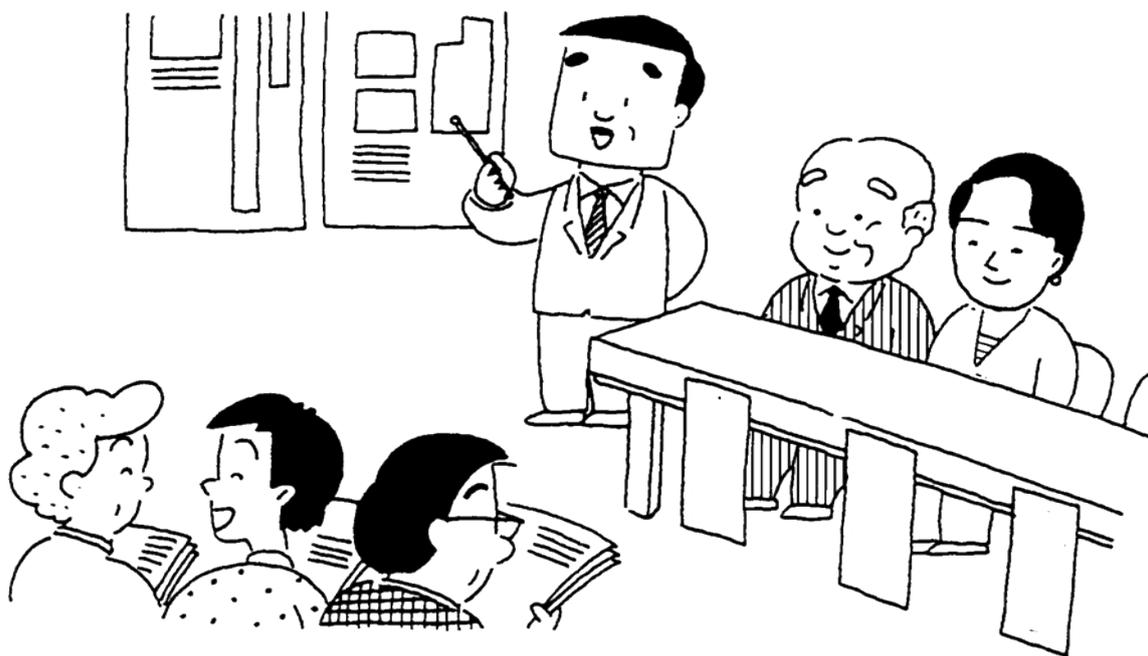


中高層建築物等における 紛争の予防と調整の手続き

—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—



中高層紛争予防条例の冊子・申請書式等は、練馬区のホームページからダウンロードできます。

練馬区トップページ⇒事業者向け⇒事業者向け情報⇒土木・建築関係
⇒中高層建築物等における紛争の予防と調整

問い合わせ先 〒176-8501 練馬区豊玉北 六丁目 12 番 1 号
練馬区 建築・開発担当部 開発調整課 調整係
電話 03-5984-1641 (直通) FAX 03-5984-1225

練馬区

目 次

	ページ
はじめに	1
第1章 条例の対象となる建築物	2
第2章 紛争の予防手続きの流れ	3
1 標識の設置	4
2 標識設置届の提出	6
3 関係住民への説明	8
4 住民説明報告書の提出	12
5 標識変更届の提出	16
6 計画中止届の提出	16
7 紛争の未然防止	17
第3章 紛争の調整手続き	18
1 紛争調整の申し出	18
2 紛争調整の開始にあたって	18
3 紛争の調整	18
4 条例による調整で解決できない場合	19
5 紛争調整に関するQ & A	20
第4章 参考資料	22
1 工事協定書の例	22
第5章 条例・施行規則	25
1 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	25
2 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	29

はじめに

中高層建築物の建設に伴い、建築基準法などの規制を守って建てられる建築物であっても、「日照、通風等の阻害」・「プライバシーの保護」などをめぐって建築主と近隣住民とが紛争に至るケースは少なくありません。

そこで、練馬区では「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6日条例第30号)を定めています。この条例は建築計画の事前公開および紛争の調整などについて定めることで、トラブルの発生を極力、未然に防ぐことを目的としています。

建築紛争は建築主および関係住民がそれぞれ相手方の立場や状況を踏まえて、誠実に話し合い、解決することが重要です。

この冊子により、建築主および関係住民の皆様が条例の趣旨をご理解のうえ、紛争の早期解決と住みよい地域環境の維持・向上にご協力いただけますようお願いいたします。

建築主・事業者等の方へ

中高層建築物の計画に際しては、近隣への影響を十分考慮していただくようお願いいたします。法律上問題ない建築物であれば近隣への配慮は必要ないということではなく、分かりやすい説明を心がけ、その中で要望があった際には、話し合いの機会を持つようにしてください。

建紛争となった場合でも、最後まで話し合いによる解決に努めてください。

関係住民の方へ

中高層建築物の建築に伴い、関係住民の方から見ると好ましくない変化になる場合もあるかと思えます。しかし、建築主にも法律で定められた基準の範囲で建築する権利があります。要望を伝える場合には、一方的に意見を押し付けるのではなく、ご自身も建築主の立場になりえることも考え、お互い譲り合う気持ちで話し合いを行ってください。

問い合わせ先

〒176-8501 練馬区豊玉北六丁目12番1号

電話 03-5984-1641 (直通)

練馬区 建築・開発担当部 開発調整課 調整係



第1章 条例の対象となる建築物

対象になる建築物は、表－1のとおりです。

表－1

建築物の用途・用途地域		対象建築物
一般の建築物 (下記特定用途建築物 以外のもの)	第一種低層住居専用地域	高さ(最高の高さ)8mを超える建築物 ※1 または 地上3階建以上の建築物
	上記以外の用途地域	高さ(最高の高さ)10mを超える建築物 ※1 または 地上3階建以上の建築物
特定用途建築物 ※2		ワンルーム形式の集合住宅 ※3
		寄 宿 舎 ※4
		大規模長屋等 ※5
		集 客 施 設 ※6
		葬 祭 場 等 ※7

(注)

※1 建築物の高さ：建築基準法施行令第2条第1項第6号に基づく高さ

※2 特定用途建築物：まちづくり条例第52条第1項（同項第1号を除く）および第61条第1項の規制による届出の対象となる建築物(条例第2条(3))

※3 ワンルーム形式の集合住宅：まちづくり条例第2条第7号による施設(専用床面積が40㎡未満の住戸が15戸以上あるもの)

※4 寄宿舍：まちづくり条例第2条第7号の(2)による施設

※5 大規模長屋等：まちづくり条例第2条第7号の(3)による施設

※6 集客施設：まちづくり条例第2条第5号、第6号による施設（小売店舗、飲食店、銀行、ボーリング場、ホテル、ぱちんこ店、カラオケボックス等）で対象規模のもの

※7 葬祭場等：まちづくり条例第2条第8号の4による施設(葬祭場、エンバーミング施設、遺体保管庫等)

