

○足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例

昭和54年3月23日条例第7号

最近改正 令和7年3月24日条例第19号

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物及び特定用途建築物（以下「中高層建築物等」という。）の建築（建築物の用途を変更して特定用途建築物のいずれかとするを含む。以下「建築等」という。）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並びに居住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 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第2条第1項第6号の規定による高さが10メートルを超える建築物をいう。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあっては、令第2条第1項第7号の規定による軒の高さが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) 特定中高層建築物 中高層建築物のうち、延べ面積が2,000平方メートルを超え、かつ、高さが20メートルを超えるものをいう。
- (3) 特定用途建築物 前条に定める目的に鑑み、居住環境を害するおそれがあると認められる用途に供する建築物等で、規則で定めるものをいう。
- (4) 紛争 次のア又はイに掲げるものをいう。
 - 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。
 - イ 特定用途建築物の建築等が周辺の居住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。
- (5) 建築主 中高層建築物等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。
- (6) 近隣関係住民 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、令第2条第1項第6号の規定によるその高さの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 特定用途建築物の敷地境界線から規則で定める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

(7) 隣接関係住民 近隣関係住民のうち、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、令第2条第1項第6号の規定によるその高さと同じ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 特定用途建築物の敷地境界線から規則で定める水平距離の2分の1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

(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、中高層建築物等の建築等を計画するに当たっては、周辺の生活環境及び居住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。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、近隣関係住民に建築等に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地内の見やすい場所に、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、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、建築等に係る計画の内容について、説明会又は個別説明の方法により、次の各号に掲げる者に速やかに説明しなければならない。

(1) 隣接関係住民

(2) 近隣関係住民（隣接関係住民を除く。）で申し出た者

2 特定中高層建築物及び特定用途建築物のうち規則で定めるものの建築等に係る計画の内容の説明の方法は、原則として説明会によるものとする。

- 3 建築主は、前2項の規定により行った説明会又は個別説明の内容について、速やかにその旨を区長に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紛争の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、紛争が解決するよう努めなければならない。

(あっせんの打切)

第8条 区長は、前条の規定により調整の申し出があった紛争について、あっせんによっては当該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、前項の規定により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項の規定によ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、足立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)

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項又は第14条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、環境等のいずれかの分野に関し、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人以内をもって組織する。
- 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。

(出席の求め)

第12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、当事者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(関係図書の提出の求め)

第13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、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、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、調停委員会の意見を聴いて建築主に対して、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 区長は、前3条の規定による求め又は要請を受けた者が、正当な理由がなく、当該各求め又は要請に従わないときは、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。

付 則

- 1 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3月規則第18号で、同54年4月10日から施行）

- 2 この条例は、東京都足立区の区域内に建築する中高層建築物で、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）の適用があるものについては、適用しない。

付 則（中間省略）

付 則（令和7年3月24日条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

○足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例施行規則

昭和54年3月23日規則第19号

最近改正 令和7年3月24日規則第16号

(趣旨)

第1条 この規則は、足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例（昭和54年足立区条例第7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。

(特定用途建築物)

第3条 条例第2条第3号に規定する規則で定めるものとは、次の各号に掲げる建築物等をいう。

- (1) ホテル又は旅館
- (2) 足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例施行規則（平成17年足立区規則第66号）第2条第2項第5号に規定する葬祭施設等又は納骨堂
- (3) 店舗面積が500平方メートルを超える大規模小売店舗
- (4) レディミクストコンクリート製造場又はアスファルト・コンクリート製造場
- (5) 倉庫（都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内のもので、延べ面積の合計が500平方メートル以上のもの。）
- (6) 自動車車庫の用途に供する建築物又は工作物で、駐車台数が20台以上で建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第6条第1項（法第88条第2項において準用する場合を含む。）に規定する確認を要するもの。ただし、条例第2条第1号並びに前各号及び次号の建築物等に付属するものを除く。
- (7) 高さが10メートルを超えるサイロその他これに類する工作物
- (8) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第7条第1項若しくは第6項、第14条第1項若しくは第6項又は第14条の4第1項若しくは第6項の許可を受けた者が当該許可に係る廃棄物処理の用に供する施設で、法第6条第1項の確認を要するもの
- (9) 廃棄物の処理及び施行に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第5条第1項又は第7条第1号から第13号の2までのいずれかに該当する施設で、法第6条第1項の確認又は法第51条の許可を要するもの
- (10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行規則（昭和46年厚生省令第35条）第2条各号、第2条の3各号、第9条各号、第10条の3各号、第10条の11各号又は第10条の15各号に規定する

者が当該規定に係る廃棄物処理の用に供する施設で、法第6条第1項の確認を要するもの
(標識の様式)

第4条 条例第5条第1項に規定する標識（以下「標識」という。）の様式は、建築計画のお知らせ（別記第1号様式）による。

(標識の設置場所)

