

## ○ 品川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15日条例第44号

改正 昭和61年 3月28日条例第26号

平成 8年 3月29日条例第26号

平成11年12月10日条例第31号

平成16年 3月31日条例第19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ならびに紛争のあっ旋および調停に関し必要な事項を定めることにより、住民の快適な生活環境と良好な近隣関係を確保し、もって地域社会の健全な発展に資することを目的とする。

### (用語の意義)

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 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、次に掲げる各地域について、それぞれ掲げる建築物をいう。
  - ア 第1種低層住居専用地域および第2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、高さが10メートルを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物
  - イ 第1種低層住居専用地域および第2種低層住居専用地域以外の地域 高さが10メートルを超える建築物または地階を除く階数が4以上の建築物
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風および採光の阻害、風害、電波障害等ならびに工事中の騒音、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また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、イまたはウに掲げる者をいう。
  - 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または建築物に関して権利を有する者およ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受けると認められる者
  - ウ 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地域における町会、自治会および商店会の長ならびにまちづくり協議会の代表者

### (適用範囲)

第3条 この条例は、品川区の区域内の中高層建築物で、その新築、改築または増築に関して、法律ならびにこれに基づく命令および東京都条例の規定による知事の許可を必要としないものうち、延べ面積が10,000m<sup>2</sup>以下のものについて適用する。

### (区長の責務)

第4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。

2 区長は、第1条の目的を達成するため必要と認めるときは、関係行政機関および指定確認検査機関(建築基準法(昭和25年法律第201号)第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関をいう。)に情報の提供その他の協力を求めることができる。

(当事者の責務)

第5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あたっては、周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、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 建築主および近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、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6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、その旨を速やかに区長に届けなければならない。

3 区長は、前項の規定による届出がなされた標識の記載事項について、閲覧の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

(説明会の開催等)

第7条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、建築に係る計画の内容について、規則で定めるところにより説明会等を行い、近隣関係住民に説明しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により説明会等を行ったときは、規則で定めるところにより、速やかにその内容について区長に報告しなければならない。

(あっ旋)

第8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、あっ旋を行う。

2 区長は、前項の規定にかかわらず、建築主また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、あっ旋を行うことができる。

3 区長は、当事者間をあっ旋し、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。

(意見聴取)

第9条 区長は、あっ旋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10条 区長は、あっ旋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11条 区長は、あっ旋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または工事の停止を要請することができる。

(調停への移行勧告)

第12条 区長は、あっ旋を行っている紛争について、あっ旋によっては紛争解決の見込みがないと認めるときは、当事者に対し、当該紛争の調停への移行を勧告することができる。

(あっ旋の打ち切り)

第13条 区長は、次の各号の1に該当する場合は、あっ旋を打ち切るものとする。

- (1) 当該紛争について、あっ旋および調停による解決の見込みがないと認めるとき。
- (2) 前条の規定による勧告を当事者の双方が受諾しないとき。

(3) 前条の規定による勧告を当事者の一方が受諾しない場合において、調停の必要がないと認めるとき。

(4) 調停に移行するとき。

(調停)

第14条 区長は、次の各号の1に該当する場合は、調停を行う。

(1) 第12条の規定による勧告を当事者の双方が受諾したとき。

(2) 第12条の規定による勧告を当事者の一方が受諾した場合において、相当の理由があると認めるとき。

2 区長は、調停を行うにあ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、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

3 区長は、調停を行うにあたっては、品川区建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）に諮問し、その意見を聴かななければならない。

(調停委員会)

第15条 区長の付属機関として、調停委員会を置く。

2 調停委員会は、前条第3項の規定による区長の諮問に応じ、必要な調査審議を行い意見を述べるとともに、その他の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、建築または環境等の分野に関し優れた知識およ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、委員の互選によってこれを定める。

6 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。

7 会長に事故あるときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

8 調停委員会は、区長が招集する。

9 調停委員会は、半数以上の委員の出席がなければ、会議を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をもって決し、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14条第3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。

(準用)

第16条 第9条、第10条および第11条の規定は、調停についてこれを準用する。

(調停の打ち切り)

第17条 区長は、調停を行っている紛争について、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 区長は、第14条第2項の規定による勧告を行った場合において、定められた期限までに当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、調停を打ち切るものとする。

(公表)

第18条 区長は、次の各号の1に該当する場合は、その旨を公表することができる。

(1) 第6条の規定による標識設置義務または第7条の規定による説明義務を履行しないとき。

(2) 第6条の規定による標識設置または第7条の規定による説明に関し、虚偽の記載または虚偽の報告をしたとき。

(3) 第9条および第16条の規定による出頭の求めに正当な理由がなく従わないとき。

- (4) 第10条および第16条の規定による関係図書の提出の求めに正当な理由がなく従わないとき。
- (5) 第11条および第16条の規定による工事の着手の延期または工事の停止の要請に正当な理由がなく従わないとき。

(委任)

第19条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。