次の建築物に係る紛争の予防と調整に関する事務は、**東京都の所管**になります。

(1) 延べ面積が **10,000 ㎡**を超える建築物で、一定以上の高さのもの

(2) 法令の規定により東京都知事の許可等を必要とする建築物

根拠条例：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

東京都の建築紛争調整機関は、次のとおりです。

東京都 都市整備局 市街地建築部 調整課 建築紛争調整担当

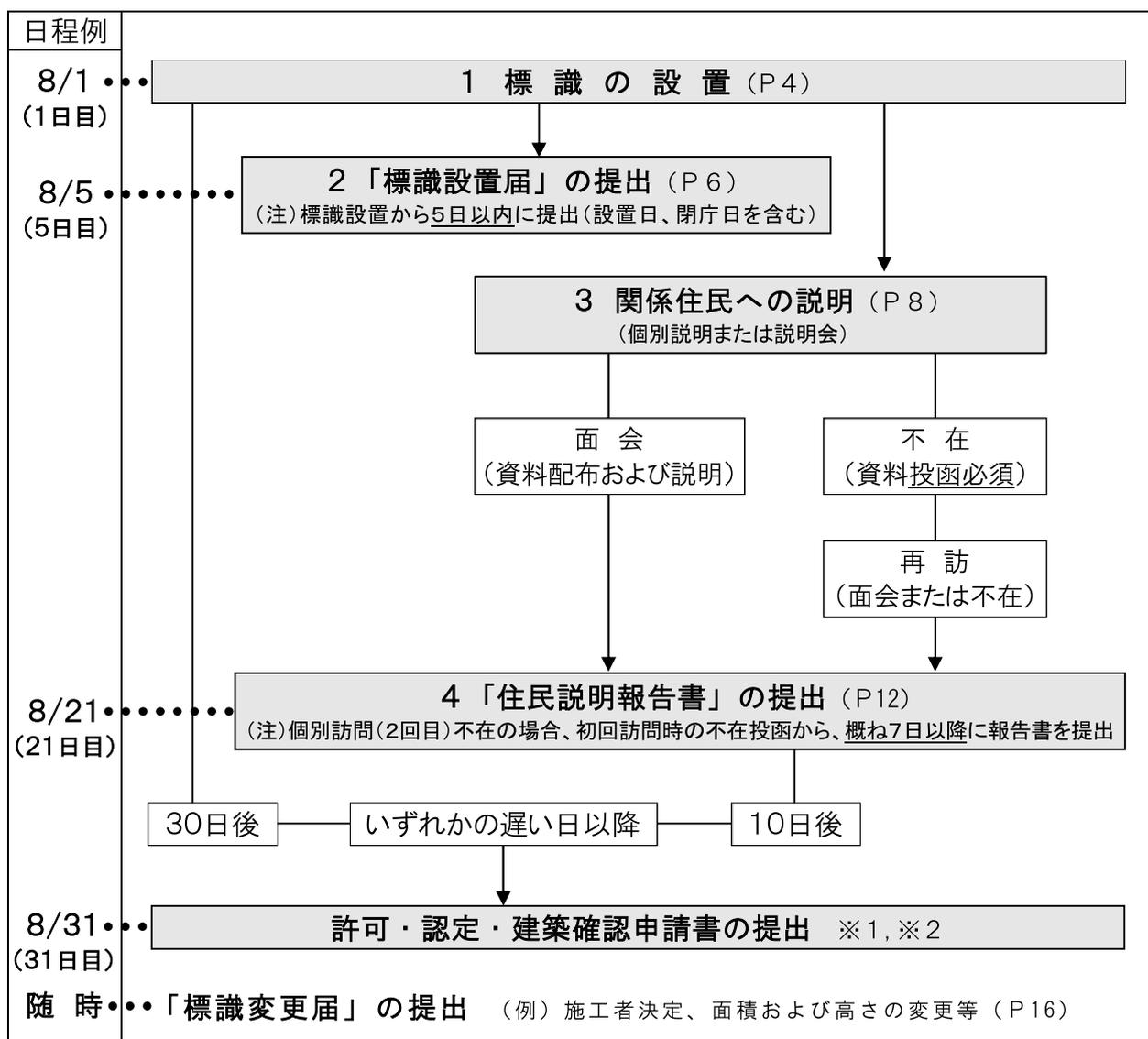
電話 03-5388-3377 (直通)

第2章 紛争の予防手続きの流れ

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あたっては、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。(条例第4条)

条例では、建築主に対して近隣の住民に十分な配慮をし、良好な近隣関係を損なわないよう求めるとともに、具体的な対応の仕方として、次の手続きを義務づけています。

図-1 手続きの流れ (各手続き詳細については、次ページ以降の各項目にてご確認ください)



※1 建築基準法による許可・認定申請

法58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

東京都建築安全条例による認定申請

練馬区特別工業地区建築条例による許可申請

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による許可・認定申請

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による許可・認定申請

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律による認定申請

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および練馬区福祉のまちづくり推進条例による認定申請

長期優良住宅の普及の促進に関する法律による許可・認定申請

都市の低炭素化の促進に関する法律による認定申請

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による許可・認定申請

マンションの建替え等の円滑化に関する法律による許可申請

が含まれます。詳しくは規則本文(P29～P32)にてご確認ください。

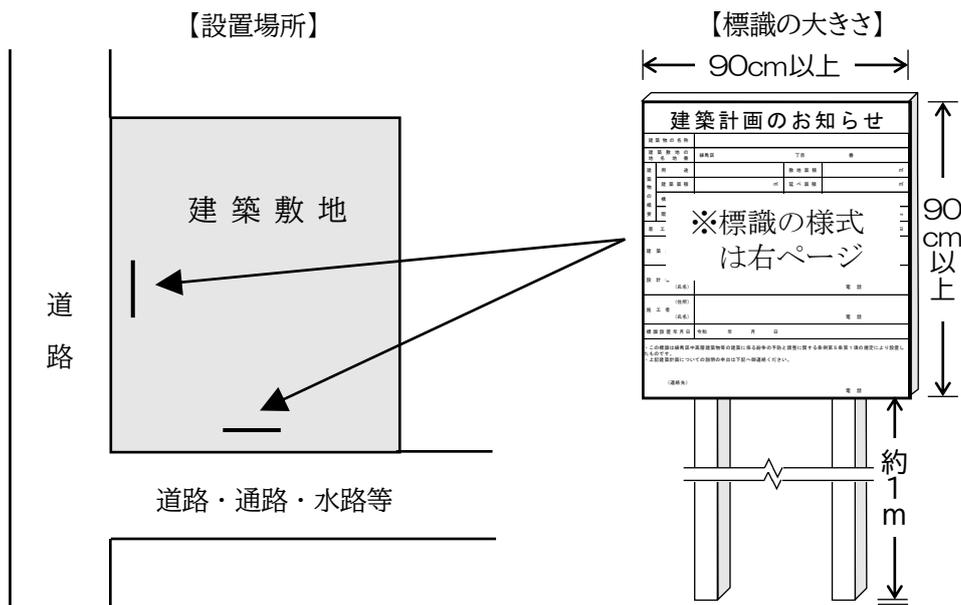
※2 都市計画法第53条第1項による許可申請を除く(区画整理・風致地区等許可)

1 標識の設置

1 標識の設置場所と注意事項

- ① 標識は、建築敷地内の道路に面する部分で近隣住民が見やすい場所に設置してください。
また、実際に人が通行している通路・水路等にも標識を設置してください。(図-2 参照)
- ② 建築敷地の2辺以上が道路等に接している場合は、それぞれの辺毎に設置してください。
(図-2 参照)
- ③ 標識は、容易に破損したり倒れたりしないようしっかりと設置してください。
- ④ 設置期間中は記載事項が不鮮明にならないよう管理してください。
- ⑤ 建築主が個人の場合は、建築主の電話番号を省略できます。(標識設置届には記載が必要です)
- ⑥ 本お知らせの建築主は、建築基準法第2条第16号の者を記入してください。
- ⑦ 延べ面積は法面積(容積率緩和前)を記入してください。
- ⑧ 記載事項に変更が生じたときは、速やかに訂正し必要な手続きをしてください。(P16参照)
- ⑨ 標識の大きさや記載する内容は、右ページ「建築計画のお知らせ」のとおりです。
文字は大きく見やすく記載してください。

図-2 標識の設置場所および大きさ



2 標識の設置期間

標識の設置期間は、建築基準法による確認申請・計画通知等をしようとする日の少なくとも30日前から工事が完了するまでです。(規則第6条)

3 「標識」記載時の注意事項

標識の項目を記載する際には、以下に注意して記載して下さい

建築計画のお知らせ				
建築物の名称		(仮称)〇〇〇マンション 新築工事		
建築敷地の地名地番		練馬区 練馬 △ 丁目 △△ 番 △△△		
建築物の概要	用途	共同住宅(◎戸)	敷地面積	1,000.00 m ²
	建築面積	600.00 m ²	延べ面積	1,500.00 m ²
	構造	鉄筋コンクリート造	基礎工法	杭基礎
	階数	地上 3階 地下 階	高さ	10.000 m
着工予定		令和〇年〇月〇日	完了予定	令和〇年〇月〇日
建築主 (住所)		練馬区 練馬 〇-〇-〇		
建築主 (氏名)		(株)〇〇〇 (代)〇〇 〇〇 電話 00-0000-0000		
設計者 (住所)		練馬区 豊玉北 □-□-□		
設計者 (氏名)		(株)□□□設計 (代)□□ □□ 電話 01-2345-6789		
施工者 (住所)		未定		
施工者 (氏名)		電話		
標識設置年月日		令和 〇 年 ◇ 月 △ 日		
<p>・この標識は、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第5条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡ください。</p>				
(連絡先)		練馬区大泉学園町◇-◇-◇ 担当 ◇◇◇		
		(株)◇◇◇コンサルティング 電話 111-2222-3333		
		(代)◇◇ ◇◇		

90cm以上

共同住宅や長屋の場合は、建築物用途の後ろに『戸数』を記載してください

延べ面積は、建築基準法による延べ面積（容積緩和をしない面積）を記載してください

高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号による高さを記載してください
(軒高は記載不要)

