

# 中高層建築物を建築する前に

～「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」について～

令和6年3月1日～

## 【問い合わせ先】

文京区 都市計画部

住環境課 調整担当

☎5803-1237

## 目次

1 はじめに	2
(1) 建築主の方へ	2
(2) 近隣住民の方へ	2
(3) この条例で扱わない主な紛争例	2
2 条例の対象	2
(1) 中高層建築物の建築	2
(2) 開発事業	2
3 標識の設置について	3
(1) 設置期間	3
(2) 手続の流れ	3
(3) 設置場所	4
(4) 設置様式	4
(5) 標識設置届	6
(6) 標識変更届	6
(7) ワンルーム条例の適用を受ける中高層建築物について	6
4 説明会等について	8
(1) 説明対象範囲	8
(2) 説明の方法について	10
(3) 説明会を開催するとき	10
(4) 戸別訪問について	10
(5) 配布資料等	11
(6) 説明会等報告書の提出	12
5 補足	13

## 1 はじめに

中高層建築物の建築及び既存建築物の除去工事の際には、近隣地域の既存の生活環境へ様々な影響が生じ、近隣住民の方々と建築主の間で紛争が発生しやすくなっています。文京区では「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」を定め、建築計画の事前周知をすることにより、紛争の未然防止に努めています。

### (1) 建築主の方へ

建築計画にあたっては、文京区都市マスタープランを踏まえるとともに、周辺的生活環境に及ぼす影響について、事前の十分な調査と配慮をお願いします。近隣住民は、一般的に建築に関して専門家ではありません。誤解による不信感から建築紛争とならないように、誠意をもって丁寧で分かりやすい説明を行ってください。

### (2) 近隣住民の方へ

近隣の建築計画の影響で、住民の方から見ると好ましくない変化もあるかと思います。しかし、建築主にも法律等で定められた基準の範囲で建築する権利があります。相互の立場を尊重し、互譲の精神で話し合いを行ってください。

### (3) この条例で扱わない主な紛争例

ア 土地利用権についての紛争

イ 敷地境界についての紛争

ウ 不動産売買についての紛争

エ 金銭・営業補償についての紛争

オ 建築物が違反であるかについての紛争

※ 区では、法律全般にわたる相談(予約制)を実施しています。詳細については、広報課(電話 03-5803-1129)へお問い合わせください。

## 2 条例の対象

### (1) 中高層建築物の建築

建築敷地の用途地域	高さ又は階数
第1種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は、地階を除く階数が3以上の建築物
その他の地域	高さが10mを超える建築物

