

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及び同条例 施行規則に関する実施要領

平成20年4月1日付け目都計第8号決定

(趣旨)

第1条 この要領は、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(昭和53年12月目黒区条例第30号。以下「条例」という。)及び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施行規則(昭和54年1月目黒区規則第3号。以下「規則」という。)の運用における必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この要領で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(対象建築物)

第3条 中高層建築物等の建築における対象建築物のうち、増築にかかわるものは、次のとおりとする。

- (1) 既存建築物が中高層建築物等に該当せず、増築することにより、当該建築物が中高層建築物等に該当するもの
- (2) 既存建築物が中高層建築物等に該当し、増築することにより、当該建築物が中高層建築物等に再度該当するもの、かつ、増築部分のみで中高層建築物等に該当するもの
- 2 法第6条第1項の確認申請が必要となる仮設建築物の建築のうち、中高層建築物等に該当するものは対象となる。
- 3 条例第2条第2項第1号の中高層建築物における用途地域の区分による判断は、敷地が2以上の用途地域にわたる場合、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。
- 4 条例第2条第2項第5号で定める用途を変更して特定用途建築物にすることは、既存建築物が特定用途建築物であるか否かにかかわらず、用途変更後、当該建築物が特定用途建築物に該当するものとする。
- 5 規則第2条の2に規定する各号の用途は、次の各号による。
 - (1) 斎場及び結婚式場においては、駐車場法(昭和32年法律第106号)及び駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)に規定されるものとする。
 - (2) 興行場においては、興行場法(昭和23年法律第137号)に規定されるものとする。
 - (3) ぱちんこ屋及びゲームセンターにおいては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)に規定されるものとする。

(標識の様式)

第4条 規則第3条に規定する標識(以下「標識」という。)の様式は、別記第1号様式による。

2 前項に規定する標識は、次の各号に留意し作成したものとする。

- (1) 建築物の概要における表示事項は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」

という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)において使用する用語の例による。

- (2) 法人以外における建築主の住所又は電話番号は、特段の事由がある場合において、標識の表示を省略することができる。

(標識の設置方法)

第5条 規則第4条にいう敷地の道路に接する部分とは、原則として法第42条各項に規定する道路と平行に面する部分とする。ただし、車両の出入り等の事由により、やむを得ない場合には、道路から見やすい場所に標識を掲示した場合は、この限りではない。

- 2 規則第5条第1項に規定する大規模建築物においては、前項の標識の設置と共にA2判程度の配置図を併設しなければならない。

- 3 第3条第1項の増築における標識設置期間は、増築部分の規模を基準に期間を定める。

(標識の設置届等の留意事項)

第6条 規則第8条第1項及び第2項の規定による標識設置及び変更の届出は、別記第2号様式の届書を表紙として提出しなければならない。

- 2 前項様式の裏面における標識設置状況の写真の添付は、遠影にあっては可能な限り敷地全体を含むもの、近影にあっては標識の文字が読めるものとしなければならない。

- 3 規則第8条第1項第5号の規定による日影図は、次の各号を明示し作成したものとする。

(1) 敷地内における建築物の位置

(2) 建築物の各部分の高さ

(3) 建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの地盤面に生じさせる日影の形状

(4) 隣接関係住民、近隣関係住民及び周辺関係住民の建築物の位置及び名称

(5) 前号の建築物となる範囲

- 4 規則第8条第1項の規定による標識設置の届出は、標識を設置した日から起算して5日目が開庁日に当たり次の開庁日の初日に届出た場合は、5日以内に届出があったものとする。

- 5 標識設置届の届出が規則第8条第1項に定める期間内に行われなかった場合は、規則第5条第1項、第2項及び第3項に定める標識の設置期間の起算日を、当該届出の日から5日前の日として扱うものとする。

(建築計画の取りやめ)

第7条 建築主は、建築に係る計画を取りやめたときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

- 2 建築主は前項の規定に基づき標識を撤去したときは、別記第3号様式による標識設置の取りやめ届を速やかに区長に提出するものとする。

(説明会の開催等の留意事項)

