

# 中高層建築物の建築に関する

## 紛争の予防と調整

〔「調布市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」の解説と手引き〕

調布市都市整備部建築指導課

# \* 目 次 \*

	はじめに	1
1	中高層建築物とは	2
2	中高層建築物を建築する方へ	3
3	標識の設置	4
4	標識設置届	7
5	近隣居住者等に対する説明	8
6	説明会等報告書	10
7	周辺関係住民等からの申出による説明	12
8	テレビ電波障害対策	13
9	あっせん・調停	14
10	調布市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	18
11	調布市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	21
12	「調布市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」申請チェックリスト	26

お問い合わせは

**調布市都市整備部建築指導課** (市役所 8 階)

**電話 042(481)7512～3 (直通)**

所在地 〒182-8511 調布市小島町二丁目 35 番地 1

受付時間は、開庁日の午前 8 時 30 分～12 時、

午後 1 時～5 時 15 分です。

## はじめに …

このパンフレットは、中高層建築物を建築される方や、その建築物による影響を受ける方に、「調布市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」のあらままと、中高層建築物の建築確認等の申請をする前に必要な手続きについて説明したものです。

建物を建てるということは、その敷地の中だけでなく、周囲の環境に様々な影響を与えます。

特に、中高層の建築物の場合には、思わぬことから建築主と近隣住民の方との間で紛争になることがあります。このような建築紛争を招かないためには、**建築計画の概要を近隣に周知**することが重要です。また、紛争になったときは、建築主と近隣住民の方が、**お互いの立場を尊重して、譲り合いの気持ちを持って、話し合い、解決に努める**ことが大切です。

調布市では、「調布市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」に基づき、高さが10メートルを超える建物（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つては、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）について、標識を設置して建築計画を事前に知らせるとともに、図面などの資料を配布して近隣居住者等（8ページ参照）に説明することを建築主の方に義務付けています。

この手引きにより、条例の趣旨を御理解いただき、建築主と近隣住民の方が良好な近隣関係を受け継いで、地域の生活環境の向上に努めてくださるようお願いいたします。

### ※標識設置届及び説明会等報告書等提出の際のお願い

標識設置届及び説明会等報告書等を提出の際は、事前に、「調布市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「申請チェックリスト」（26ページ参照）を確認のうえ提出をお願いいたします。

# 1 中高層建築物とは

「調布市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」で対象とする中高層建築物とは、次の条件に該当する建築物をいいます。

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物 又は
第二種低層住居専用地域	
田園住居地域	地階を除く階数が3以上の建築物
その他の地域	高さが10メートルを超える建築物

(注1) 地階、階数、高さ及び軒の高さについては、建築基準法施行令第1条及び第2条の規定によるものとします。

(注2) 建築物が複数の用途地域にわたる場合は、それぞれの用途地域上の建築物の部分が上の表の条件に該当すれば、その建築物の全体を中高層建築物とします。(例…下図参照)

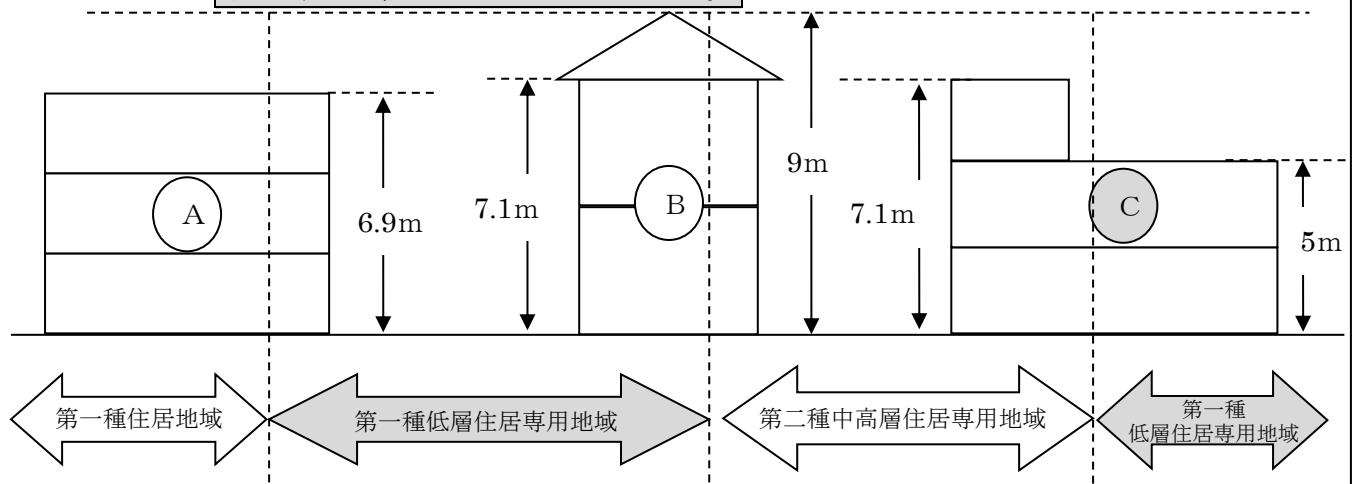
## 〔例〕建築物が複数の用途地域にわたる場合

建築物A:第一種住居地域では、高さが10メートルを超えていないが、第一種低層住居専用地域では地上階が3階である。⇒**中高層建築物です。**

建築物B:第二種中高層住居専用地域では、高さが10メートルを超えていないが、第一種低層住居専用地域では軒高が7メートルを超えている。⇒**中高層建築物です。**

建築物C:第二種中高層住居専用地域では、地上階が3階で高さが10メートルを超えておらず、第一種低層住居専用地域では、地上階が2階で軒高が7メートルを超えていない。

