

令和6年4月改訂

千代田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の手引



千代田区

はじめに

一般に建築物を建てる場合には、日照、プライバシー、電波障害など建築物自体によるものや、工事中の騒音・振動など、近隣にお住まいの方々の生活環境に対して、様々な影響を及ぼすことが予測されます。

こうした建築物の建築にともなう近隣関係の問題につきましては、お互いに相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって、当事者間の話し合いによる自主的な解決を行うことが基本になりますが、建築計画の内容や地域の状況によっては、時として、建築主と近隣住民との間の紛争に発展することがあります。建築主は、建築計画の作成に当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響について、事前の十分な調査と配慮をお願いします。近隣住民へ説明を行う際には、誠意をもって丁寧でわかりやすい説明を心掛けるようにしてください。

区では、昭和53年に「千代田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」を制定し、標識の設置や図面等による建築計画の説明など、近隣の方々に対する事前周知の徹底を図るとともに、当事者間による解決が困難になった場合には、区が中立の立場で双方の話し合いの調整を行うなど、建築紛争の予防と調整に努めています。

この手引により、建築主並びに関係住民の皆様に、条例の趣旨についてご理解いただき、地域における良好な近隣関係の保持と健全な生活環境の維持向上に役立てていただければと願っています。

千代田区環境まちづくり部環境まちづくり総務課

目 次

	ページ
I 「条例」の適用範囲	1
II 用語の定義	2
III 建築主の手続	3
1 手続の流れ	3
2 標識の設置	4
3 標識設置届の提出	5
4 標識記載事項の変更	5
5 計画中止時の対応	5
6 近隣関係住民に対する計画の説明	6
7 説明会等報告書の提出	10
8 建築確認を要する用途変更について（お願い）	10
9 この条例のほかの主な建築計画に関する区の制度	11
IV 紛争が生じた場合	13
1 あっせん	13
2 調 停	13
3 あっせん及び調停に共通の事項	13
V その他	17
1 各種様式	17
2 生活環境への配慮に関するお願い（設計者へ）	27
3 生活環境への配慮に関するお願い（工事施工者へ）	28
4 工事協定書（参考）	29
5 条 例	31
6 条例施行規則	35

I 「条例」の適用範囲

千代田区と東京都は、それぞれに「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、中高層条例という。）」を制定しています。次のとおりに計画される建築物の規模等により、適用を受ける条例が分かれます。

1 「千代田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」の適用対象

(1) 高さが10mを超える建築物の建築（新築、増築又は改築）。

※「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」の適用対象は除きます。

《問合せ先》 千代田区環境まちづくり部環境まちづくり総務課建築紛争調整担当
電話 03-5211-3608

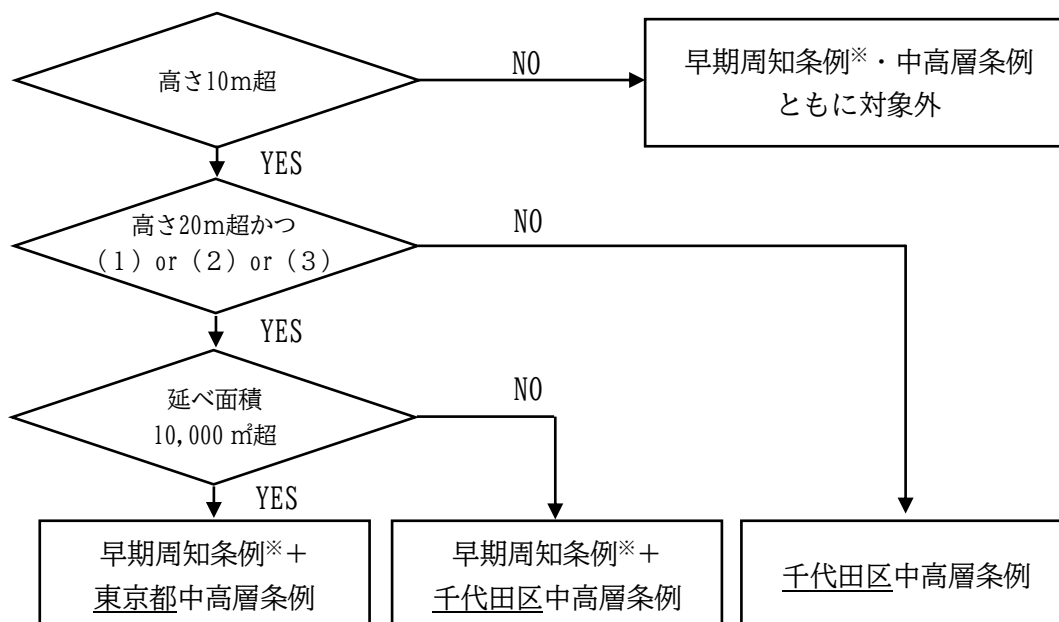
2 「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の適用対象

(1) 延べ面積が10,000㎡を超える建築物の建築（新築、増築又は改築）。

(2) 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知事の許可を必要とするもの。

《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

■各条例の対象フローチャート



(1) 建築物の延べ面積が3,000㎡以上のもの。

(2) 計画敷地境界線から10mの範囲以内に学校等の施設（敷地を含む）があるもの。

(3) 建築物の高さに相当する水平距離の範囲内で、冬至日において真太陽時の午前9時から午後3時までの間に当該建築物の日影が及ぶ範囲内に学校等の施設があるもの。

※「千代田区建築計画の早期周知に関する条例」については、別紙手引をご参照ください。

II 用語の定義

1 中高層建築物

高さが10mを超える建築物をいいます。この高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の「建築物の高さ」で考えます。

2 紛争

中高層建築物の建築に伴って生じる日照、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います。

* 生活環境の問題とみられない土地価格の低落、家賃収入の減少、営業損失等の補償などをめぐる争いや、隣地境界線の争いについては、この「条例」では取り扱いません。

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います。

4 隣接関係住民

次のいずれかに該当する者をいいます。

- ① 中高層建築物の敷地境界線から10mの水平距離の範囲内に居住する者
- ② 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で、かつ、冬至日において真太陽時の午前9時から午後3時までに中高層建築物の日影が及ぶ範囲内に居住する者

5 近隣関係住民

次のいずれかに該当する者をいいます。

- ① 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居住する者と当該範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者
- 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（上記①の範囲に限らない。）

