

# 建築紛争の

## 予防と解決のために

——町田市中高層建築物等の  
建築に係る紛争の予防と  
調整に関する条例の手引——



## はじめに

この手引きは、中高層建築物等の建築をされる方や、その建築物による影響を受ける方に、「町田市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。

この条例は、中高層建築物等の建築に際して、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及び向上に資することを目的としています。

条例の内容をよく理解していただき、万一紛争が生じた場合には、建築主・設計者・施工者及び近隣関係住民の皆さんが相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって話し合い解決するように努めていただきたいと思います。

この手引きが建築紛争の解決に役立ち、住み良いまちづくりの一助になれば幸いです。

お問い合わせ先

町田市都市づくり部土地利用調整課

電話 042-724-4256

## 目 次

### 第1章 建築紛争の予防・調整条例とは

|                          |   |
|--------------------------|---|
| I. 条例の目的                 | 6 |
| II. 用語の説明                | 6 |
| 1. 条例の対象となる中高層建築物等       | 6 |
| 2. 軒高及び高さ                | 7 |
| 3. 建築主                   | 7 |
| 4. 近隣関係住民                | 7 |
| 5. 標識の設置及び届出             | 7 |
| 6. 説明会等の開催及び報告           | 7 |
| ☆説明する内容                  | 8 |
| 7. あっせん                  | 8 |
| 8. 調停                    | 8 |
| 9. 調停委員会                 | 8 |
| 10. 公表                   | 8 |
| III. 中高層建築物等を計画される建築主の方へ | 9 |
| 1. 対象建築物                 | 9 |
| 2. 手続の流れ                 | 9 |
| 3. 標識の設置期間               | 9 |
| 4. 標識設置届の提出              | 9 |
| 5. 近隣関係住民への説明と報告         | 9 |
| 6. 建築確認の申請               | 9 |
| 7. 標識の記載事項の変更            | 9 |

### 第2章 建築紛争を解決するには

|                |    |
|----------------|----|
| I. 建築主の心構え     | 10 |
| 1. 紛争の予防       | 10 |
| 2. 計画の説明       | 10 |
| 3. 話し合い        | 10 |
| II. 近隣関係住民の心構え | 10 |
| 1. 計画の説明を求める   | 10 |
| 2. 要望を出すには     | 11 |
| III. 市の役割      | 11 |
| IV. 「あっせん」について | 11 |
| 1. 開始          | 11 |

|                  |       |    |
|------------------|-------|----|
| 2. 進め方           | ----- | 11 |
| 3. 打切り           | ----- | 11 |
| V. 「調停」について      | ----- | 12 |
| 1. 開始            | ----- | 12 |
| 2. 進め方           | ----- | 12 |
| 3. 打切り           | ----- | 12 |
| ☆「あっせん」・「調停」の流れ図 | ----- | 13 |

### 第3章 建築紛争に関する質問と答え

|                           |       |    |
|---------------------------|-------|----|
| 1. 標識の設置期間と届出は            | ----- | 14 |
| 2. 建築確認申請等の受付日は           | ----- | 14 |
| 3. 計画の詳細を知りたいときは          | ----- | 14 |
| 4. 説明会等の申出は               | ----- | 14 |
| 5. 要望があるとき、話し合いが合意に達した場合は | ----- | 14 |
| 6. 当事者間の話し合いでは解決しない場合は    | ----- | 14 |
| 7. 調停で解決しない場合は            | ----- | 14 |
| 8. 住民の同意は                 | ----- | 14 |
| 9. 建築確認の保留、工事着手の延期等は      | ----- | 15 |
| 10. 隣地境界のことは              | ----- | 15 |
| 11. テレビ等の電波障害は            | ----- | 15 |
| 12. 金銭補償は                 | ----- | 15 |
| 13. 違反建築物については            | ----- | 15 |
| 14. 完成し、使用されている建物については    | ----- | 15 |
| 15. 土地価格の下落や営業損失については     | ----- | 15 |

### 資 料

#### 町田市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 | ----- | 16～19 |
|----------------|-------|-------|

#### 町田市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施行期日を定める規則 | ----- | 20 |
|---------------------------|-------|----|

#### 町田市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 | ----- | 21～32 |
|--------------------|-------|-------|

# 第1章 建築紛争の予防・調整条例とは

## I. 条例の目的

この条例は主に次のことを定めています。

### 1. 中高層建築物等の建築紛争の予防

建築紛争の予防のため建築主に、

(ア) 建築計画のお知らせ看板(標識)の設置

(イ) 近隣関係住民への説明

を定めています。

### 2. 中高層建築物等が建築紛争に至ったときの調整

建築紛争に至った場合、原則として当事者(近隣関係住民と建築主)双方からの申出による、

(ア) あつせん

(イ) 調 停

に関することを定めています。

これらのことを行うことにより、良好な近隣関係を保ち、地域における健全な生活環境の維持及び向上に役立てることを目的としています。

## II. 用語の説明

### 1. 条例の対象となる中高層建築物等(※用途変更で(イ)に該当するものを含む)

(ア) 中高層建築物(条例第2条第1号)

☆ 高さが10mを超える建築物

☆ ただし、第一種・第二種低層住居専用地域にあつては、軒の高さが7mを超える建築物  
又は地階を除く階数が3以上の建築物

(イ) 特定用途建築物(条例第2条第2号)

