

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6日 条例第30号)
最終改正 令和元年7月1日 条例第11号

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物および特定用途建築物(以下「中高層建築物等」という。)の建築(用途の変更をして特定用途建築物にすることを含む。以下同じ。)に係る紛争の予防のための手続および紛争の調整に関し必要な事項を定め、良好な近隣関係の保持と、地域における健全な生活環境の維持およ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、つぎの各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に掲げるところによる。

中高層建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物で、つぎに掲げる用途地域(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をいう。)の区分に応じ、それぞれつぎに掲げる建築物をいう。

ア 都市計画法に基づく第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域および田園住居地域 高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号本文および同号ただし書口に規定する高さをいう。以下同じ。)が8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 アに掲げる用途地域以外の用途地域 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3以上の建築物

大規模建築物 中高層建築物のうち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52条第1項第1号に規定する建築物をいう。

特定用途建築物 まちづくり条例第52条第1項(同条第1号を除く。)および第61条第1項の規定による届出の対象となる建築物で、つぎに掲げるものをいう。

ア まちづくり条例第52条第1項第2号および第61条第1項第1号に規定する建築物

イ まちづくり条例第52条第1項第3号に規定する建築物(以下「深夜営業集客施設」という。)

ウ まちづくり条例第52条第1項第4号および第61条第1項第2号に規定する建築物

エ まちづくり条例第61条第1項第3号のワンルーム形式の集合住宅(以下「ワンルーム形式の集合住宅」という。)

オ まちづくり条例第61条第1項第4号の寄宿舍(以下「寄宿舍」という。)

カ まちづくり条例第61条第1項第5号の大規模長屋等(以下「大規模長屋等」という。)

キ まちづくり条例第52条第1項第5号および第61条第1項第6号に規定する建築物

ク まちづくり条例第52条第1項第6号に規定する建築物

ケ まちづくり条例第52条第1項第7号および第61条第1項第7号に規定する用途の変更の対象となる建築物

紛争 つぎ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、通風および採光の障害、風害、電波障害等ならびに工事騒音、振動等の周辺への影響に関する関係住民と建築主との間の紛争

イ 特定用途建築物の建築に伴い、当該特定用途建築物により周辺の生活環境に及ぼす影響に関する関係住民と建築主との間の紛争

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または請負契約によらず自ら工事を行う者(第3号ケに規定する建築物の用途の変更をする者を含む。)およびその代理人をいう。

隣接地住民 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(練馬区規則(以下「規則」という。)で定める者に限る。)。ただし、敷地が規則で定める面積以上の場合は、当該中高層建築物等の壁面からその高さの2倍に等しい水平距離の範囲内に居住する者

周辺住民 つぎに掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の建築に伴う資材搬出入車両の通路に面するため車両通行による影響を著しく受けると認められる者

イ 中高層建築物の建築に伴って電波障害の影響を著しく受けると認められる者

ウ 大規模建築物の敷地境界線からその高さの2倍に等しい水平距離の範囲内に居住

し、または事業を営む者

- エ 特定用途建築物の敷地境界線からその高さの2倍に等しい水平距離の範囲内に居住し、または事業を営む者および特定用途建築物（ワンルーム形式の集合住宅、寄宿舎および大規模長屋等を除く。）の敷地境界線から水平距離で100メートルの範囲内に第1種低層住居専用地域が存する場合は、当該区域の範囲内に居住し、または事業を営む者（深夜営業集客施設については、これらの範囲内に幅員20メートル以上の道路が存するときは、当該範囲に係る当該道路の部分の当該深夜営業集客施設の存する側の境界線までの範囲内に居住し、または事業を営む者）
- 関係住民 前2号に掲げる者をいう。

（区長の責務）

- 第3条 区長は、紛争を未然に防止するよう指導するとともに、調整の申出があったときは、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に当たっては、周辺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 建築主および関係住民は、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。

第2章 紛争の予防

（標識の設置等）

- 第5条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときは、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、速やかにその旨を区長に届け出なければならない。

（説明会等の開催）

- 第6条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときは、規則で定めるところにより建築に係る計画の内容について、説明会その他の方法により隣接地住民に説明しなければならない。ただし、規則で定める事由に該当するときは、この限りでない。

