

中野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手引き

担当: 都市基盤部 都市計画分野 建築紛争調整担当(区役所9階)
TEL: 03-3228-6524(直通) FAX: 03-3228-5668

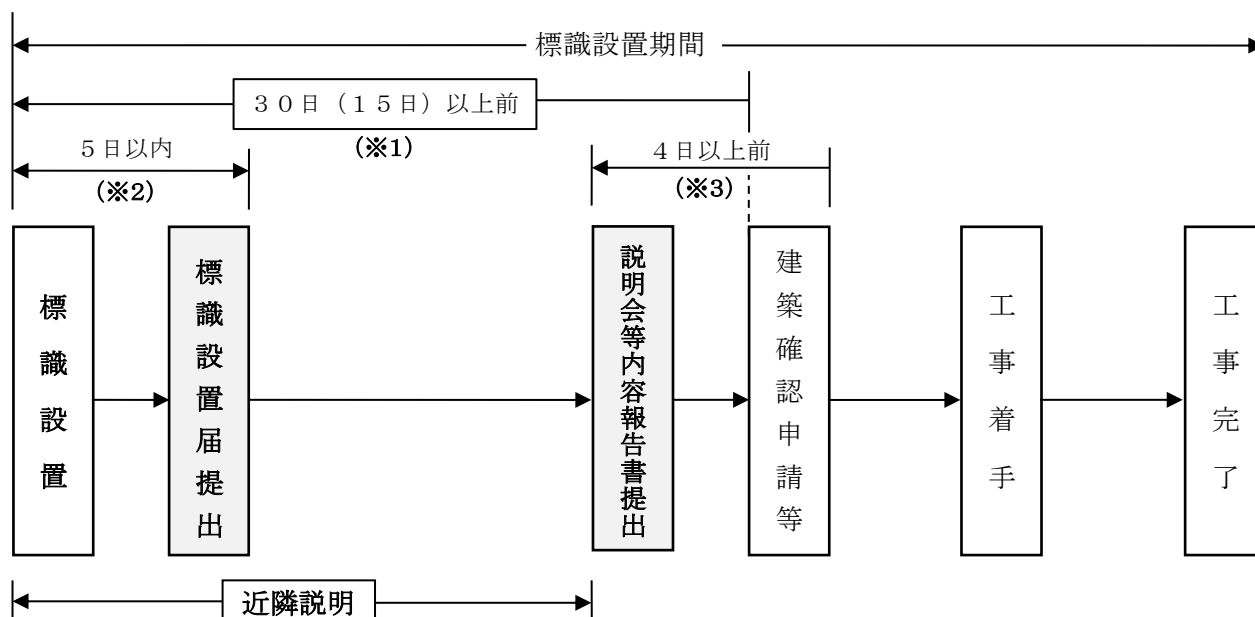
1. 条例対象建築物 <<高さ及び階数は、建築基準法の算出方法に準じます。>>

- ① 第1・2種低層住居専用地域・・・地上3階以上又は軒高が7メートルを超える建築計画
- ② その他の用途地域・・・・・・・・・・高さが10メートルを超える建築計画

・延べ面積が1万平方メートルを超えるものは、「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」の対象になります。

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 Tel: 03-5388-3377 (直通)

2. 手続きの流れ



3. 標識の設置 <<標識の様式は2ページをご覧ください。>>

建築敷地が接する道路（2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路）に標識（お知らせ看板）を設置して下さい。

標識設置期間は、建築確認・許可申請等をしようとする日の30日以上前(※1)から、工事が完了した日までです。

※1 第1・2種低層住居専用地域において、高さが10メートル以下かつ延べ面積（建物全体の面積）が150平方メートル以下の建築計画は15日以上前になります。

※2 標識設置届は、標識を設置した日を含め5日以内に提出して下さい。
(標識設置届の提出が設置後5日を経過した場合は、受付日を含めた5日前を設置日とします。)

