

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施行規則

(趣旨)

第一条 この規則は、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（昭和五十三年十二月文京区条例第三十六号。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)

第二条 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)

第三条 条例第六条第一項に規定する標識（以下「建築標識」という。）の様式は、別記様式第一号による。

2 条例第六条第二項に規定する標識（以下「開発事業標識」という。）の様式は、別記様式第一号の二による。

(標識等の設置場所)

第四条 建築標識及び開発事業標識（以下「標識等」という。）は、建築敷地又は開発事業区域の道路に接する部分（二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、地面から標識等の下端までの高さがおおむね一メートルとなるよう設置しなければならない。

(標識等の設置期間)

第五条 延べ面積が三千平方メートルを超え、かつ、高さが二十メートルを超える中高層建築物又は都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に規定する第一種低層住居専用地域（以下「第一種低層住居専用地域」という。）において、共同住宅、寄宿舎若しくは長屋の用途であつて、住戸総数が四十戸を超える中高層建築物に係る建築標識の設置期間は、次に掲げる手続のいずれか（二以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする日（以下「確認申請等予定日」という。）の少なくとも六十日前から、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第七条第一項に規定する完了検査の申請若しくは法第十八条第十六項に規定する工事の完了の通知をした日又は法第七条の二第四項に規定する工事が完了した日（以下「完了検査申請等の日」という。）までの間とする。

一 法第六条第一項に規定する確認の申請

- 二 法第六条の二第一項に規定する確認を受けるための書類の提出
- 二の二 法第六条の三第一項に規定する構造計算適合性判定の申請
- 三 法第十八条第二項に規定する計画の通知
- 三の二 法第十八条第四項に規定する構造計算適合性判定に係る通知
- 四 法第四十三条第二項第一号、第四十四条第一項第三号、第五十五条第二項、第五十七条第一項、第六十八条第五項、第六十八条の三第一項から第三項まで若しくは第七項、第六十八条の四第一項、第六十八条の五の五第一項若しくは第二項、第六十八条の五の六、第八十六条第一項若しくは第二項、第八十六条の二第一項、第八十六条の六第二項又は第八十六条の八第一項若しくは第三項に規定する認定の申請
- 五 法第四十三条第二項第二号、第四十四条第一項第二号若しくは第四号、第四十七条ただし書、第四十八条第一項から第十四項までの各項ただし書（法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。）、第五十一条ただし書（法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。）、第五十二条第十項、第十一項若しくは第十四項、第五十三条第四項、第五項若しくは第六項第三号、第五十三条の二第一項第三号若しくは第四号（法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。）、第五十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書、第五十九条第一項第三号若しくは第四項、第六十条の二第一項第三号、第六十条の二の二第一項第二号若しくは第三項ただし書、第六十条の三第一項第三号若しくは第二項ただし書、第六十七条第三項第二号、第五項第二号若しくは第九項第二号、第六十八条第一項第二号、第二項第二号若しくは第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項若しくは第四項又は第八十六条の二第二項若しくは第三項に規定する許可の申請
- 五の二 法第五十七条の二第一項に規定する指定の申請（法第五十二条第一項、第三項、第四項及び第六項から第八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。）
- 六 法第五十八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
- 七 法第五十九条の二第一項に規定する許可の申請
- 八 法第八十五条第三項又は第五項に規定する仮設建築物の許可の申請
- 九 文京区特別工業地区建築条例（平成十五年十二月文京区条例第三十五号）第三条ただし書に規定する許可の申請
- 九の二 文京区斜面地における建築物の容積率緩和の制限に関する条例（平成十七年十

