

建築紛争

予防と解決の手引き

荒川区防災都市づくり部

はじめに

中高層建築物の建築に伴い日照障害、電波障害、工事による騒音・振動などで近隣住民の方と建築主との間に紛争が多く発生しています。

荒川区では、これらの紛争の予防と調整を図るため、「荒川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」及び「同施行規則」を制定し、建築紛争を未然に防ぐように努力しております。

中高層建築物を建築しようとする方は、建築をするにあたって、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮してください。そして、計画が確定した場合には、すみやかに条例にもとづいて建築計画の標識を設置し、近隣関係住民からの申出がある場合は、誠意をもって十分な話し合いを行ってください。

この「手引き」は、条例の内容をわかりやすく解説したものです。関係の皆様方が本条例の内容を理解されて、良好な近隣関係を保持し、地域の健全な生活環境の維持・向上が図られるようご協力をお願いいたします。

(問合せ先) 荒川区防災都市づくり部

住まい街づくり課管理係

電話 03(3802)3111 内線 2825、2837

1 中高層建築物とは

高さが 10 メートルを超える建築物をいいます。

高さの算定方法は、建築基準法第 56 条の 2 による日影規制の対象建築物と同様とし、建築面積の 1/8 以内の塔屋等は、5 メートルまでは高さに算入しません。

2 近隣関係住民とは

次に該当する人をいいます。

中高層建築物の敷地境界線から、その高さの 2 倍の範囲内にある土地または建築物の権利者及び居住者。

中高層建築物による電波障害の影響を明らかに受けると認められる人。

3 紛争とは

中高層建築物の建築に伴って生ずる日照・通風・採光の障害、風害、電波障害等及び工事中の騒音・振動等、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。

延べ面積が 3,000 m²以上のマンション建設の際は、計画段階で「荒川区大規模マンションの建設計画に係る地域における生活環境の配慮のための事前協議等に関する条例」の適用を受けます。

(問合せ先) 荒川区防災都市づくり部都市計画課 電話 03(3802)3111 内線 2816

15 戸以上の集合住宅、寄宿舎の建築及び用途変更の際は、計画段階で「荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例」の適用を受けます。また、6 戸以上の共同住宅等も「荒川区市街地整備指導要綱」の協議対象となります。

(問合せ先) 荒川区防災都市づくり部都市計画課 電話 03(3802)3111 内線 2813

高さ 10 m 以上又は延べ床面積 500 m²以上の建築物・工作物及び開発区域の面積 500 m²以上の計画は「荒川区景観条例」の適用を受ける可能性があります。

(問合せ先) 荒川区防災都市づくり部都市計画課 電話 03(3802)3111 内線 2816

東京都が建築確認等を所管する下記に掲げる建築物は、荒川区の条例の適用は受けず、「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」の適用を受けます。

(1) 中高層建築物で、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り東京都知事の許可を必要とするもの

(2) 中高層建築物で延べ面積が 10,000 m²を超えるもの

(問合せ先) 東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当 電話 03(5388)3377

標識の設置について

中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に計画の周知を図るため、計画の概要を記載した「建築計画のお知らせ」看板(以下「標識」という)を、設置してください。

1 標識の様式

条例施行規則別記第1号様式のとおりです。

2 標識の設置場所

建築敷地の道路に接する部分(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1メートル位になるように設置してください。

3 標識の設置期間

建築確認申請等の手続きをしようとする日の少なくとも20日前から、工事完了届を提出した日までです(標識は、記載事項が設置期間中、不鮮明にならないよう維持管理してください。)

4 増築等の記載方法

増築等の場合、標識の延べ面積等の欄は、上段に「今回工事部分 . m²」、下段に「既存部分 . m²」というように書いてください。

5 その他

建築主が個人(事業を営む個人を除く。)の場合、建築主の記載欄における電話番号の記載をしないことができます。(標識設置届には記載が必要です。)

標識は下記で購入することもできます。

- ・ 一般社団法人 東京建築士会
〒103-0006 中央区日本橋富沢町 11-1 富沢町 1 1 1 ビル 5 階
電話 03 - 3527 - 3100(代)
- ・ 一般社団法人 東京都建築士事務所協会
〒160-0022 新宿区新宿 5-17-17 渡菱ビル 3 階
電話 03 - 3203 - 2601