ア 高さは、建築基準法施行令第2条の規定によります。

イ 以下の中高層建築物は東京都の取扱いになります。

(ア) 延べ面積が10,000㎡を超える中高層建築物

(イ) 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するもの

### (2) 開発事業

都市計画法第29条第1項本文に規定する開発行為

※ 開発許可等の内容については、都市計画課開発担当(電話 03-5803-1235)にお問い合わせください。

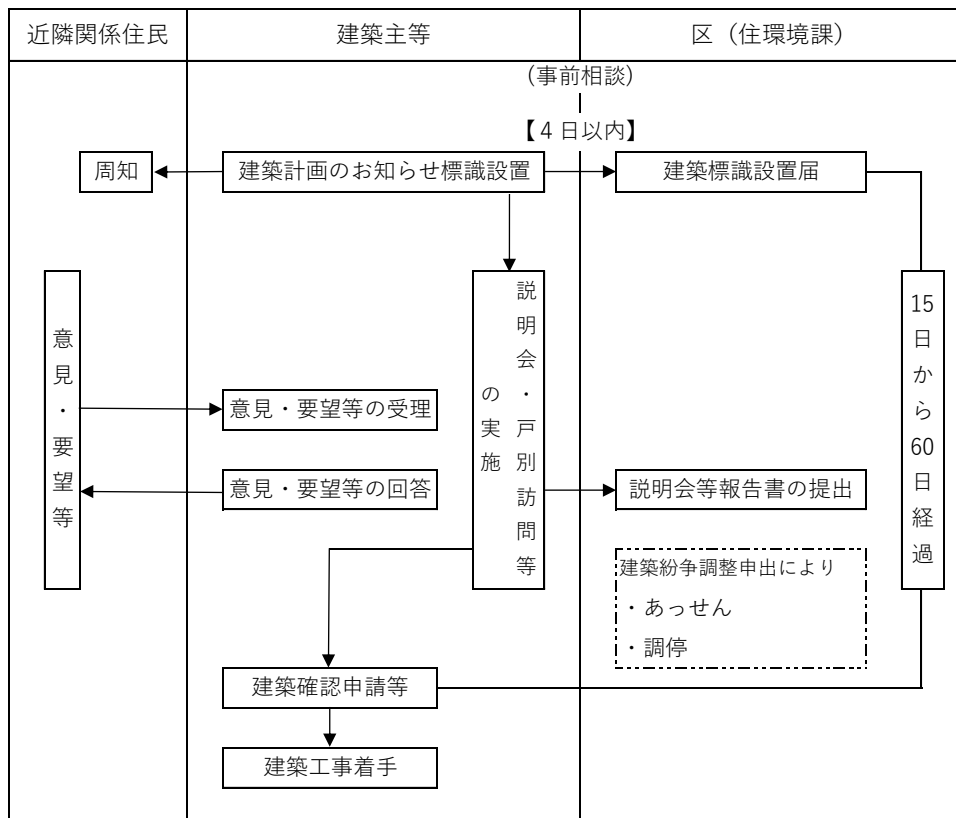
### 3 標識の設置について

#### (1) 設置期間

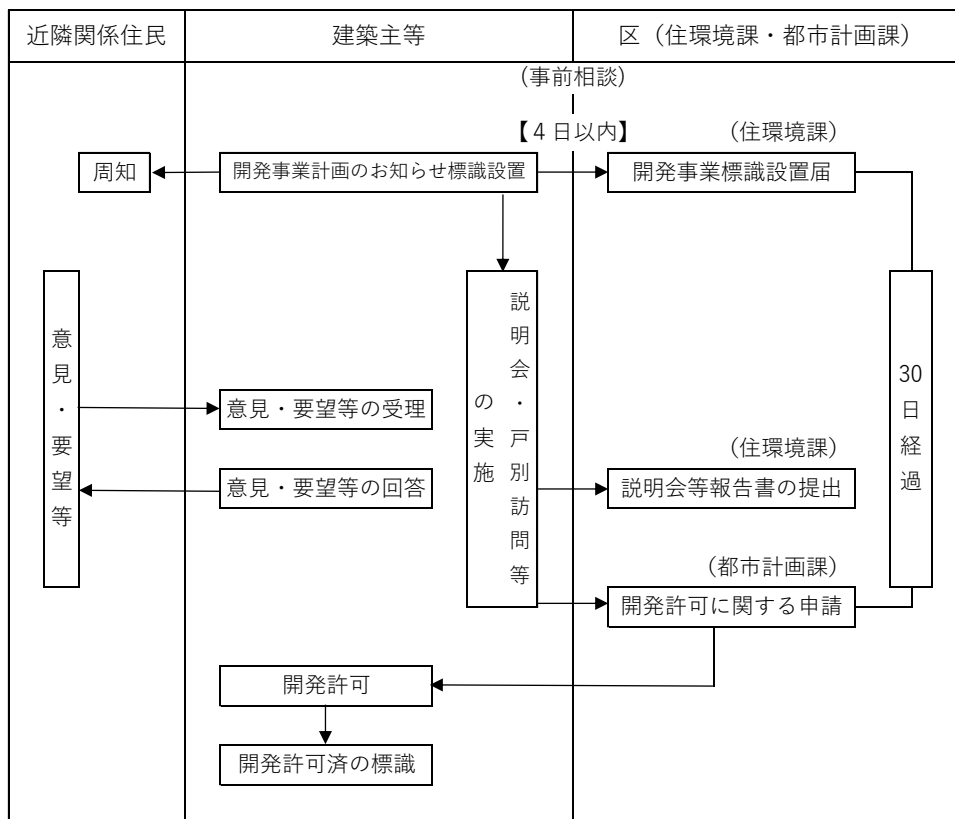
建築物の規模	設置期間
1 計画建築物の延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが20mを超えるもの 2 第1種低層住居専用地域における住戸総数が40戸を超える共同住宅、寄宿舎若しくは長屋の用途のもの	建築確認申請等(紛争予防条例施行規則第5条第1項各号に掲げる手続(2以上の手続を行う場合は、最初の手続))をしようとする日(以下「確認申請等予定日」という。)の少なくとも <b>60日前</b> から、工事完了届又は工事完了通知を提出した日(以下「完了検査申請等の日」という。)まで
1 計画建築物の延べ面積が1,000㎡を超え、かつ高さが15mを超えるもの 2 第1種低層住居専用地域における住戸総数が25戸を超える共同住宅、寄宿舎若しくは長屋の用途のもの	確認申請等予定日の少なくとも <b>30日前</b> から、完了検査申請等の日まで
上記以外のもの	確認申請等予定日の少なくとも <b>15日前</b> から、完了検査申請等の日まで
総合設計 (建築基準法第59条の2第1項)	確認申請等予定日の少なくとも <b>60日前</b> から、完了検査申請等の日まで
開発事業	都市計画法第29条第1項の本文の規定による許可に関する申請をしようとする日の少なくとも <b>30日前</b> から、同法35条第2項に規定する通知をした日まで

