

調布市

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

解説と手引き

(令和6年度版)

調布市都市整備部建築指導課



\* 目次 \*

はじめに	2
1. 中高層建築物とは	3
2. 中高層建築物を建築する方へ	4
3. 標識の設置	5
4. 標識設置届	7
5. 近隣居住者等に対する説明	8
6. 説明会等報告書	9
7. 周辺関係住民等からの申出による説明	10
8. テレビ電波障害対策	11
9. あっせん・調停	12
10. 調布市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	14
11. 調布市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	18
12. 「調布市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」 申請チェックリスト	24

はじめに

調布市において中高層建築物を建築する場合、建築指導課が所管する「調布市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」（以下、「中高層条例」という。）に該当する場合と、まちづくり推進課で所管する「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に該当する場合があります。2つの条例では手続き方法や要する時間も異なるので、あらかじめ建築計画内容がどちらの条例に該当するかを必ず確認願います。

この手引きでは、建築指導課の所管する「中高層条例」のあらましと、中高層建築物の建築確認等の申請をする前に必要な手続きを説明したものです。

建物を建てるということは、その敷地の中だけでなく、周囲の環境に様々な影響を与えます。

特に、中高層の建築物の場合には、思わぬことから建築主と近隣住民の方との間で紛争になることがあります。このような建築紛争を招かないためには、**建築計画の概要を近隣に周知**することが重要です。また、紛争になったときは、**建築主と近隣住民の方が、お互いの立場を尊重し、譲り合いの気持ちを持って、話し合い、解決に努める**ことが大切です。

調布市では、「中高層条例」に基づき、高さが10mを超える建物（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては、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）を建築する場合は事前に、標識を設置して建築計画を知らせるとともに、図面などの資料を配布して近隣居住者等に説明することを義務付けています。

条例の趣旨を御理解いただき、建築主と近隣住民の方が良好な近隣関係を受け継いで、地域の生活環境の向上に努めてくださるようお願いいたします。

**※標識設置届及び説明会等報告書等提出の際のお願い**

事前に、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に該当しない建築物であることを確認の上、「中高層条例」の「申請チェックリスト」を確認し、書類を提出願います。

1 中高層建築物とは

「中高層条例」で対象とする**中高層建築物**とは、次の条件に該当する建築物をいいます。

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	軒の高さが7mを超える建築物 または 地階を除く階数が3以上の建築物
その他の地域	高さが10mを超える建築物（一戸建ての住宅のみ）

○地階、階数、高さ及び軒の高さについては、建築基準法施行令第1条及び第2条の規定によるものとします。

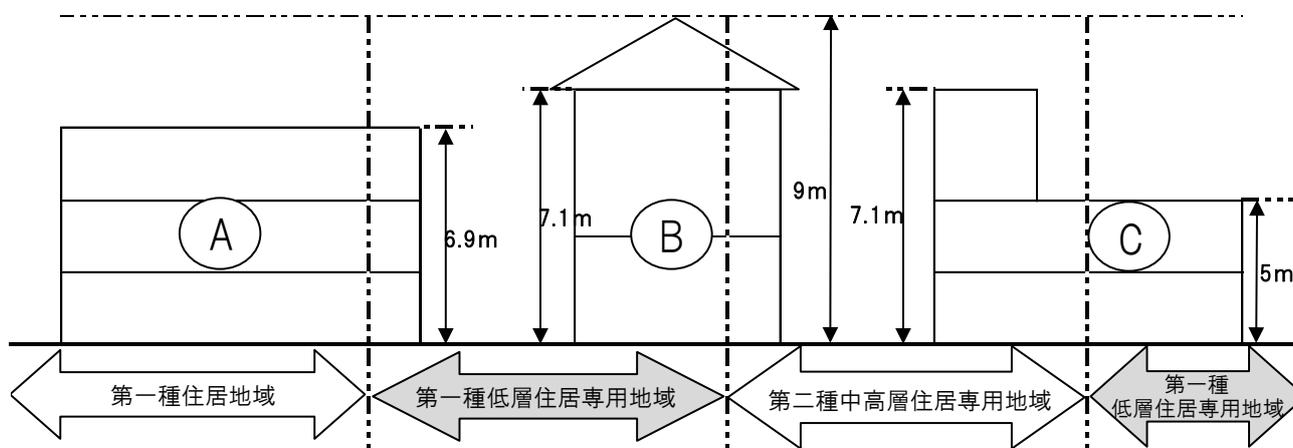
○建築物が複数の用途地域にわたる場合は、それぞれの用途地域上の建築物の部分がある上の表の条件に該当すれば、その建築物の全体を中高層建築物とします（下図参照）。

〔例〕建築物が複数の用途地域にわたる場合

建築物A：第一種住居地域では、高さが10mを超えていないが、第一種低層住居専用地域では地上階が3階である。⇒**中高層建築物です。**

建築物B：第二種中高層住居専用地域では、高さが10mを超えていないが、第一種低層住居専用地域では軒高が7mを超えている。  
⇒**中高層建築物です。**

建築物C：第二種中高層住居専用地域では、地上階が3階で高さが10mを超えておらず、第一種低層住居専用地域では、地上階が2階で軒高が7mを超えていない。⇒**中高層建築物ではありません。**