標識設置届について

標識を設置した日から起算して7日以内に標識設置届(条例施行規則別記第2号様式)を提出してください(**設置届に押印は不要です**)。設置日から7日を超える日以降に提出した場合は、届出日より7日さかのぼった日から20日たないと、確認申請の提出はできません。

1 提出部数について

標識設置届の控えが必要な場合は、正副3通提出してください。

2 添付写真

標識設置状況の写真は、標識の設置箇所ごとに、遠景・近景を撮影し、2通(控えが必要な場合は3通)の届出用紙のそれぞれに貼って提出してください。

近景の写真は、標識の文字がはっきり読み取れるように撮影してください。

3 記載事項の変更

設置届の提出後に記載事項に変更があった場合は、標識を訂正し、標識ごとに近景の写真を2枚(控えが必要な場合は3枚)用意して、副本とともに提出してください。

また、建築物の高さが高くなる場合・延べ面積が大きく変わる場合・建築主が変わる場合などは、設置届を再提出してください。

4 設置届の取り下げ

標識設置の届出をした後、建築計画を取り止めたときは、標識を取り外すとともに標識設置取り下げ願を提出してください。

電波障害調査について

計画建築物が5階建て以上又は高さ15メートル以上の場合は、電波障害予測調査を実施し、予測地域図を提出してください。

また、電波障害対策工事を行った場合には、建物完了後、速やかに電波対策を行った区域を明記した電波対策地域図及び名簿を提出してください。

電波障害調査を依頼する業者の問い合わせ先

一般社団法人 日本CATV技術協会関東支部 電話 03-5273-4673

説明会の開催等について

建築主は、近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会の開催その他の方法により、説明を行わなければなりません（近隣関係住民から説明会の開催の申出があったときは、必ず説明会を開催してください。）

また、特に申出がない場合でも、良好な近隣関係を保持し、紛争の予防と円満な話し合いを図るため、近隣関係住民のうち必要と思われる範囲には自主的に説明を行ってください。

説明会を開催する場合は、開催日の5日前までに、日時・場所を掲示や案内状の配布等の方法により近隣関係住民に周知してください。

なお、説明会の開催その他の方法により説明した場合、区がその報告を求めることがありますので、かならず記録をとっておいてください。

1 説明会を行うにあたっての留意事項

(1) 説明会には、建築主、設計者及び工事施工者が出席してください（建築主は必ず出席してください。）

工事施工者が未定の場合は決定後すみやかに工事上のことについて説明してください。

(2) 説明は図面（配置図、概略平面図、立面図、日影図等）や工程表を示して、わかりやすく正確に行ってください。

説明資料の日影図は、地盤面上のもので、看板や広告塔等による影響を加味したものを用意してください。

(3) 説明は、近隣関係住民の納得が得られるよう誠意をもって行い、質問には的確に回答してください。

2 説明すべき事項

(1) 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における当該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

