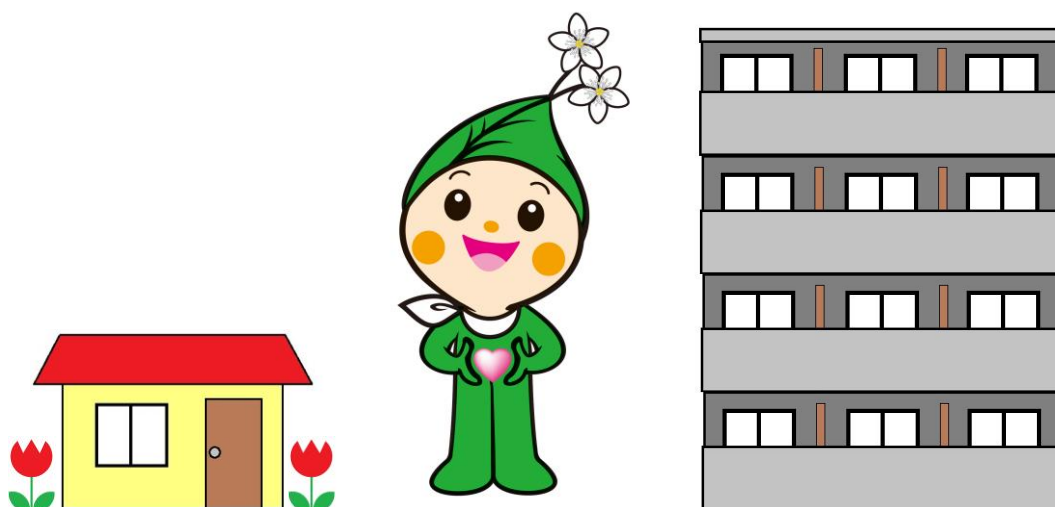


板橋区中高層建築物 紛争予防条例の手引き

東京都板橋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

(平成 27 年7月6日改正施行)

目次		
1	はじめに	1頁
2	区条例対象建築物など	2頁
3	用語の説明	3頁
4	確認申請等提出までの手続	4頁
5	標識の設置について	5頁
	標識の様式	5頁
	標識設置(訂正)届	8頁
6	説明会・話し合いについて	11頁
7	付近状況図、隣接住民名簿の提出	15頁
	付近状況図	15頁
	隣接住民名簿	16頁
8	紛争の調整について	18頁



東京都板橋区都市整備部住宅政策課

1

はじめに

マンションなど中高層建築物が計画されると、建築に伴う日照の障害、電波障害、工事中の騒音、振動などをめぐって紛争が起きる場合があります。

このため、板橋区では、この種の制度の草分けとして、昭和46年2月から相隣問題（建築）調整制度を設け紛争解決の努力を続けてきました。

昭和54年10月からは、区の建築確認に係る建築物を対象とし、「東京都板橋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」として施行しています。（平成16年・平成27年条例一部改正）

条例の主な内容は、紛争の予防に関して「建築計画のお知らせ」の標識を設置し、関係住民に計画の内容を事前に公開して、隣接住民等に説明を行うなどを建築主等に求めています。

また、紛争となったときの解決を図るための手続を定め、良好な近隣関係を維持することを目的としています。

紛争の原因は様々ですが、建物の建築に伴う法律以外にも、民法などに関連することも多くありますので、当事者が相互の立場を尊重し互譲の精神を持ち、自主的に解決するよう努めることが必要です。又、建築物の設計者、施工者、監理者も建築主と一体となって紛争解決のため最大限の努力をしていただくことが大切です。

関係の皆様方には、本条例の内容を理解されて良好な近隣関係を保持し、更に地域の健全な生活環境の維持向上を図られるよう、お願いします。

なお、延べ面積が10,000平方メートルを超える建築物等については、東京都の取り扱いになりますので、東京都へ相談してください。（手続によっては、東京都、板橋区両方の取り扱いになるものもあります。詳しくは2頁②-3をご覧ください。）

このパンフレットは、わかりやすくするために、条例などと多少表現の異なるところもあります。ご不明な点がありましたら、担当までお問合せください。

建築主などの方へ

中高層建築物を計画する場合は、周辺の建築物の状況を勘案し、単に法律上問題がないというだけでなく、建築主、近隣関係住民双方にとってより良い計画ができないか慎重に検討してください。

また、計画が確定した場合には、速やかに条例に基づいた所定の手続をとり、誠実な対応を心掛け、良好な近隣関係を損なわないよう努めてください。

関係住民の方へ

中高層建築物の建築に伴い生活環境へ影響を及ぼすことは避けられません。できるだけこれらの影響を少なくしてほしいと願うのは当然と考えられます。

しかし、過度な要求をしてはいないか、感情的な論争をしていないか、ご自身の要求を今一度振り返ってください。その上で、まちづくりという全体的な立場に立って話し合うようお願いいたします。

2

区条例対象建築物など

1 区条例の対象となる中高層建築物

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第1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又は地階を除く階数が3以上の建築物
その他の地域	高さが10メートルを超える建築物

※ 上表に該当する建築物で、確認・認定及び許可申請など⑤の「別表1 確認申請等」(6, 7頁)の手続きをする際に区条例の対象となります。

※ 建築物の高さの算定は、建築確認申請の「最高の高さ」に拠ります。

※ 増築部分の高さが10m以下(第一種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7m以下かつ、地階を除く階数が2階以下)の建築物は、対象となりません。

2 東京都で扱うもの

次の中高層建築物は「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」の適用を受けますので、都の担当窓口へ相談してください。

1	延べ面積が10,000平方メートルを超える建築物 (建築基準法施行令第149条第1項第1号)
2	新築、改築、増築又は移転する場合に、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物(建築基準法施行令第149条第1項第2号)

※ 建築確認・許可申請等(一団地の認定含む)の取扱いが、都所管のものは都条例の対象。増築部分の高さが10m以下(一低層では、軒高7m以下かつ、地階を除く階数2階以下)は対象外。

※ 東京都の担当窓口 都市整備局市街地建築部調整課 電話 5388-3377(直通)

〔 東京都の条例対象となる中高層建築物についても、建築主等による関係住民への説明等について、できる限り区条例の準用をお願いします。 〕

3 区条例・東京都条例両方の対象となる中高層建築物

2の東京都で扱うもののうち、以下の申請をおこなう建築物は区条例、都条例両方の適用を受けます。

1	都市計画高度地区の絶対高さ制限に関する区長による特例の認定の申請
2	都市計画高度地区の絶対高さ制限に関する区長による特例の許可の申請
3	各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規定する区長による特例の認定の申請(高さの最高限度に係る部分に限る。)
4	各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規定する区長による特例の許可の申請(高さの最高限度に係る部分に限る。)

