

○新宿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

(目的)

第 1 条 この条例は、中高層建築物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又は地階を除く階数が 4 以上の建築物をいう。ただし、第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域及び田園住居地域(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 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。)にあつては、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ものとする。

(2) 紛争 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、振動等の周辺的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。

(3) 建築主 中高層建築物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) 施工者等 中高層建築物に関する設計、工事及び工事監理の請負者をいう。

(5) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。

ア 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存する教育施設等に通園し、通学し、若しくは通所する者又は当該範囲内において実施される児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 6 条の 3 第 2 項に規定する放課後児童健全育成事業を利用する者の保護者(同法第 6 条に規定する保護者を言う。)

ウ 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

(6) 教育施設等 次に掲げる施設をいう。

ア 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する学校のうち、幼稚園(特別支援学校の幼稚部を含む。)、小学校(特別支援学校の小学部を含む。)、中学校(中等教育学校の前期課程及び特別支援学校の中学部を含む。))及び義務教育学校

イ 学校教育法第 134 条第 1 項に規定する各種学校で、アに掲げる施設に類するもの

ウ 児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所

エ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成 18 年法律第 77 号)第 2 条第 6 項に規定する認定こども園

(区長の責務)

第 3 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 4 条 建築主は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築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、互譲の精神をもつて、自主的に解決するよう努めなければならない。

3 施工者等は、建築主の責務を認識し、建築主と協力して紛争の防止及び解決に努めなければならない。

(標識の設置等)

第 5 条 建築主は、中高層建築物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、新宿区規則(以下「規則」という。)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、区長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第 6 条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合においては、当該建築に係る計画の内容について、説明会を開催する等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

2 前項の場合において、近隣関係住民が説明会を開催する方法により説明することを求めたときは、建築主は、当該中高層建築物が規則で定める中高層建築物に該当する場合は、これに応じなければならない。

3 前 2 項の規定により建築主が説明会を開催するに当たっては、建築主(建築主が法人の場合にあつては、その代表者又は当該建築に係る計画に携わる当該法人の従業者)は、区長が特にやむを得ない事情があると認める場合を除き、その説明会に出席しなければならない。

4 区長は、必要があると認めるときは、建築主に対し、第 1 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 7 条 区長は、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つたときは、あっせんを行う。

2 区長は、前項の規定にかかわらず、建築主又は近隣関係住民の一方から調整の申出があつた場合において、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 区長は、当事者間をあっせんし、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 8 条 区長は、当該紛争について、あっせんによっては紛争の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 9 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、調停を行う。

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、相当な理由があると認めるときは、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。

5 区長は、調停を行うに当たっては、新宿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 10 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 11 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 9 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区長が委嘱する委員 9 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、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、あらかじめその指名する委員が、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 2 項の規定にかかわらず、第 9 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 12 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 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 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、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 15 条 区長は、第 5 条第 1 項の規定による標識の設置若しくは同条第 2 項の規定による届出をしないとき又は第 12 条の規定による出頭若しくは第 13 条の規定による関係図書の提出を求め、若しく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、その求め若しく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。

(規則への委任)

第 16 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、規則で定める。

附 則

1 略

2 次の各号に掲げる中高層建築物については、この条例は適用しない。

(1) 延べ面積が 1 万平方メートルを超える中高層建築物

(2) 略

附 則

1 この条例は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する

2 この条例の施行の際現にこの条例による改正前の新宿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(昭和 53 年新宿区条例第 30 号)第 5 条第 1 項の規定により標識を設置している中高層建築物については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この条例は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際現にこの条例による改正前の新宿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 5 条第 1 項の規定により標識を設置している中高層建築物については、なお従前の例による。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。