

# 条例の解説と届出の手引き

墨田区では、良好な近隣関係の保持と健全な生活環境の維持及び向上を目的として「墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例」を制定しており、建築計画の事前周知と建築紛争が発生した際の調整について規定しています。

建築主の方は、中高層建築物による日照、圧迫感、電波障害等の近隣への生活環境に与える影響について十分にご配慮いただいた上で、近隣住民の方へご説明を行い、また、お問い合わせ等について誠意をもってご対応ください。建築紛争が発生した際には、相手の立場を尊重し、譲り合いの精神を持って、問題の解決に努めてください。

## 対象となる建築計画

### ●特別特定中高層建築物

高さが20mを超える建築物

### ●特定中高層建築物（下記のいずれかに該当するもの）

- ・高さが15mを超える建築物
- ・高さが10mを超え、延面積が1,000㎡を超える建築物

### ●中高層建築物

高さが10mを超える建築物

※高さ…建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。

#### 【届出様式について】

墨田区公式ウェブサイト⇒オンラインサービス⇒申請書ダウンロード  
⇒建築・解体・開発関係申請書⇒中高層建築物紛争予防条例

#### 【条例・規則本文について】

墨田区公式ウェブサイト⇒区政⇒例規集・条例⇒例規集・要綱集  
⇒体系目次⇒第10類建設⇒第3章建築

墨田区 都市計画部 建築指導課（墨田区役所庁舎9階）

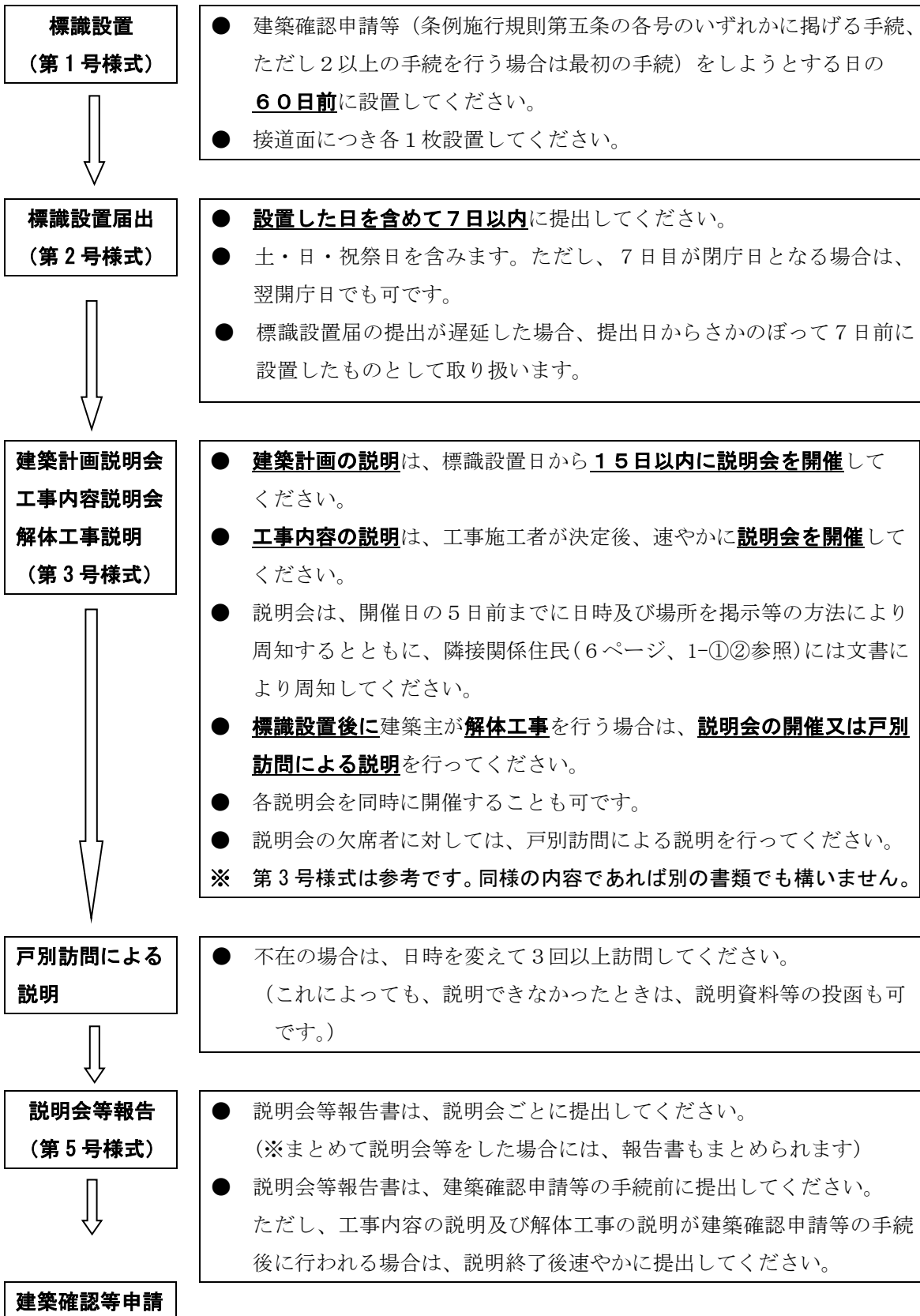
【TEL】03（5608）1111（内線3951）

【メール】kenchikusido@city.sumida.lg.jp

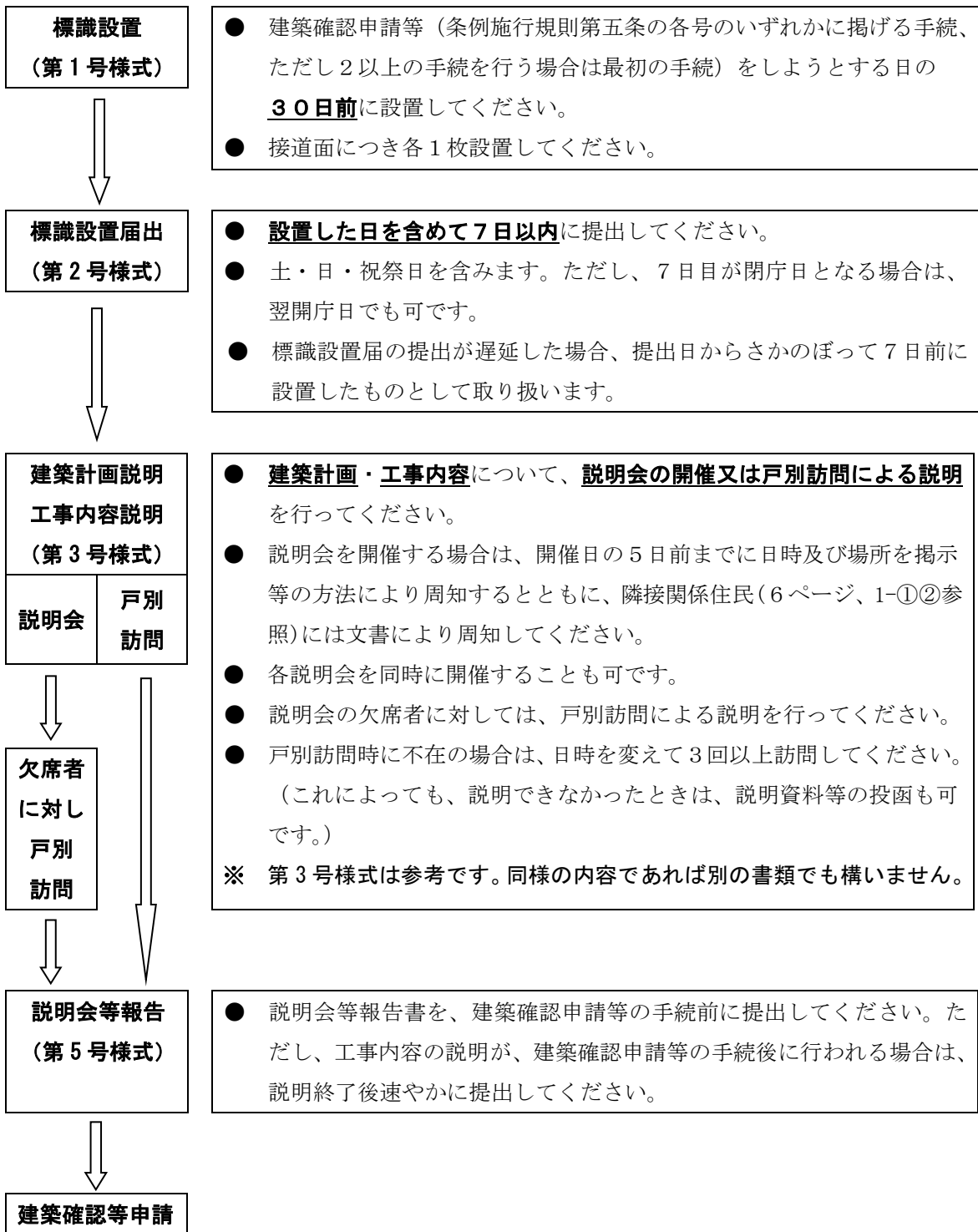
令和4年1月版

# 標識設置から建築確認等申請までの流れ

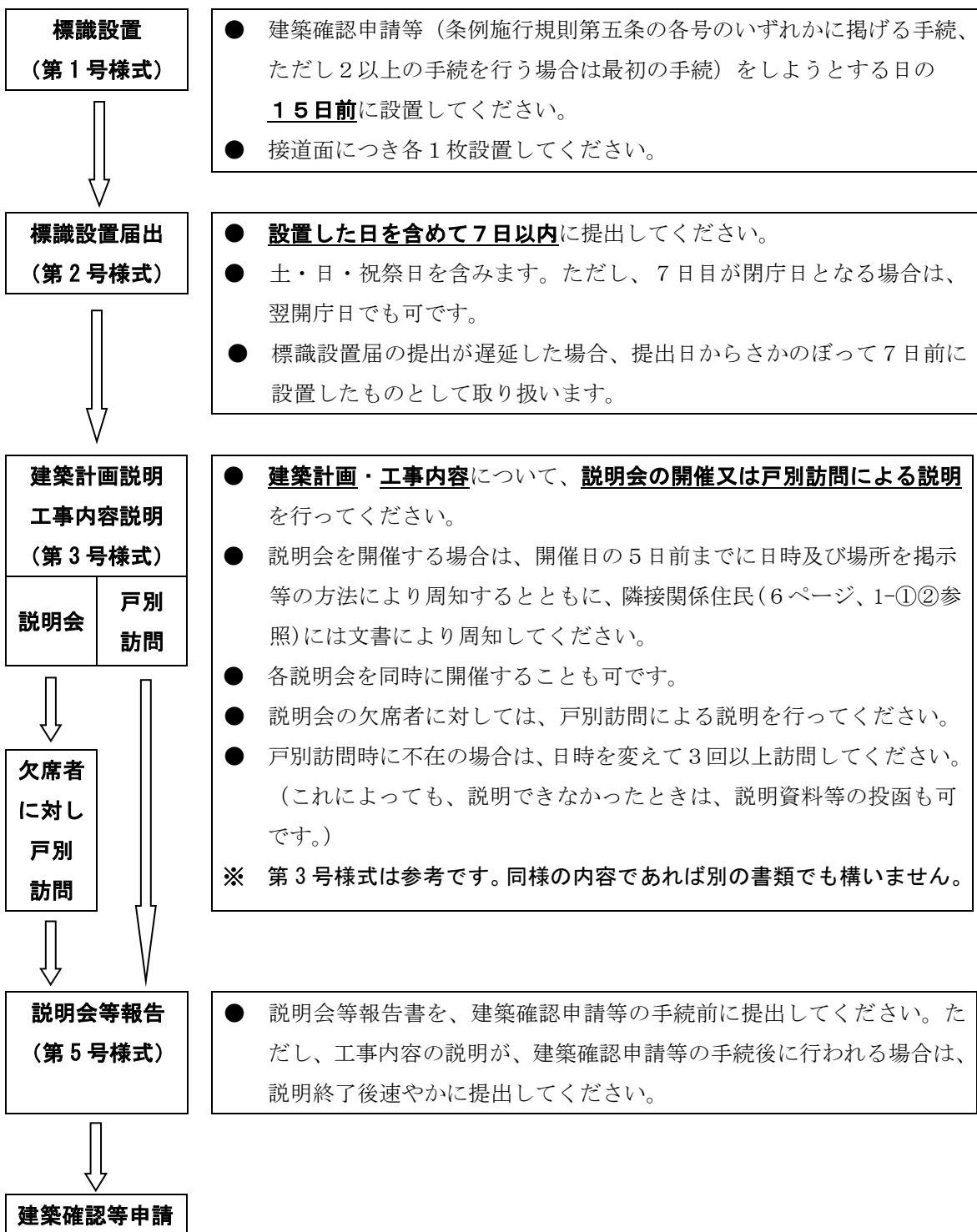
## ① 特別特定中高層建築物



## ② 特定中高層建築物



### ③ 特別特定中高層建築物・特定中高層建築物以外の中高層建築物



### ④ 延べ面積が10,000平方メートルを超える建築物

東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当が担当となります。

《電話 03-5388-3377》

※東京都が担当する建築物についても、区の条例の趣旨をご理解いただき、区の条例に沿った説明をしていただくようお願いいたします。