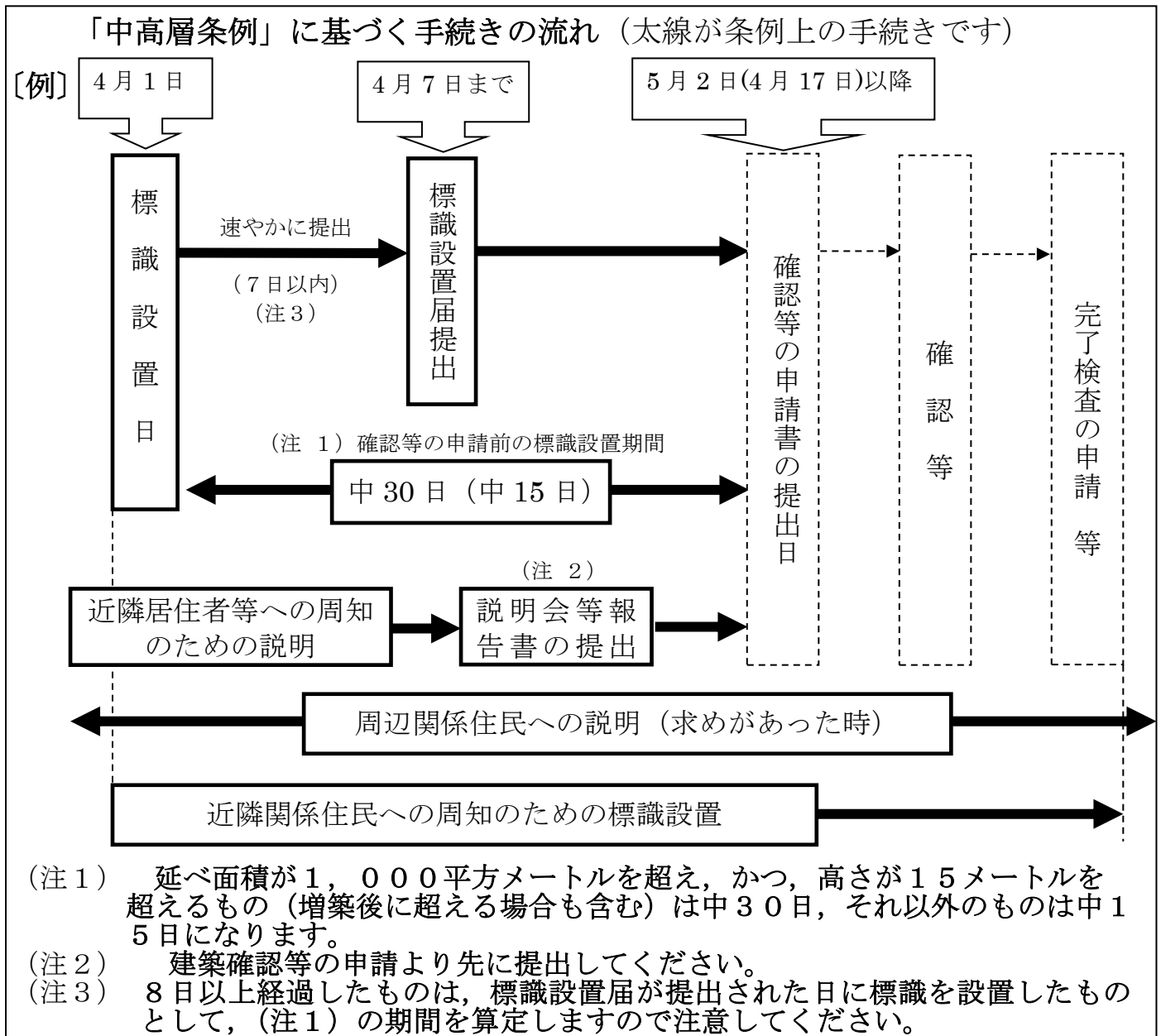
⇒**中高層建築物ではありません。**



## 2 中高層建築物を建築する方へ

中高層建築物の建築によって生ずる建築主と近隣住民の方との間の紛争の予防と調整を図るために、調布市では「調布市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。）を定めています。

中高層建築物の建築計画に当たっては、周辺の環境に及ぼす影響等について十分に配慮し、良好な近隣関係が損なわれないように配慮することが必要です。そのためにも建築計画が確定した場合、建築主の方は、速やかに「中高層条例」に基づく手続きを行ってください。なお、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づく標識設置及び近隣関係住民等への説明を行った建築主は、「中高層条例」に基づく手続きを行った建築主とみなします（「中高層条例」に基づく手続きは不要）。



### 3 標識の設置

標識の設置とその届出は、中高層の建築計画に係る紛争の予防調整制度の原点ともいふべき大変重要な手続きです。中高層建築物の計画が確定したら、建築主の方は、近隣関係住民（14ページ参照）へ周知するために、計画の概要を記載した標識を設置してください。いわゆる**確認申請（建築基準法第6条又は第18条）**だけでなく、**建築基準法等の許可又は認定の申請をも含めた、確認等の申請をする前に必要な手続き**です。確認等の申請の際には、**標識設置届（7ページ参照）及び説明会等報告書（10ページ参照）の副本のコピーを添付**してください。

#### 「確認等の申請」とは

- ①建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する**確認**の申請
- ②建築基準法第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建築基準法第18条第2項に規定する**計画の通知**
- ④建築基準法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）、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）、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）及び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）に基づく**認定**の申請
- ⑤建築基準法及び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）に基づく**許可**の申請
- ⑥建築基準法第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
- ⑦**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項又は第7条第1項に規定する**認定**の申請
- ⑧**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3項まで又は第8条第1項に規定する**認定**の申請
- ⑨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