この場合、先に東京都へ標識設置届を提出し、東京都と区の標識設置届の「標識設置日」を同じ日付にしてください。

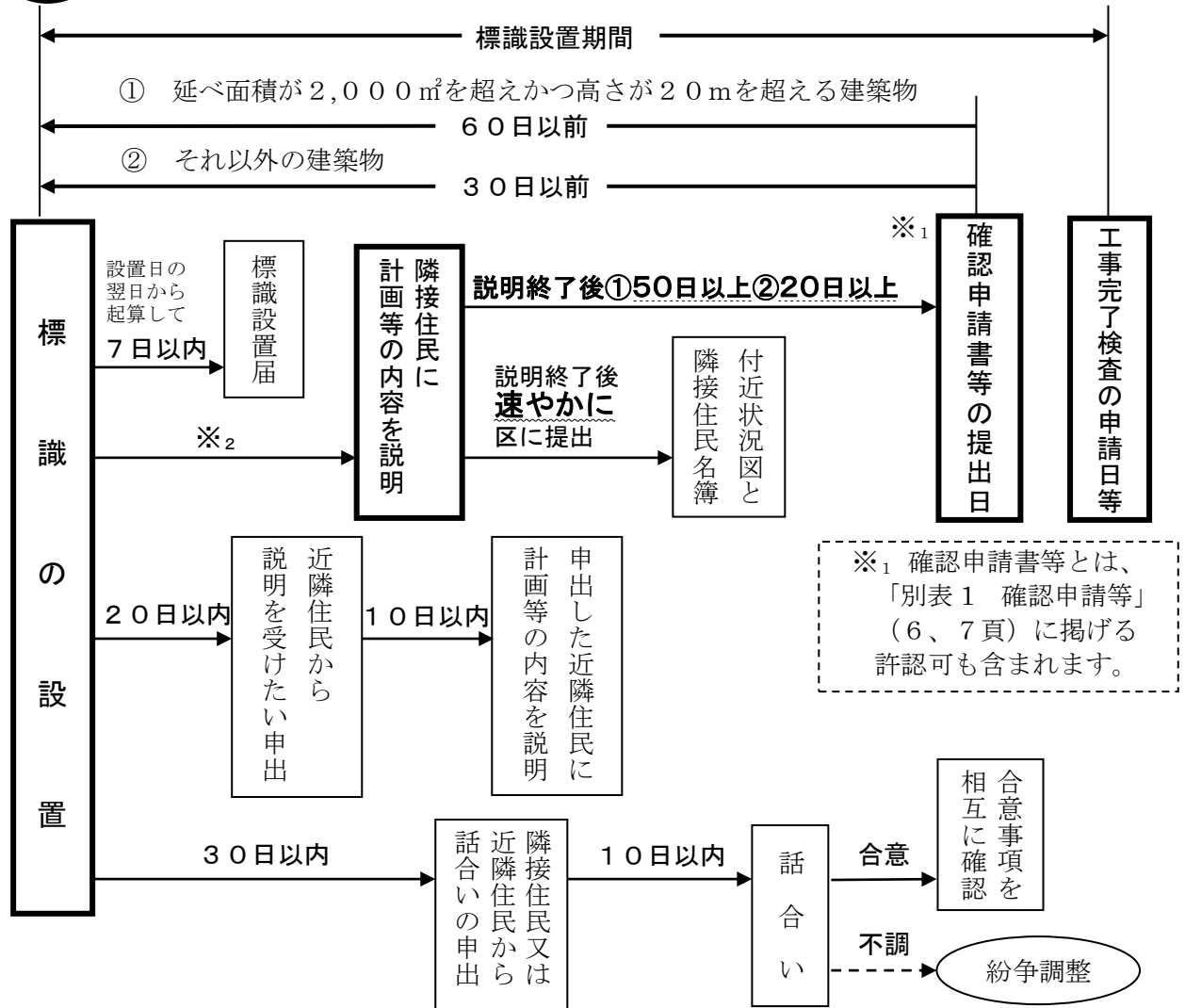
3

用語の説明

隣接住民	1	中高層建築物の敷地に隣接する土地の所有者、当該土地にある建築物の所有者、居住者若しくは使用の権限を有する者
	2	中高層建築物の敷地境界線から当該中高層建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内で、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に、当該中高層建築物の日影が及ぶ土地の所有者および当該土地にある建築物の所有者、居住者若しくは使用の権限を有する者
近隣住民 (隣接住民を除く)	1	中高層建築物の敷地境界線から当該中高層建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地の所有者および当該土地にある建築物の所有者、居住者若しくは使用の権限を有する者
	2	中高層建築物により電波障害の影響を著しく受けるおそれがあると認められる者
特定隣接住民	1	区条例の対象となる除却工事の敷地に隣接する土地の所有者、当該土地にある建築物の所有者、居住者若しくは使用の権限を有する者
	2	上記の者と同等の除却工事の影響を受けると認められる者
除却工事	1	中高層建築物の建築に伴って必要となる当該中高層建築物の建築主等が行う既存建築物を取り壊す工事
建築主等	1	建築主（建築工事や除却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）
	2	建築工事や除却工事の注文者と請負契約を締結した者又は建築工事の監理者
	3	中高層建築物の設計者
紛争	1	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、電波障害等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する建築主等と隣接住民又は近隣住民との間の争い
	2	中高層建築物の建築工事において生ずる騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する建築主等と隣接住民又は近隣住民との争い
	3	除却工事において生ずる騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する建築主と特定隣接住民との間の争い