※3 説明会等内容報告書は、建築確認申請日等の4日以上前までに提出して下さい。

4. 標識（お知らせ看板）の様式（見本）

第1号様式(第3条関係)

建築計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地
	住居表示(※5)	中野区	丁目	番
建築物の概要	用途		敷地面積	m ²
	構造		建築面積	m ²
	高さ	m	延べ面積	m ²
	階数	地上 階/地下 階	基礎工法	
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		
<p>・この標識は、<u>中野区</u>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第<u>5</u>条第<u>1</u>項の規定に基づき設置したものです。</p> <p>・この条例により、<u>近隣関係住民にはいる居住者の方には、近日中に建築計画等について説明します。近隣関係住民中の居住者以外の方で、土地・建物に関し権利を有する方には申出があつた場合、建築計画等について説明します。</u>(※6)</p> <p>(連絡先)</p> <p>電話 ()</p>				

90cm以上(※4)

90cm以上(※4)

5. 標識設置届（第2号様式）の提出（正本1部・副本1部）（建築主の押印が必要です。）

標識設置日から5日以内（設置日を含む）に、標識設置届（第2号様式）に写真・図面を添付して提出して下さい。

【添付書類】（各図面には縮尺を記入して下さい。）

- ① 標識写真（標識の近景および遠景。近景は標識記載内容が判別できるもの。）
- ② 案内図、配置図、各階平面図、立面図4面、断面図2面
- ③ 日影図兼近隣状況図（作成に関しましては、P3をご覧ください。）

