

# 「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

中高層建築物等の建築をめぐって近隣関係住民と建築主の間で、様々な紛争が多くなっています。

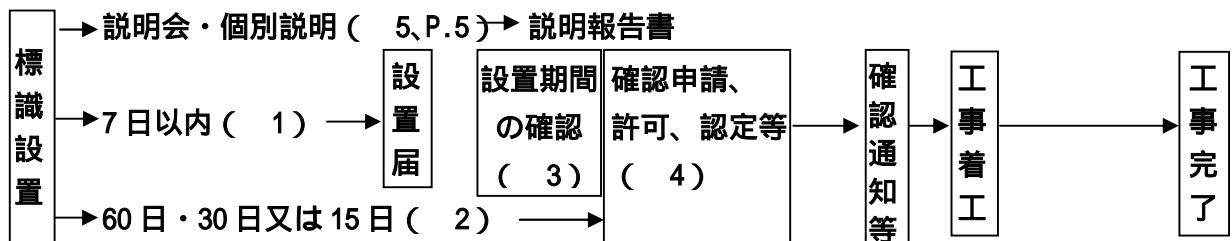
この条例の趣旨をご理解いただき、中高層建築物等の計画に際しては、下記の要領で事前公開の標識を掲示し、近隣関係住民への周知を図るとともに、説明会等により計画内容を十分に説明してください。

## 対象となる建築物等・標識設置期間・説明会等（表1）

種別 項目	中高層建築物（条例第2条）			特定用途建築物（施行規則第3条）	
	特定中高層建築物	その他の中高層建築物		第1号から第3号	第4号から第7号
		その他の用途地域	第1・2種低層住居専用地域		
内容 *「高さ」とは建築基準法上の高さ	延べ面積2,000㎡超かつ*高さ20m超	*高さ10m超で特定中高層建築物以外のもの	軒高7m超又は地上3階以上 右欄以外のも の 一戸建て住宅、長屋、兼用住宅	(1)ホテル・旅館 (2)大規模小売店舗（条件有） (3)斎場・納骨堂	(4)レディミクストコンクリート製造場等 (5)倉庫（条件有） (6)自動車車庫（条件有） (7)*高さ10m超のサイロ等の工作物
設置期間（2）	60日	30日	15日	60日	30日
説明会等（5）	説明会	説明会又は個別説明		説明会	説明会又は個別説明

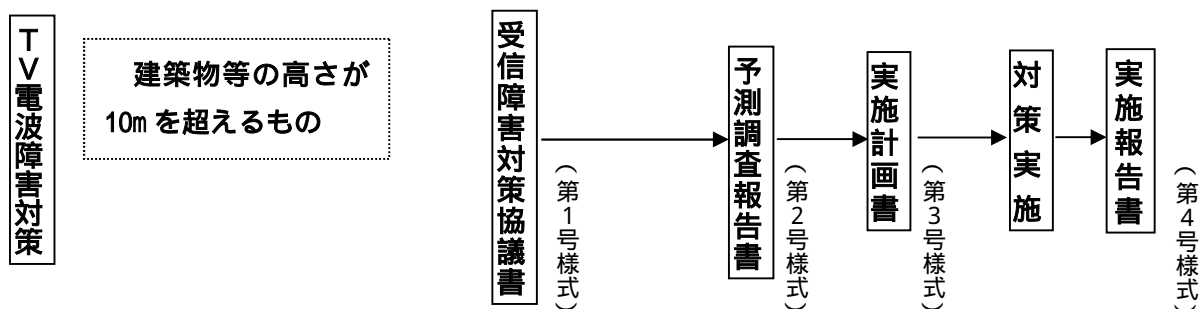
斎場の場合は、標識設置前に「足立区斎場の設置に関する指導要綱」による事前協議が必要です。