建築主は、建築基準法施行令第2条第1項第16号の者を記載してください

建築主が個人の場合は、建築主の電話番号の省略が可能です

施工者が決まっていない場合は、『未定』と記載し、決定後に施工者を記載してください

根拠条文に『練馬区』『第5条第1項』を記載してください

連絡先の会社名、住所担当者名、電話番号を記載してください

(注意) 本お知らせの建築主は、建築基準法第2条第16号の者を記入してください。
建築主が個人の場合は、建築主の電話番号の記載を省略することができます。

標識のPDFデータは、ホームページからダウンロードできます。

既成の標識「建築計画のお知らせ」の購入は、下記にお問い合わせください。

- | | |
|---------------------|--------------|
| 一般社団法人 東京建築士会 | 03-3527-3100 |
| 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 | 03-3203-2601 |
| 一般社団法人 練馬区建築設計事務所協会 | 03-5935-8723 |

※ 練馬区では標識の販売を行っておりません。

2 標識設置届の提出

1 提出日

設置した日を含めて5日以内に提出してください。(規則第9条) 日数には閉庁日を含みますが、5日目が閉庁日にあたる場合には、その直後の開庁日を5日目として取り扱います。

(例) 5日目が閉庁日の場合…閉庁日直後の開庁日が提出期限日となります

日	月	火	水	木	金	土
		1日目 標識設置日	2日目	3日目	4日目	5日目… 閉庁日
… 閉庁日	→	提出期限日 (開庁日)				

※ 提出期限を過ぎた場合は、提出日を含め5日遡った日を標識設置日と見なします。

2 提出するもの

表-2 標識設置届における提出書類

提出図書	備 考
1 標識設置届「第2号様式」	<ul style="list-style-type: none"> ・様式はホームページからダウンロードしてください ・「第2号様式」裏面の写真は、遠景および近景とします ・2辺以上の道路・通路等に接している場合は、それぞれの写真が必要です ・近景写真は、記載内容がはっきりと読み取れる大きさとしてください(別紙可)
2 設計図書	付近案内図、配置図、各階平面図、立面図4面、断面図および区長が必要と認める図書 ※1
3 関係住民への説明用図書	イ あいさつ文(問い合わせ先・計画建築概要) (P11参照)
	ロ 付近案内図、配置図(敷地形状・高低差・建築物の位置・保有距離)、立面図4面 ※2
	ハ 工事概要説明資料(工事期間、作業方法、工事の騒音・振動・安全対策、周辺環境に及ぼす影響およびその対策等) ※3
	ニ その他(各階平面図、断面図、地盤面日影図等) ※4

※1 配置図に記載する高低差は、敷地内のほか隣地・道路との高低差も必要です。

また、平面図は間取りのあるもので、立面図は最高高さ・軒高のわかるものを提出してください。

※2 関係住民への説明用図書のうち、ロの図書は(2)の設計図書と兼ねることができます。

※3 関係住民への説明用図書のうち、ハの図書はイ、ロ、ニの図書に説明の記載がある事項については、省略することができます。

※4 関係住民への説明用図書のうち、ニの図書は関係住民への配布を省略することができます。

3 提出部数

1部

4 標識設置届の記載例

第2号様式(第9条関係)

表面

令和 ○ 年 △ 月 ◇ 日

標 識 設 置 届

練馬区長 殿

建 築 主

住所 練馬区練馬○-○-○

氏名 (株)○○○ (代)○○ ○○

電話 00-0000-0000

建築主が個人の場合であっても、電話番号を記載してください

建築基準法第2条第1項第16号による者を記載してください

下記建築物に係る標識を設置したので、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5条第2項の規定により届け出るとともに、同条例第6条により関係住民に説明します。この計画に変更あるときは区長と協議します。

記

地番(筆数)が多い場合は、『他○筆』と表現可能です

建築物の名称		(仮称)○○○マンション 新築工事						
場所	地名地番	練馬区	練馬	△ 丁目	△△ 番 △△△			
	住居表示	練馬		△ 丁目	△ 番 以下未定			
計画建築物の概要	主要用途	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 長屋()戸 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅(◎)戸 <input type="checkbox"/> 店舗(用途) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()						
	工事種別	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input 3"="" type="checkbox/>()</td> <td>敷地面積</td> <td>1,000.00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="/> 建築面積		計画部分	600.00 m ²	延べ面積	計画部分	1,500.00 m ²
	計画以外	0.00 m ²	計画以外	0.00 m ²				
	合計	600.00 m ²	合計	1,500.00 m ²				
	構造	鉄筋コンクリート 造		基礎工法	杭基礎			
	階数	地上 3 階	地下 - 階	高さ	10.000 m			
着工予定	令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日		完了予定	令和 ◎ 年 ◎ 月 ◎ 日				
設計者	住所	練馬区豊玉北○-○-○			電話 01-2345-6789			
	名称・代表者	(株)○○○設計						
施工者	住所	未定						
	名称・代表者							
標識設置年月日	令和 ○ 年 ◇ 月 △ 日							
連絡先	住所	練馬区大泉学園町◇-◇-◇			電話 111-2222-3333			
	名称・代表者	(株)◇◇◇コンサルティング (代)◇◇ ◇◇			担当者 ◇◇◇			
地域地区	用途地域	指定建蔽率	指定容積率	(高さ制限)・高度地区	日影規制			
	① 第一種低層住居専用地域	50 %	150 %	(10m) 第1種	4h/2.5h			
	② 第一種住居地域	60 %	200 %	20m 第2種	5h/3h			
	③	%	%					
					<input checked="" type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 風致 <input type="checkbox"/> 区画整理 <input type="checkbox"/> 地区計画 <input 1px="" 5px;="" 5px;"="" black;="" border:="" margin:="" padding:="" solid="" type="checkbox/>() </td> </tr> </table> <div style="> <p>別棟や付属棟を含む建築基準法施行令第2条の延べ面積を記載してください ※車庫や共用部等の容積率緩和部分の面積も含めます</p> </input>			

建築基準法第53条による建蔽率の緩和や同法第55条による容積率の低減は含みません

届出等の手続きに係る者の連絡先を記載してください

- (注意) 1 ※は、記入しないでください。
 2 本届の表面部分は、公文書として閲覧対象となります。
 3 本届の建築主は、建築基準法第2条第16号の者を記入してください。

3 関係住民への説明

1 説明の対象

建築計画を説明する対象となる関係住民には、申し出に関わらず説明をしなければならない「隣接地住民」と、申し出により説明しなければならない「周辺住民」があります。

2 関係住民の範囲

(1) 隣接地住民（必ず説明）

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（P9参照）

※敷地面積が、20,000㎡以上の場合には中高層建築物等の外壁面から、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（規則第3条）

(2) 周辺住民（申し出により説明）

表－3 周辺住民の範囲

要件	周辺住民の範囲
1 一般の中高層建築物	工事資材搬出入車両等の影響を著しく受けると認められる者および 図－3 参照
2 大規模建築物	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の居住者、または事業を営む者
3 集客施設・葬祭場等	敷地境界線から100mの範囲内に第1種低層住居専用地域がある場合は100m、それ以外の場合は敷地境界線から建築物の高さの2倍に等しい水平距離の範囲内の居住者、または事業を営む者
4 ワンルーム形式集合住宅 寄宿舎・大規模長屋等	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の居住者、または事業を営む者

