

# 中高層紛争予防条例

## 手続き概要



### 1 対象建築物

(条例第2条第2項第1号～第3号、規則第2条の2)

区分	次のいずれかに該当する建築物	自己チェック
[A] 中高層建築物	<b>第一種低層住居専用地域</b> ・軒の高さ > 7m または 地階を除く階数 ≥ 3	<input type="checkbox"/>
	<b>第一種低層住居専用地域を除く用途地域</b> ・建築物の高さ > 10m	<input type="checkbox"/>
※敷地が2以上の用途地域にわたるときは、建築物の部分が属するそれぞれの用途地域によるものとする。		
[B] 大規模建築物	・延べ面積 ≥ 1,500㎡ かつ 建築物の高さ ≥ 15m ・延べ面積 ≥ 1,500㎡ かつ 地階を除く階数 ≥ 5 ・延べ面積 ≥ 1,500㎡ かつ 住戸の数 ≥ 20	<input type="checkbox"/>
[C] 特定用途建築物	<b>ワンルーム形式集合建築物</b> ・床面積が40㎡未満の住戸の数 ≥ 10 かつ 階数 ≥ 3 (当該住戸の数が建築物全体の住戸の数の1/3以下のものを除く)	<input type="checkbox"/>
	<b>床面積の合計が500㎡を超える斎場等</b> ・斎場、結婚式場、興行場、ぱちんこ屋、ゲームセンターの用途に供する部分の床面積の合計 > 500㎡ (階段、便所、作業場などを除く)	<input type="checkbox"/>

### 2 標識の設置開始日

(起算日は「3 標識の設置が必要となる法令と手続き」)

(規則第5条)

建築物の規模や用途	設置開始日
延べ面積 ≥ 3,000㎡ かつ 高さ > 15m	少なくとも90日前
床面積の合計が500㎡を超える斎場等	少なくとも90日前
延べ面積 > 1,000㎡	少なくとも60日前
高さ > 15m	少なくとも60日前
ワンルーム形式集合建築物	少なくとも60日前
上記以外の建築物	少なくとも30日前

### 3 標識の設置が必要となる法令と手続き

(2以上の手続きを行う場合は最初の手続き)