第5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に設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第6条 標識の設置期間は、特定中高層建築物及び第3条第1号及び第2号に規定する特定用途建築物にあっては、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（以下「手続日」という。）の60日前から、中高層建築物（特定中高層建築物を除く。）及び特定用途建築物（第3条第1号及び第2号に規定するものを除く。）にあっては、手続日の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。ただし、都市計画法第8条第1項第1号に規定する第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあっては、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第7号に規定する軒の高さが7メートルを超える1戸建ての住宅、長屋若しくは住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの又は地階を除く階数が3以上の1戸建ての住宅、長屋若しくは住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものに係る標識の設置期間は、手続日の15日前からとする。

- (1) 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認を受けるための書類の提出
- (3) 法第18条第2項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）に規定する計画の通知
- (4) 法第44条第1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、第68条の4、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
- (5) 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。）

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

(6) 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

(7) 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。）

(8) 足立区特別工業地区建築条例（平成15年足立区条例第37号）第2条ただし書に規定する許可の申請

(9) 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

(10) 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。）に規定する計画の認定の申請

(11) 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条に規定する認定の申請

(12) 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

(13) 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同法第116条第1項に規定する許可の申請

(14) 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項及び第55条第1項に規定する認定の申請

(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18条第1項に規定する許可の申請

(16) 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

(標識の設置方法等)

第7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、記載事項がその設置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8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)

第9条 建築主は、条例第5条第2項に規定する届出をするときは、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7日以内に届け出なければならない。

2 前項の期限内に届出がなく、その期限後に届出があったときは、当該届出の日に標識を設置したものとみなす。

(特定用途建築物の敷地境界線からの水平距離)

第10条 条例第2条第6号イ及び第7号イに規定する水平距離は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 第3条第1号及び第2号に定める特定用途建築物は100メートル
- (2) 第3条第3号から第10号までに定める特定用途建築物は50メートル

(説明会の開催等)

第11条 建築主は、条例第6条第1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、日時及び場所を同項各号に規定する者に掲示及び個別配布等の方法により周知しなければならない。

2 条例第6条第2項に規定する特定用途建築物のうち規則で定めるものとは、第3条第1項第1号から第3号までに規定する特定用途建築物をいう。

3 説明会及び個別説明において説明すべき事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 中高層建築物又は特定用途建築物(以下「中高層建築物等」という。)の敷地の形態及び規模、敷地内における建築物の位置並びに付近建築物の位置の概要
- (2) 中高層建築物等の規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物等の工期、工法及び作業方法
- (4) 中高層建築物等の工事による危害の防止策
- (5) 中高層建築物等の建築に伴って生ずる周辺の生活環境又は居住環境に及ぼす著しい影響及びその対策

4 条例第6条第1項に規定する説明会を行った場合において、当該説明会に出席できなかった近

隣関係住民で、説明会と同等の説明を申し出たものに対しては、前項各号に掲げる事項を個別に説明しなければならない。

(説明会等の報告)

第12条 建築主は、条例第6条第3項に規定する説明会又は個別説明を行った場合は、その内容を説明会等報告書(別記第3号様式)により報告しなければならない。

(紛争調整の申出)

第13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項に規定する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4号様式)により区長に申出なければならない。

(あっせんの開始)

第14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、あっせんの開始について(別記第5号様式)により当事者に通知しなければならない。

(あっせんの打切)

第15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、あっせんの打ち切りについて(別記第6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16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、調停移行の勧告について(別記第7号様式)により当事者に通知するものとする。

2 当事者は、前項の勧告を受諾しようとするときは、調停移行勧告受諾書(別記第8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17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、調停の開始について(別記第9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18条 区長は、条例第9条第4項の規定により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(別記第10号様式)により当事者に通知するものとする。

2 当事者は、前項の勧告を受諾しようとするときは、調停案受諾書(別記第11号様式)により区長に届け出なければならない。

(調停の打切)

第19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、調停の打ち切りについて(別記第12号様式)により当事者に通知するものとする。

(あっせん・調停の非公開)

第20条 あっせん又は調停は、公開しない。

(代表当事者の選定)

第21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いて当事者を代表する1人又は数人（以下「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、前項の規定による代表当事者を選定し、又は変更したときは、文書をもって区長に届け出なければならない。

(出席の求め)

第22条 区長は、条例第12条に規定する当事者の出席を求めようとするときは、出席の要求について（別記第13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23条 区長は、条例第13条に規定する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（別記第14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24条 区長は、条例第14条に規定する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（別記第15号様式）により建築主に通知するものとする。

(公表)

第25条 条例第15条の規定による公表は、区が発行する広報紙に登載する等の方法によるものとする。

付 則

1 この規則は、昭和54年4月10日から施行する。

付 則（中間省略）

付 則（令和7年3月24日規則第16号）

この規則は、公布の日から施行する。