☆ 床面積の合計が1000㎡を超える建築物

☆ 9戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿

☆ ガソリンスタンド又は液化ガススタンド

☆ 床面積の合計が500㎡を超える物品販売店又は飲食店

☆ 床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫

☆ ホテル又は旅館

☆ キャバレー

☆ ヌードスタジオ又はストリップ劇場

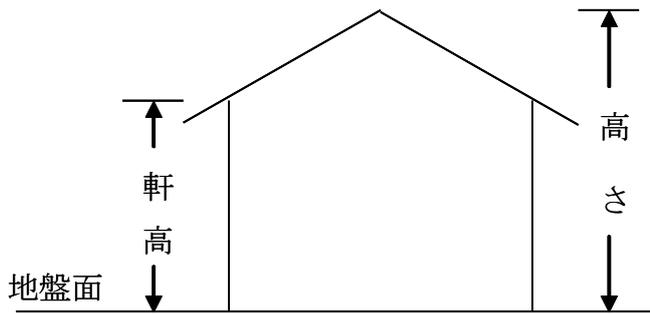
☆ パチンコ店又はゲームセンター

☆ カラオケボックス

☆ 葬祭場(業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいい、神社、寺院、教会その他これらに類する施設に併設されるものを除く。)

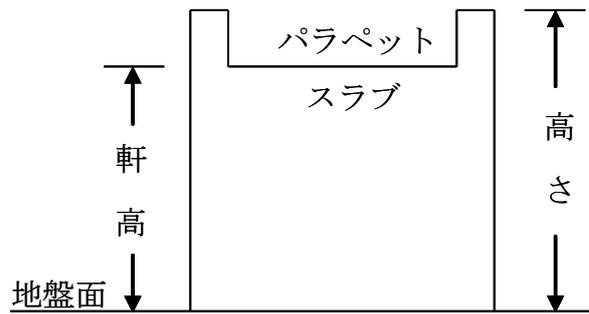
## 2. 軒高及び高さ

(ア) 木造等の場合



軒高＝軒げた（敷げた）上端まで  
高さ＝棟高まで

(イ) 鉄筋コンクリート等の場合



軒高＝屋上スラブ上端まで  
高さ＝パラペット上端まで

## 3. 建築主（条例第2条第4号）

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です。

## 4. 近隣関係住民（条例第2条第6号）

(ア) 中高層建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の範囲内の土地、建物の権利者及び居住者

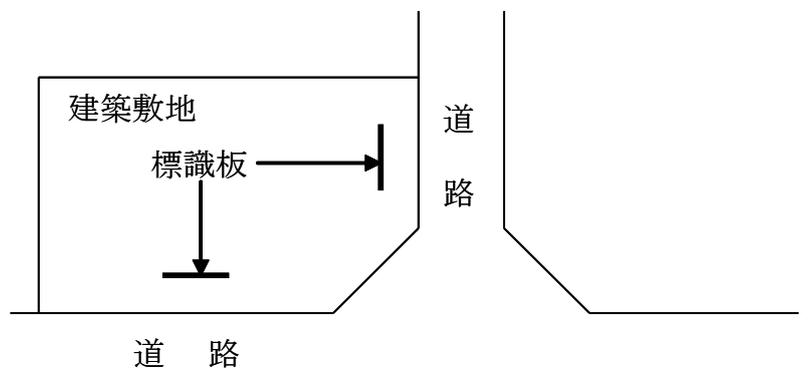
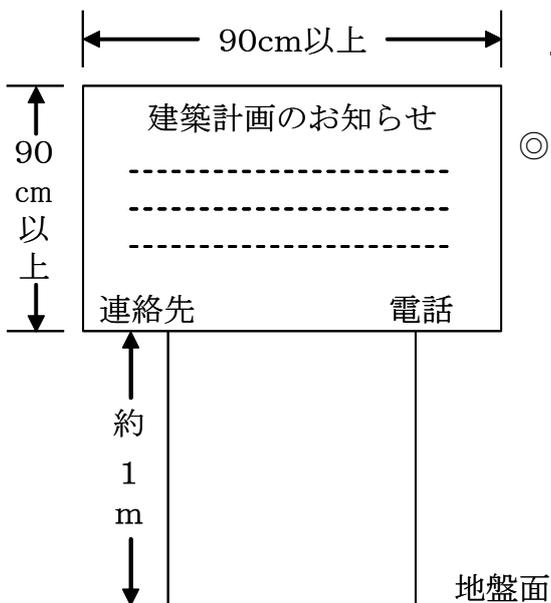
(イ) 電波障害の影響を受ける者

(ウ) 特定用途建築物の敷地境界線から、50mの範囲内の土地、建物の権利者及び居住者

## 5. 標識の設置及び届出（条例第6条第1項～第3項）

◎建築主は、道路に接する見やすいところに標識を設置してください。2以上の道路に接する場合はそれぞれの接するところに設置します。

◎標識を設置した日から5日以内に市へ届け出てください。記載事項を変更した場合も変更届が必要になります。



## 6. 説明会の開催及び報告（条例第7条第1項、第2項）

(ア) 建築主は、近隣関係住民から申出があったとき、説明会等の方法により計画の

内容を説明しなければなりません。

(イ) 説明会等の方法とは、説明会を開催（開催日の5日前までに掲示等の方法により周知を図り、かつ、説明会の開催を申出た者に対して文書等をもって通知する）するか又は各戸を回って説明するなどのことです。

(ウ) 説明会等を行ったときは、市へ報告しなければなりません。

☆説明する内容

| 項 目             | 説 明 事 項   |
|-----------------|---|
| 1. 計画敷地に関して     | (ア) 形態及び規模<br>(イ) 計画建物の建つ位置<br>(ウ) 付近の建物の位置                     |
| 2. 計画建物に関して     | (ア) 規模<br>(イ) 構造<br>(ウ) 用途                                      |
| 3. 工事に関して       | (ア) 工期、作業時間等<br>(イ) 工法、作業方法等<br>(ウ) 工事中の騒音、振動等<br>(エ) 工事の危害の防止等 |
| 4. 環境に及ぼす影響に関して | 日影、通風、採光、風害、電波障害等に対する措置について                                     |
| 5. その他          | 竣工後の建物の管理等について  |