### 周知の方法



標識設置届は2部提出してください。（1・3を参照）

### 受信障害対策に関する書類の提出（H19.4.1改正）



#### \* 標識設置届（H20.1.1改正）\*（1）

設置日を含めて7日以内に標識設置届を提出してください。（7日には土日祝を含む。なお、7日が土日祝にあたる場合には翌開庁日を7日目として扱います。添付書類は標識設置届の裏面を参照。）  
**（注意）7日を経過した場合は、受付日を設置日とみなし、その日を2の設置期間の起算日とします。**

提出部数 2部（正・副。ただし、副本は別記第2号様式「標識設置届」の写しのみでも可。）

#### \* 標識の設置期間（H20.1.1改正）\*（2）

建築確認申請・許可申請等の手続きを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。

確認申請等の手続きができる日は、それぞれ設置日を含めて61日目・31日目・16日目からになります。

**\* 設置期間の確認 \* ( 3 )**

確認申請等を行う際に、規則第 6 条の設置期間が経過しているか確認します。

a 区に申請する場合は、建築調整課 調整係窓口（中央館 4 階）にお立寄りください。

b 指定確認検査機関に申請する場合は、標識設置届の副本又は写しを確認検査機関に提示下さい。

指定確認検査機関に申請を予定されている場合は、届出時に標識設置届の副本又は写しを必ずご用意下さい。受付印を押印し、設置期間を記載の上、返却します。

**\* 設置期間が必要な手続き \* ( 4 )**

規則第 6 条（第 1 号～ 1 3 号）をご覧ください。

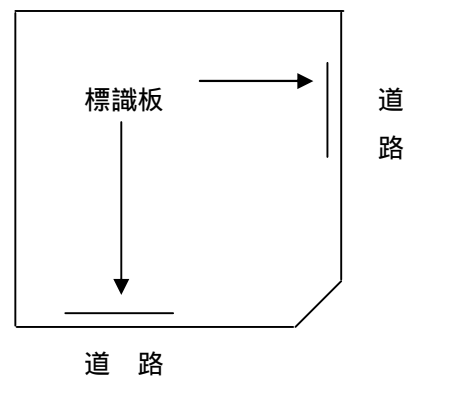
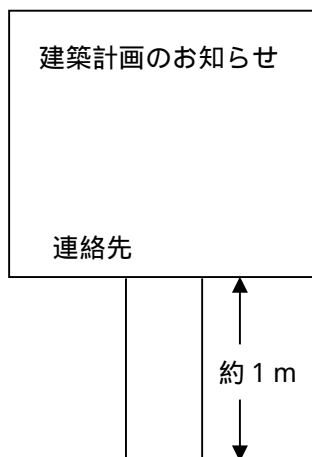
**\* 標識の設置場所 \***

建築敷地の道路に接する場所に、標識の下端から地面までおおむね 1 m となるように見やすい位置に設置してください（2 以上の道路に接するときはそれぞれの接する部分に設置）。

← 90cm 以上 →

<b>建 築 計 画 の お 知 ら せ</b>				
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	敷地面積	. m <sup>2</sup>
	建築面積	. m <sup>2</sup>	延べ面積	. m <sup>2</sup>
	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		平成 年 月 日	完了予定	平成 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 電話( )		
標識設置 年 月 日		平成 年 月 日		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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( )</li> </ul>				

90cm 以上



## \* 標識設置届(2号様式)記入上の注意 \*

1. 建築主の印鑑は不要です。

2. 「4 建築敷地の位置」中の「(3)その他の地域地区」欄

日影規制がある場合.....5m~10m及び10m~の規制時間を( 時間・ 時間 )  
と記入してください。

日影規制がない場合.....「日影規制なし」と記入してください。

防火地域の指定がある場合.....「防火地域」または「準防火地域」と記入してください。

防火地域の指定がない場合.....「防火指定なし」と記入してください。

高度地区の指定がある場合.....「種高度」又は「最低限高度」と記入してください。

高度地区の指定がない場合.....「高度指定なし」と記入してください。

3. 「案内図」.....住宅地図程度の図面に記入してください。別紙添付としても結構です。

4. 「標識の設置位置図」.....標識設置場所を表示してください。

添付書類中の配置図に記入しても結構です。

5. 「標識設置状況」.....設置した標識の遠景・近景の写真を貼付してください。

2箇所以上設置した場合はそれぞれの遠景・近景が必要です。

**近景の写真は文字が判読できるように撮影してください。**

別紙添付としても結構です。

## \* 標識設置届の添付書類 \*

1. 附近見取図.....上記「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 冬至日の午前8時~午後4時(真太陽時)の1時間ごとの日影を記入。

