足立区中高層建築物等の
建築に係る紛争の予防及び調整条例のてびき

目　次

1．　はじめに　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p2

2．　手続きの流れ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p2

3．　標識の設置について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p3～4

4．　標識設置届について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p4～6

5．　計画の説明について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p7～8

6．　標識記載事項の変更について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p8

7．　その他　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　p9

◇ 表-1 対象建築物の概要等 ◇

<table>
<tr><th colspan="4">種別 ＼ 項目</th><th>内　容</th><th>各種手続きまでの設置期間</th><th>説明方法</th></tr>
<tr><td rowspan="4">中高層建築物（条例第2条）</td><td colspan="2">特定中高層建築物</td><td></td><td>延べ面積 2,000 ㎡超 かつ 高さ(※1)20m超</td><td>60 日</td><td>説明会</td></tr>
<tr><td rowspan="3">その他の中高層建築物</td><td>その他の用途地域</td><td></td><td>高さ 10m超で特定中高層建築物以外のもの</td><td rowspan="2">30 日</td><td rowspan="3">説明会
又は
個別説明</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第1・2種低層住居専用地域</td><td>軒高 7m超
又は
地上３階以上</td><td>下欄以外のもの（共同住宅等）</td></tr>
<tr><td></td><td>一戸建て住宅、長屋、兼用住宅</td><td>15 日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">特定用途建築物（施行規則第3条）</td><td colspan="2">第1号 ～ 第2号</td><td></td><td>（1）ホテル・旅館
（2）葬祭施設等(※2)・ 納骨堂(※3)</td><td>60 日</td><td>説明会</td></tr>
<tr><td colspan="2">第3号 ～ 第10号</td><td></td><td>（3）大規模小売店舗（店舗面積が 500 ㎡超）
（4）ﾚﾃﾞｨﾐｸｽﾄｺﾝｸﾘｰﾄ又はｱｽﾌｧﾙﾄ･ｺﾝｸﾘｰﾄ製造場
（5）倉庫（条件有。施行規則参照）
（6）自動車車庫（条件有。施行規則参照）
（7）高さ 10m超のサイロ等の工作物
（8）～（10）廃棄物処理施設等(※4)
（条件有。施行規則参照）</td><td>30 日</td><td>説明会
又は
個別説明</td></tr>
</table>

※1　表中の「高さ」は建築基準法上の高さ
※2　葬祭施設等は標識設置前に「足立区葬祭施設等設置整備基準」による事前協議が必要です。
※3　納骨堂は標識設置前に足立保健所への事前相談が必要です。
※4　廃棄物処理施設等は「足立区廃棄物処理施設設置整備基準」による事前協議が必要です。