3 説明の方法（規則第10条）

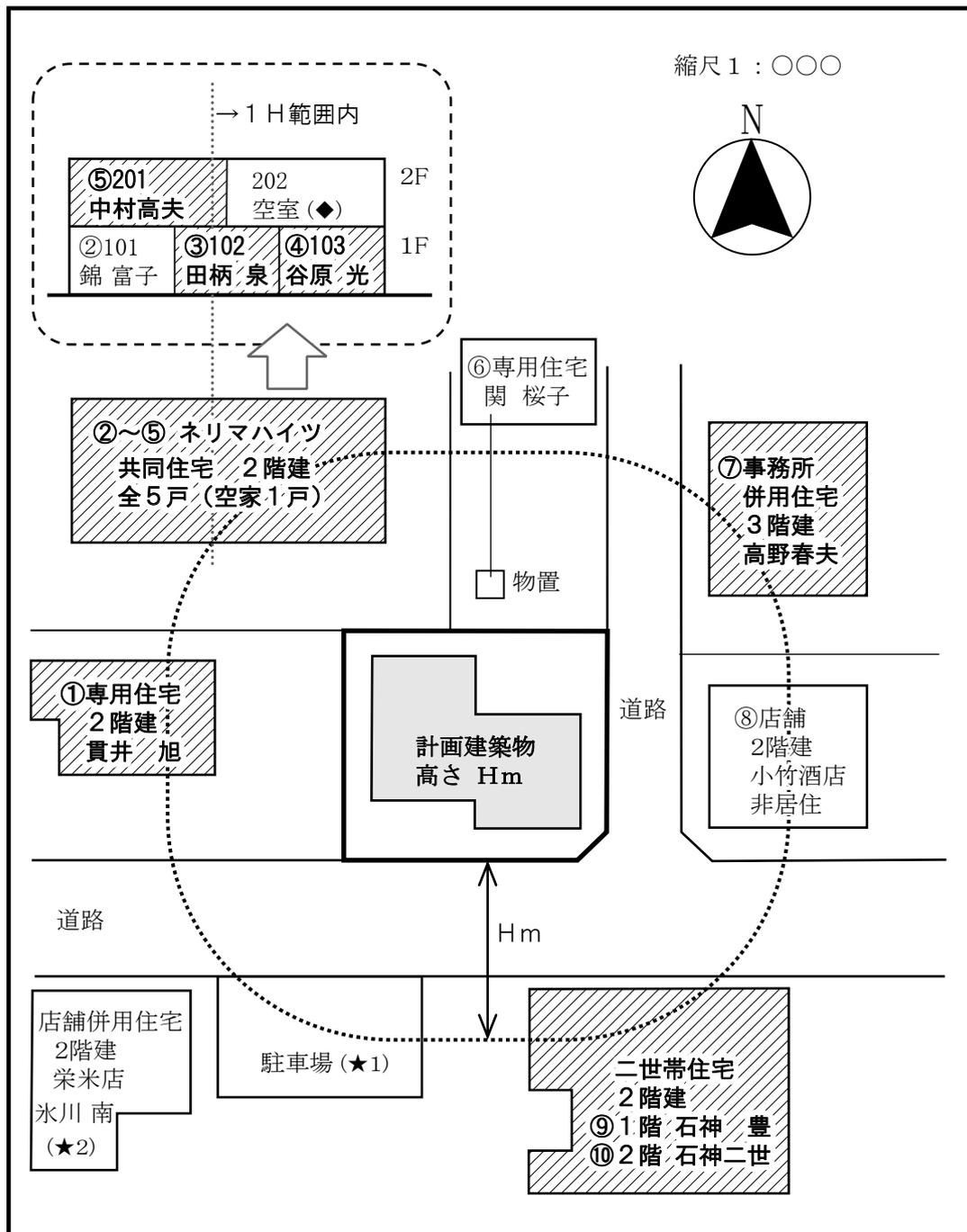
建築主は、次の方法で建築計画および工事概要等を説明します。

- ① 住民説明は、説明会または個別訪問により直接説明することを原則とします。
- ② 特に、説明会開催の要望がある場合はできる限り説明会を開催してください。
- ③ 説明会を行うときは、開催の5日前までに日時や場所を掲示や案内文配布等で周知してください。
※説明会案内のみを配布、投函した場合は、個別訪問には該当しません。
- ④ 説明会に出席しなかった隣接地住民、または説明会によらない場合には、個別説明等を行なってください。
- ⑤ 説明時には、関係住民への説明用図書（P6参照）を必ず配布してください。
- ⑥ 不在の際には、最初に個別訪問した日に関係住民への説明用図書等を投函し、日を改めて再訪してください。（依頼配布等の場合は、再訪が不要であるという明確な意思表示がない限り再訪が必要です）

※ 日を改めて再訪した後、初回訪問不在時の資料投函日から概ね7日後以降に住民説明報告書の提出をしてください。

※ 説明の際は、周辺住民の方々へも工事等に対するお声がけをお願いします。

図-3 付近状況図記載例（敷地面積 20,000m²未満の場合）



図の解説 ……線は、計画建築物の敷地境界線から、その高さ（図のHm）に等しい水平距離の範囲を表す。

・隣接地住民 ①, ③~⑤, ⑦, ⑨, ⑩

◆…空室の住宅は隣接地住民に含めない（付近状況図に「空室」と記載）

・周辺住民 ②…1Hの範囲外である

⑥…母屋（居住場所）が1Hの範囲外である

⑧…1Hの範囲内であるが、非居住の店舗である

★1…1Hの範囲内であるが、建築物が無く駐車場である

★2…工事搬出入車両等の影響を受けるとされる者

※ 近隣説明の際、情報提供が望まれる周辺住民 ②、⑥、⑧、★1、★2

（周辺住民はさらに広い範囲から説明を求める申し出があることがあります。）

4 説明の内容

説明は、表－4の内容を参考に資料配布などして、専門家でない住民にも、計画内容を十分理解してもらうよう誠意をもって行うことが必要です。関係住民が計画内容を正しく理解することにより、誤解による紛争や感情の行き違いを防ぐことができます。

近隣への影響が考えられるものは、できる限り詳細に記載し、工事による影響（騒音・振動対策、粉塵対策、安全対策など）や、建築物による影響（日照、電波障害、管理方法など）について、説明に努めてください。

表－4 説明内容（参考）

項 目		内 容	
説 明 事 項	1	中高層建築物等の敷地の形態、規模および切土、盛土の有無ならびに敷地内における建築物の位置	計画建築物の配置を正しく図示し明らかにする （縮尺・方位・敷地境界・建築物の位置・保有距離・接する道路の位置および幅員・隣接地との高低差）
	2	中高層建築物等の規模・構造および用途	建築計画のお知らせ（標識）の内容のほか、建物用途や窓の位置・仕様、その他隣地への影響があると考えられる事項を具体的に説明する
	3	工事期間、工法および作業方法等	基礎工法の説明および完了時までのスケジュール表等を提示し説明する
	4	工事中の騒音、振動の防止策や工事の安全対策	工事期間中の主な騒音、振動、安全対策について説明する（一連の工事で解体を行う場合は、その内容を含めることが望ましい） 〔例 低騒音・低振動型機械の使用、粉塵等の飛散防止、交通誘導員の配置〕
	5	中高層建築物等の建築に伴って生じる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響およびその対策	日照については、住宅地はもちろん商業地域にあっても一般住宅の混在するところでは日影について住民の関心も高いことから、日照の影響について丁寧に説明する
			その他、関係住民からの要望についてもできる限り説明する 〔例 電波障害・井戸・ごみ置場〕
6	その他	工作物の有無（屋上に看板を設置する場合等）	
		建物管理の方法（特定用途建築物の場合）	

5 まちづくり条例における説明との関係

中高層建築物等について、まちづくり条例における説明会その他により関係住民に説明した場合（大規模建築物・ワンルーム形式の集合住宅、寄宿舎、大規模長屋等およびペット火葬施設等に限る。）は、本条例による説明とみなすことができます。（規則第10条）

ただし、まちづくり条例と本条例とでは、説明対象、説明のための訪問回数が異なります。説明を兼ねる場合には、それぞれの要件を満たす必要があります。

また、住民説明報告書の様式は異なりますのでご注意ください。

なお、まちづくり条例の宅地開発事業に係る説明等は本条例による説明とみなすことができませんのでご注意ください。

◆ 近隣あいさつ文 ◆

下記のあいさつ文は、一戸建て住宅を建築する場合の例になりますので、建築計画や工事概要に応じた、適切な説明をお願いします。

特に一戸建ての住宅以外の場合、近隣への影響が考えられるものについては、できる限り詳細（工事による影響：騒音・振動対策、粉塵対策、安全対策等 建築物による影響：日照、電波障害、管理方法等）を記述するように努めてください。

《一戸建て住宅のあいさつ文の例》

令和〇年〇月吉日

ご近隣の皆様へ

建築計画のお知らせ

拝啓 皆様方におかれましては益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。

この度、下記の住所におきまして、新築工事を予定しております。

つきましては、「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」に基づき、標識の設置とご近隣の皆様へのご説明をさせて頂くための資料・図面をご用意しました。ご不明な点等ございましたら、下記の連絡先までお問い合わせ下さい。

また、ご近隣の皆様へは、工事の際にご迷惑をお掛けすることもあるかと思いますが、騒音・振動・安全等について、十分に配慮を致しますので、何卒、ご理解ご協力の程、宜しく願い申し上げます。

敬具

記

建築物の名称	〇〇様邸 新築工事		
地名地番	練馬区 練馬 △丁目 △△番 △△△		
住居表示	練馬 △丁目 △△△番 以下未定		
建築物の概要	用途	一戸建ての住宅	敷地面積 110.00 m ²
	建築面積	54.00 m ²	延べ面積 105.00 m ²
	構造	木造	基礎工法 べた基礎
	階数	地上3階 地下階	高さ 8.500 m
着工予定	令和〇年〇月〇日	完了予定	令和◎年◇月△日
建築主	(住所)	練馬区練馬〇-〇-〇	電話
	(氏名)	〇〇 〇〇	
設計者	(住所)	練馬区豊玉北□-□-□	電話 01-2345-6789
	(氏名)	(株) □□□設計 (代) □□ □□	担当者 □□□
施工者	(住所)	練馬区石神井町△-△-△	電話 98-7654-3210
	(氏名)	(株) △△△建設 (代) △△ △△	担当者 △△△
添付資料	案内図、配置図、立面図(4面)		