- 二月文京区条例第六十四号) 第六条第二項に規定する許可の申請
- 十 東京都文教地区建築条例(昭和二十五年東京都条例第八十八号) 第三条ただし書又は第四条ただし書に規定する許可の申請
- 十一 東京都建築安全条例(昭和二十五年東京都条例第八十九号) 第二条第三項、第三条第一項ただし書、第四条第三項、第五条第三項、第八条の十九第一項、第十条第四号、第十条の二第一項ただし書、第十条の三第二項第二号、第十七条第三号、第二十一条第二項、第二十二条ただし書、第二十四条ただし書、第三十二条ただし書、第四十一条第一項ただし書、第五十二条又は第七十三条の二十に規定する認定の申請
- 十一の二 東京都駐車場条例(昭和三十二年東京都条例第七十七号) 第十七条第一項ただし書、第十七条の二第一項ただし書、第十七条の三ただし書、第十七条の四第一項ただし書、第十七条の五第三項、第十八条第一項若しくは第二項又は第十九条の二第一項に規定する認定の申請
- 十二 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成十八年法律第九十一号) 第十七条第一項(同法第十八条第二項において準用する場合を含む。)又は第二十二条の二第一項に規定する計画の認定の申請
- 十三 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(平成十五年東京都条例第百五十五号) 第十四条の規定による認定の申請
- 十四 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号) 第十七条第一項(同法第十八条第二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
- 十五 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(平成九年法律第四十九号) 第四条第一項若しくは第七条第一項に規定する認定の申請又は同法第一百六条第一項に規定する許可の申請
- 十六 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号) 第五条第一項から第五項まで(同法第八条第二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同法第十八条に規定する許可の申請
- 十七 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成二十四年法律第八十四号) 第五十三条第一項及び第五十五条第一項に規定する認定の申請
- 十八 都市再生特別措置法(平成十四年法律第二十二号) 第十九条の十七第一項若しくは第三項、第十九条の十八第一項若しくは第十九条の十九第二項に規定する協議の申出又は同条第一項(首都直下地震対策特別措置法(平成二十五年法律第八十八号) 第

二十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

十九 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第百五条第一項に規定する許可の申請

二十 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）第三十四条第一項及び第三十六条第一項に規定する認定の申請

2 延べ面積が千平方メートルを超え、かつ、高さが十五メートルを超える中高層建築物又は第一種低層住居専用地域において、共同住宅、寄宿舎若しくは長屋の用途であつて、住戸総数が二十五戸を超える中高層建築物（前項に規定する中高層建築物を除く。）に係る建築標識の設置期間は、確認申請等予定日の少なくとも三十日前（前項第七号の手続にあつては、六十日前）から完了検査申請等の日までの間とする。

3 前二項に規定する中高層建築物以外の中高層建築物に係る建築標識の設置期間は、確認申請等予定日の少なくとも十五日前（第一項第七号の手続にあつては、六十日前）から完了検査申請等の日までの間とする。

4 開発事業標識の設置期間は、都市計画法第二十九条第一項本文の規定による許可に関する申請をしようとする日の少なくとも三十日前から同法第三十五条第二項に規定する許可の通知をした日までの間とする。

（標識等の設置方法等）

第六条 建築主及び開発事業者は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識等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等を維持管理しなければならない。

（標識等の記載事項の変更）

第七条 建築主及び開発事業者は、建築に係る計画又は開発事業の計画を変更したときは、速やかに標識等の記載事項を訂正し、かつ、その旨を区長に届け出なければならない。

（標識等の設置届等）

第八条 建築主及び開発事業者は、条例第六条第三項に規定する届出をしようとするときは別記様式第二号又は別記様式第二号の二により、前条に規定する届出をしようとするときは別記様式第二号の三又は別記様式第二号の四により、区長に届け出なければならない。

2 区長は、条例第二条第五号に規定する近隣関係住民の範囲を明確にするために必要があると認めるときは、建築主に対し、前項に規定するもののほか、次に掲げる図面の提

出を求めることができる。

一 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を示す図面

二 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範囲を示す図面

3 条例第六条第三項に規定する届出は、標識等を設置した日の翌日から起算して四日以内に行わなければならない。

4 条例第六条第三項に規定する届出が前項に規定する期間の経過後に行われたときは、第五条第一項から第四項までに定める標識等の設置期間の起算日は、当該届出があつた日とする。

(説明会等の開催)

第九条 条例第七条第一項又は第二項の規定による説明会等は、次の各号に掲げる中高層建築物の区分に応じ、当該各号に定めるところによるものとする。

一 延べ面積が三千平方メートルを超え、かつ、高さが二十メートルを超える中高層建築物又は第一種低層住居専用地域において、共同住宅、寄宿舍若しくは長屋の用途であつて、住戸総数が四十戸を超える中高層建築物 説明会の開催