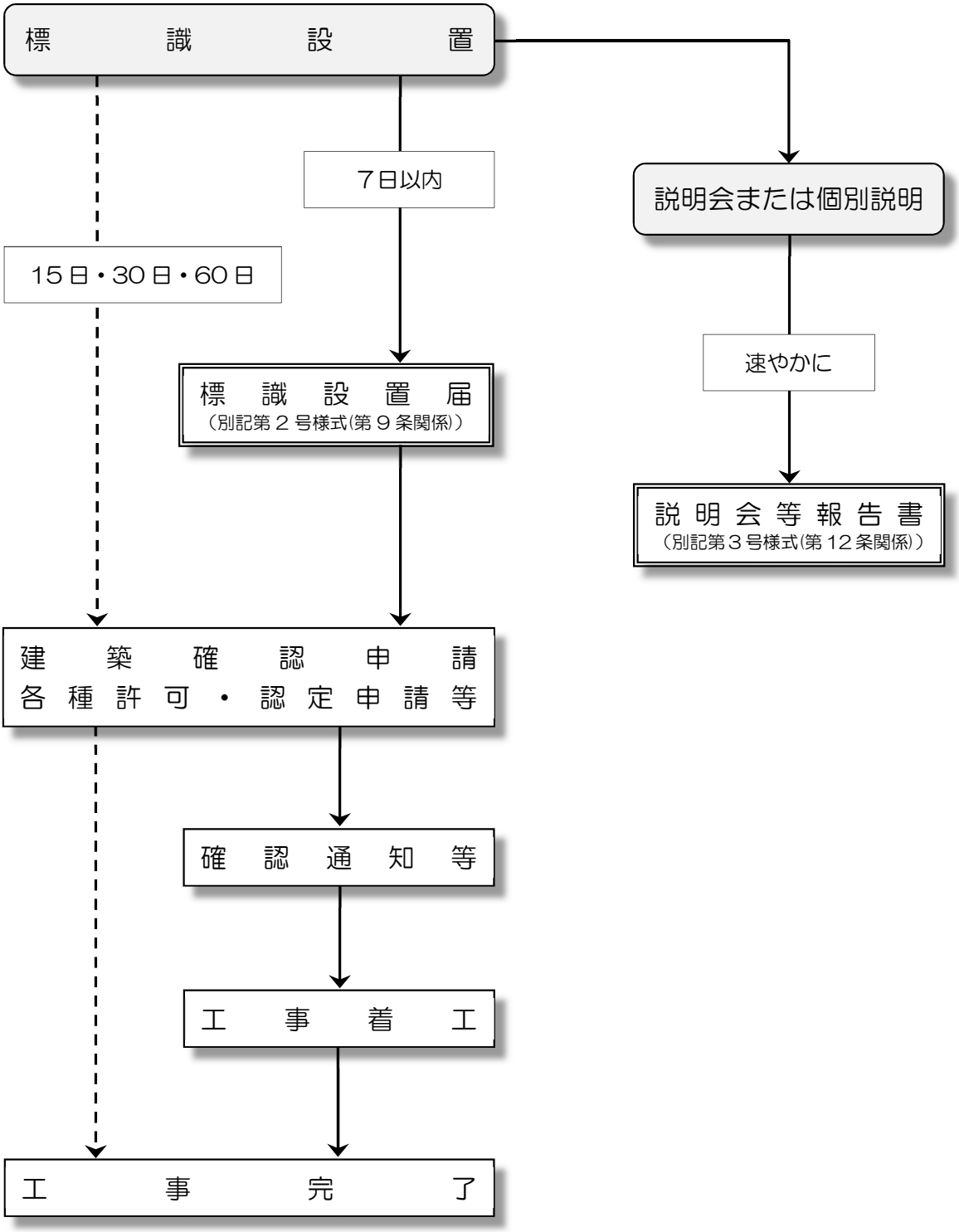
１　はじめに

近年、中高層建築物等を建築する際に発生する日照阻害、工事中の騒音、振動など周辺生活環境への影響をめぐり、近隣関係住民と建築主の間に建築紛争が増えています。

足立区では建築紛争の予防と調整を図るために「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」を制定しました。

この条例の趣旨をご理解いただき、中高層建築物等の計画に際しては事前公開の標識を掲示し、近隣関係住民への周知を図るとともに、説明会等により計画内容を十分に説明し、良好な近隣関係の保持に努めてください。