※4 標識（看板）のサイズは、縦90cm以上×横90cm以上です。

また、道路面から標識（看板）下端までが1m程度になるようにお願いします。

※5 住居表示を必ず記入して下さい。（地名地番の後に追記でも構いません。）

※6 標識（看板）の下部分に下線部「この条例により、近隣関係住民に……説明します。」を追記して下さい。

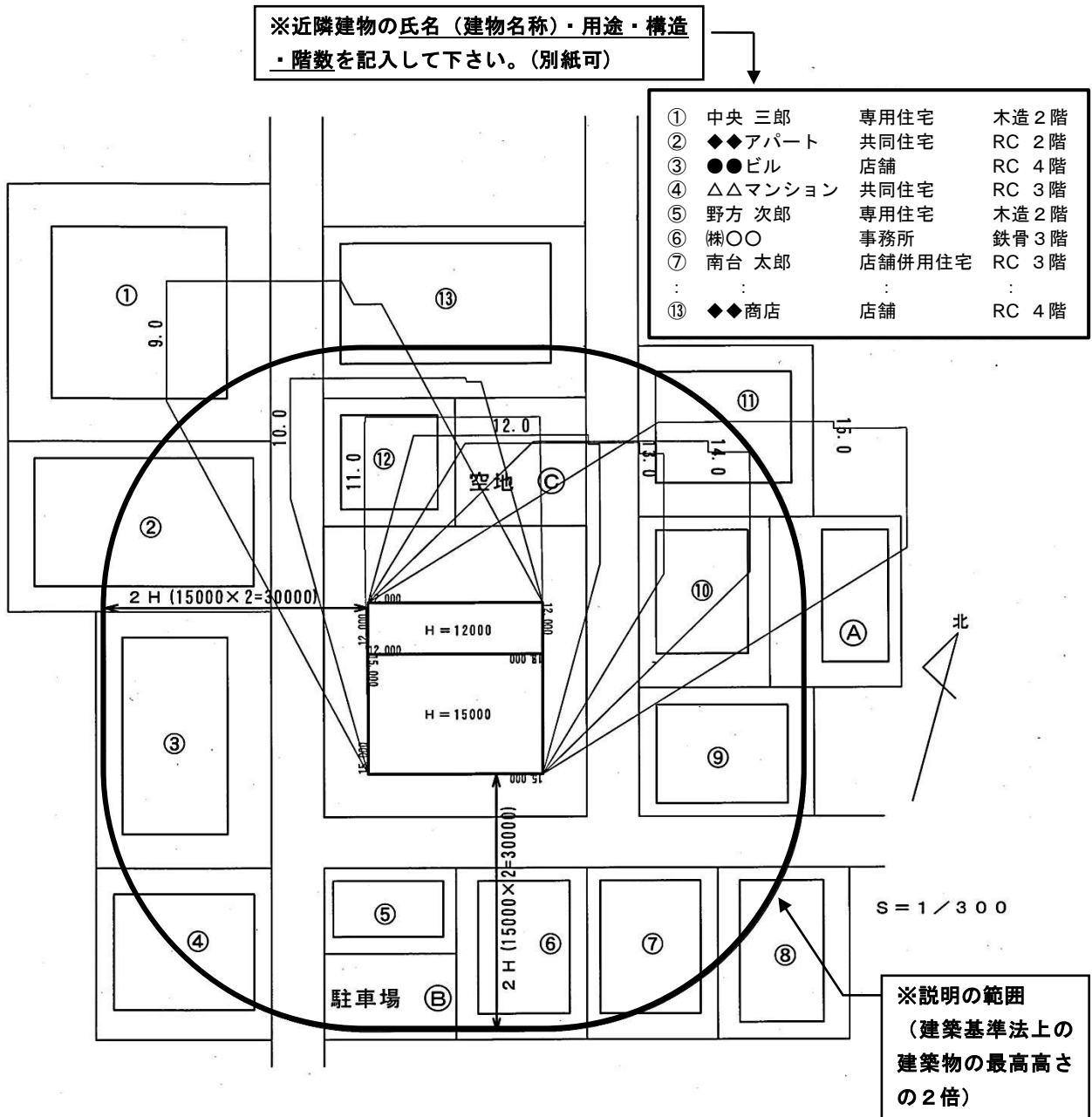
6. 日影図兼近隣状況図の作成

(1) 日影図

受影面を平均地盤面(G L ± 0 m)とした冬至日の9時から15時までの時刻別日影図

(2) 近隣状況図

外壁面(バルコニー・屋外階段等がある場合はその先端)から当該計画建築物の最高の高さの2倍の範囲の線を記入、線の範囲内にある建築物に番号を付し、近隣建物の氏名(建物名称)・用途・構造・階数及び建物配置・敷地境界を記載して下さい。なお、氏名(建物名称)・用途・構造・階数は別紙添付でも構いません。



【参考】 《冬至日の日影データ》 (北緯 36° 00'、東経 139° 40')

真太陽時	12:00	11:00 13:00	10:00 14:00	9:00 15:00
太陽高度	30° 33'	28° 53'	24° 08'	16° 55'
太陽方位角	0° 0'	15° 44'	30° 10'	42° 41'
日影の倍率	1.694	1.813	2.232	3.289

7. 建築計画の説明（近隣説明）

（1）説明範囲および説明対象者（近隣関係住民）

① 外壁面（バルコニー、屋外階段がある場合はその先端）から計画建築物の高さの2倍の範囲内にある建物の居住者（集合住宅等居住者を含む。）に対し、建築主又は委任を受けた設計者等が建築計画の内容を説明して下さい。

また、土地・建物権利者（前ページ④、⑤）から申し出があった場合も説明して下さい。

《高さの2倍の範囲内にある建築物が店舗・事務所等の場合にはその使用者に、公共施設の場合には、その管理者に説明するようお願いいたします。》

なお、隣接地等の土地・建物の権利者（前ページ⑥）には、説明の申出が無くとも、建築計画による影響が大きな場合があるため、建築計画説明資料の郵送等を行うように努めて下さい。

② 建物の一部でも計画建築物の高さの2倍の範囲内に入っていれば、その建物の居住者に説明が必要です。なお、当該建物が大規模団地等の場合には区担当者との協議をして下さい。