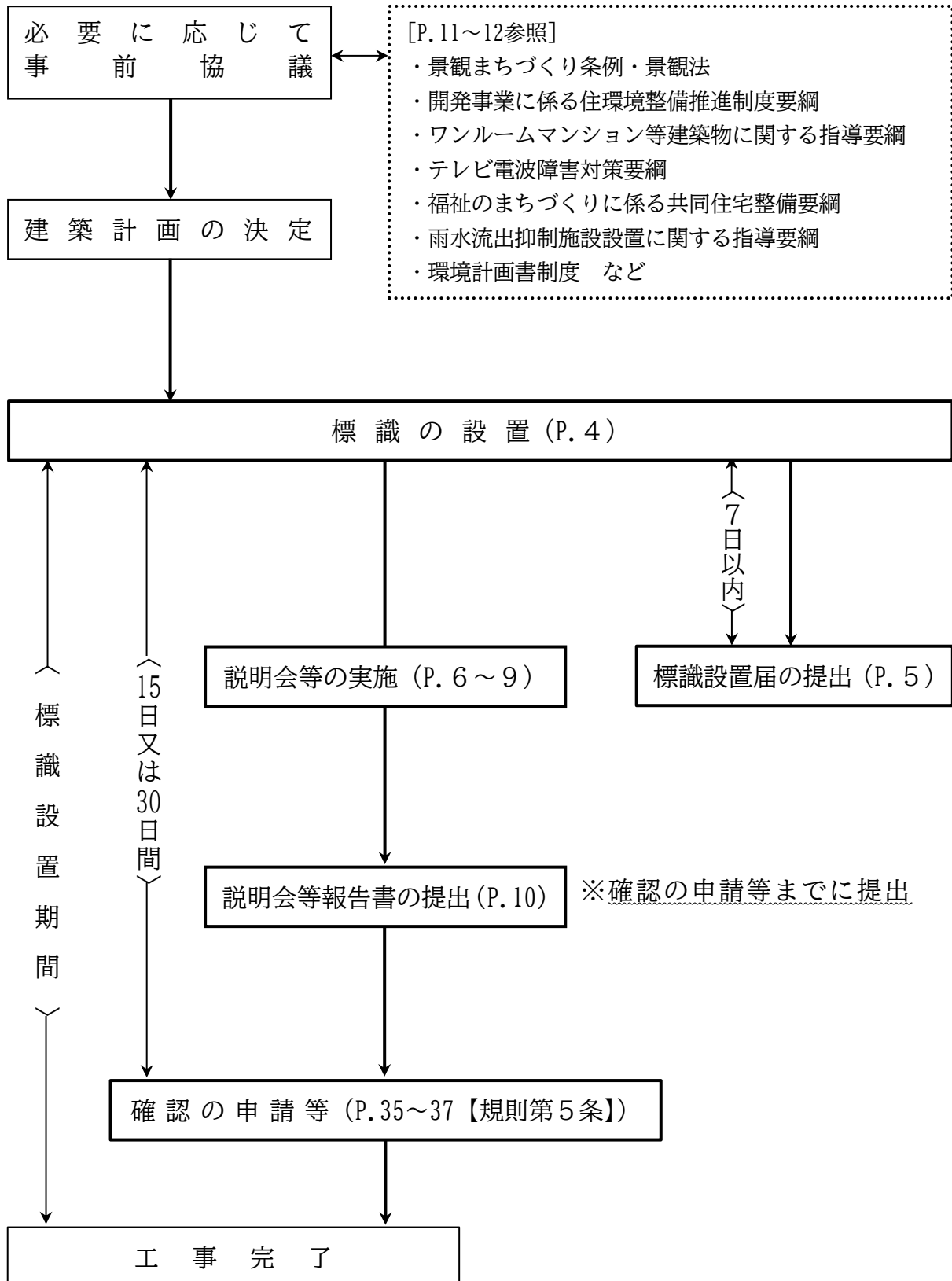
6 確認の申請等

規則第5条第1号(P.35~37)の「ア」から「ヌ」までの法律や条例に基づく手続をいいます。

Ⅲ 建築主の手続

1 手続の流れ

中高層建築物を建築する際、建築主は以下の流れに沿って手続を進めてください。



2 標識の設置（条例第5条第1項）

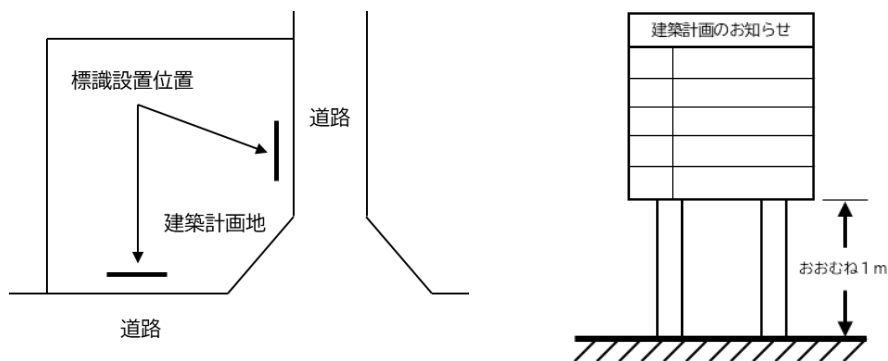
建築主は、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、現地に標識（第1号様式）を設置してください。

（1）標識の様式及び作成方法（規則第3条）

- ・ 標識には「千代田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」であることを明示してください。
- ・ 標識に記載する数値や日付に「約」や「頃」等の不明確な表記はしないでください。
- ・ 建築主が個人の場合は、電話番号を省略できます。（標識設置届には記載が必要です。）
- ・ 標識は、東京建築士会や東京都建築士事務所協会等で購入することができます。

（2）標識の設置場所（規則第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場合は、それぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1mとなるように設置してください。



（3）標識の設置期間（規則第5条）

標識の設置期間は下表のとおりです。

建築物の規模	標識の設置期間
延べ面積 ^{※1} が1,000㎡を超え、かつ高さが15mを超えるもの	建築確認等の申請日の少なくとも30日前から工事完了日 ^{※2} まで
上記以外で高さが10mを超えるもの	建築確認等の申請日の少なくとも15日前から工事完了日 ^{※2} まで

※1 ここでの延べ面積は、建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する面積をいいます。

※2 一度設置した標識は、新築工事の工事完了日まで設置し続けてください。

（4）標識の設置方法（規則第6条）

標識は、風雨などのために容易に破損・倒壊しないように設置し、設置期間中に記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

3 標識設置届の提出（条例第5条第2項）

建築主は、標識を設置したときは速やかに（7日以内に）、区に標識設置届（第2号様式）を提出してください。

（1）提出書類

- | |
|---|
| イ 標識設置届 ^{※1} （第2号様式） |
| ロ 説明会等で用いる予定の資料一式 ^{※2} （P.7参照） |

※1 建築主の押印及び委任状は不要です。

※2 標識設置届の内容との整合性等を確認しますので、原則はご提出ください。

（2）届出時の注意事項

- ・提出部数は1部です（控えが必要な場合は2部）。
- ・届出時に、説明資料や建築計画の概要（各階用途や窓の位置等）についてお伺いすることや、説明資料に対して追記依頼等を行う場合があるため、計画の内容や資料作成についてお答えできる方が提出を行うようにしてください。
- ・設置日から7日を過ぎて届け出されたものは、届出日から7日間遡った日を標識設置日として設置期間を算定することがあります。

4 標識の記載事項の変更（規則第7条）

建築計画等に変更が生じたときは、現地標識の記載事項を速やかに訂正し、変更後の近影写真を添付の上、区に標識変更届（標識設置届と同じ第2号様式）を提出してください（標識変更届の変更箇所は、赤字で記載してください）。

また、変更により大きな影響を受ける者には再度説明を行い、その旨を区に報告してください。再度説明する範囲についての判断が難しい場合は、区にご相談ください。

5 計画中止時の対応（規則第8条第2項）

建築に係る計画を中止したときは、現地の標識を撤去し、標識設置届取下げ書（第2号の2様式）を区に提出してください。

6 近隣関係住民に対する計画の説明（条例第6条）

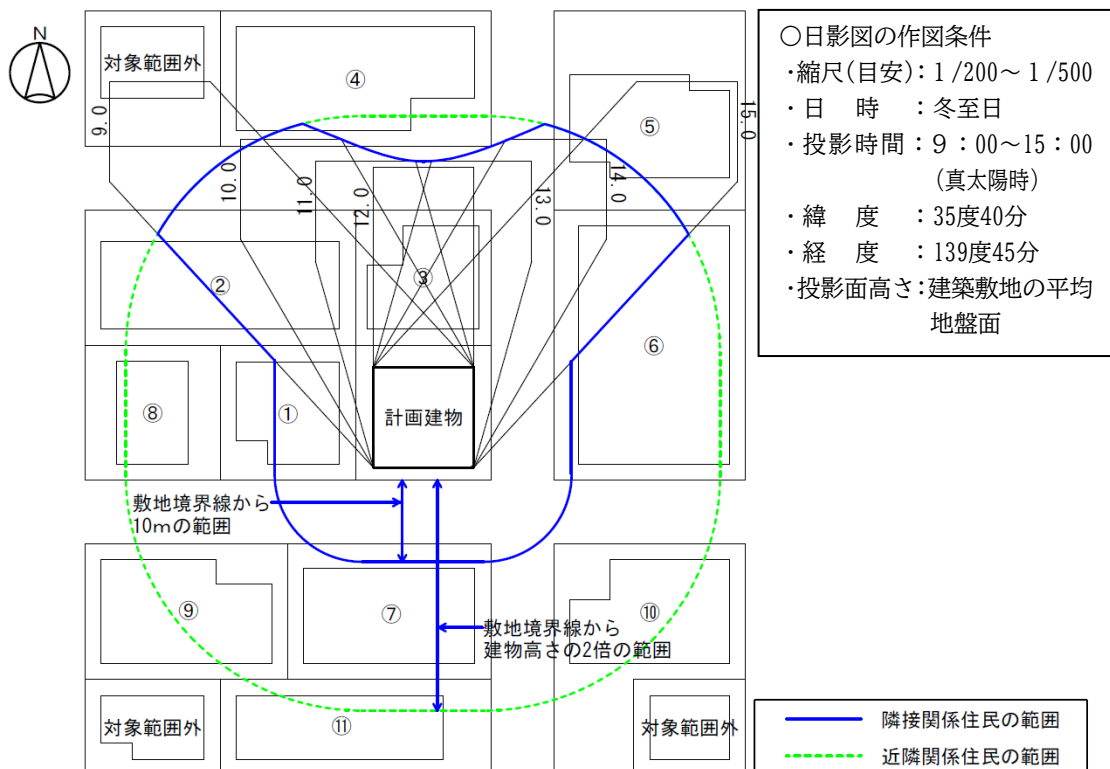
(1) 計画の説明範囲等

説明対象者及び説明範囲は、以下の通りです。

説明対象者	説明範囲	説明義務
隣接関係住民	イ 中高層建築物の敷地境界線から、10mの水平距離の範囲内に居住する者 ロ 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で、かつ、冬至日において真太陽時の午前9時から午後3時までに中高層建築物の日影が及ぶ範囲内に居住する者	住民側からの申し出の有無に関わらず、建築主に計画の説明義務がある
近隣関係住民	イ 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居住する者と当該範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者 ロ 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（上記①の範囲に限らない。）	住民側からの申し出があった場合、建築主に計画の説明義務がある

※上記の説明範囲に関わらず、工事の影響（騒音・振動・粉塵・臭気等）を受けると考えられる者については、別途、工事に関する説明を行うように努めてください。

■説明対象者の例



※建物の存する敷地の一部でも説明対象範囲に含まれる場合は、その建物は説明対象に含まれます。

- ・隣接関係住民…①～⑦に居住する者
- ・近隣関係住民…①～⑪に居住する者及び土地又は建物に関して権利を有する者。

(2) 説明事項及び説明資料（規則第9条第2項）

建築計画についての説明資料は、下記の表を参考に作成し説明事項の漏れがないようにしてください。なお、説明資料の作成にあたっては、一般の方に向けた説明資料である点に留意し、専門用語を用いることなく、なるべく平易な言葉の使用に努めてください。