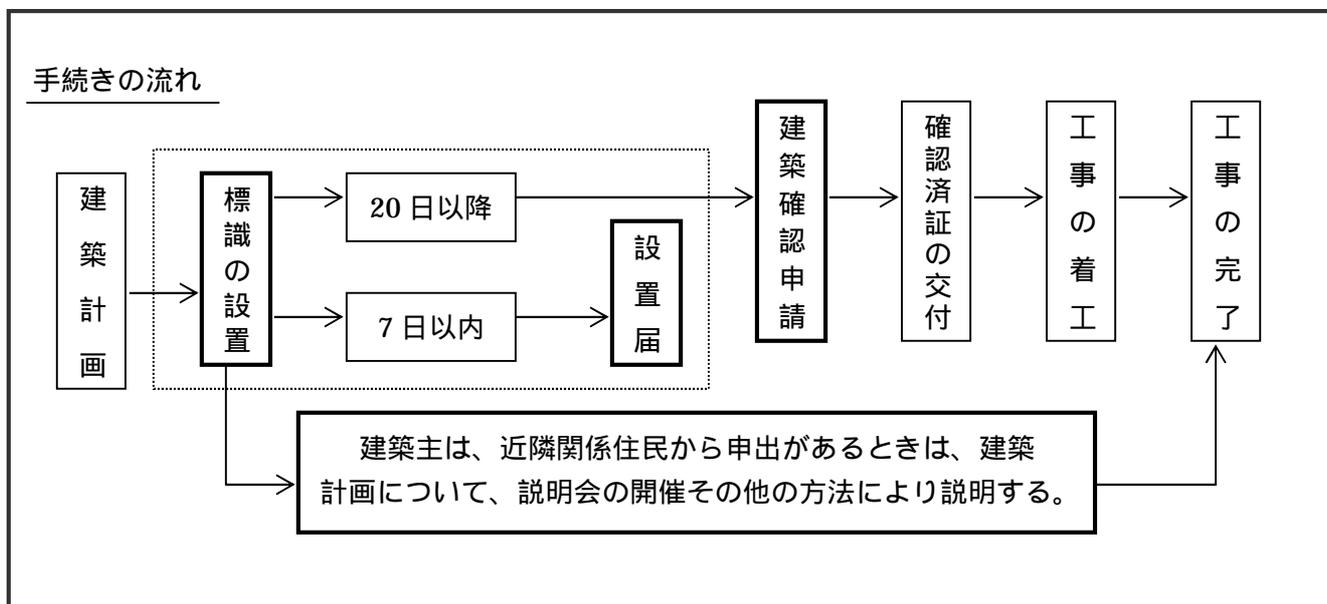
(4) 中高層建築物の工事による危害の防止策

(5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす影響及びその対策

（日照障害、プライバシーへの影響、電波障害、店舗の営業時間、管理方法等）

建築紛争を未然に防止するために

- 1 都市計画法や建築基準法等関係法令に適合していれば、どんな建物を建てても問題がないということではありません。中高層建築物が近隣に相当な影響を与えることを考慮し、近隣関係住民の意見・要望には十分耳を傾けてください。
- 2 敷地の効率的利用や建物の機能面を追求するだけでなく、近隣家屋に与える日照・通風・採光・圧迫感・風害などの影響をできるだけ少なくするよう、建物の配置・高さ・形態など十分考慮してください。
- 3 工事にあたっては、騒音・振動・地盤沈下などにより近隣に与える迷惑をなるべく少なくする工法を採用し、安全対策には万全を期してください。
最近、解体工事によるトラブルが原因で、紛争にいたるケースが見受けられます。解体に際しても、事前に近隣の方々に、日程・工法等を説明するとともに、騒音・振動・粉塵などの対策を十分にとってください。
- 4 工事で損害を与えた場合の補償範囲、方法等については、書面ではっきり約束してください。
- 5 話し合いは一度で済むとはかぎりません。相手方の納得が得られるよう、何回でも根気よく続けるようにしてください。



紛争の予防と調整の流れ

1. 建築主が標識を設置する
2. 近隣関係住民が建築主に説明を
求める
3. 説明会の開催その他の方法により
説明する
4. 問題があれば話し合いをする
↓
話し合いがまとまら
ない場合は区に相談
↓
区の調整
5. 再度の話し合いを指導
6. あっせん
7. 調停
↓
それでも決着しない
場合は裁判所に移行
↓
裁判
8. 民事調停又は訴訟

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あり、裁判所の判決のような強制力はありません。

区が行う紛争の調整

1 あっせん

区が当事者双方を「あっせん」の場に呼んで、第三者的立場にある専門家（建築紛争調整員）が双方の主張の要点を確かめ、適切な助言や情報を提供することにより紛争の解決を図るものです。

建築主と近隣関係住民双方から調整の申出があったとき、あるいは、どちらか一方から調整の申出がなされ、相当の理由があると認めるときに「あっせん」を行います。

2 調停

「あっせん」が不調になった場合に行われるものですが、区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への移行に合意することが前提となります。

調停は、区が調停案を双方に提示することにより解決を図ろうとするものです。

区への相談、あっせん、調停には手数料等は一切必要ありません。

荒川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

昭和53年12月7日

条例第34号

改正 平成8年7月4日条例第26号 平成11年12月20日条例第41号
平成19年9月27日条例第33号

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における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。