（2）説明をする内容

建築計画については、計画概要や図面等（案内図・配置図・平面図・立面図・日影図等）によりわかりやすく説明して下さい。

説明する内容は、配置・規模・日影・構造・用途・工期・作業方法等及び問い合わせ先です。

（3）説明方法

説明方法は、戸別訪問による説明又は説明会のいずれでも構いませんが、戸別訪問による説明で近隣関係住民から説明会の要望がある場合には説明会を開催して下さい。

また、この場合、事前に区の担当者に連絡をして下さい。

① 戸別訪問による説明の場合

・ 1日目（1回目）の訪問で不在の場合は、日を違えて複数日（合計3回以上）の訪問を行って下さい。

・ 1日目の訪問時に不在の場合は、連絡先及び配付日を記載した書面及び建築計画説明資料、通知書（不在通知書）の投函を行って下さい。

・ 日を違えて訪問しても不在の居住者等には、再訪問した旨の通知書（不在通知書）を投函するようにして下さい。

・ 不在で再訪問を行う場合においても、面会のうへ建築計画の説明をするように努めて下さい。

② 説明会の場合

・ 開催日の遅くとも5日前までに開催通知（配付日・計画概要・連絡先・説明会当日に出席出来ない場合の対処を記載）の配付を行って下さい。

・ 説明会を開催した場合であっても、当日、説明会場に出席できない居住者には説明資料の配付をして下さい。

8. 説明会等内容報告書（第3号様式）の提出（正本1部）（建築主の押印は不要です。）

建築確認・許可申請等を行う4日以上前までに提出して下さい。

なお、必要に応じ再訪問等をお願いする場合があります。

【添付書類】

①日影図兼近隣状況図

②挨拶文、計画概要や図面等の配付資料

③その他

- ・ 住民への対応記録等の関連資料（議事録等）
- ・ 不在通知（※戸別訪問の場合）
- ・ 開催通知、資料配付対象者リスト（※説明会の場合）

9. 説明会等内容報告書（第3号様式）の記載例

(1) 第3号様式表（中段部分）

① 戸別訪問による説明の場合

説明会等の経過	日時	場所	人数		配付した資料
			説明者	近隣関係住民 (※7)	
	9月5日	戸別訪問	1	28	挨拶文、計画概要等、配置、立面、日影図 再訪問(説明:5件、不在:3件) 再訪問(説明:2件、不在:1件)
	9月8日	戸別訪問	1	8	
	9月10日	戸別訪問	1	3	
特記事項 (※9) No.○ 工事協定書締結の要望あり → 8日:原案の提示。10日:再訪問し、了解を得た。 No.○ 窓の目隠し要望あり → 10日:検討図を提案、合意した。					

※8

② 説明会の場合

説明会等の経過	日時	場所	人数		配付した資料
			説明者	近隣関係住民	
	10月5日	戸別訪問	1	28(※10)	説明会開催通知、計画概要等
	10月15日	〇〇会場	5	15(※11)	計画概要等、配置、立面、日影図
特記事項 (※9) 別紙 説明会議事録等参照					

※7 当日、戸別訪問した在宅、不在宅の合計件数を記載して下さい。

※8 初回訪問時の欄は、説明に使用した全ての資料を記載して下さい。

2回目以降の欄は、説明できた件数と不在件数の内訳を記載して下さい。

※9 「特記事項」欄は、近隣関係住民からの要望及びその対応を記載して下さい。(別紙作成可)

