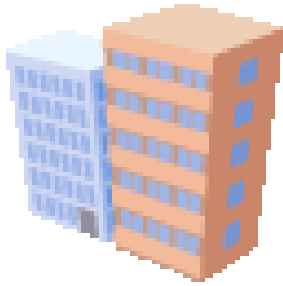


建築紛争の予防と調整に関する

中高層建築物等紛争予防調整条例のあらまし



問合せ先 目黒区都市整備部都市計画課建築調整係
〒153-8573 目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号
電話 03-5722-9382 (直通)

第 1 はじめに

中高層建築物等の建築に伴って、日照・通風・風害・プライバシー・電波障害等ならびに工事の騒音・振動等、周辺的生活環境に影響を及ぼすことが予測されます。

こうした建築に伴う相隣間の問題は、お互いに相手の立場を尊重し、互いに譲り合う精神を持って、当事者間の話し合いによる自主的な解決が基本となりますが、建築計画の内容や周囲の状況によっては建築主と近隣住民との間で紛争に発展することがあります。

目黒区では、これらの紛争の予防と調整を図るために、昭和 53 年 12 月に「目黒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」を制定し、その後、平成 11 年 12 月に条例改正、平成 16 年 3 月に同条例施行規則の改正を行いました。さらに平成 19 年 11 月に、届出対象建築の範囲の拡大や説明会の義務付け等により、建築紛争の未然防止を着実に推進するよう条例改正を行いました。

第 2 対象建築物

1 中高層建築物

- (1) 用途地域が「第一種低層住居専用地域」
軒高が 7 m 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
- (2) 用途地域が (1) 以外の場合
高さが 10 m を超える建築物

2 大規模建築物

- (1) 延べ面積が 1,500 m² 以上で、かつ、高さが 15 m 以上または地階を除く階数が 5 以上の建築物
- (2) 延べ面積が 1,500 m² 以上で、かつ、住戸の数が 20 以上の建築物

3 特定用途建築物

- (1) 床面積が 40 m² 未満の住戸（事務所、店舗などの区画を含む）の数が 10 以上で、かつ、階数 3 以上のワンルーム形式集合建築物
- (2) 斎場、結婚式場、興行場、パチンコ屋、ゲームセンターで、その用途の面積の合計が 500 m² を超える建築物

※ 用途の変更において、既存建築物を特定用途建築物の用途に変更する場合は、周辺への影響が大きいので、この条例の対象建物となります。

* 条例の高さ

高さとは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項 6 号の規定に基づく建築物の高さをいいます。隣接関係住民への説明範囲の 1 H は、この建築物の高さとなります。

