



# 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

## 紛争予防・調停制度のあらまし



このパンフレットは、世田谷区のホームページから閲覧できます。

### ●世田谷区のホームページ

世田谷区ホームページのトップページ (<https://www.city.setagaya.lg.jp/index.html>)  
の「検索」または「キーワードで探す」にページ番号(3773)を入力し、検索してください。

※ 届出書も、『添付ファイル』からご利用いただけます。



# 世田谷区

# はじめに

---

このパンフレットは、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。）の建築又は建築物の特定建築物への用途の変更をされる方や、その建築物による影響を受ける方に、「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」のあらましましと、中高層建築物等の建築をするために必要な手続きについて説明したものです。

## 目 次

---

1. 中高層建築物等とは	2
2. 中高層建築物等を建築する方へ	3
3. 標識の設置	4
4. 標識の設置届	6
（日影図の作成例）	7
5. 隣接住民説明について	8
6. 関係住民からの申出による説明	10
7. あっせん・調停について	11
8. 条例・施行規則	12

# 1. 中高層建築物等とは

条例で対象となる**中高層建築物等**には、中高層建築物と特定建築物があり、次に掲げる建築物をいいます。

## 1. 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 第2種 }	軒の高さが7メートルを超える建築物 又は 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
第1種 } 中高層住居専用地域 第2種 }	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
第1種 } 住居地域 第2種 }	
準工業地域	
近隣商業地域 商業地域	高さが10メートルを超える建築物

(注1) 階数及び高さ、軒の高さについては、建築基準法施行令第1条及び第2条の規定によります。

(注2) 建築物が2以上の用途地域にわたる場合は、それぞれの用途地域上の建築物の部分が上の表の条件に該当すれば、その建築物の全体が対象となります。

(注3) 仮設建築物で、確認申請等が必要なものも対象となります。

次に掲げる建築物は「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」が適用されます。東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当(5388-3377)にお問い合わせください。

1. 延べ面積が10,000㎡を超える中高層建築物
2. 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中高層建築物

## 2. 特定建築物

用途地域のうち、商業地域以外の地域内の次に掲げる建築物をいいます。

- (1) 斎場(葬儀を行うことを主たる目的とした施設をいう。)
- (2) 納骨堂(他人の委託を受けて人の焼骨を収蔵することを目的とした施設をいう。)
- (3) 遺体保管所(遺体を保管すること(運送契約に基づき一時保管する場合を含む。)を目的とした施設(次号に掲げるものを除く。)をいう。)
- (4) エンバーミング施設(薬剤を使用した遺体の保存、修復等の作業を行うことを目的とした施設をいう。)
- (5) カラオケボックスその他これに類するもの

(注1)(1)及び(2)については、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項第5号に規定される神社、寺院、教会その他これらに類する建築物に附属するものを除きます。

(注2)(1)(3)及び(4)については、本条例に基づく標識設置の前に「世田谷区斎場等の設置等に関する指導要綱」の手続きが必要です。商業地域内の建築物も対象です。

