

○東京都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

○Tokyo Metropolitan Government Ordinance on the Prevention and Adjustment of  
Disputes Related to the Construction of Medium High-Rise Buildings

昭和五三年七月一四日

July 14, 1978

条例第六四号

Ordinance No. 64

改正 平成七年三月一六日条例第三〇号

Amendments Ordinance No. 30 of March 16, 1995

平成八年三月二九日条例第四三号

Ordinance No. 43 of March 29, 1996

平成一一年一二月二四日条例第一二九号

Ordinance No. 129 of December 24, 1999

平成二九年一二月二二日条例第八二号

Ordinance No. 82 of December 22, 2017

東京都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を公布する。

Tokyo Metropolitan Government Ordinance on the Prevention and Adjustment of  
Disputes Related to the Construction of Medium High-Rise Buildings is promulgated.

東京都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

Tokyo Metropolitan Government Ordinance on the Prevention and Adjustment of  
Disputes Related to the Construction of Medium High-Rise Buildings

(目的)

(Purpose)

第一条 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つ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、もつ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。

Article 1 This ordinance aims to keep good neighborly relations, maintain and improve our healthy living environment in the community, setting out necessary matters on plans to be disclosed prior to the construction of medium high-rise buildings and the mediation and conciliation of disputes.

(定義)

(Definitions)

第二条 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。

Article 2 For the purpose of this ordinance, the following terms will have the meaning as ascribed to them below.

一 中高層建築物 高さが十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(昭和四十三年法律第百号)第八条第一項第一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。)にあつては、軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物)をいう。

(i) Medium- and High-Rise Buildings Medium- and high-rise buildings means buildings over 10 meters in height (or buildings with eaves heights exceeding 7 meters or buildings at least three stories high above ground (excluding basements) for Type 1 low-rise residential area, Type 2 low-rise residential area and rural residential area (i.e. category 1 low-rise exclusive residential districts, category 2 low-rise exclusive residential districts, and Countryside Residential District as set out in Article 8, paragraph 1, item (i) of the City Planning Act (Act No. 100 of 1968) ).

二 紛争 中高層建築物の建築に伴つて生ずる日照、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。

(ii) Disputes Disputes means any disputes between Neighboring Residents and Owners regarding the impact on the surrounding living environment such as obstruction of sunlight, ventilation and daylighting, wind damage, radio wave interference, etc., as well as noise and vibration during construction, which may occur as a result of the construction of medium high-rise buildings.

三 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。

(iii) Owner Owner means a person who shall issue a construction work order for any medium high-rise building, or a person who shall carry out construction work by himself for such buildings without any construction contract.

四 近隣関係住民 次のイ又はロに掲げる者をいう。

(iv) Neighborhood Residents Neighborhood Residents means any persons as set out in the paragraph (a) or (b) below.

イ 中高層建築物の敷地境界線からその高さの二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

(a) Persons who have rights to land or buildings located within a horizontal distance of twice the height of the property line of a medium high-rise building, and persons who reside within such range.

ロ 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

(b) Persons who are deemed significantly affected by radio interference caused by medium high-rise buildings

(平八条例四三・平二九条例八二・一部改正)

(Partially amended by Ordinance No. 43 of 1996 and Ordinance No. 82 of 2017)

(知事の責務)

(Governor's Role and Responsibility)

第三条 知事は、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。

Article 3 The governor shall use its efforts to prevent Disputes, and shall adjust them in a prompt and appropriate manner if a dispute arises between them.

(当事者の責務)

(Responsibility of the Parties)

第四条 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。

Article 4 (1) In order to prevent Disputes, the Owner shall give due consideration to the impact on the surrounding living environment when planning the construction of medium high-rise buildings, and shall endeavor so as not to damage good neighborhood relations.

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。

(2) In the event of a Dispute, the Owner and Neighboring Residents shall respect each other's positions and endeavor to resolve it in good faith in a spirit of mutual compromise.

(標識の設置等)

(Installation of signs)

第五条 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、東京都規則(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。

Article 5 (1) If an Owner intends to construct a medium high-rise building, the Owner shall install any sign in an easily visible location on the building site as specified by the Tokyo Metropolitan regulations (hereinafter referred to as the "Rules") so that Neighboring Residents become aware of the construction plan.

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、知事に届け出なければならない。

(2) If the Owner has installed a sign pursuant to the provisions of the preceding paragraph, the Owner shall promptly notify the governor to that effect pursuant to the Rules.

(説明会の開催等)

(Holding Briefing Sessions)

第六条 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、近隣関係住民からの申出があつたときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

Article 6 (1) Upon request from a Neighboring Resident made to the Owner constructing a medium high-rise building, the Owner shall explain to them the contents of the construction plan at any explanatory meeting or by other means.

2 知事は、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つた説明会等の内容について報告を求めることができる。

(2) The governor may request the Owner to furnish it with a statement describing contents of the briefing session held pursuant to the provisions of the preceding paragraph, if the governor deems necessary.