# 標識の設置方法について

建築主は、近隣関係住民に建築の計画を知らせるため「建築計画のお知らせ」の標識（第1号様式）を次のように掲示してください。

## 1 標識の設置場所・方法

標識は、建築敷地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、そのそれぞれに接する部分）に地面から標識の下端までの高さが、おおむね1メートルとなるように設置してください。

## 2 標識の維持管理

標識は、風雨のために破損又は倒壊しない方法で設置するとともに、記載事項がその設置期間中に不鮮明にならないようにしてください。

## 3 標識設置届及び記載事項の変更

標識を設置した日を含めて7日以内に、標識設置届（第2号様式）を提出してください。7日を経過した場合には、提出日を含めて7日前を設置日として取り扱います。

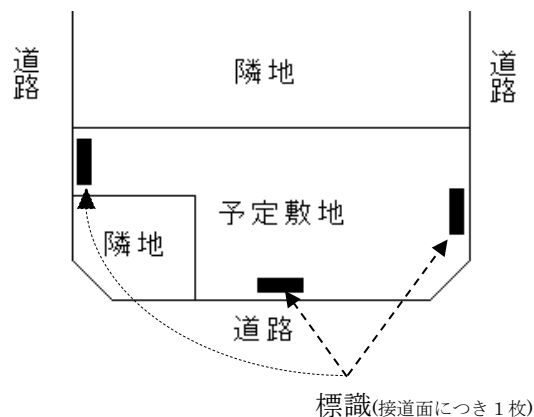
標識設置届には、必要事項を記入の上、その裏面（別添も可能）に案内図、標識設置位置図、標識設置状況の写真（記載内容が読める近景及び設置状況が判る遠景）を添付してください。標識設置状況の写真は、設置した枚数分必要となります。

また、標識の設置後に記載内容に変更等が生じた場合には、速やかに記載事項を訂正し、変更後の標識の近景写真を添付して標識変更届（第2号の2様式）を提出してください。なお、建築計画を中止したときは、標識設置取下げ書を提出してください。

90cm以上			
建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名 地番			
建築物の概要	用途	敷地面積	
	建築面積	延べ面積	
	構造	基礎工法	
	階数	地上 / 地下 階	高さ (最高 m) <sup>m</sup>
着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日
建築主 (住所) (氏名)	電話( )		
設計者 (住所) (氏名)	電話( )		
施工者 (住所) (氏名)	電話( )		
標識設置日 年 月 日	年 月 日		
<ul style="list-style-type: none"> <li>この標識は、墨田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例第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御連絡ください。</li> </ul>			
(連絡先)		電話( )	

