

中高層建築物の 建築紛争の予防と調整

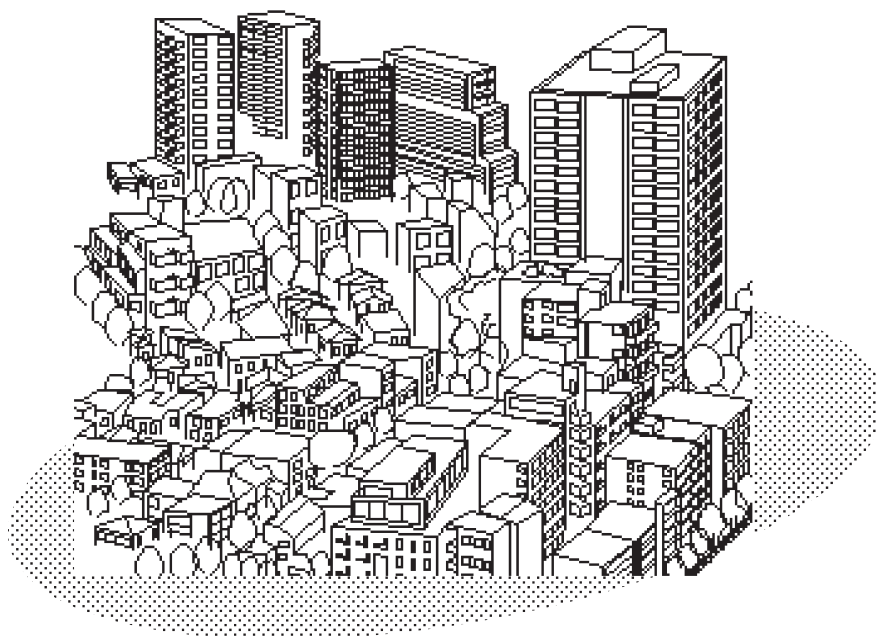
「杉並区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
(昭和53年10月11日条例第37号)」のあらまし

杉並区では「杉並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」により、建築計画の事前公開及び紛争の調整について定めています。

この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争を未然に防止し、健全な生活環境の維持・向上及び良好な近隣関係を確保することを目的としています。建築主の方は、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮して、建築計画を進めてください。紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神を持って解決するよう努めてください。

近隣住民の方も、要求を一方向的に主張することなく円満に話し合うよう努めてください。

- 条例、規則及び様式は、区公式ホームページ (URL <http://www.city.suginami.tokyo.jp> ⇒ 暮らしのガイド ⇒ 住まい ⇒ 家を建てる時 ⇒ 中高層建築物の建築紛争の予防と調整・大規模建築物の事前周知制度) に掲載しています。



都市整備部都市計画課建築調整係

☎03-3312-2111 (代表)

1. 対象となる中高層建築物

建築敷地の用途地域	中高層建築物
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	(1) 軒の高さが7メートルを超える建築物 又は (2) 地階を除く階数が3以上の建築物
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	(1) 高さが10メートルを超える建築物 又は (2) 地階を除く階数が3以上の建築物
商業地域	(1) 高さが10メートルを超える建築物

※延べ面積が3,000㎡以上の建築物は、紛争予防条例の他に、「杉並区まちづくり条例」に基づく標識設置等の手続きが必要となります。
 ※建物用途が斎場の建築物は、紛争予防条例の他に、「杉並区斎場の設置に関する指導要綱」に基づく標識設置等の手続きが必要となります。

● 東京都建築紛争予防条例が適用になるもの

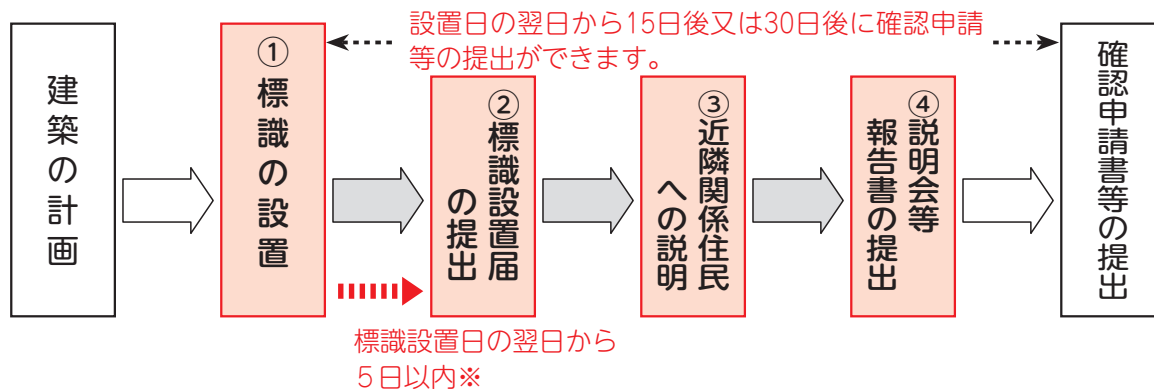
- (1) 延べ面積が10,000㎡を超える中高層建築物
- (2) 都知事の許可を必要とする中高層建築物