7. あっせん（条例第8条）

あっせんは当事者双方の自主的な話し合いを促し、それぞれの主張の要点を整理確認し、合意による解決を市が中立的な立場で援助することです。

8. 調停（条例第11条）

調停は、あっせんと同様に話し合いによる当事者双方の合意を図るように、市が援助することですが、方法として6人の委員で構成される建築紛争調停委員会が調整にあたります。

9. 調停委員会（条例第11条）

調停委員会は、市長の付属機関であり、調停事案に関して市の求めに応じ、必要な調査や審議を行い意見を述べることになっています。

10. 公表（条例第17条）

公表は、条例に定められた手続き等を守らないときにその旨を公表することです。例えばあっせん又は調停のため、

(ア) 出席の求めや関係図書の提出に正当な理由がなく従わないとき。

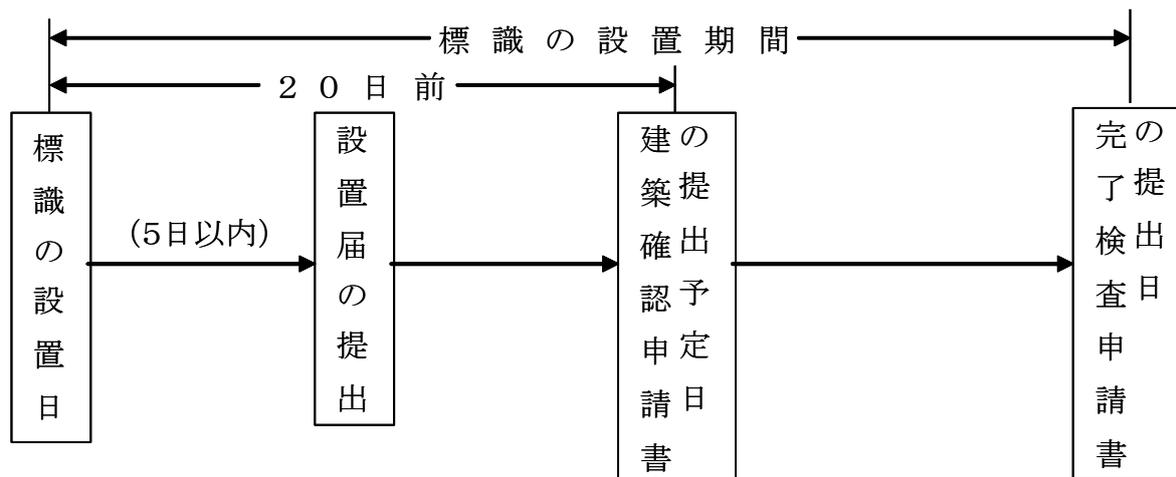
(イ) 紛争の円満な解決を図るために必要があると認め、建築主に対して期間を定めて工事の着手の延期等を要請した場合に、正当な理由がなく従わないとき。  
このような場合が該当します。

### Ⅲ. 中高層建築物等を計画される建築主の方へ

#### 1. 対象建築物

「Ⅱ. 用語の説明」に記載されている条例の対象となる中高層建築物等

#### 2. 手続きの流れ



#### 3. 標識の設置期間

建築確認申請等（計画通知を含む）をしようとする日の少なくとも20日前から設置し、完了検出申請書を提出する日まで設置しておいてください。

#### 4. 標識設置届の提出

標識を設置した日から5日以内に届出が必要です。それ以降に提出されると、設置日は届出日から5日前とみなします。

#### 5. 近隣関係住民への説明と報告

近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る内容について説明会等の方法により十分に説明してください。説明会等を行った場合は、その内容の詳細が分かるように説明会等内容報告書を提出してください。

#### 6. 建築確認の申請

「4.」の手続きが終わり、かつ、所定の期間が経過すれば建築確認申請ができます。

#### 7. 標識の記載事項の変更

途中で計画が一部変更になった場合は、すみやかに標識を訂正の上、変更届を提出してください。

## 第2章 建築紛争を解決するには

### I. 建築主の心構え

#### 1. 紛争の予防

建築主は、建築物を計画するにあたり紛争を未然に防止するため、その計画が近隣関係住民の生活環境及び居住環境に与える影響に十分配慮することが必要です。

そのためには、建築基準法等関係法令に適合していればどんな建築物を建ててもよいということではなく、住民の意見や要望に耳を傾けてください。

また、土地の有効利用や建築物の機能面を追及するだけでなく、住民の日常生活への影響をできるだけ少なくするように、建築物の配置・高さ・形態及び工事の方法等に十分配慮して計画を立ててください。

#### 2. 計画の説明

建築主は、近隣関係住民からの申出があったときは、建築計画の内容について説明会等の方法により説明しなければなりません。

一般に、住民は建築の専門家ではありませんから、形式的な説明ではなく、分かりやすく、誤解を生じないように資料等を用意して説明してください。

建築主に対する不信感や感情的な対立が生じると、それ以降の話し合いが非常に難しくなります。

#### 3. 話し合い

建築主は、近隣関係住民から要望が出された場合には、積極的に話し合いを行い問題の解決にあたってください。

また、話し合いで決まった約束事項は文書に残して必ず履行し、住民との信頼関係の維持に努めてください。

### II. 近隣関係住民の心構え

#### 1. 計画の説明を求める

建築物は、建築基準法等関係法令に適合している場合に建てられます。計画敷地の用途地域・地区をよく理解して、どのような建築物を建てるのが可能かを知っておく必要が大切です。

中高層建築物等の建築計画があれば、「建築計画のお知らせ」の看板が計画敷地に掲示されます。疑問な点や要望等がある場合には、まず、直接お知らせ看板に記載されている連絡先に問い合わせて説明を求めてください。