「高さ」については建築基準法上の高さを、「最高」については物理的な最高高さを記入してください。

### ●標識の設置位置(イメージ)



# 説明会・戸別訪問について

建築主は、近隣関係住民に対して建築計画・工事内容・解体工事(特別特定中高層建築物のみ)について、説明会・戸別訪問の方法により、説明をしてください。

## 1 説明を要する範囲(敷地の一部でも範囲の線にかかれば対象)

- ①中高層建築物の敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内に**居住**する方。
- ②冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に中高層建築物から受ける日影が2時間以上となる範囲内に**居住**する方
- ③中高層建築物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居住する方並びに土地・建築物に関して権利を有する方のうち、当該説明を要望する旨を申し出た方(①②を除く)。また、当該範囲内に区の施設がある場合には、その施設の管理者・所管課担当者。

## 2 説明すべき事項

説明会及び戸別訪問では、次の資料を配布して、計画の概要を十分に説明してください。また、説明会の際には、名簿を用意して参加者の住所、氏名を記入してもらうようにしてください。

建築計画	説明事項	①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の建築物の位置の概要 ②規模、構造及び用途 ③日照、電波障害等周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策
	配布資料	①建築計画説明書(第3号様式) ②案内図、配置図、平面図、立面図(東西南北4面)、断面図(1面以上)等 ③計画建築物の日影図(近隣関係建物を表示した図面に、下記のことを記入) ・冬至日の真太陽時午前8時から午後4時までの1時間ごとの日影 ・上記の時間で2時間以上日影になる範囲
工事施工・解体工事	説明事項	①工期、工程、工事時間、工法、作業方法等 ②工事危害の防止策
	配布資料	工事内容に係る資料(工事時間、工程表、危害防止策等を明記)

## 3 説明会等の報告

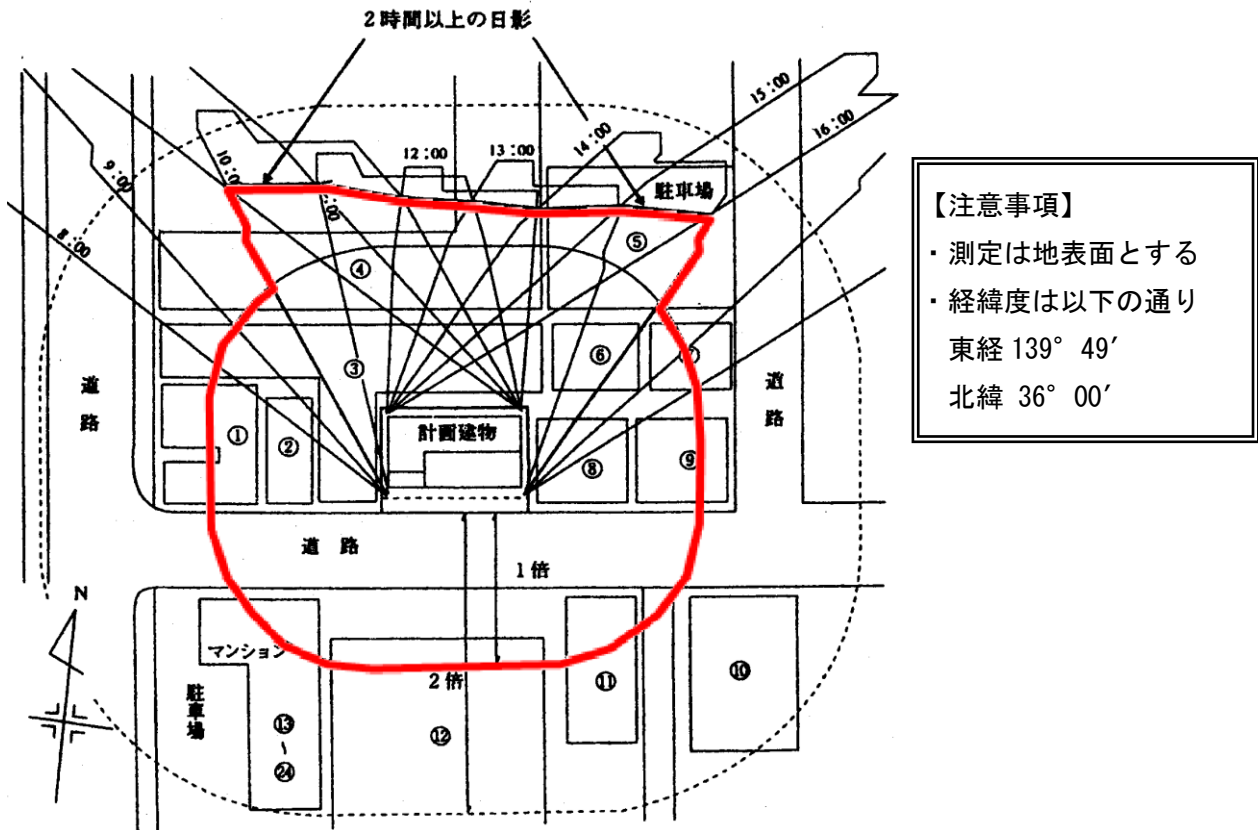
近隣関係住民への説明が終わりましたら、建築主は建築確認申請等の手続きをする前までに、説明会又は戸別訪問報告書(第5号様式、以下「報告書」)に説明をした内容や必要事項を記入し、配布した資料を添付し区長に報告してください。