(定義)

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 高さが10メートルを超える建築物(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及び第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物)をいう。

(2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、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その高さの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明らかに受けると認められる者

(区長の責務)

第3条 区長は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

(当事者の責務)

第4条 建築主は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、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らない。

2 建築主及び近隣関係住民は、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、当該建築敷地の見やすい場所に、荒川区規則(以下「規則」という。)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、前項の規定により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、建築に係る計画の内容について、説明会の開催その他の方法により、近隣関係住民に説明を行わなければならない。この場合において、建築主は、説明会の開催の申出が近隣関係住民からあったときは、説明会を開催する方法により、説明を行わなければならない。

2 前項の規定により説明会を開催する場合においては、建築主(法人にあっては、その代表者又は従業者とする。第15条第3号において同じ。)は、当該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、建築主に対し、第1項の規定により行った説明の内容について報告を求めることができるものとし、建築主は、これに応じなければならない。

(あっせん)

第7条 区長は、建築主と近隣関係住民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、建築主又は近隣関係住民の一方から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、あっせんに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に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勧告することができる。

2 区長は、前項に規定する勧告をした場合において、当事者の双方がその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項に規定す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、荒川区建築紛争調停委員会(以下「調停委員会」という。)の意見を聴かななければならない。

(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4項の規定による勧告が行われた場合において、定めら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、当該調停は打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第11条 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項の規定による区長の意見の求めに応じ、必要な調査審議を行い意見を述べるとともに、区長の諮問に応じて、紛争の予防と調整に関する重要事項について調査審議する。

3 調停委員会は、法律、建築又は環境等の分野に関し優れた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人以内をもって組織する。

4 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 調停委員会に会長を置き、委員の互選によって定める。

6 会長は、調停委員会を代表し、会務を総理する。

7 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。

8 調停委員会は、区長が招集する。

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

10 調停委員会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

11 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。

(出頭)

第12条 区長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者の出頭を求め、その意見を聴くことができる。

(関係図書の提出)

第13条 区長は、あっせん又は調停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、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築主に対して、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、次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を公表することができる。

(1) 建築主が、第5条第1項の規定による標識の設置又は同条第2項の規定による届出を行わないとき。

(2) 建築主が、第6条第1項の規定による説明を行わないとき。

(3) 建築主が、第6条第1項の規定により開催した説明会に出席しないとき。

(4) 建築主が、第6条第3項の規定による報告を行わないとき。

(5) 第12条の規定による出頭の求めを受けた者が、正当な理由がなくその求めに従わないとき。

(6) 第13条の規定による関係図書の提出の求めを受けた者が、正当な理由がなくその求めに従わないとき。

(7) 前条の規定による工事の着手の延期又は工事の停止の要請を受けた者が、正

当な理由がなくその要請に従わないとき。

(委任)

第16条 この条例に規定するものを除くほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

1 この条例は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(昭和54年規則第4号で昭和54年3月1日から施行)

2 次の各号に掲げる中高層建築物については、この条例は適用しない。

(1) 中高層建築物で、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り東京都知事の許可を必要とするもの

(2) 中高層建築物で延べ面積が1万平方メートルを超えるもの

附 則(平成8年7月4日条例第26号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成11年12月20日条例第41号)

この条例は、平成12年4月1日から施行する。

附 則(平成19年9月27日条例第33号)

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 改正後の第6条及び第15条の規定は、この条例の施行の日以後に標識を設置することとなる中高層建築物について適用し、同日前に標識を設置した中高層建築物については、なお従前の例による。

