

○新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整 に関する条例施行規則

(昭和 53 年 11 月 20 日 規則第 58 号)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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(昭和 53 年新宿区条例第 30 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。

(用語)

第 2 条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(標識の様式)

第 3 条 条例第 5 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、その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設置しなければならない。

(標識の設置期間)

第 5 条 延べ面積が 3,000 平方メートルを超え、かつ、高さが 20 メートルを超える中高層建築物に係る標識の設置期間は、次に掲げる手続のいずれか(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 60 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 20 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 項若しくは第 18 条第 25 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 項に規定する確認を受けるための書類の提出
- (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 項又は第 4 項に規定する計画の通知
- (3)の 2 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
- (4) 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(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。)、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。)、第 52 条第 10 項、第 11 項若しくは第 14 項、第 53 条第 4 項、第 5 項若しくは第 6 項第 3 号、第 53 条の 2 第 1 項第 3 号若しくは第 4 号(法第 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 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 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
- (5) 法第 43 条第 2 項第 1 号、第 44 条第 1 項第 3 号、第 55 条第 2 項、第 57 条第 1 項、第 68 条の 3 第 1 項から第 3 項まで、第 68 条の 4 第、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
- (6) 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又は認定の申請
- (7) 新宿区特別工業地区内における建築物の制限に関する条例(平成 16 年新宿区条例第 32 号)第 3 条ただし書に規定する許可の申請
- (8) 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の申請
- (9) 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 1 項、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

- (9)の 2 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
 - (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(同法第 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(同条第 5 項において読み替えて準用する同法第 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
 - (11) 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 条)第 14 条の規定による認定の申請
 - (12) 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
 - (13) 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 項若しくは第 7 条第 1 項に規定する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
 - (14) 新宿区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 19 年新宿区条例第 57 号)別表第 2 第 2 号の表 4 の項計画地区の欄かつこ書若しくは 5 の項計画地区の欄ただし書若しくは別表第 2 第 7 号の表備考 3 の規定による認定の申請又は同条例第 11 条第 1 項各号の規定による許可の申請
 - (15) 新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例(平成 6 年新宿区条例第 48 号)第 3 条第 1 項ただし書に規定する許可の申請
 - (16) 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第 18 条第 1 項に規定する許可の申請
 - (17) 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
 - (18) 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
 - (19) 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
 - (20) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(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 延べ面積が 1,000 平方メートルを超え、又は高さが 15 メートルを超える中高層建築物(前項に規定する中高層建築物を除く。)に係る標識の設置期間は、前項各号に掲げる手続のいずれか(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 30 日前から法第 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 20 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 項若しくは第 18 条第 25 項に規定する工事が完了した日までの間とする。
- 3 前 2 項に規定する中高層建築物以外の中高層建築物に係る標識の設置期間は、第 1 項各号に掲げる手続のいずれか(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 15 日前から法第 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 20 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 項若しくは第 18 条第 25 項に規定する工事が完了した日までの間とする。

4 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教育施設等が存する場合又は当該範囲内において児童福祉法(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(以下「放課後児童健全育成事業」という。)が実施されている場合における前3項の規定の適用については、第1項中「60日前」とあるのは「90日前」と、第2項中「30日前」とあるのは「40日前」と、前項中「15日前」とあるのは「20日前」とする。

(標識の設置方法等)

第6条 建築主は、風雨等のため容易に破損又は倒壊をしない方法で標識を設置するとともに、記載事項がその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)

第7条 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なければならない。

(標識の設置届)

第8条 建築主は、条例第5条第2項に規定する届出をしようとするときは、標識設置届(第2号様式)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9条 建築主は、条例第6条第1項又は第2項の規定によ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、場所、建築に係る計画の概要及び連絡先を記入して第4条に規定する場所に掲示するとともに、説明会の開催の案内文を配付する等の方法により近隣関係住民に周知しなければならない。

2 建築主は、条例第6条第1項の規定により近隣関係住民(条例第2条第5号イに掲げる保護者に限る。)に説明を行う場合においては、当該教育施設等を設置し、又は当該放課後児童健全育成事業を実施する者に対し、当該説明を行うために必要な協力を求めることができる。

3 教育施設等を設置し、又は当該放課後児童健全育成事業を実施する者は、前項の規定により協力を求められたときは、これに応ずるものとする。

4 条例第6条第1項に規定する建築に係る計画の内容について説明すべき事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 中高層建築物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) 中高層建築物の規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物の工期、工法、作業方法等
- (4) 中高層建築物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周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

5 条例第6条第2項に規定する規則で定める中高層建築物とは、第5条第1項及び第2項に規定する中高層建築物とする。

(説明会等の報告)

第10条 建築主は、条例第6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られたときは、説明会等報告書(第3号様式)により区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7条第1項又は第2項の規定により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)により区長に申し出なければならない。ただし、当事者双方が当該申出書の省略に同意した場合は、この限りでない。

(あっせんの開始)

第12条 区長は、条例第7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)により当事者に通知するものとする。ただし、当事者双方が当該通知書の省略に同意した場合は、この限りではない。

(あっせんの打ち切り)

第13条 区長は、条例第8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 区長は、条例第9条第1項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9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、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 区長は、条例第9条第4項に規定する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10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、前項の規定により代表当事者を選定したときは、書面をもつて区長に届け出なければならない。

(工事着手の延期等の要請)

第20条 区長は、条例第14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、その旨を書面により建築主に通知するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、令和6年11月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則(第5条第1項第3号の改正規定に限る。)による改正後の同条の規定は、この規則の施行の日以後に標識の設置を開始すべき中高層建築物について適用し、同日前に標識の設置を開始すべきこととなる中高層建築物については、なお従前の例による。