

# 江東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き

～ゆずりあい みんなで住みよい まちづくり～

## 目 次

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 1. はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・   | 2  |
| 2. 用語の説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  | 2  |
| 3. 建築紛争の予防と中高層建築物の手続き             |    |
| 1 手続きの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・          | 4  |
| 2 標識の設置・・・・・・・・・・・・・・・・           | 5  |
| 3 近隣説明の方法・・・・・・・・・・・・・・・・         | 7  |
| 4 説明会等報告書の提出・・・・・・・・              | 8  |
| 4. 近隣関係住民の皆さんへ・・・・・・・・            | 9  |
| 5. 建築主・設計者・施工者の皆さんへ・・・・・・・・       | 11 |
| 6. 区の建築紛争調整制度・・・・・・・・             | 13 |
| 7. 資料                             |    |
| 工事協定書（参考例）・・・・・・・・                | 15 |
| 江東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     | 17 |
| 江東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 | 19 |

条例の手引き・様式等は、江東区のホームページからダウンロードできます。

江東区トップページ ⇒ 環境・まちづくり ⇒ 建築 ⇒ 建物を建てる時

⇒ 建築紛争の予防と調整 ⇒ 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整

●検索機能を使用する場合 キーワード「中高層」 ページ番号「221」

令和7年4月

江東区 都市整備部 建築調整課 建築紛争係

〒135-8383 東京都江東区東陽四丁目11番28号

TEL 03-3647-9767

FAX 03-3647-9009

江東区役所 5階30番



# 1. はじめに

江東区では、中高層の建築物が増えており、それにともない建築紛争が多く起きています。中高層建築物は、建築関係法令に適合しているとはいえ、日照、通風、採光の阻害、圧迫感、風害など、周辺に大きな影響を与えます。

建築計画に近隣の生活環境に対する配慮がみられないことや、計画の説明が十分に行われないこと、また対応のしかたが適切でないことなどが建築紛争を起こす原因となることがあります。近隣関係住民の要望等には十分耳を傾け、お互いの立場を尊重しあい、譲り合いの精神をもちながら話し合いを重ねていくことが大切です。

区では、「江東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」に基づいて、紛争を未然に防止するよう努め、また紛争が生じた時は、適正な調整を行うなど、解決に至るよう努めています。

まちづくりは、良好な近隣関係からはじまるといえます。この手引きが、住みよいまちづくりを進めるための手助けとなれば幸いです。



## 2. 用語の説明

### 1 中高層建築物

条例の対象となる中高層建築物とは、高さが10mを超える建築物です。

なお、階段室等の屋上突出部分で建築面積の8分の1以内、かつ、高さが5m以下のものは、高さに算入しません。

また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物も高さに算入しません。

#### (1) この条例が適用となる増築

- ①増築部分が中高層建築物に該当するもの
- ②既存建築物が中高層建築物であり、屋上等に増築することにより、増築後の規模が増加するもの
- ③増築後の規模が中高層建築物となるもの

#### (2) この条例を適用しない建築行為

- ①大規模の修繕 ②大規模の模様替え ③用途変更

## 2 建築紛争

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。

この条例で扱わない紛争例

- ①土地の所有権、私道の通行権、契約等民事上に関する事
- ②人間関係、過去の問題、当事者の感情的な問題
- ③金銭補償、営業補償に関する事
- ④資産価値に関する事
- ⑤違反建築物に関する事

## 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 設計者等

中高層建築物の設計者、工事監理者及び工事施工者をいいます。

## 5 近隣関係住民

近隣関係住民は、次のとおりです。

- (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の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。
- (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。