荒川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

昭和 54 年 2 月 15 日

規則第 5 号

改正	昭和 58 年 3 月 29 日	規則第 15 号	昭和 62 年 11 月 16 日	規則第 46 号
	平成 元年 4 月 19 日	規則第 31 号	平成 2 年 3 月 31 日	規則第 12 号
	平成 8 年 5 月 31 日	規則第 30 号	平成 9 年 9 月 26 日	規則第 61 号
	平成 11 年 4 月 30 日	規則第 29 号	平成 11 年 6 月 14 日	規則第 33 号
	平成 19 年 9 月 27 日	規則第 50 号	平成 19 年 10 月 15 日	規則第 56 号
	平成 20 年 5 月 30 日	規則第 32 号	平成 26 年 4 月 1 日	規則第 30 号
	平成 27 年 5 月 29 日	規則第 40 号	平成 30 年 3 月 12 日	規則第 1 号
	平成 31 年 2 月 28 日	規則第 2 号	令和 5 年 3 月 27 日	規則第 8 号
	令和 6 年 12 月 24 日	規則第 64 号		

(趣旨)

第 1 条 この規則は、荒川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（昭和 53 年荒川区条例第 34 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 5 条第 1 項に規定する標識（以下「標識」という。）の様式は、建築計画のお知らせ（別記第 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、その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 標識の設置期間は、次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 20 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申請書若しくは法第 18 条第 20 項に規定する工事完了通知を提出した日又は法第 7 条の 2 第 4 項若しくは第 18 条第 25 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

(3) 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

(4) 法第 18 条第 2 項に規定する計画の通知

(5) 法第 18 条第 5 項に規定する構造計算適合性判定に係る通知

(6) 法第 44 条第 1 項第 3 号、第 52 条第 6 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項に規定する認定の申請

- (7) 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
- (8) 第57条の2第1項に規定する指定の申請(法第52条第1項、第3項、第4項及び第6項から第8項までの規定による限度を超えて特例容積率の限度を指定する場合に限る。)
- (9) 法第58条第2項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
- (10) 法第85条第3項又は第6項に規定する仮設建築物の許可の申請
- (11) 荒川区特別工業地区建築条例(平成16年荒川区条例第2号)第4条ただし書に規定する許可の申請
- (12) 荒川区中高層階住居専用地区建築条例(平成7年荒川区条例第29号)第3条ただし書に規定する許可の申請
- (13) 荒川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13年荒川区条例第25号)第19条に規定する特例による許可の申請
- (14) 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
- (15) 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
- (16) 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
- (17) 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条に規定する認定の申請

- (18) 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
- (19) 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
- (20) 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
- (21) 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
- (22) マンション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
- (23) 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53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

（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5条第2項に規定する届出をしようとするときは、標識設置届（別記第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 標識の設置の届出が前項に規定する期間内に行われなかったときは、届出があった日から起算して7日前に標識が設置されたものとみなす。

（標識の記載事項の変更）

第8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、その旨を区長に申し出なければならない。

（説明会等の開催）

第9条 建築主は、条例第6条第1項に規定する説明会を開催しようとするときは、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付等の方法により近隣関係住民に周知させなければならない。

2 条例第6条第1項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の生活環境に及ぼす影響及びその対策

(説明会等の報告)

第10条 区長は、条例第6条第3項の規定により報告を求めようとするときは、説明会等報告書提出依頼書(別記第3号様式)により建築主に通知するものとする。

2 建築主は、前項に規定する報告を求められたときは、説明会等報告書(別記第4号様式)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11条 建築主又は近隣関係住民は、条例第7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、紛争調整申出書(別記第5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12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ことを決定したときは、あっせん開始通知書(別記第6号様式)により当事者に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第13条 区長は、条例第8条の規定によりあっせんに打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書(別記第7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14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勧告しようとするときは、調停移行勧告書(別記第8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、調停移行勧告受諾書(別記第9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15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ことを決定したときは、調停開始通知書(別記第10号様式)により当事者に通知するものとする。

(調停案の受諾勧告)

第16条 区長は、条例第9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、調停案受諾勧告書(別記第11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、調停案受諾書(別記第12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17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。

(あっせん・調停の非公開)

第18条 あっせん又は調停は、公開しない。

(代表当事者の選定)

第19条 区長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者の中から

らあっせん又は調停の手續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。

(出頭の求め)

第20条 区長は、条例第12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、出頭要求書(別記第14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21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、関係図書提出要求書(別記第15号様式)により当事者に通知するものとする。

(工事着手の延期等の要請)

第22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・停止要請書(別記第16号様式)により建築主に通知するものとする。

(公表)

