

# 「港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」

## 手続きのご案内

### 手順その1 対象建築物等

- ▽ **中高層建築物**・・・高さ10メートルを超える建築物（建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による）  
（第一種低層住居専用地域は、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）
- ▽ **特定建築物**・・・高さが10メートル以下の建築物で、次の用途に該当するもの
  - **単身者向け共同住宅**（「港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例」が適用される建築物）
    - ぱちんこ屋
- ▽ **特定工作物**・・・遊戯施設（建築基準法施行令第138条第2項第2号及び第3号に規定され、外気に開放されるものに限る。）

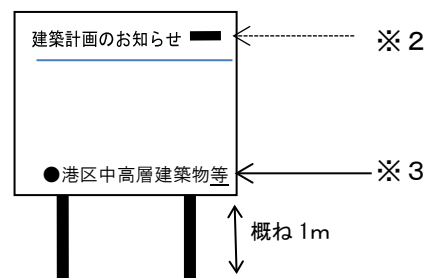
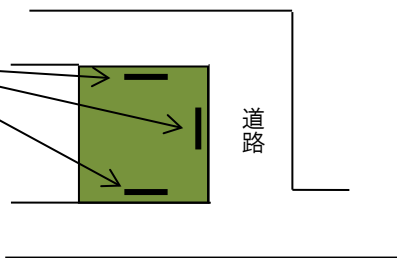
### ★ここに注意！！

- 解体工事によるトラブルが原因で建築紛争が発生し、収拾に苦慮するケースが見受けられます。  
解体工事から継続して工事をする場合、紛争を未然に防ぐよう努めてください。
- 延床面積10,000㎡を超える建築物に関しては、標識設置届は東京都ですが、区条例で説明会を開催することになっています。また、確認申請等までの標識の設置期間については、60日間をお願いしています。
- 増築などで対象になるかわからない場合や他区とまたがる場合は、窓口にお訪ねください。

### 手順その2 標識(お知らせ看板)の設置について

- ▽ 標識設置期間 標識設置日（起算日）から確認等（確認、許可、認定他）申請手続きまでの最短期間
  - 延べ面積2,000㎡超、かつ、高さ20m超の建築物 60日間 です。
  - その他の中高層建築物等 30日間 です。
- ▽ 標識設置日が申請手続きの起算日になります。
- ▽ 標識は第1号様式（建築計画のお知らせ）により敷地の見やすい場所で道路に接する部分に設置してください（下記参照）。

※1 標識設置位置



- ▽ 建築敷地の地名地番は、住居表示でなく地番で、着工予定日および完了予定日は「末日」や「初旬」ではなく 日付 で記入してください。
- ▽ 標識に記載した連絡先は、標識設置届の連絡先と同一にしてください。
- ▽ 標識は、工事完了まで掲示してください。

## ★ここに注意 !!

- ※1 敷地が接する道路毎に各1枚設置してください。駐車場等で標識の設置位置に不都合が生じる場合は窓口で相談してください。
- ※2 単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例の適用を受ける場合は、標識右上に「単身者向け共同住宅」と記載してください。
- ※3 標識下部の「●この標識は、港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」の等という文字が記載されていることをご確認してください。

## 手順その3 標識設置届の提出について

- ▽ 届出は、第二号様式により、標識を設置した日から 7日以内に届け出てください。  
(標識設置日より起算して7日以内に標識設置届が届出されなかった場合、届出があった日から起算して7日前に標識が設置されたとみなす。)
- ▽ 案内図、標識設置位置図、遠景及び近景の写真を提出してください。

## ★ここに注意 !!

- 近景の写真については、標識の文字と標識設置届を照合するため、標識の字が読める程度の写真をご用意ください。
- 届出部数は1部ですが控えの必要な方は2部をご用意ください。
- 軽微な訂正は提出者の押印があれば訂正可能ですので提出者の印をご用意ください。
- 遠景、近景の写真は別紙でも可能です。
- 様式を変更したり、他区の類似した様式を使用することはできません。

## 手順その4 説明会開催案内状について

- ▽ 隣接関係住民に対する説明会については、開催日の5日前までに、日時及び場所等を記載したお知らせを標識付近に掲示するとともに、案内状を隣接関係住民に配布してください。(案内状の周知期間は掲示及び配布日を含め、5日間必要)
- ▽ 住民説明会の案内状を計画地の見やすい場所(標識の近辺)に掲示してください。
- ▽ 住民説明会の開催通知(案内状)には、少なくとも 1 配布(掲示)日・2 計画名称・3 敷地所在地・4 建築物の概要・5 建築主等の氏名・6 説明会開催日時・7 開催場所(案内図)・8 説明者氏名・9 連絡先の9点を記載してください。