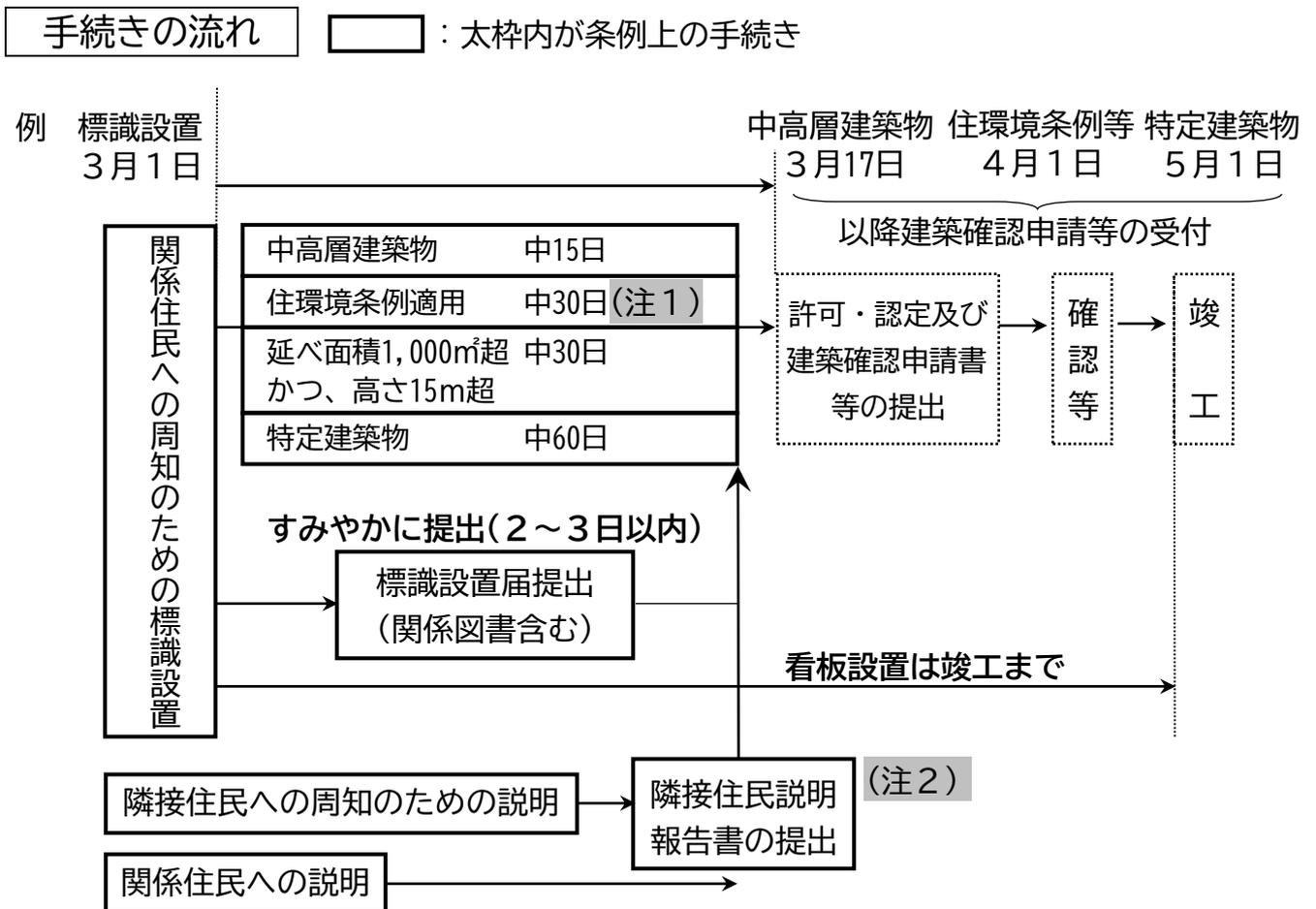
## 2. 中高層建築物等を建築する方へ※

近年、中高層建築物の建築によって生ずる日照の阻害や工事中の騒音、又、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よって生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響について、近隣住民との間に紛争が増えています。

これらの紛争の予防と調整を図るために、世田谷区では「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」を制定しました。

中高層建築物等の建築計画にあたっては、周辺の環境等について十分に配慮し、良好な近隣関係が損なわれないようにすることが必要です。そのために建築計画がおおむね確定した場合には、すみやかに条例に基づく手続きをしてください。

※建築物の用途を特定建築物へ変更する場合も同様です。



(注1) 「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」の適用がある中高層建築物です。

(注2) 隣接住民説明報告書は、遅くとも確認、認定、許可の申請までに提出してください。なお、条例第3条第2項の規定により、隣接住民説明報告書の提出が不要な建築物もあります。(8ページ参照)

# 3. 標識の設置

---

## 標識の設置

中高層建築物等の計画がおおむね確定したら、関係住民への周知のために計画の概要を記載した標識（第1号様式）を作成してください。標識は道路等（人の通行が可能な通路等を含む）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。また、敷地が2以上の道路等に接するときは、それぞれの道路等に接する部分に設置してください。

標識は、風雨等で破損又は倒壊しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

## 標識の設置期間

標識を設置してから建築基準法に規定する完了検査の申請、工事完了の通知若しくは工事完了の届出をした日までとなります。

## 建築確認申請等の手続き

中高層建築物等の標識設置届（隣接住民説明報告書、設計図書を含む）を提出し、標識を設置した日を含めて17日目以降（住環境条例等の場合は、32日目以降、特定建築物の場合は、62日目以降）に、建築確認申請等の手続きを行うことができます。

## 建築確認申請等とは

1. 建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請  
（建築基準法第87条第1項において準用する場合における確認の申請（特定建築物への用途の変更に係るものに限る。）を含む。）
2. 建築基準法第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  
（建築基準法第87条第1項において準用する場合における書類の提出（特定建築物への用途の変更に係るものに限る。）を含む。）
3. 建築基準法第6条の3第1項に規定する構造計算適合性判定の申請
4. 建築基準法第18条第2項に規定する計画の通知  
（建築基準法第87条第1項において準用する場合における計画の通知（特定建築物への用途の変更に係るものに限る。）を含む。）
5. 建築基準法第18条第4項に規定する構造適合性判定に係る通知
6. 建築基準法第86条第1項等の認定申請又は、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第4条第1項に規定する認定申請。
7. その他区長の権限に属する建築基準法、東京都条例及び世田谷区条例等に規定する認定又は許可等の申請

※仮設建築物は、建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請が対象となります。

## 第1号様式（規則第3条関係）

※販売している標識は、本区以外でも使えるよう太字部分が印刷されておられません。

世田谷区内で設置の際には、下記の例のように太字の部分の追加記入が必要です。

※事業者とは、建築物の特定建築物への用途変更（建築基準法第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。）をしようとする者をいいます。

※敷地面積、建築面積、延べ面積は、小数点第3位を切捨て第2位まで記入してください。

※高さは、最高の高さを小数点第3位まで記入してください。第1種・第2種低層住居専用地域で軒の高さにて中高層建築物に該当する場合は、最高の高さ<sup>○</sup>と最高の軒高（m表示）を併記してください。