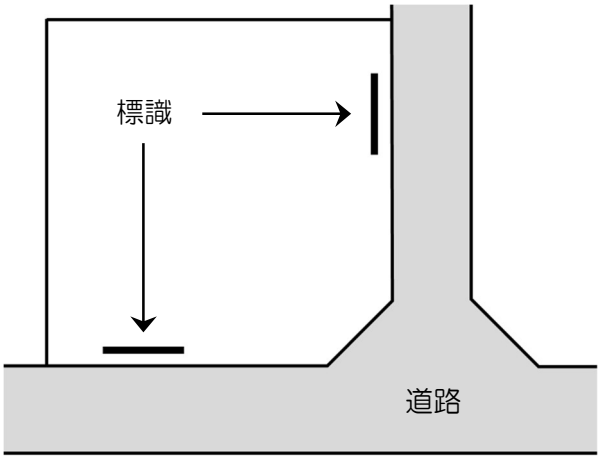
２　手続きの流れ

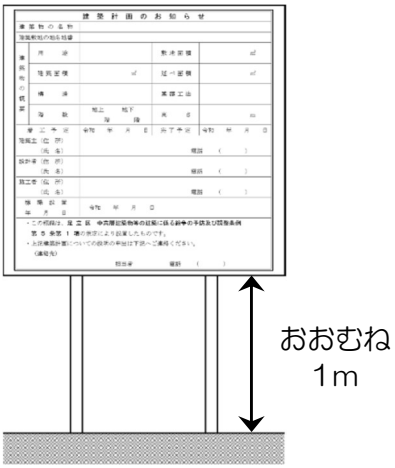


３　標識の設置について

（１）設置場所

建築敷地の建築基準法上の道路に接する部分（建築敷地が２以上の道路に接するときはそれぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね１mとなるよう、見やすい位置に雨風等で破損したり倒壊しない方法で設置してください。





（２）建築計画のお知らせ（別記第１号様式）記入例

90ｃm以上

90ｃm以上

建　築　計　画　の　お　知　ら　せ				
建　築　物　の　名　称	（仮称）○○マンション新築工事			
建築敷地の地名地番	足立区○○一丁目○○番地○○			
建築物の概要	用　　途	共同住宅（○戸） ※共同住宅の場合は戸数も記入	敷 地 面 積	○○○．○○㎡
	建 築 面 積	○○○．○○㎡	延 べ 面 積	○○○．○○㎡
	構　　造	鉄筋コンクリート造	基 礎 工 法	現場造成杭
	階　　数	地上　　地下 ○階　　○階	高　　さ	○○．○m
着 工 予 定		令和○○年○○月○○日	完 了 予 定	令和○○年○○月○○日
建築主（住　所） （氏　名）	東京都○○区○○一丁目○番○号 ○○株式会社　代表取締役　○○○○ 電話　○○（○○○○）○○○○			
設計者（住　所） （氏　名）	東京都○○区○○二丁目○番○号 ○○一級建築士事務所 代表者 ○○○○ 電話　○○（○○○○）○○○○			
施工者（住　所） （氏　名）	東京都○○区○○三丁目○番○号 ○○建設株式会社 代表取締役 ○○○○			
標　識　設　置 年　　月　　日	令和○○年○○月○○日			
・この標識は、**足 立 区　中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例 第 5 条第 1 項**の規定により設置したものです。 ・上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡ください。 （連絡先）東京都○○区○○二丁目○番○号 ○○一級建築士事務所　担当者　○○○○　電話　○○（○○○○）○○○○				

※条例名称は正しく記載してください。

（３）標識の設置期間

建築確認申請及び許可申請等（施行規則第６条第１号～第１６号）をしようとする日の少なくとも **60 日・30 日又は 15 日前（表-1 参照）から工事完了まで**の期間設置してください。建築確認申請及び許可申請等の手続きができる日は、それぞれの設置日を含めて **61 日目・31 日目・16 日目**からになります。

４　標識設置届（別記第２号様式）について

（１）一般事項

□**提出部数　１部**

指定確認検査機関に申請する場合は控えの提示が必要となりますので、副本または写しをご用意ください。受付印を押印し返却します。

□**設置日を含めて７日以内**にご提出ください。

７日には土日祝日を含みます。なお、７日目が閉庁日にあたる場合には翌開庁日を７日目として扱います。８日目以降の提出となった場合は受付日を設置日とみなし、その日を設置期間の起算日とします。

□**窓口または郵送**にてご提出ください。

郵送の場合は、書類到着日が受付日となります。また、副本または写しの返送用封筒を同封してください。

（２）記入上の注意事項

表面

□建築主の押印は不要です。

□「4　建築敷地」→「③　その他の地域地区」欄

下記の事項で指定・該当の有無を記入し、該当がある場合は内容を記入してください。

- 日影規制 … 規制時間を記入
- 防火地域 … 「防火地域」または「準防火地域」と記入
- 高度地区 … 「第〇種高度地区」または「最低限度高度地区」と記入
- 地区計画 … 「〇〇地区計画」と記入