(あつせん)

(Mediation)

第七条 知事は、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、あつせんを行う。

Article 7 (1) Upon request from both the Owner and Neighboring Residents for a Dispute adjustment, the governor shall act as a mediator.

2 知事は、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、あつせんを行うことができる。

(2) Notwithstanding the preceding paragraph, if the request for adjustment is submitted by a Party (i.e. either of the Owner or the Neighboring Residents), the governor may mediate such Dispute to the extent there are reasonable grounds to do so.

3 知事は、当事者間をあつせんし、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。

(3) The governor shall mediate a Dispute between the Parties and ascertain the subject matter of a claim by both Parties, and endeavor to resolve such Dispute.

(あつせんの打ち切り)

(Termination of Mediation)

第八条 知事は、当該紛争について、あつせんによつては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あつせんを打ち切ることができる。

Article 8 The governor may terminate the mediation, if the governor considers that there is no prospect of resolving the Dispute through mediation.

(調停)

(Conciliation)

第九条 知事は、前条の規定によりあつ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。

Article 9 (1) In the event of termination of a mediation pursuant to the foregoing Article 8, the governor may recommend that the Parties shall submit it to conciliation, as and when the governor deems appropriate.

2 知事は、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。

(2) If the governor has made the recommendation as mentioned in the preceding paragraph and both Parties have accepted such recommendation, the governor shall initiate a conciliation.

3 知事は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方が第一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。

(3) Notwithstanding the preceding paragraph, if the recommendation pursuant to paragraph (1) was accepted by a Party, the governor may initiate a conciliation for such Dispute if there are reasonable grounds for doing so.

4 知事は、調停を行うに当たつ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) In conducting a conciliation, the governor shall be entitled to recommend the Parties to accept within a reasonable period of time a proposed conciliation award created by it.

5 知事は、調停を行うに当たつては、東京都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。

(5) In conducting a conciliation, the governor shall hear from the Tokyo Metropolitan Government Architectural Dispute Conciliation Committee (hereinafter referred to as the "Conciliation Committee").

(調停の打ち切り)

(Termination of Conciliation)

第十条 知事は、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。

Article 10 (1) The governor may at its discretion terminate the conciliation if there is no prospect of reaching an agreement between the Parties.

2 前条第四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。

(2) If a recommendation pursuant to the provisions of paragraph (4) of the preceding Article has been made and there is no offer of acceptance from both Parties within the

specified period, the conciliation shall be deemed terminated.

(調停委員会)

(Conciliation Committee)

第十一条 知事の附属機関として、調停委員会を置く。

Article 11 (1) The governor shall have the Conciliation Committee to act as an auxiliary organ.

2 調停委員会は、第九条第五項の規定による知事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、知事の諮問に応じて、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。

(2) Upon request from the governor for opinion pursuant to the provisions of Article 9, paragraph (5), the Conciliation Committee shall conduct necessary investigations and deliberations to express its opinion in consultation with the governor, and conduct further investigations and deliberations with respect to the subject matter of future Dispute prevention and adjustment.

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知事が委嘱する委員十五人以内をもつて組織する。

(3) The Conciliation Committee shall be composed of not more than 15 members commissioned by the governor from among those with good knowledge and experience in the realm of law, architecture, and the environment.

4 委員の任期は、二年とし、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。

(4) The term of office of each member shall be two years, as eligible for reappointment. However, the replacing member shall retain office only during such time as the member who has been replaced would have been entitled to retain the same.

5 調停委員会に会長を置き、委員の互選によつて定める。

(5) The Conciliation Committee shall have a Chairperson, who shall be appointed by mutual election of the members.

6 会長は、会務を総理し、調停委員会を代表する。

(6) The Chairperson shall preside over the affairs of the Committee and represents the Conciliation Committee.

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。

(7) If the Chairperson is unavailable, a member designated by the Chairperson in advance shall act in the Chairperson's place.

8 調停委員会は、知事が招集する。

(8) The Conciliation Committee shall be convened by the governor.

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。

(9) A meeting shall not be held unless 50% or more of the members are present thereat.

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。

(10) The Chairperson shall have a casting vote if the members are equally divided on a question.

11 前二項の規定にかかわらず、第九条第五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三人以上の委員の合意によることができる。

(11) Notwithstanding the provisions of the preceding two paragraphs, the opinion of the Conciliation Committee pursuant to the provisions of Article 9, paragraph (5) may give way to the agreement of three or more members designated by the Chairperson for each case.

(出頭)

(Appearance)

第十二条 知事は、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。

Article 12 The governor may require the Parties to appear thereat to hear from them, if the governor deems necessary.

(関係図書の提出)

(Submission of Relevant Documents)

第十三条 知事は、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。

Article 13 The governor may require the Parties to submit relevant documents, if the governor finds it necessary to conduct a mediation or conciliation.