規則上の説明事項	記載事項	説明資料
建築物の敷地の形態及び規模、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	<u>方位、道路、目標となる地物</u>	案内図
	<u>方位、縮尺、敷地境界線、敷地の接する道路の幅員及び種類、隣接建築物の外形、フェンス・ブロック塀等の有無及び仕様</u>	配置図又は、配置図兼1階平面図
建築物の規模、構造及び用途	<u>建築計画名、地名地番、用途地域、建ぺい率、容積率、建物用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、基礎工法、階数、高さ</u> 等	計画概要書
	<u>方位、縮尺、寸法、サッシ位置、開口仕様</u>	各階平面図
	<u>縮尺、寸法（建物高さ）、窓ガラスの仕様（透明・曇り等）、ガラス部分の斜線標記又は着色</u>	立面図（4面）
	<u>縮尺、寸法（各階の高さ）、フェンス・ブロック塀等の有無及び仕様</u>	断面図（2面）
建築物の工期、工法、作業時間及び作業方法等	工種別の工事時期	工程表
	<u>休工日、作業時間、施工会社の名称、現場責任者の氏名及び連絡先</u> 等	工事説明資料
建築物の工事による危害の防止策	<u>騒音・振動等に関する対策、落下物・飛散物に関する対策、現場管理体制、交通安全対策、工事車両の通行経路、道路使用の有無、道路通行止めの有無、家屋調査の有無</u> 等	工事説明資料
建築物の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策	<u>建築計画に伴う日影の影響（日影図に関する説明、作図条件、時刻日影線）</u>	日影図
	その他、地域の実情に応じて説明が必要であると考えられる事項（電波障害、プライバシー、風害に関する検討と対策等）	必要に応じて作成
その他	<u>条例及び資料についての説明、建築主・設計者の名称及び連絡先、建築計画に関する問合せ先</u>	案内文

※ 下線部分は、記載が必須の事項です。

※ 案内文には、「千代田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」に基づく説明資料であることを明示してください。

※ 平面図及び断面図については、建物内部の詳細な間取りは省略可能です。

※ 工事に関する内容については、施工者が未定の場合は、説明時点で決まっている内容で説明資料を作成し、施工者が決定次第、工事の影響が考えられる範囲に改めて工事説明資料（施工者の名称及び連絡先、工程表等）の投函を行ってください。

(3) 説明会等の実施

説明会等を行うにあたっては、建築主は自身が事業主体であり、条例上の説明義務を負っていることを認識し、工事中はもとより、完成後の建物が近隣にどのような影響を与えるかを十分に理解したうえで、説明会等に臨んでください。

また、計画建物の設計者は、計画建物の形状や設備の位置等が近隣へ与える影響について、建築主に対して事前に説明を行うよう努めてください。

なお、建築主が設計者やそのほかの事業者の説明会等の対応をしてもらう場合であっても、出来る限り建築主自身（企業にあつては担当責任者）が説明会に出席し、個別説明には同行してください。

① 説明の方法について

近隣関係住民への説明は、「説明会」または「個別訪問による説明」のいずれかの方法を選択することができます。

ただし、近隣関係住民から説明会開催の要望があった場合には、開催方法等を区に相談した上で説明会を開催してください。

② 説明会を開催する場合

説明会を開催する場合は、隣接関係住民及び申出のあった近隣関係住民に、開催日の5日前までに開催通知文書（説明資料一式を添付）を配布する等の方法で周知してください。

なお、何らかの事情で説明資料の添付が出来なかった場合は、欠席者に対しては、後日改めて、説明会で使用した説明資料一式を投函してください。

また、説明会の会場は、計画地のなるべく近くに設定してください。会場に区立施設（区民館・集会室）の利用を検討する場合は、各出張所へご相談ください。

③ 個別訪問を実施する場合

個別訪問を行う場合は、説明相手が不在で説明できなかった場合にも、1度の訪問で終わらず、日と時間帯を変えて少なくとも2度は訪問してください。2度訪問しても説明相手が不在の場合には、説明資料一式に加えて、訪問理由及び2度の訪問をした旨、改めて説明を求める場合の連絡方法等を記載した書類を投函してください。

また、オートロックの共同住宅のため全戸のチャイムを一軒ずつ鳴らすことに不都合がある場合は、マンション管理会社の担当者又は管理人（以下、管理者等）に条例の趣旨等を説明し、説明方法を相談してください。（P. 9 一覧表参照）

管理者等から説明方法の指示があった場合は、その方法で説明を行い、「説明対象者名簿」にもその経過を記載してください。

なお、管理者等から投函の指示を受けた場合は、「管理者等からの指示を受けて資料を投函した旨」を投函する資料の案内文になるべく併記してください。

■共同住宅の管理者等に説明方法を相談する場合に説明が必要な項目一覧

説明項目	説明内容
1 根拠条例	千代田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
2 条例の目的	中高層建築物の建築に係る計画を事前に公開することで、近隣住民に対して説明を十分に尽くし、建築主と近隣住民の相互理解を深めることで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を図ること。
3 条例の対象	千代田区内に高さ 10mを超える建築物を建築する場合
4 説明実施者	建築主（又は建築主の依頼を受けた設計者、工事施工者等）
5 説明対象者	居住者（現に住んでいる者） ※所有者については、本人から申し出があった場合に説明を実施します。
6 説明の内容	建築計画の概要、建築工事の概要、建物の建築に伴って生じる影響等
7 説明の方法（原則）	説明者が集合インターホンを介して全戸に一戸ずつ来訪の趣旨を伝えて、説明を希望する居住者には、住戸前などにおいて直接の説明を行う必要があります。 訪問時に応答がない場合は、日を改めて訪問をし、2度目の訪問時にも応答がない場合には、説明資料一式を郵便受けに投函します。
8 説明の方法（代替）	集合インターホンを一定時間、継続して使用することに不都合がある場合や、管理組合でこのような説明のための訪問を禁ずるといったような取り決めがある場合は、上記「7 説明の方法（原則）」に代えて、資料の投函や建物内の掲示板への説明資料の掲示といった方法で代替することが可能です。
9 補足事項	代替の方法をとる場合には、居住者が直接の説明を受ける機会を逸することや、掲示された資料を見逃すことがあります。

(4) 当事者間の協議の方法

近隣関係住民から意見や要望等があるときは、次の点に留意し、協議を行ってください。

- イ 双方の担当者（窓口）や、協議の方法を確認してください。
- ロ 近隣住民から意見や要望を受けた場合は、その理由についても正確に聞き取り、必要な対応を検討するように努めてください。
- ハ 意見や要望に対しては、必ず期限を定めて回答してください。
- ニ 要望を受け入れられない場合は、その理由を含めて明確に回答してください。
- ホ 回答の前には協議を十分に尽くし、最終的な回答は文書で行うように努めてください。

7 説明会等報告書の提出（条例第6条第3項、規則第10条）

建築主は、説明会等を行った際は、速やかに（遅くとも確認の申請等までに）、区に説明会等報告書（第3号様式）を提出してください。

（1）提出書類

- | | |
|---|--------------------------------|
| イ | 説明会等報告書※（第3号様式） |
| ロ | 説明会資料（開催通知文含む）、または個別訪問時に使用した資料 |
| ハ | 説明範囲図 |
| ニ | 説明対象者名簿（指定様式なし） |

※建築主の押印及び委任状は不要です。

（2）報告書作成時及び提出時の注意事項

- ・提出部数は1部です（控えが必要な場合は2部）。
- ・近隣関係住民が不在等で直接説明できなかった場合や、共同住宅の管理者等から指示を受けた場合は、説明対象者名簿の備考欄にその旨を記載してください。
- ・説明対象者名簿のNo. 欄の番号と、説明範囲図に付番した建物番号を一致させてください。
- ・説明時の状況を伺いますので、説明を行った方が提出を行うようにしてください。

8 建築確認を要する用途変更について（お願い）

「中高層条例」は、中高層建築物の「建築」を対象として規定されており、用途変更については、建築確認の有無を問わず「条例」が直接に適用されることはありません。

しかしながら、区としては、近隣関係住民とのトラブルを未然に防ぐためには、用途変更についても建築時と同様に、計画の事前周知をすることが非常に有効であると考えます。

そこで、「中高層条例」の趣旨を踏まえて、建築確認を伴う用途変更については、近隣関係住民に対して計画の説明を行うように努めてください。

9 この条例のほかの主な建築計画に関する区の制度

(1) 千代田区建築計画の早期周知に関する条例

大規模建築物や学校周辺における建築計画について、地域の生活環境の維持・向上のため、中高層条例に先立つ「標識の設置」と「説明会の開催」を義務付けています。

◎ 対象建築物

高さが20mを超える計画のうち、以下のいずれかに該当するもの

- ・延べ面積が3,000㎡以上の建築計画
- ・敷地の境界から10m以内に学校等がある計画
- ・敷地の境界から当該建築物の高さに相当する水平距離の範囲内で、冬至日における日影を及ぼす範囲に学校等がある計画

[問合せ先：環境まちづくり総務課建築紛争調整担当03-5211-3608]

