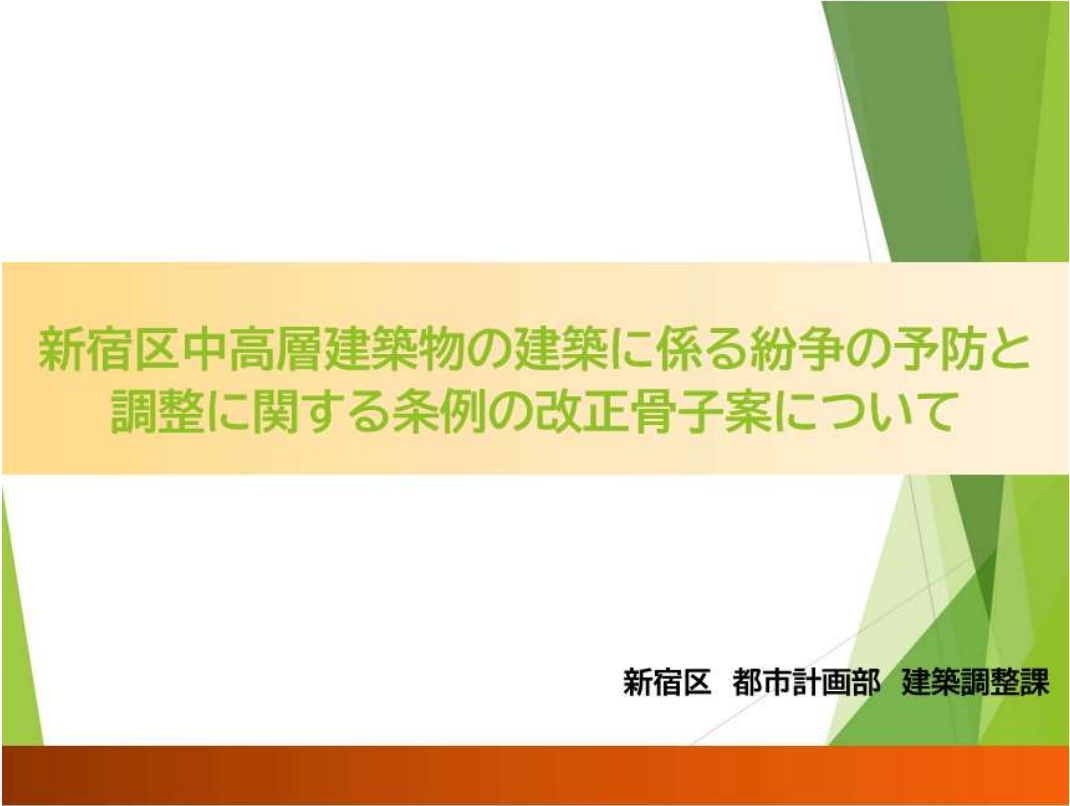




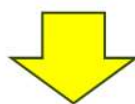
新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と 調整に関する条例の改正骨子案について

新宿区 都市計画部 建築調整課

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の改正骨子案についてご説明します。

建築紛争とは

土地を有効に利用して建築物を作る**建築主**の立場と快適な生活環境を守る**近隣関係住民**の衝突である。



解決するには

建築計画の説明会等を通して**当事者が十分に話し合い、自主的に解決することが基本**

建築紛争は、土地を有効に利用して建物を作る建築主の立場と快適な生活環境を守る近隣関係住民の衝突です。両者の衝突を解消するには、建築計画の説明会等を通して当事者が十分に話し合い、自主的に解決することが基本となります。

こうした紛争トラブルを防止するため規定されたのが、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です。ここでは通称名として、紛争予防条例を使用させていただきます。

新宿区中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年施行）

（目的）

良好な近隣環境を保持し、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

（義務づけていること）

- ① 建築敷地に建築計画の標識を設置
- ② 近隣関係住民に計画説明を行う

紛争予防条例は昭和 53 年施行されました。
目的は、良好な近隣環境を保持し、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にあります。
義務付けていることは、①建築計画の標識を設置すること、②計画説明を近隣関係住民に行うことにあります。

標識看板

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	階・ 階	高さ	m	
着工予定		年月日		完了予定		年月日
建築主（住所） （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				
※ ● この標識は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項の規定により設置したものです。 ● 上記建築計画についての説明の申し出は下記へご連絡ください。						
(連絡先)		担当者 電話（ ）				

こちらが紛争予防条例に基づく建築計画の事前公開の標識看板です。建築主は建築計画を周知するため、建築敷地の見やすい場所に設置しなければなりません。あわせて、確認申請を行うまでの周知期間内で、近隣関係住民にすみやかに説明を行わなければなりません。

現在の対象建築物

第一種低層住居専用地域

軒高 7 m を超える建築物又は地階を除く
階数 3 以上の建築物

その他の地域

高さ 10 m を超える建築物又は地階を除く
階数 4 以上の建築物

紛争予防条例に基づく対象建築物についてです。建築計画があるもののすべてが対象になるわけではなく、第一種低層住居専用地域の建築物であれば軒高 7 m を超える建築物又は地階をのぞく階数 3 以上の建築物、その他の地域であれば高さ 10 m を超える建築物又は地階をのぞく階数 4 以上の建築物となっております。



改正の背景

次に紛争予防条例を改正する背景についてです。

課題

近年、条例の対象とならない地階を含む小規模な共同住宅（ワンルームマンション）の計画が増加



建築計画の説明がない等、近隣関係
住民からの相談が寄せられている

近年、紛争予防条例の対象とならない地階を含む小規模な共同住宅（ワンルームマンション）の建設が増加しています。これらの計画においては、建築計画の説明がない等、近隣関係住民からの相談が寄せられています。

方向性

現在の条例の対象を拡大し、
紛争の防止を図り、良好な近隣
関係や生活環境の維持をより
推進していく必要がある。

このため、現在の紛争予防条例の対象を拡大し、紛争の防止を図り、良好な近隣関係や生活環境の維持をより推進していく必要があります。

改正点

○中高層建築物の定義を中高層建築物から
中高層建築物等に変更

○中高層建築物等の定義に、新宿区ワンルーム
マンション等の建築及び管理に関する条例を対
象として加える

⇒地階を含む階数3以上の建築物
(ワンルームマンション)を対象

紛争予防条例改正の内容として2つです。
1つは現行の中高層建築物の定義を中高層建築物等とします。
2つめとして従来の中高層建築物に加え、新宿区ワンルームマンシ
ョン等の建築及び管理に関する条例の対象建築物を対象に加えま
す。紛争予防条例の対象を拡大することで、これまでは対象となら
なかった地階を含む階数3以上のワンルームが対象となります。
今後、地階を含む階数が3のワンルームは新たな届出手続きの対象
となり、建築計画の説明が求められることとなります。
この改正で紛争の防止を図り、良好な近隣関係や生活環境の維持を
さらに推進できるよう努めてまいります。



最後までご覧いただき
ありがとうございました。

以上で、紛争予防条例、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の改正の説明を終了します。
最後までご覧いただきありがとうございました。