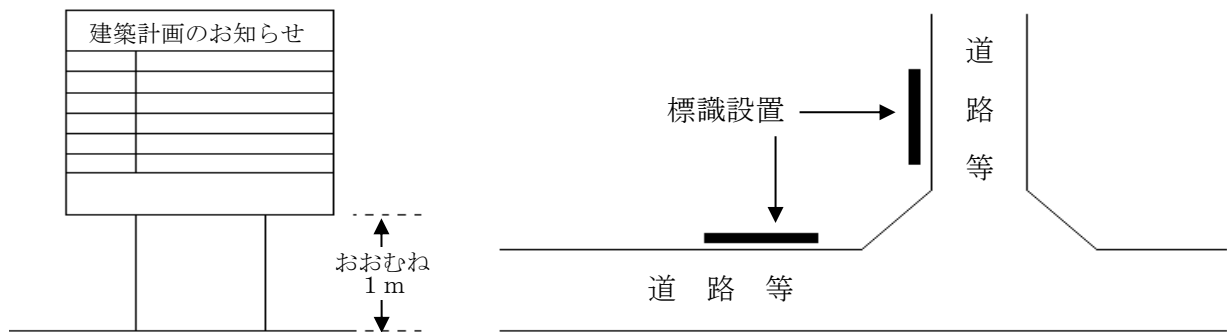
## 標識の様式

市販の看板（次ページ参照）の様式に次の事項を書き加えてください。

- ・容積対象面積
- ・第一種・第二種低層住居専用地域の場合の軒高
- ・最高の高さ
- ・連絡先
- ・担当者氏名

## 標識の設置方法

標識は、建築敷地が道路等（建築基準法で規定している道路のほか、人の通行が可能な通路等を含みます。）に接する部分ごとに、1枚ずつを地面から標識の下端までがおおむね1メートルとなるように設置してください。



※ 建築敷地が複数の道路等に接するときは、それぞれの道路等に接する部分に設置。

## 標識の設置期間

標識は、確認等の申請の、遅くとも31日前又は16日前（3ページ参照）から、建築基準法に規定する完了検査の申請（第7条第1項）若しくは工事完了の通知をした日（第18条第16項）又は工事が完了した日（第7条の2第4項）まで設置しておいてください。

## 標識の維持管理

標識は、風雨等で破損や倒壊などしない方法で設置し、設置期間中は常に記載事項が鮮明であるように維持管理をしてください。

### \* 標識購入のお問い合わせは

一般社団法人 東京都建築士事務所協会 03（5339）8288(代)  
一般社団法人 東京建築士会 03（3536）7711(代)





## 4 標識設置届

標識を設置したら、標識を設置した日を含めて7日以内に標識設置届（第2号様式）を提出してください。（8日以上経過したものは、標識設置届が提出された日に標識を設置したのものとして、標識設置期間（中30日又は中15日）を算定しますので御注意ください。）

標識設置届は2部（正・副）提出してください。副本は、写真も含めて判読できるものであれば、コピーしたものでも差し支えありません。副本は確認後に控えとして返却します。

### 標識設置届（第2号様式）添付書類

※ 第一種・第二種低層住居専用地域の場合には、様式中に軒高の記載を追加してください。

- ・案内図及び位置図（第2号様式中に記載または別紙として添付）
- ・標識1枚につき、写真2枚（遠影，近影）  
インスタント写真は不可。台紙に貼付または別紙として添付。  
遠影：標識の設置状態がわかるもの  
近影：標識の記載内容が判読できるもの
- ・委任状（建築主以外が申請する場合）※様式は任意

外形の変更が伴わず、近隣に悪影響を及ぼさない程度に計画の変更をした場合又は標識の記載内容に変更が生じた場合は、速やかに標識を訂正し、7日以内に届け出るとともに、近隣居住者等（8ページ参照）へ説明をしてください。

### 標識を変更した場合の届け出の際に持参するもの ※①②どちらでも可

- ① 提出済の正本と返却された副本の両方を訂正する場合
  - ・写真2枚（遠影，近影）
  - ・副本
  - ・認印
- ② 標識設置届を再提出する場合
  - ・訂正後の標識設置届2部（正・副）
  - ・写真2枚（遠影，近影）

なお、建築確認等の再申請等が必要な場合は、別の建築計画とみなしますので、新たな標識設置届の提出及び近隣居住者等への説明が必要です。

建築計画を中止して標識を撤去したときは、標識設置取下届（様式に定めはありませんが、取下理由を明記したもの）を正副2部提出してください。

## 5 近隣居住者等に対する説明

中高層建築物の建築主の方は、建築確認等の手続きをする前に、標識設置のほかに、必ず近隣居住者等に対し建築計画の周知のための説明をしなければなりません。

**近隣居住者等**とは、次に掲げるものに該当する方をいいます。

- 1 建築する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（1 H）の範囲内に居住する方（共同住宅等の居住者等を含みます。）
  - 2 1 Hの範囲内の事務所・倉庫等の使用者、田畑の耕作者等
- ※ 必要に応じて、1 Hの範囲内の空地・駐車場・貸家等の所有者、2 H（計画建築物の敷地境界線からその高さの2倍）の範囲内の居住者にも説明してください。
- ※ 2 Hの範囲内にある市の施設の管理者（学校の場合はその学校と教育部教育総務課、保育園の場合はその保育園と子ども生活部保育課、公園・児童遊園の場合は環境部緑と公園課、その他主管課が不明な場合はお問い合わせください。）にも説明してください。
- ※ 建築する中高層建築物の周囲に広い空地等がある場合（学校等）や大規模な共同住宅、団地等がある場合は、あらかじめその取扱いについて建築指導課と協議してください。

### **近隣居住者等へあらかじめ説明する事項**

建築主の方が近隣居住者等に対して説明すべき事項は次の5項目です。

- (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周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策（日影の影響を含む。）