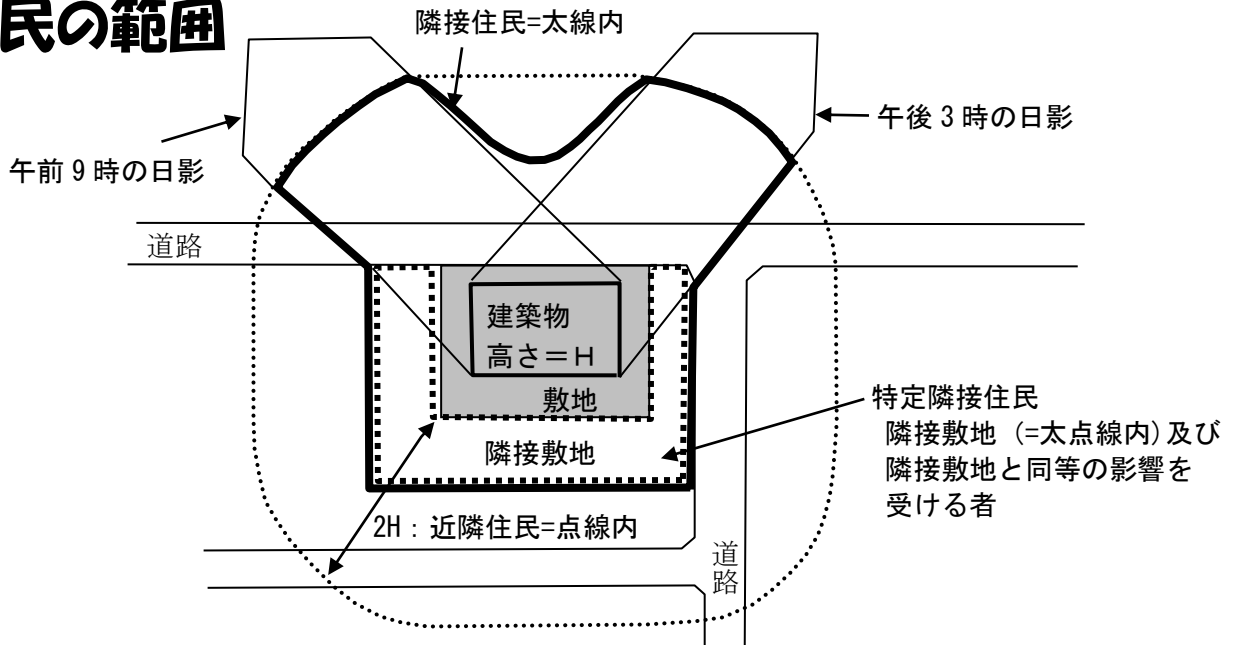
4

確認申請等提出までの手続



※2 標識設置日から10日以内に説明が終了すると、標識設置日から60日又は30日で「確認申請等の提出」を行うことができます。
標識設置日から最終説明日が10日を超えると、標識設置日から「確認申請等の提出」の期間は、60日又は30日を超えることになります。(説明終了後から50日又は20日以上あける必要があるため。)

住民の範囲



5

標識の設置について

1 標識の様式

中高層建築物の計画が確定したら、計画の概要を記載した標識（第1号様式、下記）を記入漏れのないように作成してください。

(社)東京都建築士事務所協会、(社)東京建築士会等市販の標識を使用される場合は、以下のとおり、字句の訂正及び追記をしてください。

← 90cm以上 →				
建 築 計 画 の お 知 ら せ				
建築物の名称				
建築敷地の地名・地番				
建築物の概要	用途			敷地面積
	建築面積			延べ面積
	構造			基礎工法
	階数	地上	地下	高さ
着工予定	年	月	日	完了予定
建築主 (住所) (氏名)				
設計者 (住所) (氏名)				電話 ()
施工者 (住所) (氏名)				電話 ()
標識設置年月日	年	月	日	
<p>・この標識は、東京都板橋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第4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。 (連絡先) 等 各 電話 ()</p>				

90cm以上

設置日の翌日から起算して20日目の日

※ 次の文章は、必ず余白に記入するか、または追加掲示をしてください。

「上記建築計画等についての説明の申出は、 年 月 日まで、
 また、話合いの申出は、 年 月 日までにできます。」

設置日の翌日から起算して30日目の日

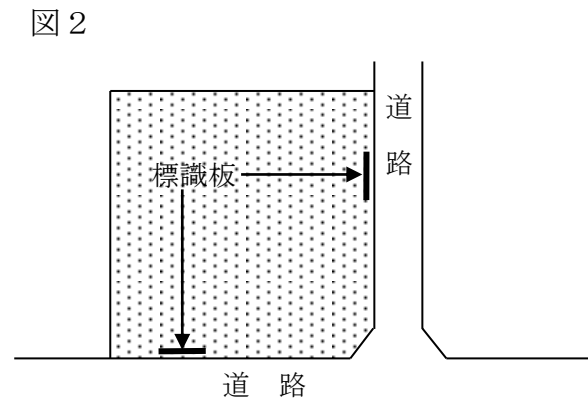
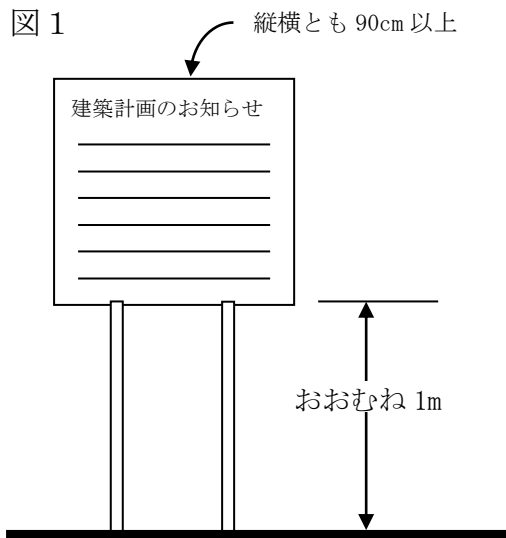
※ なお、その日が休日にあたる場合は、次の日をご記入ください。

※ 「東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例第7条第1項の規定により設置」と併記すれば、小規模住戸集合建築物条例(13頁)の適用も受ける建築物の標識設置を兼用することができます。なお、標識への追記事項については担当窓口の建築安全課集合住宅指導係へお問い合わせください。

2 標識の設置場所

標識は建築敷地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てください。(図1)

また、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設置してください。(図2)



※ 2以上の道路に接する時は、それぞれの道路に接する部分に設置

3 標識の設置期間

標識は、別表1の手続をしようとする日(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)の少なくとも

- ・延べ面積が2,000㎡を超え、かつ、高さが20mを超える建築物は、60日以前
- ・それ以外の建築物は、30日以前

から、建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条第1項の規定による完了検査の申請をした日、法第7条の2第4項の規定による工事が完了した日又は法第18条第16項の規定による工事の完了の通知をした日まで設置してください。

別表1 確認申請等

1	法第6条第1項の規定による確認の申請
2	法第6条の2第1項の規定による確認を受けるための書類の提出
3	法第18条第2項の規定による計画の通知
4	法第55条第2項、第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項又は第86条の6第2項の規定による認定の申請
5	法第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13項までの各項ただし書(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、第5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、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項の規定による許可の申請

