

港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則

昭和五十四年三月三十一日港区規則第二十号

最終改正 令和元年六月二十五日港区規則第八号

(趣旨)

第一条 この規則は、港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(昭和五十四年港区条例第十五号。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。

(定義)

第二条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(特定建築物及び特定工作物)

第二条の二 条例第二条第二号に規定する区規則で定める特定建築物は、次のとおりとする。

一 港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例(平成十六年港区条例第三十七号)の適用を受ける建築物

二 ばちんこ屋

2 条例第二条第三号に規定する区規則で定める特定工作物は、建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第百三十八条第二項第二号及び第三号に規定する遊戯施設(外気に開放される場所に築造するものに限る。)とする。

(標識の様式)

第三条 条例第六条第一項に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は、別記第一号様式による。

(標識の設置場所)

第四条 標識は、建築敷地の道路に接する部分(建築敷地が二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一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)

第五条 標識の設置期間は、延べ面積が二千平方メートルを超え、かつ、高さが二十メートルを超える中高層建築物にあつては建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号。以下「法」という。)第六条第一項に規定する確認の申請、法第六条の二第一項に規定する確認を受けるための書類の提出、法第六条の三第一項に規定する構造計算適合性判定の申請、法第十八条第二項に規定する計画の通知又は法第十八条第四項に規定する構造計算適合性判定に係る通知(法第八十八条第一項又は第二項において準用する場合を含み、次に掲げる手続のいずれかを伴う場合にあつては、最初の手続)をしようとする日の少なくとも六十日前から、その他の中高層建築物等にあつては少なくとも三十日前から、法第七条第一項に規定する完了検査を申請した日若しくは法第七条の二第一項の規定による指定を受けた者が同項の規定による完了検査の引受けをした日又は法第十八条第十六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。

一 法第四十三条第二項第二号、第四十四条第一項第二号若しくは第四号、第四十七条ただし書、第四十八条第一項から第十四項までの各々ただし書(法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。)、第五十一条ただし書(法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。)、第五十二条第十項、第十一項若しくは第十四項、第五十三条第四項、第五項若しくは第六項第三号、第五十三条の二第一項第三号若しくは第四号(法第五十七条の五第三項において準用する場合を含む。)、第五十五条第三項各号、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書、第五十九条第一項第三号若しくは第四項、

第五十九条の二第一項、第六十条の二第一項第三号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の三第二項、第六十八条の七第五項、第八十五条第五項若しくは第六項、第八十六条第三項若しくは第四項若しくは第八十六条の二第二項若しくは第三項又は港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(平成三年港区条例第二十一号)第十八条第一項若しくは第二項に規定する許可の申請

二 法第四十三条第二項第一号、第四十四条第一項第三号、第五十五条第二項、第五十七条第一項、第六十八条の三第一項から第三項まで若しくは第七項、第六十八条の四第一項、第六十八条の五の五第一項若しくは第二項、第六十八条の五の六第一項、第八十六条第一項若しくは第二項、第八十六条の二第一項、第八十六条の六第二項又は第八十六条の八第一項若しくは第三項に規定する認定の申請

三 法第五十七条の二第一項に規定する指定の申請(法第五十二条第一項、第三項、第四項及び第六項から第八項までの規定による限度を超えて特例容積率の限度を指定する場合に限る。)

四 法第五十八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認定及び特例許可の申請

五 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成十八年法律第九十一号)第十七条第一項(同法第十八条第二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

六 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第二百二十三号)第十七条第一項(同法第十八条第二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

七 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号)第五条第一項から第三項まで(同法第八条第二項において準用する場合を含む。)に規定する長期優良住宅建築等計画の認定の申請

八 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成二十四年法律第八十四号)第五十三条第一項に規定する低炭素建築物新築等計画の認定の申請及び同法第五十五条第一項に規定する低炭素建築物新築等計画の変更の認定の申請

九 マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成十四年法律第七十八号)第百五条第一項の規定による許可の申請