【工事概要】

- ・作業時間は午前8時から午後6時までとします。(作業時間の前後30分程度、準備や片付けをさせて頂きます) また、日曜日、祝日は原則、休日と致します。ただし、緊急時の対応や騒音、振動等を伴わない作業につきましては、作業時間外および日曜日、祝日に作業をさせて頂く場合がございます。
- ・工事の際は、低騒音、低振動の機器および工法の採用や、シート等による粉塵の飛散防止、工事車両の搬出入時に作業員を配置し安全を確保するなど、ご近隣の皆様への配慮に努めます。

(連絡先) 練馬区大泉学園町◇-◇-◇

電話 111-2222-3333

(株) ◇◇◇コンサルティング (代) ◇◇ ◇◇

担当者 ◇◇◇

4 住民説明報告書の提出

建築主が説明会等による説明を行った後に、住民説明報告書（「第5号様式」）を添付図書とともに報告してください。報告書提出の際に説明時の状況を伺いますので、実際に説明を行った方、もしくは、状況を把握している方が提出してください。

なお、報告書の記載内容は、法令等に基づき関係住民からの自己情報開示請求に対し、公開します。

1 提出日

建築確認や許可・認定申請をしようとする日の10日前までに提出してください。（規則第11条）

【注意】

① 住民説明報告書は説明が終わらないと提出できません。

※住民からの質問や要望があった場合は、回答を行ってから住民説明報告書を提出するよう努めてください。

② 説明後に隣接地住民に影響を及ぼすような変更がある場合は、その内容を説明してから提出してください。

③ 不在の際は初回訪問時に資料を投函し、日を改めて再訪したうえで、資料の投函日から概ね7日程度（投函を受けた方が資料を見て問い合わせできる程度の期間）経過してから、住民説明報告書を提出してください。

④ **建築計画の階数が2以下（地階なし）の一戸建て住宅（専用住宅）の場合、報告書の提出は不要ですが、関係住民への説明は必須です。**なお、区長が必要であると認めて報告を求めたときは、住民説明報告書を提出しなければなりません。（条例第8条第2項）

2 提出するもの

表－5 住民説明報告書における提出書類

提出図書	備 考
1 住民説明報告書「第5号様式」	ホームページからダウンロードしてください
2 付近案内図	標識設置届時に提出していても、再度提出が必要
3 付近状況図（P9参照）	隣接地住民の範囲、隣接地住民の建物の位置、階数および用途ならびに隣接地住民の世帯主名等を表示した図（P9図－3参照） ・1:500程度以上の縮尺 ※ ・付近の状況は出来るだけ正確にわかりやすく作成すること ・航空地図等を使用する場合は現状に合わせ修正すること
4 その他	説明会を開催した場合は、出席者名簿および説明会の議事録 その他区長が必要と認める関係図書 (例) 工事協定などを締結した場合…工事協定書等の写し

※ A2サイズ以上になりそうな時はお問い合わせください。また、個人情報の取り扱いには注意をしてください。

3 提出部数

1部

4 住民説明報告書の記載例（第2面、第3面）

第5号様式
第2面

第3面の関係住民の『隣接』の件数を記入してください

不在のとき資料投函し、日を改めて再訪を行った場合は『説明済』とみなされます（規則第10条第4項第1項）
※説明済数＝隣接地住民世帯数－未説明数

説明等の概要			
隣接地住民世帯数	7 世帯	周辺住民	
① 説明済の世帯数 (うち、再説明を要する世帯数)	5 世帯 0 世帯	① 説明を申し出た人	世帯
② 未説明世帯数	2 世帯	② 説明済の人	世帯
ア. 長期不在	1 世帯	(うち、再説明を要する人)	世帯
イ. 説明拒否	1 世帯		

説明等 に 努 め た 状 況 の 措 置	<input type="checkbox"/> 要望事項等なし <input checked="" type="checkbox"/> 要望事項等あり(下に要望や質問事項を記載してください)
	① 1. 窓が向かい合わせになるので、西側の窓に目隠しを付けてほしい(No.①) 2. 日影の影響のため、階数を低くしてほしい(No.④) 3. 工事車両の路上駐車をさせないようにしてほしい(No.⑥) 4. 工事の時間等について協定したい(No.⑦) 5. 安全対策をしっかりしてほしい(No.⑧) 6. 説明会での要望事項(説明会議事録参照)
	『①要望事項』の番号に対応させ、それぞれの要望についての回答を、簡潔に記載してください
	② 1. 西側の窓は不透明なガラスを使用する 2. 事業計画があるため階数は変更できないが、一部高さを下げ日影に配慮する 3. 路上駐車しないよう、施工者に指示する 4. 工事協定は締結する 施工者決定後、詳細は説明する 5. 施工者に引き継ぐ 6. 説明会での要望事項に対する回答(説明会議事録参照)

○住民説明会を開催した場合の記載

① 開催 年月日	② 開催場所	③ 出席者	
		ア. 住民	イ. 建築主
令和〇年〇月〇日	〇〇地域集会所 △△室	8 人	3 人

図-3 近隣状況図記載例(P9参照)に基づき、資料を作成してください

『住民説明会』の実施について記載するとともに、説明会の出席者名簿や議事録を添付してください

◇添付書類

- 1 案内図 2 付近状況図 3 説明会開催時は出席者名簿および議事録 4 その他

初回訪問時に不在の方には『投函』の上、日を改めて『再訪』をしてください

不在の方で、資料投函日から7日程度たっても連絡がなかった場合は、『連絡なし』にチェックしてください

関係住氏名簿と説明状						
整理No.	住所	訪問等	資料の配布方法	長期不在	説明聴取の拒否	対応内容
関係住民	アパート・マンション名 部屋番号も記入 氏名	月日				
No. ①	調和町〇-〇-〇	〇/〇 面会	<input checked="" type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input type="checkbox"/> 連絡なし A: 窓が向かい合わせになるので、目隠しをしてもらいたい a: 西側の窓は不透明なガラスを使用する
<input checked="" type="checkbox"/> 隣接		/	<input type="checkbox"/> 投函 /			
<input type="checkbox"/> 周辺	貫井 旭	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ②	調和町〇-〇-〇	〇/〇 不在 △/△ 不在	<input type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input checked="" type="checkbox"/> 連絡なし
<input type="checkbox"/> 隣接	ネリマハイツ 101号室	/	<input checked="" type="checkbox"/> 投函 〇/〇			
<input checked="" type="checkbox"/> 周辺	氏名不詳	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ③	調和町〇-〇-〇	〇/〇 不在 △/△ 不在	<input type="checkbox"/> 手渡し	<input checked="" type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input type="checkbox"/> 連絡なし 海外出張中のため2か月不在(△月△日管理人に確認)
<input checked="" type="checkbox"/> 隣接	ネリマハイツ 102号室	/	<input checked="" type="checkbox"/> 投函 〇/〇			
<input type="checkbox"/> 周辺	田柄 泉	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ④	調和町〇-〇-〇	〇/〇 面会 △/△ 説明会	<input checked="" type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input type="checkbox"/> 連絡なし A: 日影の影響のため、階数を低くしてほしい b: 事業計画により階数は変更できないが、一部高さを下げ日影に配慮する
<input checked="" type="checkbox"/> 隣接	ネリマハイツ 101号室	/	<input type="checkbox"/> 投函 /			
<input type="checkbox"/> 周辺	谷原 光	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ⑤	調和町〇-〇-〇	〇/〇 インターホンを /	<input type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input checked="" type="checkbox"/> 連絡なし 説明不要、資料投函不要とのこと
<input checked="" type="checkbox"/> 隣接	ネリマハイツ 201号室	/	<input type="checkbox"/> 投函 /			
<input type="checkbox"/> 周辺	中村 高	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ⑥	調和町〇-◇-〇	〇/〇 不在 △/△ 不在	<input type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input type="checkbox"/> 連絡なし △/× 電話あり C: 工事車両の路上駐車をしないでほしい a: 路上駐車しないよう、施工者に指示する
<input type="checkbox"/> 隣接		/	<input checked="" type="checkbox"/> 投函 〇/〇			
<input checked="" type="checkbox"/> 周辺	関 桜子	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ⑦	調和町〇-◇-〇	〇/〇 不在 △/△ 不在 ◇/◇ 面会 ◎/◎ 説明会	<input type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input type="checkbox"/> 連絡なし C: 工事の時間等について協定したい d: 工事協定は締結する 施工者決定後、詳細は説明する
<input checked="" type="checkbox"/> 隣接		/	<input checked="" type="checkbox"/> 投函 〇/〇			
<input type="checkbox"/> 周辺	高野 春夫	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ⑧	調和町〇-◇-◇	◎/◎ 説明会	<input type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input type="checkbox"/> 連絡なし ○/△ 説明希望電話あり ◎/◎ 説明会出席 C: 安全対策をしっかりとしてほしい e: 施工者に引き継ぐ
<input type="checkbox"/> 隣接		/	<input type="checkbox"/> 投函 /			
<input checked="" type="checkbox"/> 周辺	小竹酒店	/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			
No. ⑨	南松〇-〇-〇	〇/〇 不在	<input type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input type="checkbox"/> 要望等なし <input checked="" type="checkbox"/> 連絡なし 再訪不要との申出あり
<input checked="" type="checkbox"/> 隣接		/	<input type="checkbox"/> 投函 /			
<input type="checkbox"/> 周辺	石神 豊	/	<input checked="" type="checkbox"/> 依頼配布(石神二世 氏へ依頼)			
No. ⑩	南松〇-〇-〇	〇/〇 面会	<input checked="" type="checkbox"/> 手渡し	<input type="checkbox"/> 長期不在	<input type="checkbox"/> 拒否	<input checked="" type="checkbox"/> 要望等なし <input type="checkbox"/> 連絡なし
<input type="checkbox"/> 隣接		/	<input type="checkbox"/> 投函 /			
<input type="checkbox"/> 周辺		/	<input type="checkbox"/> 依頼配布(氏へ依頼)			