## 6 隣接関係住民

近隣関係住民のうち、中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者をいいます。

次の建築物に係る紛争の予防と調整に関する事務は、東京都の取り扱いとなります。

(1) 延べ面積が10,000㎡を超える建築物

(2) 法令の規定により東京都知事の許可等を必要とする建築物

【問い合わせ先】東京都 都市整備局 市街地建築部 調整課 紛争調整担当

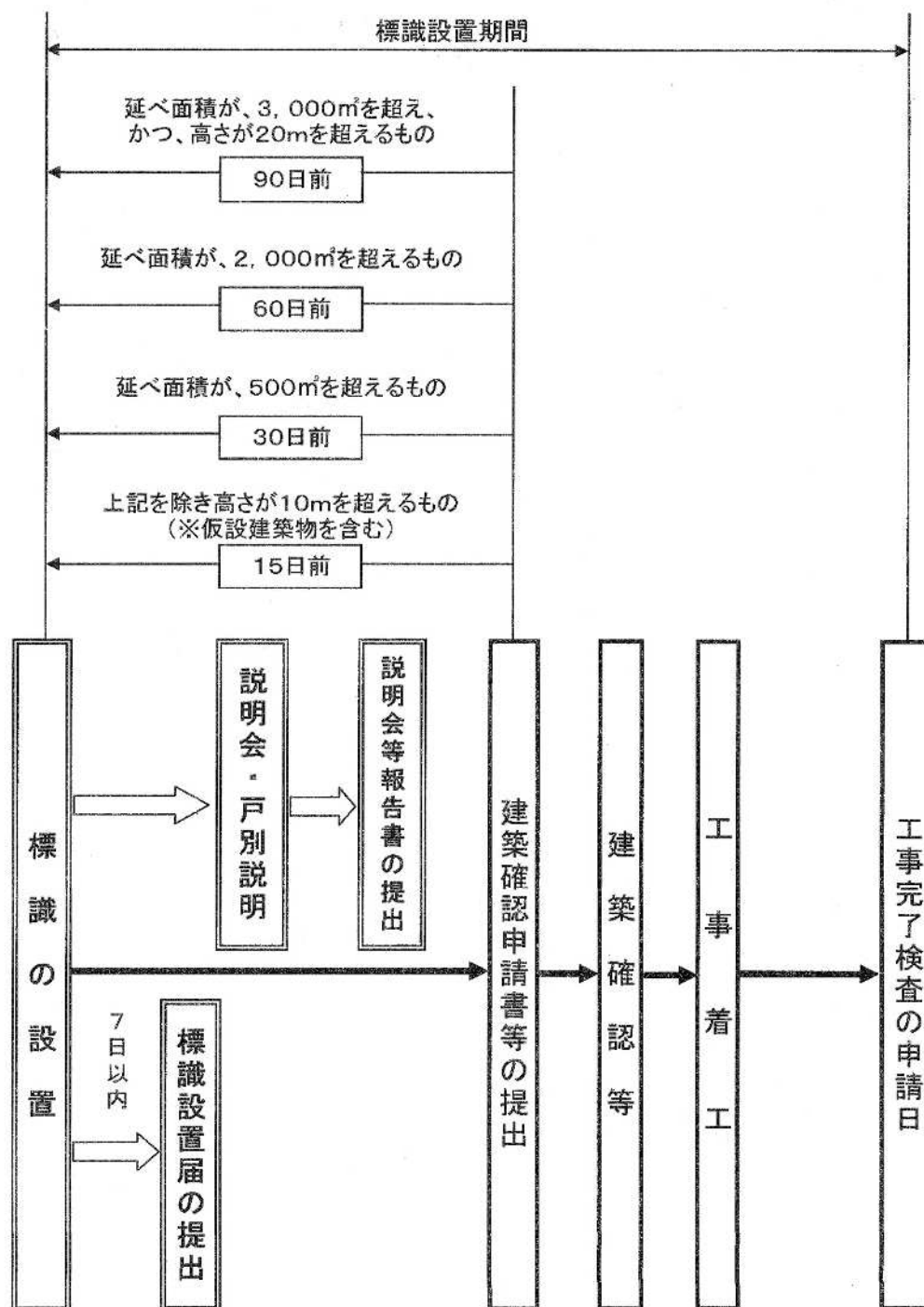
電話 03-5388-3377

### 3. 建築紛争の予防と中高層建築物の手続き

#### 1 手続きの流れ

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、日照の障害、工事被害、テレビ電波障害等の建築紛争を予防するため、図1のような順序で手続きをすすめてください。

図1 建築紛争の予防と中高層建築物の手続きの流れ



## 2 標識の設置

中高層建築物を計画したときは建築確認申請等の一定期間前に、「建築計画のお知らせ」看板（以下「標識」という）を建築敷地の見やすい場所に設置してください。（図2参照）

### （１）標識の設置場所

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、それぞれの道路に接する部分）に地上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。（図3参照）

また、標識は雨風等のため破損したり、倒壊したりしない方法で設置し、工事完了検査の申請日までの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。

| 「建築計画のお知らせ」標識の販売所 |                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------|
| （一社）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           |
| （一社）東京建築士会        | 〒103-0006 中央区日本橋富沢町 11-1 富沢町 111 ビル 5 階<br>電話 03-3527-3100 |

### （２）標識の設置期間

標識の設置期間は、表1のとおりです。

表1 標識の設置期間

| 中高層建築物の規模等                       | 標識の設置期間                          |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 延べ面積が、3,000㎡を超え、かつ、高さが20mを超えるもの  | 建築確認申請等の日の90日前から<br>工事完了検査の申請日まで |
| 延べ面積が、2,000㎡を超えるもの               | 建築確認申請等の日の60日前から<br>工事完了検査の申請日まで |
| 延べ面積が、500㎡を超えるもの                 | 建築確認申請等の日の30日前から<br>工事完了検査の申請日まで |
| 上記を除き高さが10mを超えるもの<br>（※仮設建築物を含む） | 建築確認申請等の日の15日前から<br>工事完了検査の申請日まで |

### （３）標識設置届の提出時期

標識を設置したら、7日以内に「標識設置届」（第2号様式）（1部）を提出してください。

**※標識設置届が7日以内に提出されなかった場合、届出のあった日の前日から7日間さかのぼった日を標識設置日として設置期間を算定します。**

### （４）標識の記載事項の変更

標識の記載事項に変更があった場合には、速やかに標識の記載事項を訂正し、その近影写真とともに「標識変更届」（第3号様式）（1部）を提出してください。計画についての周知が済んでいる場合、周知した住民に変更内容を周知し、その方法ならびに実施日を変更届に記載ください。また、建物形状に変更がない場合（確認申請等による面積の増減）も、そのことを変更届に記載ください。

### （５）建築計画の取り止め

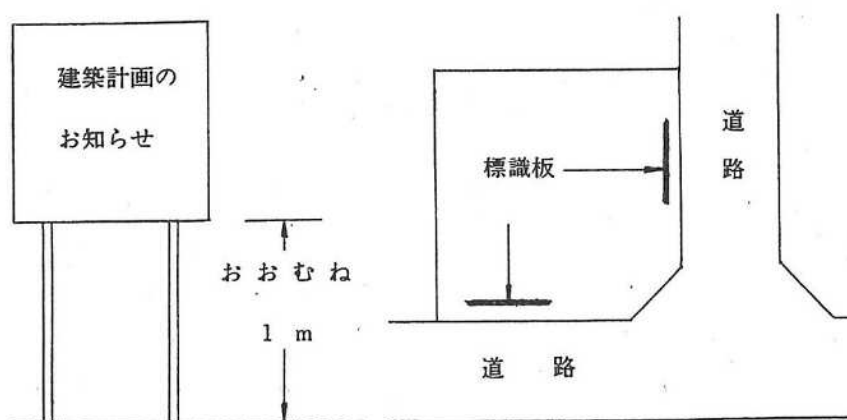
標識設置の届出をした後、建築計画を取り止めたときは、標識を撤去し、速やかに「建築計画中止届」（第4号様式）（1部）を提出してください。その際は、受付表の返却と副本がある場合は窓口で手続きをする必要があります。

図2 標識看板の図

|                                                                                                                                                                                      |         |                          |         |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|---------|-------|
| 90cm以上                                                                                                                                                                               |         |                          |         |       |
| <b>建 築 計 画 の お 知 ら せ</b>                                                                                                                                                             |         |                          |         |       |
| 建 築 物 の 名 称                                                                                                                                                                          |         |                          |         |       |
| 建築敷地の地名地番                                                                                                                                                                            |         |                          |         |       |
| 建<br>築<br>物<br>の<br>概<br>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     | m     |
| 着 工 予 定                                                                                                                                                                              |         | 年 月 日                    | 完 了 予 定 | 年 月 日 |
| 建 築 主 (住所)<br>(氏名)                                                                                                                                                                   |         | 電 話 (      )             |         |       |
| 設 計 者 (住所)<br>(氏名)                                                                                                                                                                   |         | 電 話 (      )             |         |       |
| 施 工 者 (住所)<br>(氏名)                                                                                                                                                                   |         | 電 話 (      )             |         |       |
| 標 識 設 置<br>年 月 日                                                                                                                                                                     |         | 令 和      年      月      日 |         |       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・この標識は江東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。</li> <li>・上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡下さい。<br/>(連絡先)      電話 (      )      担当者</li> </ul> |         |                          |         |       |
| 90cm以上                                                                                                                                                                               |         |                          |         |       |