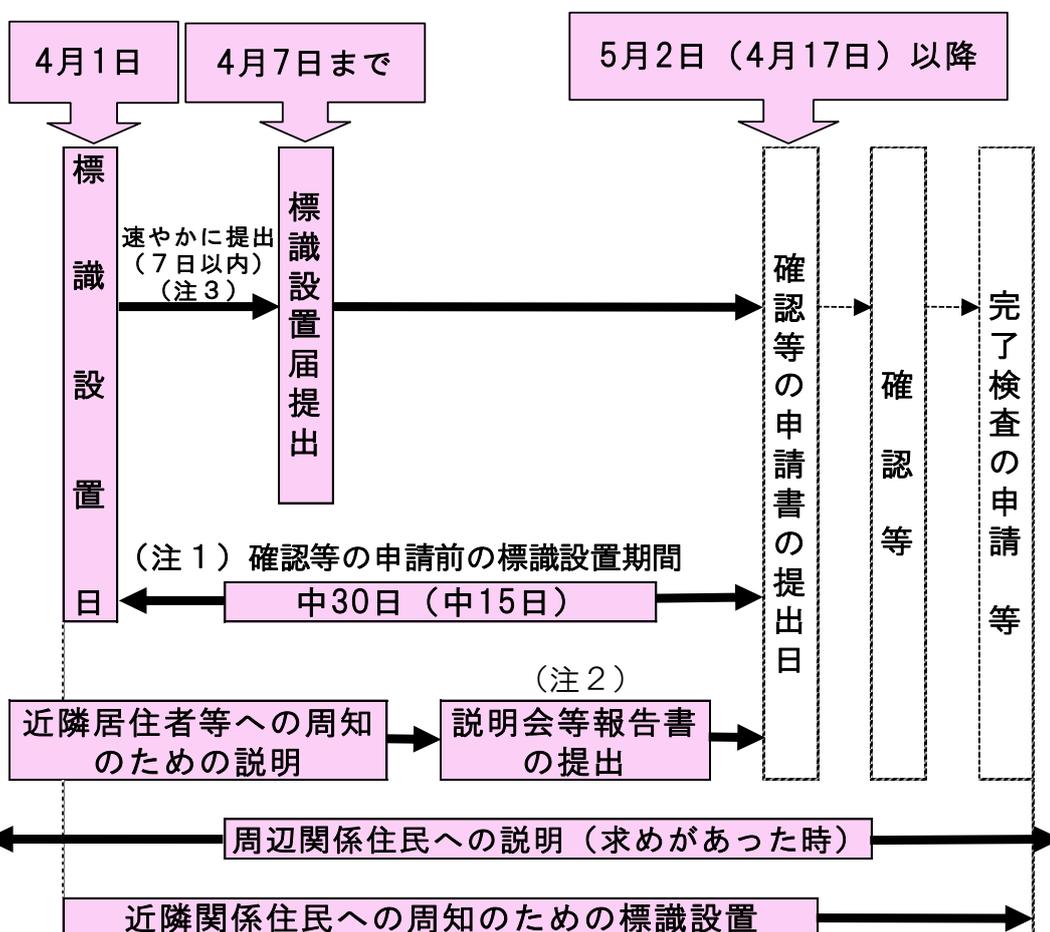
## 2. 中高層建築物を建築する方へ

中高層建築物の建築によって生ずる建築主と近隣住民の方との間の紛争の予防と調整を図るために、調布市では「中高層条例」を定めています。

中高層建築物の建築計画は、周辺的环境に及ぼす影響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配慮することが必要です。そのためにも建築計画が確定した場合、建築主の方は、速やかに「中高層条例」に基づく手続きを行ってください。なお、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づく標識設置及び近隣関係住民等への説明を行った建築主は、「中高層条例」に基づく手続きを行った建築主とみなします（「中高層条例」に基づく手続きは不要）。

### 「中高層条例」に基づく手続きの流れ

【例】



(注1) 延べ面積が1,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超えるもの（増築後に超える場合も含む）は中30日、それ以外のものは中15日になります。

(注2) 建築確認等の申請よりも前に提出してください。

(注3) 8日以上経過したものは、標識設置届が提出された日に標識を設置したものとし、(注1)の期間を算定しますので注意してください。

### 3. 標識の設置

標識の設置とその届出は、中高層の建築計画に係る紛争の予防調整制度の原点ともいえるべき大変重要な手続きです。中高層建築物の計画が確定したら、建築主の方は、近隣関係住民へ周知するために、計画の概要を記載した標識を設置してください。いわゆる**確認申請（建築基準法第6条又は第18条）**だけでなく、**建築基準法等の許可又は認定の申請をも含めた、確認等の申請をする前に必要な手続き**です。確認等の申請の際には、**標識設置届及び説明会等報告書の副本のコピーを添付**してください。

#### 「確認等の申請」とは

- ①建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する**確認**の申請
- 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
- ③建築基準法第18条第2項に規定する**計画の通知**
- ④建築基準法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）、東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）、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）、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）及び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）に基づく**認定**の申請
- ⑤建築基準法及び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）に基づく**許可**の申請
- ⑥建築基準法第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
- ⑦**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項又は第7条第1項に規定する**認定**の申請
- ⑧**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3項まで又は第8条第1項に規定する**認定**の申請
- ⑨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

