申し出て、建築に係る計画の説明を受けることができます。この申出があったとき、建築主は、所定事項の説明を行ってください（近隣関係住民の申出前でも、説明の実施を検討してください。）。

7 紛争を調整するために（手続の流れはP4参照）

紛争が生じた場合、紛争解決のためのステップは次のとおりです。

(1) 当事者間の話し合い

まず、当事者間でよく話し合ってください。当事者間の話し合いだけでは解決が困難な場合は、次のステップに進みます。

(2) 知事あての陳情書の提出

当事者間での解決が難しくなったときは、知事あてに陳情書を提出することができます。この陳情書を受理しますと、都は相手方（通常は建築主側）に対し誠意をもって話し合うよう行政指導を行います。

(3) あっせん及び調停

話し合いや陳情に基づく行政指導によっても解決が得られない場合の調整方法として、条例上、あっせん及び調停の二つの制度があります。

あっせん及び調停は、紛争当事者間の民事上の話し合いの延長線上にあるもので、訴訟とは異なり、参加は任意で、合意事項の強制執行力はありません。また、建築確認等の手続きや効力に影響を与えません。

① あっせんの概要（条例第7条～第8条）

あっせんとは、紛争当事者双方の主張の要点を整理しながら、自主的な解決に導こうとするものです。都が当事者双方を話し合いの場に呼び、都の職員が司会を務めながら進行します。都から合意案は提示しません。

あっせんの申出は、当事者の双方又は一方から可能で、所定書式の紛争調整申出書を提出していただきます。申出が一方からの場合、都が他方にあっせんの意思があることを確認した上で、あっせん実施を決定します。

あっせんが行われている過程で、都が紛争解決の見込みがないと判断した場合は、あっせんを打ち切ること（あっせん不調）があります。

② 調停の概要（条例第9条～第11条）

調停は、あっせんが不調になった場合に行われるものですが、都が調停を行うことが適当であると判断するとともに、原則として双方が調停移行に合意することが必要になります。

調停は、知事が委嘱した調停委員（法律、建築、環境の専門家）が行い、双方に合意の見込みがある場合には、調停案を提示（受諾勧告）します。

双方が受諾勧告を受け入れない場合や、調停を行っても双方の合意成立が見込まれないと判断された場合は、調停は打ち切られます。

(4) その他

① 都の調整では、金銭解決の場合の金額の多寡は扱いません。

② あっせんや調停は、手数料等は一切必要ありません。

③ この条例上の紛争調整以外の解決手段としては、建築審査会への審査請求、裁判所への訴訟提起や民事調停の申立てによる方法等があります。

○建築主として必要な手続きや留意点(紛争予防の手続き)

中高層建築物の建築計画

\* 周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮した計画を立てる。

\* 23区内の場合  
東京都が扱う中高層建築物は、延べ面積が1万㎡を超えるもの  
1万㎡以下は、各区が担当

標識設置

工事完了まで設置する

標識設置届の提出

設置日の翌日から7日以内に提出

・近隣関係住民から説明を求める申出があった場合は、説明会又は個別説明の方法で、説明を行わなければなりません。  
・近隣の状況によっては、早めに説明を行うことが紛争予防のポイントです。

2部(正・控)提出  
案内図・標識設置位置図・標識の遠景・近景写真  
(近景写真は文字が判読できる大きさで)

区の条例が適用される場合があるので、区にも確認を!

標識設置日の翌日から起算して30日目以降(※延べ面積1,000㎡以下又は高さ15m以下の中高層建築物は15日目以降)

