建築主の方へ

台東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

台東区では、「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」（以下「紛争予防条例」という。）を制定し、建築計画の事前公開と紛争の未然防止に努めています。

また、紛争が生じた場合、近隣住民の皆様や建築主からの相談や調整の申出に応じています。

建築主におかれましては、建築計画の作成にあたり、周辺の生活環境に及ぼす影響について、事前の充分な調査と配慮をお願いします。

対象となる建築物

次のいずれかに該当する建築物を建築※1する際に対象となります。

中高層建築物

○高さ※2が**１０ｍ**を超える建築物

○収容台数が**２０台**以上の立体駐車場

特定中高層建築物

高さが**１５ｍ**を超える中高層建築物であって、かつ、次のいずれかに該当するもの。

①敷地境界線から**１５ｍの範囲内**に**学校等**※3がある。

②敷地境界線から**高さと等しい水平距離の範囲内（１Ｈ）、かつ**、冬至日において真太陽時の午前８時から午後４時までの間に建築物の**日影が及ぶ範囲内**に**学校等**がある。

※1　建築とは、新築・増築・改築のことです。用途変更は含みません。

※2　高さとは、建築基準法施行令第２条第１項第６号に規定する高さです。

※3　学校等とは、幼稚園、小学校、中学校、認可保育所、認定こども園（公立・私立）です。

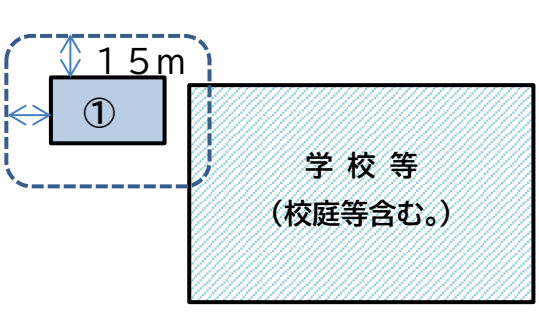
◆次の建築物については、**東京都の条例が適用されます。**

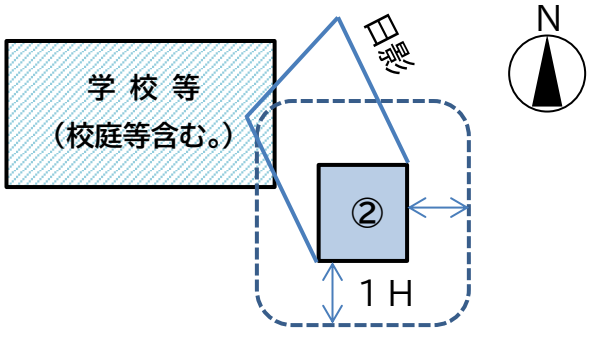
○延べ面積が 10,000 ㎡を超える中高層建築物

○新築、増築又は改築する場合に、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により、都知事の許可・認定等を必要とする中高層建築物

