

改正

平成5年6月24日条例第43号

平成11年6月25日条例第36号

平成16年6月22日条例第36号

世田谷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

題名改正〔平成11年条例36号〕

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物及び特定建築物（以下「中高層建築物等」という。）の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあつ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の維持及び向上に資することを目的とする。

一部改正〔平成11年条例36号〕

(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、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 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（以下「用途地域」という。）のうち、次に掲げる各地域について、それぞれ掲げる建築物をいう。

イ 第一種低層住居専用地域及び第二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、高さが8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

ロ 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域 高さが10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

ハ イ及びロに掲げる地域以外の用途地域 高さが10メートルを超える建築物

(2) 特定建築物 商業地域以外の用途地域において、生活環境に影響を及ぼすおそれがあると認められる用途に供する建築物で規則で定めるものをいう。

(3) 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。

(4) 事業者 建築物の特定建築物への用途の変更（建築基準法（昭和25年法律第201号）第87

条第1項に規定する建築物の用途の変更に該当するものに限る。以下同じ。)をしようとする者をいう。

(5) 関係住民 次に掲げる者をいう。

イ 中高層建築物の敷地の境界線(敷地の境界線と中高層建築物の壁面との水平距離がその高さの2倍以上ある場合は、その壁面。以下この号において同じ。)から起算して、水平距離がその高さの2倍の地点から当該中高層建築物の壁面まで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

ロ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

ハ 特定建築物の敷地の境界線から起算して、水平距離が100メートルの地点から当該特定建築物の壁面まで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

ニ 中高層建築物の敷地の境界線及び特定建築物の敷地の境界線から起算して、水平距離が10メートルの地点から当該中高層建築物等の壁面までの範囲内に居住する者(以下「隣接住民」という。)

(6) 紛争 次に掲げる紛争をいう。

イ 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照の障害、電波障害等及び工事中の騒音、振動等が周辺に及ぼす影響に関する関係住民と建築主との間の紛争

ロ 特定建築物の建築又は建築物の特定建築物への用途の変更に伴い、当該特定建築物が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又は事業者(以下「建築主等」という。)との間の紛争

一部改正〔平成5年条例43号・11年36号・16年36号〕

(適用の除外)

第3条 この条例の規定は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第149条第1項に該当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。

2 この条例中第7条第1項、第10条、第11条、第15条及び第16条の規定は、中高層建築物(第2条第1号ロに規定する建築物で高さが10メートル以下のものに限る。)の建築に係る計画及び紛争については、適用しない。

一部改正〔平成5年条例43号・11年36号〕

(区長の責務)

第4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5条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物等の建築又は建築物の特定建築物への用途の変更（以下「建築等」という。）を計画するに当たっては、周辺的生活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 建築主等及び関係住民は、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。

一部改正〔平成11年条例36号〕

(標識の設置等)

第6条 建築主等は、建築等をしようとするときは、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、規則の定めるところにより、標識を設置しなければならない。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めたときは、この限りでない。

2 建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を規則の定めるところにより、区長に届け出なければならない。

一部改正〔平成5年条例43号・11年36号〕

(説明会等)

第7条 建築主等は、建築等をしようとするときは、隣接住民に、建築等に係る計画の内容について説明しなければならない。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めたときは、この限りでない。

2 建築主等は、前項の規定により説明したときは、その旨を規則の定めるところにより、区長に届け出なければならない。

3 建築主等は、第1項に規定するほか、関係住民からの申出があったときは、建築等に係る計画の内容について、説明会等の方法により関係住民に説明しなければならない。

4 区長は、必要があると認めたときは、建築主等に対し、前項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができる。

一部改正〔平成11年条例36号〕

(あっせん)

第8条 区長は、建築主等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 前項の規定にかかわらず、区長は、建築主等又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たときは、あっせんを行うことができる。

3 区長は、あっせんを行う場合においては、当事者双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

一部改正〔平成11年条例36号〕

(あっせんの打ち切り)

第9条 区長は、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めたときは、あっせんを打ち切ることができる。

(調停)

第10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、必要があると認めたときは、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 前項の規定にかかわらず、区長は、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たときは、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たときは、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、世田谷区建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の意見を聴かなければならない。

(調停の打ち切り)

第11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たときは、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12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10条第5項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、建築又は環境等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これを定める。
- 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、会長があらかじめ指名する委員が、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 前項の規定にかかわらず、第10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。

(出頭)

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たときは、当事者の出頭を求め、その意見を聴くことができる。

(関係図書の提出)

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たときは、当事者に対し、関係図書の提出を求めることができる。

(工事の着手の延期等の要請)

第15条 区長は、あつせん又は調停のため必要があると認めたときは、建築主等に対し、期間を定めて工事の着手の延期、工事の停止又は事業の開始の延期を要請することができる。

一部改正〔平成11年条例36号〕

(公表)

第16条 区長は、第13条の規定による出頭若しくは第14条の規定による関係図書の提出を求め、又は前条の規定による要請をした場合において、その求め又は要請を受けた者がその求め又は要請に正当な理由なく従わないときは、その旨を公表することができる。

一部改正〔平成11年条例36号〕

(委任)

第17条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、区長が定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成5年6月24日条例第43号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第2条の改正規定は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）の施行の日（平成5年6月25日）から施行する。
- 2 第2条の改正規定の施行の際、現に改正法第1条の規定による改正前の都市計画法（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に関する都市計画が定められている都市計画区域については、改正法第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により行う用途地域に関する都市計画の決定の告示の日までの間は、この条例による改正前の第2条第1号の規定は、なおその効力を有する。

附 則（平成11年6月25日条例第36号）

この条例は、平成11年9月1日から施行する。

附 則（平成16年6月22日条例第36号）

この条例は、平成16年9月1日から施行する。