(2) 千代田区景観まちづくり条例・景観法

中高層建築物を建築する際には、周辺の環境に配慮し良好なまちなみを形成するために、計画段階からの事前協議と届出を義務付けています。

対象となる計画や協議及び届出の時期等は建築の場所によって異なるため、詳細は下記宛てにお問い合わせください。

[問合せ先：景観・都市計画課景観指導係 03-5211-3639]

(3) 千代田区開発事業に係る住環境整備推進制度要綱

大規模建築物を建築する際には、良質な住宅の供給及び良好な住環境の整備の推進を図るため、事前の協議をお願いしています。

◎ 対象建築物

- ・敷地面積が500㎡以上の建築物
- ・延べ面積が3,000㎡以上の建築物

[問合せ先：住宅課住環境整備係 03-5211-4312]

(4) 千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱

ワンルームマンション等の建設に際して、建築紛争の未然防止のため、建築主に対して、計画や管理について事前指導を行っています。

◎ 対象建築物

- ・専用面積が30㎡以下のワンルーム形式の住戸が10戸以上で、階数が4以上の建築物（例えば、地上3階/地下1階も該当します。）

[問合せ先：住宅課住環境整備係 03-5211-4312]

(5) 千代田区テレビ電波障害対策要綱

テレビ電波障害を抜本的に解消するため、受信障害が発生すると予測される建築物及び住居施設の建築に際して、受信障害対策をお願いしています。

◎ 対象建築物

- ・すべての建築物（高さが45m以上の建築物は区との事前協議や近隣説明等の対象）

[問合せ先：建築指導課建築事務係 03-5211-4309]

(6) 千代田区福祉のまちづくりに係る共同住宅整備要綱

どなたでも快適な生活ができるよう、「福祉のまちづくり」を目指して、建築物にスロープや手すり、車椅子用のトイレなどの設置をお願いしています。

◎ 対象建築物

- ・特定多数の人々が利用する共同住宅や寄宿舍等の建築物

[問合せ先：建築指導課建築審査係 03-5211-4308]

(7) 千代田区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱

大規模建築物を建築する際には、総合的な治水対策の一つとして、都市型水害の軽減・防止を図るため、雨水の貯留・浸透施設の設置をお願いしています。

◎ 対象建築物

- ・公共施設及び敷地面積が500㎡を超える民間建築物

[問合せ先：道路公園課みちとみどりの相談担当 03-5211-4241]

(8) 千代田区建築物解体工事計画の事前周知要綱

解体工事を行う際には、事前に「標識」の設置と近隣住民説明を行うことが必要です。その後、ねずみの生息調査と駆除を行い、区に対する結果報告を行うことをお願いしています。

◎ 対象建築物

- ・解体床面積80㎡以上の建築物の解体工事

[問合せ先：環境政策課公害指導係 03-5211-4254]

(9) 千代田区環境計画書制度

環境に配慮した建築物を計画することを目的として、計画の初期段階から区と事前協議を実施の上、建築物から排出されるCO₂削減等の取り組みをお願いしています。

◎対象建築物

- ・床面積300㎡以上の建築物（新築・増築・改築）

[問合せ先：環境政策課エネルギー対策係 03-5211-4256]

IV 紛争が生じた場合

建築主と近隣関係住民は、建築に係る生活環境への影響で問題が生じたときは、お互いに相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって、当事者間の十分な話し合いにより、自主的に解決するよう努めてください。

当事者間での解決が困難になり紛争に発展した場合には、申出により、区が第三者的立場（中立）に立って、双方の話し合いを調整する「あっせん」、「調停」の制度があります。

なお、紛争調整の申出については、第4号様式により行ってください。

1 あっせん（条例第7条）

区長は、建築主と近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出があったときは、「あっせん」を行います。また、建築主あるいは近隣関係住民の一方から申出があった場合においても、区長が相当の理由があると認めるときは、「あっせん」を行うことができます。

「あっせん」では、区長が、建築主と近隣関係住民の出席を求め、円満な話し合いを促すとともに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ます。

なお、「あっせん」によって、紛争解決の見込みがないと認めるときには、「あっせん」を打ち切り、「調停」に移行するよう勧告することがあります。

2 調 停（条例第9条）

区長は、「あっせん」の打ち切りにより、必要があると認めるときは、「調停」に移行するよう勧告し、建築主と近隣関係住民の双方が受諾したときは、「調停」を行います。また、建築主あるいは近隣関係住民の一方が受諾しない場合においても、区長が相当の理由があると認めるときは、「調停」を行うことができます。

「調停」は、法律・建築または環境等の分野の知識及び経験のある委員で構成された千代田区建築紛争調停委員会が、当事者双方の主張を聞くとともに実情を調査し、合議の上、適切な和解案を示すなど紛争の解決を図ります。

区長は、「調停」によっても紛争の解決の見込みがないと認められたときは、「調停」を打ち切ることがあります。

3 あっせん及び調停に共通の事項

（1）調整手続の非公開（規則第18条）

「あっせん」及び「調停」は公開しません。また、出席者については、原則として当事者適格を有する者に限られます。

（2）代表当事者の選出（規則第19条）

区長は、「あっせん」及び「調停」のため必要があるときは、建築主と近隣関係住民の中から代表当事者を選定するよう求めることがあります。

(3) 当事者代理人

建築主及び近隣関係住民は、区長が「あっせん」又は「調停」で必要があると認めるときは、委任により弁護士等の代理人を定めることができます。

(4) 意見の聴取や要請（条例第18条から第20条まで）

区長は、「あっせん」や「調停」のために必要があるときは、建築主又は近隣関係住民に対して出席及び関係図書の提出を求め、また、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あります。

(5) 公表（条例第21条）

上記（4）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場合には、区長がその旨を公表することがあります（区役所庁舎前掲示場に掲示し、又は区広報紙に掲載するなどの方法によります。）。

(6) その他

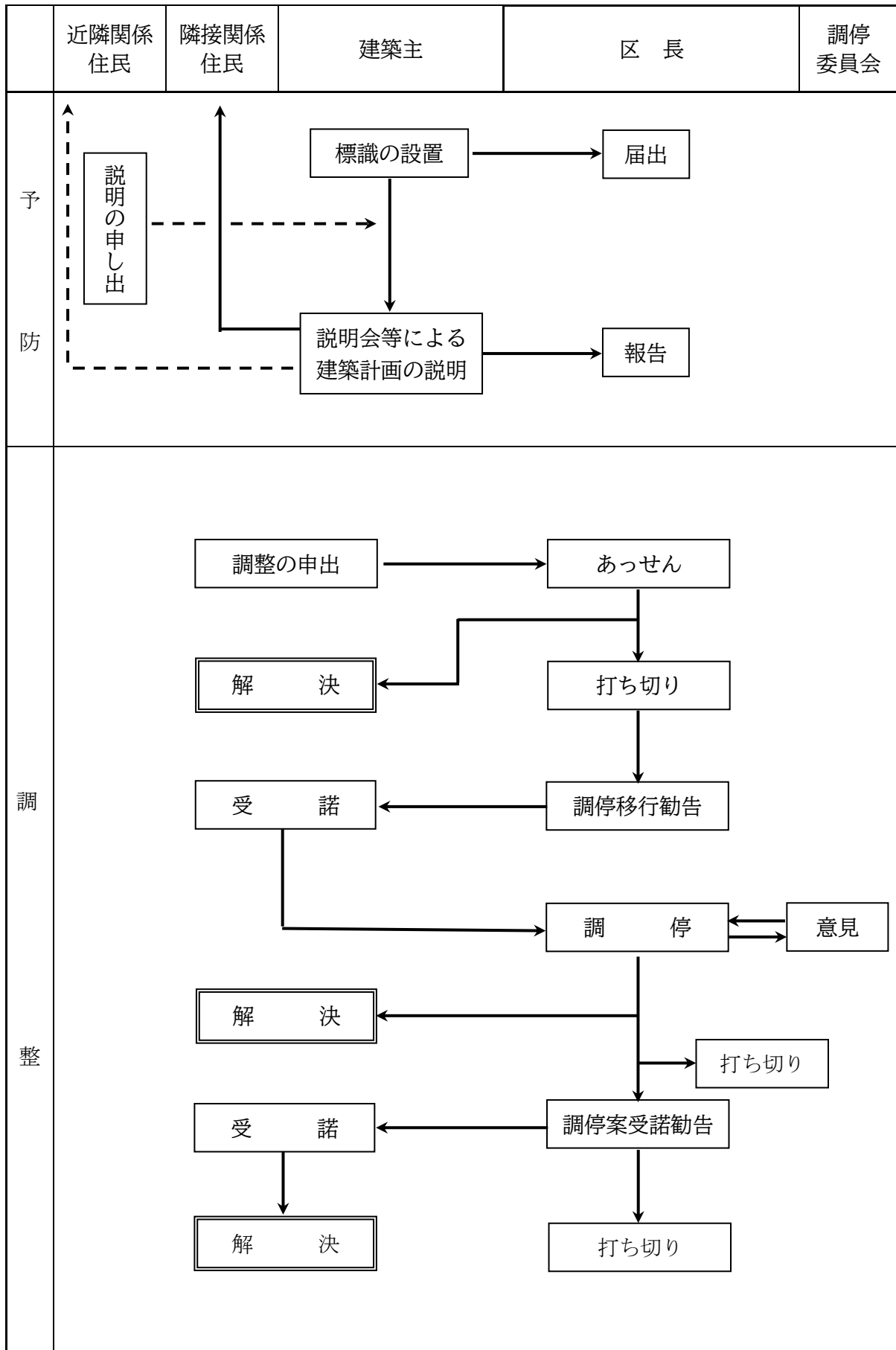
裁判所による「民事調停」とここまで説明してきた「調停」は別の制度です。

最終的な解決を図るには

建築紛争は、本来、建築主と近隣住民との民事上の争いです。民事上の問題は、当事者間の話し合いによる解決が基本です。

双方の歩み寄りがなく、当事者間の話し合いやこの条例の「あっせん」「調停」によっても解決に至らないときは、裁判所の手続に委ねることになります。

建築紛争の予防と調整の制度



V その他

1 各種様式

■第1号様式（第3条関係）

90cm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 ()		
設計者	(住所) (氏名)	電話 ()		
施工者	(住所) (氏名)	電話 ()		
標識設置年月日	年 月 日			
<p>○この標識は、千代田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>				
(連絡先)	電話 ()			