6	法第 58 条第 1 項に関する都市計画で定める高度地区の計画書に基づく特例の認定の申請
7	法第 58 条第 1 項に関する都市計画で定める高度地区の計画書に基づく特例の許可の申請
8	法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく板橋区の各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規定する認定の申請（高さの最高限度に係る部分に限る。）
9	法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく板橋区の各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規定する許可の申請（高さの最高限度に係る部分に限る。）
10	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 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、又は第 73 条の 20 に規定する認定の申請
11	東京都駐車場条例(昭和 33 年東京都条例第 77 号)第 17 条第 1 項ただし書、第 17 条の 2 第 1 項ただし書、第 17 条の 3 ただし書、第 17 条の 4 第 1 項ただし書、第 17 条の 5 第 3 項、第 18 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 19 条の 2 第 1 項に規定する認定の申請
12	東京都板橋区特別工業地区建築条例第 4 条ただし書又は第 5 条ただし書の規定による許可の申請
13	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。）の規定による計画の認定の申請
14	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 17 条の規定による認定の申請
15	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。）の規定による計画の認定の申請
16	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 項の規定による計画の認定の申請又は第 116 条第 1 項の規定による許可の申請
17	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 項の規定による計画の認定の申請又は同法第 18 条 1 項の規定による許可の申請
18	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
19	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

※ 建築基準法等の改正に伴い、条項は変わる場合があります。

4 標識設置届等の提出

標識の設置をしたら、標識設置届（第 2 号様式、8 頁）に必要事項を記載し、裏面に敷地全体を含むもの（遠景）と**標識の文字が読めるもの**（近景）の写真を添付して、正本と写しの 2 通を、標識を設置した日から**7 日以内に提出**してください。設置届裏面記載の案内図、標識設置位置図及び写真は、別紙として添付しても差し支えありません。

5 標識の記載事項の変更

建築に係る計画を変更したときは、速やかに標識の記載事項を訂正し、標識訂正届（第 2 号様式、8 頁）正本と写しの 2 通を、訂正した日から 7 日以内に提出してください。標識訂正届には、**標識の訂正日を記入し、訂正箇所を朱書きして、標識訂正後の写真を添付**してください。

なお、変更の内容によっては、新たな建築計画として、あらためて標識の設置から条例の手続を始めさせていただく場合があります。

（表面）

年 月 日				
（あて先）板橋区長		電話 （ ）		
住所 建築主 氏名 （法人にあつては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）				
<h2 style="margin: 0;">標 識 設 置 （ 訂 正 ） 届</h2>				
下記建築物に係る標識を 年 月 日に設置（訂正）したので、東京都板橋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第4条第2項（同条例施行規則第7条）の規定により届けます。				
記				
1	建築物の名称			
2	設計者住所・氏名	電話 （ ）		
3	施工者住所・氏名	電話 （ ）		
4 建築物敷地の位置	(1) 地名地番		(2) 住居表示	
	(3) 用途地域			
	(4) 防火地域			
	(5) 高度地区			
	(6) その他の地域地区			
	5 計画に係る建築物	(1) 建築物の用途		
(2) 戸数		戸 (S 戸)	(3) 工事種別	
(4) 高さ			(5) 階数	
(6) 構造		S・RC・SRC・W	(7) 基礎工法	
		計画に係る部分	計画以外の部分	合計
(8) 敷地面積				
(9) 建築面積				
(10) 延べ面積				
6		工 期	着工予定	年 月 日
			完了予定	年 月 日
7	建築計画等についての連絡先	電話 （ ）		

- （備考）
- ① 訂正届の場合は、訂正箇所を朱書きしてください。
 - ② 標識を設置した日から7日以内に提出してください。
 - ③ 建築主の印鑑は不要です。
 - ④ 用途が共同住宅の場合は、総戸数と住戸面積35㎡未満（S：ステール）の戸数の内訳を記入してください。
 - ⑤ 構造：S→鉄骨、RC→鉄筋コンクリート、SRC→鉄骨鉄筋コンクリート、W→木造

第2号様式（第8条関係）

（裏面）

案内図	標識設置位置図
標識設置状況（遠景及び近景の写真をのりづけすること）	

（備考） ① 別紙として添付しても差し支えありません。
② 近景写真は、文字の読み取れるものを添付してください。

（表面）

記入例

（あて先）板橋区長

令和〇〇年5月18日

電話 03（3964）1111

住所 板橋区板橋2-66-1

建築主

氏名 中高層紛争予防株式会社
代表取締役 建築 太郎

建築主の印鑑
は不要です

（法人にあつては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名）

標識設置（訂正）届

下記建築物に係る標識を〇〇年 5月15日に設置（訂正）したので、東京都板橋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第4条第2項（同条例施行規則第7条）の規定により届けます。

記

1	建築物の名称	都市整備マンション			
2	設計者住所・氏名	板橋区板橋2-66-1 住宅政策設計事務所 住宅 政子	電話	03（3579）2561	
3	施工者住所・氏名	板橋区板橋2-66-1 施設経営株式会社 代表取締役社長 施設 工事郎	電話	03（3579）2563	
4	(1) 地名地番	板橋二丁目66番1外5筆	(2) 住居表示	板橋二丁目 66番1号	
	(3) 用途地域	商業地域	第一種住居地域		
	(4) 防火地域	防火地域	準防火地域		
	(5) 高度地区	斜線型指定なし 最高限度45m 最低限度 7m	第三種高度地区 最高限度30m		
	(6) その他の地域地区	沿道地区計画			
	5	(1) 建築物の用途	共同住宅・飲食店		
(2) 戸数		30戸（S 10戸）	(3) 工事種別	新築・増築・改築	
(4) 高さ		22.22 m	(5) 階数	地上 7階／地下 0階	
(6) 構造		S・RC・SRC・W	(7) 基礎工法	場所打ち コンクリート杭	
		計画に係る部分	計画以外の部分	合計	
(8) 敷地面積				888.88 m ²	
(9) 建築面積		555.55 m ²		555.55 m ²	
(10) 延べ面積		3456.78 m ²		3456.78 m ²	
6		工期	着工予定 〇〇年 8月 1日	完了予定	〇〇年 3月 31日
7		建築計画等についての連絡先	板橋区板橋2-66-1 住宅政策設計事務所 相談 建三郎	電話	03（3579）2561

- （備考） ① 訂正届の場合は、訂正箇所を朱書きしてください。
 ② 標識を設置した日から7日以内に提出してください。
 ③ 建築主の印鑑は不要です。
 ④ 用途が共同住宅の場合は、総戸数と35㎡未満（S：スモール）の戸数の内訳を記入してください。
 ⑤ 構造：S→鉄骨、RC→鉄筋コンクリート、SRC→鉄骨鉄筋コンクリート、W→木造

6

説明会・話し合いについて

1 関係住民へ説明すべき事項

中高層建築物の建築主等は、次に掲げる事項について、図面等を作成し説明や投函するとともに、隣接住民及び申出のあった近隣住民に図面等を用いて分かり易く説明してください。また、除却工事を伴う場合は、特定隣接住民に下表の3のうちの必要な事項について図面等を用いて分かり易く説明してください。(別紙、建築主の方へ をご参照ください。)

1	敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
2	中高層建築物の規模、構造及び用途
3	建築工事や除却工事の工期、工法、作業方法及びこれらの工事の危害防止策等
4	建築に伴って生ずる日影、通風、採光、プライバシー等の周辺環境に及ぼす影響とその対策