問い合わせ先：東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当 ☎03-5321-1111(代)

● 電波障害に関する問い合わせ先

NHK受信相談 … ☎0570-00-3434 関東総合通信局 …… ☎03-6238-1945

2. 条例に基づく手続きの流れ



※「5日以内」とは、標識の設置日の翌日を1日目として数え、閉庁日（土・日・祝日・年末年始）も含まれます。ただし、5日目が閉庁日の場合は、その直後の開庁日に提出を行えば、「5日以内」とみなします。

① 標識の設置

当該敷地の道路（二つ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）に面した見やすい箇所に、設置してください。

設置期間は、確認申請等（建築基準法等による認定、許可等の申請や、指定確認検査機関への書類の提出も含む）をしようとする30日前（又は15日前）から、完了検査の申請等を提出する日までとします。標識の内容に変更があった場合は速やかに訂正し、訂正後の標識の写真（近景）を提出してください。

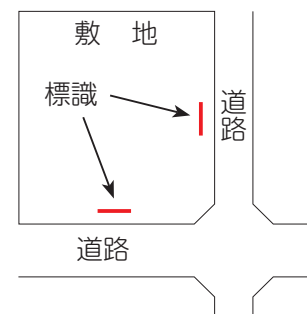
●規模別の標識設置日

建築物の規模	標識設置日
延べ面積が500㎡を超え、かつ、高さが10mを超える中高層建築物	確認申請等を行う 30日前
上記以外の中高層建築物	確認申請等を行う 15日前

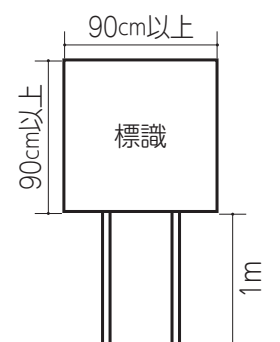
●建築計画のお知らせ（標識）※1

90cm以上		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		※2(住居表示) 丁目 番	
建築物の概要	用途		敷地面積
	建築面積	※3	延べ面積
	構造		基礎工法
	階数	地上 階 地下 階	高さ
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 ()
標識設置年月日	年 月 日		
<p>○この標識は、杉並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第6条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>○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。</p> <p>(連絡先) ※4 電話 ()</p>			

●標識の設置位置



●標識の設置例



- ※1 販売所：(社)東京都建築士事務所協会 ☎03-3203-2601又は(社)東京建築士会 ☎03-3536-7711など
- ※2 敷地の住居表示を併記してください。
- ※3 増築の場合は、全体の合計数値等を()書きで併記してください。
- ※4 会社名及び担当者名を記載してください。

② 標識設置届の提出

標識を設置した日の翌日から5日以内に、標識設置届を提出してください。提出が遅れた場合は、確認申請等の提出できる日（標識の設置から15日後又は30日後）が変わります。

③近隣関係住民への説明

建築主は、近隣関係住民に個別又は説明会の方法により説明してください。説明会を開催する場合は、開催日の3日前までに、日時及び場所を周知してください。

近隣関係住民

- ア. 敷地境界線から中高層建築物の高さの2倍の範囲内において、**土地又は建築物を所有する者及び居住する者**
- イ. 電波障害の影響を著しく受ける者

説明する事項

- ア. 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における位置並びに付近の建築物の位置の概要
 - イ. 規模、構造及び用途
 - ウ. 工期、工法及び作業方法等
 - エ. 工事による危害の防止対策
 - オ. 建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響(日影※、電波障害等)
- ※日影の説明は、日影図で説明してください。