要望に対し、実現不可能な事柄は、明確に回答してください

『拒否』の場合は、その状況を記載してください

『長期不在』の場合、近隣や管理者等に確認したことを記入してください

『依頼配布』の場合、依頼者から再訪不要であることの明確な意思表示がない限り、再訪が必要です

面会した方で、要望等なかった場合は、『要望等なし』にチェックしてください

(住民説明報告書の記載についての注意事項)

第2面

- 1 「説明等の概要」の世帯数は、第3面「関係住民名簿と説明状況」の結果を集計し記載してください。
- 2 住民説明で要望事項があった場合には「要望事項等あり」に ✓ し、「①要望事項」および「②要望事項等の措置」について、第3面をもとに記載してください。

第3面

- 1 1枚に収まらない場合は、第3面を追加してください。
- 2 表中の記載方法
 - (1) 整理No.は、添付する「付近状況図」に付した整理番号と同一とし、隣接地・周辺住民※のうち該当するものに ✓ してください。
※隣接地住民および周辺住民については、『3 関係住民の範囲』(P8)を参照のこと。
 - (2) 住所、アパート・マンション名、部屋番号、氏名は、住宅地図や現地、表札等により判明したものを記載してください。氏名が不明な場合は、その旨を記載してください。
 - (3) 訪問等月日の欄は、日付の右に訪問時の状況を記載してください。
イ 面会 居住者に直接会うことができ、説明をした場合
ロ 不在 訪問時に不在であった場合
ハ インターホン ドアホンやインターホン越しに通話でき、概要を伝えられた場合
ニ 説明会 説明会に出席され、事業の説明ができた場合
 - (4) 資料の配布方法の欄は、該当する番号を ✓ してください。
イ 「投函」の日付は、最初に投函した日を記入してください。
ロ 「依頼配布」については、説明者に代わり共同住宅等の管理人または所有者等が配布した場合をいいます。
 - (5) 長期不在および説明聴取の拒否については、下記のとおりとします。(規則第10条第5項)
イ 「長期不在」 隣接地住民が30日間以上長期間にわたって不在の場合
ロ 「説明聴取の拒否」 隣接地住民が説明を受けることを拒否した場合
 - (6) 要望事項は下記を参考に、できるだけ簡潔に記載してください。

要 望 事 項 区 分	
A	高さ、階数、配置等の変更
B	目隠し
C	工事における騒音・振動・安全対策
D	電波障害
E	その他（具体的に記入）

対 応 内 容 区 分	
a	要望どおりできる
b	一部できる(具体的に記入)
c	できない
d	工事協定の締結
e	その他（具体的に記入）

5 標識変更届の提出

標識設置届をした後に、計画変更をしようとする場合や標識の記載事項の変更がある場合は、**標識の変更をした上で、標識変更届（変更内容を赤字で記入）の提出をしてください。**（規則第9条）

また、計画の変更について、計画変更のお知らせの配布などにより、近隣住民へ周知することが望ましいです。

なお、変更内容によっては、新たに隣接地住民に影響を及ぼすような場合、再度、説明等の手続きのやり直しを必要とする場合があります。（規則第12条）詳しくは区役所担当係にご相談ください。

第3号様式(第9条関係)
表面

(記載例)

		令和 ○ 年 ◎ 月 ◎ 日				
標 識 変 更 届						
練馬区長 殿		住所 練馬区練馬○-○-○				
		建築主 氏名 (株)○○○ (代)○○ ○○				
		電話 00-0000-0000				
<p>下記建築物に係る標識を設置しましたが、都合により計画を変更し、標識を訂正しましたので、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第9条第3項の規定により、届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">記</p>						
建築物の名称		(仮称)○○○マンション 新築工事				
場所	地名地番	練馬区 練馬 △丁目 △△番 △△△				
	住居表示	練馬 △丁目 △番 以下未定 号				
計画建築物の概要	主要用途	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> 長屋()戸 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅(◎)戸 <input type="checkbox"/> 店舗(用途) <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()				
	工事種別	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改修	敷地面積	1,000.00 m ²		
	建築面積	計画部分	600.50 m ²	延べ面積	計画部分 1,490.00 m ²	
		計画以外	0.00 m ²		計画以外 0.00 m ²	
		合計	600.50 m ²		合計 1,490.00 m ²	
	構造	鉄筋コンクリート 造	基礎工法	杭基礎		
	階数	地上 3階 地下 一階	高さ	9,900 m		
着工予定	令和 ○年 ○月 ○日	完了予定	令和 ◎年 ◇月 △日			
設計者	住所	練馬区豊玉北○-○-○		電話 01-2345-6789		
	名称・代表者	(株)○○○設計 (代)○○ ○○		担当者 ○○○		
施工者	住所	練馬区石神井町△-△-△		電話 98-7654-3210		
	名称・代表者	(株)△△△建設 (代)△△ △△		担当者 △△△		
標識変更年月日	令和 ○年 ○月 ○日					
連絡先	住所	練馬区大泉学園町◇-◇-◇		電話 111-2222-3333		
	名称・代表者	(株)◇◇◇コンサルティング (代)◇◇ ◇◇		担当者 ◇◇◇		
備考	確認申請に伴う、面積および高さの変更（プラン変更なし）。施工者の決定および工期末の変更。近隣周知済み。					
※受付欄	年月日	受付印	※決定欄	係長	担当	まちづくり条例 済・外
	番号					

- (注意) 1 ※は、記入しないでください。
2 変更内容を赤字で記入してください。
3 本届の建築主は、建築基準法第2条第16号の者を記入してください。

6 計画中止届の提出

標識設置届をした後に、計画が中止となった場合は、**標識を速やかに撤去した上で、建築計画中止届の提出をしてください。**（規則第9条）

なお、土地利用の計画が未定となった場合は、計画中止のお知らせの配布などにより、近隣住民へ周知することが望ましいです。



7 紛争の未然防止

建築主の方へ

- ① 建築主・設計者および施工者は、建築計画・工事計画に際し関係住民への**十分な配慮**をはらい、また**誠意をもって説明**するなど、紛争の予防に努めてください。
- ② 法に適合していればどんな建築物を建てても問題ないということではなく、近隣へ影響を与えることを考え、関係住民から要望のあった場合には、その主張に十分に耳を傾け、**積極的な話し合いの機会**を持って問題解決にあたってください。
- ③ 敷地の効率的な利用や建築物の機能面を重視するだけでなく、**近隣家屋への影響をできるだけ少なくするよう、建築物の配置・高さ・形態などを十分配慮**してください。

関係住民の方へ

- ① 中高層建築物の建築計画があれば、計画敷地に「建築計画のお知らせ」の標識が設置されます。隣接地住民には、説明会や個別訪問による説明や不在の際には資料が投函されます。疑問点等は下記の質問例を参考にするなどして、**計画に対しての理解に努めてください**。また、周辺住民の方は、建築物や工事による影響が心配される場合には、標識にある連絡先に計画内容の説明を求めてください。
- ② 建築主は、敷地の有効利用を図るため、建築物の高さや面積を建築基準法等で認められる限度いっぱい建てたいという気持ちが強いといえます。都市が過密化し、土地が高価となった今日では、この事情にある程度理解を示すようにしてください。
- ③ 紛争調整の対象となる建築物は、建築基準法や建築基準関係規定に適合している建築物です。建築主に対して要望を行う場合は、日照・通風の障害などの諸影響を排除したいと思う気持ちは当然でしょうが、建築主が譲歩できるような**現実的で具体的な要望を行うように努めてください**。

【質問例】

- ・建築物の形態や規模（高さ、面積等）、配置（離隔距離等）について
- ・日影の影響について
- ・窓や出入口の位置について
- ・工事前の家屋調査の有無や、工事に起因する被害があったときの対応について
- ・工事の日程や作業工程、工事による日常生活への影響について 等