2 説明の時期等

(1) 中高層建築物の建築主等は、隣接住民への説明を、確認申請等の提出予定日の50日前又は20日前(※どちらに該当するかは規模によって異なります。4頁参照)までに終了するよう行ってください。

(注) 隣接住民への説明が、標識の設置から10日以内に終了した場合であっても、標識設置日から60日または30日経過していない場合、確認申請等の提出はできませんのでご注意ください。なお、建築工事の詳細な説明は、工事の請負業者が決まった時点で改めて行うことができます。この場合は、説明の遅延にはなりません。

(2) 除却工事を伴う場合は、除却工事開始前の適切な時期に、特定隣接住民に除却工事の内容を説明してください。

(注) 「板橋区建築物の解体工事等に係る生活環境保全指導要綱」による周知が必要な場合があります。(13頁参照)

3 説明の対象となる隣接住民

(1) 条例による範囲の土地所有者、建物所有者、居住者若しくは使用者です。

(2) 建築計画の地盤面日影が建物にかからない場合でも、その土地に少しでも影響するときは、その土地の所有者のほか建物所有者、居住者若しくは使用者も隣接住民となりますので、説明が必要です。

なお、その建物が共同住宅等であるときは、全世帯が説明の対象になります。

(3) 隣接住民の権利関係の調査は、登記の調査の他、居住者等への聞き取りも含みます。

4 説明会の開催

- (1) 延べ面積が 2,000 m²を超え、かつ高さが 20mを超える建築物は、必ず説明会を開催してください。
- (2) 説明会には、原則として、建築主（会社の場合は、担当する社員の方を含む。）の出席をお願いします。
- (3) 説明会の開催案内と説明の資料は、原則として、説明会の 7 日前までに配布してください。
- (4) 説明会に欠席した隣接住民がいる場合は、戸別訪問で説明を行ってください。留守宅は、日にちを変えて 2 回以上訪問してください。2 回目の訪問日も留守の場合は、2 回目の訪問日を説明日とみなします。この場合、隣接住民名簿の説明会欄には「欠席」、備考欄には「投函」と記載してください。

なお、この 2 回目の訪問が標識の設置から 10 日以内になされなかったときは、10 日を超えた日数分、確認申請等の提出が遅れますのでご注意ください。

説明会の開催案内と資料を標識の設置前に配布すると日程に余裕ができます。
- (5) 説明会は、隣接住民の全員を対象とした全体説明会を原則としますが、建築敷地の位置関係等から、グループ別による説明会の開催もできます。

5 戸別説明

- (1) 上記 4(1)以外の建築物は、説明会の開催、戸別訪問その他の方法で隣接住民への説明を行います。
- (2) 戸別訪問のみによる説明の場合、留守宅には初回訪問時に資料を郵便受け等に投函し、日にちを変えて 2 回以上訪問してください。いずれの訪問日も留守の場合は、3 回目の訪問日を説明日とみなします。この場合、隣接住民名簿の備考欄に「投函」と記載してください。

なお、この 3 回目の訪問が標識の設置から 10 日以内になされなかったときは、10 日を超えた日数分、確認申請等の提出が遅れますのでご注意ください。

6 遠隔地に住んでいる方への対応

説明すべき対象者が遠隔地（原則として板橋区外。海外も含む）に居住している方のときは、資料の郵送でも説明したこととみなします。この場合は、郵便物を発送した翌日を説明日とします。隣接住民名簿の氏名欄に郵送先の住所（〇〇区△△町、〇〇市××町まで）を、備考欄には発送日の翌日の日付で「郵送」と記載してください。

7 近隣住民からの申出による説明等

近隣住民から、「中高層建築物の計画等について説明を受けたい」旨の申出（口頭によることができます。）があったときは、建築主等は説明会等（説明の方法は、上記 4、5 に準じます。）により、申出を受けた日から 10 日以内に説明してください。

8 住民との話し合いなど

- (1) 隣接住民又は近隣住民から「中高層建築物の計画等について話し合い」の申出（口頭によることができます。）があったときは、建築主等は、話し合い会の開催又は戸別による話し合いを、申出を受けた日から10日以内に行ってください。
- (2) 特定隣接住民から「除却工事についての話し合い」の申出（口頭によることができます。）があったときは、建築主等は、話し合い会の開催又は戸別による話し合いを速やかに行ってください。
- (3) 話し合いには、原則として、建築主（会社の場合は、担当する社員の方を含む。）の出席をお願いします。
- (4) 建築主等と住民との話し合いにより合意した事項については、相互に確認してください。

9 住民からの申出期限について

- (1) 近隣住民からの「中高層建築物の計画等について説明を受けたい旨」の申出期限は、標識の設置から20日以内です。
- (2) 隣接住民又は近隣住民からの「中高層建築物の計画等についての話し合い」の申出期限は、標識の設置から30日以内です。
- (3) 特定隣接住民からの「除却工事についての話し合い」の申出は、建築工事等の内容の説明を受けた後、速やかに行ってください。