第3 説明対象の住民

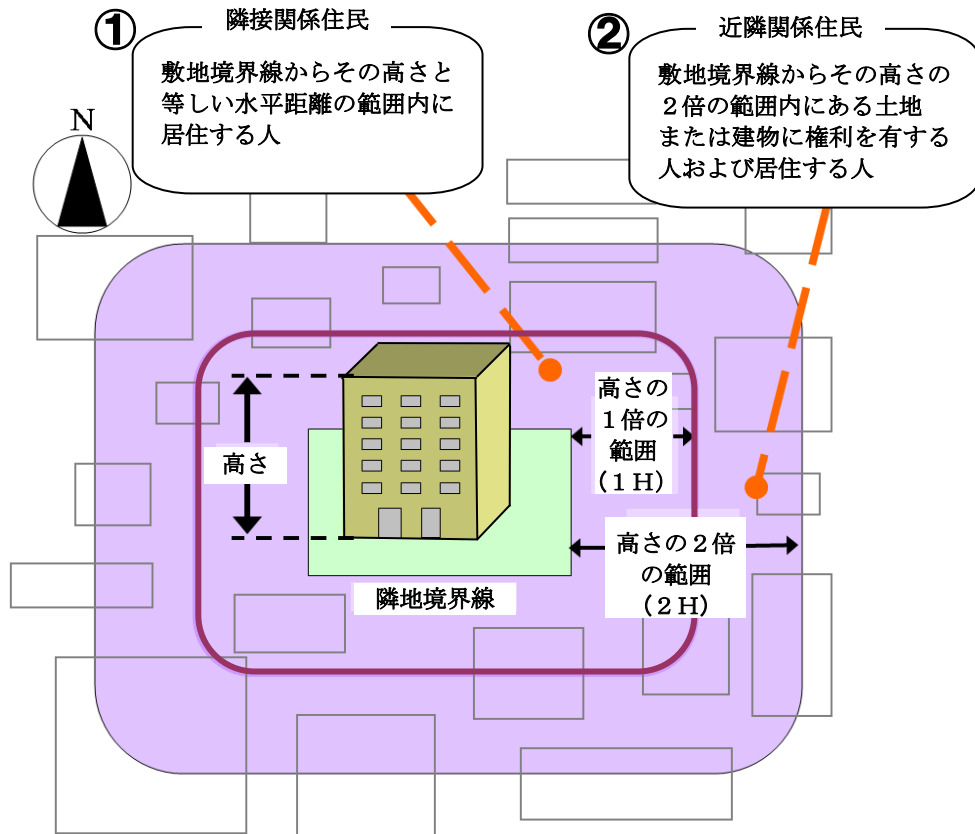
1 隣接関係住民

隣接関係住民とは、中高層建築物等の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲（1H）内に居住する人をいいます。

2 近隣関係住民

近隣関係住民とは、次の(1)または(2)に該当する人をいいます。

- (1) 中高層建築物または大規模建築物の敷地の境界から、その建築物の高さの2倍の距離範囲（2H）内にある土地または建築物に関して権利を有する人および当該範囲内に居住する人。
- (2) 中高層建築物または大規模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人。



3 周辺関係住民

特定用途建築物の敷地境界線から一定の距離内にある土地または建築物に関して権利を有する人および当該範囲内に居住する人。

なお、敷地境界線から一定の距離は、ワンルーム形式集合建築物にあっては 25m、斎場等にあっては 100m です。

第4 標識の設置等

1 標識の様式

建築主は中高層建築物等の建築をしようとするときは、計画の概要を記載した標識（8ページ参照）を製作し、設置してください。

*** 標識購入のお問合せは**

(社) 東京都建築士事務所協会

電話 03-3203-2601

(社) 東京建築士会

電話 03-3536-7711

2 標識の設置届

標識を設置したときは、標識設置届（9・10 ページ参照）に必要事項を記載し、裏面に敷地全体を含む写真（遠影）と標識の文字が読める写真（近影）および図面等を添付し、設置した日から起算して5日以内に区に提出してください。なお、案内図・標識等設置位置図・写真（10 ページ）は別紙で添付していただいても結構です。