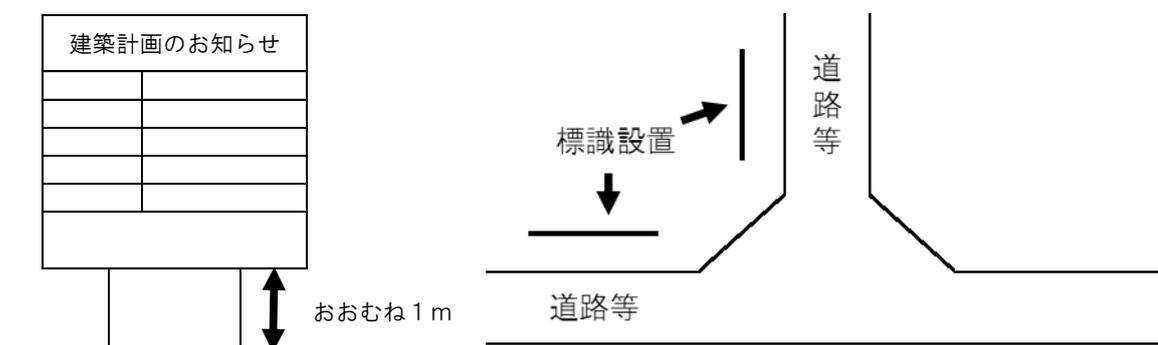
### (1) 標識の様式

市販の看板（次ページ参照）の様式に次の事項を書き加えてください。

・容積対象面積 ・第一種・第二種低層住居専用地域，田園住居地域の場合の軒高 ・最高の高さ ・連絡先 ・担当者氏名

### (2) 標識の設置方法

標識は，建築敷地が道路等（建築基準法で規定している道路のほか，人の通行が可能な通路等を含みます。）に接する部分ごとに，1枚ずつを地面から標識の下端までがおおむね1mとなるように設置してください。



※ 建築敷地が複数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。

### (3) 標識の設置期間

標識は，確認等の申請の，遅くとも31日前または16日前から，建築基準法に規定する完了検査の申請もしくは工事完了の通知をした日または工事が完了した日まで設置しておいてください。

### (4) 標識の維持管理

標識は，風雨等で破損や倒壊などしない方法で設置し，設置期間中は常に記載事項が鮮明であるように維持管理をしてください。

### (5) 標識購入のお問い合わせ先

一般社団法人東京都建築士事務所協会本部

03(3203)2601

一般社団法人東京建築士会

03(3527)3100(代)

第1号様式（第3条関係）

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	㎡
	建築面積	㎡	延べ面積	㎡ 容積対象面積（ ）㎡
	構造		基礎工法	
	階数	地上 地下 階 階	高さ	軒高 m 最高の高さ ( m)
着工予定	令和 年 月 日	完了予定	令和 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	令和 年 月 日			
<p>○ この標識は、調布市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。</p> <p>○ 上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡ください。</p> <p style="padding-left: 40px;">(連絡先)</p> <p style="padding-left: 100px;">電話 ( )</p> <p style="padding-left: 40px;">(担当者)</p>				

4. 標識設置届

標識を設置したら、標識を設置した日を含めて7日以内に標識設置届（第2号様式）を提出してください。（8日以上経過したものは、標識設置届が提出された日に標識を設置したものとして、標識設置期間（中30日又は中15日）を算定しますので御注意ください。）

標識設置届は2部（正・副）提出してください。副本は、写真も含めて判読できるものであれば、コピーしたものでも差し支えありません。ご提出いただいた書類はいつたんお預かりし、確認後、後日副本を返却します。郵送での返却を希望する場合は、あらかじめ切手を貼った返信用封筒をご用意ください。

(1) 標識設置届(第2号様式)添付書類

第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域の場合には、様式中に軒高の記載を追加してください。

- ・案内図及び位置図(第2号様式中に記載または別紙として添付)
- ・標識1枚につき、写真2枚(遠影、近影)。写真を台紙に貼付または印刷したものを別紙として添付。  
遠影：標識の設置状態がわかるもの      近影：標識の記載内容が判読できるもの

- ・委任状(建築主以外が申請する場合)(押印不要)※様式は任意
- ・郵送での副本返却を希望する場合は、切手を貼った返信用封筒

※外形の変更が伴わず、近隣に悪影響を及ぼさない程度に計画の変更をした場合又は標識の記載内容に変更が生じた場合は、速やかに標識を訂正し、7日以内に届け出るとともに、近隣居住者等へ説明をしてください。

(2) 標識を変更した場合の届け出の際に持参するもの ※①②どちらでも可

① 提出済の正本と返却された副本の両方を訂正する場合

- ・写真2枚(遠影、近影)
- ・副本
- ・訂正印

② 標識設置届を再提出する場合

- ・訂正後の標識設置届2部(正・副)
- ・写真2枚(遠影、近影)

なお、建築確認等の再申請等が必要な場合は、別の建築計画とみなしますので、新たな標識設置届の提出及び近隣居住者等への説明が必要です。

建築計画を中止して標識を撤去したときは、標識設置取下届(様式に定めはありませんが、取下理由を明記したもの)を正副2部提出してください。

5. 近隣居住者等に対する説明

中高層建築物の建築主の方は、建築確認等の手続きをする前に、標識設置のほかに、必ず近隣居住者等に対し建築計画の周知のための説明をしなければなりません。

(1) 「近隣居住者等」とは

- ・建築する中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離(1H)の範囲内に居住する方(共同住宅等の居住者等を含みます。)
- ・1Hの範囲内の事務所・倉庫等の使用者、田畑の耕作者等