建築主・関係住民の方へ

- ① 話し合いの際には、**感情的にならず、相手の話をよく聞き互譲の精神**をもって理解に努めてください。
- ② 当事者間で話し合いをした結果、合意に達した事項については、覚書または工事協定書等を締結するなど、**後日に紛争が生じないように努めてください**（P22「工事協定書の例」参照）。また、共同住宅の場合には、入居開始後の管理全般にかかるトラブル防止のため、町会または近隣関係住民代表者と建築主との間で「管理協定書」や「覚書」を取り交わしておく有効です。
- ③ 当事者間の話し合いで努力をしても、なお合意が得られない場合は、P18にある「紛争の調整手続き」をご参照ください。

第3章 紛争の調整手続き

練馬区では条例および規則に基づき、建築紛争について、当事者からの依頼により区が調整を行う制度があります。区では調整の申し出を受けると紛争解決に向け、まず「あっせん」を行います。

あっせんで紛争が解決しない場合には「調停」に移行し紛争の解決に努めます。

このあっせん・調停は次のように進めます。

1 紛争調整の申し出

関係住民および建築主は、区に紛争の調整を申し出るとき、区長あてに「紛争調整申出書」（第7号様式）を提出していただきます。あっせんは、関係住民および建築主の双方から申し出があったとき行います。

2 紛争調整の開始にあたって

区のアっせんや調停の中で、あっせん担当職員や調停委員の発言・提案に強制力はありません。提案に強関係住民および建築主がそれぞれ自分の主張のみに固執し、譲歩しない場合は、紛争は解決できません。したがってあっせん・調停を受ける場合でも、条例第4条の精神を持って合意に達する点に達するよう努めていただきます。よう努めていただきます。

また、あっせん、調停においてもP17の「紛争の未然防止」やP20「紛争調整に関するQ&A」をよく理解した上で、この手続きに臨むようにお願いします。

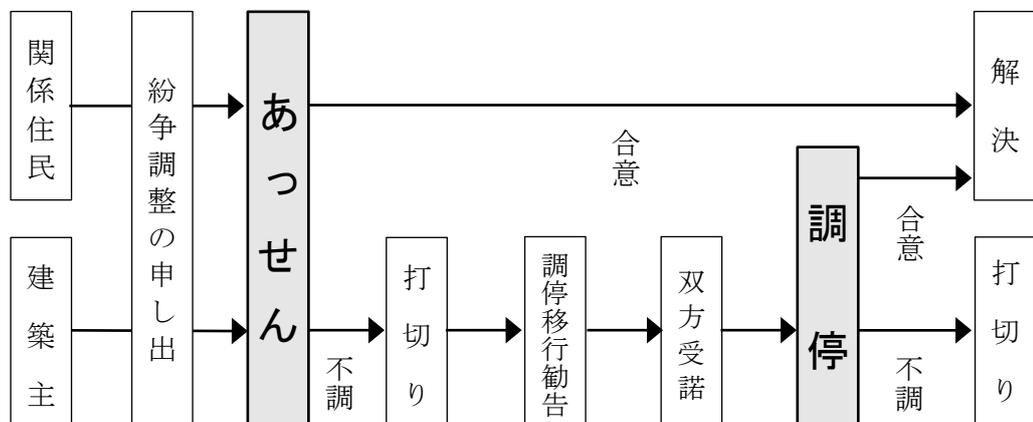
3 紛争の調整

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、互譲の精神を持って自主的に解決するよう努めなければならない。(条例第4条)

1 手続きの概要

調整の概要は、次の図のとおりです。

なお、「あっせん」・「調停」の手続きは非公開です。(規則第20条)



2 「あっせん」について

① 「あっせん」の進め方

区は、当事者の来庁を求め当該紛争について、双方の主張の要点を確かめ、適切な助言を行って当事者の合意点を見出すよう努めます。なお、あっせんへの事前調査として、当事者に意見を聴いたり、関係図書の提出を求めることもあります。

② 「あっせん」の打ち切り

区は、あっせんを行っても、なお当事者の主張に隔たりが大きくあっせんによって紛争を解決する見込みがないと認めたときは、あっせんを打ち切ります。

③ 「調停」移行勧告

区は、あっせんを打ち切った場合、必要があると認めたとき調停に移行するよう勧告します。

3 「調停」について

調停は関係住民および建築主の双方が調停移行を受諾したとき行います。調停は、区長の附属機関である「練馬区建築紛争調停委員会」が行います。

① 「調停」の進め方

調停委員会は、建築紛争当事者の来庁を求め、意見や建築計画の内容を検討し、公平な立場から必要な審議を行い紛争の解決に努めます。紛争事案により、場合によっては「調停案」を作成するなど、当事者間の合意の成立を図ります。

② 調停委員会

調停委員会は、法律・建築・環境の分野で優れた知識・経験のある者のうちから、区長が委嘱する委員7人以内をもって組織し、会議毎に委員を指定して開催します。調停委員会には、調停のため必要に応じて当事者の出席を求めたり関係図書の提出を求めることができる権限があるほか、工事の着手の延期や工事の停止が必要と認められたときには、建築主に対してこの旨を要請するよう区長へ通知することもできます。

③ 「調停」の打ち切り

当事者に合意が成立する見込みがないと認められたとき、調停は打ち切られます。

4 公表

調停委員会が求める出席や関係図書の提出、区長が要請する工事の着手の延期や工事の停止に正当な理由がなく従わないときは、広報誌に掲載しその旨を公表します。

5 その他

あっせん・調停は、平日、区役所の会議室で行います。

4 条例による調整で解決できない場合

調停打ち切り後は、やむを得ず裁判により解決を図る方法もあるかもしれませんが、しかし、感情的なしこりが残らないように、建築紛争は当事者が誠心誠意話し合い、あくまでも互譲の精神をもって話し合いで解決させることが望ましいと考えています。

5 紛争調整に関するQ & A

- Q 1 隣接する場所で標識が設置されたが説明がなく、どんな建物ができるか不安です。
- A 1 隣接地住民（P 8、P 9 参照）には必ず説明があります。ご不在の場合には、資料投函になります。面会して説明を希望される場合には、投函された資料や標識にある連絡先に連絡し、その旨を申し出てください。
- Q 2 説明は誰でも求めることができますか？また、何を聞いたら良いのか教えてください。
- A 2 関係住民の方なら誰でも説明を求められます。（P 8 参照）また、分からないことは遠慮なく説明を求めるようにしてください。P17 にあります質問例も参考にしてみてください。
- Q 3 自分は納得していないので、区は住民説明報告書を受け取らず、確認申請も受けないでほしい。
- A 3 住民説明報告書は必ずしも隣接地住民等の同意を要件とはしていないので、条例の規定に基づき説明を実施していれば区は報告書を受付けます。また、確認申請は、区でも民間機関でも提出が可能です。どちらに提出されるとしても、必要書類が整っていれば申請は受理されます。
- Q 4 要望に対して回答してもらった内容が、回答どおり実行されるか不安です。
- A 4 その内容を覚書・協定等にして書面にすることをお勧めします。（P17・P22参照）
- Q 5 計画の変更を区から指導してもらいたいが可能ですか？
- A 5 区はあくまで中立の立場で、適法な建築物に対して強制的に指導をすることはできません。
- Q 6 当事者間で調整がつかずあっせんを行いたいが、その依頼方法を教えてください。
- A 6 区に連絡をし、窓口で「紛争調整申出書」の用紙を受け取ってください。記載方法は窓口でご説明します。
- Q 7 関係住民が「紛争調整申出書」を提出すれば必ずあっせんは開催されますか？
- A 7 あっせん、調停の開催には関係住民、建築主の双方の申出が必要となります。
- Q 8 まちづくり条例のワンルームや集客施設等にあたる計画の場合、まちづくり条例の申請中にあっせんを開催することはできますか？
- A 8 紛争予防条例は、この条例における標識設置日以降から対象となるので、まちづくり条例の申請中ではあっせんの申出を行うことはできません。
- Q 9 あっせん、調停の日時と場所は？
- A 9 あっせんは平日の開庁時間内に行います。また、調停は予め決められた日程の中で行われるので、詳細な日程に関しては窓口でご確認ください。場所はいずれも区役所の会議室にて行われます。