また、説明会には建築主・設計者・施工者が出席してください。それ以外の方が説明を行った場合には建築主との関係を示す書面(委任状、委託契約書等)の写しも併せて提出してください。

#### 4 説明する範囲がわかる図面

説明会又は戸別訪問報告書には、説明をした範囲がわかる図面を添付してください。計画建築物の日影図により、敷地境界線から計画建築物の高さの1倍及び2時間以上の日影となる区域を表示するとともに、計画建築物の高さの2倍の範囲も破線で表示してください。

この図面に、説明した建物・空地には、数字をマルで囲んだ記号をつけて、その数字と近隣関係住民名簿と照合できるようにしてください。



#### 公表について

正当な理由がないにもかかわらず、下記のいずれかの事由に該当するときは、墨田区役所の門前掲示場に掲示するほか、区が発行する広報紙に掲載するなどの方法により、その内容を公表することがあります。

- ・ 規定する期間に標識を設置せず又は標識設置届の届出をしなかったとき
- ・ 説明会を開催せず、又は戸別訪問による説明を行なわなかったとき
- ・ 説明会又は戸別訪問報告書を提出しなかったとき
- ・ あっせん又は調停のための出頭又は関係図書の提出、工事着手の延期若しくは工事の停止の要請の求めに応じないとき

## あっせん・調停について

建築主と近隣関係住民との間に紛争が生じた場合は、当事者間の話し合いで解決するように努めていただきますが、当事者間の話し合いで解決が困難な場合は、双方の申し出に基づき区で「あっせん」又は「調停」による調整を行います。

この調整は、当事者双方が互譲の精神をもって解決が図れるようお手伝いするものです。

### 1 あっせん

区長は、原則として建築主と近隣関係住民の双方から「紛争調整申出書（第6号様式）」の提出があったとき、あっせんを行います。あっせんは区担当職員が行い、双方の主張する争点を確かめ、助言を行い、妥結を目指すものです。

区長は、あっせんを行っても、双方の主張に隔たりが大きく、あっせんによって解決の見込みがないと認めたときは、あっせんを打ち切ります。また、区長は、あっせんを打ち切った場合に必要があると認めたときは、当事者双方に対し、「調停」へ移行するよう勧告をすることがあります。

### 2 調停

当事者双方が区の調停への移行の勧告を受け、「調停移行勧告受諾書（第10号様式）」の提出があったとき、調停を行います。

調停は、法律・建築・行政等の専門家で構成される墨田区建築紛争調停委員会の委員が、双方の主張を聴き、実情を調査し合議のうえ、適切な和解案を示すなどして、紛争の解決を図ります。

区長は、建築主と近隣関係住民との間に合意する見込みがないと認められたときには、調停を打ち切ることがあります。当事者間で話し合った上、区のあっせん及び調停を経てもなお紛争の解決に至らないときは、民事訴訟となる場合があります。

### 3 意見の聴取や要望

あっせん又は調停のため必要があると区長が認めるときは、関係者の出頭を求め、意見の聴取や関係図書の提出を求めたり、工事着手の延期等の要請をすることがありますのでご協力ください。