□「5　主要用途」

共同住宅の場合は戸数、大規模小売店舗の場合は店舗面積も記入してください。

裏面

□「案内図」

住宅地図程度の図面に記入してください（別紙添付でも可）。

□「標識設置位置図」

標識設置場所を図示してください（添付書類の配置図に記入でも可）。

□「標識設置状況」

設置した標識の遠景・近景の写真を貼り付けてください。２か所以上設置した場合はそれぞれの遠景・近景写真が必要です。近景写真は文字が判読できるように撮影してください（別紙添付でも可）。

※　裏面それぞれ別紙とした場合でも、各欄に「別紙による」等と記載し提出してください。

（3）添付書類

□①附近見取図（「案内図」を別紙とした場合は兼用可）

□②配置図

□③平面図

□④立面図（2 面以上）

□⑤断面図（2 面以上）

□⑥日影図

時刻日影図（冬至日午前 8 時～午後 4 時（真太陽時）の 1 時間毎の日影）

・測定面

第 1 種・第 2 種低層住居専用地域 … 平均地盤面から 1.5mの高さ

その他の地域 …… 平均地盤面から 4m又は 6.5mの高さ

日影規制のない地域 …… 平均地盤面から 4mの高さ

等時間日影図

・測定面は指定されている高さ。5m・10mラインを記入。

※1 敷地境界線から 1H・2H のラインと範囲内の建物等に番号を記入して下さい。

※2 日影規制がない場合は**「時刻日影図」のみ**提出してください。

※3 特定用途建築物で日影規制対象外の規模（10m以下）の場合は、日影図の提出は必要ありません。その場合は**「近隣住民範囲図」**（25m・50mまたは 50m・100mライン記入）を添付してください。