## 説明方法

1 説明は、説明会を開催するか、又は戸別訪問のいずれかの方法により、直接対象世帯に対して行ってください。説明会と戸別訪問のいずれの方法によるかは、建築主の判断により選択して差し支えありません。

説明会を開催する場合は、開催日の5日前までに、近隣居住者等に対しては、日時及び場所を文書により通知し、周辺関係住民等（12ページ参照）に対しては、掲示等の方法により周知してください。説明会に欠席した世帯がある場合は、改めて説明会を開催するか、もしくは戸別訪問の方法で漏れのないように説明してください。

2 説明は、原則として建築主が行ってください。代理人が説明する場合は、建築主から委任を受けたことを明らかにしてください。

説明に当たっては、見やすい図面等を配布するなど、誰に対しても分かりやすい説明を心掛けてください。

3 曜日、時間帯を変えて数回（3回程度）訪問しても不在の場合は、説明すべき内容と連絡先、担当者を明記した資料等を投函するなどしてください。

## 6 説明会等報告書

近隣居住者等に対する建築計画の周知のための説明が完了したら、建築確認等の申請の手続き前に、説明会等報告書を速やかに建築指導課窓口へ提出してください。

説明会等報告書は**2部（正・副）**提出してください。副本は確認のうえ控えとして返却します。

この報告書は、市長から条例第6条第2項及び条例施行規則第10条による「説明会等の報告書の提出について」の通知があったものとして、必ず提出してください。

### **説明会等報告書（第5号様式）添付書類**

※ 提出する書類，図面等はA4判の大きさに折りたたんで綴じてください。

#### ・近隣居住者名簿

対象となる世帯すべての氏名を記入してください。空き家，空室については，その旨を明記してください。不在の場合は，訪問月日を明記し，どのような取扱いをしたのかを記入してください。

#### ・建築計画説明書（第3号様式）

#### ・日影図

計画建築物の敷地境界線からその高さの1倍（1H）の範囲を表示するとともに，2Hの範囲も破線で表示してください。また，説明会等で説明した建物，空地等には，数字をマルで囲んだ記号をつけて，その数字と近隣居住者名簿との照合ができるようにしてください。（次ページ参照）