※延べ面積は、建築基準法施行令第2条第1項第4号に規定する建物全体の床面積の合計を記入してください。容積率対象面積ではありません。

※建築主又は事業者が法人以外の場合においては、建築主又は事業者の電話番号の記載を省略することができます。（第一号様式備考中に記載があります。）

90cm以上					
<b>建築計画のお知らせ</b>					
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	m <sup>2</sup>
	建築面積	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>	
	構造			基礎工法	
	階数	地上階	地下階	高さ	m
着工予定	年 月 日		完了予定	年 月 日	
建築主(住所) 又は事業者(氏名)			電話	( )	
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、<b>世田谷区</b>中高層建築物<sup>等</sup>の建築に係る紛争の予防と調整に関する<b>条例第6条第1項</b>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し出は下記へ御連絡ください。 (連絡先) 電話 ( ) <b>(担当者)</b></p>					

<b>建築計画のお知らせ</b>					
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	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>	
	構造			基礎工法	
	階数	地上階	地下階	高さ	m
着工予定	年 月 日		完了予定	年 月 日	
建築主(住所) 又は事業者(氏名)			電話	( )	
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、<b>世田谷区</b>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<b>条例第6条第1項</b>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し出は下記へ御連絡ください。 (連絡先) 電話 ( ) <b>(担当者)</b></p>					

おおむね  
1m

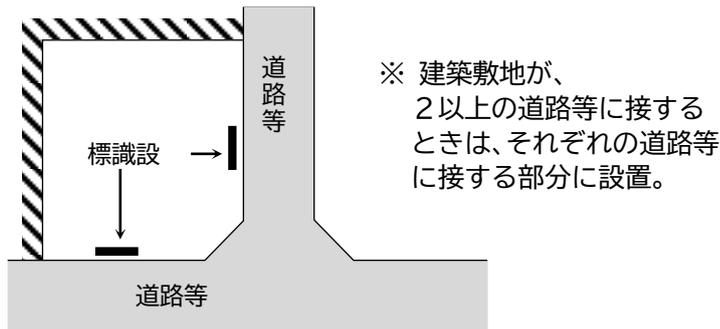
### \*標識購入の問い合わせは

一般社団法人 東京都建築士事務所協会  
電話番号 03-3203-2601  
一般社団法人 東京建築士会  
電話番号 03-3527-3100

下記でも販売しています。

株式会社ヤナギ 上馬5-40-14  
電話番号 03-3410-0707

営業時間 9:00~15:30 ※要事前連絡



## 4. 標識の設置届

### ◆標識設置届

標識を設置してから2～3日以内（閉庁日は除く）に標識設置届（第2号様式）に図面等を添付して1部提出してください。※標識の記載と同一内容を標識設置届に記入してください。

標識設置届と添付する図面等

	備 考
1) 標 識 設 置 届	標識1枚につき、写真2枚(遠影、近影)を添付
2) 図 面	案内図、配置図、各階平面図（各住戸の間取りを記載）、立面図（2面以上）、断面図（2面以上）、 <u>日影図（次ページの例にならって作成してください。確認申請で日影規制の適用とされないものについても提出してください。）</u>
3) そ の 他	特定建築物の場合、その営業時間、運営方法等を記載した書類。