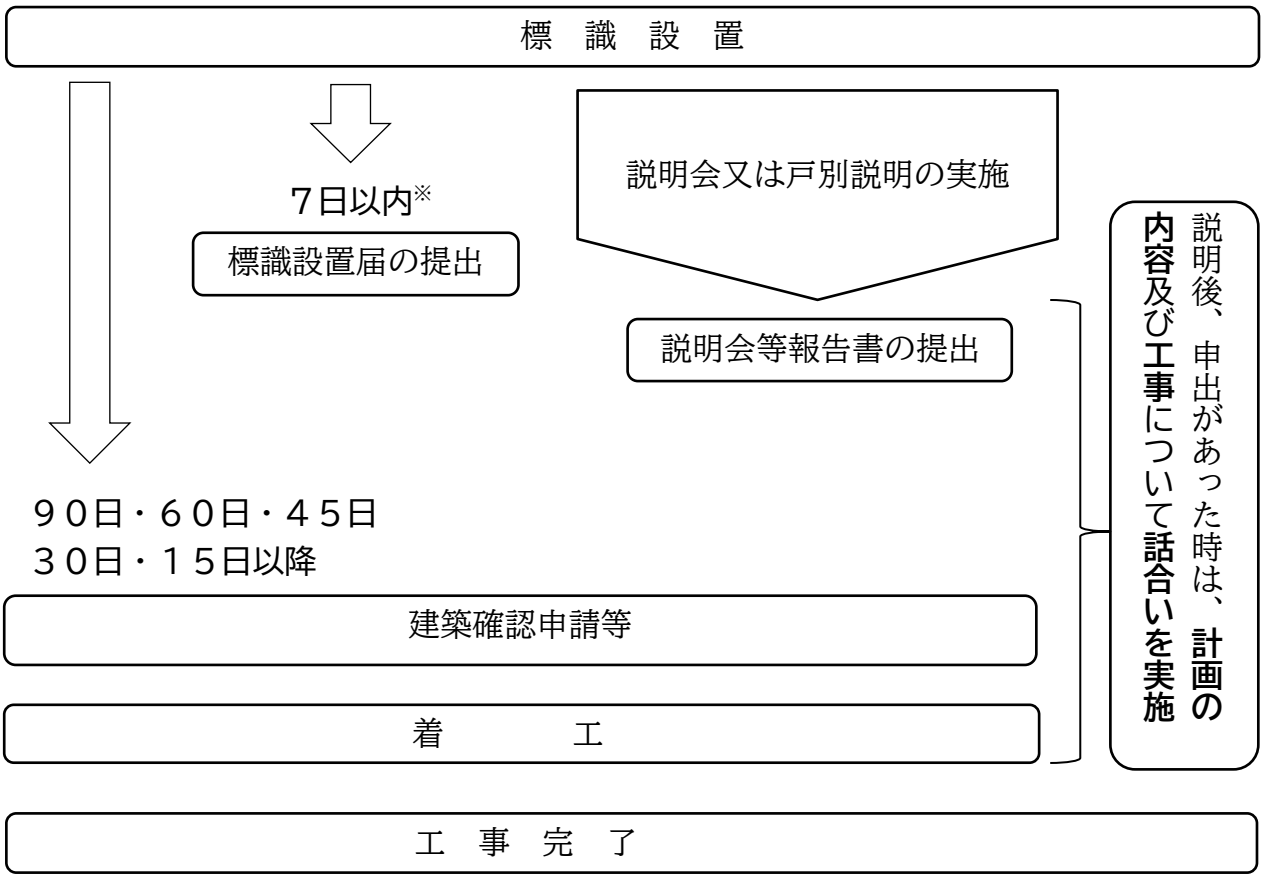
【問合せ先】東京都都市整備局 市街地建築部調整課 建築紛争調整担当（03-5388-3377）

≪特定中高層建築物のイメージ図≫





手続きの流れ



◆次の条例が対象となる場合は、標識設置の前に手続きが必要です。
　○集合住宅及び大規模建築物の建築及び管理に関する条例「建築計画書受理書」

※7日以内とは、設置日及び土・日・祝日を含みます。
※7日目が閉庁日の場合は、翌開庁日も可能です。
※7日を超えてしまった場合、標識設置期間の起算日は届出があった日からとなります。

標識設置と近隣説明の規定について

（1）用語の定義

近隣関係住民	**隣接関係住民**	・当該建築物の敷地境界線からその高さと等しい水平距離（**1H**）の範囲内にある土地・建物所有者、居住者、使用者
	周辺関係住民	隣接関係住民を除く、次のいずれかの住民 ・当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離（**2H**）の範囲内にある土地・建物所有者、居住者、使用者 ・当該建築物による電波障害の影響を著しく受ける人
学校等関係者		・学校等の管理者 ・学校等に在籍する乳児、幼児、児童又は生徒の保護者