確認等の申請

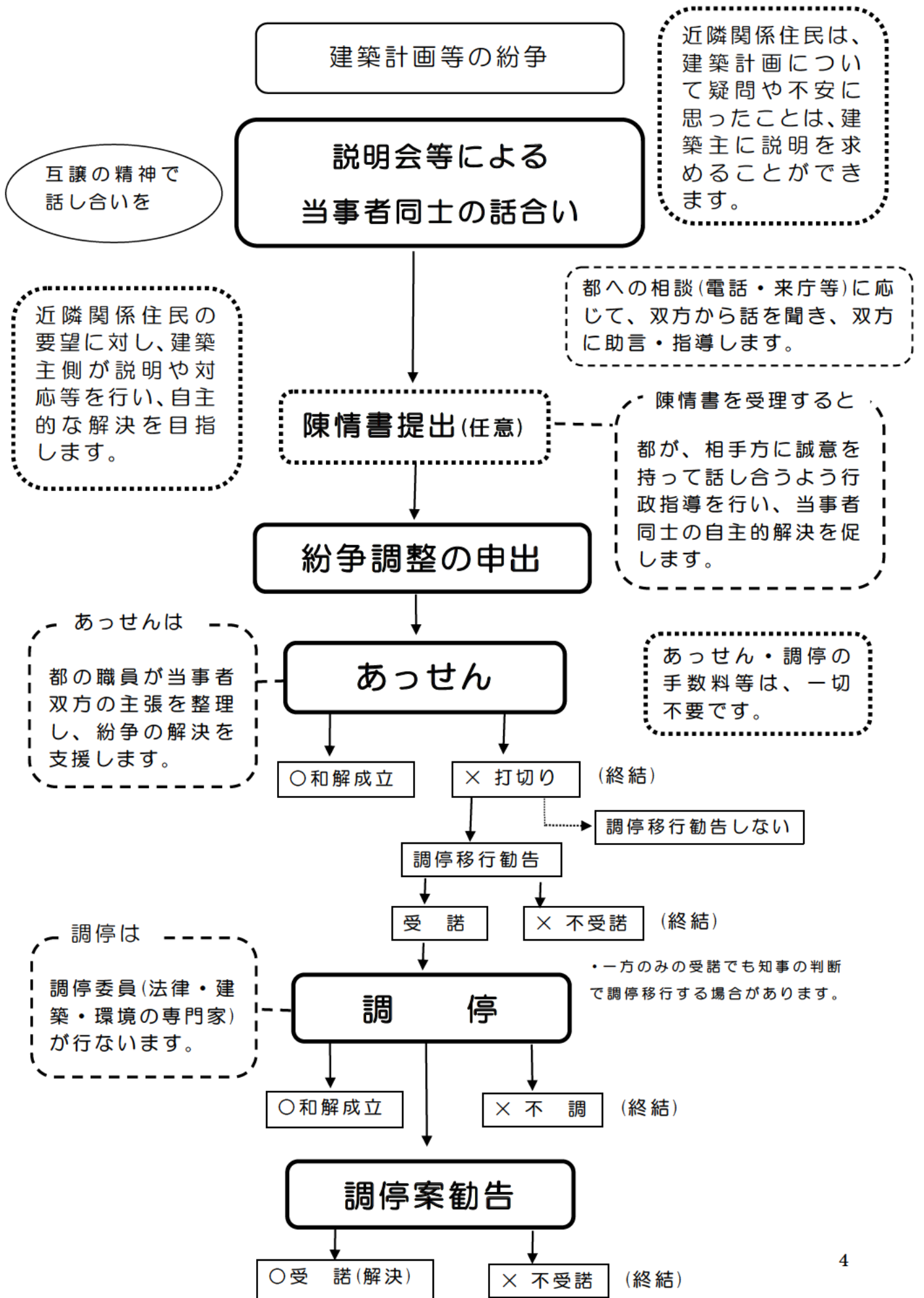
\* 施行規則第5条に掲げる手続き

標識の記載事項の変更(建築計画の変更時)

工事完了

近隣関係住民への説明

○あっせん・調停の制度(紛争調整の手続き)



## 8 建築紛争の調整を行う窓口

建築計画の場所	延べ面積 10,000 m <sup>2</sup> 超	延べ面積 10,000 m <sup>2</sup> 以下
23区内	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	各区の建築紛争調整担当 (※)
八王子市、立川市、武蔵野市、 三鷹市、府中市、調布市、町田市、 日野市、国分寺市、西東京市、 小平市	各市の建築紛争調整担当	
昭島市、国立市、狛江市、 東大和市、武蔵村山市、多摩市、 稲城市	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第一課 〒190-0022 立川市錦町4-6-3立川合同庁舎2階 電話042-548-2056	
小金井市、東村山市、清瀬市、 東久留米市	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第二課 〒187-0002 小平市花小金井1-6-20小平合同庁舎1階 電話042-464-0010	
青梅市、福生市、羽村市、 あきる野市、瑞穂町、日の出町、 奥多摩町、檜原村	東京都多摩建築指導事務所 建築指導第三課 〒198-0036 青梅市河辺町6-4-1青梅合同庁舎3階 電話0428-23-3289	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・島しょ地域は、東京都都市整備局市街地建築部調整課が所管します。</li> <li>・多摩建築指導事務所所管分のうち、総合設計(建築基準法第59条の2)による許可等の申請手続がある場合は、東京都都市整備局市街地建築部調整課が所管します。</li> </ul>		

(※) 延べ面積が10,000 m<sup>2</sup>以下の建築計画のうち、卸売市場等の用途に供する特殊建築物や、増築等の計画について、都が窓口となる場合があります。

○中高層建築物に関する紛争の予防と調整の手続きや届出書類等については、東京都公式ホームページ【<https://www.metro.tokyo.lg.jp/>】で確認できます。

トップページ⇒環境・都市基盤⇒都市整備⇒建築⇒建築・開発行政  
⇒建築物の確認、許可、指導等⇒建築紛争の予防と調整

## 9 良好な住環境を目指して

建築紛争を未然に防ぐためには、建築主が近隣関係住民との良好な近隣関係を損なわないよう努めることが極めて重要です。また、地域における良好な住環境を形成していくためには、区市町村が主体となって、住民の合意形成を図っていくことも重要です。区や市では「建築協定」や「地区計画制度」などを活用し、開発と建築のルールを定めた「まちづくり条例」を定め、より良い住環境を作ろうという取り組みも進めています。都では、区市町村とともに「地域のまちづくり」のルール化を一層推進することにより、都市計画とも連携した建築行政を行っていきます。

(H24.1作成、R5.3更新)