※必要に応じ、1Hの範囲内の空地・駐車場・貸家等の所有者、2H(計画建築物の敷地境界線からその高さの2倍)の範囲内の居住者にも説明してください。

※2Hの範囲内にある市の施設の管理者にも説明してください(学校の場合はその学校と教育部教育総務課、保育園の場合はその保育園と子ども生活部保育課、

公園・児童遊園の場合は環境部緑と公園課，その他主管課が不明な場合はお問い合わせください。)

※建築する中高層建築物の周囲に広い空地等がある場合（学校等）や大規模な共同住宅，団地等がある場合は，あらかじめその取扱いについて建築指導課と協議してください。

## (2) 近隣居住者等へあらかじめ説明する事項

建築主の方が近隣居住者等に対して説明すべき事項は次の5項目です。

- ・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
- ・中高層建築物の規模，構造及び用途
- ・中高層建築物の工期，工法，作業方法等
- ・中高層建築物の工事による危害の防止策
- ・中高層建築物の建築に伴って周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策（日影の影響を含む。）

## (3) 説明方法

ア 説明は，説明会を開催するか，又は戸別訪問のいずれかの方法により，直接対象世帯に対して行ってください。説明会と戸別訪問のいずれの方法によるかは，建築主の判断により選択して差し支えありません。

イ 説明会を開催する場合は，開催日の5日前までに，近隣居住者等に対しては，日時及び場所を文書により通知し，周辺関係住民等に対しては，掲示等の方法により周知してください。説明会に欠席した世帯がある場合は，改めて説明会を開催するか，もしくは戸別訪問の方法で漏れのないように説明してください。

ウ 説明は，原則として建築主が行ってください。代理人が説明する場合は，建築主から委任を受けたことを明らかにしてください。説明の際は，見やすい図面等を配布するなど，分かりやすい説明を心掛けてください。

エ 曜日，時間帯を変えて3回程度訪問しても不在の場合は，説明すべき内容，担当者名と連絡先を明記した資料を投函するなどしてください。

## 6. 説明会等報告書

近隣居住者等に対する建築計画の周知のための説明が完了したら，建築確認等の申請の手続き前に，速やかに説明会等報告書を2部（正・副）建築指導課窓口へ提出してください。副本は確認のうえ控えとして返却します。

この報告書は，市長から条例第6条第2項及び条例施行規則第10条による「説明会等の報告書の提出について」の通知があったものとして，必ず提出してください。

(1) 説明会等報告書（第5号様式）添付書類

提出する書類，図面等はA4判の大きさに折りたたんで綴じてください。

・近隣居住者名簿

対象となる世帯すべての氏名を記入してください。空き家，空室は，その旨を明記してください。不在の場合は，訪問月日と取扱内容を明記してください。

・建築計画説明書（第3号様式）

・日影図

計画建築物の敷地境界線からその高さの1倍（1H）の範囲を表示するとともに，2Hの範囲も破線で表示してください。また，説明会等で説明した建物，空地等には，数字をマルで囲んだ記号をつけて，その数字と近隣居住者名簿との照合ができるようにしてください（下図参照）。