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

敷地境界線から1H・2Hラインを記入。

の範囲内にある近隣関係住民の建物の配置・名称又は氏名・階数を記入。

**日影規制のない地域でも、日影図は必要です(測定面は平均地盤面から4mの高さ)**

**日影規制がある場合は、上記の時刻日影図の他に等時間日影図が必要(5m・10m  
ラインを記入)**

特定用途建築物で日影規制対象外の場合(高さ10m以下)は、日影図は必要ありません。

その場合は**近隣関係住民範囲図(25m・50m 又は 50m・100m ライン)**を添付してください。

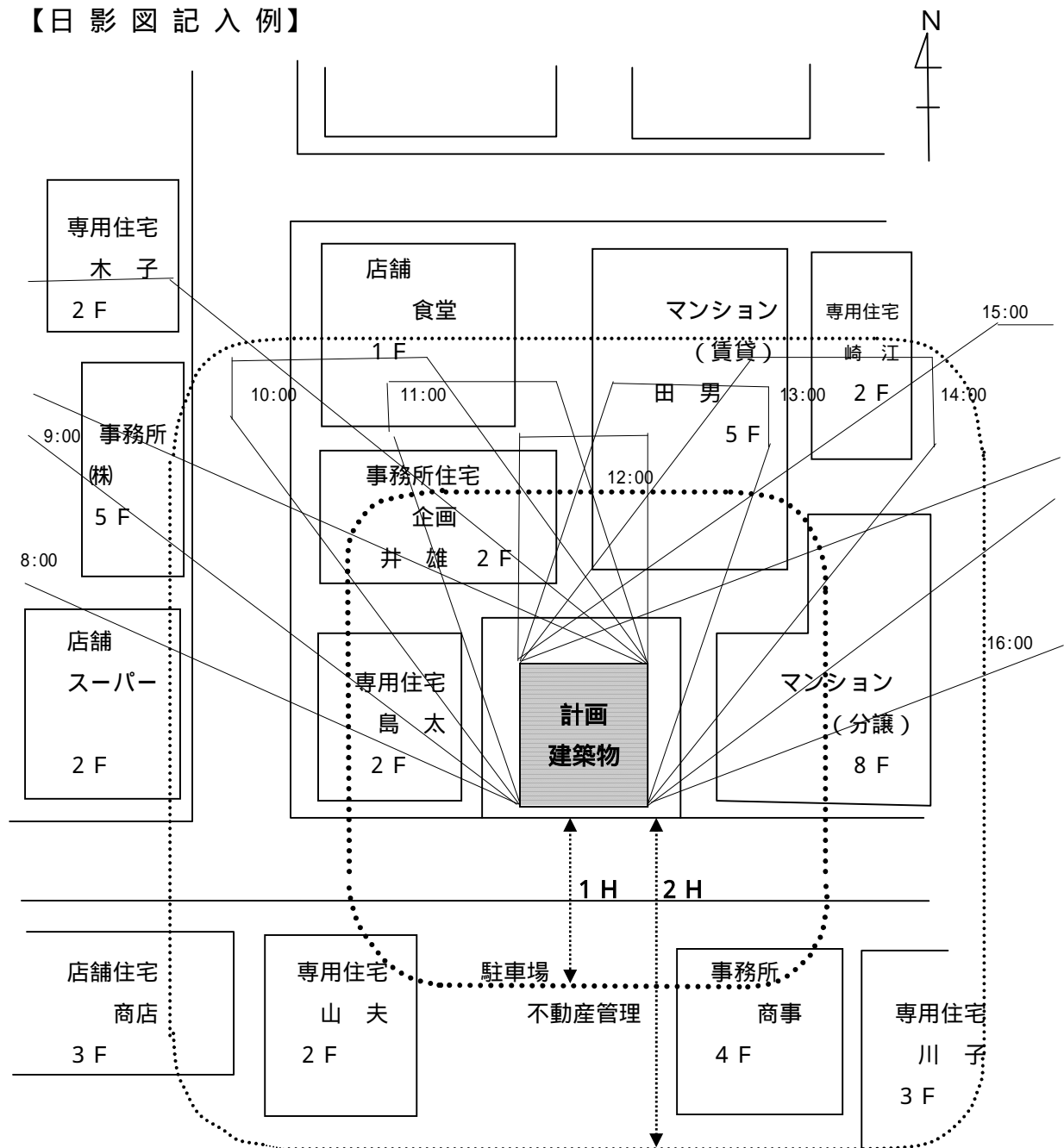
## \* 計画内容の変更 \*

標識設置後に計画内容を変更したときは、速やかに標識の当該変更事項を訂正のうえ、「**標識  
記載事項変更届**」(本冊子に添付してあります。)を提出してください。

訂正後の標識の写真(近影のみ、訂正後の文字が読み取れるもの)および変更箇所の図面  
(図面上の変更がある場合)を「**変更届**」に添付してください。

「**施工者**」欄を未定の状態で提出した場合は、決定後に「**変更届**」を提出してください。

【日影図記入例】



北緯36° 東経139°48

建物等の名称・氏名・階数

敷地境界からの1H・2Hライン

8時から16時までの時刻日影

記入してください。

1Hとは計画建物の敷地境界から建物高さに等しい距離(隣接関係住民の範囲)、2Hは同様に高さの2倍の距離(近隣関係住民の範囲)です。

日影規制がある場合は、上記の時刻日影図の他に等時間日影図(5m・10mラインを記入)が必要です(同一図面可)。

## 建築計画の説明（H19.10.1 改正） （ 5 ）

建築主は、標識設置後すみやかに隣接関係住民（1H内等の居住者・土地建物権利者）全世帯、及び近隣関係住民（隣接関係住民を除く）で申出のあった方への説明を行ってください。

### \* 説明の範囲 \*

隣接関係住民