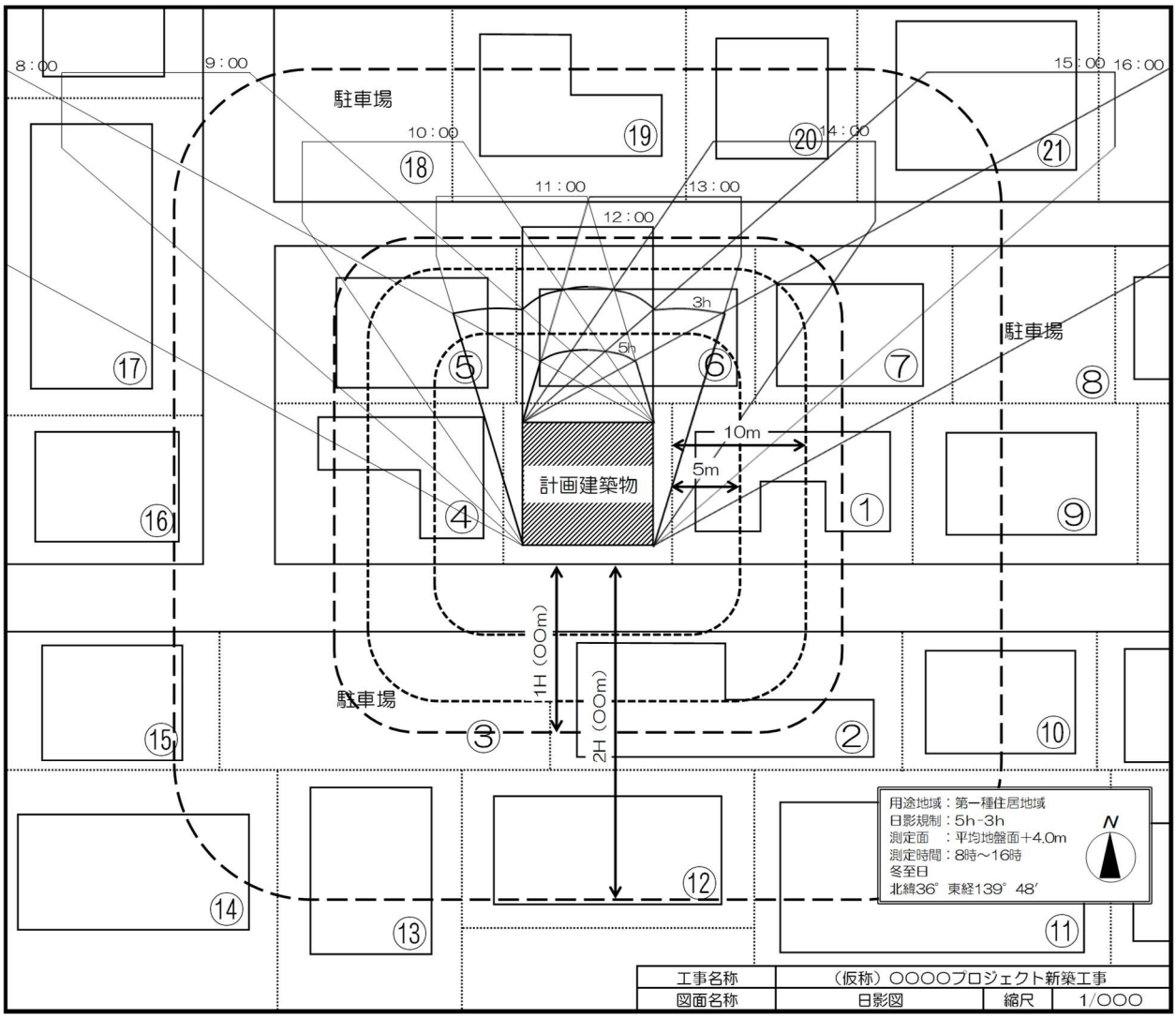
□⑦近隣住民一覧表

◇近隣住民一覧表 作成例◇

	番 号	名 称・氏 名	建 物 用 途	階 数
1H（隣接関係住民）	①	○○ ○○	一戸建ての住宅	2階
	②	○○○○マンション	共同住宅	13階
	③	○○駐車場	駐車場	―
	④	㈱○○不動産	事務所	4階
	⑤	○○ ○○	一戸建ての住宅	3階
	⑥	○○ ○○	一戸建ての住宅	3階
	⑦	○○ ○○	一戸建ての住宅	2階
2H（近隣関係住民）	⑧	○○駐車場	駐車場	―
	⑨	○○○○マンション	共同住宅	7階
	⑩	○○建設㈱	事務所	3階
	⑪	スーパー○○	店舗	2階
	⋮	⋮	⋮	⋮
	⑱	○○駐車場	駐車場	―
	⑲	○○ ○○	一戸建ての住宅	3階
	⑳	○○ ○○	一戸建ての住宅	2階
	㉑	○○ストア	店舗	2階

※ 「日影図」中で番号を記入した1H・2H 範囲内の建物等の名称又は氏名、用途、階数等を記入してください。

◇日影図 作成例◇



主な記入事項

□①時刻日影（午前８時～午後４時）
□②等時間日影（5m・10mライン）
□③測定面高さ
□④敷地境界線から 1H・2H ライン（特定用途建築物は規則で定められた距離）
□⑤1H・2H範囲内の建物等に付番

※　1H … 計画建築物の敷地境界線から建物高さと等しい距離（隣接関係住民の範囲）
　　2H … 計画建築物の敷地境界線から建物高さの２倍の距離（近隣関係住民の範囲）
※　上記④および⑤は**「近隣住民範囲図」**として別図で作成可。

５　計画の説明について

（１）説明の範囲

建築主は、標識設置後速やかに①**隣接関係住民**（範囲内の居住者・土地建物権利者）**全世帯**および②**近隣関係住民**（隣接関係住民を除く範囲内の居住者・土地建物権利者）**で申し出のあった方**へ計画の説明を行ってください。

◇ 表-2 隣接及び近隣関係住民の定義 ◇

①隣接関係住民（条例第２条第７号）	**②近隣関係住民**（条例第２条第６号）
ア．中高層建築物の敷地境界線から建築物の高さと等しい水平距離の範囲内（1H）にある土地または建築物の権利者、居住者 イ．特定用途建築物の敷地境界線から規則で定める水平距離の２分の１の範囲内にある土地または建築物の権利者、居住者 （第１号から第２号は 50m、第３号から第 10 号は 25m）	ア．中高層建築物の敷地境界線から建築物の高さの２倍の水平距離の範囲内（2H）にある土地または建築物の権利者、居住者 イ．特定用途建築物の敷地境界線から規則で定める水平距離の範囲内にある土地または建築物の権利者、居住者 （第１号から第２号は 100m、第３号から第 10 号は 50m）