## ★ここに注意 !!

- 4 建築物の概要は、建築物の用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、基礎工法、階数、高さの8項目を記載してください。
- 案内状配布は、戸別説明には該当しません。戸別説明は、説明会翌日以降に行ってください。
- 開催案内状に記載する内容に不足がある場合、開催案内状を再配布することになります。
- 説明会で使用する資料一式も合わせて配布するよう努めてください。

## 手順その5 説明会について

建築計画について隣接関係住民には、漏れなく説明してください。

### ◆隣接関係住民説明会等の対象範囲

- ◇ 隣接関係住民・・・建築しようとする中高層建築物等の壁面からその高さに等しい水平距離の範囲内に居住する方（共同住宅・寮・社宅等の場合、全住居が対象）。
- ◇ 近隣関係住民・・・建築しようとする中高層建築物等の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関しての権利者及び居住する方から説明を求められた場合は、隣接関係住民と同様に説明を行ってください。

▽隣接関係住民説明会は、標識の設置後10日以内に行ってください。

（説明会が10日以内に開催されなかった場合、当該説明会の開催から起算して10日前に標識が設置されたものとみなす。）

▽建築主が出席すること。

▽説明会開催場所は徒歩数分以内、時間は平日なら夜7時、休日なら午後2時以降を目安に開催してください。

説明会会場や開催時間が不適切な場合、説明会を再度開催する必要があります。

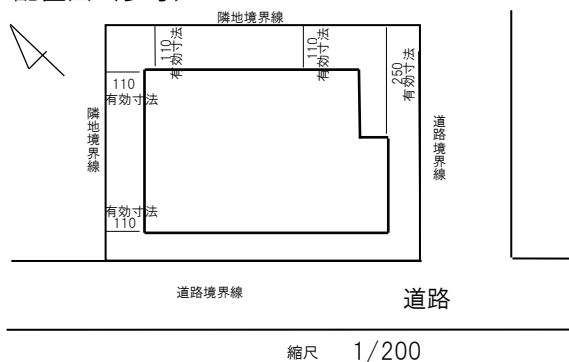
### ◆説明資料について

▽説明資料として以下の説明資料を配布してください。

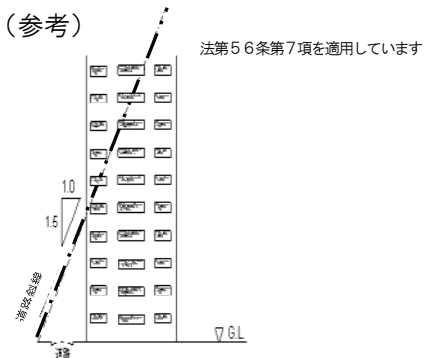
- ①計画概要書 には、隣接関係住民説明会等報告書（第3号様式(第1面)）を網羅する内容としてください。
- ②配置図（※4）は、方位、縮尺、道路位置、各隣地境界線からの距離（有効寸法）を記入してください。
- ③立面図（※5）は、立面図（4面）建築物の高さ、縮尺を記入してください。