十 港区中高層階住居専用地区建築条例(平成七年港区条例第三十号)第三条第一項から第五項までの各々ただし書に規定する許可の申請

十一 港区特別工業地区建築条例(平成十五年港区条例第三十一号)第二条ただし書の規定による許可の申請

十二 東京都文教地区建築条例(昭和二十五年東京都条例第八十八号)第三条ただし書又は第四条ただし書の規定による許可の申請

十三 東京都建築安全条例(昭和二十五年東京都条例第八十九号)第二条第三項、第三条第一項ただし書、第四条第三項、第八条の十九第一項、第十条第四号、第十条の二第一項ただし書、第十条の三第二項第二号、第十七条第三号、第二十一条第二項、第二十二条ただし書、第二十四条ただし書、第三十二条ただし書、第四十一条第一項ただし書、第五十二条又は第七十三条の二十の規定による認定の申請

十四 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(平成十五年東京都条例第百五十五号)第十四条の規定による認定の申請

十五 東京都駐車場条例(昭和三十三年東京都条例第七十七号) 第十七条第一項ただし書、第十七条の二第一項ただし書、第十七条の三ただし書、第十七条の四第一項ただし書、第十七条の五第三項、第十八条第一項若しくは第二項又は第十九条の二第一項に規定する認定の申請

- 2 区長は、現地の状況及び条例第七条第一項又は第二項の規定による説明会等により紛争の生ずるおそれがないと認めるときは、前項に規定する標識の設置期間を短縮することができる。

(標識の設置方法等)

第六条 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等)

第七条 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。

- 2 建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

(標識の設置届等)

第八条 条例第六条第二項に規定する届出は、別記第二号様式により、標識を設置した日から七日以内に行わなければならない。

- 2 標識の設置の届出が前項に規定する期間内に行われなかつたときは、届出があつた日から起算して七日前に標識が設置されたものとみなす。
- 3 前条第一項の変更をしたときは、別記第二号様式の二により、区長に届け出なければならない。
- 4 前条第二項の変更をしたときは、別記第二号様式の三により、区に届け出なければならない。

(説明会等の開催)

第九条 条例第七条第一項に規定する建築物の概要及び建築に係る計画の内容の周知方法は、説明会によるものとする。ただし、区長が特別に定める場合は、この限りでない。

- 2 建築主は、説明会を開催しようとするときは、次の方法によらなければならない。
- 一 説明会は、標識を設置した日から十日以内に開催しなければならない。
- 二 説明会の開催日の五日前までに、開催案内状の配布及び建築敷地の見やすい場所に掲示することにより、日時及び開催場所を隣接関係住民に周知しなければならない。
- 3 条例第七条第三項の規定による建築主の出席は、建築主が個人の場合において、区長がやむを得ない事情があると認めるときは、建築主が委任する代理人によることができる。
- 4 説明会が第二項第一号に規定する期間内に開催されなかつたときは、当該説明会の開催日から起算して十日前に標識が設置されたものとみなす。
- 5 説明会の欠席者に対しては、戸別説明によつて周知を図らなければならない。この場合において、戸別説明は、説明会の開催日の翌日以降かつ標識を設置した日から二十日以内に二日以上行わなければならない。(一日目の戸別説明で周知することができた場合を除く。)
- 6 戸別説明が前項に規定する期間内に行われなかつたときは、当該戸別説明が終了した日から起算して二十日前に標識が設置されたものとみなす。
- 7 条例第七条第一項に規定する建築物の概要及び建築に係る計画の内容について周知すべき事項は、次のとおりとする。
- 一 中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物等の位置並びに付近の建築物の位置の概要

二 中高層建築物等の規模、構造及び用途(特定工作物にあつては、規模、構造及び種類)

三 中高層建築物等の工期、工法及び作業方法等

四 中高層建築物等の工事による危害の防止策

五 中高層建築物等の建築に伴つて生ずる周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

- 8 建築主は、説明会等において、隣接関係住民に対して、少なくとも次の資料を配布しなければならない。

一 計画概要書(前項各号に掲げる事項に係る説明資料を含む。)

二 配置図

三 立面図(四面)(特定工作物にあつては、側面図(四面))