(備考) 標識の色は、白地に黒字とする。

図3 標識の設置場所（建築敷地が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）



### 3 近隣説明の方法

#### (1) 申し出がなくても説明する範囲（必ず説明する範囲）

建築計画が確定したら、建築計画敷地の敷地境界線から高さと同じ水平距離の範囲内の隣接関係住民に対し、申し出がなくても、速やかに、説明会等の方法により建築計画の内容を説明しなければなりません。（図4）

※その他の近隣関係住民から申し出があった場合は、説明会等の方法により建築計画の内容を説明しなければなりません。

#### (2) 説明事項

◆説明会を開催する場合は、次の事項を説明し、資料を配布してください。

- (1)中高層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ならびに付近の建築物の位置の概要
- (2)建築物の規模、構造及び用途
- (3)建築物の工期、工法（基礎等）及び作業方法（作業時間及び休日等）
- (4)建築物の工事による危害の防止対策（仮囲い・山留め・シート養生・交通整理員等）
- (5)建築物の建築によって生じる生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策（日影図等）  
日影図：冬至日における真太陽時8時から16時までの1時間ごとの地表面における日影（付近の建築物の位置を明記したもの）
- (6)完成後の建築物の管理、運営方法（決定していない場合、予定でも可）

◆個別等で説明する場合は、近隣関係住民に次の資料を配布し説明しなければなりません。

- ・計画概要書
  - ・案内図、配置図、各階平面図、四方の立面図及び近隣関係住民の範囲等を表示した日影図
- ※上段(1)～(6)をすべて網羅する資料を配布すること。

#### (3) 説明会等の方法

隣接関係住民への説明の方法は表2のとおりです。できるだけ早い時期に行ってください。なお、説明会を開催する場合は、開催日の5日前までに、日時及び場所等の掲示をするとともに文書により隣接関係住民及び申出のあった近隣関係住民に周知しなければなりません。

表2 説明会等の方法

| 中高層建築物の規模等                     | 説明会等の方法        |
|--------------------------------|----------------|
| 延べ面積が3,000㎡を超え、かつ、高さが20mを超えるもの | 説明会による説明       |
| 上記を除き高さが10mを超えるもの              | 説明会又は戸別訪問による説明 |

・説明会には、建築主（法人の場合は、その代表者又は従業者）は、必ず出席しなければなりません。

※従業者は、建築主の代理人として出席してください。

- ・説明会に欠席した隣接関係住民（高さの1倍の範囲内の居住者）がいる場合は、戸別訪問による説明をしてください。
- ・戸別訪問による説明は、面会による説明とします。

・分譲マンションに対する説明は、管理組合と協議し、居住者への説明の方法を決めてください。その際、協議した相手の氏名と協議内容を記録してください。

・賃貸マンション・店舗・テナントビル等については、管理者に説明をし、居住者又は使用者への説明の方法を協議して決めてください。その際、協議した相手の氏名と協議内容を記録してください。

・戸別訪問による説明で隣接関係住民が不在等で説明できない場合は、説明のための資料を配布し、日を変えて3回以上訪問し、直接説明を行えるように務めてください。

・駐車場・空地・空家等については、所有者又は管理者に説明をするようお願いします。

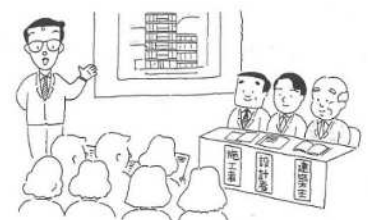
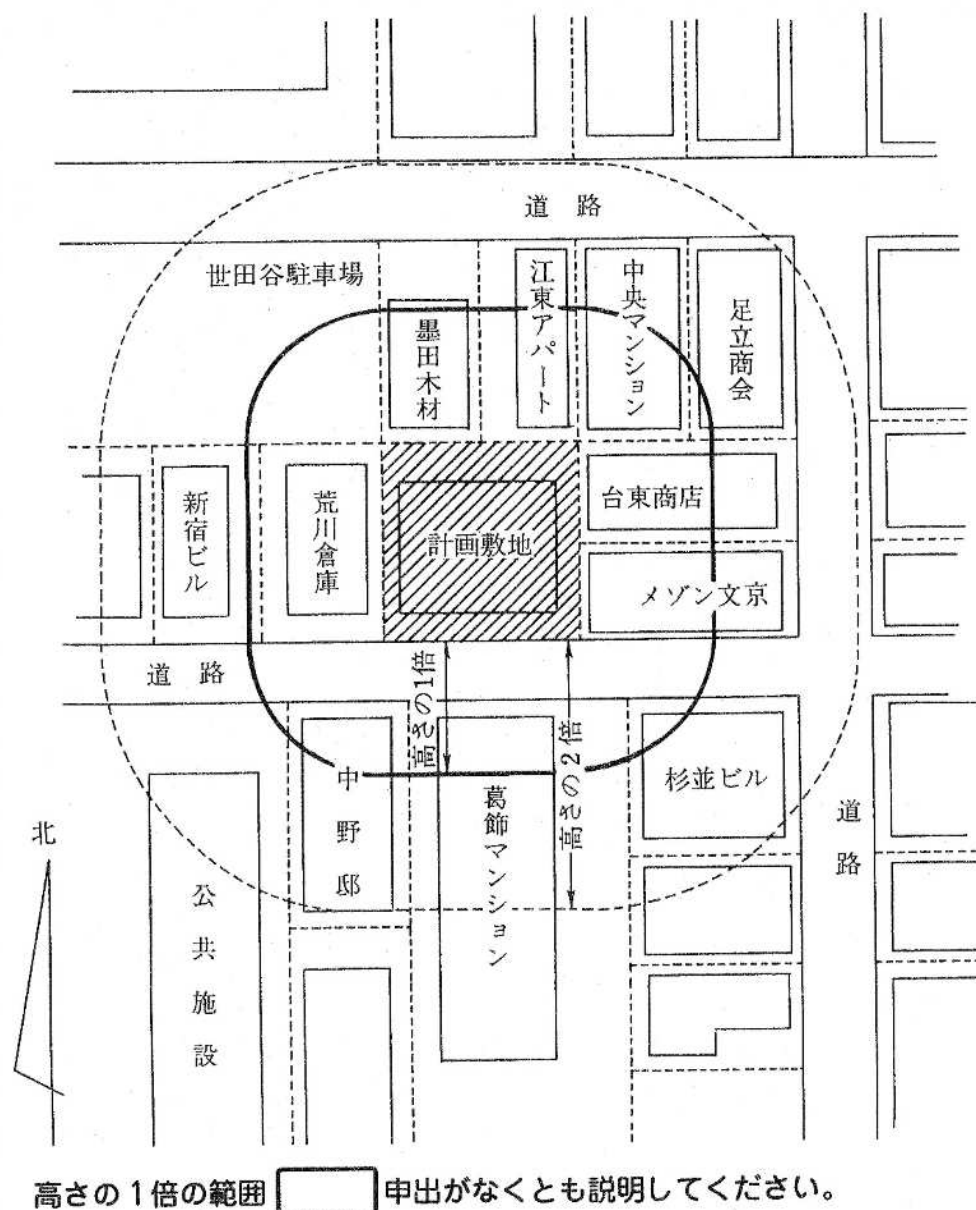