建築計画の説明を受けるときは、第1章のII. 用語の説明欄の「説明する内容」を参考にして下さい。

## 2. 要望を出すには

(ア) 計画されている建築物は、法令に適合する建築物であることを念頭に置き、現実的かつ実行可能な要望を直接建築主に出してください。（要望は、文書で明確に要点を整理してください。）

(イ) 話し合いの際には、感情的にならず譲り合いの心で相互の立場をよく理解するように努めてください。話し合いで合意に達した事項は、協定書等を取り交わして明確にしておくことがよいでしょう。

## Ⅲ. 市の役割

建築紛争が生じた場合、当事者間で解決することが望ましいのですが、お互いの主張が大きくズレているときには、当事者同士の話し合いだけで解決しないことがあります。

このような場合には、市が仲介し紛争の解決に役立つよう援助し協力します。ただし、あくまでも話し合いが主ですから、当事者双方が合意に達しないときには不調となることもあります。市では、当条例に基づき当事者からの申出があれば紛争の調整を行う「あっせん」及び「調停」の制度を設けています。

## Ⅳ. 「あっせん」について

### 1. 開始

「あっせん」は、近隣関係住民と建築主の双方から、市長に紛争調整の申出があったときに行います。ただし、市が相当の理由（紛争解決の見込みがある場合等）があると認めるときは、当事者の一方からの申出によりあっせんを行うことができます。

### 2. 進め方

「あっせん」は、対立する当事者双方に対し、お互いに対等の立場で紛争解決のために話し合う機会を設ける制度であり、市が当事者双方の主張の要点を確かめ、適切な示唆や情報の提供を行い、当事者間の合意点を模索し紛争の解決を図ろうとするものです。

「あっせん」は非公開で、通常4～5回、期間は1～2ヶ月程度を目安とします。

### 3. 打ち切り

市は、「あっせん」を行っても当事者双方の主張が平行線のままで、合意成立する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ます。

## V. 「調停」について

### 1. 開始

「あっせん」が打ち切られた場合、市が調停への移行が必要であると認めたときは、当事者双方に対し「あっせん」から「調停」に移行するよう勧告します。

「調停」は、当事者双方が調停移行勧告を受諾したときに行います。ただし、市が相当の理由（紛争解決の見込みがある場合等）があると認めるときは、当事者の一方だけが勧告を受諾しても「調停」を行うことができます。

### 2. 進め方

「調停」を行うにあたっては、「町田市建築紛争調停委員会」の意見を聴くことになっています。

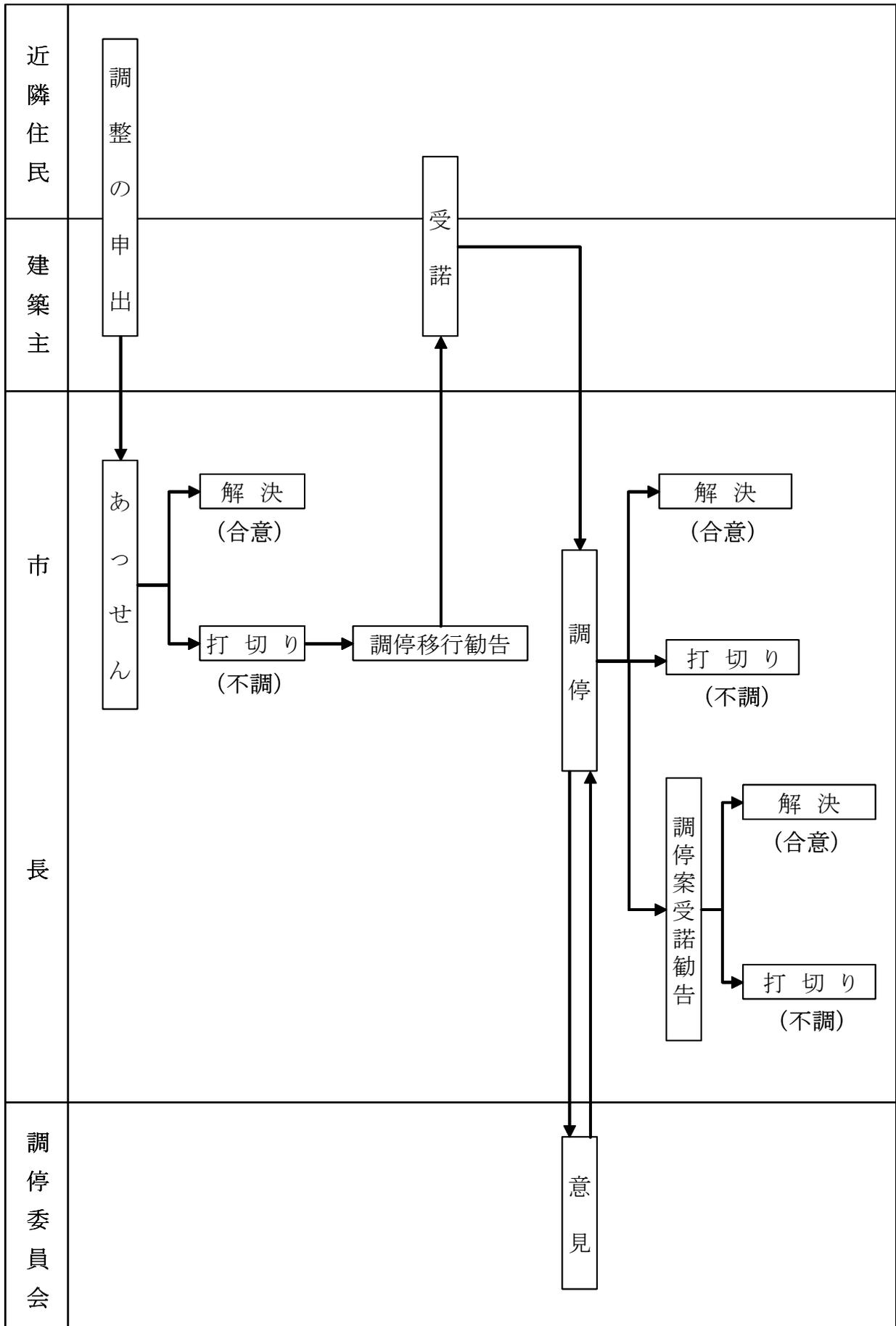
調停委員会は、公正な立場から必要な調査・審議を行い、適切に紛争の解決を図ろうとするものです。