上記 2)、3)については、隣接住民等との建築紛争の相談において、連絡調整や指導、助言などの参考にさせていただきます。

※ 提出は、A4 折り左側ホチキス留めをしてご計画地の担当支所へ提出してください。

### ◆隣接住民説明報告書

隣接住民に周知のための説明を行う義務のある建築物は隣接住民説明報告書（第3号様式）を1部提出してください（8ページ参照）。

※ 建築確認申請等の手続きまでに必ず提出してください。

### ◆計画を変更したとき

すみやかに標識を訂正し、建築計画事項変更届（第2号の2様式）及び写真、変更部分に係る図面を添付して1部提出してください。

※ 隣接住民等への影響が変わる場合は追加説明等の配慮をお願いします。

### ◆建築計画を中止したとき

標識を撤去し、建築計画中止届（第2号の3様式）を1部提出してください。

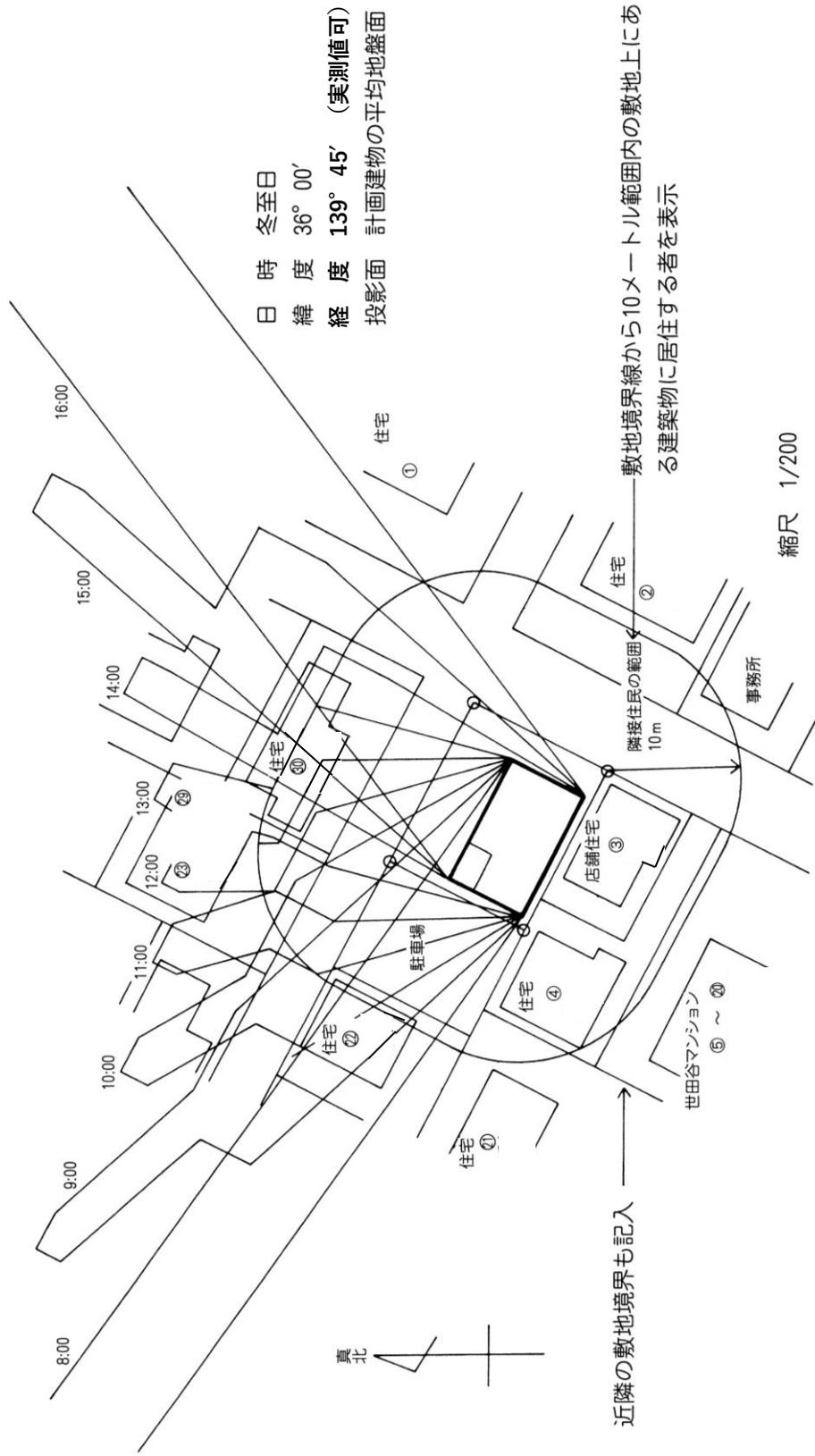
届出書は区のホームページからダウンロードできます。

<https://www.city.setagaya.lg.jp/index.html>

「検索」または「キーワードで探す」にページ番号（3773）を入力し、検索してください。

 3773	検索
--	----

## 日影図の例



(注) 日影図は、建築基準法上の測定水平面ではなく、平均地盤面上の影により作図し、図面には縮尺を記入してください。隣接住民の範囲には、敷地境界線並びに建築物の用途、隣接住民説明報告書の名簿の番号を記入してください。

## 5 . 隣接住民説明について

下記の建築物の建築主は建築確認申請等の手続きをする前に、標識設置のほかに隣接住民に対し建築計画について周知のための説明をしなければなりません。(条例第7条)

説明に際しては、十分な配慮と誠意をもって行うようにしてください。形式的な説明にならないよう、資料に基づきわかりやすい説明を心がけてください。

- 1 . 第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域に建築する中高層建築物  
(全てが対象)
- 2 . その他の用途地域に建築する中高層建築物で10メートルを超える建築物
- 3 . 特定建築物

### 説明が必要な隣接住民

建築する中高層建築物等の敷地境界線から10メートルの範囲内の敷地上に居住する者(全世帯)をいいます。

10メートルの範囲内が確定しづらい場合や大規模な共同住宅、団地(一団の建築物)がある場合は、あらかじめ取り扱いを各総合支所街づくり課街づくり担当と協議してください。

建築する中高層建築物の敷地が学校等のように周囲に広い空地等がある場合も各総合支所街づくり課街づくり担当と協議してください。

### 隣接住民へあらかじめ説明する事項

中高層建築物にあっては次の1から6まで、特定建築物にあっては1から4まで及び7に掲げるものです。

- 1 . 中高層建築物等の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 . 中高層建築物等の規模、構造及び用途
- 3 . 中高層建築物等の工期、工法及び作業方法等
- 4 . 中高層建築物等の工事による危害の防止策
- 5 . 中高層建築物の建築に伴って生ずる日影の影響
- 6 . 中高層建築物の建築に伴って生ずる電波障害の対応策
- 7 . 特定建築物の営業時間、運営方法等