※空き家、空き地及び駐車場等の所有者も対象です。

（２）建築物の規模による規定の適用について

中高層建築物のとき

<table>
<tr><td rowspan="3">建築物の規模</td><td>①</td><td>②</td><td>③</td></tr>
<tr><td>延べ面積が、
3,000㎡を超えるもの</td><td>延べ面積が、
1,000㎡を超えるもの</td><td rowspan="3">①、②に該当しないもの</td></tr>
<tr><td>高さが、
31mを超えるもの</td><td>高さが、
20mを超えるもの</td></tr>
<tr><td></td><td>収容台数50台を
超える立体駐車場</td></tr>
<tr><td>標識設置期間</td><td>建築確認申請等※1を
行なう少なくとも
６０日前から
工事完了まで</td><td>建築確認申請等※1を
行なう少なくとも
３０日前から
工事完了まで</td><td>建築確認申請等※1を
行なう少なくとも
１５日前から
工事完了まで</td></tr>
<tr><td colspan="2">説明方法</td><td>説明会※2</td><td colspan="2">説明会又は戸別説明※3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">範囲</td><td>説明義務</td><td colspan="3">隣接関係住民（１H内）</td></tr>
<tr><td>申出による
説明義務※4</td><td colspan="3">周辺関係住民（２H内）</td></tr>
<tr><td colspan="2">説明後の話合い</td><td colspan="3">上記説明を行なった後、近隣関係住民から申出があったときは、
計画の内容及び工事について話合いの機会を設ける。</td></tr>
</table>

特定中高層建築物のとき

<table>
<tr><td rowspan="2">建築物の規模</td><td>①</td><td>②</td><td>③</td></tr>
<tr><td colspan="3">（上の表と同じ）</td></tr>
<tr><td>標識設置期間</td><td>建築確認申請等※1を
行なう少なくとも
９０日前から
工事完了まで</td><td>建築確認申請等※1を
行なう少なくとも
６０日前から
工事完了まで</td><td>建築確認申請等※1を
行なう少なくとも
４５日前から
工事完了まで</td></tr>
<tr><td colspan="2">説明方法</td><td colspan="3">説明会※2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">範囲</td><td>説明義務</td><td colspan="3">隣接関係住民（１H内）及び学校等関係者</td></tr>
<tr><td>申出による
説明義務※4</td><td colspan="3">周辺関係住民（２H内）</td></tr>
<tr><td colspan="2">説明後の話合い</td><td colspan="3">上記説明を行なった後、近隣関係住民から申出があったときは、
計画の内容及び工事について話合いの機会を設ける。</td></tr>
</table>

※1　建築確認申請のほかに、紛争予防条例施行規則第５条に掲げる手続き（建築基準法、東京都駐車場条例、東京都建築安全条例の許可・認定申請等）が該当します。

※2　説明会を欠席した隣接関係住民へは、戸別説明を行なってください。

※3　戸別説明を行なっている際に隣接関係住民より説明会開催の申出があった時は、速やかに説明会を開催してください。

※4　周辺関係住民より説明を受けたい申出があった時は、速やかに説明をしてください。

標識設置について

（1）設置場所

建築敷地の**道路に接する見やすい場所**に**道路と平行**になるように設置してください。
地面から標識の下端までの高さは概ね１ｍとしてください。
複数の道路に接する場合は、**各接道面**に標識を設置してください。

（2）標識の内容

「建築計画のお知らせ」【第１号様式】に記載してください。
建築主が個人の場合は、建築主の電話番号と部屋番号は省略可能です。
ただし、標識設置届には、記載が必要です。