※ 5日目が閉庁日のときは次の開庁日の初日までに提出してください。標識設置届が、遅延したときは、届出日を5日とみなして、標識設置期間を算定します。

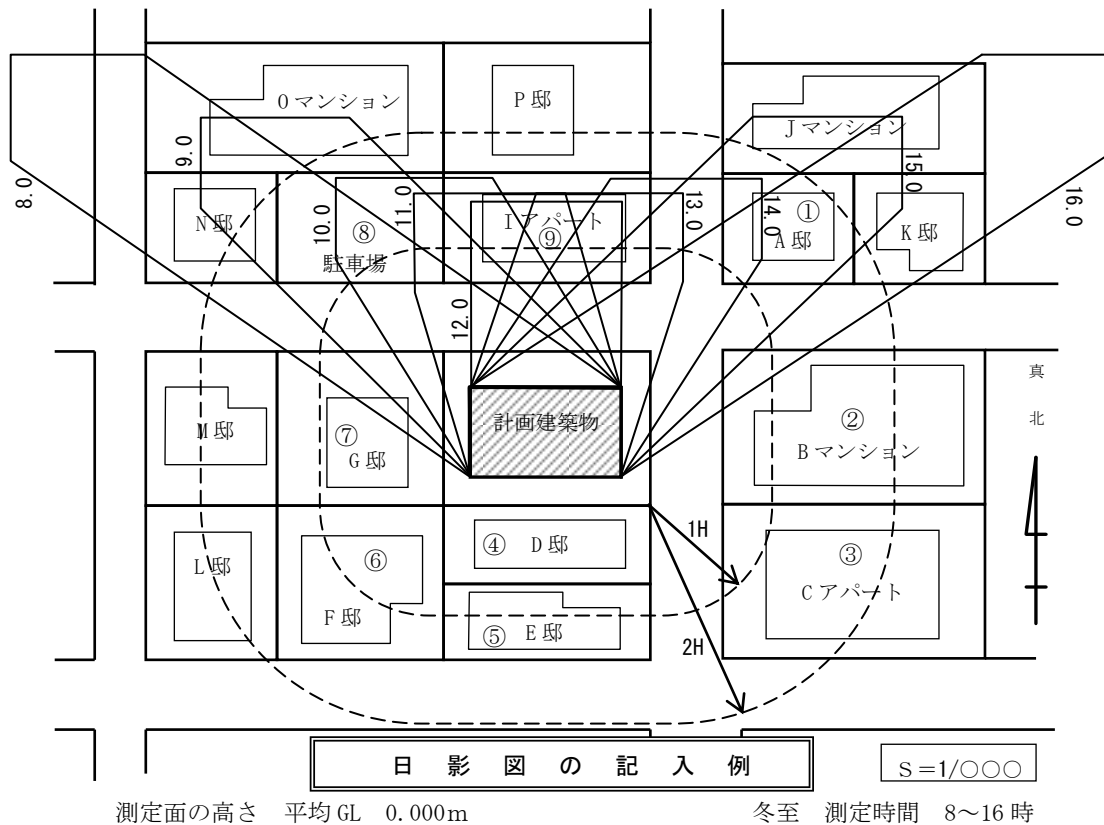
※ 当条例に係る提出書類は、すべて1通で結構です。

3 設置届の添付図面

- (1) 配置図
- (2) 平面図（各階平面図、集合住宅は各区画の専有面積を表示すること）
- (3) 立面図（4面）
- (4) 断面図（2面）
- (5) 日影図（平均GLにて作成したもの）
- (6) 天空率を利用した設計の場合、天空率算定求積図等の適合建築物と計画建築物を比較した図面を添付してください。

※ 日影図は次のとおり作成してください。

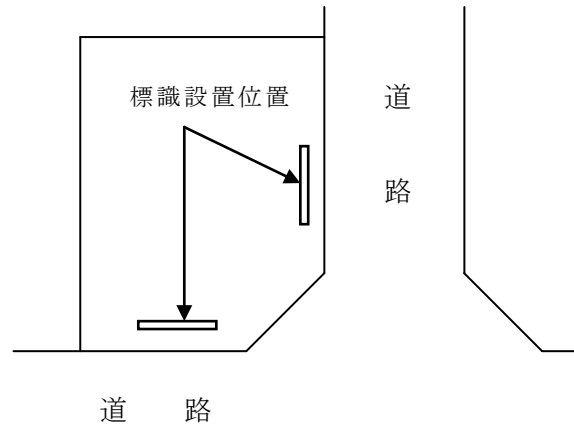
測定面は平均地盤面とする。真太陽時 8:00~16:00 の冬至の1時間ごとの日影とする。近隣家屋の位置・名称を記入する。敷地境界から建築物の高さと等しい範囲、建築物の高さの2倍の範囲を明示する。建築物の高さと等しい範囲にある近隣建物に番号を記入する。



※ 添付図面には、縮尺を表示してください。

4 標識の設置場所等

- (1) 標識は、建築敷地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、概ね1mとなるように設置してください。
- (2) 建築敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分に設置してください。
- (3) 建築主は、標識が風雨のため破損したり、倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項が設置期間中、常に鮮明であるよう維持管理してください。
- (4) 下記5(1)の大規模建築物には標識に加えて、A2判程度の配置図を併設してください。



※道路に面した見やすい場所に設置すること

[標識の設置方法]

建築計画のお知らせ	
建築物の名称	
建築物の所在地 (管轄市町)	目黒区 丁目 番 地 番
用途	敷地面積 (m ²)
建築物の名称	延べ面積 (m ²)
構造	基礎工法
階数	高さ (m)
着工予定	年月日 完了予定 年月日
建築主 (住所)	電話 ()
設計者 (住所)	電話 ()
施工者 (住所)	電話 ()
標識設置年月日	年月日
<small>この標識は、目黒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第8条第1項の規定により設置したものです。 この上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡ください。 (連絡先) 電話 ()</small>	

延べ面積 3,000 m²以上かつ高さ 15m超の大規模建築物の場合は、配置図(A2判)の併設が必要です。

概ね 1m

5 標識の設置期間

標識は、次の区分により建築確認申請等の手続（条例施行規則第5条参照）をしようとする日の少なくとも、90日前、60日前または30日前から、工事が終了するまで設置してください。

- (1) 延べ面積が3,000 m²以上、かつ、高さが15mを超える建築物および斎場等の特定用途建築物のときは、90日前
- (2) 延べ面積が1,000 m²を超える建築物、または高さが15mを超える建築物およびワンルーム形式集合建築物のときは、60日前
- (3) (1)(2)以外のときは、30日前