（２）説明の方法

○特定中高層建築物・特定用途建築物（規則第３条第１号から第２号）

⇒**説明会**を開催してください。説明会の開催にあたっては、開催日の５日前までに掲示および個別配布等の方法により周知してください。なお、説明会に出席がなかった隣接関係住民には、個別説明（不在の場合は日時を変えて２回以上訪問）をして下さい。

○その他の中高層建築物・特定用途建築物（規則第３条第３号から第 10 号）

⇒**説明会**又は**個別説明**を行ってください。説明方法は建築主の判断で選択して構いませんが、隣接関係住民等から説明会の開催を求められた際は説明会を開催するよう努めてください。また、訪問時に不在の世帯には、日時を変えて２回以上訪問してください。状況を見て常時不在と判断される場合は説明資料を投函する等の方法をとってください。

※　分譲マンションや賃貸マンション、会社の寮などについては、居住者および建物所有者への説明を原則としますが、管理組合や管理会社等と説明方法等について協議のうえ、指示に従ってください。

※　駐車場等居住者のいない場合でも管理会社および土地所有者に説明してください。

※　住民に配布する説明資料は個人情報保護に留意してください。

（３）説明すべき事項（規則第 11 条第３項第１号から第５号）

説明会および個別説明においては、次に掲げる事項について説明してください。

①中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における建築物の位置並びに付近建築物の位置の概要

②中高層建築物等の規模、構造及び用途

③中高層建築物等の工期、工法及び作業方法

④中高層建築物等の工事による危害の防止策

⑤中高層建築物等の建築に伴って生ずる周辺の生活環境又は居住環境に及ぼす著しい影響及びその対策

（4）説明会等報告書（別記第３号様式）の提出

説明会または個別説明を行った際は、速やかに**「説明会等報告書」（1 部）**を提出してください。報告書には説明会出席者や個別説明対象者の住所、氏名、質疑応答等の内容を記載し**「配布資料」**と**「近隣住民範囲図」（建物等に報告書と共通の番号を記入）**を添付してください。

６　標識記載事項の変更について

標識設置後に標識の記載事項に変更があった場合は、速やかに現地標識の当該記載事項を訂正のうえ、**「標識記載事項変更届」（1 部）**を提出してください。

（1）標識記載事項変更記入例

建　築　計　画　の　お　知　ら　せ				
建　築　物　の　名　称	（仮称）○○マンション新築工事			
建築敷地の地名地番	足立区○○一丁目○○			
建築物の概要	用　　途	共同住宅（○戸）		
	建 築 面 積	**△△△．△△** ~~○○○．○○~~㎡	延 べ 面 積	**△△△．△△** ~~○○○．○○~~㎡
	構　　造	鉄筋コンクリート造	基 礎 工 法	現場造成杭
	階　　数	地上　地下 ○階　○階	高　　さ	**△△．△** ~~○○．○~~m
着 工 予 定		令和○○年○○月○○日	完 了 予 定	令和○○年○○月○○日
建築主（住　所） （氏　名）		東京都○○区○○一丁目○番○号 ○○株式会社　代表取締役　○○○○ 電話 ○○（○○○○）○○○○		
設計者（住　所） （氏　名）		東京都○○区○○二丁目○番○号 ○○一級建築士事務所 代表者 ○○○○ 電話 ○○（○○○○）○○○○		
施工者（住　所） （氏　名）		東京都○○区○○三丁目○番○号 ○○建設株式会社 代表取締役 ○ 電　○○（○○○○）○○○○		
標識設置年月日		令和○○年○○月○○日　**（訂正：令和△△年△△月△△日）**		
・この標識は、**足 立 区　中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例 第 5 条第 1 項** の規定により設置したものです。 ・上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡ください。 （連絡先）東京都○○区○○二丁目○番○号 ○○一級建築士事務所　担当者　○○○○　電話 ○○（○○○○）○○○○				