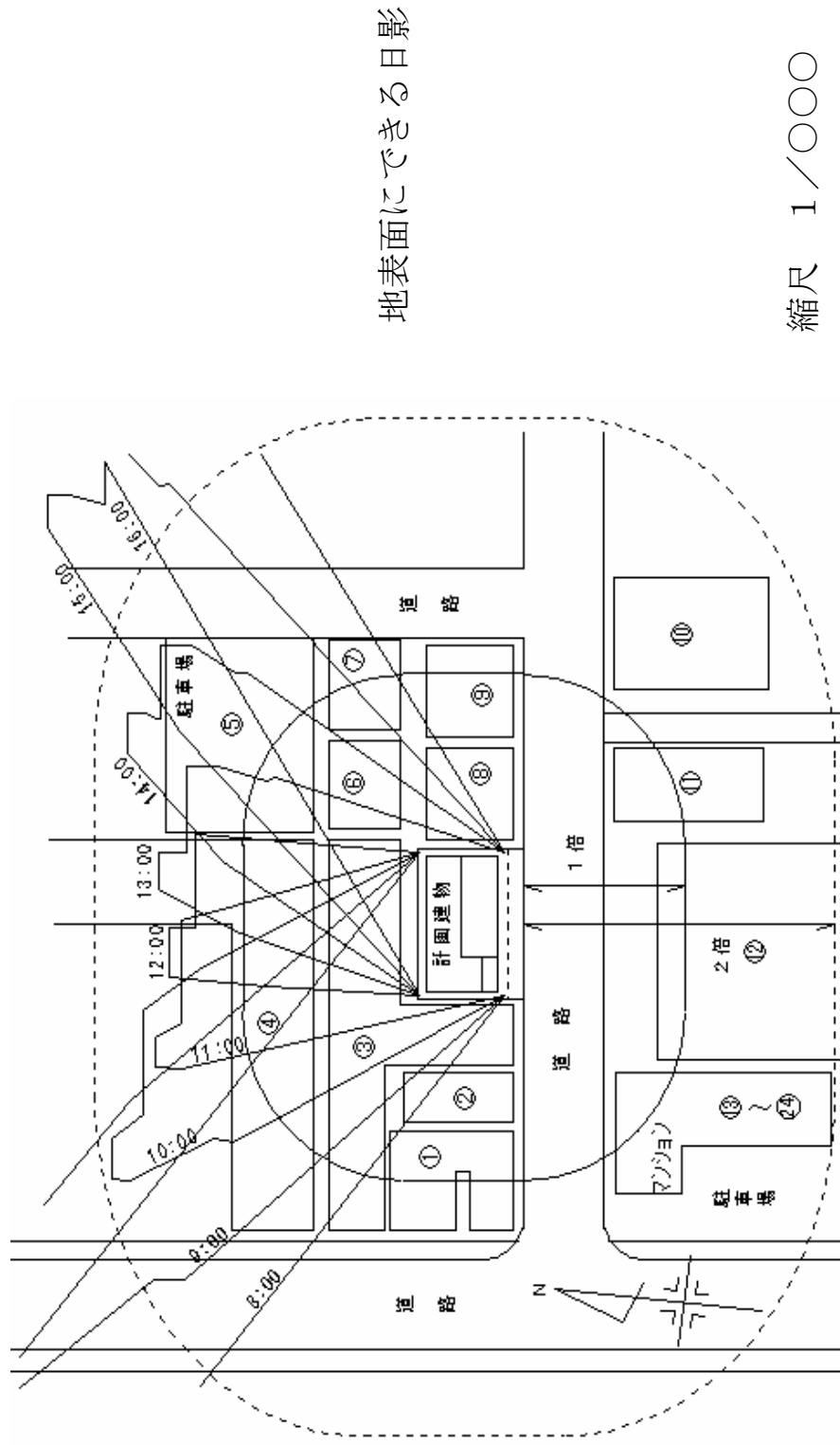
#### ・案内図

#### ・配置図

#### ・立面図（2面以上）

#### ・その他配布した資料等

# 日影図の例



(注) 日影図は、下記の要領で作図してください。

- \* 冬至日の真太陽時8時から16時までの間の1時間ごとに、計画建築物が地表面におとす日影（9本）を記入してください。
- \* 側点は、地表面、東経139°33′、北緯36°00′としてください。
- \* 敷地境界から計画建築物の高さと等しい水平距離（1倍）の区域を表示するとともに、2倍の範囲も破線で表示してください。
- \* 建築形状・敷地境界線を記入し、説明会等で説明したものは、数字をマルで囲んだ記号をつけて、その数字で近隣居住者名簿との照合ができるようにしてください。
- \* 縮尺を記入してください。

## 7 周辺関係住民等からの申出による説明

周辺関係住民等から申し出があった場合には、建築主の方は近隣居住者等に対するものと同様の方法により説明してください。

**周辺関係住民等**とは、次に掲げるものに該当する方をいいます。

- 1 建築する中高層建築物の敷地境界線から1Hを超え、2Hまでの範囲内に居住する方及びその範囲内にある土地又は建築物について権利を有する方
- 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方
- 3 1Hの範囲内にある土地又は建築物について権利を有しているが、そこに居住していない方

説明会と戸別訪問のいずれの方法によるかは、建築主の判断により選択して差し支えありません。

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、場所を掲示する等の方法により周辺関係住民等に対して周知してください。

周辺関係住民等の求めに応じて開催する説明会等については、説明会等報告書を提出していただく必要はありませんが、紛争になった場合、提出を求めることがありますので、経過の正確な記録については、竣工後少なくとも検査済証が発行されるまでの間は、大切に保管しておいてください。

## 8 テレビ電波障害対策

中高層建築物が原因によるテレビ電波の受信障害のトラブルが多くなっています。中高層建築物を建てようとする建築主の方は、テレビの電波障害対策として、次のことを行ってください。

電波受信障害調査技術を有する専門の調査会社に、事前のテレビ受信状況の調査を依頼してください。その結果により「**テレビ電波障害用のお知らせ**」を作成してテレビ電波障害のおそれのある範囲内の住民にもれなく配布し、もし障害が出た旨の連絡を受けた場合は、調査して対策を講ずることを説明してください。また、お知らせには、**テレビ受信障害予測地域図**の写しを必ず添付してください。

※下記は例であり、地域・場所（複合障害のある場合、すでにほかの建築物で対策済みなど）等により、独自のものを作成してください。

### 〇〇〇新築工事に伴うテレビ電波障害予測地域の皆さんへお願い

調布市では、中高層建築物の建築を予定している建築主に、テレビ電波障害の発生が予測される範囲の住民のうち申し出た方に対して、事前にその旨を説明することを義務付けています。

この度、建築予定地 に 建築物の仮称 の建築を予定しており、会社名 にテレビ受信障害調査を依頼したところ、下記（テレビ受信障害予測地域図）の範囲に障害が予測されることがわかりました。

したがいまして、建築計画の内容について説明の要望がある方と、工事期間中や竣工時にテレビ電波受信障害と思われる変化が生じた方は、まことに恐縮ですが、下記まで御連絡くださるようお願いいたします。

#### 記

- |       |          |                      |              |      |
|-------|----------|----------------------|--------------|------|
| 1 件名  | 〇〇〇新築工事  | 2 建築敷地               | 3 建築物の概要     | 〇〇造、 |
|       | 〇階建（高さ）、 | 主要用途、面積、規模等          | 4 建築主（住所・氏名） |      |
| 5 設計者 | 6 施工者    | 7 担当者連絡先（住所・氏名・TEL等） |              |      |

## 9 あっせん・調停

中高層建築物の建築によって生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響（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）により、建築主と近隣関係住民の方との間に紛争が生じた場合は、本来、**民事上の問題（私人間の問題）**ですから、**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の方は、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。

**近隣関係住民**とは、次に掲げるものに該当する方をいいます。

- 1 建築する中高層建築物の敷地境界線から**1 Hの範囲内**に居住する方とその範囲内にある土地又は建築物について**権利を有する方**  
（隣接関係住民《条例第2条第3号 18ページ参照》）
- 2 建築する中高層建築物の敷地境界線から**1 Hを超え2 Hまでの範囲内**に居住する方及びその範囲内にある土地又は建築物について**権利を有する方**  
（周辺関係住民《条例第2条第4号ア 18ページ参照》）
- 3 1及び2に該当する方を除き、建築する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方  
（周辺関係住民《条例第2条第4号イ 18ページ参照》）

しかし、上記の建築紛争（資産価値や営業への影響、土地境界等に関する紛争は除く。）のうち、当事者間での解決が困難な場合で、

- (1) 建築主と近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出（第6号様式）があったとき
- (2) 建築主又は近隣関係住民の一方から調整の申出があり、市長が相当の理由があると認めたとき（もう一方が同意したとき）は、両者の間に市が入って、紛争調整（あっせん・調停）を行い、**民法上の和解**（当事者間の争いをお互いの譲歩により終わらせる約束）の成立に向けて協力します。

なお、この紛争調整と建築基準法に基づく建築確認とは、制度上、別々の法体系に属していますので、紛争調整の経過と建築確認の審査（確認通知書の交付）の間には、特に関係はありません。