#### (2) 手続の流れ

##### ア 中高層建築物



## イ 開発事業



### (3) 設置場所

建築敷地又は開発事業区域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1mとなるよう設置してください。2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設置してください。

### (4) 設置様式

- ア 大きさは90cm角以上とし、記載内容については次頁を参照してください。
- イ 風雨等により、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、設置期間中は記載事項が不鮮明にならないように標識を適正に維持管理してください。
- ウ 建築主が個人の場合は、建築主の電話番号は省略することができます。(標識設置届には記載が必要です。)
- エ 「建築計画のお知らせ」標識の表示板は、東京建築士会及び東京都建築士事務所協会で販売されています。「開発事業計画のお知らせ」標識の表示板は、掲示者が作成してください。
- オ 販売されている標識を使用する際は、記載内容を確認いただき、条例名が異なる場合は以下のとおり修正してください。
  - 「文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」

〈建築計画のお知らせ標識〉

90cm以上				
建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地の地名地番				
建築物の概要	用途		敷地面積	
	建築面積		延べ面積	
	構造		基礎工法	
	階数	地上 / 地下 階 / 階	高さ	
着工予定		年 月 日	完了予定	年 月 日
建築主	(住所) (氏名)	電話番号 ( )		
設計者	(住所) (氏名)	電話番号 ( )		
施工者	(住所) (氏名)	電話番号 ( )		
標識設置年月日		年 月 日		
<p>・この標識は、<b>文京区</b>中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整<b>及び開発事業の周知</b>に関する条例第6条第1項の規定により、設置したものです。</p> <p>・上記建築計画に関しての説明の申出は下記へご連絡下さい。 (連絡先) 電話番号 ( )</p>				

〈開発事業計画のお知らせ標識〉

90cm以上		
開発事業計画のお知らせ		
開発事業の概要	開発区域の地名地番	
	開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	開発事業の内容	
	予定建築物等の用途	
	開発事業 工事着工予定年月日	年 月 日
	開発事業 工事完了予定年月日	年 月 日
開発事業者	(住所) (氏名)	電話番号 ( )
設計者	(住所) (氏名)	電話番号 ( )
施工者	(住所) (氏名)	電話番号 ( )
開発事業標識設置年月日		年 月 日
<p>・この標識は、<b>文京区</b>中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整<b>及び開発事業の周知</b>に関する条例第6条第2項の規定により、設置したものです。</p> <p>・上記開発事業計画についての説明の申出は下記へご連絡下さい。 (連絡先) 電話番号 ( )</p>		

## (5) 標識設置届

標識を設置したときは、標識を設置した日の翌日から起算して4日以内(土・日を含む)に「建築標識設置届」又は「開発事業標識設置届」を提出してください。4日目が閉庁日の場合は、翌開庁日を提出期限とします。(設置届に押印は不要です。)

