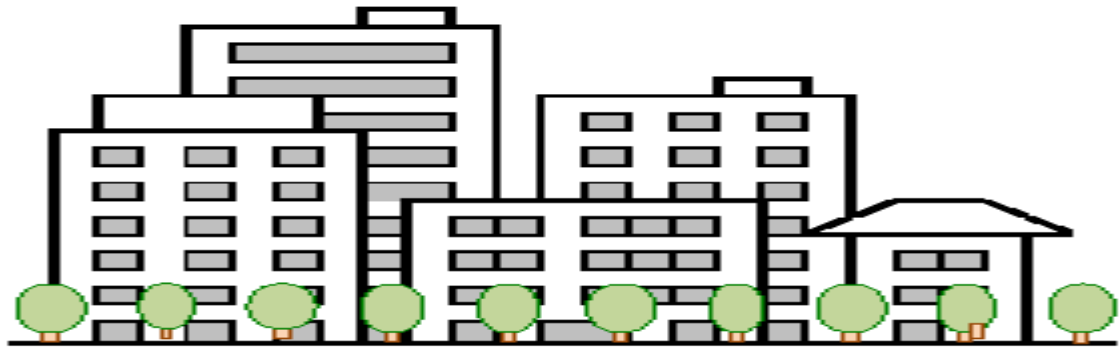


あなたの家の隣にマンションや事務所などが建つときに
～中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整について～



1 対象となる建築物は

(1) 中高層建築物

- ① 高さが10mを超える建築物
- ② 第一種低層住居専用地域では、地階を除く階数が3以上の建築物又は軒の高さが7mを超える建築物

(2) 大規模建築物

- ① 延べ面積が1,500m²以上で、建築物の高さが15m以上の建築物
- ② 延べ面積が1,500m²以上で、地階を除く階数が5以上の建築物
- ③ 延べ面積が1,500m²以上で、住戸数が20以上の建築物

(3) 特定用途建築物

- ① 1区画の床面積が40m²未満の住戸が10戸以上かつ階数が3以上のワンルーム形式集合建築物
- ② 床面積が500m²を超える斎場、結婚式場、興行場、ぱちんこ屋、ゲームセンター

[延床面積が10,000 m²を超える建築計画は、東京都へ相談]

延べ面積が10,000 m²を超える建築計画については、「東京都の条例」が適用されます。
この場合は、東京都にご相談ください。

<問い合わせ先>

東京都 都市整備局 市街地建築部 調整課 建築紛争調整担当 03-5388-3377 (直通電話)

2 「建築計画のお知らせ」の標識(※1)とは

(1) 建築計画のお知らせ

「建築計画のお知らせ」の標識は、当該敷地に計画している建物の概要、建築主、設計者や施工者、この計画に関することの問合せ先などが記載されています。「建築計画のお知らせ」を掲示した後、建築主又は建築主の代理人(建築主等という)は、隣接関係住民に計画の概要を説明することになっています。

建築主等が、説明に伺った際、留守だった場合などは、建築主等は資料の投函や郵送等により建築計画の内容をお知らせいたします。

なお、建築主等が説明を行う隣接関係住民は、1H(計画建物の敷地境界線から計画建物の高さの1倍の範囲)以内に居住している方になります。(※2)