※10 説明会開催通知を配付した件数を記載して下さい。

※11 当日、説明会に参加された人数を記載して下さい。

(2) 第3号様式裏（別紙で作成可）

① 戸別訪問による説明の場合

建物番号 (※12)	説明会等 開催日時 (※13)	説明者氏名	近隣関係住民		
			氏名	住所	
①	9月5・8・10日	弥生 太郎	中央 三郎	◆◆町1-2-3	
2	9月5・8日	〃	南台 四郎	◆◆町1-2-4 ◆◆アパート101	
②	9月5・8・10日	〃	氏名不明 (※15)	◆◆アパート102	
2	9月5・8・10日	〃	中野 太郎	◆◆アパート201	
3	9月5日	〃	●●電気	◆◆町1-2-7 ●●ビル1階～2階	
3	9月5日	〃	◆◆商事	●●ビル3階～4階	
:	:	:	:	:	
11	9月5日	本町 次郎	空き家(※16)	◆◆町1-2-10	
13	9月5・8日	〃	◆◆商店	◆◆町1-2-11	
特記事項	・不在のため説明が出来なかった住戸等は建物番号を○印で示す。 ・配付資料は、9月5日に投函。その他の日は、不在通知の投函を行った。				

※14

※12～※16は、次ページをご覧ください。

② 説明会による場合

- ・説明会等内容報告書（第3号様式）裏面には、説明会に出席された方を記載して下さい。
- ・説明会開催通知等を配付した「資料配付対象者リスト（任意様式）」を提出して下さい。

建物 番号 (※12)	説明会等 開催日時	説明者氏名	近隣関係住民	
			氏名	住所
1	10月15日	弥生 太郎	中央 三郎	◆◆町1-2-3
2	10月15日	〃	南台 四郎	◆◆町1-2-4
10	10月15日	〃	野方 太郎	◆◆町1-2-5 ◆◆ハイツ101
:	10月15日	〃	中野 次郎	◆◆町1-2-5 ◆◆ハイツ102
13	10月15日	〃	◆◆商店	◆◆町1-2-11
特記事項	・説明会に出席できなかった方には10月16日に説明資料の配付を行った。(※17)			

- ※12 「建物番号」は、近隣状況図と一致させて下さい。また、1から番号順に記載して下さい。
- ※13 「開催日時」欄には、訪問日を全て記入して下さい。（不在であった場合も記載して下さい。）
- ※14 集合住宅は全ての住戸を記載して下さい。
- ※15 やむをえず氏名が分からない場合には、氏名不明と記載して下さい。
- ※16 訪問して明らかに居住していないと判断した場合は、空き家・空き室と記載して下さい。
- ※17 説明会に出席できなかった方に対し説明資料の配付を行った場合は、その内容を記載して下さい。

10. 標識記載事項及び届出図書の変更（正本1部・副本1部）

(1) 建築計画の変更届（建築主の押印は不要です。）

近隣関係住民の要望に基づく変更あるいは建築計画の軽微な変更が生じた場合には、速やかに標識の当該記載事項を改めるとともに「建築計画の変更届」の提出して下さい。

また、変更になったことにより、近隣関係住民に与える影響が変わる場合は居住者及び土地・建物権利者に説明を行って下さい。

なお、変更の内容（軽微な変更と認められない場合等）によっては、手続のやり直しになることがありますので、建築計画の変更届の提出に際しては、あらかじめ変更部分の分かる図面等を用意の上、問い合わせて下さい。

【添付書類】

- ・標識の近景写真
- ・変更前、変更後の図面（変更箇所がわかるように明示して下さい。）

(2) 建築主等変更届（建築主の押印が必要です。）

建築主、設計者、施工者の変更及び施工者が決定した場合は、「建築主等変更届」を提出して下さい。

【添付書類】

- ・標識の近景写真

11. その他

- ・建築計画を取下げの場合は、事前に区担当者にご連絡し、「標識設置届の取下げ届（参考様式）」を提出して下さい。
- ・「中野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」「中野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施行規則」「様式」の電子データは、中野区のホームページからダウンロードすることができます。
- ・区ホームページ→暮らし・手続き→まちづくり・住まい→建築→建築紛争の予防と調整
<http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/502000/d002342.html>

番号		決 裁	担 当	執行責任者	

第2号様式表（第8条関係）

平成 年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名

印

電話

（法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。）

標 識 設 置 届

下記建築に係る標識を平成 年 月 日に建築敷地内に設置したので、中野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第5条第2項に基づき届け出ます。