- ア 標識と設置届の記載内容に間違いがないかご確認の上、提出をお願いします。
- イ 標識設置状況の写真は、標識の設置箇所ごとに遠景・近景を撮影してください。遠景の写真は前面道路が写るように、近景の写真は標識の文字がはっきり読み取れるように撮影してください。
- ウ 裏面に記載する案内図、標識設置位置図及び写真は、別紙として添付することもできます。
- エ 設置届の提出が提出期限を過ぎた場合は、提出日を標識設置日とみなします。

## (6) 標識変更届

建築計画又は開発事業計画に変更が生じたときは、速やかに標識の記載事項を訂正し、変更後の近景写真を添付の上、「建築標識変更届」又は「開発事業標識変更届」を提出してください。(変更届に押印は不要です。)

- ※ 変更届は変更内容だけでなく、全ての欄を記入の上、提出してください。なお、変更の内容によっては、新たな計画として、改めて標識の設置から条例の手続を始めていただく場合があります。

## (7) ワンルーム条例の適用を受ける中高層建築物について

中高層建築物が「文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」と「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」の両方の適用を受ける場合は、標識に文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例施行規則第5条第2項で定める事項を明示することで、**標識を兼用することができます**(次頁参照)。

- ア 標識の設置期間は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例で定める設置期間となります。
- イ 標識設置届・変更届は、条例ごとに提出が必要です。(届に押印は不要です。)
- ウ 説明会・戸別訪問等を実施する際に、入居後の管理体制等についての説明をしてください。
- エ 説明会等報告書は、「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」に基づく報告書を提出してください。(報告書に押印は不要です。)

〈兼用標識記載例〉

建築計画のお知らせ				
建築物の名称	(仮称) 文京マンション新築工事			
建築敷地の地名地番	東京都文京区△□一丁目1番			
建築物の概要	用途	共同住宅22戸 (内ワンルーム形式18戸)	敷地面積	○○○.○○㎡
	建築面積	△△△.△△△㎡	延べ面積	□□□.□□□㎡
	構造	鉄筋コンクリート造	基礎工法	現場造成杭
	階数	地上 ○○階 / 地下 △階	高さ	○○.○○m
着工予定	○○年○月○○日	完了予定	△△年△月△日	
建築主 (住所) (氏名)	文京区春日□-□□-□□ 文京 一郎 電話番号○○ (○○○○) ○○○○			
設計者 (住所) (氏名)	文京区春日△-△-△ 春日次郎一級建築士事務所 代表取締役 春日 次郎 電話番号△△ (△△△△) △△△△			
施工者 (住所) (氏名)	未定 電話番号			
標識設置年月日	□□年 □月 □□日			
<p>・この標識は、文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例第6条第1項及び文京区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例第6条第1項の規定により、設置したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡下さい。</p> <p>(連絡先) 春日次郎一級建築士事務所 春日 次郎 電話番号△△ (△△△△) △△△△</p>				

#### 4 説明会等について

中高層建築物の建築及び既存建築物の除去工事並びに開発事業を行おうとするときは、説明会・戸別訪問等を実施し、これについて区に説明会等報告書を提出してください。

##### (1) 説明対象範囲

住民の定義		事業計画等	中高層建築物の建築	開発事業	中高層建築物の建築に伴って必要となる、当該中高層建築物の建築主等が行う既存建築物の除去工事
近隣関係住民	a 隣接関係住民	中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲（1H）内に居住する者	◎	-	-
	b 周辺関係住民	① 上記「隣接関係住民」を除き、中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲（2H）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 ② 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	○	-	-
c 近接住民		中高層の敷地境界線又は開発事業の区域の境界線からの水平距離が15m以内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区域内に居住する者	-	◎	◎