四 近隣関係図

- 9 前項第三号の立面図には、法第五十六条第七項の規定が適用される建築物については、その旨及び同条第一項から第六項までの規定により定められた建築物の各部分の高さの限度を示すものを記載するものとする。

- 10 第八項第四号の近隣関係図に記載する内容は、次のとおりとする。

一 隣接関係住民の範囲に係る建築物に関する次の事項

イ 建築物の名称又は居住者の氏

ロ 建築物の用途

ハ 建築物の構造

ニ 建築物の階数

ホ 建築物に居住する世帯数

二 地盤面(二以上ある場合においては、最も低い地盤面)における冬至日の日影図(特定建築物又は特定工作物を建築する場合を除く。)

三 近隣関係住民及び隣接関係住民の範囲及びその水平距離

(記録の作成)

第九条の二 建築主は、条例第七条第一項若しくは第二項の規定による説明会等又は条例第七条の二第一項の規定による話し合いについては、議事録等によりその記録を作成しなければならない。

(説明会等の報告)

第十条 条例第七条第四項に規定する報告は、別記第三号様式及び第三号様式の二により、第九条第二項第二号に規定する開催案内状、開催案内状を掲示した写真、同条第八項各号に掲げる資料及び前条の記録を添えて、同条第一項及び第五項の規定による周知の終了後七日以内かつ第五条第一項に規定する手続をしようとする前に行わなければならない。

- 2 建築主は、建築に係る計画を変更し、その変更内容が周辺的生活環境に影響を及ぼすと認められる場合においては、隣接関係住民に周知するとともに、別記第三号様式の三により、変更に係る資料を添えて、速やかに報告しなければならない。
- 3 建築主は、前項の規定によるほか申出のあつた近隣関係住民に説明しなければならない。
- 4 区長は、説明会等の内容について報告を求めようとするときは、別記第四号様式により建築主に通知するものとする。
- 5 建築主は、前項の規定による通知を受けたときは、別記第五号様式及び第三号様式の二により区長に報告しなければならない。

(話し合う機会の申出等)

第十条の二 条例第七条の二第一項の規定による近隣関係住民からの申出は、口頭でできるものとする。

- 2 建築主は、条例第七条の二第一項の規定により話し合う機会を設けるときは、速やかに設けなければならない。
- 3 第九条第三項の規定は、条例第七条の二第一項の規定により話し合う機会が設けられたときについて準用する。
- 4 区長は、条例第七条の二第三項において準用する条例第七条第五項の規定により話し合いの内容について報告を求めようとするときは、

別記第五号様式の二により建築主に通知するものとする。

- 5 建築主は、前項の規定による通知を受けたときは、別記第五号様式の三により区長に報告しなければならない。

(紛争調整の申出)

第十一条 建築主又は近隣関係住民(二人以上の場合は代表者)は、条例第八条第一項又は第二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、別記第六号様式により区長に申し出なければならない。

(あつせんの開始)

第十二条 区長は、条例第八条第一項又は第二項の規定によりあつせんを行うことを決定したときは、別記第七号様式により当事者に通知するものとする。

(あつせんの打ち切り)

第十三条 区長は、条例第九条の規定によりあつせんを打ち切つたときは、別記第八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)

第十四条 区長は、条例第十条第一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、別記第九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、別記第十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)

第十五条 区長は、条例第十条第二項又は第三項の規定により調停を行うことを決定したときは、別記第十一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)

第十六条 区長は、条例第十条第四項に規定する調停案の受諾を勧告しようとするときは、別記第十二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、別記第十三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)

第十七条 区長は、条例第十一条第一項の規定により調停を打ち切つたとき又は同条第二項の規定により調停が打ち切られたときは、別記第十四号様式又は第十四号様式の二により当事者に通知するものとする。

(手続の非公開)

第十八条 あつせん又は調停の手続は、公開しない。

第十九条 削除

(出頭の求め)

第二十条 区長は、条例第十三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、別記第十五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)

第二十一条 区長は、条例第十四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、別記第十六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)