Q10 あっせん、調停終了まで工事を止めるように指示してもらいたいが可能ですか？

A10 適法に工事を行っている建築物に対して、区が工事差し止めをすることはできません。

Q11 金銭補償を求めたい。

A11 金銭に関することはあっせん、調停はもちろん、区の調整でも扱えません。その他、私道の利用方法や、隣地境界の争いや土地の権利に関すること等も同様です。

Q12 マンション等の集合住宅で完成後のゴミや駐輪場の管理が心配です。

A12 建築物完成後の管理体制について話し合い、合意事項を管理規約に盛り込む、協定の締結を求めるなど事前にお互いで話し合うことをお勧めします。

Q13 隣に建築する建物からの目線が心配です。目隠しを求めたいが可能ですか？

A13 民法では境界線から1m以内に他人の宅地を見通すことができるような窓等を設ける場合には目隠しをつけなければならないという規定があります（民法235条）。

ただし、これと異なる慣習がある場合にはそれに従うことにもなっています（同236条）。

プライバシーの確保のためには、相手に目隠し等の工夫を求めることも可能ですが、ご自身の建物の窓等が境界線から1m以内にあるような場合には、後から建築する方だけでなくご自宅においても何らかの工夫ができないかを含め、双方でよりよい手段を検討してみてください。お互いが譲り合うことで良好な近隣関係を築いていただきたいと思います。

Q14 南側に中高層建築物ができるので、日が当たらなくなってしまう。日照が奪われてしまうことに法的な問題はないのでしょうか？

A14 日照に関わる問題では、「日影規制」と「日照権」がよく議論されます。「日影規制」は建築基準法で定められており、周辺に生じさせる日影を一定時間内に抑えるような制限が用途地域ごとに決められています。当然、これに沿った計画でないと建築確認済証が交付されないこととなります。（ただし、一定規模以下の建物においては、日影規制の対象外となります。）

一方で、「日照権」とは法律上では明文化されていませんが、民事訴訟等により日照阻害の程度が受忍限度を著しく超えていると認められる時は、保護される場合があるようです。

このような場合、判例では日影規制の適合性、日照阻害の程度、地域性、損害回避の可能性などをもとに判断されているようです。

いずれにしても、早期の段階でお互いよく話し合ってください。

その他、わからないことがあれば区へお問合せください。



第4章 参考資料

1 工事協定書の例

この「工事協定書」は、中高層建築物等の建築工事により生ずる紛争を予防する一助として、示したものです。

〔参 考〕

工 事 協 定 書

第1条（目的）

この協定書は、練馬区〇〇〇〇〇番地に建設予定の建築物（以下「本件建築物」という。）について近隣関係住民（以下「甲」という。）と施工者〇〇〇〇（以下「乙」という。）との間において工事に関する協定事項を確認し、各条項の誠意ある履行を約定するために作成する。

第2条（敷地および建物の形態・規模・配置）

乙の建設する本件敷地および建築物の形態・規模・配置は、別添図面のとおりとする。

なお、今後本件建築物について、甲に影響をあたえるような、設計変更をする場合には、事前に甲と協議を行う。

第3条（工事期間）

本件建築物の工事期間は令和〇〇年〇〇月〇〇日より令和〇〇年〇〇月〇〇日までとする。

ただし、工事が上記の期間内に完了しない事態が生じた場合には、甲・乙で協議のうえ予定期間を変更する。

第4条（作業時間）

(1) 作業時間は原則として午前8時から午後6時までとする。ただしやむを得ず作業時間を延長する場合はあらかじめ甲に連絡する。

(2) 日曜日および祝日は、原則として、作業は行わないこととする。ただし、やむを得ず作業を行う場合は、あらかじめ甲に連絡する。

第5条（工程の連絡）

乙は、あらかじめ工事責任者名をもって甲（連絡担当者）に工程表を提出する。ただし、大幅な工期変動の場合は、その理由を説明し新たな工程表を提出する。

第6条（基礎工事）

基礎打工法は〇〇〇〇工法で施工するものとする。

第7条（危険防止措置）

乙は、工事中、甲の建物および附属物を破損・汚損しないよう仮囲・朝顔・養生柵・金網・シート等を設け、安全かつ十分な対策をこうじて作業を行うものとする。また、工事関係者（下請業者を含む）は甲に対し防火・防犯・風紀・衛生等のトラブルを起こさぬよう万全を期することはもとより、万一発生した場合は、迅速に処理・解決をするものとする。

第8条（工事関係車両対策）

乙は工事用車両の出入りにつき、必要に応じて適切な誘導員を配置して安全を図るものとする。
特に、幼稚園児および学童の登下校時においては、交通安全に最善の措置をとるものとする。

第9条（家屋等の損傷）

- (1) 乙は、本件工事施工に起因して、付近の家屋あるいは人身等に損害または障害等をあたえた時は、速やかに現状を回復するか、損害賠償を行う等必要な措置を行うものとする。
- (2) 乙は、工事着手前に甲の立会いのうえ、甲の家屋等の調査（写真撮影等）を行う。
- (3) 乙は、(2)の調査結果の報告書を2部作成し、甲に1部を提出するものとする。

第10条（道路の清掃）

- (1) 乙は、本件工事により道路上あるいは甲の敷地内に落ちたゴミ・資材破片・土砂等を随時清掃する。
- (2) 乙は、道路上に資材を放置しない。

第11条（連絡体制）

- (1) 乙は、本件工事に伴う付近住民からの苦情および被害等の処理を円滑にするために、作業現場に常駐する担当責任者をおく。

担当責任者〇〇〇〇、 現場電話（〇〇〇〇）〇〇〇〇番

- (2) 甲の連絡担当者は次の者とする。

担当者〇〇〇〇、 電話（〇〇〇〇）〇〇〇〇番

第12条（工事協定書の取扱い）

本工事協定書に定める事項についての疑義、あるいは本工事協定書に定めていない事項について問題が生じた場合には、甲・乙は良識と互譲の精神に則り円満に協議し、解決を図るものとする。

以上甲・乙二者間において円満協議のうえ、決定した事項であり、お互い誠意と責任をもって、本工事協定を遂行することとする。よって各々捺印をもって協定したことを証するとともに、後日の証とするため各々その一通を保有することとする。

年 月 日

甲 近 隣 関 係 住 民 （住所）

または

近 隣 関 係 住 民 代 表 （氏名） ⑩

乙 施 工 者 （住所）

（氏名） ⑩

工事に関する協定のほか本件建築物に起因して、電波障害・風害・プライバシー問題等が予想される、または発生した場合の対応を求める等、工事に関する事以外も含めて協定を締結する時には、建築主を含めた三者により下記の条文を参考に、その地域の実情に応じた協定書の作成にご活用ください。

〔参 考〕

第〇条（電波障害）

本件建築物の建設（工事中を含む）により、テレビ電波受信障害が発生した場合、乙は復調等必要な措置を講じるものとする。

第〇条（風害・プライバシー）

(1) 本件建築物に起因する風害が発生した場合には、甲・乙の両者が協議のうえ、善処するものとする。

(2) プライバシー対策については、〇〇〇〇にて乙が対処するものとする。

第〇条（協定書の取扱い）

本協定書に定める事項についての疑義、あるいは本協定書に定めていない問題が生じた場合には、甲・乙・丙は良識と互譲の精神に則り円満に協議し、解決を図るものとする。

以上甲・乙・丙三者間において円満協議のうえ、決定した事項であり、各々三者はお互いに誠意と責任をもって、本協定を遂行することとする。よって各々捺印をもって協定したことを証するとともに、後日の証とするため各々その一通を保有することとする。

年 月 日

甲	近 隣 関 係 住 民	(住所)	
	または		
	近 隣 関 係 住 民 代 表	(氏名)	①
乙	建 築 主	(住所)	
		(氏名)	①
丙	施 工 者	(住所)	
		(氏名)	①

第5章 条例・施行規則

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み。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。

(1) 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

(2) 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。

(3) 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

(4) 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的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

(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。

(6) 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

(7) 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）

(8) 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ることができる。

(あっせんの打ち切り)

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。

(1) 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。

(2) 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。

付 則(昭和63年7月条例第26号)

この条例は、昭和63年10月1日から施行する。

付 則(平成5年3月条例第41号)

この条例は、練馬区規則で定める日から施行する。

(平成5年5月規則第38号で、平成5年6月25日から施行)

付 則(平成8年3月条例第22号)

この条例は、練馬区規則で定める日から施行する。

(平成8年5月規則第52号で、平成8年5月31日から施行)

付 則(平成17年12月条例第96号)

この条例は、平成18年4月1日から施行する。

付 則(平成30年3月条例第13号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

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。

(1) 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

(2) 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。

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7年2月13日規則第5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20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項もしくは第18条第25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同法第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等に関する法律（平成27年法律第53号）第29条第1項に規定する認定の申請または同法第31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日以上の間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

1 この規則は、令和7年4月1日から施行する。

2 この規則の施行の際、この規則による改正前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施行規則の様式による用紙で現に残存するものは、所要の修正を加えて、なお使用することができる。

中高層建築物等における紛争の予防と調整の手続き

－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－

発 行 令和7年4月（2025年4月）