「調停」は非公開で、通常4～5回、期間は1～2ヶ月程度を目安としています。

### 3. 打ち切り

市は、「調停」を行っても当事者双方の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ます。また、調停案の受諾勧告を行った場合に、定められた期間内に当事者双方から受諾する旨の申出がなかったとき、「調停」は打ち切られたものとみなします。

☆「あっせん」・「調停」の流れ図



### 第3章 建築紛争に関する質問と答え

- 質問1. 標識の設置期間と設置届の提出日はどのようになりますか。
- 答1. 設置期間は「建築確認申請等」を行う20日前から「完了検査申請等」を提出する日までで、設置届は標識を設置した日から5日以内に提出してください。それ以降に提出されると設置日は届出日から5日前とみなします。
- 質問2. 建築確認申請等の受付日はいつからですか。
- 答2. 受付日は標識を設置した日から起算して21日目以降となります。
- 質問3. 建築計画の詳細を知りたいときはどうすればよいのですか。
- 答3. 標識の下欄に記載されている連絡先へ、直接計画の内容を知りたい旨を申出てください。説明会等の開催の申出をされても良いでしょう。
- 質問4. 説明会等の申出は誰でもできますか。
- 答4. 近隣関係住民の方ならば、どなたでもできます。
- 質問5. 説明会等では何を聴いたらよいのですか。又、要望があるときや話し合いが合意に達した場合はどうすればよいのですか。
- 答5. 説明の中で、疑問に思ったことや不安を感じることは、納得いくまで説明を求めてください。  
要望事項は明確に整理し、建築主側に申出て、回答をもらってください。  
合意した事項は協定書等を作成し、後日にトラブルが生じないようにしてください。
- 質問6. 当事者間で話し合っても解決しない場合、どうすればよいのですか。
- 答6. 町田市では、当事者間の紛争を調整するために「あっせん」と「調停」の制度を設けていますのでご相談ください。  
お問い合わせは、都市づくり部土地利用調整課まで。
- 質問7. 調停でも解決しない場合はどうなるのですか。
- 答7. 調停打ち切り後、当事者で更に話し合いを続けるか、裁判等により解決を図ることになります。
- 質問8. 紛争中の建築計画の確認申請にあたり、住民の同意が必要ですか。
- 答8. 当条例上、同意は必要としません。

- 質問 9. 話し合いがまとまるまで、建築確認の保留、工事着手の延期等が出来ますか。
- 答 9. 当条例上、適法な建築物に対して、あつせん・調停中の建築確認の保留、工事着手の延期等はできません。ただし、紛争の円満な解決を図るために有効であると認められるときは、一定の期間を定めて工事着手の延期等を要請する場合があります。
- 質問 10. 隣地境界のことで問題がおきているのですが。
- 答 10. 土地、境界問題について、市は関与できません。当事者間又は裁判等で解決を図ることになります。
- 質問 11. テレビ等の電波障害がおきた場合はどうしたらよいのですか。
- 答 11. 市では、環境資源部環境共生課が電波障害の指導や相談窓口となっていますので、そちらでご相談いただき、原因者とその対策についてよく話し合いの上解決してください。  
当事者間での話し合いでは解決の見込みがなく、紛争に至ったときには、都市づくり部土地利用調整課にご相談ください。
- 質問 12. 日影になったり、工事で迷惑を被ることに対して金銭で補償してもらえますか。
- 答 12. 市は、金銭による解決には一切関与いたしません。当事者間で話し合ってください。
- 質問 13. 違反と思われる建築物があるのですが、調査してもらえますか。
- 答 13. 違反建築物かどうかについては、都市づくり部建築開発審査課にご相談ください。
- 質問 14. 既に完成し、使用されている建物に対する苦情等は、どうすればよいのですか。
- 答 14. 当条例は、計画及び工事中の中高層建築物等の建築に係る紛争に関する調整を図るものです。  
既に使用されている建物等に関する民事間の問題は、当事者双方で話し合い解決してください。
- 質問 15. 隣地のビルのため、土地価格が下落したり、営業損失等が出た場合にはどうなりますか。
- 答 15. 当条例が対象となる紛争は、建築に係る生活及び居住環境妨害を内容とするもので、土地価格の下落、家賃収入の減少、土地境界、通路、営業損失等は紛争事項として扱いません。

# 町田市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

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物及び特定用途建築物（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っ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及び居住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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域をいう。）にあっては、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）をいう。
- (2) 特定用途建築物 前条に規定する目的にかんがみ、周辺の居住環境を害する恐れがあると認められる用途に供する建築物で、町田市規則（以下「規則」という。）で定める建築物をいう。
- (3) 紛争 次のア又はイに掲げるものをいう。
  - ア 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、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との間の紛争をいう。
  - イ 特定用途建築物の建築に伴って生ずる周辺の居住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との間の紛争をいう。
- (4) 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。
- (5) 工事施工者等 中高層建築物等に関する設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。
- (6) 近隣関係住民 次のア、イ又はウに掲げる者をいう。
  - ア 中高層建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離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
  - イ 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
  - ウ 特定用途建築物の敷地境界線から50メートルの水平距離の範囲内に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

(市長の責務)

第3条 市長は、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。

(建築主及び近隣関係住民の責務)