・案内図    ・配置図    ・立面図（2面以上）    ・その他配布した資料等

日影図の例

地表面にできる日影  
縮尺 1/〇〇〇

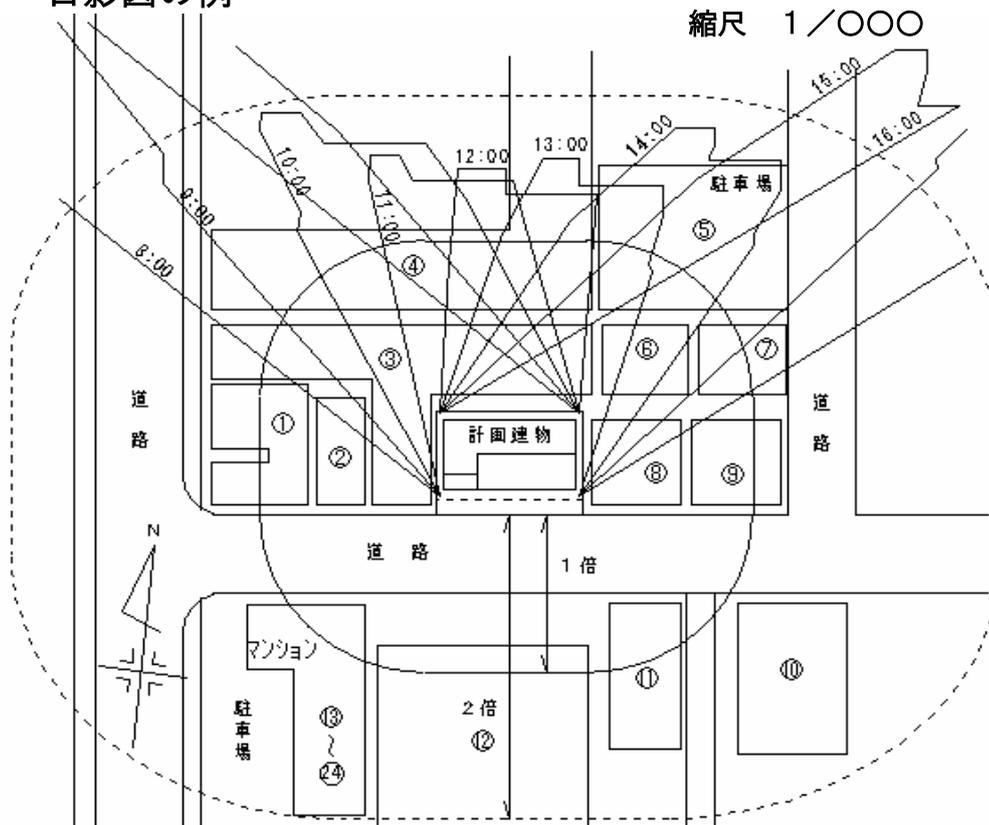
(注) 日影図は，下記の要領で作図してください。

\*冬至日の真太陽時8時から16時までの間の1時間ごとに，計画建築物が地表面におとす日影（9本）を記入してください。

\*側点は，地表面，東経139°33'，北緯36°00'としてください。敷地境界から計画建築物の高さと等しい水平距離（1倍）の区域を表示するとともに，2倍の範囲も破線で表示してください。

\*建築形状・敷地境界線を記入し，説明会等で説明したのものには，数字をマルで囲んだ記号をつけて，その数字で近隣居住者名簿との照合ができるようにしてください。

\*縮尺を記入してください。



7. 周辺関係住民等からの申出による説明

周辺関係住民等から申し出があった場合には，建築主の方は近隣居住者等に対するものと同様の方法により説明してください。「周辺関係住民等」とは，次に該当する方をいいます。

- ア 建築する中高層建築物の敷地境界線から1Hを超え、2Hまでの範囲内に居住する方及びその範囲内にある土地又は建築物について権利を有する方
- 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方
- ウ 1Hの範囲内にある土地又は建築物について権利を有しているが、そこに居住していない方

説明会と戸別訪問のいずれの方法によるかは、建築主の判断により選択して差し支えありません。

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、場所を掲示する方法により周辺関係住民等に対して周知してください。

周辺関係住民等の求めに応じて開催する説明会等は、説明会等報告書を提出していただく必要はありませんが、紛争になった場合、提出を求めることがあります。経過の正確な記録は、竣工後検査済証が発行されるまでの間は、大切に保管しておいてください。

## 8. テレビ電波障害対策

中高層建築物が原因によるテレビ電波の受信障害のトラブルが多くなっています。建築主の方は、テレビの電波障害対策として、次のことを行ってください。

電波受信障害調査技術を有する専門の調査会社に、事前のテレビ受信状況の調査を依頼してください。その結果により「**テレビ電波障害用のお知らせ**」を作成してテレビ電波障害のおそれのある範囲内の住民にもれなく配布し、もし障害が出た旨の連絡を受けた場合は、調査して対策を講ずることを説明してください。また、お知らせには、**テレビ受信障害予測地域図の写し**を必ず添付してください。

右は一例であり、地域・場所（複合障害のある場合、すでにほかの建築物で対策済みなど）等により、独自のものを作成してください。

〇〇新築工事に伴うテレビ電波障害予測地域の皆さんへお願い

調布市では、中高層建築物の建築を予定している建築主に、テレビ電波障害の発生が予測される範囲の住民のうち申し出た方に対して、事前にその旨を説明することを義務付けています。

この度、      建築予定地      に      建築物の仮称      の建築を予定しており、      会社名      にテレビ受信障害調査を依頼したところ、下記（テレビ受信障害予測地域図）の範囲に障害が予測されることがわかりました。

したがいまして、建築計画の内容について説明の要望がある方と、工事期間中や竣工時にテレビ電波受信障害と思われる変化が生じた方は、まことに恐縮ですが、下記まで御連絡くださるようお願いいたします。

記

- |                      |                                     |              |
|----------------------|-------------------------------------|--------------|
| 1 件名                 | 〇〇新築工事                              | 2 建築敷地       |
| 3 建築物の概要             | 〇〇造、<br>〇階建（高さ）、<br>主要用途、<br>面積、規模等 | 4 建築主（住所・氏名） |
| 5 設計者                |                                     | 6 施工者        |
| 7 担当者連絡先（住所・氏名・TEL等） |                                     |              |

## 9. あっせん・調停

中高層建築物の建築によって生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響（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）により、建築主と近隣関係住民の方との間に紛争が生じた場合は、本来、**民事上の問題（私人間の問題）**であり、**当事者間の話し合いによる解決**が基本です。

建築主と近隣関係住民の方は、お互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって、建築紛争を自主的に解決するように努めなければなりません。

「近隣関係住民」とは、次に該当する方をいいます。

- ・建築する中高層建築物の敷地境界線から1Hの範囲内に居住する方とその範囲内にある土地又は建築物について**権利を有する方**（隣接関係住民《条例第2条第3号》）
- ・建築する中高層建築物の敷地境界線から1Hを超え2Hまでの範囲内に居住する方及びその範囲内にある土地又は建築物について**権利を有する方**（周辺関係住民《条例第2条第4号ア》）
- ・上記に該当する方を除き、建築する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方（周辺関係住民《条例第2条第4号イ》）

上記の建築紛争（資産価値や営業への影響、土地境界等に関する紛争は除く。）のうち、当事者間での解決が困難な以下の場合には、両者の間に市が入って、紛争調整（あっせん・調停）を行い、**民法上の和解**（当事者間の争いをお互いの譲歩により終わらせる約束）の成立に向けて協力します。