近隣関係住民（隣接関係住民を除く）で申し出た者

隣接関係住民(条例第2条第7号)	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高さ等しい範囲内(1H)にある土地・建築物の権利者、居住者	ア．中高層建築物の敷地境界線から高さの2倍の範囲内(2H)にある土地・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距離の2分の1の範囲内(50m・25m)にある土地・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距離の範囲内(100m・50m)にある土地・建築物の権利者、居住者

### \* 説明の方法 \*

説明は説明会又は個別説明の方法で行ってください。それぞれの方法は建築主の判断で選択してかまいませんが、隣接関係住民等から説明会方式を求められた場合には、説明会を開催するように努めてください。ただし、特定中高層建築物及び特定用途建築物のうち規則第3条第1号から第3号（ホテル、大規模小売店舗、斎場等）については、説明会を行ってください。なお、説明会に出席できなかった隣接関係住民へは、個別説明をするように努めてください。

個別訪問時に不在の世帯は、日時を変えて数回訪問してください。状況を見て常時不在と判断される場合には、説明者への連絡方法を明記した説明資料を投函する等の方法をとってください。

分譲マンションへの説明は、管理組合と協議のうえ、説明方法を決めてください。

賃貸マンション・会社の寮などについては、居住者だけでなく、管理者又は建物所有者にも連絡してください。

駐車場・資材置場等居住者のない場合にも、管理者又は土地所有者に連絡してください。

説明会の開催にあたっては、その5日前までに、掲示・文書配布等により周知してください。

### \* 報告書の提出 \*

説明会又は個別訪問を行ったときは、すみやかに「説明会等報告書」を提出してください（1部）。報告書には、説明会出席者の住所、氏名、説明内容、質疑応答等の概要を記載し、配布資料を1部添付してください。