## あっせん

あっせんとは、建築主と近隣関係住民との間で市が進行役を担い、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、紛争解決への手掛かりを模索するものです。(解決案を示すものではありません。)

なお、あっせんによって紛争の解決の見込みがないと認められるときは、あっせんで打ち切ったり、調停へ移行するよう勧告することがあります。

## 調停移行の勧告

あっせんによっても、紛争の解決の見込みがないと認められたときは、あっせんで打ち切りますが、市長が必要があると認めるときは、建築主と近隣関係住民双方に、「調停に移行するよう」勧告することができます。

当事者のどちらか一方だけが調停移行を強く望んでも、必ずしも調停に移行されるものではなく、原則として、建築主と近隣関係住民の双方が調停移行の勧告を受諾することが必要です。

## 調 停

調停とは、調布市建築紛争調停委員会の委員3人が、双方の主張を聴き、実情を調査し、双方の合意の見込みがあるときは、合議のうえ、適切な和解案を示して（調停案受諾の勧告）、紛争の解決を図るものです。

この委員会は、「中高層条例」に基づき、市長が、法律、建築、環境等それぞれの分野において知識及び経験のある方3名に委嘱した附属機関です。

調停案受諾の勧告は、一般の民事調停や裁判所の判決とは異なり、強制力はありません。

## 調停の打ち切り

建築主と近隣関係住民との間に合意が成立する見込みがないと認められたときは、調停は打ち切りとなります。

調停案受諾の勧告が行われた場合において、定められた期間内に建築主と近隣関係住民から受諾する旨の申し出がないときは、調停は打ち切られたものとみなされます。

## 代表当事者の選定

市長は、あっせん又は調停で必要があると認めるときは、建築主及び近隣関係住民の中からそれぞれ代表当事者を選任するよう求めることがあります。

## 非 公 開

あっせん及び調停の手続きは、公開いたしません。

## 意見の聴取等

市長があっせん又は調停のため必要があると認めるときは、

- (1) 関係者の出頭
- (2) 関係図書の提出

を求めることや

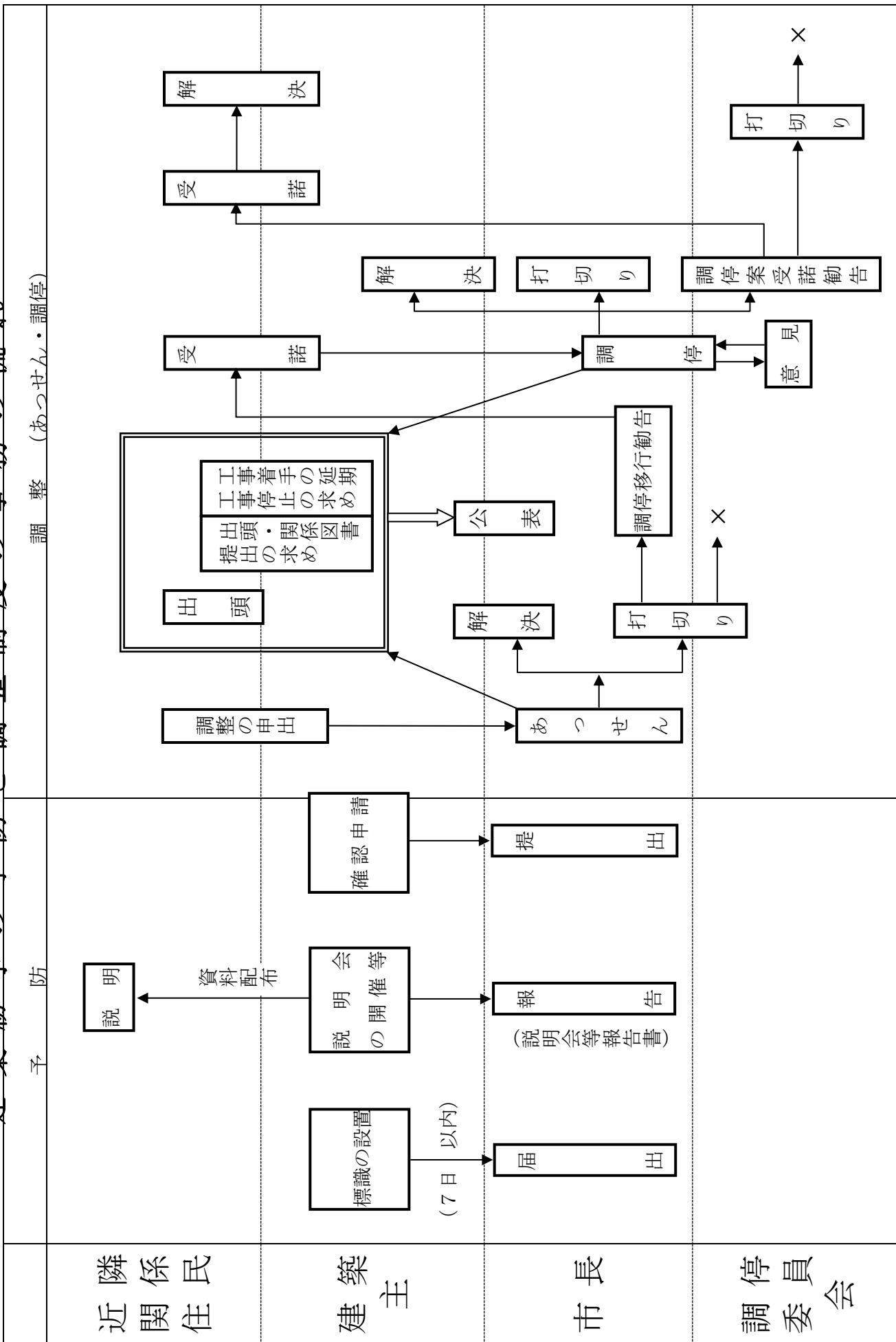
- (3) 工事着手の延期
- (4) 工事の停止

を要請することがありますので御協力ください。

## その他の解決手段

裁判所に民事調停を申し立てたり、工事差し止めや損害賠償等を求める民事訴訟による方法があります。

# 建築紛争の予防と調整制度の事務の流れ



# 10 調布市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

(平成 6 年調布市条例第 28 号)  
(平成 16 年調布市条例第 18 号)  
(平成 30 年調布市条例第 28 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つせん及び調停について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、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（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域（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、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）にあつては、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隣接関係住民及び周辺関係住民と建築主との間の紛争をいう。
- (3) 隣接関係住民 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と同しい水平距離の範囲内に居住する者  
イ アに規定する範囲内にある土地又は建築物について権利を有する者
- (4) 周辺関係住民 次のア又はイに掲げる者をいう。  
ア 前号に掲げる者を除き、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ついて権利を有する者  
イ 前号及びアに掲げる者を除き、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) 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。

## (市長の責務)

第 3 条 市長は、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 隣接関係住民及び周辺関係住民（以下「近隣関係住民」という。）並びに建築主は、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、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、市長に届け出なければならない。

- 3 前2項の規定にかかわらず、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例（平成16年調布市条例第18号）第22条第1項の規定による標識の設置及び同条第2項の規定による届出を行った建築主は、第1項の規定による標識の設置及び前項の規定による届出を行った建築主とみなす。  
（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、当該建築に係る計画の内容について、次の各号に掲げる者に対し、説明会等の方法により説明しなければならない。

(1) 隣接関係住民（第2条第3号イに掲げる者を除く。）

(2) 周辺関係住民及び第2条第3号イに掲げる者で、当該計画についての説明を受けたい旨申し出たもの

2 市長は、必要があると認めるときは、建築主に対し、前項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができる。

3 第1項の規定にかかわらず、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例第22条第3項及び第6項の規定による説明を行った建築主は、第1項の規定による説明を行った建築主とみなす。

（あっせん）

第7条 市長は、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 市長は、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 市長は、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。

（あっせんの打切り）

第8条 市長は、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 市長は、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 市長は、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 市長は、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 市長は、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 市長は、調停を行うに当たっては、調布市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。

（調停の打切り）

第10条 市長は、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 市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項の規定による市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、市長の諮問に応じて、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、環境等の分野について優れた知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する委員3人をもって組織する。