- ・建築主と近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出（第6号様式）があったとき
- ・建築主又は近隣関係住民の一方から調整の申出があり、市長が相当の理由があると認めたとき

なお、この紛争調整と建築基準法に基づく建築確認とは、別々の制度であり、紛争調整の経過と建築確認の審査との間には、関連はありません。

### （1） あっせん

あっせんとは、建築主と近隣関係住民との間で市が進行役を担い、双方の主張の要点を確かめ、適切な助言や情報を提供することにより、紛争解決への手掛かりを模索するものです。（解決案を示すものではありません。）紛争の解決の見込みがないと認められるときは、あっせんを打ち切ったり、調停へ移行するよう勧告することがあります。

### （2） 調停移行の勧告

紛争の解決の見込みがないと認められたときは、あっせんを打ち切りますが、市長が必要と認めるときは、建築主と近隣関係住民双方に、調停に移行するよう勧告することができます。当事者の一方だけが調停移行を強く望んでも、調停に移行されるものではなく、原則として、建築主と近隣関係住民の双方が調停移行の勧告を

受諾することが必要です。

### (3) 調停

調停とは、調布市建築紛争調停委員会の委員3人が、双方の主張を聴き、実情を調査し、双方の合意の見込みがあるときは、合議のうえ、適切な和解案を示して（調停案受諾の勧告）、紛争の解決を図るものです。この委員会は、「中高層条例」に基づき、市長が、法律、建築、環境等それぞれの分野において知識及び経験のある方3名に委嘱した附属機関です。調停案受諾の勧告は一般の民事調停や裁判所の判決とは異なり、強制力はありません。

### (4) 調停の打ち切り

建築主と近隣関係住民との間に合意が成立する見込みがないと認められたときは、調停は打ち切りとなります。調停案受諾の勧告が行われた場合において、定められた期間内に建築主と近隣関係住民から受諾する旨の申し出がないときは、調停は打ち切られたものとみなされます。

### (5) 代表当事者の選定

市長は、あっせん又は調停で必要があると認めるときは、建築主及び近隣関係住民の中からそれぞれ代表当事者を選任するよう求めることがあります。

### (6) 非公開

あっせん及び調停の手続きは、公開いたしません。

### (7) 意見の聴取等

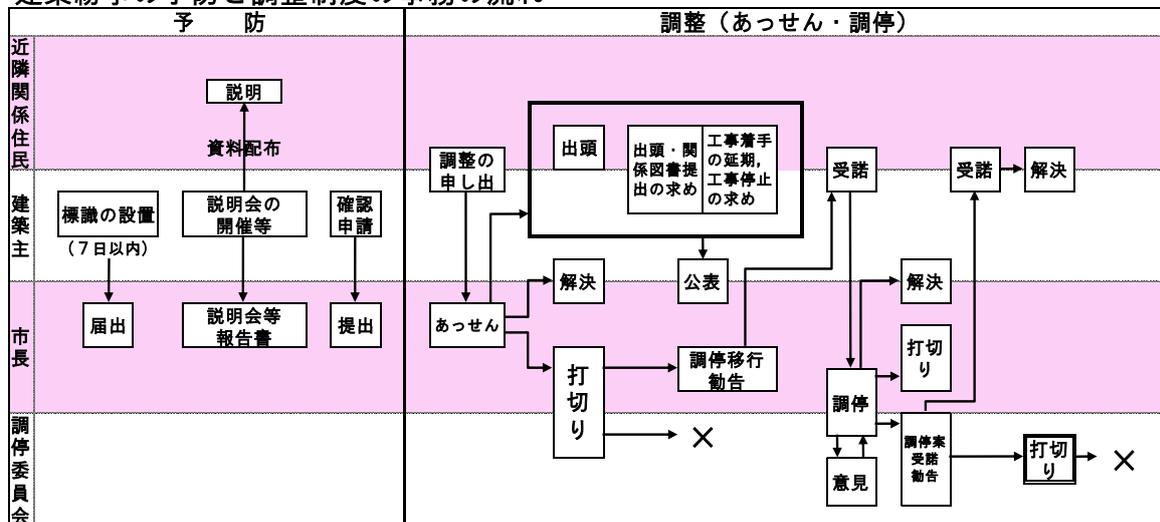
市長があっせん又は調停のため必要があると認めるときは、以下のことを要請することがありますので御協力ください。

- ・関係者の出頭
- ・関係図書の提出を求める
- ・工事着手の延期
- ・工事の停止

### (8) その他の解決手段

裁判所に民事調停を申し立てたり、工事差し止めや損害賠償等を求める民事訴訟による方法があります。

建築紛争の予防と調整制度の事務の流れ



## 10. 調布市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

平成6年12月21日条例第28号

改正 平成16年9月22日条例第18号

平成30年3月27日条例第18号

(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ついて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 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、第二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号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域をいう。）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) 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、振動等の周辺の生活環境に及ぼす影響に関する隣接関係住民及び周辺関係住民と建築主との間の紛争をいう。

(3) 隣接関係住民 次のア又はイに掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者

イ アに規定する範囲内にある土地又は建築物について権利を有する者

(4) 周辺関係住民 次のア又はイに掲げる者をいう。

ア 前号に掲げる者を除き、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居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物について権利を有する者  
イ 前号及びアに掲げる者を除き、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

