

練馬区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則

(昭和53年10月11日規則第40号)

改正 令和5年5月17日規則第57号

(趣旨)

第1条 この規則は、練馬区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(昭和53年10月練馬区条例第30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。

(隣接地住民の範囲等)

第3条 条例第2条第6号に掲げる中高層建築物等の敷地境界線からその高さに等しい水平距離の範囲内に居住する者とは、その範囲内にある建築物(建築物の一部がその範囲内にある場合を含む。)または独立した居室に居住する者で、つぎに掲げる者を除いたものをいう。

- (1) 同居人または下宿人
- (2) 他に生活の本拠を有する管理人または事業者

2 条例第2条第6号ただし書に規定する敷地面積は、20,000平方メートルとする。

(標識の様式)

第4条 条例第5条に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は、第1号様式によるものとする。

(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6条 標識の設置期間は、つぎの各号に掲げる手続(第1号から第3号までの規定に掲げる手続にあっては、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第87条第1項において準用する場合(条例第2条第3号キに規定する建築物への用途の変更(以下「用途の変更」という。)に限る。)を含む。)のいずれかをしようとする日(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「建築手続を開始する日」という。)の少なくとも30日前から法第7条第1項に規定する完了検査の申請(法第87条第1項において準用する場合(用途の変更に限る。)を含む。)もしくは法第18条第16項に規定する工事の完了の通知をした日または法第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18条第2項に規定する計画の通知
- (4) 法第43条第2項第1号、第44条第1項第3号、第52条第6項第3号、第55条第2項、第57条第1項、第68条の3第1項から第3項まで、第68条の4第1項、第68条の5の5第1項もしくは第2項、第68条の5の6、第86条第1項もしくは第2項、第86条の2第1項、第86条の6第2項または第86条の8第1項もしくは第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号もしくは第4号、第47条ただし書、第48条第1項から第13項までの各項ただし書(法第87条第2項または第3項において準用する場合を含む。)

第 52 条第 10 項、第 11 項もしくは第 14 項、第 53 条第 4 項、第 5 項もしくは第 6 項第 3 号、第 53 条の 2 第 1 項第 3 号もしくは第 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 項もしくは第 4 項各号、第 56 条の 2 第 1 項ただし書、第 58 条第 2 項、第 59 条第 1 項第 3 号もしくは第 4 項、第 59 条の 2 第 1 項、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 項もしくは第 4 項または第 86 条の 2 第 2 項もしくは第 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) 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 5 条第 3 項、第 8 条の 19 第 1 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 21 条第 2 項、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 条または第 73 条の 20 に規定する認定の申請

(8) 練馬区特別工業地区建築条例（平成 16 年 3 月練馬区条例第 22 号）第 2 条ただし書に規定する許可の申請

(9) 練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 14 年 3 月練馬区条例第 30 号）に規定する許可の申請または認定の申請

(10) 練馬区沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 14 年 3 月練馬区条例第 31 号）に規定する許可の申請または認定の申請

(11) 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。）または第 22 条の 2 第 1 項に規定する計画の認定の申請

(12) 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 条および練馬区福祉のまちづくり推進条例（平成 22 年 3 月練馬区条例第 16 号）第 41 条の規定による認定の申請

(13) 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 5 項まで（同法第 8 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または同法第 18 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 項に規定する計画の認定の申請または同法第 55 条第 1 項に規定する変更の認定の申請

(15) 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 項もしくは第 7 条第 1 項に規定する認定の申請または第 116 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

(17) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 34 条第 1 項に規定する認定の申請または同法第 36 条第 1 項に規定する変更の認定の申請

2 前項の規定にかかわらず、用途の変更をする場合で、建築確認申請等の手続が必要でないときは、同項の標識の設置期間は、つぎの各号のいずれかによる。

(1) 工事が伴う場合は、工事を着手しようとする日の少なくとも 30 日前から、工事の完了する日までの間

(2) 工事が伴わない場合は、特定用途建築物を設置する日の少なくとも 30 日前から、特定用途建築物の設置が完了する日までの間

(標識の管理)

第 7 条 建築主は、風雨等のため標識が容易に破損し、また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等)

第 8 条 建築主は、建築に係る計画を変更（建築主の変更を含む。）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。

2 建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

(標識の設置届等)

第 9 条 建築主は、条例第 5 条第 2 項の規定によ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 5 日以内に、第 2 号様式により区長に届け出なければならない。

2 前項の届出には、つぎの各号に掲げる関係図書を添付しなければならない。

(1) 付近案内図

(2) 配置図、各階平面図、立面図および断面図

(3) 関係住民への説明用図書（配置図、立面図等）

(4) その他区長が必要と認める図書

3 建築主は、前条第 1 項の規定により標識の記載事項を訂正したときは、第 3 号様式により区長に届け出なければならない。

4 建築主は、前条第 2 項の規定により標識を撤去したときは、第 4 号様式により区長に届け出なければならない。

(建築物の計画に係る説明)

第 10 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、日時および場所を掲示等の方法により隣接地住民に周知させなければならない。