二 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、戸別訪問その他の方法

2 条例第七条第三項又は第四項の規定による説明会等は、説明会の開催、戸別訪問その他の方法によるものとする。

3 建築主等及び開発事業者は、条例第七条第一項、第二項又は第四項の規定により説明会を開催しようとするときは、開催日の七日前までに、日時及び場所を記載した案内板を標識等に近接した位置に設置する等の方法により、隣接関係住民、周辺関係住民又は近接住民に周知しなければならない。

4 条例第七条第三項の規定による説明は、除去工事の着手前の適切な時期に行わなければならない。

5 条例第七条第一項又は第二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。

一 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

二 中高層建築物の規模、構造及び用途

三 建築工事の工期、工法、作業方法等

四 建築工事による危害の防止策

五 中高層建築物の建築に伴って生ずる日影等の周辺の生活環境に及ぼす影響及びその対策

6 前項第五号に定める事項についての説明は、別記様式第二号の五により行うものとする。

7 条例第七条第三項に規定する除去工事について説明すべき事項は、次に掲げるものとする。

- 一 除去する建築物の規模及び構造
- 二 除去工事の工期、工法、作業方法等
- 三 除去工事による危害の防止策

8 条例第七条第四項に規定する開発事業について説明すべき事項は、次に掲げるものとする。

- 一 開発事業の区域及び内容
- 二 開発事業の工期、工法、作業方法等
- 三 開発事業の工事による危害の防止策
- 四 開発事業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
- 五 予定建築物等の用途等

(説明会への出席を要しない場合)

第九条の二 条例第七条第五項ただし書に規定する規則で定める場合は、次のとおりとする。

一 建築主又は開発事業者の使用人その他の従業者であつて、説明すべき中高層建築物の建築に係る計画若しくは建築工事、除去工事又は開発事業に従事するものが出席する場合

二 その他建築主又は開発事業者があらかじめ区長に了承を求め、区長がやむを得ない事情があると認めた場合

(説明会等の報告)

第十条 区長は、条例第七条第六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、別記様式第三号により建築主等及び開発事業者に通知するものとする。

2 建築主等及び開発事業者は、前項に規定する報告を求められたときは、別記様式第四号により区長に報告しなければならない。

(紛争調整の申出)

第十一条 建築主等又は近隣関係住民は、条例第八条第一項又は第二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、別記様式第五号により区長に申し出なければならない。

(あつせんの開始)

第十二条 区長は、条例第八条第一項又は第二項の規定によりあつせんを行うことを決定したときは、別記様式第六号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)

第十三条 区長は、条例第九条の規定によりあつせんを打ち切つたときは、別記様式第七号により当事者に通知するものとする。

(調停移行の勧告等)

第十四条 区長は、条例第十条第一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、別記様式第八号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、別記様式第九号により区長に届け出なければならない。

(調停の開始)

第十五条 区長は、条例第十条第二項又は第三項の規定により調停を行うことを決定したときは、別記様式第十号により当事者に通知するものとする。

(調停案の受諾勧告)

第十六条 区長は、条例第十条第四項に規定する調停案の受諾を勧告しようとするときは、別記様式第十一号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、別記様式第十二号により区長に届け出なければならない。

(調停の打ち切り)

第十七条 区長は、条例第十一条第一項の規定により調停を打ち切つたとき又は同条第二項の規定により調停が打ち切られたときは、別記様式第十三号により当事者に通知するものとする。

(手続の非公開)

第十八条 あつせん又は調停の手続は、公開しない。

(代表当事者の選定)

第十九条 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、それぞれの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一人又は数人（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。

(出頭の求め)

第二十条 区長は、条例第十三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、別記様式第十四号により当事者又は工事施工者等に通知するものとする。

(関係図書の提出の求め)

第二十一条 区長は、条例第十四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、別記様式第十五号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)

第二十二条 区長は、条例第十五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、別記様式第十六号により建築主等に通知するものとする。

(公表)

第二十三条 条例第十六条の規定による公表は、区役所門前掲示場に掲示するほか、区報に登載する等の方法により行う。

(調停委員会の庶務)

第二十四条 文京区建築紛争調停委員会の庶務は、都市計画部において処理する。

(委任)

第二十五条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、区長が定める。

付 則 (令和四年二月十八日規則第十八号)

この規則は、令和四年四月一日から施行する。