(5) 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。

(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。

(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、周辺の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 隣接関係住民及び周辺関係住民（以下「近隣関係住民」という。）並びに建築主は、

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、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 前2項の規定にかかわらず、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例(平成16年調布市条例第18号)第22条第1項の規定による標識の設置及び同条第2項の規定による届出を行った建築主は、第1項の規定による標識の設置及び前項の規定による届出を行った建築主とみなす。

(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、当該建築に係る計画の内容について、次の各号に掲げる者に対し、説明会等の方法により説明しなければならない。

(1) 隣接関係住民(第2条第3号イに掲げる者を除く。)

(2) 周辺関係住民及び第2条第3号イに掲げる者で、当該計画についての説明を受けたい旨申し出たもの

2 市長は、必要があると認めるときは、建築主に対し、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。

3 第1項の規定にかかわらず、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例第22条第3項及び第6項の規定による説明を行った建築主は、第1項の規定による説明を行った建築主とみなす。

(あっせん)

第7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、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 市長は、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、あっせんに打ち切ることができる。

(調停)

第9条 市長は、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 市長は、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 市長は、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 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。

5 市長は、調停を行うに当たっては、調布市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の意見を聴かななければならない。

（調停の打ち切り）

第10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 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9条第5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、環境等の分野について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3人をもって組織する。

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、委員が互選する。

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、市長が招集する。

9 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

10 調停委員会の議事は、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。

（出頭）

第12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 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 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、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 市長は、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、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 16 条 この条例に規定するものを除くほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

1 この条例は、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。

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（同法第 22 条第 1 項において読み替える場合を含む。）の規定による告示があった日）までの間は、同条中「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。

附 則（平成 16 年 9 月 22 日条例第 18 号抄）

(施行期日)

1 この条例は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 30 年 3 月 27 日条例第 18 号）

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

1 1. 調布市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  
平成7年3月27日規則第8号

改正 平成9年10月8日規則第44号  
平成11年10月1日規則第40号  
平成13年3月30日規則第23号  
平成18年3月15日規則第11号  
平成18年12月19日規則第124号  
平成25年3月29日規則第20号  
平成27年5月29日規則第62号  
令和3年3月31日規則第34号  
令和4年3月29日規則第20号  
令和6年11月1日規則第78号

(趣旨)

第1条 この規則は、調布市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（平成6年調布市条例第28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)

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(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。）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項に規定する確認を受けるための書類の提出

(3) 法第18条第2項に規定する計画の通知

(4) 法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）、東

京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号），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），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）及び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）に基づく認定の申請

（5）法及び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）に基づく許可の申請

（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の申請

（7）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 項又は第 7 条第 1 項に規定する認定の申請

（8）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 項まで又は第 8 条第 1 項に規定する認定の申請

（9）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

（10）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 7 月 8 日号外法律第 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，前項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 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。

（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。

（標識の設置届等）

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，標識を設置した日から起算して 7 日以内に，標識設置届（第 2 号様式）により市長に届け出なければならない。

2 市長は，前項の標識設置届について，閲覧の請求があった場合，都市整備部建築指導課において，一般の閲覧に供する。

3 市長は，前項の規定にかかわらず，閲覧の請求をした者が次の各号のいずれかに該当すると認めた場合は，標識設置届の閲覧を停止し，又は禁止することができる。

（1）この規則又は係員の指示に従わない場合

（2）標識設置届を汚損若しくは毀損し，又はそのおそれがあると認められる場合

(3) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる場合  
(説明会等の開催)

第9条 条例第6条第1項に規定する説明会等は、第5条第1項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)前に開催しなければならない。

2 建築主は、前項に規定する説明会(以下「説明会」という。)を開催しようとするときは、開催日の5日前までに、近隣関係住民に対して、日時及び場所を掲示等の方法により周知させなければならない。ただし、条例第6条第1項第1号に掲げる者に対しては、文書により通知しなければならない。

3 建築主は、説明会に際し、建築計画説明書(第3号様式)を近隣関係住民に提出しなければならない。

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

(説明会等の報告)

第10条 市長は、条例第6条第2項の規定により説明会等の内容について報告を求めようとするときは、説明会等の報告書の提出について(第4号様式)により建築主に通知するものとする。

2 建築主は、前項に規定する報告を求められたときは、説明会等報告書(第5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6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、あっせんの開始について(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 市長は、条例第8条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせんの打ち切りについて(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 市長は、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、調停移行の勧告について（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、調停移行勧告受諾書（第 10 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 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、調停の開始について（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 市長は、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、調停案受諾の勧告について（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、調停案受諾書（第 13 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 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、調停の打ち切りについて（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 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、書面により市長に届け出なければならない。

（公印）

第 19 条の 2 条例第 11 条の規定により設置された調停委員会の公印の名称、書体、寸法、用途及びひな型は、別表に定めるところにより、都市整備部建築指導課長が管掌する。

（出頭の求め）

第 20 条 市長は、条例第 12 条の規定により当事者の出頭を求め、その意見を聴こうとするときは、出頭の要求について（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 13 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、関係図書の提出要求について（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 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、工事（着手の延期・停止）の要請について（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 15 条の規定による公表は、調布市公告式条例（昭和 30 年調布市条例第 1 号）第 2 条第 2 項に規定する掲示場に掲示する等の方法により行う。