10 説明会等の報告書の提出

住民への説明書類、説明会の報告書（配付資料、会議録等）、話し合い内容等の関係図書を提出していただくことがあります。

参考

「板橋区建築物の解体工事等に係る生活環境保全指導要綱」について

除却工事を行うときは、本条例による手続の他に、「板橋区建築物の解体工事等に係る生活環境保全指導要綱」による周知が必要になりますので、対応をお願いします。

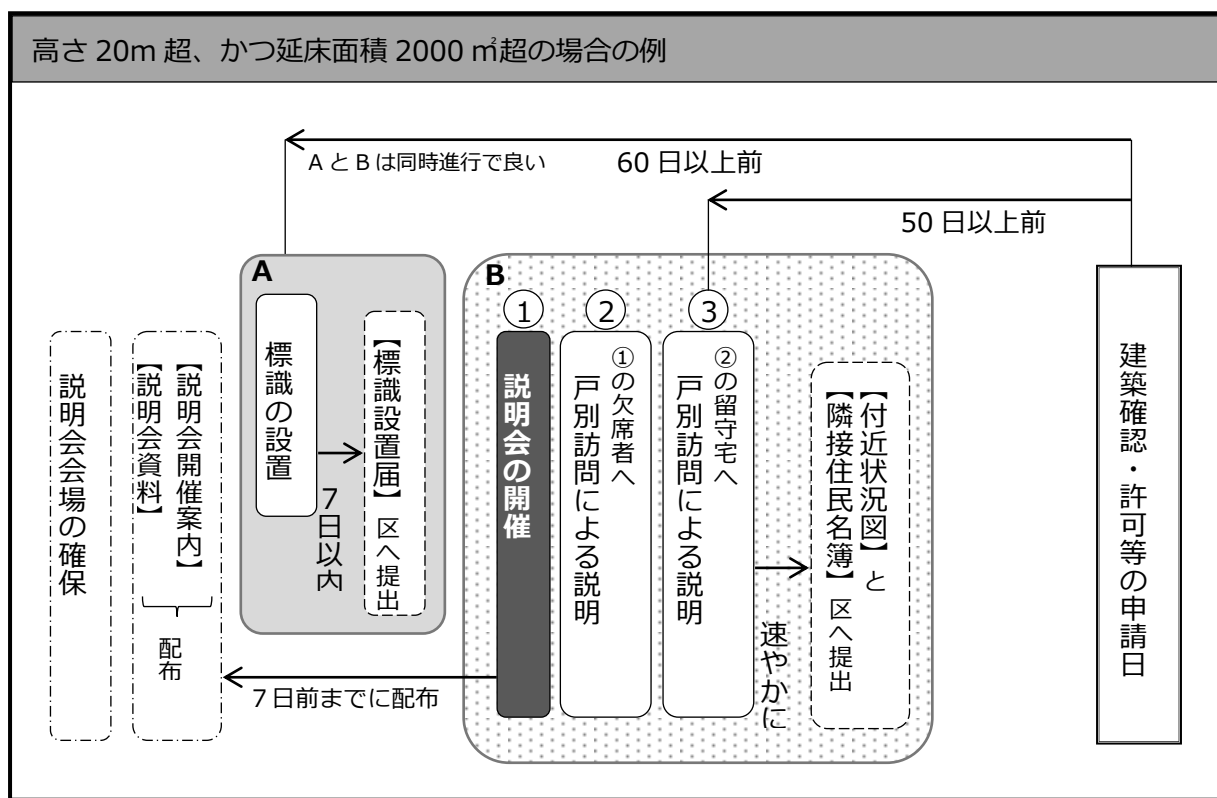
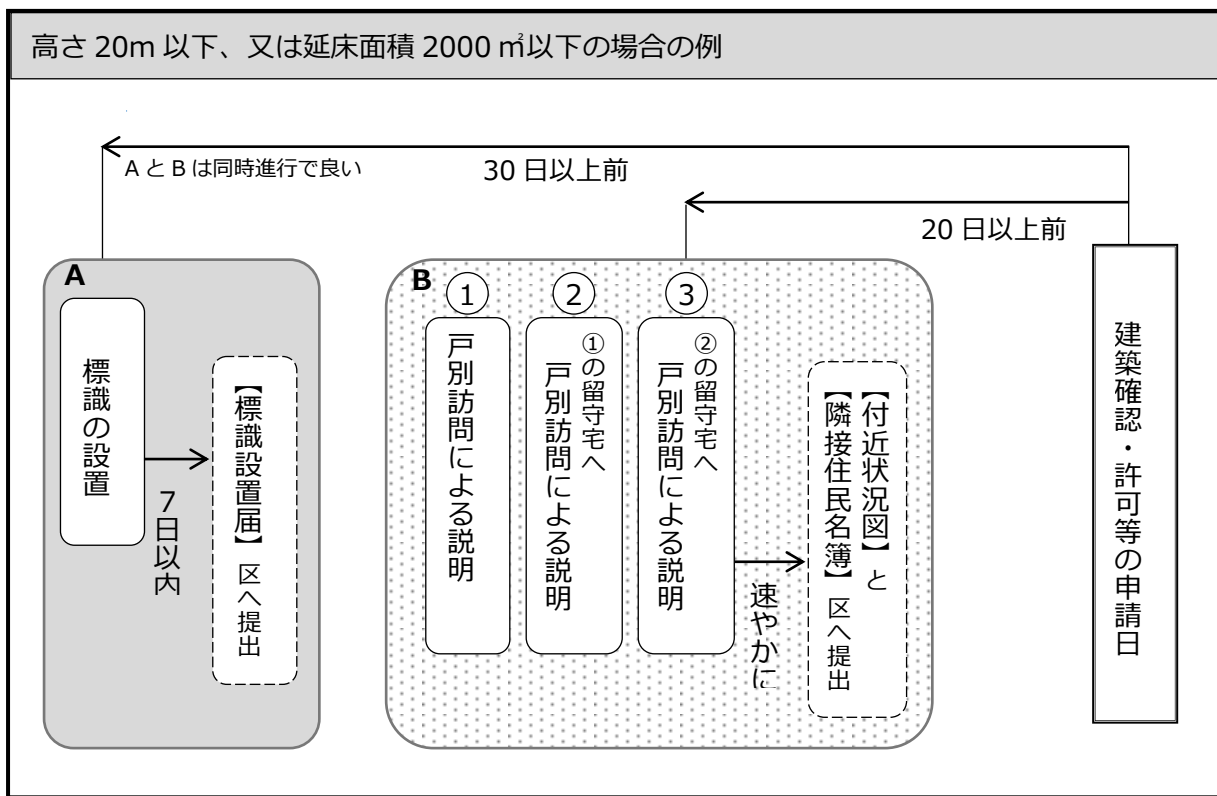
担当：環境政策課 生活環境保全係 電話 3579-2594

小規模住戸集合建築物について

階数が3以上（住戸を有しない地階を除く）で、小規模住戸（住戸の専用床面積が35㎡未満のもの（事務所等を含む。））の住戸数が15戸以上の建築物は、「東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例」の対象になります。その場合も隣接住民への説明が必要となりますので下記担当へお問い合わせください。