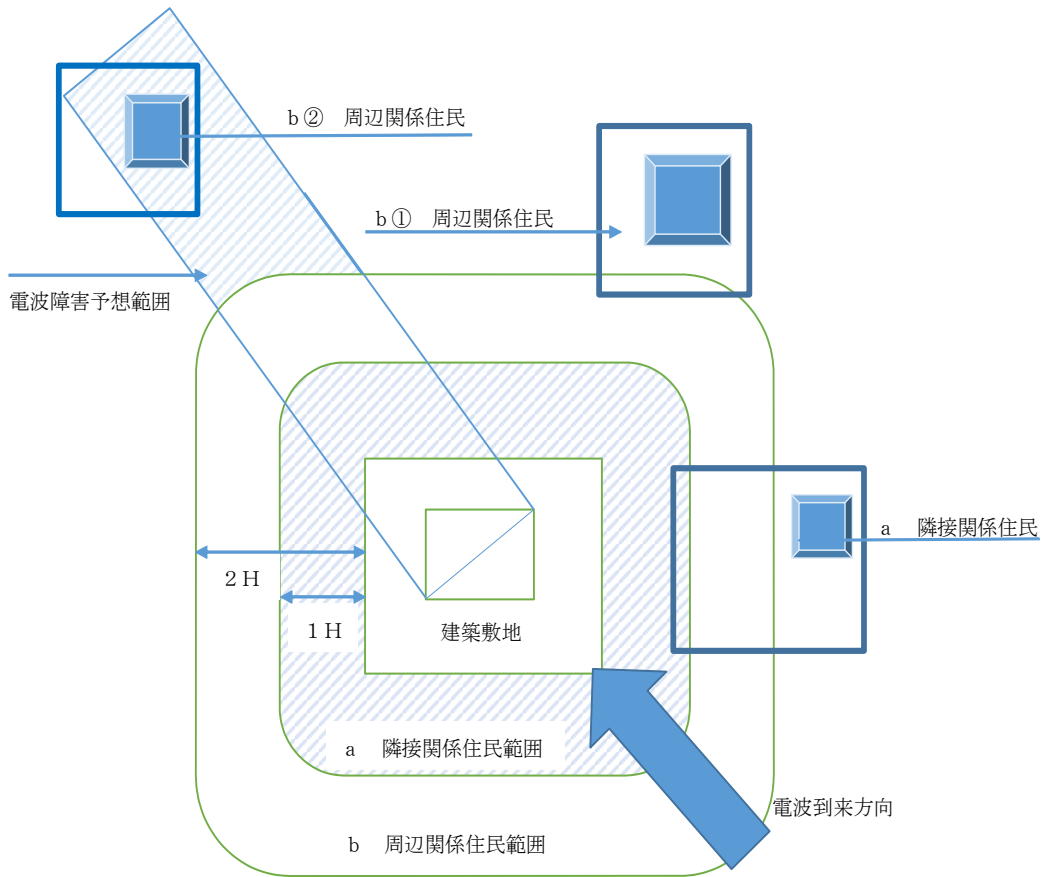
◎：説明義務 ○：申出による説明義務

※ 既存建築物の除去工事を伴うときは、文京シビックセンター17階 環境政策課指導担当の『文京区建築物の解体工事の事前周知等に関する指導要綱』もご確認ください。



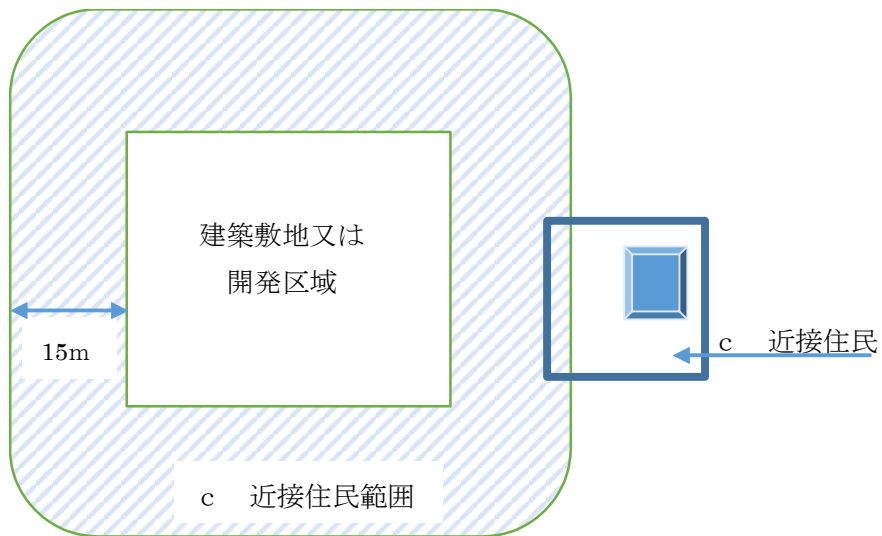
〈近隣関係住民・近接住民について〉

ア 近隣関係住民について



※敷地が少しでもかかれば対象になります

イ 近接住民について



※敷地が少しでもかかれば対象になります

## (2) 説明の方法について

近隣関係住民への説明は、説明会又は戸別訪問等により行ってください。その際、配布資料等を用いて説明してください。なお、中高層建築物の建築で、延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが20mを超えるもの、又は第一種低層住居専用地域における住戸総数が40戸を超える共同住宅、寄宿舍若しくは長屋の用途のものは、説明会の開催が必須になります。また、それ以外の建築物の計画についても、**要望があった場合は、説明会の開催を検討してください。**

中高層建築物の建築で、 1 延べ面積が3,000㎡を超え、かつ高さが20mを超えるもの 2 第一種低層住居専用地域における住戸総数が40戸を超える共同住宅、 寄宿舍若しくは長屋の用途のもの	説明会の開催
上記以外の建築物及び開発事業	説明会の開催又は 戸別訪問その他の方法
中高層建築物の建築に伴って必要となる当該中高層建築物の建築主等が行う既存建築物の除去工事	説明会の開催又は 戸別訪問その他の方法

## (3) 説明会を開催するとき

### ア 周知について

開催日の7日前までに、日時及び場所を記載した案内板の掲示等の方法により周知をしてください。

### イ 説明会について

- (ア) 説明会は、**標識設置後少なくとも1週間経過後**の、多くの人が集まりやすい日時と、なるべく近くの場合を選んで開催をお願いします。
- (イ) 説明会に欠席された隣接関係住民、近接住民及び申出のあった周辺関係住民へは、後日訪問するなどして説明してください。訪問して不在だった時は、再度日時を変えて訪問してください。(最低2回は訪問してください。)