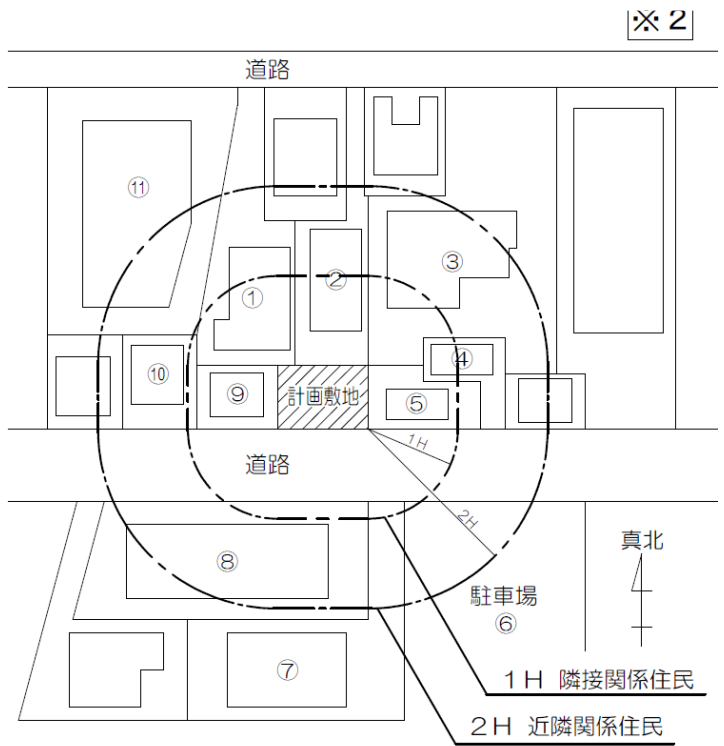
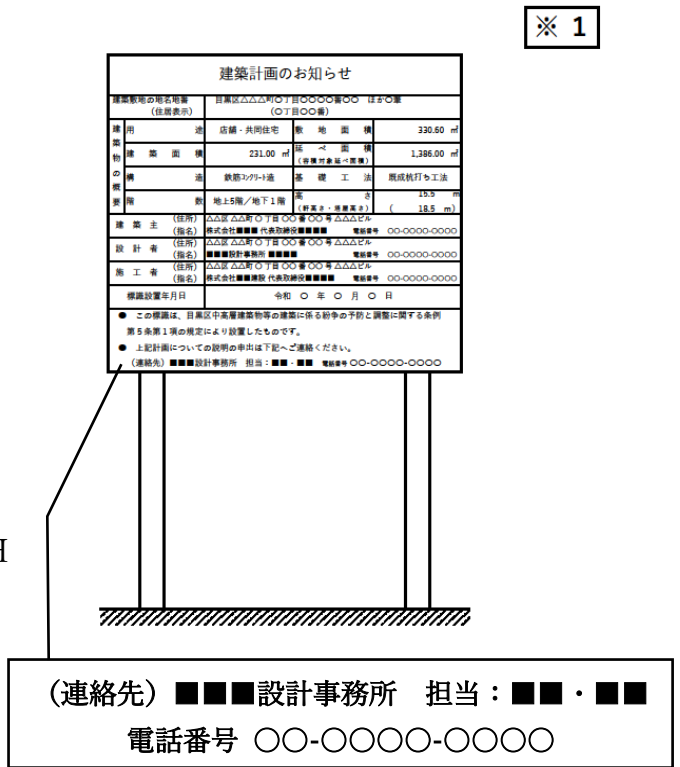
(2) 説明を求める場合

資料は貰ったけれど、建築計画について詳しい説明をして欲しい。と思われたら、資料に記載されている連絡先又は「建築計画のお知らせ」の標識(※1)の下段に記載された連絡先へ、説明を求めてください。

3 説明を求めることができる住民の範囲

隣接関係住民の範囲に入っていないくとも、近隣関係住民の方は説明を求めることができます。

近隣関係住民とは、2H(計画建物の敷地境界線から計画建物の高さの2倍の範囲)以内に居住している方及び隣接関係住民の範囲を含めた土地又は建物の権利を有する方をいいます。(※2)



4 説明を受けるけど、何を聞けば…… “計画の内容を聞きましょう”

隣接地に建物が建つことについて、何が気になるかは人それぞれです。疑問に思ったことは聞いてみて、不安に思うことを解消しましょう。

例えば、建物の用途を確認してみましょう。
標識に「共同住宅や長屋」等の記載があったら、一般的には集合住宅のことです。集合住宅には、「分譲」と「賃貸」があります。また、一戸あたりの住宅の大きさによって、家族（ファミリー）用住宅と単身者（ワンルーム）用住宅に分かれます。計画建物が、どのように使われる予定なのか確認してみましょう。