記入欄が足りない場合等は、別紙に記入し添付してください。

#### 中高層建築物・特定用途建築物の説明会等のまとめ

対象建築物	説明会		個別説明	
	中高層建築物	特定用途建築物	中高層建築物	特定用途建築物
説明の対象及び範囲	隣接関係住民(1H) + 近隣関係住民(2H)で申出者	隣接関係住民(50m・25m) + 近隣関係住民(100m・50m)で申出者	隣接関係住民(1H) + 近隣関係住民(2H)で申出者	隣接関係住民(50m・25m) + 近隣関係住民(100m・50m)で申出者
周知方法 / 説明会への移行	近隣に5日前までに周知 掲示・文書配布等の方法による		説明会方式を求められた場合は別途説明会を開催	
報告書	出席者の氏名・連絡先、説明内容・質疑応答の概要等を添付 配布資料を添付		対応の相手方の氏名、説明内容・質疑応答の概要等を記入 配布資料を添付	
その他	特定中高層建築物・特定用途建築物のうち規則第3条第1号から第3号（ホテル、大規模小売店舗、斎場等）は、説明会 説明会欠席者への個別説明			

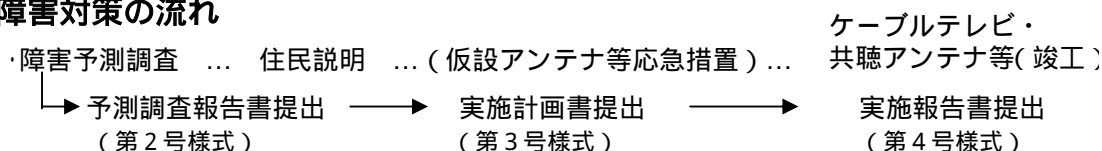
## テレビ電波障害対策（H19.4.1改正）

電波障害は、その原因を調査することにより技術的に改善が可能です。実際に障害が発生する前の事前予測により解消対策を行うことは、テレビ電波の良好な受信環境を維持し、建築のスケジュールを円滑に進めるうえでも大切なことです。

足立区では、「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」を制定し障害の原因となる中高層建築物等の建築主に対して、与える影響の程度に応じて必要な措置を講じることを求めています。

「確認申請等の提出」の前に、「受信障害対策に関する協議書」を1部提出し、事前協議を行ってください。

### \* 電波障害対策の流れ



「受信障害対策に関する協議書」及び「予測調査報告書」は本冊子に添付してあります。

「実施計画書」「実施報告書」は、建築調整課 調整係に備えてあります。また、区のホームページからダウンロード可能です。

原因者負担制度の新規受付は、平成19年3月末で終了しました。なお、直接、(株)ケーブルテレビ足立と契約して都市型ケーブルテレビで対策することは可能です。

[問い合わせ先] (株)ケーブルテレビ足立 営業課営業担当

03-5680-8502

### 電波伝搬障害防止制度について（高さ31mを超える建築物）

重要無線通信を行う無線回線が、高層建築物等によって遮断されるのを未然に防ぐことを目的として電波伝搬障害防止区域が指定されています。この区域内で、高さ31mを超える建築物等（屋上に設置する構造物を含む）を建築する場合は、関東総合通信局への届出が必要です。

[問い合わせ先] 関東総合通信局 03-6238-1763

電波伝搬障害防止区域を表示した図面は、建築調整課 調整係に備えてあります。

### 東京都建築主事等確認の建築物

建築延べ面積が1万㎡を超え、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」により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 03-5388-3377

都条例の対象でも「受信障害対策に関する協議書」は区に提出してください。

特定用途建築物で高さ10m以下のものについては、区条例による手続きをしてください。

ご不明な点は、下記へお問い合わせください

足立区 都市建設部 建築調整課 調整係

〒120-8510 足立区中央本町1-17-1 (足立区役所 中央館4階)

03-3880-5945 (直通) (H22.4.1現在)