

大田区中高層建築物の建築に対する指導要領

昭和54年2月10日建指発第58号助役決定

改正 昭和60年10月30日建建発第180号助役決定

改正 平成元年7月15日建建発第61号助役決定

改正 平成6年7月19日建建発第57号助役決定

改正 平成7年3月10日建建発第172号助役決定

改正 平成8年7月30日建調発第61号助役決定

改正 平成25年11月8日25ま調相発第10019号まちづくり推進部長決定

改正 平成28年3月29日27ま調発第12647号まちづくり推進部長決定

改正 令和2年3月6日31ま調相発第10005号まちづくり推進部長決定

改正 令和3年3月4日2ま調相発第10024号まちづくり推進部長決定

改正 令和5年5月25日5ま調発第10460号まちづくり推進部長決定

第1 目的

この要領は、大田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（昭和53年条例第44号。以下「条例」という。）及び大田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（昭和54年規則第2号。以下「規則」という。）の運用について必要な事項を定めるものとする。

第2 事前の打合せ

- 1 建築主は、中高層建築物を計画するに当たって、条例第5条第1項に規定する標識を設置する前に、区の担当者と住民説明の方法及び関係図書の提出等について打合せするものとする。
- 2 打合せは、案内図、配置図、各階平面図、立面図（4面）、断面図（2面）、近隣状況図（原則として1/200以上）及び事前打合書（別記様式1）を提出して行うものとする。

第3 説明者

建築計画の説明は、建築主が行うものとする。ただし、計画、設計及び施工等に関する専門知識を必要とするときは、設計者、工事監理者及び工事施工者等が代わって説明することができる。

第4 敷地所有者に対する説明

- 1 建築主が建築しようとする敷地の所有者と異なるときは、建築主はその敷地の所有者に建築の計画等を説明するものとする。
- 2 条例第2条第4号の範囲の敷地内に建築物がないときは、建築主はその敷地の所有者に建築の計画等を説明するものとする。
- 3 建築主は、第4の1又は同2による説明をしたときは、隣接住民に対する説明報告書にその旨を明示するものとする。

第5 説明不要の場合

1 条例第6条第1項ただし書の区長が必要ないと認めるときとは、次のとおりとする。

(1) 敷地面積が広く、かつ、近隣に対する影響が少ないと認められるとき。

(2) 次の区域に中高層建築物を建築しようとするとき。

京浜島、昭和島、城南島、東海、羽田空港、令和島の全地域

(3) 規則第5条第1項第7号に定める認定によるとき。

2 建築主は、第5の1により隣接住民に説明しない場合においては、案内図、配置図、各階平面図、立面図（4面）及び断面図（2面）を添付した標識設置届を2部提出するものとする。

第6 計画変更による説明不要の場合

規則第11条第2項の区長が必要ないと認めるときとは、変更後の計画が従前の計画よりも近隣に対する影響が少ないと認められる場合とする。

第7 標識設置届等の提出

1 標識設置届及び説明報告書は、第5の2の場合を除き、同時に各2部提出するものとする。

2 説明報告書には案内図、配置図、各階平面図、立面図（4面）、断面図（2面）、近隣状況図、建築計画概要説明書の写し及びその他の配布資料を添付するものとする。

第8 近隣状況図の作成方法

近隣状況図で明示しなければならない事項は、次のとおりとする。

(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9時から1時間ごとに午後3時までの地盤面に生じさせる日影の形状及び午前8時、午後4時の地盤面に生じさせる敷地境界線から計画建築物の高さの2倍の範囲の日影の状況

(4) 敷地境界線から10メートル及び計画建築物の高さの2倍の範囲並びにその範囲内にある建築物の位置及び名称

(5) その他近隣の状況を説明するために必要な事項

第9 代理人の指定

1 建築主及び近隣関係住民は、あっせん又は調停のため必要があるときは、委任により代理人を定めることができる。

2 第9の1により委任を受けた者は、委任を受けたことを区長に届け出なければならない。

第10 道路等の指示事項

1 建築主は、工事のため区が管理する道路の道路使用及び掘さく等の事前の指示を受けるため、一戸建ての住宅を建築しようとする場合を除き、道路に関する指導依頼書（別記様式2）1部を、規則第9条第1項による報告の際に提出する

ものとする。

道路に関する指導依頼書には、案内図、配置図、1階平面図、区道側立面図、着手前現況写真を添付するものとする。

2 区長は、第10の1による指導依頼書を受けたときはこれを関係部局に送付し、調査した結果を道路に関する指導書（別記様式3）により建築主に通知するものとする。

3 第10の2による通知を受けた建築主は、これを工事施工者に渡し工事施工に当たっては、これを遵守するものとする。

付 則（昭和60年10月30日建建発第180号助役決定）

この要領は、昭和60年11月1日から施行する。

付 則（平成元年7月15日建建発第61号助役決定）

この要領は、平成元年7月15日から施行する。

付 則（平成6年7月19日建建発第57号助役決定）

1 この指導要領は、平成6年9月1日から施行する。

2 改正後の指導要領の規定は、平成6年9月1日以降に指導要領二に定める「事前の打合せ」を行った建築計画から適用する。

付 則（平成7年3月10日建建発第172号助役決定）

この指導要領は、平成7年3月20日から施行する。

付 則（平成8年7月30日建調発第61号助役決定）

この要領は、規則改正の日（平成8年7月31日）から施行する。

付 則（平成25年11月8日ま調相発第10019号まちづくり推進部長決定）

本要領は、決定の日から施行する。

付 則（平成28年3月29日ま調発第12647号まちづくり推進部長決定）

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

付 則（令和2年3月6日ま調相発第10005号まちづくり推進部長決定）

1 この要領は、令和2年4月1日から施行する。

2 この要領による改正前の様式による用紙は、当分の間、使用することができる。

付 則（令和3年3月4日ま調相発第10024号まちづくり推進部長決定）

1 この要領は、令和3年4月1日から施行する。

2 この要領による改正前の様式による用紙は、当分の間、使用することができる。

付 則（令和5年5月25日5ま調発第10460号まちづくり推進部長決定）

1 この要領は、令和5年6月1日から施行する。