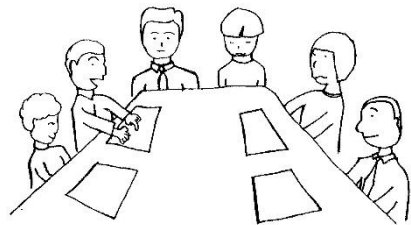
また、直近の話では、工事の進め方等を確認してみましょう。
近年は、既存の鉄筋コンクリート造の建物を解体する工事や大規模な新築工事等を行う前に、隣接する建物の家屋調査を行うことが多くなってきました。家屋調査では、工事前の現状を把握・記録し、工事後の変化を確認できます。必要だと思ったらお願いしてみましょう。
また、工事が始まると工事機械や車両による騒音や振動があります。騒音や振動を低減する工事機械はありますが、騒音や振動を無くすことはできません。工事期間中、ずっと大きな騒音や振動が続くわけではありませんが、工事だからしょうがないと我慢するようなことはせず、ご相談ください。目黒区 環境清掃部 環境保全課では、騒音計の貸出も行っています。
ただ、工事に関する内容については、施工者が決まった後に決定します。計画時点で施工者が決まっていない場合は、建築主等に、施工者が決まったら工事に関する説明を受けたい旨、伝えておきましょう。

さて、近隣関係住民として説明を受けた後、要望事項があった場合、どうしたらよいのでしょうか。

まずは、建築主等に伝えてみましょう。また、近隣関係住民の皆さんで、要望事項を具体的に取りまとめ、建築主等に対して、「話し合い」を求めることもできます。

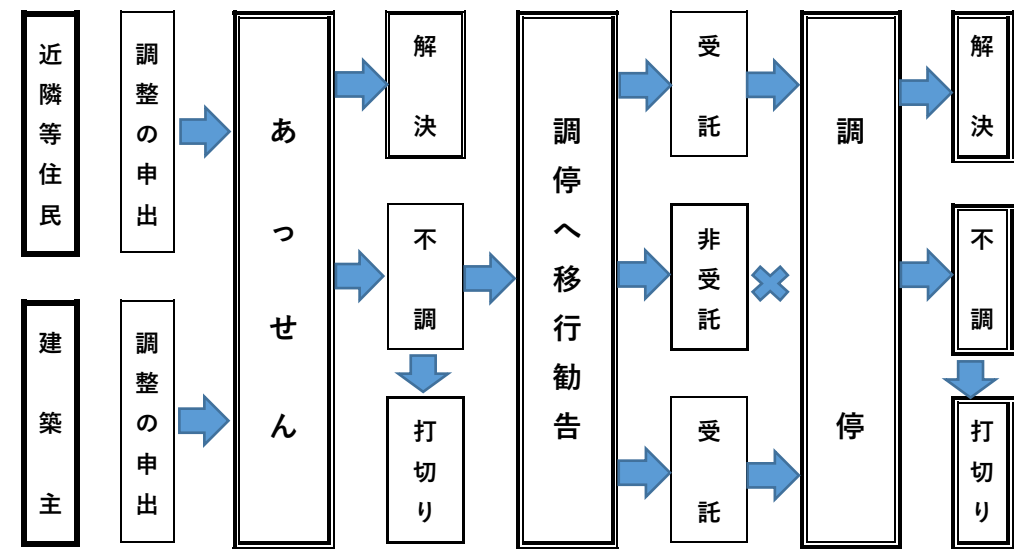
「話し合い」では、一方的な主張に終始するようなことになると、成立しません。

お互いの立場（主張・権利）を尊重して、譲り合うことが必要です。



5 当事者間で話し合ったけど、合意できなかった。

当事者間の話し合いで、解決が困難になったときなどは、区の紛争調整（あっせん・調停）による話し合いを申し出ることができます。（延べ面積が 10,000 m²以下の建築計画に限ります。）



[区に紛争調整の申し出をするうえでの注意事項]

- (1) 近隣住民、建築主等の双方からの申出があった時に行います。
- (2) 紛争調整の進行と建築基準法に基づく建築確認の手続きはそれぞれ別の制度によるもので、相互に関係するものではありません。

[主に次のことに関する紛争は取り扱いません。]

- (1) 資産価値又は事業活動への影響に関すること
- (2) 土地の境界に関すること
- (3) 土地の所有権又は私道の通行権など、権利の認定などに関すること
- (4) 完成後の建築物を含む既存建築物に関すること
- (5) 金銭補償、営業補償に関すること
- (6) 違反建築物に関すること
⇒都市整備部 建築課 監察係にお問合せください。
- (7) 解体工事に関すること
⇒環境清掃部 環境保全課 公害対策係にお問合せください。

6 条例など詳しい内容を知りたい方は

目黒区のホームページで、「中高層 あらまし」で検索していただきますと、条例に関する詳細な資料「中高層建築物等紛争予防調整条例のあらまし - 目黒区」がご確認いただけます。