(工事着手の延期等の要請)

(Request for Postponement of Construction Start)

第十四条 知事は、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。

Article 14 The governor may require the Owner to postpone the start of or suspend construction for a specified period of time, if the governor finds it necessary to conduct a mediation or conciliation.

(公表)

(Disclosure)

第十五条 知事は、第十二条の規定による出頭若しくは第十三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。

Article 15 If the governor requires a person to appear pursuant to the provisions of Article 12 or submit related documents pursuant to the provisions of Article 13, or requests a person to postpone the start of, or suspend, construction pursuant to the provisions of the preceding Article, and the requested party does not comply with the same without justifiable reason, such failure by the person may be disclosed to the public.  
(委任)

(Mandate)

第十六条 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。

Article 16 Unless otherwise stated in this ordinance, matters necessary for the enforcement of this ordinance shall be prescribed by the Rules.

附 則

#### Supplementary Provisions

1 この条例は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(1) This ordinance shall come into effect from the date specified by the Rules within a period not exceeding three months from the date of promulgation.

(昭和五三年規則第一五八号で昭和五三年一〇月一二日から施行)

(Regulation No. 158 of 1978, as enforced from October 12, 1978)

2 次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。

(2) This ordinance shall not apply to the following medium high-rise buildings:

一 特別区の存する区域内の中高層建築物で、その新築、改築又は増築に関して、法律並びにこれに基づく命令及び東京都条例の規定による知事の許可を必要としないもののうち、延べ面積が一万平方メートル以下のもの

(i) Medium high-rise buildings in special ward areas with a total area of 10,000 square meters or less which, with respect to any new construction, renovation, or expansion, do not require permission from the governor pursuant to applicable laws and regulations, and any orders thereunder, or Tokyo Metropolitan Government Ordinances.

二 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第四条第一項又は第二項の規定により建築主事を置く市の区域内の中高層建築物

(ii) Medium high-rise buildings within the city area with a building official pursuant to the provisions of Article 4, paragraph (1) or paragraph (2) of the Building Standards Act (Act No. 201 of 1950)

(平七条例三〇・平一一条例一二九・一部改正)



(Partially amended by Ordinance No. 30 of 1995 and Ordinance No. 129 of 1999)

附 則(平成七年条例第三〇号)

Supplementary Provisions (Ordinance No. 30 of 1995)

この条例は、平成七年四月一日から施行する。

This ordinance comes into effect as of April 1, 1995.

附 則(平成八年条例第四三号)

Supplementary Provisions (Ordinance No. 43 of 1996)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(1) This ordinance comes into effect as of the date of promulgation.

2 この条例による改正後の東京都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二条第一号の規定は、平成五年六月二十五日から起算して三年を経過する日(その日前に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成四年法律第八十二号。以下「改正法」という。))第一条の規定による改正後の都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第二章の規定により、改正法第一条の規定による改正前の都市計画法第二章の規定により定められている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二十条第一項の規定による告示があった日)までの間は、適用せず、この条例による改正前の東京都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二条第一号の規定は、なおその効力を有する。

(2) The provisions of Article 2, item (i) of the Tokyo Metropolitan Government Ordinance on the Prevention and Adjustment of Disputes Related to the Construction of Medium High-Rise Buildings, as amended by this ordinance, shall not apply until the day that three years have elapsed from June 25, 1993 (or the day on which the public notice under Article 20, paragraph (1) of the City Planning Act regarding the decision on the city plan is made in the case where a city plan for any specific-use district shall be determined for such city planning area as specified by the provisions of Chapter 2 of the prior City Planning Act, pursuant to the provisions of Article 1 of Chapter 2 of the City Planning Act (Act No. 100 of 1968) as amended by Article 1 of the Act partially amending the City Planning Act and the Building Standards Act (Act No. 82 of 1992) (Hereinafter referred to as the "Amended Act"); and accordingly the provisions of Article 2, item (i) of the Tokyo Metropolitan Government Ordinance on the Prevention and Adjustment of Disputes Related to the Construction of Medium High-Rise Buildings prior to the revision by this ordinance remain in effect.

附 則(平成十一年条例第一二九号)

Supplementary Provisions (Ordinance No. 129 of 1999)

1 この条例は、平成十二年四月一日から施行する。

(1) This ordinance comes into effect as of April 1, 2000.

2 この条例の施行前にこの条例による改正前の東京都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七条第一項又は第二項の規定による申出があった中高層建築物については、なお従前の例による。

(2) For medium high-rise buildings for which a request was made pursuant to the provisions of Article 7, paragraph (1) or (2) of the Tokyo Metropolitan Government Ordinance on the Prevention and Adjustment of Disputes Related to the Construction of Medium High-Rise Buildings prior to the enforcement of this ordinance, the provisions then in force will remain applicable.

附 則(平成二九年条例第八二号)

Supplementary Provisions (Ordinance No. 82 of 2017)

この条例は、平成三十年四月一日から施行する。

This ordinance comes into effect as of April 1, 2018.