（3）標識の変更

標識の記載事項に変更があった場合は、速やかに現地の標識を変更してください。

（4）標識の取り下げ

建築計画が中止になった場合は、速やかに現地の標識を撤去してください。

◆標識の購入に関するお問い合わせは下記へお願いします。

○（社）東京都建築士事務所協会　03-3203-2601
○（社）東京建築士会　03-3527-3100

標識設置届等の提出について

（1）標識設置届

標識設置日から起算して**7日**以内に、次の書類を２部提出してください。

○**標識設置届（表・裏）**【第２号様式】　裏面は別紙可能です。
○**誓約書**　【第３号様式】

◆次の条例が対象となる場合は、下記の書類も添付してください。

○集合住宅及び大規模建築物の建築及び管理に関する条例「建築計画書受理書」の写し

（2）標識変更届

現地の標識を変更した後に、次の書類を２部提出してください。

○**標識変更届（表・裏）**【第２号様式】

裏面は変更後の近景写真のみ。
複数の道路に接する場合は、接道面ごとの近景写真が必要です。

○**誓約書**　【第３号様式】

建築主・設計者・工事監理者・工事施工者の情報に変更があった場合のみ必要です。
変更がない欄は、空欄にしてください。

（3）標識取り下げ届

建築計画が中止になった場合は、標識設置取り下げ届【第４号様式】を提出してください。

近隣説明について

（1）説明方法等

（1－1）説明会について

○説明会を開催する場合は、**建築主**（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、**必ず出席**してください。

○説明会開催の**5日前**までに、日時及び場所を記載した**案内板の掲示**及び**案内状の配布**等により、近隣関係住民及び学校等関係者に周知してください。

○説明会を開催する場合は、事業主側が会場を手配してください。

（1－2）戸別説明について

○説明会を開催する場合

説明会を欠席した隣接関係住民には、**戸別説明**を行なってください。

日時を変えて訪問し、**2回目**の訪問日も留守の場合は、資料を投函してください。

○戸別説明のみの場合

日時を変えて訪問し、**3回目**の訪問日も留守の場合は、資料を投函してください。

○郵送に置き換える場合

隣接関係住民が**台東区外**に居住している時は、資料を郵送してください。

◎戸別説明を行なっている際に隣接関係住民より**説明会開催の申出があった時**は、速やかに**説明会を開催**してください。

（1－3）説明を行なった後の話合いについて

◎説明を行なった後、近隣関係住民から申出があった時は、建築計画及び工事について、**話合いの機会**を設けてください。

（2）説明資料

説明を行なう際には、以下のような資料を配布してください。

○**計画概要**　挨拶文、計画の概要、工事に関すること（作業時間、休工日、工事に伴う約束等）を記載したもの。

○**配 置 図**　隣地境界から計画建物の外壁面の距離を記載してください。

○**平 面 図**　窓の位置を記載してください。住戸内の間取りについては省略可能です。

○**立 面 図**　窓の位置や形状を記載してください。

○**日 影 図**　用途地域にかかわらず、時刻日影図を作成してください。

冬至日の 8 時から 16 時　／　測定面は、平均地盤面

緯度 36°、経度 139° 46′～48′のうち最も近いもの。

○**電波障害予測範囲図**

作成してください。机上調査も可能です。

調査が難しい時は、電波障害が発生した場合の対応について明記してください。

○**工事の騒音・振動、工事車両について**

施工概要、車両搬出入経路、工程表、仮設計画等をわかりやすく説明したもの。

施工者が未定の場合、施工者が決まり次第、説明をしてください。

○**教育環境に配慮した点を確認できる図面及び資料**【特定中高層建築物のみ】

特に配慮することとして、学校等へのプライバシーの配慮、工事期間中の交通安全対策、学校等の行事中の騒音抑制対策などを記載してください。

図面等に合わせて記載する方法も可能です。

説明会等報告書の提出について

説明が終わり次第、**建築確認申請等を行う前**に、次の書類を２部提出してください。

○説明会等報告書(表・裏)【第５号様式】　　裏面は別紙可能です。

○近隣関係住民の説明範囲図

１Ｈの範囲を図示し、範囲内の土地・建物に番号を付番し、説明会等報告書の裏面の番号と照合できるようにしてください。２Ｈの範囲も図示してください。

○説明の際に配布した資料

○説明会を開催した場合は、説明会の議事録と出席者名簿

条例及び施行規則本文、様式は台東区のホームページからダウンロードできます。

（台東区トップページ⇒まちづくり・住宅・環境⇒住まい・建築・区施設整備⇒住まい⇒
建築紛争／電波障害⇒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）

台東区 都市づくり部 住宅課　建築調整担当
〒110-8615　東京都台東区東上野４－５－６
℡　03-5246-1217（平日：8:30～17:00）
Mail　jyutaku-chousei.tym@city.taito.tokyo.jp