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を計画するに当たっては、周辺の生活環境及び居住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 建築主及び近隣関係住民は、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。

(工事施工者等の協力義務)

第5条 工事施工者等は、前条に規定する建築主の責務を認識し、紛争の防止及び紛争の解決のため、協力しなければならない。

(標識の設置等)

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、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、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、速やかにその旨を規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

3 建築主は、建築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、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第7条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとする場合において、近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に速やかに説明しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により行った説明会等の内容について、規則で定めるところにより、速やかに市長に報告しなければならない。

(あっせん)

第8条 市長は、建築主と近隣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 市長は、前項の規定にかかわらず、建築主又は近隣関係住民の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な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 市長は、前2項の申出をした建築主及び近隣関係住民（以下「当事者」という。）との間をあっせんし、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 市長は、当該紛争について、あっせんによる紛争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。

(調停移行の勧告)

第10条 市長は、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。

(調停)

第11条 市長は、前条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、調停を行う。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方が前条に規定する勧告を受諾した場合において、相当な理由があると認めるときは、調停を行うことができる。

3 市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、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。

4 市長は、調停を行うに当たっては、町田市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12条 市長は、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3項の規定により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の双方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13条 市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11条第4項の規定による市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、市長の諮問に応じて、紛争の予防と調整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市長が委嘱する委員6人以内をもって組織する。

4 委員の任期は2年とし、再任されることを妨げない。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定める。

6 会長は、調停委員会を代表し、会務を総理する。

7 会長に事故あるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

8 調停委員会は、市長が招集する。

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2項の規定にかかわらず、第11条第4項に掲げる調停委員会の意見は、会長が事案ごとに指名する2人以上の委員の合意によることができる。

(出席)

第14条 市長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、当事者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(関係図書の提出)

第15条 市長は、あつ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。

(工事着手の延期等の要請)

第16条 市長は、あつせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築主に対して、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(公表)

第17条 市長は、第14条の規定により出席若しくは第15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工事の着手の延期若しくは工事の停止の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18条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、規則で定める日から施行する。

(平成7年11月規則第57号で、同8年4月1日から施行)

2 この条例の施行の際、現に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。）第1条の規定による改正前の都市計画法第2章の規定により定められている都市計画区域内の用途地域に関する第2条の規定の適用については、平成5年6月25日から起算して3年を経過する日（その日前に改正法第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、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第20条第1項の規定による告示があった日）までの間は、第2条中「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域」とあるのは、「第一種住居専用地域」とする。

## 町田市中高層建築物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施行期日を定める規則

町田市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（平成7年9月町田市条例第34号）の施行期日は、平成8年4月1日とする。

# 町田市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

(趣旨)

第1条 この規則は、町田市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（平成7年9月町田市条例第34号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則で使用する用語の意義は、条例の例による。

(特定用途建築物)

第3条 条例第2条第2号に規定する規則で定める建築物とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 床面積の合計が1,000平方メートルを超える建築物
- (2) 9戸以上の共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿
- (3) ガソリンスタンド又は液化ガススタンド
- (4) 床面積の合計が500平方メートルを超える物品販売店舗又は飲食店
- (5) 床面積の合計が300平方メートルを超える自動車車庫
- (6) ホテル又は旅館
- (7) キャバレー
- (8) ヌードスタジオ又はストリップ劇場
- (9) パチンコ店又はゲームセンター
- (10) カラオケボックス
- (11) 葬儀場（業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいい、神社、寺院、教会その他これらに類する施設に併設されるものを除く。）

(標識の様式)

第4条 条例第6条第1項に規定する標識（以下「標識」という。）は、建築計画のお知らせ（第1号様式）による。

(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に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、次の各号のいずれかに掲げる手続（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20日前から、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条第16項に規定する工事の完了の通知をした日又は法第7条の2第4項に規定する工事が完了した日までの間とする。

- (1) 法第6条第1項に規定する確認の申請
- (2) 法第6条の2第1項に規定する確認の提出
- (2) の2 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
- (3) 法第18条第2項に規定する計画の通知
- (3) の2 法第18条第4項に規定する構造計算適合性判定の通知
- (4) 法第43条第2項第1号、法第44条第1項第3項、第55条第2項、第57条第1項、第68条第5項、第68条の3第1項から第3項まで若しくは第7項、第68条の4、第68条の5の5第1項若しくは第2項、第68条の5の6、第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項、第86条の6第2項又は第86条の8第1項若しくは第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号若しくは第4号、第47条ただし書、第48条第1項から第14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51条ただし書（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項若しくは第5項第3号、第53条の2第1項第3号若しくは第4号（法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項各号、第56条の2第1項ただし書、第57条の4第1項ただし書、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60条の2第1項第3号、第60条の2の2第1項第2号若しくは第3項ただし書、第60条の3第1項第3号若しくは第2項ただし書、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、第68条第1項第2号、第2項第2号若しくは第3項第2号、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項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項に規定する許可の申請
- (6) 法第57条の2第1項に規定する指定の申請（法第52条第1項、第3項、第4項及び第6項から第8項までの規定による限度を超えて特例容積率の限度を指定する場合に限る。）
- (7) 法第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
- (8) 町田市特別工業地区建築条例（平成16年3月町田市条例第21号）第4条ただし書の規定による許可の申請
- (9) 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条ただし書の規定による許可の申請
- (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の規定による認定の申請

(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) 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（第18条第2項において準用する場合を含む。）又は第22条の2第1項に規定する計画の認定の申請

(13) 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条の規定による認定の申請

(14) 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。）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。）に規定する計画の認定の申請

(16) 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項又は第55条第1項に規定する認定の申請

(17) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第19条の17第1項若しくは第3項、第19条の18第1項若しくは第19条の19第2項に規定する協議の申出又は同条第1項（首都直下地震対策特別措置法（平成25年法律第88号）第20条において読み替えて適用する場合を含む）に規定する認定の申請