4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。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、委員が互選する。

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、市長が招集する。

9 会議は、委員の半数以上が出席しなければ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で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(出頭)

第12条 市長は、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13条 市長は、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14条 市長は、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15条 市長は、第12条の規定による出頭若しくは第13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。

附 則

1 この条例は、平成7年4月1日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号。以下「改正法」という。)第1条の規定による改正前の都市計画法第2章の規定により定められている都市計画区域内の用途地域に関する第2条の規定の適用については、平成5年6月25日から起算して3年を経過する日(その日前に改正法第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第20条第1項(同法第22条第1項において読み替える場合を含む。)の規定による告示があった日)までの間は、同条中「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域」とあるのは「第一種住居専用地域」とする。

附 則(平成16年9月22日条例第18号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成30年3月27日条例第28号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

11 調布市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

(平成 7年調布市規則第 8 号)  
(平成 9年調布市規則第 44 号)  
(平成 11年調布市規則第 40 号)  
(平成 13年調布市規則第 23 号)  
(平成 18年調布市規則第 11 号)  
(平成 18年調布市規則第 124 号)  
(平成 25年調布市規則第 20 号)  
(平成 27年調布市規則第 62 号)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、調布市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（平成 6 年調布市条例第 2 8 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 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(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。）は、建築計画のお知らせ（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 延べ面積が 1, 0 0 0 平方メートルを超え、かつ、高さが 1 5 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少なくとも 3 0 日前から建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 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 1 8 条第 1 6 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 1 8 条第 2 項に規定する計画の通知

(4) 法、建築基準法施行令（昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号）、建築基準法施行規則（昭和 2 5 年建設省令第 4 0 号）、東京都建築安全条例（昭和 2 5 年東京都条例第 8 9 号）、東京都駐車場条例（昭和 3 3 年東京都条例第 7 7 号）、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 1 8 年法律第 9 1 号）、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 1 5 年東京都条例第 1 5 5 号）及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 1 2 3 号）に基づく認定の申請

(5) 法及びマンション建替え等の円滑化に関する法律（平成 1 4 年法律第 7 8 号）に基づく許可の申請

(6) 法第 5 8 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

(7) 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 4 9 号）第 4 条第 1 項又は第 7 条第 1 項に規定する認定の申請

(8) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 2 0 年法律第 8 7 号）第 5 条第 1 項から第 3 項まで又は第 8 条第 1 項に規定する認定の申請

(9) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 2 4 年法律第 8 4 号）第 5 3 条第 1

項又は第55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少なくとも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16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。

（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、標識を設置した日から起算して7日以内に、標識設置届（第2号様式）により市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の標識設置届について、閲覧の請求があった場合、都市整備部建築指導課において、一般の閲覧に供する。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、閲覧の請求をした者が次の各号のいずれかに該当すると認めた場合は、標識設置届の閲覧を停止し、又は禁止することができる。

(1) この規則又は係員の指示に従わない場合

(2) 標識設置届を汚損若しくは毀損し、又はそのおそれがあると認められる場合

(3) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる場合

（説明会等の開催）

第9条 条例第6条第1項に規定する説明会等は、第5条第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）前に開催しなければならない。