2 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、つぎの各号に掲げるものとする。

(1) 中高層建築物等の敷地の形態、規模および切土または盛土の有無ならびに敷地内における中高層建築物等の位置

(2) 中高層建築物等の規模、構造および用途

(3) 中高層建築物等の工期、工法および作業方法

(4) 中高層建築物等の工事中の騒音および振動の防止策ならびに工事の安全対策

(5) 中高層建築物等の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響およびその対策

(6) 特定用途建築物の管理方法等

3 建築主は、条例第 6 条の規定による説明に当たっては、関係住民に対して、つぎに掲げる資料を配布しなければならない。

(1) 計画概要書

(2) 案内図、配置図および立面図

(3) その他区長が必要と認める図書

- 4 建築主が、つぎに掲げる行為を行った場合は、条例第6条の規定による説明をしたものとみなすことができる。
- (1) 隣接地住民が不在等のときに、説明のための資料を配布するとともに、日を改めて訪問を行った場合
 - (2) 練馬区まちづくり条例（平成17年12月練馬区条例第95号。以下「まちづくり条例」という。）第54条第1項もしくは第63条第1項または第91条第2項（第89条第1項第5号に規定する施設を設置する場合に限る。）の規定により説明をした場合
- 5 条例第6条第1項ただし書に規定する規則で定める事由とは、つぎの各号に掲げる場合をいう。
- (1) 隣接地住民が30日以上の一期間にわたって不在の場合
 - (2) 隣接地住民が説明を受けることを拒否した場合
 - (3) その他区長が特に理由があると認めた場合
（報告）
- 第11条 建築主は、条例第8条第1項の規定による報告をしようとするときは、建築手続を開始する日または第6条第2項各号の規定による行為をしようとする日の少なくとも10日前までに、第5号様式により区長に報告しなければならない。
- 2 前項の報告には、つぎの各号に掲げる関係図書を添付しなければならない。
- (1) 付近案内図
 - (2) 付近状況図（隣接地住民の範囲、隣接地住民の建築物の位置、階数および用途ならびに隣接地住民の世帯主等（集合住宅が存する場合は、住戸の区画および当該住戸の世帯主等を含む。）を表示した図）
 - (3) 出席名簿および説明会の議事録（条例第6条第1項またはまちづくり条例第54条第1項もしくは第63条第1項の規定による説明会を開催した場合に限る。）
 - (4) その他区長が必要と認める関係書類
- 3 区長は、条例第8条第2項または第3項の規定により報告を求めようとするときは、第6号様式により建築主に通知するものとする。
（建築に係る計画の変更）
- 第12条 建築主が、建築に係る計画を変更しようとするときは、区長に協議をしなければならない。この場合において、当該関係住民に明らかに不利益を生ずると認められる建築に係る計画の変更をするときには、当該変更後の計画については、前2条の規定を準用する。
（紛争調整の申出）
- 第13条 建築主または関係住民は、条例第9条の規定による紛争の調整の申出をしようとするときは、第7号様式により申し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9条第1項または第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、第8号様式により当事者に通知するものとする。
- 2 区長は、条例第9条第3項の規定によりあっせんのために当事者の出席を求めるときは、第8号様式により通知するものとする。
 - 3 区長は、条例第9条第4項の規定によりあっせんのため当事者に対して関係図書の提出を求めるときは、第8号様式により通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第 15 条 区長は、条例第 10 条の規定に基づきあっせんを打ち切ったときは、当事者に対し、その旨を第 9 号様式により通知しなければならない。ただし、当事者双方が出席の場合において通知するときは、この限りでない。

(調停移行勧告とその受諾)

第 16 条 区長は、条例第 11 条第 1 項の規定により、当事者に対し調停に移行するよう勧告するときは、第 10 号様式により通知しなければならない。

2 当事者は、前項の規定による調停に移行する旨の勧告を受諾したときは、第 11 号様式に定める受諾書を区長に提出しなければならない。

(調停の開始)

第 17 条 区長は、条例第 11 条第 2 項または第 3 項の規定による調停を行うときは、その旨を第 12 号様式により当事者に対し通知しなければならない。

(調停の打ち切り)

第 18 条 区長は、条例第 20 条第 2 項の規定により調停を打ち切ったときは、その旨を第 13 号様式により当事者に対し通知しなければならない。

(準用)

第 19 条 第 16 条第 1 項、第 17 条および前条に規定する通知については、第 15 条ただし書の規定を準用する。

(手続の非公開)

第 20 条 あっせんおよび調停の手続は、公開しない。

(代表当事者の選定)

第 21 条 区長は、あっせんまた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または調停の手続における当事者となる 1 人または数人(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、第 14 号様式により区長に届け出なければならない。

(出席の求め)

第 22 条 調停委員会は、条例第 19 条第 1 項の規定により、当事者の出席を求めようとするときは、第 15 号様式により当事者に通知しなければならない。

(関係図書の提出)

第 23 条 調停委員会は、条例第 19 条第 2 項の規定により、関係図書の提出を求めようとするときは、第 16 号様式により当事者に通知しなければならない。

(工事着手の延期等の要請)

第 24 条 区長は、条例第 19 条第 4 項の規定により、工事の着手の延期または工事の停止を要請しようとするときは、第 17 号様式により、建築主に通知しなければならない。

(公表の方法)

第 25 条 区長は、条例第 23 条の規定による公表をしようとするときは、広報紙等への掲載その他区民に広く周知させる方法により行うものとする。

(庶務)

第 26 条 調停委員会の庶務は、都市整備部において処理する。

(委任)

第 27 条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

付 則

1 この規則は、昭和 53 年 10 月 12 日から施行する。

省 略

付 則

この規則は、公布の日から施行する。