図4 説明会等の方法により説明する範囲



高さの1倍の範囲 ☐ 申出がなくとも説明してください。

高さの2倍の範囲 ☐ 申出があった場合は説明してください。

※敷地の一部が範囲にかかれば対象となります。

## 4 説明会等報告書の提出

確認申請等をする前に、建築調整課に「説明会等報告書」(第5号様式)(1部)を提出してください。説明会等報告書には説明会等の経過内容と配布した資料を添付してください。

建築主は、近隣関係住民から申し出があった場合、建築に係る計画の内容について、説明会等において説明しなければなりません。

また、上記の書類以外に説明会等の内容について、区がその報告を求めることがあります。

## 4. 近隣関係住民の皆さんへ

### 1 建築主との話し合いを円滑に進めるために

延べ面積が、3,000㎡を超え、かつ、高さが20mを超える建築物については、説明会による説明を義務付けています。また、1回の説明で不十分のときは、再度説明会を開いてもらうことも必要です。上記建築物を除くものについての説明は、説明会又は戸別訪問による説明があります。また、同じ状況の人が複数いる場合は、説明会を開いてもらいましょう。

### 2 説明を受けるときには

計画内容の説明を受けるときは、次のことに気をつけてください。

#### ○敷地と建物について

|   |                |                                   |
|---|----------------|-----------------------------------|
| 1 | 敷地の形態・規模・建物の位置 | 計画建物の配置と自分の建物の位置を確認する。            |
| 2 | 建物の規模・構造・用途    | 建築面積、床面積、高さ、外観はどの程度か。構造は何か。用途は何か。 |

#### ○工事について

|   |                |                              |
|---|----------------|------------------------------|
| 1 | 工期、工法及び作業方法等   | 仮設計画、作業時間、工事車両の安全対策等の説明を受ける。 |
| 2 | 工事時の騒音、振動及び危害等 | 日常生活に影響がないか。ある場合の対策を十分に話し合う。 |

#### ○生活環境について

|   |          |                                 |
|---|----------|---------------------------------|
| 1 | 日照阻害     | どの程度の日影が生じるか。                   |
| 2 | 採光阻害     | 日照を受けていなくても建物が接近していると暗くなる場合がある。 |
| 3 | 風害       | 風環境変化に対する対策は検討しているか。            |
| 4 | 電波障害     | 対策はどうなっているか。                    |
| 5 | プライバシー侵害 | 窓、外廊下からのプライバシー対策は。              |
| 6 | ゴミ処理     | 収集面、衛生面の管理はどうなっているのか。           |
| 7 | 管理体制     | 共同住宅の場合は、管理の方法は。                |

- ・聞くことが必要と思われる内容については、積極的に確認することが大切です。
- ・工事に関しては、工事施工者が決まってからでないと説明できない内容もあります。
- ・説明を受けた内容を十分に検討し、要望事項がある場合には文書等にまとめ、建築主に伝えましょう。
- ・要望をまとめる際には、近隣の方が集まって話し合うことにより、自分一人では気づかなかった点が分かることがあります。

### 3 意見や要望を伝えるときは

- 建築主は、敷地の高度利用を図るため、建物の規模（高さ、延べ面積等）について、都市計画法や建築基準法で定められている限度いっぱいに建築したいという気持ちが強いということを理解しておく必要があります。
- 建築計画については、資格を持った建築士が設計しているため、建築基準法等関係法令に適合しているはずですが、なお、法令に適合しているかどうかの審査は、建築確認申請書に基づき、区又は民間の指定確認検査機関で審査します。
- 近隣住民の皆さんは、日照阻害等の諸影響を少しでも軽減してほしいと考えるのは当然ですが、建築主の権利も尊重し、建築に伴う日照、採光、通風の阻害やプライバシーの侵害、工事による騒音、振動等、今後心配となる事柄について、現実的で具体的な意見や要望を出すことが大切です。
- 意見や要望事項に関して建築主から回答をもらう時は、一定の期限を設けて必ず書面で具体的に回答してもらうようにしてください。

### 4 話し合いを行うときは

- 話し合いを行う場合には、相手の話をよく聴き、内容を理解することから始まります。話し合いは、時として感情的になりがちですが、相手の立場を考慮して冷静に臨むことが必要です。
- 話し合いの中で不明な点がありましたら、一つ一つ整理して質問等を行うようにし、相手の話を最後まで聴く姿勢が大切です。
- 自分の立場を主張するだけでなく、相手の立場を理解して、根気よく話し合いを続けることが重要です。

### 5 話し合いがついたときは

- 話し合いがついた場合は、後日のトラブル防止のため、合意内容を文書等で取り決めておくことが大切です。文書の形式は、建築主が「念書」を住民に提出する方法や近隣関係住民代表、建築主及び工事施工者が署名押印する「合意書」、「覚書」や「工事協定書」を取り交わす方法等があります。

### 6 話し合いがつかないときは

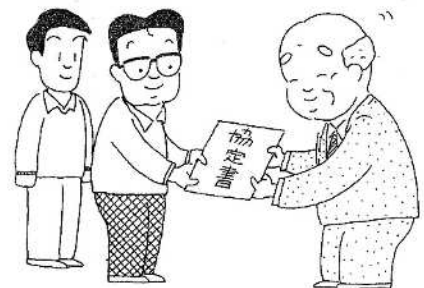
- 当事者間で話し合いがつかない場合、区では、当事者からの相談に応じるとともに、当事者間の紛争を調整する制度を用意しています。詳しくは、13ページの「6. 区の建築紛争調整制度」を参照するか又は、下記の相談窓口にお尋ねください。