天空率を適用し、道路高さ制限、隣地高さ制限または北側高さ制限を適用しない場合は、当該高さ制限を適用した場合の制限勾配（斜線）を記入してください（下記参照）。

※4 配置図（参考）



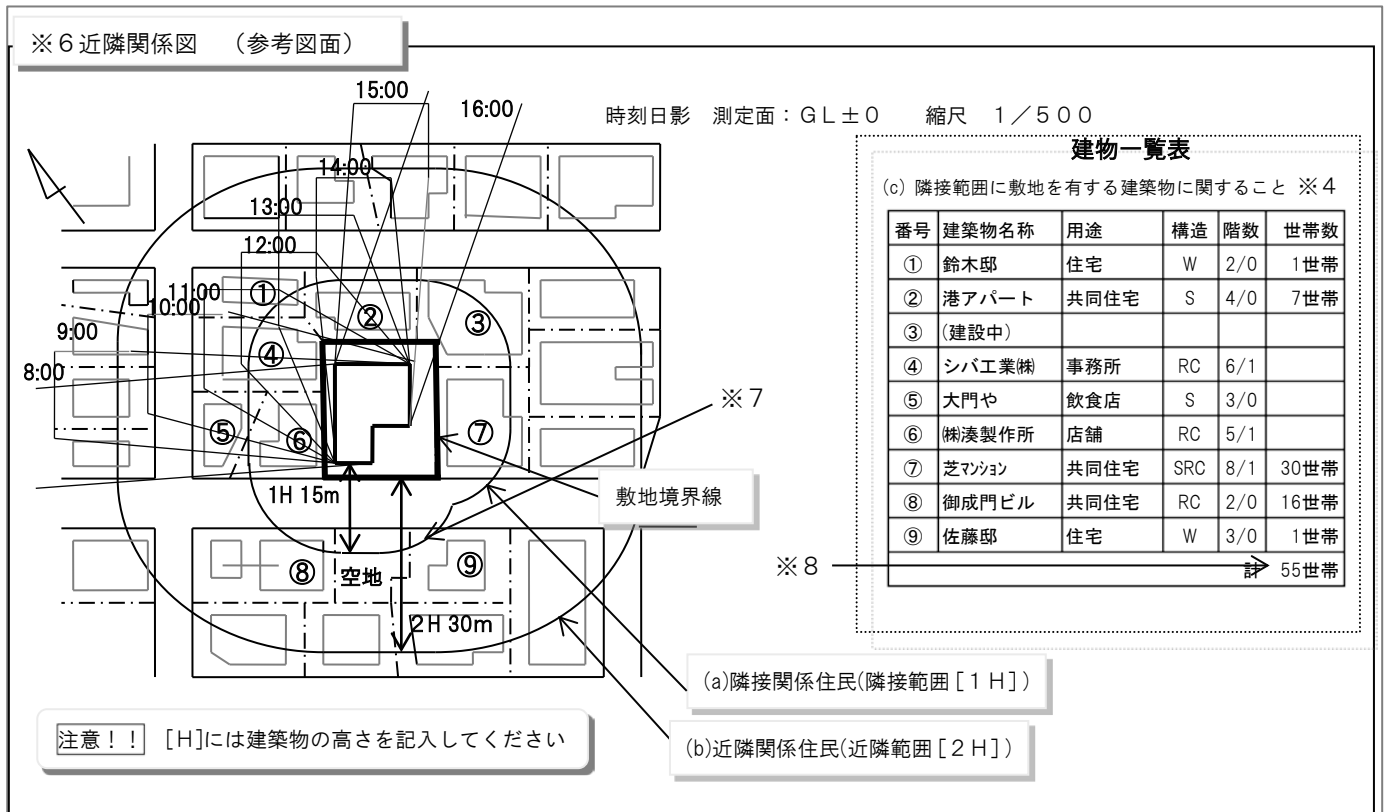
※5 立面図（参考）



④近隣関係図（※6）には、下記の項目をすべて記入してください。

- (a)隣接範囲：建築しようとする中高層建築物等の壁面からその高さと同じ水平距離(1H)の範囲及びその距離
- (b)近隣範囲：建築しようとする中高層建築物等の敷地境界からその高さの2倍の水平距離(2H)の範囲及びその距離
- (c)隣接範囲に敷地を有する建築物に関すること：  
対象となる建築物に番号を付け、建築物の名称(個人住宅については姓)、用途、構造、階数、世帯数(複数世帯・共同住宅等の場合)を記入する。
- (d)時刻日影：冬至日における時刻日影(8:00~16:00/北緯36°/測定面0m)
- (e)方位

(f)縮尺：概ね 1/500 以上としてください。



### ⑤その他周知すべき事項

紛争予防条例では、住民説明会と戸別説明を行う際に、工事による作業方法・危害防止策等を周知すべき事項として義務づけています。次の注意点に留意して、分かりやすく適切な資料となるよう努めてください。