第23条 条例第15条の規定による公表は、区役所庁舎前掲示場に掲示して行うほか、区報又は区のホームページに登載する等の方法により行う。

付 則

1 この規則は、昭和54年3月1日から施行する。

2 この規則施行の際、既に建築主が第5条各号のいずれかに掲げる手續をした場合にあっては、標識の設置期間は、この規則施行の日から法第7条第1項に規定する工事完了届又は法第18条第5項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。

3 この規則施行の日から起算して20日以内に、建築主が第5条各号のいずれかに掲げる手續をしようとする場合にあっては、標識の設置期間は、この規則施行の日から法第7条第1項に規定する工事完了届又は法第18条第5項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。

付 則(昭和58年3月29日規則第15号)

1 この規則は、昭和58年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の日(以下「施行日」という。)前に、建築主が建築基準法施行令の一部を改正する政令(昭和57年政令第302号。以下「改正令」という。)の規定により区長の権限に属することとされた事務に係るこの規則による改正後の東京都荒川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3号に規定する手續、改正令の施行に関連して建築主事の権限に属することとなった事務に係る新規則第5条第1号若しくは第2号に規定する手續又は新規則第5条第5号若しくは第6号に規定する手續(以下単に「手續」という。)をした場合にあっては、標識の設置期間は、施行日から建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第7条第1項に規定する工事完了届又は法第18条第5項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。

3 施行日から起算して 20 日以内に、建築主が手続をしようとする場合にあっては、標識の設置期間は、施行日から法第 7 条第 1 項に規定する工事完了届又は法第 18 条第 5 項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。

附 則（昭和 62 年 11 月 16 日規則第 46 号）

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則の施行の日（以下「施行日」という。）から起算して 20 日以内に、建築主が法第 26 条第 3 号、第 52 条第 5 項又は第 86 条第 3 項に規定する手続をしようとする場合にあっては、標識の設置期間は、施行日から法第 7 条第 1 項に規定する工事完了届又は法第 18 条第 5 項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。

附 則（平成元年 4 月 19 日規則第 31 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 2 年 3 月 31 日規則第 12 号）

この規則は、平成 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 8 年 5 月 31 日規則第 30 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 9 年 9 月 26 日規則第 61 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 11 年 4 月 30 日規則第 29 号）

この規則は、平成 11 年 5 月 1 日から施行する。

附 則（平成 11 年 6 月 14 日規則第 33 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 19 年 9 月 27 日規則第 50 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 19 年 10 月 15 日規則第 56 号）

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第 5 条第 4 号の改正中「第 3 項まで」の下に「若しくは第 7 項」を加える部分及び同条第 5 号の改正中「第 1 2 項」を「第 1 3 項」に改める部分は、平成 19 年 11 月 30 日から施行する。

附 則（平成 20 年 5 月 30 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 26 年 4 月 1 日規則第 30 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 27 年 5 月 29 日規則第 40 号）

この規則は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

附 則（平成 30 年 3 月 12 日規則 1 号）

この規則は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 3 月 27 日規則 8 号）

この規則は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 6 年 12 月 24 日規則 64 号）

この規則は、公布の日から施行する。

別記第 1 号様式 (第 3 条関係)
別記第 3 号様式 (第 10 条関係)
別記第 5 号様式 (第 11 条関係)
別記第 7 号様式 (第 13 条関係)
別記第 9 号様式 (第 14 条関係)
別記第 11 号様式 (第 16 条関係)
別記第 13 号様式 (第 17 条関係)
別記第 15 号様式 (第 21 条関係)

別記第 2 号様式 (第 7 条関係)
別記第 4 号様式 (第 10 条関係)
別記第 6 号様式 (第 12 条関係)
別記第 8 号様式 (第 14 条関係)
別記第 10 号様式 (第 15 条関係)
別記第 12 号様式 (第 16 条関係)
別記第 14 号様式 (第 20 条関係)
別記第 16 号様式 (第 22 条関係)

別記第1号様式(第3条関係)