- 2 建築主は、周辺住民から説明会等の開催の申出があったときは、前項の規定による説明をしなければならない。

（隣接地住民の了解）

- 第7条 建築主は、前条第1項の規定により説明を行った建築に係る事項については、当該隣接地住民の了解を得るように努めなければならない。

（報告等）

- 第8条 建築主（地階を除く階数が2以下の一戸建ての住宅の建築主を除く。）は、第6条の規定により行った説明の内容および前条の規定により了解に努めた状況を区長に報告しなければならない。

- 2 地階を除く階数が2以下の一戸建ての住宅の建築主は、区長が必要があると認めて報告を求めるときは、前項に規定する報告をしなければならない。

- 3 区長は、必要があると認めるときは、前2項の規定による報告を受けた後に、建築主に対して、その後の経過および状況等について、報告を求めることができる。

- 4 区長は、前3項の規定による報告の内容を調査するため必要があると認めるときは、関係住民の出席を求め、事情を聴くことができる。

第3章 紛争の調整

（あっせん）

- 第9条 区長は、建築主と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、建築主または関係住民の一方から調整の申出があった場合において、相当の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、あっせん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。

- 4 区長は、あっせん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することができる。

（あっせんの打切り）

- 第10条 区長は、当該紛争について、あっせんによって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11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、練馬区建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の調停に付することができる。

3 区長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めるときは、調停委員会の調停に付することができる。

第4章 練馬区建築紛争調停委員会

(設置)

第12条 中高層建築物等の建築に係る紛争の調停を行うため、区長の附属機関として、調停委員会を置く。

(所掌事項)

第13条 調停委員会の所掌事項は、つぎの各号に掲げるところによる。

区長から付された建築に係る紛争の調停案の作成に関すること。

区長の諮問に応じ、建築に係る紛争の予防と調整に関する事項について調査、審議すること。

(組織)

第14条 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7人以内をもって組織する。

(任期)

第15条 委員の任期は、2年とし、再任することを妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長の選任および権限)

第16条 調停委員会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。

3 会長に事故あるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第17条 調停委員会は、区長が事案ごとに委員を指名し招集する。

2 会議は、前項の規定により指名された委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数の場合は、会長の決するところによる。

(調停案の作成)

第18条 会長は、第13条第1号に規定する調停案の作成に当たっては、事案ごとに委員を指名する。

2 調停案は、会長および前項により指名された委員の合意によるものとする。

(意見の聴取等)

第19条 調停委員会は、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。

2 調停委員会は、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。

3 調停委員会は、調停のため工事の着手の延期または工事の停止が必要と認めるときは、区長にその旨を通知するものとする。

4 区長は、前項の通知があったときは、建築主に対し、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。

(調停の打ち切り)

第20条 調停委員会は、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、その旨を区長に通知しなければならない。

2 区長は、前項の通知を受けたときは、当事者の双方に通知し、調停を打ち切ることができる。

(調停案の提示)

第21条 調停委員会は、調停案を作成したときは、当該調停案を区長に送付しなければならない。

2 区長は、前項による調停案の送付を受けたときは、当該調停案を当事者双方に提示するものとする。

(調停案の諾否)

第22条 前条の規定により調停案の提示を受けた当事者は、定められた期日までに、当該調停案の諾否について文書により区長へ通知しなければならない。

2 区長は、前項に定める調停案の諾否について、定められた期日までに当事者の双方または一方から通知がない場合は、当該調停は、打ち切られたものとみなす。

第5章 雑則

(公表)

第23条 区長は、第19条に規定する調停委員会の出席もしくは関係図書の提出を求め、または区長の工事の着手の延期もしくは工事の停止の要請をした場合において、その求めまたは要請を受けた者が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24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、規則で定める日から施行する。

(昭和53年10月規則第38号で、昭和53年10月12日から施行)

2 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)の適用を受ける建築物については、この条例は適用しない。

省略

付則

(施行期日)

1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。ただし、第2条第7号イ、第6条第1項、第9条第4項、第17条第2項、第18条および第19条第1項の改正規定ならびに付則第3項の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 寄宿舍または大規模長屋等の建築に係るこの条例による改正後の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(以下「新条例」という。)の規定は、令和2年4月1日(以下「施行日」という。)以後につきの各号のいずれかの行為を行う建築について適用する。

建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項(同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認の申請

建築基準法第6条の2第1項(同法第87条第1項において準用する場合を含む。)の規定による確認を受けるための書類の提出

3 前項の規定により新条例の規定が適用される建築に係る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第2章および第3章の規定による手続等は、この条例の施行日前においても行うことができる。