---

## 説明における注意事項

- 1．説明方法は、説明会の開催、又は、戸別訪問によって、直接、対象世帯に口頭で行ってください。説明会を開催した場合、説明会を欠席した世帯には改めて説明会を開催するか、戸別訪問を行い、説明漏れのないようにしてください。
- 2．説明にあたって、必要に応じて建築などに詳しい代理人を立て、専門的な知識が無くても理解できるように、図面や資料等を用いて、丁寧でわかりやすい説明を行うようにしてください。
- 3．住民に対する説明を大家、管理人、自治会、管理組合等に依頼しても、説明を実施したとはみなしません。(戸別訪問による説明を管理会社等に断られた場合は、無理に説明を実施することはせず、各総合支所街づくり課と協議してください。)
- 4．不在の場合は、日にち・時間帯を変えて3回以上訪問し、直接説明するよう努めてください。3回以上訪問しても不在の場合は、各総合支所街づくり課と協議してください。

## 隣接住民説明報告書

隣接住民に対する建築計画の説明実施後、建築確認申請等の申請前までに、すみやかに隣接住民説明報告書(第3号様式)を提出してください。

### 【記入上の注意】

- 1．隣接住民説明報告書の氏名欄には、対象となる世帯すべての氏名を記入してください。空家、空室、表札がない住戸については、その旨を記録欄に明記してください。
- 2．隣接住民説明報告書の番号と日影図上の建物番号(共同住宅等の場合は、住戸ごとに番号を附番)は一致させてください。
- 3．説明者欄には、訪問・説明を行った方の氏名を記入してください。  
なお、標識設置届に記載がない方の場合は、所属も併せて記入してください。
- 4．不在の場合は、記録欄にすべての訪問月日を明記し、どのように取り扱ったかを記入してください。

## 6 . 関係住民からの申出による説明

---

**関係住民とは**（条例第2条第5号）

計画建物が中高層建築物の場合は次の1及び2に、特定建築物の場合は3に該当するものをいいます。

- 1 . 中高層建築物の敷地境界線から、その高さの2倍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その範囲内に居住する者
- 2 . 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
- 3 . 特定建築物の敷地境界線から、100メートル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その範囲内に居住する者

関係住民から説明を求められた場合には、建築主等は説明会等により説明をしてください。隣接住民に説明の義務のない中高層建築物についても、説明を求められた場合には説明をしてください。

なお、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、場所を掲示する等の方法により関係住民に周知してください。

関係住民の求めに応じて開催する説明会等については、説明会等の実施報告書（任意書式）の提出を求められますので、経過については正確に記録しておいてください。

# 7. あっせん・調停について

中高層建築物等の建築計画によっては、影響を受ける近隣の方から、様々な意見・要望（例：日照、プライバシー）等が出され、紛争に発展する場合があります。

当事者間での話し合いで解決が見い出せない場合、下記の要件により、区のあっせん・調停の制度を利用することができます。なお、制度の利用には事前相談が必要となります。

**区制度の利用にあたって** 建築にかかる各法・条例の範囲内で行われる建築計画にかかる紛争は、当事者の話し合いにより解決すべき問題です。しかし、当事者同士の話し合いが平行線となり、双方が合意に向けた解決策を望む場合にご相談ください。区は当事者が譲り合って争いを解決させることができるよう話し合いの場を設けるように調整を行います。ただし、金銭補償や権利関係への相談はできません。

**あっせん 目的** 双方の主張の要点を整理し、あっせん委員が専門知識や経験に基づき、適切な助言や情報提供などを行い、合意形成に向けた協議の場を設けます。

**条件** 紛争当事者双方からの調整の申出があったとき。又は、当事者の一方から調整の申出があり、紛争解決の見込みがあると認められる場合。

**対象** 条例に定める中高層建築物であるもの。

**打ち切り** 紛争解決の見込みがない場合は打ち切られます。

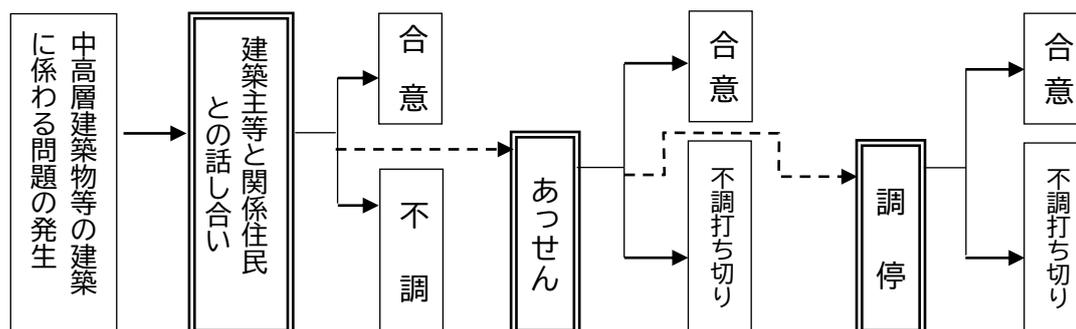
**調停 目的** 区はあっせんと打ち切った後、歩み寄り等進展があり、必要があると認める場合に当事者双方に対し調停に移行するよう勧告することができます。区は世田谷区建築紛争調停委員会の意見を聞いて作成する調停案を、期間を定めて当事者双方に対し、受諾の勧告を行うことができます。