(18) 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

(19) 建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律（平成27年法律第53号）第34条第1項又は第36条第1項に規定する認定の申請

2 前項の規定にかかわらず、町田市住みよい街づくり条例（令和3年12月町田市条例第40号）第13条に規定する早期周知による街づくりの対象となる開発等に該当する場合における標識の設置を開始する日は、同項第1号から第3号の2までのいずれかに掲げる手続をしようとする日の少なくとも20日前とする。

（標識の設置方法等）

第7条 建築主は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置期間中継続して標識を設置するとともに、記載事項が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。

(標識の設置届)

第8条 建築主は、条例第6条第2項又は第3項に規定する届出をしようとするときは、標識を設置した日又は標識の記載事項を訂正した日からそれぞれ5日以内に標識設置・変更届(第2号様式)に必要な図書を添えて市長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第9条 建築主は、条例第7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、日時及び場所を掲示等の方法により周知させ、かつ、説明会の開催を申し出た者に対し、文書等をもって通知しなければならない。

2 説明会等において説明すべき事項は、次に掲げるものとする。

(1) 中高層建築物又は特定用途建築物(以下「中高層建築物等」という。)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

(4) 中高層建築物等の工事による危害の防止策

(5) 中高層建築物等の建築に伴って生ずる周辺的生活環境及び居住環境に及ぼす著しい影響並びにその対策

(説明会等の報告)

第10条 建築主は、条例第7条第2項の規定により報告をするときは、説明会等報告書(第3号様式)により市長に報告しなければならない。

(紛争調整の申出)

第11条 建築主又は近隣関係住民は、条例第8条第1項又は第2項に規定する紛争の調整の申出をしようとするときは、紛争調整申出書(第4号様式)により市長に申し出なければならない。

(あっせんの開始)

第12条 市長は、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、あっせん開始通知書(第5号様式)により、建築主及び近隣関係住民(以下「当事者」という。)に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第13条 市長は、条例第9条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書(第6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 市長は、条例第10条の規定により調停への移行を勧告しようとするときは、調停移行勧告通知書(第7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、調停移行勧告受諾書（第8号様式）により市長に届け出なければならない。

（調停の開始）

第15条 市長は、条例第11条第1項又は第2項の規定により調停を行うことを決定したときは、調停開始通知書（第9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 市長は、条例第11条第3項の規定により調停案の受諾を勧告しようとするときは、調停案受諾勧告通知書（第10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、調停案受諾書（第11号様式）により市長に届け出なければならない。

（調停の打ち切り）

第17条 市長は、条例第12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、調停打ち切り通知書（第12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。

（代表当事者の選任）

第19条 市長は、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を代表する1人又は数人（以下「代表当事者」という。）を選任するよう求めることができる。

2 前項に規定する代表当事者の選任の求めは、代表当事者の選任を求める通知書（第13号様式）により行うものとする。

3 当事者は、第1項の規定により代表当事者を選任し、又は変更したときは、代表当事者選任・変更届（第14号様式）により市長に届け出なければならない。

（出席の求め）

第20条 市長は、条例第14条の規定により当事者の意見を聴くため出席を求めようとするときは、出席要求通知書（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 市長は、条例第15条の規定により関係図書の提出を求めようとするときは、関係図書提出要求通知書（第16号様式）により当事者に通知するものとする。

（工事着手の延期等の要請）

第22条 市長は、条例第16条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、工事着手延期・停止要請通知書（第17号様式）により建築主に通知するものとする。

(公表)

第23条 条例第17条の規定による公表は、町田市役所本庁舎前掲示場に掲示する等の方法により行うものとする。

附 則

- 1 この規則は、平成8年4月1日から施行する。
- 2 この規則の施行前に建築主が第6条各号の一に掲げる手続をした場合にあっては、当該中高層建築物等に係る標識の設置期間は、この規則の施行の日から法第7条第1項に規定する工事完了届又は法第18条第5項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。
- 3 この規則の施行の日から起算して、20日以内に、建築主が第6条各号の一に掲げる手続をしようとする場合にあっては、当該中高層建築物等に係る標識の設置期間は、この規則の施行の日から法第7条第1項に規定する工事完了届又は法第18条第5項に規定する工事完了通知を提出した日までの間とする。

附 則 (平成9年7月18日規則第36号)

この規則は、公布の日から施行し、平成9年6月13日から適用する。

附 則 (平成11年4月21日規則第34号)

この規則は、平成11年5月1日から施行する。

附 則 (平成15年2月5日規則第4号)

(施行期日等)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。ただし、第6条第10号の改正規定は、平成15年4月1日から施行する。
- 2 この規則(前項ただし書に規定する改正規定を除く。)による改正後の町田市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規定は、平成15年1月1日から適用する。

附 則 (平成16年6月1日規則第50号)

この規則は、公布の日から施行し、改正後の町田市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規定は、平成16年4月1日から適用する。

附 則 (平成17年7月27日規則第57号)

この規則は、公布の日から施行し、改正後の第6条第5号及び第5号の2の規定は、平成17年6月1日から適用する。

附 則 (平成19年4月27日規則第40号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成19年5月1日から施行する。ただし、第6条第10号の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 平成19年5月1日から20日を経過する日までの間に行われるこの規則による改正後の町田市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（以下「改正後の規則」という。）第6条各号のいずれかに掲げる手続に係る葬儀場については、改正後の規則第3条第11号の規定は、適用しない。

附 則（平成20年3月27日規則第21号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成21年10月1日規則第70号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成24年12月26日規則第94号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年3月31日規則第102号）

この規則は、公布の日から施行する

附 則（令和4年1月31日規則第3号）

(施行期日)

- この規則は、公布の日から施行する

(経過措置)

- この規則の施行の際、この規則による改正前のそれぞれの規則に定める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、なお使用することができる。