6 標識および届出の変更

完了検査時まで、建築に係る計画を変更した時は、訂正の日から5日以内に変更届を提出してください。その際、変更した部分に係わる図面等を添付してください。

7 建築計画の取りやめ

建築計画を取りやめたときは速かに標識設置の取りやめ届を提出してください。

第5 説明会の開催等

1 説明範囲等

- (1) 建築主は、隣接関係住民（1H以内の居住者）に対しては、住民からの説明要望がなくても、標識の設置の日から15日以内に、必ず建築計画の説明を行ってください。
- (2) 建築主は、1H以内の居住者以外の土地建物の権利者に対しては、住民からの説明要望がなくても、標識の設置の前後に速やかに、建築計画の説明を行うよう努めてください。
- (3) 建築主は、上記(1)(2)以外の近隣関係住民（1H～2Hの土地建物の権利者等）および周辺関係住民（ワンルーム建築物は25m以内、斎場等は100m以内）に対しては、住民から説明要望があった場合は、速やかに、建築計画の説明を行ってください
- (4) 必要に応じて大規模建築物または斎場等の特定用途建築物の建築主は、街づくり団体等の代表者に対して、標識の設置の日から15日以内に建築計画の説明を行ってください。

※ 1H、2Hに関しては2ページの図を参照してください。

2 説明方法 説明は、個別訪問または説明会の方法によって行ってください。

(1) 説明者

設計者・施工者・建築主（法人では担当責任者）が極力そろって説明に当たってください。

(2) 個別訪問

個別訪問で不在の場合は、1度の訪問で終わらず、日と時間帯を変えて3度は訪問するようにしてください。訪問1回目には、訪問理由、説明用資料（配置図・立面図・日影図等）、連絡方法を記載した書類を配布してください。

なお、近隣関係住民または周辺関係住民（以下「近隣関係住民等」という）から説明を説明会方式で行うよう求められたときは、説明会を開催するよう努めてください。

(3) 説明会

説明会方式で行おうとするときは、開催日の5日前までに、日時・場所を掲示等の方法により、近隣関係住民等に周知してください。なお、説明会に参加しなかった説明範囲内の近隣関係住民等には、個別訪問時の不在の場合と同様に対応してください。

※ 集合住宅等オートロックマンションに関しても、訪問時全戸に対しインターホン等による接触を図り、管理者等には中高層建築物等紛争予防調整条例にもとづく訪問であることを説明し個別訪問に理解を求めてください。また、全戸に対して資料を投函してください。

※ 延べ面積が3,000㎡以上で、かつ、高さが15mを超える建築物については、説明会要望がなくても、必ず説明会を開催してください。

※ 前記以外の大規模建築物および建築物全体の戸数が30戸以上のワンルーム形式集合建築物は、隣接関係住民から要望があった場合、必ず説明会を開催してください。（隣接関係住民は、説明会の開催要望を標識設置の日から30日以内に申し出るよう努めてください。）

3 近隣関係住民等に説明すべき事項

中高層建築物等の建築主は、次に掲げる事項について、関係住民に説明してください。

- (1) 中高層建築物等の敷地の形態および規模、敷地内における中高層建築物等の規模・構造および用途、位置（配置）ならびに付近の建築物の位置の概要
- (2) 中高層建築物等の工期・工法および作業方法
- (3) 中高層建築物等の工事による危害の防止策
- (4) 中高層建築物等の建築に伴って生ずる日影等の周辺および生活環境に及ぼす著しい影響ならびにその対策

4 近隣説明報告

建築主は、個別説明または説明会で行った説明の内容を近隣説明報告書（11・12 ページ参照）に記載のうえ、確認申請等の5日前までに区に提出してください。（提出時に、説明時の状況を伺いますので、実際に説明を行った方が、状況を把握している方が提出してください。）

- (1) 個別訪問で説明を行った時は、いつどなたに説明したのか、説明会の時は、会場名と参加者名を必ず記入してください。
- (2) 日影図に記入した建物番号と、説明相手一覧の番号は一致させてください。
- (3) 近隣からの意見や要望の有無（ある場合は、その内容と建築主側の対応内容）を分かるように記載してください。
- (4) 近隣説明報告書には、配布した資料を添付してください。

第6 建築確認申請等書類の照合

建築主は、建築確認申請等を行う前に、その申請書および申請図書（構造・設備部分を除く）を確認申請等可能日以後、建築調整係の窓口を持参して、本条例の標識設置届と相違がないかどうかの確認照合を受けてください。「標識設置・説明報告済」の印を確認申請書（正副第一面）に押します。