**条件** 当事者双方が区の調停移行に関する勧告を受諾した場合。又は、当事者の一方が区の調停移行を受諾し、紛争解決の見込みがあると認められる場合。

**対象外** 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・準工業地域で、高さ10メートル以下の中高層建築物（特定建築物を除く）

**打ち切り** 合意が成立する見込みがない場合又は期間内に受諾の申出がない場合。

## あっせん・調停の流れ



**公表** 区長があっせん又は調停のため必要があると認めた場合で、下記の要請等に正当理由なく従わないときは、公表することがあります。

- 1) 出頭の求めに応じなかったとき
- 2) 関係図書の提出の求めに応じなかったとき
- 3) 工事着工の延期の要請に応じなかったとき
- 4) 工事の停止の要請に応じなかったとき

**手続き** 施行規則第11条に基づく紛争調整申出書の提出が必要です。

# 8. 条例・施行規則

## 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

昭和53年12月15日  
条例第51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。

(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阻害、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

(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号口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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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、あっせんに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に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るときは、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、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、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、あっせん又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。

(工事の着手の延期等の要請)

第15条 区長は、あっせん又は調停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。

(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。

(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。

# 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施行規則

昭和53年12月15日

規則第65号

(趣旨)

**第1条** この規則は、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(昭和53年12月世田谷区条例第51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。

(用語の意義)

**第2条** この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(特定建築物)

**第2条の2** 条例第2条第2号に規定する規則で定める建築物は、次に掲げるものとする。ただし、第1号及び第2号に掲げるものにあつては建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(い)項第5号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの(以下この条において「神社等」という。)に附属するものを除き、第3号及び第4号に掲げるものにあつては神社等、斎場(葬儀を行うことを主たる目的とした施設をいう。以下この条において同じ。)又は病院その他の医療機関に附属するものを除く。

- (1) 斎場
- (2) 納骨堂(他人の委託を受けて人の焼骨を収蔵することを目的とした施設をいう。)
- (3) 遺体保管所(遺体を保管すること(運送契約に基づき一時保管する場合を含む。)を目的とした施設(次号に掲げるものを除く。)をいう。)
- (4) エンバーミング施設(薬剤を使用した遺体の保存、修復等の作業を行うことを目的とした施設をいう。)
- (5) カラオケボックスその他これに類するもの

(標識の様式)

**第3条** 条例第6条第1項に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は第1号様式による。

(標識の設置場所)

**第4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、それぞれ道路に接する部分)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。

2 前項の規定にかかわらず、区長がやむを得ない理由があると認めるときは、区長が必要と認める

場所に設置しなければならない。

(標識の設置期間)

**第5条** 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。)に係る標識の設置期間は、次の各号のいずれかに掲げる手続(2以上の手続をする場合は、最初の手続)をしようとする日(以下「確認申請等予定日」という。)の少なくとも15日前(特定建築物にあつては、60日前)から当該中高層建築物等の建築又は条例第2条第4号に規定する建築物の特定建築物への用途の変更(以下「特定建築物への用途の変更」という。)に係る工事が完了した日(以下「工事完了日」という。)までの間とする。

- (1) 法第6条第1項に規定する確認の申請(法第87条第1項において準用する場合における確認の申請(特定建築物への用途の変更に係るものに限る。))を含む。
- (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(法第87条第1項において準用する場合における書類の提出(特定建築物への用途の変更に係るものに限る。))を含む。
- (3) 法第6条の3第1項に規定する構造計算適合性判定の申請
- (4) 法第18条第2項に規定する計画の通知(法第87条第1項において準用する場合における計画の通知(特定建築物への用途の変更に係るものに限る。))を含む。
- (5) 法第18条第5項に規定する構造計算適合性判定に係る通知
- (6) 法第43条第2項第2号、法第44条第1項第2号若しくは第4号、法第47条ただし書、法第48条第1項から第14項までの各々ただし書(法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。)、法第51条ただし書(法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。)、法第52条第10項、第11項若しくは第14項、法第53条第4項、第5項若しくは第6項第3号、法第53条の2第1項第3号若しくは第4号、法第55条第3項若しくは第4項各号、法第56条の2第1項ただし書、法第58条第2項、法第59条第1項第3号若しくは第4項、法第59条の2第1項、法第67条第3項第2号、第5項第2号若し