第二十二条 区長は、条例第十五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、別記第十七号様式又は第十七号様式の二により建築主に通知するものとする。

(公表)

第二十三条 条例第十六条の規定による公表は、港区役所前掲示場及び総合支所前掲示場に掲示する等の方法により行う。

付 則

- 1 この規則は、昭和五十四年四月一日から施行する。
- 2 この規則施行の際、既に建築主が第五条第一項各号の一に掲げる手続をした場合にあつては、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七条第一項に規定する工事完了届又は法第十八条第五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、第五条各項に規定する中高層建築物の区分に応じ、それぞれ三十日以内又は十五日以内に、建築主が同条第一項各号の一に掲げる手続をしようとする場合にあつては、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七条第一項に規定する工事完了届又は法第十八条第五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 東京都港区中高層建築物の建設に関する指導要綱(昭和四十九年港建建発第四十二号)の第二号様式(一)及び第二号様式(二)は、別記第三号様式及び第三号様式の二の替わりに、当分の間、使用することができる。

付 則(昭和六十三年三月十五日規則第三号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成元年三月三十一日規則第三十三号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成元年十月十六日規則第四十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成二年四月二十七日規則第二十九号)

この規則は、平成二年五月一日から施行する。

付 則(平成三年四月三十日規則第四十五号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成五年七月一日規則第四十四号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成七年九月二十日規則第六十三号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の東京都港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別記第二号様式から第十七号様式までによる用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則(平成八年七月十日規則第六十六号)

- 1 この規則は、公布の日から施行する。
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の東京都港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別記第二号様式及び第三号様式による用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則(平成九年六月二十四日規則第四十三号)

この規則は、平成九年七月一日から施行する。

付 則(平成九年九月三十日規則第五十一号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成十年三月二十七日規則第五十四号)

この規則は、平成十年四月一日から施行する。

付 則(平成十一年四月三十日規則第三十四号)

この規則は、平成十一年五月一日から施行する。

付 則(平成十一年十一月三十日規則第五十一号)

この規則は、平成十一年十二月一日から施行する。

付 則(平成十三年十月一日規則第九十二号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成十四年十二月二十四日規則第七十五号)

- 1 この規則は、平成十五年一月一日から施行する。

2 この規則の施行の日から高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成十四年法律第八十六号)の施行の日の前日までの間は、この規則による改正後の港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則第五条第一項第五号中「第六条」とあるのは「第五条」と、「第七条」とあるのは「第六条」と読み替えて適用する。

付 則(平成十六年三月二日規則第八号)

この規則は、平成十六年四月一日から施行する。

付 則(平成十六年十二月二十八日規則第百二号)

(施行期日)

1 この規則は、平成十七年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の第二条、第二条の二、第五条、第八条、第九条第二項から第六項まで、第九条の二、第十条第一項及び第三項並びに第十条の二の規定は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)以後に標識の設置の届出をした中高層建築物等について適用し、施行日前に標識の設置の届出をした中高層建築物等については、なお従前の例による。

3 この規則の施行の際、この規則による改正前の港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則別記第二号様式及び第三号様式による用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

付 則(平成十七年十一月十一日規則第百四十六号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成十八年三月二十四日規則第十四号)

この規則は、平成十八年四月一日から施行する。

付 則(平成二十年七月十八日規則第九十号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成二十一年二月二十七日規則第二号)

この規則は、平成二十一年四月一日から施行する。

付 則(平成二十二年三月二十五日規則第十九号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成二十五年二月一日規則第一号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成二十六年十二月二十二日規則第九十七号)

この規則は、平成二十六年十二月二十四日から施行する。

付 則(平成二十七年六月一日規則第五十六号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(平成二十七年九月三十日規則第七十号)

この規則は、平成二十七年十月一日から施行する。

付 則(平成三十年三月三十日規則第三十六号)

この規則は、平成三十年四月一日から施行する。

付 則(平成三十年九月二十五日規則第七十九号)

この規則は、平成三十年九月二十五日から施行する。

付 則(令和元年六月二十五日規則第八号)

この規則は、公布の日から施行する。