第8条 条例第6条第1項に規定する説明会の開催等は、次の各号に留意するものとする。

- (1) 説明会の開催等は、個別訪問又は説明会の開催による説明とする。ただし、説明会の開

催が義務となる場合は、第1回説明会の開催後、個別訪問又は説明会の開催による説明とする。

- (2) 説明会の欠席者においては、個別訪問又は再度の説明会の開催による説明を行い、条例第6条第1項に規定する住民等（以下、「住民等」という。）にとって、原則として説明がなされるまでとする。
 - (3) 個別訪問又は説明会の開催による説明は、建築計画説明資料等の配布又は提示し、行うものとする。
 - (4) 前項の建築計画説明資料は、規則第8条第1項の添付図書に準じるものとする。ただし、特段の事由がある場合は、建築計画説明資料の平面図及び断面図を省略等できるものとする。
 - (5) 個別訪問による説明とは、原則として面会による説明とする。ただし、住民等の指示による場合は、この限りとはしない。
 - (6) 前項の個別訪問において不在の場合には、訪問理由及び連絡方法等を記載した書類並びに建築計画説明資料を各戸ポストに投函し、訪問していることを通知すること。ただし、住民等の指示による場合は、この限りとはしない。
 - (7) 前項の不在の場合において、時間帯、平日又は休日等の日時を変えて、少なくとも3回以上個別訪問を行ったものは、第2号にかかわらず、個別訪問による説明を行われたものとする。
 - (8) 規則第9条第4項の規定による説明会開催の周知にあたって、開催通知の各戸配布をした説明会の開催回数は、前項の個別訪問回数に含めることができる。
- 2 規則第8条第2項の規定による建築計画の変更の内容が、従前の計画よりも隣接関係住民に対する影響が大きくなると認められる場合には、その隣接関係住民に再説明しなければならない。ただし、あっせん及び調停により、その隣接関係住民との話し合いに伴う建築計画の変更は、この限りとはしない。
 - 3 大幅に計画が変わる場合、標識設置届は改めて提出し、その後の手続（近隣説明を含む。）も再度行うものとする。ただし、あっせん及び調停により、その隣接関係住民との話し合いに伴う建築計画の変更は、この限りとはしない。
 - 4 建築主は、中高層建築物等の敷地境界線から当該建築物の高さと等しい水平距離の範囲内の居住者以外の土地建物の権利者に対して、建築計画の説明に努めるものとする。
 - 5 建築計画等の説明は、建築主が行うものとする。ただし、建築主が同席の上、計画、設計及び施工等専門知識を必要とするときは、設計者及び工事施工者が代って説明することができる。
 - 6 建築主から委任を受けて、建築主の代理者かつ建築計画等の説明を代行する者は、建築主からの委任権限の範囲及び内容を書面等にて明確にすることとする。

（説明会等の報告の様式）

第9条 規則第10条に規定する報告書の様式は、別記第4号様式による。

- 2 区長は、条例第6条第3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、別記第5号様式により建築主に通知するものとする。

3 建築主は、前項に規定する報告を求められたときは、別記第6号様式により区長に報告しなければならない。

4 条例第6条第2項又は第3項の報告を行うときは、次の各号に掲げるものを添付するものとする。

- (1) 配布した訪問理由及び連絡方法等を記載した書類
- (2) 配布した建築計画説明資料
- (3) 第6条第3項に規定する日影図
- (4) 前条第6項の書面等

5 前項第3号の日影図には、別記第4号様式の「8関係住民名簿と説明状況」における番号と照合できる建築物の番号を明示するものとする。

(確認等申請前の報告及び照合)

第10条 建築主は、規則第5条第1項各号の手続きにあたって、当該確認の申請、確認を受けるための書類の提出、計画の通知、認定の申請及び許可の申請における図書が、第8条各項の規定による届書の添付図書から変更がない旨を区長に報告するとともに、図書の照合を受けなければならない。

2 前項の報告及び照合は、規則第5条各項の手続き可能日以降にできるものとする。

(紛争調整の申出)

第11条 建築主、近隣関係住民又は周辺関係住民(以下「近隣関係住民等」という。)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、別記第7号様式により区長に申し出なければならない。

(あっせんの開始及び開催通知)

第12条 区長は、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、別記第8号様式により当事者に通知するものとする。