【相談窓口】江東区 都市整備部 建築調整課 建築紛争係  
江東区役所 5階30番  
TEL 03-3647-9767

## 5. 建築主・設計者・施工者の皆さんへ

### 1 建築紛争を未然に防止するために

- 都市計画法の規制や建築関係法令に適合しても、中高層建築物は近隣に相当な影響を与えることを考え、近隣関係住民の主張には十分耳を傾けてください。
- 敷地の効率的利用や建物の機能面を重視するだけでなく、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、形態等に十分配慮してください。
- 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。
- 話し合いは一度で済むとは限りません。相手方の理解が得られるまで、何回も根気よく続けるようにしてください。
- 建築計画について話し合いがついたときは、後日のトラブルをさけるため文書で取り決めておくことが大切です。また工事で損害を与えた場合の補償範囲・方法等についても、書面ではっきり約束してください。工事着工までに、工事協定書を取り交わすように努めてください。
- 中高層建築物の建築に先立ち解体工事がある場合は、「江東区建築物の解体工事の事前周知に関する指導要綱」に基づき、既存建築物の解体工事の着手前に標識を設置し、近隣に対し十分な説明を行い、関係法令を遵守し、騒音、振動、粉じん等によって周辺の健全な生活環境を損なうことのないように配慮してください。



#### 建築物の解体工事の事前周知について

- 1 対象工事  
建築物の解体工事で、解体床面積の合計が80㎡以上のもの
  - 2 標識の設置  
解体工事着手の少なくとも14日（木造建築物の場合は7日）前から解体工事が完了する日まで標識を設置
  - 3 近隣への説明
    - ◆説明時期 工事開始7日前までに近隣住民へ説明
    - ◆説明範囲 当該建築物の敷地境界線から建築物の高さの水平距離（10mに満たない場合は10m）の範囲内の居住者、事業者、公共施設の管理者
  - 4 報告
    - ◆標識設置の報告 解体工事着手7日前までに区に提出
    - ◆近隣説明の報告 解体工事着手前日までに区に提出
- ※「標識の設置」と「近隣説明」の報告は、一つの報告書で可能

## 2 工事被害の防止

近隣家屋への被害を未然に防ぐために、次のことをお願いします。

### (1) 近隣家屋の事前調査

工事着手前に住民の了解を得て、近隣の建物の現況調査を行ってください。

現況の調査資料は、近隣住民の方にも渡してください。また、近隣住民と話し合って工事協定を結んでください。(資料 7.工事協定書参考)

### (2) 工事中の説明

騒音や振動の激しい工事、杭工事、根切り工事を行うときは、随時近隣住民によく説明し、理解を得られるようにしてください。

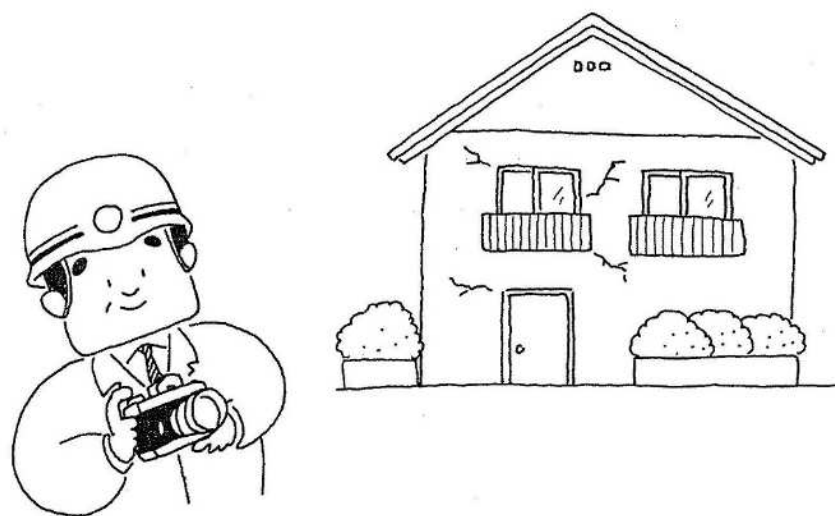
### (3) 被害者との話し合い

近隣から工事被害の苦情があった時は、直ちに損傷状況及び原因について調査し、誠意をもって対応してください。

修復することが決まった時は、その方法、時期等について文書で約束してください。

### (4) 事後調査

工事完成後に、近隣の家屋の調査をしてください。工事に起因した損傷があった場合は、誠意と責任をもってその補修をしてください。



## 6. 区の建築紛争調整制度

---

建築主は、建物を計画する際に、紛争を未然に防ぐように努力するとともに、近隣住民との間で、誠意をもって根気よく話し合いを行い、自主的に解決するように努力してください。

しかし、当事者の話し合いで解決しない場合には、当事者の申し出等により区が第三者的立場に立って調整する、あっせん・調整の制度があります。区長は、紛争調停の申し出があった場合には、迅速かつ適正に調整（あっせん・調停）を行い、解決を図っています。

### 1 あっせん

区長は、近隣関係住民と建築主の双方から紛争調整の申し出があったとき、又は近隣関係住民若しくは建築主の一方から紛争調整の申し出があり、区長が相当の理由があると認めるときは、あっせんを行います。

区長は、紛争があっせんによって解決する見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切り、調停へ移行するよう勧告することがあります。

※あっせんは、区の職員が行い、建築主、近隣関係住民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。

### 2 調停

区長は、あっせんの打ち切りにより調停へ移行するよう勧告し、当事者双方が受諾したとき、又は当事者の一方が受諾し区長が相当の理由があると認めたときは、調停を行います。