※ 標識の設置期間

建 築 物 の 規 模	設 置 期 間
延べ面積が1000㎡を超えかつ高さが15mを超えるもの	申請日の少なくとも30日前から工事完了日まで
上記以外で高さが10mを超えるもの	申請日の少なくとも15日前から工事完了日まで

※ 標識を設置したときは、設置から7日以内に届け出をしてください。

※ 個人が建築主である場合に限り、建築主の電話番号欄の記載を省略することができます。

■第1号様式の記入例

建築計画のお知らせ				
建築物の名称	(仮称) ○○計画			
建築敷地の地名地番	千代田区○○町1-2			
建築物の概要	用途	共同住宅	敷地面積	○○㎡
	建築面積	○○㎡	延べ面積	○○㎡
	構造	R C造	基礎工法	杭基礎(現場造成杭)
	階数	地上 ○階 地下 ○階	高さ	○○m
着工予定	○○年○月○日	完了予定	○○年○月○日	
建築主	(住所)	東京都○○区○○町○丁目○番地○		
	(氏名)	株式会社○○ 代表取締役○○ ○○	電話	03 (○○○○) ○○○○
設計者	(住所)	東京都○○区○○町○丁目○番地○		
	(氏名)	株式会社○○一級建築事務所 ○○ ○○	電話	03 (○○○○) ○○○○
施工者	(住所)	東京都○○区○○町○丁目○番地○		
	(氏名)	株式会社○○ 代表取締役○○ ○○	電話	03 (○○○○) ○○○○
標識設置年月日	○○年 ○月 ○日			
<p>○この標識は、千代田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) 株式会社○○○○ ○○課 担当:○○ ○○ 電話 03 (○○○○) ○○○○</p>				

建築基準法施行令第2条第1項第6号の「建築物の高さ」を記載してください。

建築基準法施行令第2条第1項第4号の「延べ面積」を記載してください。

千代田区の条例名を正確に記載してください。

建築主が個人の場合は、省略することが可能です。(標識設置届には記載してください。)

■第2号様式(第8条関係)

年 月 日

千代田区長 殿

建築主 住所
氏名

電話 ()

標 識 設 置 届
変 更

下記建築物に係る標識を 年 月 日に設置したもので、千代田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項の規定により届け出ます。

記

1 建築物の名称				
2 設計者の住所・氏名				
3 施工者の住所・氏名				
4 建築敷地の位置	(1) 地名地番	千代田区	住居表示 (わかる範囲で)	
	(2) 用途地域			
	(3) その他の地域地区			
5 用途			6 工事種別 (新築・増築等)	
7 計画に係る建築物	(1) 高さ	m	(3) 階数	地上 階/地下 階
	(2) 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
9 建築面積		m ²	m ²	m ²
10 延べ面積		m ²	m ²	m ²
11 工期		年 月 日から 年 月 日まで		
12 標識最下段の連絡先		電話 担当者名		
13 戸数(共同住宅のみ)		戸(うち30m ² 以下 戸)		

※ 変更届の場合は、変更に係る部分を「朱書」にしてください。

※ 標識設置届は、設置日から7日以内に提出してください。

※ 提出部数は1部です。

(裏面)

案内図	標識設置位置図
-----	---------

標識設置状況（遠影及び近影の写真を添付し、近影の写真により標識の記載内容がわかるようにしてください。）

(注意) 二以上の道路に面する場合、各々に標識を設置し、写真を添付してください。

■第2号様式表面の記入例

〇〇年〇〇月〇〇日

千代田区長 殿

窓口に持ってきた日を書き入れてください。

建築主 住所 千代田区〇〇町〇丁目〇番〇号
 氏名 株式会社〇〇
 代表取締役 〇〇 〇〇
 電話 (03) 1234-XXXX

二重線で消す、丸や四角形で囲むなどして「設置」か「変更」かがわかるようにしてください。

標 識 設 置 届
 変 更

押印は不要です。

下記建築物に係る標識を〇〇年〇〇月〇〇日に設置したため、千代田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等に基づき、

個人が建築主である場合、現地標識の電話番号欄は省略可能ですが、設置届には必ず建築主の電話番号を記載してください。

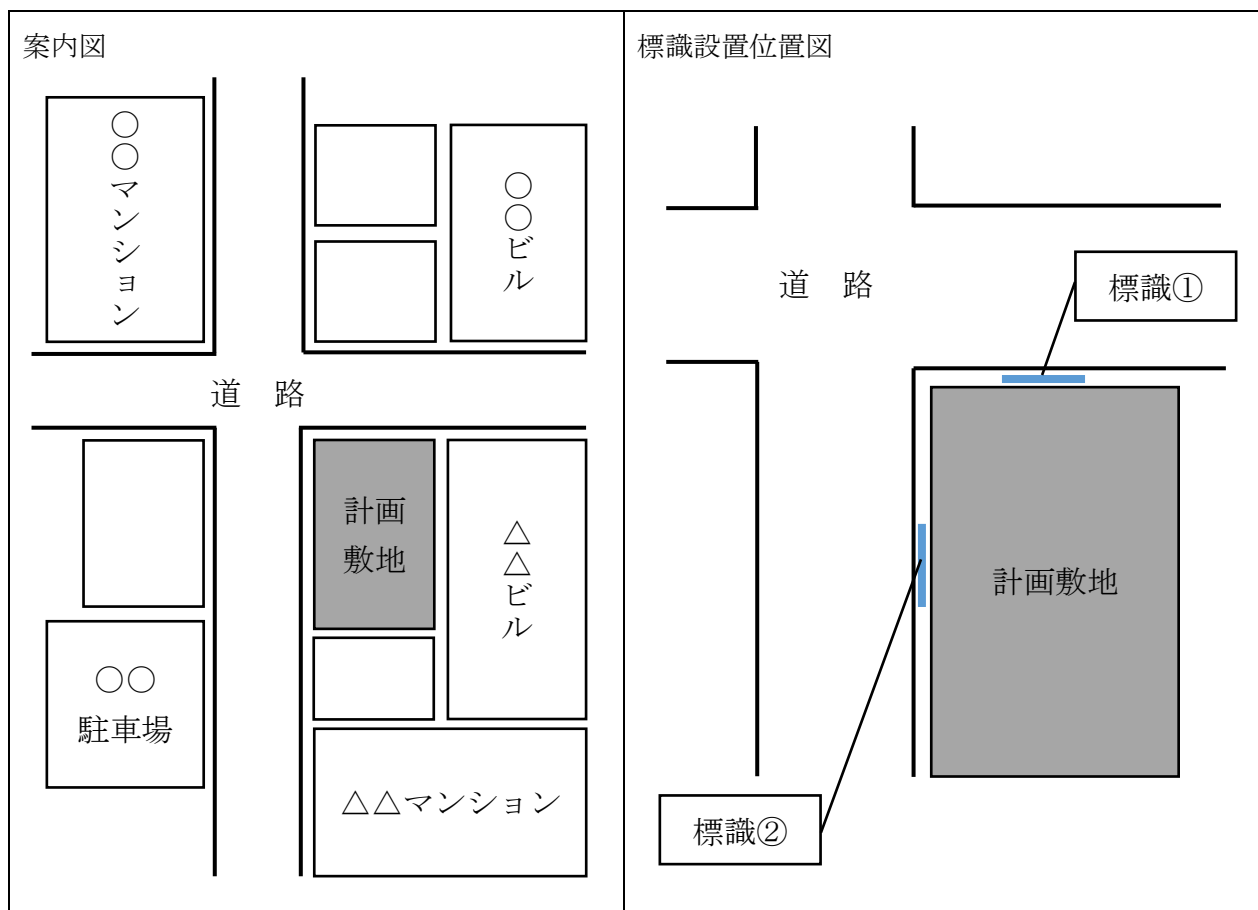
1 建築物の				
2 設計者の住所・氏名		〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 株式会社〇〇一級建築事務所 〇〇 〇〇		
3 施工者の住所・氏名		〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 株式会社〇〇 代表取締役 〇〇 〇〇		
4 建築敷地の位置	(1) 地名地番	千代田区〇〇町〇丁目〇番地	住居表示 (わかる範囲で)	千代田区〇〇町〇丁目 〇番 (以下未定)
	(2) 用途地域	商業地域		
	(3) その他の地域地区	〇〇地区地区計画		
5 用途		共同住宅	6 工事種別 (新築・増築等)	新築
7 計画に係る建築物	(1) 高さ	〇〇m	(3) 階数	地上〇階/地下〇階
	(2) 構造	鉄筋コンクリート造	(4) 基礎工法	杭基礎
		計画に係る部分	計画以外の部分	合計
8 敷地面積				〇〇㎡
9 建築面積		〇〇㎡	0㎡	〇〇㎡
10 延べ面積		〇〇㎡	0㎡	〇〇㎡
11 工期		〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇年〇〇月 日まで		
12 標識最下段の連絡先		株式会社〇〇 〇〇課 電話 (03) 1234-XXXX 担当者名 〇〇		
13 戸数 (共同住宅のみ)		〇〇戸 (うち30㎡以下 〇戸)		