2 2回目以降のあっせんの開催通知は、口頭により当事者に通知することができる。

(あっせんの打ち切り)

第13条 区長は、条例第8条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、別記第9号様式により当事者に通知するものとする。

(紛争調整申出書の取下げ)

第14条 区長は、当該建築計画に係る当事者との紛争の解決が図られたときは、建築主及び近隣関係住民等に対して紛争調整申出書の取下げを求めることができる。

(調停移行の勧告等)

第15条 区長は、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、別記第10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11号様式により区長に届け出

なければならない。

(調停の開始及び開催通知)

第16条 区長は、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、別記第12号様式により当事者に通知するものとする。

2 2回目以降の調停の開催通知は、口頭により当事者に通知することができる。

(調停案の受諾勧告)

第17条 区長は、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、別記第13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14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18条 区長は、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、別記第15号様式により当事者に通知するものとする。

(あっせん又は調停の出席者の範囲)

第19条 あっせん又は調停に出席できる者の範囲は、次の各号に掲げる者とする。

- (1) 近隣関係住民等
- (2) 建築主、設計者及び工事施工者
- (3) 近隣関係住民等及び建築主が依頼した弁護士

2 区長は、第1項の規定に係らず、あっせん又は調停の円滑な進行に必要があると認めたる者を、あっせん又は調停に出席させることができる。

3 区長は、あっせん又は調停に代理人が出席する場合には、代理関係の確認をするために代理人に対して書証の提出を求めることができる。

(あっせん又は調停の調整事項)

第20条 条例第2条第2項第4号に規定する紛争には、次の各号に掲げるものは含まないものとする。

- (1) 資産価値又は事業活動への影響に関するもの
- (2) 土地の境界に関するもの
- (3) 土地の所有権又は私道の通行権等の権利の認定等に関するもの

2 原則として、国又は地方公共団体が当事者となる紛争については、あっせん又は調停は行わない。

3 あっせん及び調停における紛争調整を求める事項が、次の各号に掲げる場合の調整は行わない。

- (1) 対象建築物の完成後の被害救済又は既に完成した部分についての取り壊しを伴うもの
- (2) 対象建築物の建築関係法令上の疑義についてその判断を求められるもの、又は、その判

断が優先事項となるもの

- (3) 主として都市計画又はまちづくり的観点に基づくもの
- (4) 建築物の用途又は利用形態の是非を論ずるもの

(司法優先の原則等)

第21条 区長は、あっせん又は調停の開始後に、同一案件について、紛争当事者のいずれかが訴訟、仮処分若しくは民事調停を裁判所に申し立てたとき、又は建築審査会等の公的機関に審査請求等を行ったときは、あっせん又は調停を打ち切るものとする。

(紛争調整の1回性)

第22条 近隣関係住民等及び建築主は、既にあっせん又は調停が終結した当該中高層建築物等の紛争に関し、原則として、新たにあっせん又は調停の申し出はできない。

2 次の各号の場合においても前項と同様に新たにあっせん又は調停の申し出はできない。

- (1) 条例第8条の規定によりあっせんに打ち切った場合
- (2) 条例第9条第1項の規定による調停への移行の勧告を当事者双方若しくは一方が受諾しなかったため調停への移行ができなかった場合
- (3) 条例第10条第1項の規定により調停を打ち切った場合
- (4) 条例第10条第2項の規定により調停が打ち切られたものとみなした場合

3 あっせん又は調停を申し出た者が、当該中高層建築物の紛争にかかわり重複してあっせん又は調停の申出若しくは出席をすることはできないものとする。

(あっせん又は調停の秩序維持)

第23条 あっせん担当者又は調停委員は、あっせん又は調停の開催中に、著しく会議の秩序を乱した者又は妨害となる行為等をした者について退席を求めることができる。

2 あっせん又は調停の開催中における録音、写真撮影及びビデオ撮影は認めない。

(出頭の求め)

第24条 区長は、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、別記第16号様式により当事者に通知するものとする。

(関係図書)

第25条 区長は、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、別記第17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26条 区長は、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、別記第18号様式により建築主に通知するものとする。

付 則

この要領は、平成20年4月1日から施行する。