- (ウ) 説明会を開催するときは、**建築主又は開発事業者(法人の場合は、その代表者又は当該建築について責任を有する従業者)**は、説明会に出席してください。
- (エ) 出席者名簿は、区に提出することを説明した上で作成してください。議事録は、必ず本人の了解を得て発言者の氏名を記載してください。了解が得られない場合、発言者名は記載不要です。

## (4) 戸別訪問について

- ア 戸別訪問を行う場合、訪問して不在だった時は、再度日時を変えて訪問してください。(最低2回は訪問してください。)何回か訪問しても不在で説明できない場合は、配布資料等に問い合わせ先を明記した上で、資料を投函してください。
- イ 戸別訪問の際、オートロック等により住戸内に入れない場合は、管理者等に趣旨を説明し、説明方法を確認してください。管理者から指示があった場合は、その方法で説明をし、住民リストの備考欄にもその旨を記載してください。※管理者に連絡がつかない場合は、居住者全員に上記アの方法で説明する必要があります。



- ※ 日影図は、冬至日における真太陽時の8時から16時までの1時間ごとの地盤面にできる影により作成してください。
- ※ 近隣建築物の配置、計画建築物の敷地境界線より高さの1H・2Hのラインを記入してください。2H範囲内については、隣地境界線を記入してください。
- ※ 既存建築物の除去工事及び開発事業の場合は、敷地境界線から水平距離が15mのラインを記入してください。
- ※ 氏名は、本人に了解を得ている場合又は登記簿や刊行物(住宅地図等)で確認可能な場合のみ記載してください。
- ※ 図面の縮尺も忘れずに記入してください。

ウ 平面図 間取り等の詳細プランについては省略することができます。

エ 立面図 4面。建築物の高さを記入してください。

オ 周辺生活環境配慮事項書(中高層建築物の場合) 様式を14頁に掲載しています。

## (6) 説明会等報告書の提出

説明会等が終わりましたら、建築確認申請等の手続をする前に、以下の資料を添えて「説明会等報告書」を提出してください。「説明会等報告書」のフォーマットは文京区のホームページに掲載しています。(報告書に押印は不要です)