住居表示未実施の場合は、空欄にしてください。

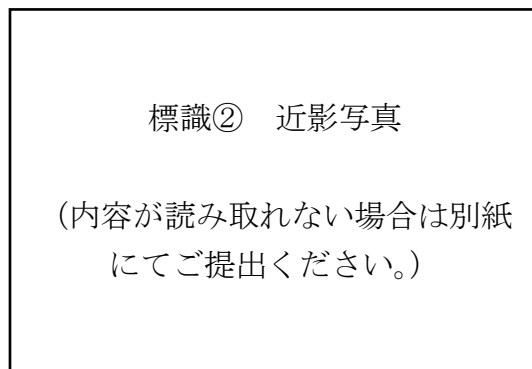
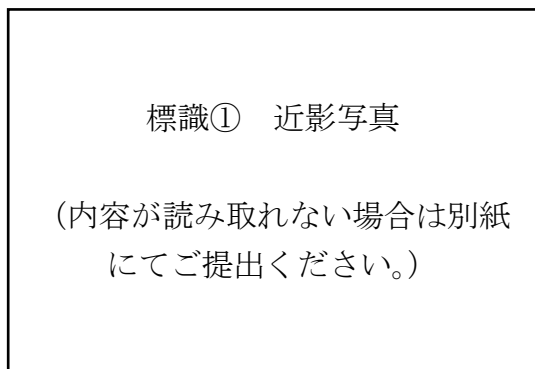
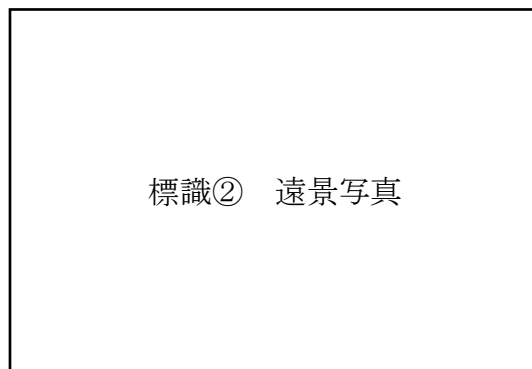
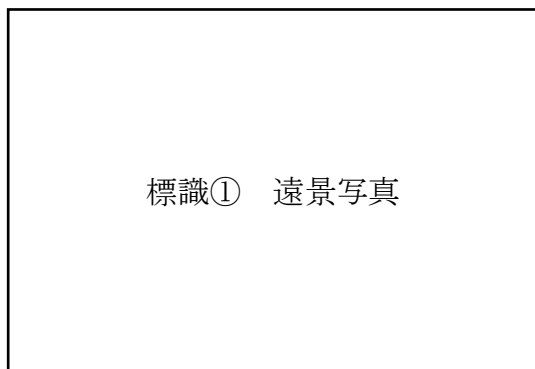
- ※ 変更届の場合は、変更に係る部分を「朱書」にしてください。
- ※ 標識設置届は、設置日から7日以内に提出してください。
- ※ 提出部数は1部です。

■第2号様式裏面の記入例

(裏面)



標識設置状況 (遠影及び近影の写真を添付し、近影の写真により標識の記載内容がわかるようにしてください。)



(注意) 二以上の道路に面する場合、各々に標識を設置し、写真を添付してください。

■第3号様式(第10条関係)

年 月 日				
千代田区長 殿				
建築主 住所 氏名				
電話 ()				
説 明 会 等 報 告 書				
千代田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6条第3項の規定により届け出ます。				
記				
建築物の名称				
建 築 敷 地		地 名 地 番	千代田区	
		住 居 表 示 (わかる範囲で)	千代田区	
説 明 経 過	月・日	説明方法※1	建築主側説明者氏名	説明時の配付資料※2
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
備 考				
連 絡 先		電話 ()		

(注意) ※1 個別訪問・説明会等の方法を記入してください。

※2 下記区分に従って、配付した資料の番号に○印を付けてください。

- 1 日影図 2 建築図面 3 電波障害予測図 4 工事安全対策資料
5 工程表 6 その他 ()

※3 説明を行った近隣関係住民の名簿、配付した資料及び説明範囲図を添付してください。

※4 提出部数は1部です。

■参考様式

説明対象者名簿

計画建築物の名称					
No.	住所	氏名	説明 月日	意見の 有無	備考（説明経過、意見・要望 及び建築主の回答）
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	
			/	有無	

- ① 説明対象者ごとに、一行ずつ記入してください。
- ② 近隣関係住民からの意見や要望を受けた場合は、建築主側からの回答も含めて具体的に記入してください。また、説明を受けた近隣関係住民が建築計画の内容を検討し、後日意見等を述べる意向である場合は、「後日連絡がある見込み」と記入してください。
- ③ No.欄と説明範囲図の番号を一致させて提出してください。
- ④ 作成に関して不明な点は、**環境まちづくり総務課建築紛争調整担当**までお問合せください。

■第3号様式の記入例

〇〇年〇〇月〇〇日

千代田区長 殿

窓口に持ってきた日を書き入れてください。

建築主 住所 千代田区〇〇町〇丁目〇番〇号
氏名 株式会社〇〇
代表取締役 〇〇 〇〇
電話 (03) 1234-XXXX

個人が建築主である場合、現地標識の電話番号欄は省略可能ですが、設置届には必ず建築主の電話番号を記載してください。

説 明 会 等 報 告 書

押印不要です。

千代田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6条第3項の規定により届け出ます。

記

住居表示未実施であれば空欄にしてください。

建築物の名称	(仮称) 〇〇計画			
建築敷地	地名地番	千代田区〇〇町〇丁目〇番地		
	住居表示 (わかる範囲で)	千代田区〇〇町〇丁目〇番 (以下未定)		
説明経過	月・日	説明方法※1	建築主側説明者氏名	説明時の配付資料※2
	〇月〇日	説明会	株式会社〇〇 〇〇 〇〇、×× ××	①. ②. ③. ④. 5. 6.
	〇月×日	個別説明	株式会社〇〇 〇〇 〇〇、×× ××	①. ②. ③. ④. 5. 6.
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
				1. 2. 3. 4. 5. 6.
備考				
連絡先	株式会社〇〇 〇〇課 担当：〇〇 電話 (03) 1234-XXXX			

(注意) ※1 個別訪問・説明会等の方法を記入してください。

※2 下記区分に従って、配付した資料の番号に○印を付けてください。

- 1 日影図 2 建築図面 3 電波障害予測図 4 工事安全対策資料
5 工程表 6 その他 ()

※3 説明を行った近隣関係住民の名簿、配付した資料及び説明範囲図を添付してください。

※4 提出部数は1部です。

■参考様式の記入例

説明対象者名簿

計画建築物の名称		(仮称) ○○計画			
No.	住所	氏名	説明 月日	意見の 有無	備考（説明経過、意見・要望 及び建築主の回答）
1	○○町1-1	氏名	8/1	有無	説明を実施。意見等なし。
2	○○町1-2	氏名	8/1,2	有無	訪問時、2回とも不在のため資料投函。
3	○○町1-3	○○マンション	8/1	有無	管理会社●●の指示（訪問を禁止する旨）により全●●戸に資料投函。
		○○号室	8/1	有無	要望：改めて説明をしてほしい。 回答：●●日に再訪問し、再度説明した。 要望等は特になし。
		○○号室	8/3	有無	要望：資料を見て電話したが、窓の見合 いを考慮してほしい。 回答：目隠しを設置する。（詳細は別紙）
		○○号室,○○号 室,○○号室	8/1	有無	資料投函（●●日時点、意見等なし）
4	○○町1-4	○○ビル（隣接地）	8/1	有無	管理会社●●へ説明。居住者はなく、テ ナント入居のための、資料のみ投函。
		1 F ○○店	8/1	有無	資料投函（●●日時点、意見等なし）
		2 F ○○会社	8/1	有無	資料投函（●●日時点、意見等なし）
5	○○町2-1	○○ビル	/	有無	居住者なし
6	○○町2-2	○○ビル	/	有無	建物所有者の意向により、テナント●●軒 に対して資料投函。
		5 F 氏名	8/1	有無	居住者・建物所有者 テナントへの資料投函要望あり。
7	○○町3-1	○○マンション	8/2	有無	管理会社●●に相談したうえで、個別訪 問を実施。
		○○号室	8/2	有無	要望：●●について不安である。 回答：情報を整理し、資料をまとめて● ●日までに回答をする。
		○○号室,○○号 室,○○号室	8/2,3	有無	訪問時、2回とも不在のため資料投函。 （●●日時点、意見等なし）
			/	有無	