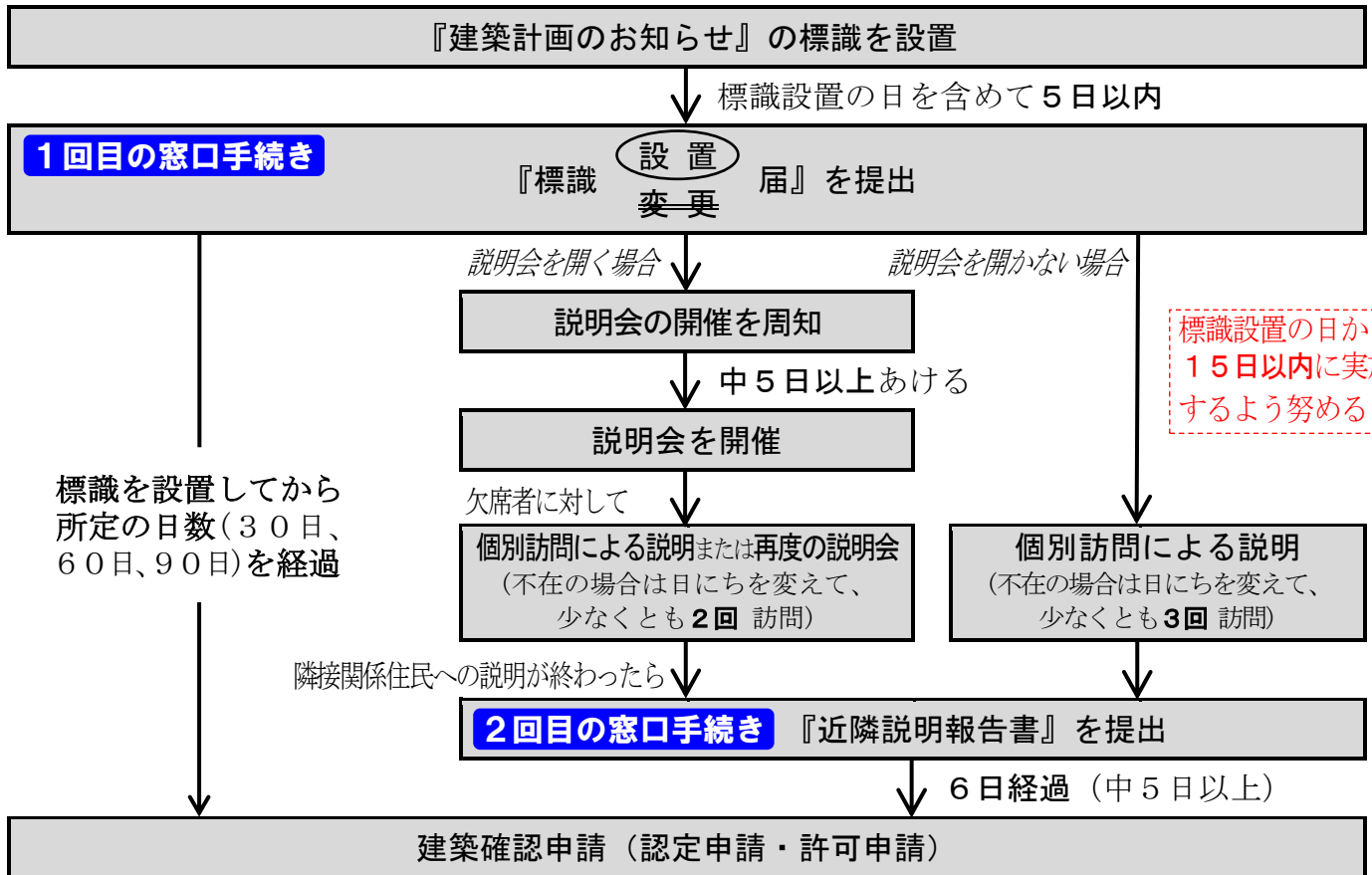
(規則第5条)

法令	手続きの内容	法令(通称・略称)	手続きの内容	法令(通称・略称)	手続きの内容
建築基準法	建築確認申請	建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)	認定申請	目黒区特別工業地区内における建築物の制限に関する条例	許可申請
	構造計算適合性判定の申請または通知	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(密集市街地整備法)	認定申請 許可申請	目黒区斜面地建築物の制限に関する条例	許可申請
	計画通知	マンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替え円滑化法)	許可申請	東京都文教地区建築条例	許可申請
	認定申請	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)	認定申請	東京都建築安全条例	認定申請
	許可申請	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅)	認定申請	東京都駐車場条例	認定申請
		都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)	認定申請	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(建築物バリアフリー条例)	認定申請
		建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(建築物省エネ法)	認定申請		

※各法令について、この条例の対象になる条項は、規則第5条第1項をご確認ください。

## 4 手続きの流れ

(条例第5条、第6条、規則第8条～第10条)



(例) 標識の設置開始日が「60日前」の建築計画で、説明会を開催する場合

説明会の欠席者に対しては、個別訪問による説明または再度の説明会を開催。不在の場合は少なくとも2回個別訪問する。

5月							7月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7	6/26	27	28	29	30	1	2
8	9	10	11	12	13	14	---	---	---	---	---	---	---
15	16	17	18	19	20	21	---	---	---	---	---	---	---
22	23	24	25	26	27	28	10	11	12	13	14	15	16
29	30	31	6/1	2	3	4	---	---	---	---	---	---	---
							17	18	19	20	21	22	23
							---	---	---	---	---	---	---
							24	25	26	27	28	29	30

① 説明会開催周知 (53日前)

② 標識設置 (60日前)

③ 説明会開催 (47日前)

④ 標識設置届提出 (56日前)

⑤ 説明会開催 (48日前)

① 再度の説明会 (18日前)