90センチメートル以上				
建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地の地名地番				
建築物の概要	用途		敷地面積	
	建築面積		延べ面積	
	構造		基礎工法	
	階数	地上階 / 地下階	高さ	
着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日	
建築主	(住所) (氏名)	電話 () 番		
設計者	(住所) (氏名)	電話 () 番		
施工者	(住所) (氏名)	電話 () 番		
標識設置 年 月 日	年 月 日			
<p>・この標識は、荒川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第5条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申出は、下記へ御連絡下さい。</p> <p>(連絡先) 電話 () 番</p>				

(備考) 標識の色は、白地にして黒字とする。

注：建築主が個人の場合、建築主欄の電話番号の記載を省くことを可とする。

年 月 日

荒川区長 殿

電話 ()

住所

建築主

氏名

(法人にあっては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

標 識 設 置 届

下記建築物に係る標識を、 年 月 日に設置したので、荒川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第5条第2項の規定により届出します。

記

1 建築物の名称				
2 設計者住所・氏名		電話		
3 施工者住所・氏名		電話		
4 建築敷地の位置	(1) 地名地番	住居表示 (丁目 番)		
	(2) 用途地域			
	(3) その他の地域、地区			
5	主要用途 (住戸の数: 戸)	6	工事種別	
7 計画に係る建築物	(1) 高さ	m	(2) 階数	地上 地下 階 階
	(3) 構造		(4) 基礎工法	
		計画に係る部分	計画以外の部分	合計
8	敷地面積	m ²	m ²	m ²
9	建築面積	m ²	m ²	m ²
10	延べ面積	m ²	m ²	m ²
11	連絡先	電話		

- (注意) 1 標識を設置した日から起算して7日以内に正副2通提出して下さい。
2 副は、建築確認申請等を提出の際に添付して下さい。

工期	年月日~	年月日
----	------	-----

別記第2号様式(第7条関係裏面)

<p>案内図</p>	<p>標識設置位置図(接道の長さを記載)</p>
<p>標識設置状況(遠影及び近影の写真を貼り付けること。)</p>	

90センチメートル以上				
建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地の地名地番				
建築物の概要	用途		敷地面積	
	建築面積		延べ面積	
	構造		基礎工法	
	階数	地上階 / 地下階	高さ	
着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日	
建築主	(住所) (氏名)	電話 () 番		
設計者	(住所) (氏名)	電話 () 番		
施工者	(住所) (氏名)	電話 () 番		
標識設置 年 月 日	年 月 日			
<p>・この標識は、荒川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第5条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申出は、下記へ御連絡下さい。</p> <p>(連絡先) 電話 () 番</p>				

(備考) 標識の色は、白地にして黒字とする。

注：建築主が個人の場合、建築主欄の電話番号の記載を省くことを可とする。

年 月 日

荒川区長 殿

電話 ()

住所

建築主

氏名

(法人にあっては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)

標 識 設 置 届

下記建築物に係る標識を、 年 月 日に設置したので、荒川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第5条第2項の規定により届出します。

記

1 建築物の名称				
2 設計者住所・氏名		電話		
3 施工者住所・氏名		電話		
4 建築敷地の位置	(1) 地名地番	住居表示 (丁目 番)		
	(2) 用途地域			
	(3) その他の地域、地区			
5	主要用途 (住戸の数： 戸)	6	工事種別	
7 計画に係る建築物	(1) 高さ	m	(2) 階数	地上 地下 階 階
	(3) 構造		(4) 基礎工法	
		計画に係る部分	計画以外の部分	合計
8	敷地面積	m ²	m ²	m ²
9	建築面積	m ²	m ²	m ²
10	延べ面積	m ²	m ²	m ²
11	連絡先	電話		

- (注意) 1 標識を設置した日から起算して7日以内に正副2通提出して下さい。
2 副は、建築確認申請等を提出の際に添付して下さい。

工期	年 月 日 ~ 年 月 日
----	---------------

別記第2号様式(第7条関係裏面)

<p>案内図</p>	<p>標識設置位置図(接道の長さを記載)</p>
<p>標識設置状況(遠影及び近影の写真を貼り付けること。)</p>	

工 事 協 定 書 (案)

東京都荒川区 丁目 番地に建築予定の建築物（以下「本件建築物」という。）
 について、近隣住民 （以下「甲」という。）と建築主 （以下「乙」という。）及び工事施工者 （以下「丙」という。）は、次のとおり協定する。