- くは第9項第2号、法第68条の3第4項、法第68条の5の3第2項、法第68条の7第5項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項に規定する許可の申請
- (7) 法第3条第1項第4号、法第43条第2項第1号、法第44条第1項第3号、法第52条第6項第3号、法第55条第2項、法第57条第1項、法第68条の3第1項から第3項まで若しくは第7項、法第68条の4、法第68条の5の2、法第68条の5の5第1項若しくは第2項、法第68条の5の6、法第86条第1項若しくは第2項、法第86条の2第1項、法第86条の6第2項、法第86条の8第1項、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第115条の2第1項第4号ただし書、令第131条の2第2項若しくは第3項、令第144条の4第1項第1号ホ、第2号ただし書若しくは第4号ただし書若しくは建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第4条の16第4項ただし書の規定による認定の申請又は法第87条の2第1項の規定による認定の申請（特定建築物への用途の変更に係るものに限る。）
- (8) 法第3条第1項第3号に規定する指定の申請
- (9) 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又は特例認定の申請
- (10) 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項に規定する計画の認定の申請及び同法第18条第1項に規定する計画の変更の認定の申請並びに同法第22条の2第1項に規定する計画の認定の申請及び同条第5項において準用する同法第18条第1項に規定する計画の変更の認定の申請
- (11) 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。）に規定する計画の認定の申請
- (12) 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項に規定する建替計画の認定の申請、同法第7条第1項に規定する認定建替計画の変更の認定の申請又は同法第116条第1項に規定する許可の申請
- (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。）に規定する認定の申請又は同法第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項に規定する認定の申請又は同法第55条第1項に規定する変更の認定の申請
- (15) 東京都文教地区建築条例（昭和25年東京都条例第88号）第3条ただし書又は第4条ただし書に規定する許可申請
- (16) 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条又は第73条の20に規定する認定の申請
- (17) 世田谷区環七に係る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（昭和61年9月世田谷区条例第56号）第11条に規定する許可の申請
- (18) 世田谷区環八に係る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15年3月世田谷区条例第30号）第13条に規定する許可の申請
- (19) 世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和62年7月世田谷区条例第34号）第8条第1項ただし書若しくは別表第3ア欄若しくはイ欄に規定する認定の申請又は同条例第15条第2項若しくは第16条各号に規定する許可の申請
- (20) 世田谷区特別工業地区建築条例（平成16年3月世田谷区条例第22号）第2条ただし書に規定する許可の申請
- (21) 世田谷区国分寺崖（がい）線保全整備条例（平成17年3月世田谷区条例第14号）第10条第1項に規定する許可の申請
- (22) 世田谷区斜面地等における建築物の制限に関する条例（平成17年3月世田谷区条例第19号）第4条第1項に規定する許可の申請
- (23) 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条に規定する認定の申請
- (24) 世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例（平成19年

3月世田谷区条例第28号)第17条に規定する認定の申請

(25) 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

(26) 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

(27) 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又は同法第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、延べ面積が1,000平方メートルを超え、かつ、高さが15メートルを超える中高層建築物(特定建築物を除く。)又は世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成13年12月世田谷区条例第68号)の適用がある中高層建築物(特定建築物を除く。)に係る標識の設置期間は、確認申請等予定日の少なくとも30日前から工事完了日までの間とする。  
(標識の設置方法等)

**第6条** 建築主又は事業者(以下「建築主等」という。)は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項が前条に規定する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7条** 建築主等は、中高層建築物等の建築又は特定建築物への用途の変更(以下「建築等」という。)に係る計画を変更したときは、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 建築主等は、建築等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8条** 条例第6条第2項の規定による届出は、第2号様式に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 案内図
- (2) 配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 2面以上の立面図
- (5) 2面以上の断面図
- (6) 日影図
- (7) 特定建築物の建築又は特定建築物への用

途の変更をする場合は、その営業時間、運営方法等を記載した書類

2 建築主等は、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2号の2様式により区長に届け出なければならない。

3 建築主等は、前条第2項の規定により標識を撤去したときは、第2号の3様式により区長に届け出なければならない。

(説明会等の開催)

**第9条** 条例第7条第1項及び第3項に規定する建築等に係る計画の内容について説明すべき事項は、中高層建築物にあつては第1号から第6号まで、特定建築物にあつては第1号から第4号まで及び第7号に掲げるものとする。

(1) 中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物等の位置並びに付近の建築物の位置の概要

(2) 中高層建築物等の規模、構造及び用途

(3) 中高層建築物等の工期、工法及び作業方法等

(4) 中高層建築物等の工事による危害の防止策

(5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる日影の影響

(6) 中高層建築物の建築に伴って生ずる電波障害の対応策

(7) 特定建築物の営業時間、運営方法等

2 建築主等は、条例第7条第3項の規定に基づき、説明会の方法により説明するときは、その日時及び場所を開催日の5日前までに、掲示等の方法により関係住民に周知させなければならない。

(説明会等の報告)

**第10条** 条例第7条第2項の規定による届出は、第3号様式によるものとする。

2 区長は、条例第7条第4項の規定により説明会等の内容について報告を求めるときは、第4号様式により建築主等に通知するものとする。

3 建築主等は、前項に規定する区長の求めに応じ報告するときは、第5号様式により行うものとする。

(紛争調整の申出)

**第11条** 建築主等又は関係住民は、条例第8条第1項及び第2項に規定する調整の申出をしようとするときは、第6号様式により区長に申し出なければならない。

(あっせんの開始)