担当：建築安全課 集合住宅指導係 電話 3579-2564

関係住民への説明スケジュールの例



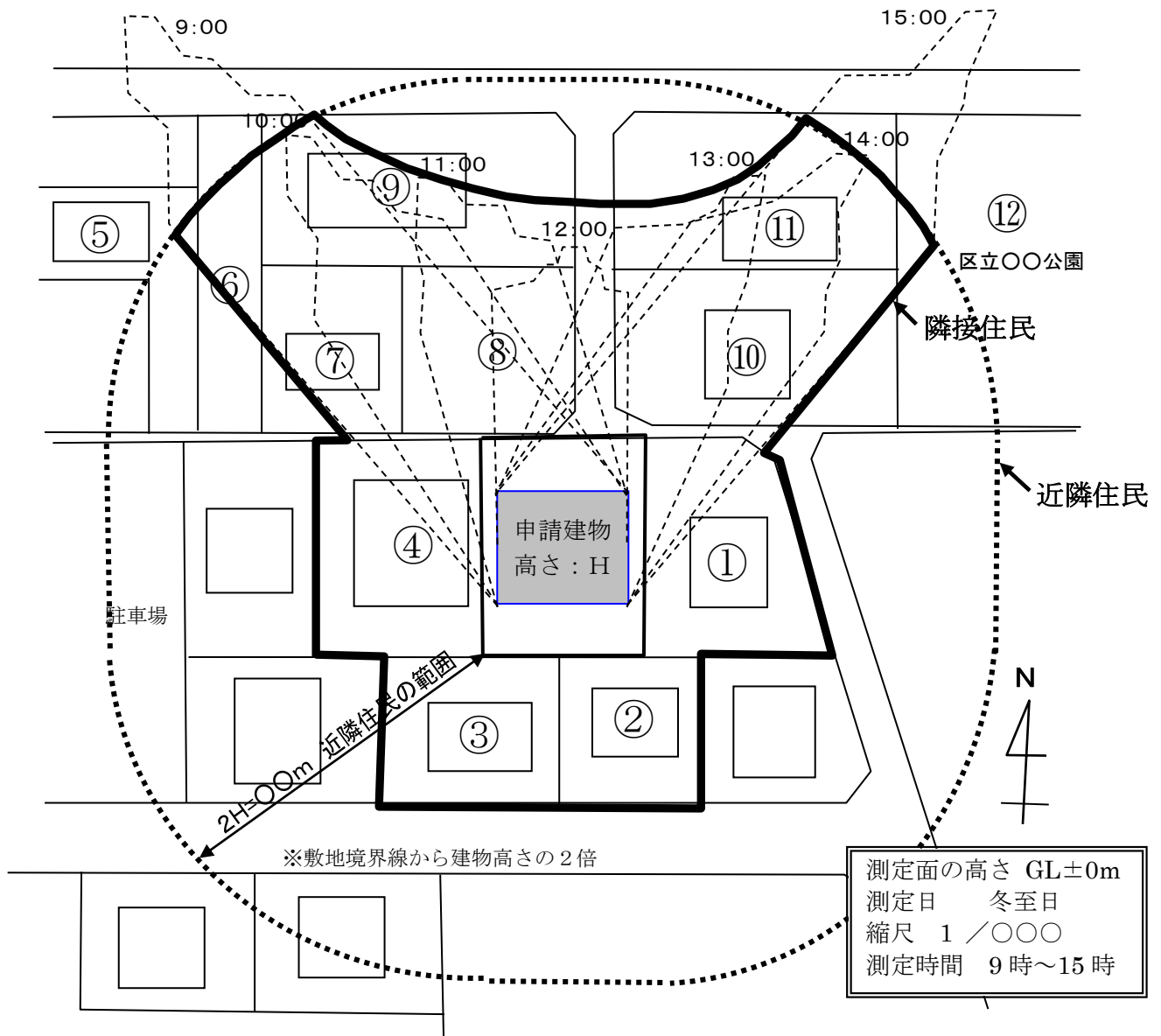
7

付近状況図、隣接住民名簿の提出

隣接住民への説明が終わりましたら、速やかに隣接住民名簿と付近状況図を2部を提出してください。1部は受領印を押してお返しいたします。(受領印は隣接住民名簿に押印いたしますので、上部又は下部に3cm程度の余白を設けてください)説明すべき隣接住民に「モレ」がないか確認します。なお、提出の際に表紙や建築主の印等は必要ありません。

1 付近状況図

冬至日の真太陽時の地盤面で作成した日影図に、縮尺(1/200～600程度)・方位・計画高さH・隣接住民と近隣住民の範囲を明示してください。



- (注) 1 真太陽時とは、個々の場所において、太陽が真南にくる時(南中時)を正午として算定する時刻のことで、す。
- 2 地盤面日影が、建物にかからない場合でも、その土地に少しでも影響するときは、その土地の所有者のほか建物所有者、居住者若しくは使用者も隣接住民となりますので、説明が必要です。なお、その建物が共同住宅等であるときは、全世帯が説明の対象になります。

2 隣接住民名簿

土地、建物、居住者等の権利関係を明らかにした隣接住民の氏名、説明年月日、説明方法を記入してください。

届出時の年度と番号を記入

記載例 1 (説明会を行った場合)

標識設置届届出番号 No. R〇〇-〇〇〇

番号	土地	建物	居住者等	(建物名称) 氏名 (法人にあっては、 相手方の所属・担当名等を記入)	説明会 ○/○ 開催	戸別説明		備考
①	○	○	○	〇〇商店 氏名	○			
②	○			氏名 (〇〇区△△町)	欠席			○/○郵送
		○		氏名 (〇〇市××町)	欠席	○/○		
③			○	氏名	○			
	○			氏名 (〇〇区△△町)	○			
④		○	○	氏名	欠席	○/○不在	○/○	
	○	○	○	〇〇アパート 氏名	○			
			○	〃 氏名	欠席	○/○不在	○/○不在	投函
		○	〃 氏名	○				
⑤	○	○		氏名 (〇〇区△△町)	欠席			○/○郵送
			○	氏名	○			
⑥	○			通路 氏名 (〇〇区△△町)	欠席			⑤所有者と同一
	○			通路 氏名	○			⑦所有者と同一
⑦	○	○	○	〇〇商店 氏名	○			
⑧	○			〇〇駐車場 氏名 (〇〇区××町)	欠席	○/○		
⑨	○	○	○	〇〇マンション101 氏名	○			
	○	○		〃 102 氏名 (〇〇国)	欠席			○/○郵送
			○	〃 102 氏名	○			
	○	○	○	〃 103 氏名	欠席	○/○不在	○/○不在	投函
	○	○	○	〃 201 氏名	欠席	○/○		
	○	○	○	〃 202 氏名	○			
⑩	○	○		〇〇会社社宅〇部〇課 氏名	○			
			○	〃 氏名	欠席	○/○		
			○	〃 氏名	○			
⑪	○	○	○	〇〇会社 〇部〇課 氏名	欠席	○/○		
⑫	○			板橋区役所 〇部〇課 氏名	欠席	○/○		

※ (番号)は、付近状況図の番号に対応する番号

(注) 1 説明会の欠席者は、訪問して説明してください。留守宅は日にちを変えて2回以上訪問してください。2回目の訪問日も留守の場合は、2回目を説明日とみなします。この場合、備考欄に「投函」と記載してください。

2 遠隔地(原則として板橋区外。海外も含む)への郵送は、氏名欄に郵送先住所(町名まで)を、備考欄に発送日の翌日の日付を記載してください。

届出時の年度と
番号を記入

記載例 2 (戸別訪問のみの場合)