第1条（建物の概要）

本件建築物の用途・構造・規模・配置等は、下記及び別添図面のとおりとする。

なお、今後本件建築物について、甲に影響を与える設計変更をする場合には、乙は事前に甲と協議した上で行なう。

- 1 建物名称
- 2 建物用途
- 3 構造・規模 造、地上 階・地下 階、高さ m
延べ面積 m²
- 4 基礎工事 工法

第2条（工事期間）

本件建築物の工事期間は 年 月 日から 年 月 日までとする。

乙、丙は、工事期間を変更しようとする場合は、甲に事前に連絡する。

第3条（作業時間）

作業時間は原則として午前 時から午後 時までとする。なお、日曜・祝祭日は作業をしないものとする。ただし、丙は、やむを得ず作業時間を延長するとき、もしくは日曜・祝祭日に作業する場合は、あらかじめ甲に連絡する。

第4条（現場管理）

- 1 丙は、防火・防犯・風紀・衛生等のトラブルを起こさないよう万全を期することはもとより、万一発生した場合は、迅速に処理解決する。
- 2 丙は、工事現場内において、拡声器による作業員の呼び出しやラジオ等による騒音については、地域住民の迷惑にならないように十分注意する。
- 3 丙は、鉄材その他建築資材等を車両から積み降ろしまたは、移動する場合は騒音、振動等を和らげる措置を構ずる。
- 4 丙は、工事中、甲の家屋及び付属物等を破損・汚損しないよう、シート及び金網を張るなど安全かつ十分なる対策を講じた上で作業を行なう。
- 5 丙は、隣地及び道路に面する部分には、仮囲い等仮設設備の養生をし、危険防止施設を設ける。

- 6 丙は、本件建築物の工事により、道路上あるいは甲の敷地内に落ちたゴミ・資材破片・土砂等を逐次清掃する。
- 7 丙は、道路上に資材等を放置しない。

第5条（工事関係車両対策）

- 1 丙は、工事用車両の出入りに際しては、常時ガードマンを配置して安全を図る。特に、園児・学童・生徒の登下校時においては、交通安全対策に万全の措置をとる。
- 2 丙は、原則として、工事関係車両を周辺道路に駐車させないこととする。ただし、資材の積み降ろし等でやむを得ない場合については、作業終了後速やかに移動させることとする。
なお、車両によるエンジン騒音についても十分な注意を払うこととする。

第6条（家屋等の事前調査及び修復等）

- 1 丙は、本件建築物の着工前に、甲の家屋の事前調査（写真撮影等）を甲の立ち会いの上行い、その調査資料を保管する。
- 2 丙は、本件建築物の工事施工に起因して甲の家屋及び付属物等に損傷を与えた場合は、速やかに、原状に回復する等必要かつ最善の措置を講ずる。
原状回復等については、甲・乙・丙が誠意をもって協議し、その内容を定める。また、甲は損害をこうむった時は、ただちに乙・丙に通知し、事実の確認を求める。
- 3 本件建築物完成後において、工事に起因することが明らかな損害が発生した場合は、前項に準ずる。

第7条（騒音・振動対策）

丙は、工事施工にあたり、関係法令を遵守し、騒音・振動防止のため、工法及び作業管理に十分留意するものとする。

第8条（電波障害対策）

乙・丙は、電波受信障害について、専門業者の調査に基づき、本件建築物に起因することが明らかな場合は、工事中を含め、従来と同様な視聴状態を維持するための措置を講ずる。

第9条（風害の補償）

本件建築物に起因するとみなされる風害により、家屋等に損傷を与えた場合においては、乙が責任をもって補償または修復等の措置を講ずる。

建築紛争予防と解決の手引き

2024年12月

発行 荒川区 防災都市づくり部
住まい街づくり課

〒116-8502

東京都荒川区荒川2-11-1

(荒川区役所 北庁舎)

TEL 03-3802-3111(代表)

お問い合わせは

荒川区

防災都市づくり部 住まい街づくり課 管理係

電話 03 (3802) 3111 内線 2825・2837