

文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例

(目的)

第一条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整並びに開発事業に係る計画の事前公開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、もつ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)

第二条 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。

一 中高層建築物 高さが十メートルを超える建築物(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第八条第一項第一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、軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物)をいう。

二 紛争 次のアからウまでに掲げる紛争をいう。

ア 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等との間の紛争

イ 中高層建築物の建築に関する工事(以下「建築工事」という。)において生ずる騒音、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等との間の紛争

ウ 中高層建築物の建築に伴って必要となる当該中高層建築物の建築主等が行う既存建築物等を除去する工事(以下「除去工事」という。)において生ずる騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近接住民と建築主等との間の紛争

三 建築主 建築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。

四 建築主等 次のアからウまでに掲げる者をいう。

ア 建築主

イ 建築工事及び除去工事(以下「建築工事等」という。)の注文者と請負契約をした者又は建築工事の監理者

ウ 中高層建築物の設計者

五 近隣関係住民 隣接関係住民及び周辺関係住民をいう。

六 隣接関係住民 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をいう。

七 周辺関係住民 前号に掲げる者を除き、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二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

八 近接住民 中高層建築物の敷地境界線又は開発事業の区域(以下「開発区域」という。)の境界線からの水平距離が十五メートル以内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土地の区域内に居住する者をいう。

九 開発事業 都市計画法第二十九条第一項本文に規定する開発行為をいう。

十 開発事業者 開発事業を行う者をいう。

(区長の責務)

第三条 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)

第四条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画し、及び建築工事等を行うに当たっては、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 建築主等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 開発事業者及び開発事業者と請負契約をした者は、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。

第五条 削除

(標識の設置等)

第六条 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 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、近接住民に開発事業の周知を図るため、当該開発区域の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。

3 建築主及び開発事業者は、前二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)

第七条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合においては、隣接関係住民に建築に係る計画及び建築工事の内容について、説明会の開催その他の規則で定める方法(以下「説明会等」という。)により、説明しなければならない。

2 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合において、周辺関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画及び建築工事の内容について、説明会等により、周辺関係住民に説明しなければならない。

3 建築主等は、除去工事をしようとする場合においては、近接住民に除去工事の内容について、説明会等により、説明しなければならない。

4 開発事業者は、開発事業を行おうとする場合においては、近接住民に開発事業の内容について、説明会等により、説明しなければならない。

5 前各項の規定により説明する場合において、説明会を開催するときは、建築主又は開発事業者は、当該説明会に出席しなければならない。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

6 区長は、必要があると認めるときは、建築主等及び開発事業者に対し、第一項から第四項まで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。

(あっせん)

第八条 区長は、建築主等と近隣関係住民又は近接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、建築主等又は近隣関係住民若しくは近接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。

(あっせんの打切り)

第九条 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)

第十条 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、当事者の一方が第一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、文京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。

(調停の打切り)

第十一条 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 前条第四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)

第十二条 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、第十条第五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三人をもって組織する。

4 委員の任期は、二年とし、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、二人以上の委員の出席がなければ開くことができない。

10 会議の議事は、出席した委員の合意により決する。

(出頭)

第十三条 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)

第十四条 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)

第十五条 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、建築主等に対して、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)

第十六条 区長は、第十三条の規定による出頭若しくは第十四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)

第十七条 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、平成十七年七月一日から施行する。

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。

一 区の区域内の中高層建築物で、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る知事の許可を必要とするもの

二 延べ面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第一項第四号の延べ面積をいう。）が一万平方メートルを超える中高層建築物