附 則(令和4年3月31日規則第30号)

(施行期日)

- この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- この規則の施行の日から令和5年4月1日までの間におけるこの規則による改正後の第6条第2項の規定の適用については、同項中「町田市住みよい街づくり条例(令和3年12月町田市条例第40号)第13条に規定する早期周知による街づくりの対象となる開発等」とあるのは、「町田市住みよい街づくり条例(令和3年12月町田市条例第40号)附則第5項の規定によりなお従前の例によることとされる開発等」とする。

第1号様式（第4条関係）

| 建 築 計 画 の お 知 ら せ   |         |           |       |
|---|---------|-----------|-------|
| 建 築 物 の 名 称   |         |           |       |
| 建 築 敷 地 の<br>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 階/地下 階 | 高 さ m |
| 着 工 予 定   | 年 月 日   | 完 了 予 定   | 年 月 日 |
| 建 築 主<br>(住所)<br>(氏名)   | 電話 ( )  |           |       |
| 設 計 者<br>(住所)<br>(氏名)   | 電話 ( )  |           |       |
| 施 工 者<br>(住所)<br>(氏名)   | 電話 ( )  |           |       |
| 標 識 設 置 年 月 日   | 年 月 日   |           |       |
| <p>この標識は、町田市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<br/>第6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、下記へご連絡ください。</p> <p style="text-align: right;">(連絡先) 電話 ( )</p> |         |           |       |

備考 標識の大きさは、縦90センチメートル以上、横90センチメートル以上とする。

第2号様式（第8条関係）（表）

|   |           |                |                |
|---|-----------|----------------|----------------|
| 年 月 日   |           |                |                |
| 町田市長 様  |           |                |                |
| 建築主   |           | 住所<br>氏名       |                |
| 電話  |           | ( )            |                |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">                     法人にあっては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名                 </div> |           |                |                |
| 標 識   |           | 設 置 届<br>変 更   |                |
| 下記の建築物に係る標識を 年 月 日に 設 置 したもので、町田市中高層建築<br>物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第6条第 項の規定により届け出ます。  |           |                |                |
| 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 建築物の敷地の位置   | (1) 所在地   |                |                |
|   | (2) 用途地域  |                |                |
|   | (3) その他地区 |                |                |
| 5 主要用途  |           | 6 工事種別         |                |
| 7 計画に係る建築物  | (1) 高さ    | (2) 階数         | 地上 階/地下 階      |
|   | (3) 構造    | (4) 基礎工法       |                |
|   |           | 計画に係る部分        | 計画以外の部分        |
| 8 敷地面積  |           | 合 計            |                |
|   |           | m <sup>2</sup> |                |
| 9 建築面積  |           | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| 10 延べ面積   |           | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |

(注意) 変更届の場合は、変更に係る部分を「朱書」にしてください。

(裏)

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貼付すること。）

|  |           |    |     |      |        |
|--|-----------|----|-----|------|--------|
| 年 月 日  |           |    |     |      |        |
| 町田市長 様   |           |    |     |      |        |
| 建築主 住所<br>氏名                                     |           |    |     |      |        |
| 電話 ( )   |           |    |     |      |        |
| 〔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;">説 明 会 等 報 告 書</h2>        |           |    |     |      |        |
| 町田市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7条第2項の規定により報告します。 |           |    |     |      |        |
| 記  |           |    |     |      |        |
| 1  | 建築物の名称    |    |     |      |        |
| 2  | 建築敷地の地名地番 |    |     |      |        |
| 3  | 日時        | 場所 | 説明者 | 出席者数 | 配布した資料 |
| 説明会等の経過  |           |    |     |      |        |
|  |           |    |     |      |        |
|  |           |    |     |      |        |
|  |           |    |     |      |        |
|  |           |    |     |      |        |

- (注意) 1 出席者名簿及び配布した資料を添えてください。
- 2 説明会等の経過で欄内に記入しきれないときは、別紙に記入してください。
- 3 説明会等の内容を、別紙で添付してください。

(裏)

4 説明を行った近隣関係住民の名簿

|    | 氏名 | 住所 | 電話番号 | 住民からの意見の概要 |
|----|----|----|------|------------|
| 1  |    |    | ( )  |            |
| 2  |    |    | ( )  |            |
| 3  |    |    | ( )  |            |
| 4  |    |    | ( )  |            |
| 5  |    |    | ( )  |            |
| 6  |    |    | ( )  |            |
| 7  |    |    | ( )  |            |
| 8  |    |    | ( )  |            |
| 9  |    |    | ( )  |            |
| 10 |    |    | ( )  |            |
| 11 |    |    | ( )  |            |
| 12 |    |    | ( )  |            |
| 13 |    |    | ( )  |            |
| 14 |    |    | ( )  |            |
| 15 |    |    | ( )  |            |
| 16 |    |    | ( )  |            |
| 17 |    |    | ( )  |            |
| 18 |    |    | ( )  |            |
| 19 |    |    | ( )  |            |
| 20 |    |    | ( )  |            |
| 21 |    |    | ( )  |            |
| 22 |    |    | ( )  |            |
| 23 |    |    | ( )  |            |



【お問い合わせ先】

都市づくり部土地利用調整課・・・TEL 042-724-4256

建築紛争の予防と解決のために

—町田市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手引き—

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 発行者   | 町田市                         |
| 住所    | 〒194-8520<br>東京都町田市森野2-2-22 |
| 電話    | 042-722-3111（代表）            |
| 発行日   | 2022年6月発行                   |
| 印刷    | 庁内印刷                        |
| 刊行物番号 | 22-19                       |
|       | 初版 2016年5月                  |
|       | 第2版 2022年6月                 |

「この冊子は、30部作成し、1部あたりの単価は633円です（職員人件費を含みます。）。」