※変更前の数値が確認できるように訂正してください。

※訂正年月日を記載してください。

（2）記入上の注意事項

□変更前の数値等が確認できるように訂正してください。

□標識設置年月日の欄に訂正年月日を記入してください。

□「標識記載事項変更届」の「変更後」欄に、変更理由を記入してください。

（3）添付書類

□①訂正後標識写真（遠景及び近景　※近景は文字の読めるものとしてください）

□②変更後図面（図面上変更がある場合）

7　その他

◇東京都建築主事等確認の建築物◇

延べ面積が 10,000 ㎡を超える中高層建築物で、東京都建築主事等が建築確認をする建築物については、「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」に基づき、手続きをしてください。

［問い合わせ先］

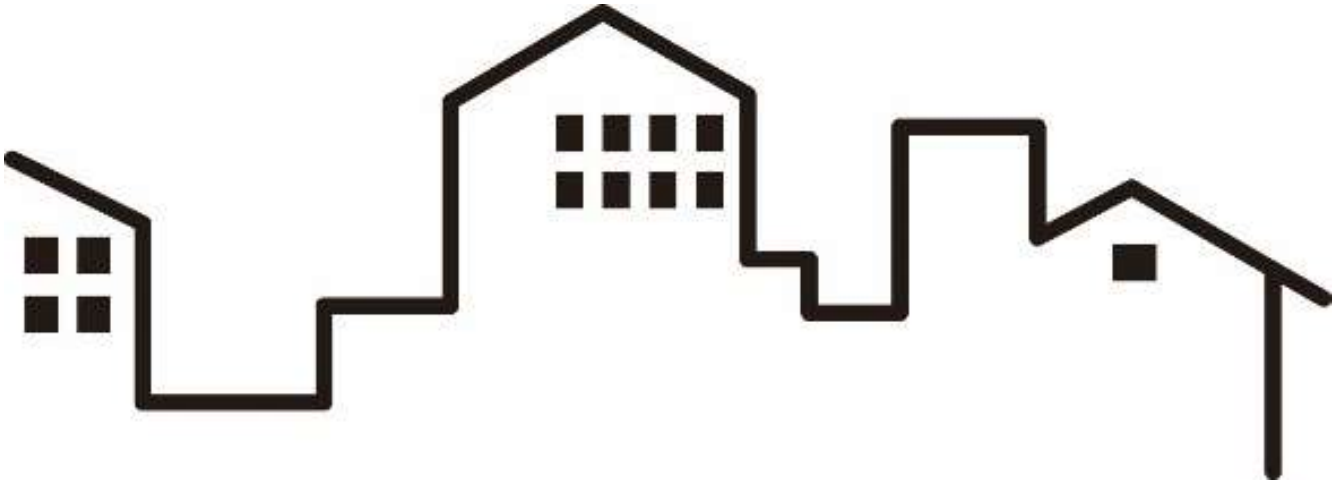
東京都都市整備局市街地建築部調整課　TEL：03-5388-3377

◇テレビ受信障害対策◇

建築物の高さが 10m を超える建築物は「足立区テレビジョン放送の受信障害の解消に関する条例」に基づき、手続きをしてください。

［問い合わせ先］

足立区都市建設部建築審査課中高層建築担当　TEL：03-3880-5945



※　手引き及び各様式のデータは足立区ホームページでダウンロードできます。

（足立区 HP トップ/メニュー/まちづくり・都市計画/開発指導/条例/

足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例について）

足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例について	検索

ご不明な点は、下記へお問い合わせください。　（R7.4.1改正）

足立区 都市建設部 建築審査課 中高層建築担当

〒１２０－８５１０

東京都足立区中央本町１-１７-１（足立区役所 中央館４階）

ＴＥＬ ： ０３-３８８０-５９４５（直通）

ＦＡＸ ： ０３-３８８０-５６１５

Ｅメール ： kenchiku-shinsa@city.adachi.tokyo.jp