工事に 関して	工期(期間)、工法	Ⓐ工事計画、休日、作業時間等についての説明
	作業方法、危害防止	Ⓑ工事車両経路の安全対策について
		Ⓒ生コン車の出入りに伴う近隣対策
	騒音、振動、ほこり	Ⓓ隣接建築物への安全管理、近隣家屋調査について
現場管理	Ⓔ日常生活への影響・対策・周知について	
生活環境 に及ぼす 著しい影 響とその 対策	TV 電波障害	Ⓕ建築計画に起因する TV 電波障害発生の場合の対応策
	風 害	Ⓖ風環境の変化の対策について、またパースがあれば活用して説明
	日照阻害	Ⓘ日影の程度、近隣への影響について
	プライバシー侵害	Ⓙ目隠し等の措置について
	ゴミ処理	Ⓚ収集、廃棄物保管時の衛生面、臭気について
	管理体制(共同住宅)	Ⓛ管理人の駐在の有無、管理人の駐在時間外の対応について
	駐車場、駐輪場	Ⓜアイドリング音や駐輪の衝撃音に対する近隣への考慮・措置について
店 舗	Ⓝ臭気、照明光、深夜営業等に関する近隣への配慮・措置について	

▽居住者側から再度の説明を求められた場合や説明が不十分な場合など、必要に応じて再度説明会を開催するなど話し合いの場を設けてください。

▽工事中まで相当の期間がある場合、再度説明会の開催及び追加説明会等報告書の提出が必要になる場合があります。

## ★ここに注意!!

- 近隣関係図は、建物一覧表を記載してください。建物一覧表の表記がない場合は、説明会資料の不備と見なし、資料を再配布することになります。
- 説明会会場については区の施設もご案内していますので、窓口等でご相談ください。
- ※7：隣接範囲(1H)に敷地の一部でもかかれば説明会等の対象となります。そのため、敷地境界線を明確に表示してください。
- ※8：近隣関係図中の建物一覧表は、配布後に変更があった場合、修正後の建物一覧表も説明会等報告書に追加してください。

## 手順その6 戸別説明について

- ▽標識の設置後20日以内に『戸別説明』を行ってください。  
(戸別説明が20日以内に開催されなかった場合、当該戸別説明の開催から起算して20日前に標識が設置されたものとみなす。)
- ▽ 説明会に参加できなかった方には、説明会の翌日以降に戸別説明を行ってください。  
説明会以前の戸別説明は無効です。
- ▽1回目の戸別説明で周知できなかった場合、1回目の戸別説明翌日以降、2回目の戸別説明を行ってください。  
2回目で留守・不在の場合は資料の投函で戸別説明は終了になります。

## 手順その7 説明会等報告書の作成について

- ▽隣接関係等説明会報告書提出書類
  - ①隣接関係住民説明会等報告書 (第3号様式第1面及び第2面)
  - ②隣接関係住民対象名簿(第3号様式の2)
  - ③説明会等における議事録(②の第3号様式の2とは別)
  - ④説明会開催案内状
  - ⑤説明会開催案内状を掲示した写真
  - ⑥説明会資料
- ▽隣接関係住民等の周知の終了後7日以内かつ確認等の申請前までに提出してください。
- ▽標識の記載事項に変更が生じた場合：  
建築に係る計画を変更し、標識の記載事項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、**標識変更届(第2号様式の2)**により、変更後の写真を添付し届け出てください。

## ★ここに注意！！

- 共同住宅などで管理人が対応した場合は管理人の氏名、管理会社名と電話番号を隣接関係住民対象名簿（第3号様式の2）に記入してください。
- 隣接関係住民説明会等報告書（第3号様式）の記載内容が標識設置届（第2号様式）の内容から変わっている場合は、変更届を提出しないと受理できません。
- 隣接関係住民説明会等報告書（第3号様式（第2面））、隣接関係住民対象名簿（第3号様式の2）を作成する場合、【書類の記入・作成例】を参考にしてください。

## 手順その8 建築計画の変更、中止について

▽建築計画に変更が生じた場合：

説明会等の後に建築に係る計画を変更し、よって周辺的生活環境に影響を及ぼす場合は、説明会や資料配布により周知し、隣接関係住民説明会等追加報告書（第3号様式の3）により、提出してください。

▽建築計画を中止した場合：

建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去し、建築計画中止届（第2号様式の3）により届け出てください。

説明会会場が遠い場合や不適切な時間での開催の場合、必要書類等が揃っていない場合等は、説明会を再度開催することがあります。

隣接関係住民説明会等報告書の提出にあたっては、受付審査に時間を要するため、余裕を持ってお越しください。

「港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」をホームページから閲覧する場合は、

港区役所 [ホーム](#) > [環境・まちづくり](#) > [建築・開発](#) > 中高層建築物等を建てる時 の順になります。

様式は、[ホーム](#) > [環境・まちづくり](#) > [建築・開発](#) > [中高層建築物等を建てる時](#) > 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について の順になります。