- ① 説明対象者ごとに、一行ずつ記入してください。
- ② 近隣関係住民からの意見や要望を受けた場合は、建築主側からの回答も含めて具体的に記入してください。また、説明を受けた近隣関係住民が建築計画の内容を検討し、後日意見等を述べる意向である場合は、「後日連絡がある見込み」と記入してください。
- ③ No.欄と説明範囲図の番号を一致させて提出してください。
- ④ 作成に関して不明な点は、**環境まちづくり総務課建築紛争調整担当**までお問合せください。

2 生活環境への配慮に関するお願い（設計者へ）

「千代田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」は事業主体である建築主を直接の対象とした条例ですが、本条例の目的である「良好な近隣関係の保持」、「地域における健全な生活環境の維持及び向上」を実現するためには、設計者の協力が不可欠です。

つきましては、設計者の皆さまにおいては、建築主から提示された要望に基づき、建築関係の法令を遵守して建築物の設計を行うことはもちろんのこと、本条例の趣旨を踏まえ、周辺環境の調査を十分に行ったうえで地域に即した建築物の設計に努めるよう、お願いいたします。

以下に、千代田区内の建築紛争で特に争点となることの多い項目のなかで、設計時にあらかじめ検討し、対策を講じることが可能であると考えられる事項をまとめましたので、設計の参考にしていただけると幸いです。

（1）プライバシーの保護

計画建物が隣接建物に近接して計画される場合、窓、バルコニー等からの視線が問題になることがあります。特に、隣接建物が住居系の場合は、お互いのプライバシーが適度に保たれ、快適な生活が営めるよう、ご配慮をお願いいたします。

■検討例

- ・隣接建物に近接する開口部の位置は、向かい合わせにならないようにする。
- ・向かい合う窓はガラスを不透明なものにする、又は目隠し等を設置する。
- ・バルコニーは腰壁を設けるか、手すり部分を不透明なものにする。

（2）防犯・安全対策

計画建物と隣接建物との間隔が狭い（おおよそ1m未満）場合、隣接するバルコニー、開放廊下、屋外階段等を介して空き巣等の侵入経路となることや、落下物発生のおそれが問題になることがあります。隣接する建物双方の防犯や安全面に関してご配慮をお願いいたします。

■検討例

- ・建物の配置を工夫する。
- ・格子等を設置する。

（3）工事中の周辺環境への配慮

工事中には、様々な問題（騒音、振動、臭気等）が発生することがありますが、これらの諸問題は、工事施工者による作業方法の見直しや仮設材の追加等といった方法によって解決できるものと、大幅な仕様や工法の変更でしか根本的な解決が図れないものがあります。

しかし、工事途中での仕様変更等は様々な要因により行うことが困難であることも多く、その結果として、問題の解決が十分に図られないことで、工事完了後の近隣関係にまで影響を及ぼすおそれがあります。

そこで、これらの問題に対しては、工事中に発生しうる事象を事前に想定し、材料や工法を選定するなど、設計時点であらかじめ必要な対策を講じることが重要です。設計者においては、これらの検討を事前に行い、設計に反映するように努めていただきますよう、お願いいたします。

■検討例

- ・杭工事等の仕様は、騒音や振動等の影響を踏まえて検討する。
- ・防水工事や塗装工事等に使用する製品は、臭気の発生しにくいタイプのものを選定する。
- ・予定外の休日・夜間の作業が発生しないように余裕を持った工期を設定する。
- ・建築主に対して、上記対策の必要性を説明して理解を得る。

3 生活環境への配慮に関するお願い（工事施工者へ）

「千代田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」は事業主体である建築主を直接の対象とした条例ですが、本条例の目的である「良好な近隣関係の保持」、「地域における健全な生活環境の維持及び向上」を実現するためには、工事施工者の協力が不可欠です。

つきましては、工事施工者の皆さまにおいては、法令を遵守して工事を事故等なく完遂させることはもちろんのこと、工事中の近隣への生活環境についても十分なお配慮をお願いいたします。

以下に、工事を進めるうえで特にご配慮いただきたい事項をまとめましたので、参考にしていただけると幸いです。

(1) 工事着手前の近隣周知について

近隣住民から「工事についての説明や連絡先の情報を受けていない」という声が出る場合があります。

近隣住民への建築計画の説明会等は、本条例に基づいて行われますが、説明会等の時点で工事施工者が未定の場合には、工事についての説明は、どのような工事にも共通する一般事項のみ案内されていることがあります。

このような場合、本手引きでは建築主に対して、工事施工者が決まり次第、改めて必要な範囲に必要な情報を周知することを案内（P.7参照）していますが、工事施工者においても、改めて建築主が説明会等で用いた近隣説明資料の確認を行い、必要があれば追加で近隣説明を行ったうえで工事に着手するよう、お願いいたします。

(2) 工事中の現場ルールの遵守について

工事中に「当初に近隣に周知されたルールと異なる方法で工事が行われていること」が問題となる場合があります。（特に、作業日や作業時間に関すること）当初に定めた工事における約束事項を遵守することは、近隣住民との信頼関係の保持において非常に重要な要素です。

つきましては、近隣に周知した事項を現場内で周知して遵守することはもとより、工事を進めるなかで、万が一、当初に定めた内容に変更の必要が生じた場合には、改めてその旨を周知し、近隣住民の理解を得るよう努めていただきますよう、お願いいたします。

(3) 家屋調査の実施について

建物同士が近接して建てられることの多い千代田区内においては、振動等に伴う被害のほか、工事中のコンクリートや塗料の飛び散り等の汚損被害が発生するおそれが高まることが想定されます。

家屋調査は法令等に定めはありませんが、近隣の建物所有者との争いを未然に防止するという観点から、実施についての積極的な検討をお願いいたします。

(4) 騒音振動計の設置について

騒音規制法及び振動規制法では、特定の作業における上限規制値が設けられていますが、計測する機器がなければ、近隣住民も工事施工者自身でさえも、同法における規制値が遵守されているのか、各作業について継続的に確認することができません。

騒音規制法及び振動規制法には、これらの値を計測する機器の設置について明確な定めはありませんが、法令の趣旨を踏まえて、近隣住民も確認できる騒音振動計を積極的に設置し、適切な現場管理がなされていることを開示することにより、近隣住民との信頼関係を築く一助としていただきますよう、お願いいたします。

4 工事協定書（参考）

この協定書は、建築工事の協定を締結するときの参考例です。内容等については、当事者間で十分に話し合ってください。

工事協定書

千代田区〇〇町〇〇丁目〇〇番に建設される、仮称〇〇〇（以下「本件建物」という。）の建築工事（以下「本件工事」という。）に関し、近隣住民（別添名簿の範囲内とし、代表を〇〇〇とする。）を甲、建築主〇〇〇を乙、工事施工者〇〇〇を丙として、甲、乙及び丙の間において下記のとおり協定を締結する。

記

（本件建物の敷地及び形態・規模・配置）

第1条 本件建物の敷地及び形態・規模・配置は、別添図面のとおりとする。なお、今後本件建物について、甲に影響をあたえる設計変更をする場合には、あらかじめ甲と協議する。

（工事期間）

第2条 本件工事の工事期間は、令和〇年〇月より令和〇年〇月までとする。ただし、天候等やむを得ない事情により上記期間を延長する場合は、あらかじめ甲に通知する。

（作業時間）

第3条 作業時間は、原則として午前〇時から午後〇時までとし、日曜、祝祭日は作業をしない。ただし、丙はやむを得ず作業時間を延長するとき、又は日曜、祝祭日に作業をする場合は、あらかじめ甲と協議する。

（工事工程表）

第4条 丙は、事前に工事工程表を甲に提出し、天候等のやむを得ない事情により工程が変更になった場合には、ただちに変更した工事工程表を提出する。なお、工事現場周囲の見やすい場所に週の工事工程表を掲示する。

（工事現場の安全管理等）

第5条 丙は工事中（解体工事を含む）、甲の建物及び工作物等を破損、汚損しないよう仮囲い、朝顔、シート等を設け、安全に関して十分な対策を講じて作業を行う。

2 丙は、工事関係者が甲に対し防火、防犯、風紀および衛生等のトラブルを起こさないよう万全を期すことはもとより、万一トラブルが発生した場合は、迅速に処理解決する。

3 丙は、道路上に資材を放置しない。また、本件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・土砂等は、随時清掃する。

（騒音、振動等の防止）

第6条 丙は、本件工事中の甲に対する騒音、振動等の生活環境上の影響を最小限にするよう努めるとともに以下の事項を順守する。

（1）工事機械、器具については、騒音、振動等を最小限にとどめる機種を選定し、かつその使用にあたっては前記目的を達成するよう留意する。

（2）鋼材その他建築資材の積み下ろし、仮枠取り外しにあたっては騒音の発生防止に努める。

（3）粉塵、土砂、火花等の飛散防止に努める。

(4) 基礎工法は〇〇〇とする。

(5) 原則として拡声器を使用しない。ただし、近隣に迷惑を及ぼさない方法により使用できる場合及び災害等への緊急対応の場合はこの限りではない。

(電波障害)