第7 紛争の調整

1 相談

区は、建築紛争について当事者からの相談に応じます。また、当事者間の話し合いが円滑に行われるよう必要に応じて助言・指導を行うことがあります。

2 あっせん

- (1) 区は、中高層建築物等の建築によって、建築主と近隣関係住民等との間に紛争が生じた場合で、次の場合にあっせんを行います。
 - ア 建築主と近隣関係住民等の双方から調整申し出があったとき
 - イ どちらか一方から調整の申出がなされ、相当の理由があると認めるとき
- (2) あっせんを求めるときは、紛争調整申出書（第7号様式規則第11条）を提出してください。
- (3) あっせんでは、区が両当事者の主張の要点を確かめ、適切な紛争の解決を図るよう努力します。
- (4) あっせんによって紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ります。さらに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区が勧告します。

3 調停

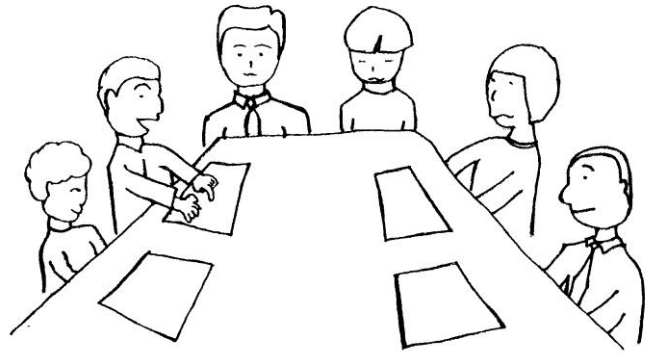
- (1) 調停は、次の場合に行います。
 - ア 建築主と近隣関係住民等の双方が調停移行の勧告を受諾したとき
 - イ いずれか一方が調停移行の勧告を受諾した場合で、相当な理由があると認めるとき
- (2) 調停は、建築紛争調停委員会（法律・建築または環境等の分野に関し、知識および経験を有する者により構成）の意見を聴いて行われます。
- (3) 調停を行うにあたって必要があるときは、調停案を作成し、受諾を勧告することがあります。
- (4) 調停委員会は、当事者からの事情聴取等の調査審議を行います。
- (5) 調停は次の場合に打ち切りとなります。
 - ア 建築主と近隣関係住民等との間に合意が成立する見込みがないと認めるとき
 - イ 調停案の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等との双方から受諾する旨の申出がないとき

4 出頭

あっせんまたは調停のため必要があると認めるときは、当事者に対し出頭を求めることがあります。

5 関係図書

あっせんまたは調停を行う場合には、必要に応じて関係図書の提出を求めることがあります。



第 8 公表

次のような場合に該当し、かつ必要があると認めるときは、目黒区が発行する広報紙への掲載その他の方法によりその旨を公表することがあります。

- (1) 建築主が標識設置をしないとき
- (2) 建築主が標識設置の届出をしないとき
- (3) 建築主が説明会の開催等の報告をしないとき
- (4) あっせんまたは調停において、区から出頭の求めを受けた当事者が、正当な理由なく応じないとき
- (5) あっせんまたは調停において、区から関係図書の提出の求めを受けた当事者が、正当な理由なく応じないとき
- (6) あっせんまたは調停において、区から工事着手の延期等の要請を受けた建築主が、正当な理由なく従わないとき

第 9 東京都中高層建築物紛争予防調整条例適用の建築物の扱い

東京都内においては、「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」が制定されています。計画される建築物の規模により、別途、東京都に手続が必要となります。東京都の条例対象となる建築物は、次のとおりです。

- (1) 延べ面積が 10,000 m²を超える中高層建築物
- (2) 新築・改築または増築する場合に、法律ならびにこれに基づく命令および条例の規定による都知事の許可を必要とする中高層建築物

東京都中高層建築物紛争予防調整条例の適用を受け、かつ、当条例の適用を受ける建築物は、近隣周辺への影響が大きいことから、下記事項の早期周知、説明会の開催、区への報告等をお願いします。

標 識 の 設 置 お よ び 期 間	建 築 確 認 等 申 請 9 0 日 前 から 工 事 完 了 まで
標 識 設 置 届 の 提 出	区 へ の 提 出
隣 接 関 係 住 民 へ の 説 明 方 法	説 明 会 の 開 催
説 明 会 の 報 告	区 へ の 報 告