標識設置番号 No. R〇〇-〇〇〇

番号	土地	建物	居住者等	(建物名称) 氏名 (法人にあっては、 相手方の所属・担当名等を記入)	戸別説明			備考
①	○	○	○	〇〇商店 氏名	○/○			
②	○			氏名 (〇〇区△△町)				○/○郵送
		○		氏名 (〇〇市××町)	○/○不在	○/○		
③			○	氏名	○/○			
	○			氏名 (〇〇区□□町)	○/○			
④		○	○	氏名	○/○不在	○/○不在	○/○	
	○	○	○	〇〇アパート 氏名	○/○			
			○	〃 氏名	○/○不在	○/○不在	○/○不在	投函
		○	〃 氏名	○/○				
⑤	○	○		氏名 (〇〇区△△町)				○/○郵送
			○	氏名	○/○			
⑥	○			通路 氏名 (〇〇区△△町)				⑤所有者 と同一
	○			通路 氏名	○/○			⑦所有者 と同一
⑦	○	○	○	〇〇商店 氏名	○/○			
⑧	○			〇〇駐車場 氏名 (〇〇区××町)	○/○不在	○/○		
⑨	○	○	○	〇〇マンション101 氏名	○/○			
	○	○		〃 102 氏名 (〇〇国)				○/○郵送
			○	〃 102 氏名	○/○			
	○	○	○	〃 103 氏名	○/○不在	○/○不在	○/○不在	投函
	○	○	○	〃 201 氏名	○/○不在	○/○		
⑩	○	○		〇〇会社社宅〇部〇課 氏名	○/○			
			○	〃 氏名	○/○不在	○/○		
			○	〃 氏名	○/○			
⑪	○	○	○	〇〇会社 〇部〇課 氏名	○/○不在	○/○		
⑫	○			板橋区役所 〇部〇課 氏名	○/○			

※ (番号) は、付近状況図の番号に対応する番号

- (注) 1 戸別訪問のみの場合、留守宅には初回訪問時に資料を郵便受け等に投函し、日にちを変えて3回以上訪問してください。いずれの訪問日も留守の場合は、3回目の訪問日を説明日とみなします。この場合、備考欄に「投函」と記載してください。
- 2 遠隔地(原則として板橋区外。海外を含む)への郵送は、氏名欄に郵送先住所(町名まで)を、備考欄に郵送日の翌日の日付を記載してください。

8

紛争の調整について

1 紛争の調整

建築主等と関係住民との間に

- ① 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風、電波障害等の問題
- ② 建築工事の騒音、振動等の影響
- ③ 除却工事の騒音、振動等の影響

に関して紛争が生じた場合は、まず当事者間の話合いで解決するよう努めていただきます。紛争の原因が明らかな場合には、原因に応じて関係部署や機関（20頁：相談・照会先）が解決にあたります。

当事者間での解決が困難な場合で、事業者と住民が直接話し合いをする時に、住民の方から区職員の立会いを要望される場合には、区職員が中立の立場で区の会議室において、お話し合いをする場を設けることも可能です。

これは、当事者同士が直接話しいただくことにより、建築主等と関係住民の主張の争点を確認して頂き、行き違いなどの解消や区のアドバイスや情報提供により、紛争の解決を図るためのものです。

なお、調整事項はいろいろありますが、区はいかなる場合においても、下記の紛争内容についての調整は行いません。

- ① 金品による補償を求めるもの
- ② 土地の所有権や通行権等の権利に係るもの
- ③ 国又は地方公共団体が当事者となるもの
- ④ その他、委員会が不相当と認めるもの

2 建築紛争調整委員会による調整

区長は、必要があると認めるときは、建築主等と関係住民の出席を求め、建築紛争調整委員会による調整を行います。

建築紛争調整委員会は、紛争の調整に関し優れた知識や経験のある委員で構成されています。

建築紛争調整委員会の調整は、原則として3人の委員により木曜日の午後を開催しております。

3 関係図書の提出

調整の資料として、建築主等からは、以下を提出していただきます。

- | | |
|------------|--------------|
| ① 建築計画概要 | ② 住民説明等経過報告書 |
| ② 建築計画関係図書 | ④ その他の関係資料 |

4 建築工事等の着手の延期・停止の要請

区長は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、建築主等に対し、期間を定めて建築工事等の着手の延期又は停止を要請することがあります。

5 調整の打切

建築主等と関係住民との間に合意が成立する見込みがないと認められたときは、調整を打ち切ります。

6 公表

区長は、正当な理由がなく、また、調整のため必要があると認めたにもかかわらず、出席に応じなかったり、建築工事等の延期又は停止の要請に従わなかったりしたときは、その旨を公表することがあります。

7 建築紛争と建築確認申請

建築主は、建物を建てる時に建築計画が建築基準法や関係法令に適合しているかどうかの審査を受けるために「建築確認申請書」を提出し、建築主事等の確認を受けなければなりません。そして、建築計画が法令に適合しているものは、一定の期間に確認するよう法令で定められています。

たとえ紛争中のものであっても、建築基準法などの法令に違反していない限り、確認を保留することは出来ません。

相談・照会先

板橋区役所	1 法律相談 区民相談室 板橋区板橋 2-65-6 情報処理センター 4階 法律相談 相談員は弁護士 月～金曜 13時～16時 (水曜の夜間相談は17時～19時)	予約電話 3579-2288 受付時間 9時～17時 (水曜日は19時)
	2 建築、解体工事の騒音や振動 環境政策課 生活環境保全係	3579-2594
	3 建築確認申請関係 ・確認申請の状況 建築指導課 建築庶務係 ・確認申請の審査 建築指導課 意匠審査係 ・建築工事の危害防止 建築指導課 監察・調査係	3579-2571 3579-2573 3579-2578
	4 大規模建築物、小規模住戸（ワンルーム）関係 建築安全課 集合住宅指導係	3579-2564
	5 道路使用 ・道路占用申請 土木部管理課 占用係 ・道路不正使用の是正指導等 南部土木サービスセンター 工事調整係 北部土木サービスセンター 工事調整係	3579-2505 3579-2508 5398-7333
板橋区役所以外	6 建設業者の不正行為等 東京都都市整備局市街地建築部建設業課 建設業指導担当	5388-3351
	7 事故、駐車違反等 板橋警察署 志村警察署 高島平警察署	3964-0110 3966-0110 3979-0110
	8 裁判所の民事調停 東京簡易裁判所 千代田区霞が関 1-1-2	3581-5411

板橋区ホームページからもご覧になれます

(手引き、標識設置届のダウンロードができます)

トップページ

- > 防災・環境・まちづくり
- > 土地・建築
- > 条例・指導要綱ほか
- > 中高層建築物の紛争の予防と調整

※ または、トップページで、
キーワード「紛争予防」と検索



いたばし観光キャラクター
りんりんちゃん

板橋区都市整備部住宅政策課建築紛争相談係

東京都板橋区板橋二丁目66番1号 板橋区役所北館5階 ⑭番窓口

電話 03 (3579) 2561

令和6年2月発行