**第12条** 区長は、条例第8条第1項又は第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7号様式により当事者に通知するものとする。  
(あっせんの打ち切り)

**第13条** 区長は、条例第9条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、第8号様式により当事者に通知するものとする。  
(調停移行の勧告等)

**第14条** 区長は、条例第10条第1項の規定により調停への移行を勧告するときは、第9号様式により当事者に通知するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾したときは、第10号様式により区長に届け出なければならない。  
(調停の開始)

**第15条** 区長は、条例第10条第2項又は第3項の規定により調停を行うことを決定したときは、第11号様式により当事者に通知するものとする。  
(調停案の受諾勧告)

**第16条** 区長は、条例第10条第4項の規定により調停案の受諾を勧告するときは、第12号様式により当事者に通知するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾したときは、第13号様式により区長に届け出なければならない。  
(調停の打ち切り)

**第17条** 区長は、条例第11条第1項の規定により調停を打ち切ったとき又は同条第2項の規定により調停が打ち切られたときは、第14号様式により当事者に通知するものとする。  
(手続の非公開)

**第18条** あっせん又は調停の手続は、公開しない。  
(代表当事者の選定)

**第19条** 区長は、あっせん又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又は調停の手続における当事者となる1人又は数人(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、前項の代表当事者を選定したときは、書面をもって区長に届け出なければならない。  
(あっせん又は調停の当事者の代理人の範囲)

**第19条の2** あっせん又は調停の当事者は、当該あっせん又は調停につき代理人を選任することができるものとし、当該代理人の範囲は、次に掲げる者とする。

(1) 当事者の2親等内の親族  
(2) 建築主等又は関係住民が依頼した弁護士  
(3) 前2号に掲げる者のほか、あっせん又は調

停の運営上支障がないものとして区長が認めたもの

2 区長は、前項の代理人に対して、その代理権を証する書面の提示を求めることができる。  
(あっせん又は調停に同席させることができる補佐人等の範囲)

**第19条の3** 建築主等及び建築主等の代理人は、建築物等に関する技術的な説明を行うため、当該建築物等の設計者又は施工者を補佐人として、あっせん又は調停に同席させることができる。

2 関係住民及び関係住民の代理人は、建築物等に関する技術的な事項に関して確認し、又は説明を求めるため、建築士法(昭和25年法律第202号)第2条第1項に規定する建築士又はそれと同等の専門的知識を有する者として区長が認めたものを補佐人として、あっせん又は調停に同席させることができる。

3 区長は、前2項の補佐人に対して、第1項又は前項に規定する資格要件を確認するため、必要な書面の提示を求めることができる。

4 区長は、あっせん又は調停の運営上必要があると認められる者に対し、参考人として、当該あっせん又は調停への出席を求めることができる。  
(出頭の求め)

**第20条** 区長は、条例第13条の規定により当事者の出頭を求め、その意見を聴くときは、第15号様式により当事者に通知するものとする。  
(関係図書の提出の求め)

**第21条** 区長は、条例第14条の規定により関係図書の提出を求めるときは、第16号様式により当事者に通知するものとする。  
(工事の着手の延期等の要請)

**第22条** 区長は、条例第15条の規定により工事の着手の延期、工事の停止又は事業の開始の延期を要請するときは、第17号様式により建築主等に通知するものとする。  
(公表)

**第23条** 条例第16条の規定による公表は、公告等の方法によるものとする。

**附 則** (令和7年1月31日規則第4号)

1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第5条第1項第27号の改正規定は、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第3号様式及び第5号様式の規定に基づき作成された様式の用紙で現に残存するものは、当分の間、修正して使用することができる。

# 提出・問い合わせは各総合支所街づくり課へ



## 提出・問い合わせ先

ご計画地の管轄区域をご確認のうえ、各総合支所街づくり課にお問い合わせください。

総合支所	管轄区域（町別）	電話番号	ファクシミリ
世田谷 総合支所	池尻（4丁目33番～39番を除く）・上馬・経堂・駒沢（1、2丁目）・桜・桜丘・三軒茶屋・下馬・世田谷・太子堂・弦巻・野沢・三宿・宮坂・若林	(5432)2460	(5432)3055
北沢 総合支所	赤堤・池尻（4丁目33番～39番のみ）・梅丘・大原・北沢・豪徳寺・桜上水・代沢・代田・羽根木・松原	(5478)8076	(5478)8019
玉川 総合支所	奥沢・尾山台・上野毛・上用賀・駒沢（3～5丁目）・駒沢公園・桜新町・新町・瀬田・玉川・玉川台・玉川田園調布・玉堤・等々力・中町・野毛・東玉川・深沢・用賀	手続き等 (3702)4538 紛争調整 (3702)4568	(3702)0942
砧 総合支所	宇奈根・大蔵・岡本・鎌田・喜多見・砧・砧公園・成城・祖師谷・千歳台・船橋	(3482)1398	(3482)1471
烏山 総合支所	粕谷・上北沢・上祖師谷・北烏山・給田・八幡山・南烏山	(3326)9618	(3326)6159

令和6年4月発行



古紙配合率 70%再生紙を使用しています