記

建築物の名称											
設計者	事務所										
	所在地										
	氏 名									電話	()
施工者	事務所										
	所在地										
	氏 名									電話	()
敷 地	地名地番	中野区	丁目				番地				
	住居表示	中野区	丁目				番				
	用途地域	1低	2低	1中	2中	1住	2住	準住	近商	商業	準工
	高度地区					建ぺい率					
	防火地域	防火		準防火		容積率					
	日影規制	h← h→ m、		h← h→ m、		指定なし		対象除外			
建 築 物	用 途					工事種別		新築・増築・その他()			
	高 さ	地上	m. 地下		m		構 造				
	階 数	地上	階. 地下		階		基礎工法				
		計画に係る部分				計画以外の部分				合 計	
面 積	敷地面積									m ²	
	建築面積	m ²				m ²				m ²	
	延べ面積	m ²				m ²				m ²	
工事着工予定		平成 年 月 日				工事完了予定				平成 年 月 日	

* 提出は、標識設置日を含めて5日以内です。

第2号様式(裏)

案内図(別紙可)

標識設置位置図(別紙可)

設置状況(写真:遠景、近景(標識の記載事項が判別できるもの)をそれぞれ1枚貼付すること。)(別紙可)

番号		決	担 当	執行責任者	
		裁			

第3号様式表（第11条関係）

平成 年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名

電話

（法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。）

説明会等内容報告書

中野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第6条第2項の規定に基づき、説明会等の方法により建築に係る計画の内容について近隣関係住民に説明したので、下記のとおり報告します。

記

建築物の名称					
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地	
	住居表示	中野区	丁目	番	
標識設置年月日		平成	年	月	日
説明会等の経過	日時	場 所	人数		配 付 し た 資 料
			説明者	近隣住民	
特記事項					

- * この報告書に説明会等の内容の記録及び配付した資料を添えて提出して下さい。
- * 提出は、確認申請等の遅くとも3日前までです。

番号		決 裁	担 当	執行責任者	

平成 年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名

電話

(法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。)

建 築 計 画 の 変 更 届

下記のとおり建築計画を変更したので、必要書類をそえて届け出ます。

記

標識設置年月日		平成 年 月 日					
建築物の名称							
建築敷地	地名地番	中野区	丁目	番地			
	住居表示	中野区	丁目	番			
建築物の概要		当初の計画		変更後の計画			
	高さ	地上	m、地下	m	地上	m、地下	m
	階数	地上	階、地下	階	地上	階、地下	階
	敷地面積			m ²			m ²
	建築面積			m ²			m ²
	延べ面積			m ²			m ²
	主要用途						
変更の理由							
変更部分							
特記事項	1 添付するもの	<input type="checkbox"/> 標識の写真		<input type="checkbox"/> 図面			
	2 近隣関係住民への説明	<input type="checkbox"/> した	<input type="checkbox"/> する	<input type="checkbox"/> しない			

*正副2部提出。近景写真、変更が生じた図面を添付して下さい。

番号		決	担 当	執行責任者	
		裁			

平成 年 月 日

中 野 区 長 あて

住所

建築主 氏名

印

電話

(法人にあつては、事務所の所在地及び名称、代表者の氏名を記入して下さい。)

建 築 主 等 変 更 届

下記のとおり建築主・設計者・施工者の変更をしたので必要書類を添えて届けます。

記

標識設置年月日		平成 年 月 日	
建築物の名称			
建築敷地	地名地番	中野区	丁目 番地
	住居表示	中野区	丁目 番
*該当するものを○で囲んで下さい	新	住所氏名	
		電話	
	旧	住所氏名	
建築主			
設計者			
施工者			
変更年月日		平成 年 月 日	
変更理由			

*正副2部提出。近景写真、変更が生じた図面を添付して下さい。