区長は、調停を行うにあたっては当事者の出頭を求め、「江東区建築紛争調停委員会」の意見を聴き調停を行います。

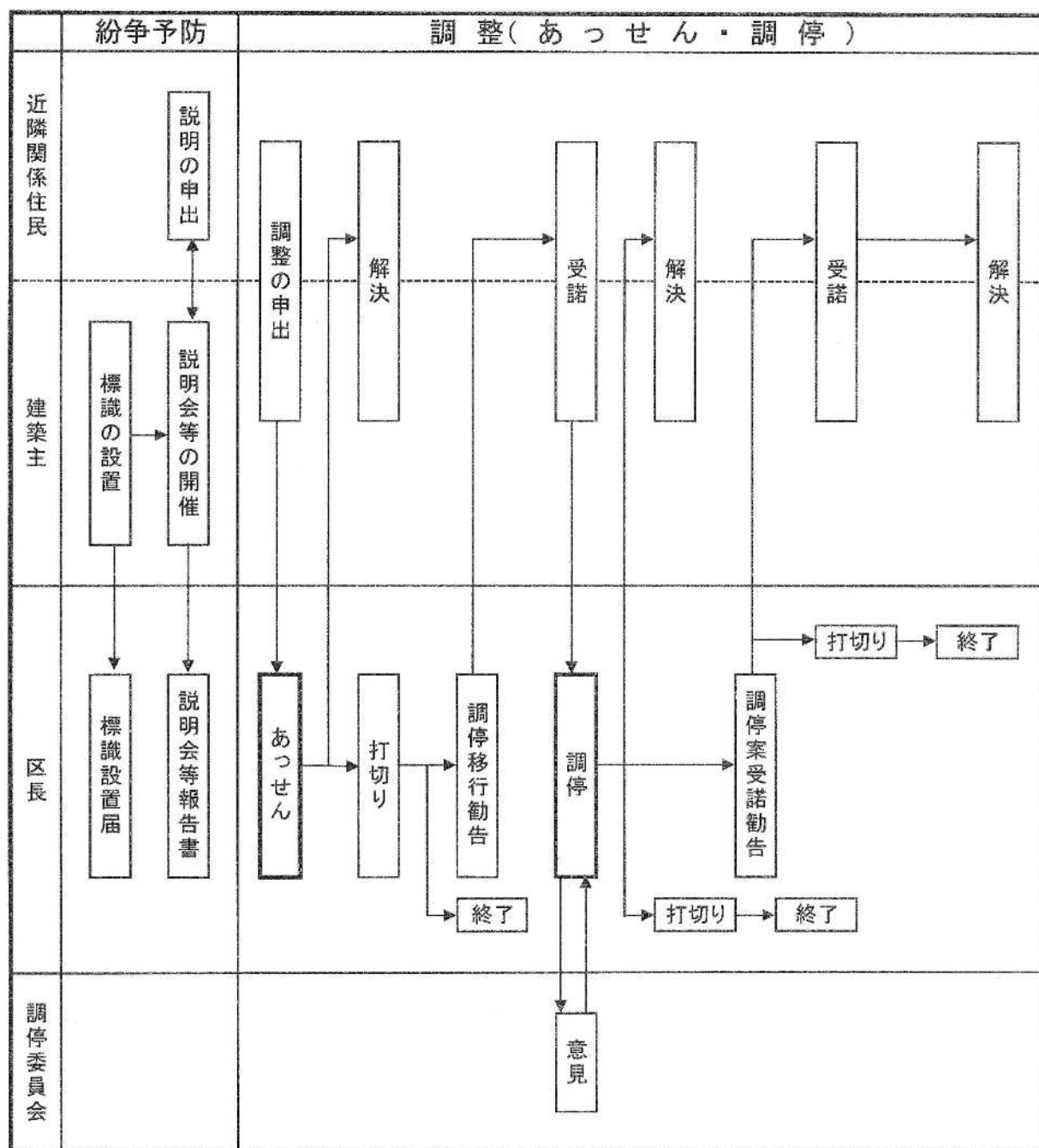
区長は、調停によって当事者間に合意の見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることがあります。

※調停委員会は、区長が委嘱する法律、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委員から構成されています。

※区の紛争調整制度で扱うことができないもの

- ①土地の所有権、私道の通行権、契約等民事上に関すること
- ②人間関係、過去の問題、当事者の感情的な問題
- ③金銭補償、営業補償に関すること
- ④資産価値に関すること
- ⑤違反建築物に関すること

図5 建築紛争の予防と調整の流れ



# 7. 資料

---

## 工事協定書（参考例）

### 工 事 協 定 書

#### 第1条（目的）

この協定書は、江東区〇〇〇丁目〇〇番〇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。）と建築主〇〇〇（以下「乙」という。）及び施工者〇〇〇（以下「丙」という。）との間の協定事項を確認し、各条項の誠意ある履行を約定するために作成する。

#### 第2条（建設計画）

乙は建設する本件建築物の規模、用途、構造、および配置とする。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、あらかじめ甲の了解を得るものとする。

#### 第3条（工事期間）

本件建築物の工事期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。ただし、工事が期間内に完了しないと判明したときは、早急に甲、乙、丙で協議のうえ予定期間を変更する。

#### 第4条（作業時間）

（1）本件建築物の工事の作業時間は、午前〇時から午後〇時までとする。ただし、やむを得ない事由がある場合には、甲の承諾を得て時間を延長することができる。

（2）日曜日および祝日は、工事を行わないこととする。ただし、安全措置上、急を要する場合はこの限りではない。

#### 第5条（基礎工事）

丙は、基礎工事を低騒音、低振動工法の〇〇にて行い、根切り工事についてもシートパイルなどを設置して隣家の安全対策をとること。

#### 第6条（危害防止措置）

丙は、工事中、甲の建物及び付属物を破損しないよう仮囲い、朝顔、養生棚、金網およびシートなどを設け、安全かつ十分な対策を講じて作業を行うものとする。また、工事関係者は、甲に対し、防火、防犯、風紀及び衛生上のトラブルを起こさぬようにし、万一発生した場合は迅速に処理解決するものとする。

#### 第7条（工事関係車両対策）

丙は、工事用車両の出入りにつき、常時誘導員を配置して安全をはかるものとする。特に幼稚園児および学童の登下校時については、交通安全に最善の措置をとること。

#### 第8条（家屋などの破損）

（１）丙は、本件工事に起因して、家屋損害を与えたときは、乙と連帯して損害賠償の責任を負うものとし、重大な人身事故及び物件事故の場合は、工事を一時中止して必要な措置をとることとする。

（２）丙は、工事着手前に甲の立会いのうえ、近隣各戸の現状調査を行い、現況写真など必要な資料を甲・丙にて保管する。

#### 第9条（道路の清掃）

丙は、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、資材の破片、土砂等は適時清掃し、道路上に資材などを放置しないこと。

#### 第10条（連絡体制）

丙は、本件工事に伴う付近住民からの苦情及び被害などの処理を円滑にするため、作業現場に常駐する責任者をおく。

|         |       |          |
|---------|-------|----------|
| 現場責任者   | 〇〇〇〇〇 | 電話番号〇〇〇〇 |
| 甲の連絡担当者 | 〇〇〇〇〇 | 電話番号〇〇〇〇 |

#### 第11条（協定書の取扱い）

本協定書に定めのない問題が生じた場合には、甲、乙、丙は相互に誠意をもって協議のうえ解決する。

以上、甲、乙、丙において円満協議のうえ決定した事項であり、各自が互いに誠意と責任をもって、本協定書を遂行することとする。よって各々捺印し協定した事を証するとともに、後日の証とするため、各々がその一通を保有することとする。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 近隣住民 住所  
氏名