② 近隣説明報告書提出 (6日前)

③ 確認等申請可能日 (19日前)

(6月省略) →

## 5 個別説明または説明会に関する住民の説明範囲

中高層建築物等の区分		敷地境界線～1H		敷地境界線 ～2H (※2)	敷地境界線 ～25m	敷地境界線 ～100m
		居住者 (※1)	土地権利者・ 建築物権利者			
[A] 中高層建築物		義務	▲	△		
[B] 大規模建築物		義務	▲	△		
[C] 特定用途 建築物	ワンルーム形式集合建築物	義務	▲		△	
	床面積の合計が500㎡を 超える斎場等	義務	▲			△
関係住民の定義		隣接関係住民				
		近隣関係住民 (居住者・土地権利者・建築物権利者)				
		周辺関係住民〔ワンルーム形式集合建築物〕 (居住者・土地権利者・建築物権利者)				
		周辺関係住民〔床面積の合計が500㎡を超える斎場等〕 (居住者・土地権利者・建築物権利者)				

(上表の凡例)

1H	敷地境界線から当該建築物の高さの1倍の水平距離
2H	” ” 2倍 ” ”
▲	周知に努めてください(郵送可)。 なお、説明の申し出があれば説明する義務が発生します。
△	関係住民から説明の申し出があれば説明する義務が発生します。

(※1) 店舗や事務所、学校などに対しても周知に努めてください。

(※2) [C] 特定用途建築物で[A] 中高層建築物や[B] 大規模建築物にも該当する場合は、2Hが25mや100mを上回る場合があります。

## 6 関係住民に対する説明の方法

(条例第6条、規則第9条第2項)

区分	建築物の規模や用途	説明の方法	
[A] 中高層建築物		個別訪問による説明 または 説明会(注)	
[B] 大規模建築物	延べ面積 $\geq 3,000$ ㎡ かつ 高さ $> 15$ m	説明会(義務)	
	上記以外の大規模建築物	隣接関係住民から説明会の開催の要望があるとき 説明会(義務)	
[C] 特定用途建築物	ワンルーム形式 集合建築物	全住戸数 $\geq 30$	隣接関係住民から説明会の開催の要望が無いとき 個別訪問による説明 または 説明会(注)
		全住戸数 $< 30$	個別訪問による説明 または 説明会(注)
	床面積の合計が500㎡を超える斎場等	個別訪問による説明 または 説明会(注)	

### <個別訪問による説明の留意事項>

- 個別訪問による説明は、原則として面会による説明を行ってください。ただし、住民などから指示があった場合は、この限りではありません。
- 不在の場合は、1回目の訪問時に建築計画説明資料を投函してください。2回目と3回目の訪問時には訪問理由や連絡方法などを記載した書類を郵便受けに投函してください。
- 不在の場合は、時間帯と平日または休日などの日を変えて、少なくとも3回は訪問してください。

### <説明会の開催による説明の留意事項>

- 説明会の欠席者には個別訪問または再度の説明会の開催による説明を行ってください。なお、開催通知を各戸に配付し中5日あけて開催した説明会は、少なくとも3回の訪問回数に含めることができます。

# 7 届出等に必要な書類

(規則第8条)