附 則

（施行期日）

1 この規則は、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この規則施行の際、既に建築主が第 5 条第 1 項各号の一に掲げる手続をした場合にあっては、当該中高層建築物に係る標識の設置期間は、この規則施行の日から法第 7 条第 1 項に規定する工事完了届又は法第 18 条第 6 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 この規則施行の日から起算して、第 5 条各項に規定する中高層建築物の区分に応じ、それぞれ 30 日以内又は 15 日以内に、建築主が同条第 1 項各号の一に掲げる手続（2 以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする場合にあっては、当該中高層建築物に係る標識の設置期間は、この規則施行の日から法第 7 条第 1 項に指定する工事完了届又は法第 18 条第 6 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。

4 この規則施行の日から起算して 15 日以内に、建築主が第 5 条第 1 項各号に規定する手続（2 以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする場合にあっては、条例第 6 条に規定する説明会等は、この規則施行の日から起算して 30 日以内に行わなければならない。

附 則（平成 9 年 10 月 8 日規則第 44 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 11 年 10 月 1 日規則第 40 号）

1 この規則は、公布の日から施行する。

2 この規則による改正前の調布市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の規定によりなされた申請等の手続その他の行為は、この規則による改正後の調布市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の規定によりなされた申請等の手続その他の行為とみなす。

附 則（平成 13 年 3 月 30 日規則第 23 号抄）

（施行期日）

1 この規則は、平成 13 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 18 年 3 月 15 日規則第 11 号抄）

（施行期日）

1 この規則は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 18 年 12 月 19 日規則第 124 号）

この規則は、平成 18 年 12 月 20 日から施行する。

附 則（平成 25 年 3 月 29 日規則第 20 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成 27 年 5 月 29 日規則第 62 号）

1 この規則は、平成 27 年 6 月 1 日から施行する。

2 この規則による改正前の調布市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の様式は、その残品の存する間、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則（令和 3 年 3 月 31 日規則第 34 号）

この規則は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 4 年 3 月 29 日規則第 20 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 6 年 11 月 1 日規則第 78 号）

この規則は、令和 6 年 11 月 1 日から施行する。

別表（第 19 条の 2 関係） 省略

様式 省略

12. 「調布市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」

申請チェックリスト

■【標識設置届】各2部（□正本・□副本）

はじめに、以下の2点をご確認願います。	
1 まちづくり推進課所管の「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に非該当であること。	
2 標識設置届の記載内容と標識（看板）に記載した内容は同一かどうか。	
必要書類	注意事項
<input type="checkbox"/> 標識設置届（第2号様式）	第一種・第二種低層住居専用地域の場合は、様式中に軒高を記載してください。 <u>※標識と整合を図ってください。</u>
<input type="checkbox"/> 案内図及び位置図	第2号様式中に記載または別紙として添付
<input type="checkbox"/> 標識1枚につき写真2枚（遠影、近影）	写真は台紙に貼付または別紙として添付 遠影：標識の設置状態がわかるもの 近影： <u>標記の記載内容が鮮明に判読できるもの</u> <u>※標識設置届（第2号様式）と整合を図ってください。</u> ※標識については、以下の内容も記載されているか必ず確認してください。 <input type="checkbox"/> 容積対象面積 <input type="checkbox"/> 第一種・第二種低層住居専用地域の場合の軒高 <input type="checkbox"/> 最高の高さ <input type="checkbox"/> 連絡先、担当者氏名
<input type="checkbox"/> 委任状（押印不要）	（任意様式）建築主以外が申請する場合

※標識を設置した日を含めて7日以内に標識設置届（第2号様式）を提出してください。

（8日以上経過したものは、標識設置届が提出された日に標識を設置したのものとして、標識設置期間を算定しますので注意してください。）

※あらかじめ「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」（まちづくり推進課）に該当しないことを確認のうえ、ご提出願います。

※ご提出いただいた標識設置届は、窓口でいったんお預かりとなります。記載内容等を確認後、收受印を押印し副本を後日返却いたします。

郵送での返却を希望する場合は、切手を貼った返信用封筒をご用意ください。

■【説明会等報告書】各2部（□正本・□副本）

	必要書類	注意事項
□	説明会等報告書(第5号様式)	提出する書類，図面等はA4版の大きさに折りたたんで綴じてください。
□	近隣居住者名簿	対象となる世帯すべての氏名を記入してください。空き家，空室については，その旨を明記してください。不在の場合は，訪問月日を明記し，どのような取扱いをしたのかを記入してください。
□	建築計画説明書(第3号様式)	<u>※標識設置届（第2号様式）及び標識と整合を図ってください。</u>
□	日影図	計画建築物の敷地境界線からその高さの1倍（1H）の範囲を表示するとともに，2Hの範囲も破線で表示してください。また説明会等で説明した建物，空地等には，数字をマルで囲んだ記号をつけて，その数字と近隣居住者名簿との照合ができるようにしてください。
□	案内図	
□	配置図	
□	立面図（2面以上）	
□	その他配布した資料等	

登録番号 (刊行物番号)
2024-131

調布市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 解説と手引き  
(令和6年度版)

令和6年11月発行(庁内印刷)

発行 調布市都市整備部建築指導課管理係(市役所6階)

〒182-8511 東京都調布市小島町2-35-1

電話 042(481)7512~3

メール kentiku@city.chofu.lg.jp

窓口・電話受付時間は、開庁日の午前8時30分~12時・午後1時~5時です