第7条 本件工事又は本件建物により甲にテレビ電波障害が発生した場合には、乙は甲のためにケーブルテレビ活用等の対応を行い、これに要する費用を負担する。なお、設置後の維持管理については、甲、乙双方で協議の上、別に定める。

(工事関係車両対策)

第8条 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歩行者その他に対して安全上の誘導、監視を行う。

2 丙は、特に園児、児童、生徒の登下校時においては、万全の交通安全対策を行う。

3 丙は、工事関係車両を原則として周辺道路に駐車させない。ただし、資材の積み下ろし等でやむを得ずに駐車させる場合については、作業終了後速やかに移動させる。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。

(家屋等の損傷)

第9条 丙は、本件工事に起因して、甲の敷地の地盤沈下、家屋、工作物、動産及び人身に対する損害、損傷を与えた場合は、速やかに原状回復するか、損害賠償を行うなど必要な措置を行う。

2 丙は、工事の着手前に甲の立会いの下で、甲の家屋等を写真撮影により調査し、その結果を双方で保存する。

(連絡体制等)

第10条 丙は、本件工事に伴う苦情や被害等の処理を円滑に処理するため、工事現場に常駐する担当責任者を置く。

担当責任者 〇〇〇〇 電話 〇〇〇〇-〇〇〇〇

2 甲の担当者は、次の者とする。

担当者 〇〇〇〇 電話 〇〇〇〇-〇〇〇〇

(工事協定の取扱い)

第11条 施工者に変更があった場合は、丙は乙の協力を得て、本協定事項を新たな施工者に引き継ぐ。

2 本協定に定めのない事項が生じた場合は、甲、乙、丙は相互に誠意をもって協議し解決に努める。

以上、甲、乙、丙三者間において協議の上決定した事項であり、三者はお互いに誠意と責任を持って、本協定を遂行することとする。署名押印によって協定書を締結したことを証するとともに、後日の証とするため、各々その1通を保有する。

令和〇年〇月〇日

甲(代表)住所 千代田区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

氏名 〇 〇 〇 〇 印

乙住所 〇〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

氏名 〇 〇 〇 〇 印

丙住所 〇〇〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

氏名 〇 〇 〇 〇 印

千代田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

制定 昭和53年12月1日条例第22号
最終改正 平成27年3月4日条例第16号

第1章 総則

(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つ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をいう。
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴つて生ずる日照、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居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者
 - 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
- (5) 隣接関係住民 近隣関係住民のうち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10メートルの水平距離の範囲内に居住する者
 - イ 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で、かつ、冬至日において真太陽時の午前9時から午後3時までに中高層建築物の日影が及ぶ範囲内に居住する者

(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つては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、第6条第1項及び第2項の規定による説明を行うに当たつては、十分誠意をもつて行い、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、互譲の精神をもつて、自主的に解決するよう努めなければならない。

第2章 紛争の予防

(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、千代田区規則（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（隣接関係住民を除く。以下本項において同じ。）からの申出があつたときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

- 2 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、建築に係る計画の内容について、隣接関係住民に説明会等の方法により説明しなければならない。
- 3 建築主は、前2項の規定により説明会等を開催したときは、速やかにその内容について規則で定めるところにより、区長に報告しなければならない。

第3章 紛争の調整

(あつせん)

第7条 区長は、建築主と近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出があつたときは、あつせんを行う。

- 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つた場合において、相当な理由があると認めるときは、あつせんを行うことができる。
- 3 区長は、当事者間をあつせんし、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。

(あつせんの打ち切り)

第8条 区長は、当該紛争について、あつせんによつては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あつ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つ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、調停を行うに当たつ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、調停を行うに当たつては、千代田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。

第4章 千代田区建築紛争調停委員会

(設置)

第11条 区長の附属機関として、調停委員会を置く。

(所掌事項)

第12条 調停委員会の所掌事項は、次の各号に定めるところによる。

(1) 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。

(2) 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。

(組織)

第13条 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人以内をもつて組織する。

(任期)

第14条 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。

(会長の選任及び権限)

第15条 調停委員会に会長を置き、委員の互選によつて定める。

2 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。

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

(会議)

第16条 調停委員会は、区長が招集する。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した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。

4 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。

(庶務)

第17条 調停委員会の庶務は、環境まちづくり部において処理する。

第5章 補則

(意見の聴取等)

第18条 区長は、あつ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19条 区長は、あつ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20条 区長は、あつ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21条 区長は、第18条の規定による出頭若しくは第19条の規定による関係図書の提出を求め、又は前条の規定による工事の着手の延期若しくは工事の停止の要請をした場合において、その求め又は要請を受けた者がその求め又は要請に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22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。

附 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54規則3・昭54.3.1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) 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知事の許可を必要とするもの

(2) 延べ面積が1万平方メートルを超えるもの

(省略)

附 則 (平成27年3月4日条例第16号) 抄
(施行期日)

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

千代田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

制定 昭和54年2月1日規則第2号
最終改正 令和5年4月1日施行

(趣旨)

第1条 この規則は、千代田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年千代田区条例第22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項の規定により設置する標識（以下「標識」という。）の様式は、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）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、次の各号に掲げる中高層建築物の区分に応じ、当該各号に定める日（2以上の手続を行うときは、最初の手続を行う日）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項に規定する完了検査の申請若しくは第18条第16項に規定す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。

(1) 中高層建築物のうち、延べ面積が1,000平方メートルを超え、かつ、高さが15メートルを超えるもの 次のアからヌまでに掲げる手続（以下次号、附則第2項及び第3項において「確認の申請等」という。）を行おうとする日の少なくとも30日前

ア 法第6条第1項に規定する確認の申請

イ 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

ウ 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

エ 法第18条第2項に規定する計画の通知

オ 法第18条第4項に規定する構造計算適合性判定に係る通知

カ 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55条第3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2の2第1項第2号若しくは第3項ただし書、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
- キ 法第43条第2項第1号、第44条第1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項に規定する認定の申請
- ク 法第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。）
- ケ 法第58条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
- コ 千代田区中高層階住居専用地区建築条例（平成7年千代田区条例第27号）第3条第1項ただし書に規定する許可の申請
- サ 千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（平成7年千代田区条例第29号）第17条又は第19条第1項若しくは第2項に規定する許可の申請
- シ 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条ただし書に規定する許可の申請
- ス 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
- セ 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
- ソ 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
- タ 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条の規定による認定の申請
- チ 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
- ツ 密集市街地における防災街区の整備に関する法律（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同法第116条第1項に規定する許可の申請
 - テ 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（首都直下地震対策特別措置法（平成25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
 - ト マンシ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
 - ナ 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第18条第1項に規定する許可の申請
 - ニ 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項又は第55条第1項に規定する認定の申請
 - ヌ 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項又は第36条第1項に規定する認定の申請

(2) 前号に掲げる中高層建築物以外の中高層建築物 確認の申請等を行おうとする日の少なくとも15日前

(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。

(標識の記載事項の変更)

第7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。

(標識の設置届等)

第8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、別記第2号様式により区長に届け出なければならない。

2 建築主は、建築に係る計画を中止したときは、別記第2号の2様式により区長に届け出なければならない。この場合において、当該建築主は、速やかに標識を撤去しなければならない。

(説明会等の開催)

第9条 建築主は、条例第6条第1項及び第2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等の方法により隣接関係住民及び申出のあつた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項及び第2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。

(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、作業時間及び作業方法等
- (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つ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

(説明会等の報告)

第10条 建築主は、条例第6条第3項に規定する説明会等を開催したときは、その内容を別記第3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 建築主又は近接関係住民は、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、別記第4号様式により区長に申し出なければならない。

(あつせんの開始)

第12条 区長は、条例第7条第1項又は第2項の規定によりあつせんを行うことを決定したときは、別記第5号様式により当事者に通知するものとする。

(あつせんの打ち切り)

第13条 区長は、条例第8条の規定によりあつせんを打ち切つたときは、別記第6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、別記第7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、別記第8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、別記第9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、別記第10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、別記第11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つたとき又は同条第2項の規定により調停が打ち切られたときは、別記第12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18条 あつせん及び調停の手続は、公開しない。

(代表当事者の選定)

第19条 区長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者の中からあつせん又は調停の手続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、書面をもつて区長に届け出なければならない。

(意見の聴取等)

第20条 区長は、条例第18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、別記第13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)

第21条 区長は、条例第19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、別記第14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20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、別記第15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21条の規定による公表は、千代田区役所門前掲示場に掲示する等の方法により行う。

附 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、既に建築主が確認の申請等をした場合にあつては、当該中高層建築物に係る標識の設置期間は、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、第5条各号に規定する中高層建築物の区分に応じ、それぞれ30日以内又は15日以内に、建築主が確認の申請等をしようとする場合にあつては、当該中高層建築物に係る標識の設置期間は、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。

(省略)

附 則 (令和5年規則) 抄

(施行期日)

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

問合せ先 千代田区 環境まちづくり部
環境まちづくり総務課 建築紛争調整担当
電話：03-5211-3608