建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地の地名地番 (住居表示)		目黒区	丁目	番 他 筆 (丁目 番)
建築物 の 概 要	用途		敷地面積	m ²
	建築面積	m ²	延べ面積 (容積対象延べ面積)	m ² (m ²)
	構造		基礎工法	
	階数	地上階/地下階	高さ (軒高さ・塔屋等高さ)	m (m)
着工予定		年 月 日	完了予定	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		年 月 日		
<ul style="list-style-type: none"> ● この標識は、目黒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第5条第1項の規定により設置したものです。 ● 上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡ください。 (連絡先) 電話 () 				

備考 標識の大きさは縦90センチメートル以上、横90センチメートル以上とする。

目都計標第 号	住宅地図	P - -	課長	係長	係員	中高層 大規模 (60・90) 特定用途 (7)ルーム・他	確認申請可能日		照合
受付日	保存年限	5 年					図面照合日		
供覧開始日	開示の可否	否 (一部)					申請機関	区・都・民間	
供覧完了日	開示の理由	個人 法人等					備考		

(表)

		年 月 日		
目黒区長 あて		住所 建築主 氏名 (印) 電話 () (法人にあつては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)		
標 識 (設 置・変 更) 届				
下記の建築物に係る標識を 年 月 日に (設置・変更) したので、目黒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第5条第2項の規定により届け出ます。				
記				
1	建築物の名称			
2	住所	電話 ()		
	設計者 氏名	(担当者:)		
3	住所	電話 ()		
	施工者 氏名	(担当者:)		
4	(1) 地名地番	目黒区 丁目 番		
	(2) 住居表示	目黒区 丁目 番 号		
	(3) 用途地域	一低・一中・二中・一住・二住・近商・商業・準工		
	(4) その他の地域地区	防火地域: 防火・準防火 高度地区: 無・第(1・2・3)種 絶対高: 無・10・12・20・30 m 建ぺい率: % 容積率: % 日影規制: 無・3 ^h -2 ^h ・4 ^h -2.5 ^h ・5 ^h -3 ^h (測定面1.5m・4m) 上記以外:		
5	(1) 主要用途			
	(2) 工事種別	新築・増築・その他 ()	(3) 戸 数	
	(4) 高 さ	m (軒高・塔屋等: m)	(5) 階 数	
	(6) 構 造		(7) 基礎工法	
		計画に係る部分	計画以外の部分	合 計
	(8) 敷地面積			m ²
	(9) 建築面積	m ²	m ²	m ²
	(10) 延べ面積	m ²	m ²	m ² (容積対象 m ²)
(11) そ の 他	天空率適用: 有・無 許可認定適用: 有 (総合設計・) ・無			
6	着工予定	年 月 日	7 完了予定	
8	変更事項	標識記載事項・設計変更 (配置図・平面図・立面図・その他)		

※ 標識の設置又は変更をした日から5日以内に1通届け出てください。

※ 変更届の場合は、変更に係る部分を「朱書」にしてください。

※ 変更に係る記載部分がなく、近隣住民に影響する設計変更のみの場合も変更届が必要です。

案内図

標識設置位置図

標識設置状況（遠影及び近影の写真を必ず添付すること。）

目都計標第 号	住宅地図	P - -	課長	係長	係員	中高層 大規模 (60・90) 特定用途 (アルーム・他)	備 考
受付日	保存年限	5 年					
供覧開始日	開示の可否	否 (一部)					
供覧完了日	開示の理由	個人 法人等					

(表)

年 月 日	
目黒区長 あて	
住所 建築主 氏名 (印) 電話 () (法人にあつては、その事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名)	
近 隣 説 明 報 告 書	
目黒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第6条第2項の規定により、近隣説明の内容を次のとおり報告します。	
記	
1 建築物の名称	
2 建築敷地の地名地番	目黒区 丁目 番 (住居表示： 番 号)
3 標識設置届出日	年 月 日 第 号
4 説明の方法	説明会方式(義務・申出義務・その他)・個別説明方式(訪問による説明)
5 説明者	建築主・設計者(担当：)・施工者(担当：)・ (担当：)
6 配布資料	計画概要書・配置図・平面図・立面図・断面図・日影図・その他 ()
7 説明等に努めた概要	
(1) 要望事項(アルファベット大文字にて箇条書き)	(2) 対応内容(アルファベット小文字にて箇条書き)

建築確認等申請までの流れ