2 建築主は、前項に規定する説明会（以下「説明会」という。）を開催しようとするときは、開催日の5日前までに、近隣関係住民に対して、日時及び場所を掲示等の方法により周知させなければならない。ただし、条例第6条第1項第1号に掲げる者に対しては、文書により通知しなければならない。

3 建築主は、説明会に際し、建築計画説明書（第3号様式）を近隣関係住民に提出しなければならない。

4 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、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

（説明会等の報告）

第10条 市長は、条例第6条第2項の規定により説明会等の内容について報告を求めようとするときは、説明会等の報告書の提出について（第4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（第5号様式）により市長に報告を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（第6号様式）により市長に申し出なければならない。  
（あっせんの開始）
- 第12条 市長は、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、あっせんの開始について（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13条 市長は、条例第8条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせんの打ち切りについて（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14条 市長は、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、調停移行の勧告について（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（第10号様式）により市長に届け出なければならない。  
（調停の開始）
- 第15条 市長は、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、調停の開始について（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16条 市長は、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、調停案受諾の勧告について（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（第13号様式）により市長に届け出なければならない。  
（調停の打ち切り）
- 第17条 市長は、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、調停の打ち切りについて（第14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 あっせん又は調停の手続は、公開しない。  
（代表当事者の選定）
- 第19条 市長は、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、書面により市長に届け出なければならない。  
（公印）
- 第19条の2 条例第11条の規定により設置された調停委員会の公印の名称、書体、寸法、用途及びひな型は、別表に定めるところにより、都市整備部建築指導課長が管守する。  
（出頭の求め）
- 第20条 市長は、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、出頭の要求について（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21条 市長は、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、関係図書の提出要求について（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22条 市長は、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（着手の延期・停止）の要請について（第17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、調布市公告式条例（昭和30年調布市条例第1号）第2条第2項に規定する掲示場に掲示する等の方法により行う。

## 附 則

（施行期日）

1 この規則は、平成7年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則施行の際、既に建築主が第5条第1項各号の一に掲げる手続をした場合にあっては、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条各項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、建築主が同条第1項各号の一に掲げる手続（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする場合にあっては、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。

4 この規則施行の日から起算して15日以内に、建築主が第5条第1項各号に規定する手続（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする場合にあっては、条例第6条に規定する説明会等は、この規則施行の日から起算して30日以内に行わなければならない。

附 則（平成9年10月8日規則第44号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成11年10月1日規則第40号）

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則による改正前の調布市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規定によりなされた申請等の手続その他の行為は、この規則による改正後の調布市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規定によりなされた申請等の手続その他の行為とみなす。

附 則（平成13年3月30日規則第23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18年3月15日規則第11号抄)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成18年4月1日から施行する。

附 則 (平成18年12月19日規則第124号)

この規則は、平成18年12月20日から施行する。

附 則 (平成25年3月29日規則第20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62号)

- 1 この規則は、平成27年6月1日から施行する。

- 2 この規則による改正前の調布市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様式は、その残品の存する間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

別表 (第19条の2関係) 省略

様式 省略

12 「調布市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」  
申請チェックリスト

【標識設置届】各2部（□正本・□副本）

	必要書類	注意事項
<input type="checkbox"/>	標識設置届（第2号様式）	第一種・第二種低層住居専用地域の場合は、様式中に <b>軒高</b> の記載を追加してください。 <b>※標識と整合を図ってください。</b>
<input type="checkbox"/>	案内図及び位置図	第2号様式中に記載または別紙として添付
<input type="checkbox"/>	標識1枚につき写真2枚 （遠影、近影）	インスタント写真は不可、台紙に貼付または別紙として添付 遠影：標識の設置状態がわかるもの 近影： <b>標記の記載内容が判読できるもの</b> <b>※標識設置届（第2号様式）と整合を図ってください。</b> ※標識については、以下の内容も記載されているか必ず確認してください。 <input type="checkbox"/> 容積対象面積 <input type="checkbox"/> 第一種・第二種低層住居専用地域の場合の軒高 <input type="checkbox"/> 最高の高さ <input type="checkbox"/> 連絡先、担当者氏名
<input type="checkbox"/>	委任状	建築主以外が申請する場合 ※様式は任意

※標識を設置した日を含めて7日以内に標識設置届（第2号様式）を提出してください。

（8日以上経過したものは、標識設置届が提出された日に標識を設置したものとして、標識設置期間を算定しますので注意してください。）

【説明会等報告書】各2部（□正本・□副本）

	必要書類	注意事項
<input type="checkbox"/>	説明会等報告書（第5号様式）	提出する書類、図面等はA4版の大きさに折りたたんで綴じてください。
<input type="checkbox"/>	近隣居住者名簿	対象となる世帯すべての氏名を記入してください。 空き家、空室については、その旨を明記してください。不在の場合は、訪問月日を明記し、どのような取扱いをしたのかを記入してください。
<input type="checkbox"/>	建築計画説明書（第3号様式）	<b>※標識設置届（第2号様式）及び標識と整合を図ってください。</b>
<input type="checkbox"/>	日影図	計画建築物の敷地境界線からその高さの1倍（1H）の範囲を表示するとともに、2Hの範囲も破線で表示してください。また説明会等で説明した建物、空地等には、数字をマルで囲んだ記号をつけて、その数字と近隣居住者名簿との照合ができるようにしてください。
<input type="checkbox"/>	案内図	
<input type="checkbox"/>	配置図	
<input type="checkbox"/>	立面図（2面以上）	
<input type="checkbox"/>	その他配布した資料等	

登 録 番 号 (刊行物番号)
2018-49

---

## 中高層建築物の建築に関する紛争の予防と調整（平成30年度版）

---

平成30年4月発行

発 行 調布市都市整備部建築指導課

〒182-8511 東京都調布市小島町2-35-1

TEL 042 (481) 7512～3

印 刷 庁内印刷

---