⑥

乙 建築主 住所  
氏名

⑥

丙 施工者 住所  
氏名

⑥

# 江東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25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 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第1号に規定する建築物で、地上高10メートルを超えるもの(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(昭和53年東京都条例第64号)が適用される中高層建築物を除く。)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。
- (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) 設計者 中高層建築物に関する法第2条第17号に規定する設計者をいう。
- (5) 工事監理者 中高層建築物に関する法第2条第11号に規定する工事監理者をいう。
- (6) 工事施工者 中高層建築物に関する法第2条第18号に規定する工事施工者をいう。
- (7) 設計者等 設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (8) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。
  - 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著しく受けると認められる者
- (9) 隣接関係住民 近隣関係住民のうち、中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者をいう。

## (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。

3 設計者等は、建築主の責務を認識し、紛争の防止及び紛争の速やかな解決に関し、建築主に協力しなければならない。

## (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、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、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は、隣接関係住民に当該建築に係る計画の内容について、説明会の開催又は戸別訪問(以下「説明会等」という。)により、説明しなければならない。ただし、規則で定める場合は、説明を行わないことができる。

2 前項の規定にかかわらず、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、説明会等により、説明しなければならない。

3 前2項の規定により、説明会を行うときは、建築主(法人にあっては、その代表者又は従業員)は、当該説明会に出席しなければならない。

4 建築主は、第1項又は第2項の規定により説明会等を行った場合は、規則で定めるところにより、区長にその内容を報告しなければならない。

## (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、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、江東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。

(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人以内をもつて組織する。

- 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、会務を総理し、調停委員会を代表す

る。

- 7 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。

- 8 調停委員会は、区長が招集する。

- 9 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。

- 10 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。

- 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。

(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。

(手続の非公開)

第15条 区長は、第7条から前条までに規定するあっせん又は調停の手続に関する事項は、公開しない。

(公表)

第16条 区長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その旨を公表することができる。

- (1) 建築主が、正当な理由なく、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しないとき。

- (2) 建築主が、第5条第2項の規定による届出に関し、虚偽の届出を行ったとき。

- (3) 建築主が、正当な理由なく、第6条第1項若しくは第2項の規定による説明、同条第3項の規定による出席又は同条第4項の規定による報告をしないとき。

- (4) 建築主が、第6条第4項の規定による報告に関し、虚偽の報告を行ったとき。

- (5) 当事者が、正当な理由なく、第12条の規定による出頭又は第13条の規定による関係図書の提出の求めに応じないとき。

- (6) 建築主が、正当な理由なく、第14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に従わないとき。

- 2 区長は、前項の規定により公表しようとする

ときは、あらかじめ公表の対象となる者に対してその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。

(委任)

第17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

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6号で昭和54年3月24日から施行)

附 則 (平成25年条例第12号)

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

# 江東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3月24日 規則第7号

(趣旨)

第1条 この規則は、江東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月江東区条例第33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。

(中高層建築物とする建築物)

第3条 条例第2条第1号に規定する中高層建築物には、次に掲げる建築物を含むものとする。

- (1) 増築部分が中高層建築物に該当するもの
- (2) 既存建築物が中高層建築物であり、屋上等に増築することにより、増築後の規模が増加するもの
- (3) 中高層建築物でない既存建築物に増築することにより、増築後の規模が中高層建築物となるもの

2 条例第2条第1号に規定する中高層建築物には、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更を行う建築物は含まないものとする。

(紛争の対象)

第4条 条例第2条第2号に規定する紛争には、次に掲げる事項は含まないものとする。

- (1) 土地の所有権、私道の通行権等の権利の認定、契約等民事上に関すること。
- (2) 人間関係、過去の問題等当事者の感情に関すること。
- (3) 金銭補償又は営業補償に関すること。
- (4) 資産価値に関すること。
- (5) 違反建築物に関すること。

(中高層建築物の高さ)

第5条 中高層建築物の高さは、地盤面からの高さとする。ただし、次に該当する部分については、当該中高層建築物の高さに参入しない。

- (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する中高層建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合における、その部分の高さ5メートルまで
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

(標識の設置)

第6条 条例第5条第1項に規定する標識の設置は、建築計画のお知らせ(別記第1号様式)により行うものとする。

(標識の設置場所)

第7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8条 延べ面積が3,000平方メートルを超え、かつ、高さが20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、次の各号のいずれかに掲げる手続(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遅くとも90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若しくは法第18条第20項に規定する工事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) 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1項、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1項、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項若しくは第5項第3号、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項若しくは第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項ただし書、第67条の3第3項第2号、第5項第2号若しくは第9項第2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85条第5項若しくは第6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) 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。)
- (9) (8)法第58条第1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) 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
- (11) (9)江東区特別工業地区における建築の制限等に関する条例(平成7年12月江東区条例第42号)第4条ただし書に規定する許可の申請
- (12) (10)江東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10年江東区条例第53号)第18条第1項に規定する許可の申請
- (13) (11)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
- (14) (12)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
- (15) (13)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
- (16) (14)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
- (17) (15)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。)に規定する計画の認定の申請又は第18条第1項に規定する許可の申請
- (18) (16)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) (17)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(同法第55条第2項において準用する場合を含む。)及び第55条第1項に規定する計画の認定の申請
- (21) 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
- (22) (18)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
- (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29条第1項及び第31条第1項に規定する認定の申請
- 2 前項に規定する中高層建築物以外の延べ面積が2,000平方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、前項各号のいずれかに掲げる手続(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遅くとも60日前から法第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条第20項に規定する工事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。
- 3 前2項に規定する中高層建築物以外の延べ面積が500平方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、第1項各号のいずれかに掲げる手続(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遅くとも30日前から法第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条第20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。
- 4 前3項に規定する中高層建築物以外の中高層建築物又は法第85条第5項に規定する仮設建築物に係る標識の設置期間は、第1項各号のいずれかに掲げる手続(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遅くとも15日前から法第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条第20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。

(標識の設置方法等)

第9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。

(標識の記載事項の変更)

第10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するとともに、隣接関係住民に変更内容について説明しなければならない。

(標識の設置届)

第11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 前項の規定による届出が前項に規定する期間内に行われなかったときは、当該届出があった日から起算して7日前の日に標識が設置されたものとみなす。

3 建築主は、前条の規定により標識の記載事項を訂正したときは、標識変更届(別記第3号様式)により速やかに区長に届け出なければならない。

4 建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

5 建築主は、前項の規定により標識を撤去したときは、建築計画中止届(別記第4号様式)により速やかに区長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第12条 条例第6条第1項又は第2項の説明会等は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところにより行うものとする。