### ア 説明の際に配布した資料

(ア) 説明するべき事項を記載した案内資料

(イ) 近隣配置図兼日影図 近隣関係住民リストの番号を記入してください。

(ウ) 平面図

(エ) 立面図

(オ) 周辺生活環境配慮事項書 様式を14頁に掲載しています。

(カ) その他 ((ア)～(オ)以外で配布した資料)

イ 近隣関係住民リスト 様式はありませんので、次頁を参考に作成してください。氏名は、本人に了解を得ている場合、又は登記簿や刊行物(住宅地図等)で確認可能な場合のみ記載してください。共同住宅等については、部屋番号を必ず記入してください。

ウ 委任状 手続や戸別訪問を建築主等(建築主、設計者、施工者、監理者)以外の者のみで行った場合は、必ず押印のある委任状(原本)を提出してください。日付は説明日以前のものにしてください。(様式はありません。)

エ 説明会議事録 戸別訪問のみで説明を行った場合は提出不要です。議事録は、必ず本人の了解を得て発言者の氏名を記載してください。了解が得られない場合、発言者名は記載不要です。出席者名簿は、区に提出することを説明した上で作成してください。

オ 説明会開催の案内板の近景写真 戸別訪問のみで説明を行った場合は提出不要です。

カ 予測範囲図 テレビ受診障害の予測調査を行った場合に提出してください。

## 5 補足

- (1) 標識設置届、標識変更届、説明会等報告書の提出はそれぞれ1部で、押印不要です。控えが必要な場合は2部お持ちいただければ、受付印を押して1部返却します。
- (2) 計画変更・中止に伴い標識を取下げることになった際は、住環境課へお問い合わせください。標識取り下げ届をご提出いただきます。

<近隣関係住民リスト作成例>

建築物 番号	土地	建物	居住者	氏名等（不明の場合、部屋番号のみでも可）	2月4日 説明会	戸別説明		資料投函等	備考
						一回目	二回目		
1	○	○	○	氏名	○				
2	○			氏名（△区○○居住）				1月20日郵送	
		○	○	氏名		2月8日			騒音を懸念
3	○			氏名（××区◇◇居住）				1月20日郵送	
		○		氏名（△県○○町×居住）				1月20日郵送	
			○	氏名		2月8日不在	2月10日不在	2月8日投函	
4	○	○	○	□□アパート 101	○				
			○	102		2月8日			
				201					空室
			○	202		2月8日不在	2月10日		
5				△△マンション 管理人		2月8日			
			○	101				2月8日投函	管理人の指示により、居住者には資料投函
			○	102				2月8日投函	
			○	201				2月8日投函	
			○	202				2月8日投函	
6				××マンション 管理会社				1月20日 電話の上郵送	管理会社の指示により、居住者には資料投函
	○	○	○	101 氏名				2月8日投函	
	○	○		102 氏名				1月20日郵送	
			○	102 氏名				2月8日投函	
	○	○		201 氏名（○○市□□居住）				1月20日郵送	
			○	201 氏名	○				
	○	○		202 氏名（×国□□居住）				1月20日郵送	
		○	202 氏名				2月8日投函		
7	○			氏名（○○市××居住）				1月20日郵送	駐車場
8	○	○	○	有限会社○○ 氏名		2月8日			
9	○	○		××ビル 管理人		2月8日			管理人の指示により、テナント分の資料（3部）を管理人に手渡し
				1F △△マート					
				2F □□クリニック					
				3F ○○商事					
10	○	○		△△商店 氏名	○				
11				○○レジデンス 管理人		2月8日			管理人の指示により、全35戸には資料投函
			○	201～210				2月8日投函	
				301～310					
				401～410					
				501～505					

居住者以外は郵送可

全戸に同一の対応をした場合は、総戸数を記載すれば一行にまとめて記載可

近接住民（8頁参照）への説明を必要とするとき記載

説明会を開催したとき記載

周辺生活環境配慮事項書

項 目	配慮した内容	備 考
1 日影		
2 高さ		
3 プライバシー		
4 敷地境界からの 離隔距離		
5 景観		
6 その他		

(注意) 1 建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす影響及びその対策については、本様式を用いて説明してください。なお、その際、参考となる図面等を添付するようにしてください。

2 本様式は、区に提出する説明会等の報告書に添付してください。