## 1回目の窓口手続き 変更時の窓口手続き 『標識設置届』の提出

提出物		自己チェック																														
		1回目(設置)	変更時																													
『標識(設置・変更)届』(表) <第2号様式>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (注2)																													
『標識(設置・変更)届』(裏) <第2号様式>	案内図	<input type="checkbox"/> (注1)	<input type="checkbox"/> (注3)																													
	標識設置位置図	<input type="checkbox"/> (注1)	<input type="checkbox"/> (注3)																													
	標識設置状況 写真(遠影・近影) ※近影は標識の字が確認できるもの	<input type="checkbox"/> (注1)	<input type="checkbox"/> (注3)																													
添付図書	※全ての図面に縮尺を記入し、 <b>三角スケール</b> などで測れる図面としてください。		図面に変更がある場合 ※変更箇所と変更内容を <b>赤色</b> などで明示してください。																													
	配置図 ※次の事項を明示してください。 ・計画建築物の四隅などから敷地境界線や道路境界線までの距離 ・敷地の外周長さ ・計画地と隣地や道路との高低差 ・建築基準法上の道路種別と幅員	<input type="checkbox"/>																														
	平面図(各階平面図) ※集合住宅は各住戸の <b>専有面積</b> と <b>間取り</b> を表示	<input type="checkbox"/>																														
	立面図(4面)	<input type="checkbox"/>																														
	断面図(2面)	<input type="checkbox"/>																														
	日影図 ※次の事項を記載してください。 ・敷地内における建築物の位置 ・冬至日における午前8時から午後4時までの1時間ごとの日影図 なお、 <b>測定面は平均地盤面</b> ・建築物の主要な部分の高さ ・下に掲げる各記載事項	<input type="checkbox"/>																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">記載事項</th> <th colspan="4">区分</th> </tr> <tr> <th>[A]中高層建築物</th> <th>[B]大規模建築物</th> <th colspan="2">[C]特定用途建築物 ワンルーム 斎場等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>右記の範囲を<b>示す線とその寸法</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">右記の範囲に敷地がかかる建築物について</td> <td>建築物の位置</td> <td>1H, 2H</td> <td>1H, 2H</td> <td>1H, 25m</td> <td>1H, 100m</td> </tr> <tr> <td>建築物の名称</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>敷地に付番</td> <td>1H</td> <td>1H</td> <td>1H</td> <td>1H</td> </tr> </tbody> </table>		記載事項	区分				[A]中高層建築物	[B]大規模建築物	[C]特定用途建築物 ワンルーム 斎場等		右記の範囲を <b>示す線とその寸法</b>					右記の範囲に敷地がかかる建築物について	建築物の位置	1H, 2H	1H, 2H	1H, 25m	1H, 100m	建築物の名称					敷地に付番	1H	1H	1H	1H	
記載事項	区分																															
	[A]中高層建築物	[B]大規模建築物	[C]特定用途建築物 ワンルーム 斎場等																													
右記の範囲を <b>示す線とその寸法</b>																																
右記の範囲に敷地がかかる建築物について	建築物の位置	1H, 2H	1H, 2H	1H, 25m	1H, 100m																											
	建築物の名称																															
	敷地に付番	1H	1H	1H	1H																											
※[A]～[C]の複数の区分に該当する場合は、該当区分のものを全て記載																																

(注1)別紙でも構いませんが、第2号様式裏面の各枠内には「別紙」と記入してください。

(注2)変更に係る部分は**朱書き**にしてください。

(注3)変更が無い場合は省略できますが、各枠内には「標識設置届から変更なし」と記入してください。

## 2回目の窓口手続き 『近隣説明報告書』の提出

(規則第10条、実施要領第9条)

提出物		自己チェック
『近隣説明報告書』(表)(裏) <第4号様式>		<input type="checkbox"/>
添付図書	日影図 ※標識設置届に添付した日影図を <b>添付</b> してください。 ※標識設置届で提出した時点と建物名称等が違った場合は修正してください。	<input type="checkbox"/>
	計画概要、工事に関する説明 (注)	<input type="checkbox"/>
	配置図	<input type="checkbox"/>
	関係住民に配付した資料(建築計画説明資料)	
	平面図 ※特段の事由がある場合は省略可能	<input type="checkbox"/>
	立面図	<input type="checkbox"/>
断面図 ※特段の事由がある場合は省略可能	<input type="checkbox"/>	
日影図	<input type="checkbox"/>	

(注)記載すべき事項・・・敷地の形態や規模、計画建築物の規模・構造・用途、工期・工事時間・工法・作業方法等、工事の危害防止策、周辺的生活環境に及ぼす著しい影響とその対策

各種届出様式は、目黒区ホームページ「中高層紛争予防条例の各種届出等」のページ内からダウンロードできます。



2024/04/01