(1) 延べ面積が3,000平方メートルを超え、かつ、高さが20メートルを超える中高層建築物 説明会の開催による説明

(2) 前号に掲げる中高層建築物以外の中高層建築物 説明会の開催又は戸別訪問による説明

2 建築主は、条例第6条第1項又は第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するとともに、文書の配布等の方法により隣接関係住民又は申出のあった近隣関係住民に周知しなければならない。

3 条例第6条第1項又は第2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著しい影響及びその対策

(6) 中高層建築物の管理方法及び運営方法

4 建築主は、前項の説明に当たっては、近隣関係住民に対し、次に掲げる資料を配布しなければならない。

(1) 計画概要書(前項第2号から第6号までの内容が分かるもの)

(2) 案内図、配置図、各階平面図、立面図及び近隣関係住民の範囲等を表示した日影図

(3) その他区長が必要と認める資料

5 建築主は、説明会の開催後、当該説明会を欠席した隣接関係住民に対し、戸別訪問による説明を行わなければならない。

6 戸別訪問による説明は、面会によるものとする。

7 条例第6条第1項本文の規定にかかわらず、隣接関係住民(当該隣接関係住民が居住する共同住宅の管理者を含む。)が説明会等によらない方法による説明を求めた場合において、当該方法により説明を行ったときは、説明会等による説明を行ったものとみなすことができる。

8 条例第6条第1項ただし書に規定する規則で定める場合は、次に掲げるものとする。

(1) 隣接関係住民が不在等により説明できない場合において、説明のための資料を配付するとともに、異なる日に3回以上の訪問を行った場合

(2) 隣接関係住民が30日以上 の長期間にわたって不在の場合

(3) 隣接関係住民が説明を受けることを明確に拒否した場合

(4) その他区長が特に理由があると認める場合

9 説明会等における説明は、建築主が行うものとする。ただし、建築主が計画、設計、施工等に係る専門知識を必要とする場合は、設計者等又は建築主が委任した代理人に説明させることができる。

10 建築主は、中高層建築物の敷地境界線からその高さと同しい水平距離の範囲内に共同住宅がある場合は、当該範囲内に居住する者への説明方法についてあらかじめ所有者又は管理者と協議するよう努めなければならない。

11 建築主は、中高層建築物の敷地境界線からその高さと同しい水平距離の範囲内に居住する者がいない土地又は建築物がある場合は、当該土地又は建築物に権利を有する者に説明しなければならない。

(説明会等の報告)

第13条 建築主は、条例第6条第4項の規定による報告をしようとするときは、説明会等報告書(別記第5号様式)に次に掲げる資料を添えて、建築確認の申請等を行う日までに区長に報告しなければならない。

(1) 説明会等で配布した資料

(2) その他区長が必要と認める資料

(紛争調整の申出)

第14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6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15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7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16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、あっせん打ち切り通知書(別記第8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17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9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10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18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11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19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12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13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20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14号様式)により当事者に通知するものとする。

(調停委員会の庶務)

第21条 調停委員会の庶務は、都市整備部建築調整課において処理する。

(あっせん又は調停の事案)

第22条 区長は、国又は地方公共団体が当事者となる紛争については、あっせん又は調停を行わないものとする。

2 区長は、当事者が訴訟若しくは民事調停を裁判所に申し立てたとき又は建築審査会等の公的機関に審査請求等を行ったときは、あっせん又は調停を打ち切るものとする。

3 当事者は、次の各号のいずれかに該当する事案については、当該紛争の調整を再度申し出ることはできないものとする。

- (1) 条例第8条の規定によりあっせんを打ち切られた事案
- (2) 条例第9条第1項の規定による調停への移行の勧告を当事者双方又は一方が受諾しなかったため、調停へ移行できなかった事案
- (3) 条例第10条第1項の規定により調停を打ち切

られた事案

(4) 条例第10条第2項の規定により調停が打ち切られたものとみなされた事案

(あっせん又は調停の出席者の範囲)

第23条 あっせん又は調停に出席できる者の範囲は、次に掲げる者とする。

- (1) 近隣関係住民
- (2) 建築主、設計者等又は建築主が委任した代理人
- (3) 近隣関係住民及び建築主が依頼した弁護士又は建築士(1級建築士又は2級建築士に限る。)
- (4) 近隣関係住民又は個人建築主が依頼した同居の家族又は2親等以内の親族

2 区長は、あっせん又は調停に前項第2号に規定する代理人又は第3号若しくは第4号に規定する者(以下「代理人等」という。)が出席する場合は、代理人等に対し、代理関係等を証明する書類の提出を求めることができる。

3 区長は、会場等の都合によりあっせん又は調停の出席者の数を制限することができる。

4 あっせん又は調停を申し出た者は、当該中高層建築物における紛争について、あっせん若しくは調停の申出又は出席を重複して行うことはできないものとする。

(あっせん又は調停の議事進行)

第24条 区長は、あっせん又は調停の開催中に、著しく会議の秩序を乱した者又は妨害となる行為等をした者に退席を求めることができる。

2 あっせん又は調停の出席者は、会議中において録音、写真撮影等をしてはならない。

(代表当事者の選定)

第25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、当事者の中からあっ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、書面をもって区長に届け出なければならない。

(出頭の求め)

第26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15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27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16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28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17号様式)により建築主に通知するものとする。

(公表)

第29条 条例第16条の規定による公表は、江東区報に

登載する等の方法により行う。

附 則 抄

- 1 この規則は、昭和54年3月24日から施行する。

附 則（中間省略）

附 則（平成13年規則第11号）抄

（施行期日）

- 1 この規則は、平成13年4月1日から施行する。

附 則（平成13年規則第50号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成15年規則第1号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成15年4月1日から施行する。ただし、第5条第1項の改正規定（各号列記以外の部分を除く。）は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則による改正後の第5条第1項各号列記以外の部分の規定は、平成15年7月1日以後に同項各号のいずれかに掲げる手続をしようとする場合について適用し、同日前に同項各号のいずれかに掲げる手続をしようとする場合については、なお従前の例による。

附 則（平成16年規則第63号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成19年規則第80号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年規則第24号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年規則第67号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年規則第32号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成25年7月1日から施行する。ただし、第5条の改正規定（第5条を第8条とする部分を除く。）は、平成25年10月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則による改正後の江東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第8条の規定は、平成25年10月1日以後に設置する標識について適用し、同日前に設置した標識については、なお従前の例による。

附 則（平成25年規則第67号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年規則第79号）

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成31年規則第12号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年規則第63号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年規則第20号）

（施行期日）

- 1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の江東区

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の別記様式による用紙で、現に残存するのは、所要の修正を加え、なお使用することができる。