住民配布用の資料についてのご注意

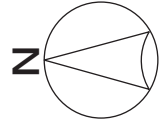
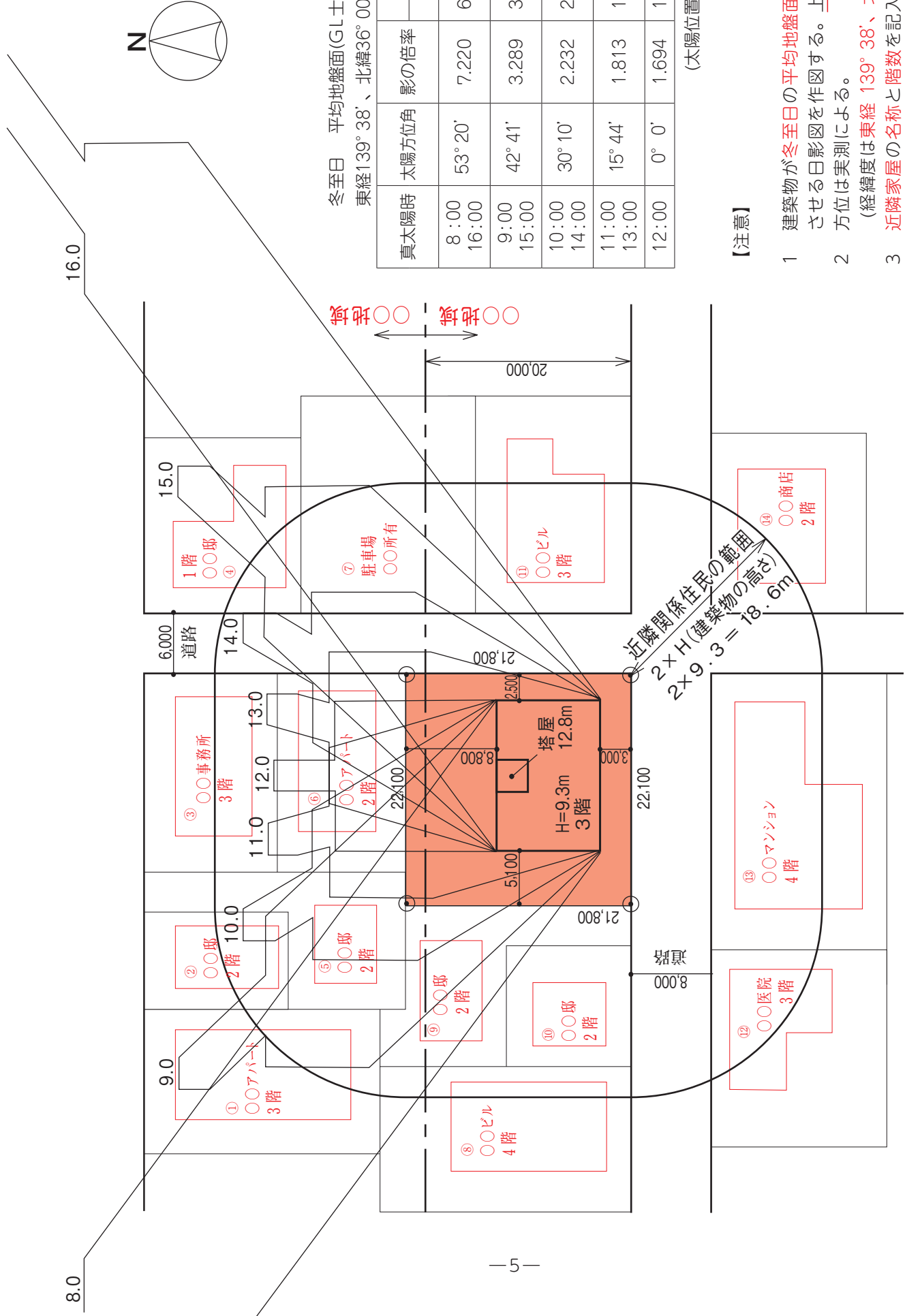
近隣関係住民へ配布する文書(資料)の中に次の内容を必ず記載してください。

1. 「杉並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」に基づく説明であること
2. 意見・要望の連絡先

④説明会等報告書の提出

- 建築確認申請等の手続きまでに、説明会等報告書を提出してください。
- 説明のため個別に訪問した際に、お留守の場合は、異なる日に最低2回以上訪問してから説明資料をポストに投函してください。
- 更地や駐車場の場合は、土地所有者に説明してください。

届出等の書類について		(様式は、区公式ホームページに掲載しています。)
提出する書類	必要書類	
標識設置届 (第2号様式)	正1部	<ul style="list-style-type: none"> ● 案内図 ● 標識設置位置図 ● 標識設置状況の写真(標識ごとに遠景と近景(文字が判別できるもの)) ● 日影図及び近隣関係図(5ページの図にならってください)
	副1部	図面や写真は必要ありません(正のコピーも可・表面のみ)
<p>※杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱に該当する場合は、標識設置の前日までに「協議申請書」を提出する必要があります。なお、集合住宅等で要綱に該当しない場合は、住戸数と各住戸の専用面積のわかる各階平面図を、標識設置届と同時に提出してください。</p>		
説明会等報告書 (第4号様式)	正1部	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別に説明した場合は「個別説明名簿」 ● 説明会を開催した場合は「出席者名簿」「議事録」 ● 配布又は説明資料
	副1部	● 配布・説明資料は必要ありません(正のコピーも可)



冬至日 平均地盤面 (GL±0m)
東経139° 38'、北緯36° 00'

真太陽時	太陽方位角	影の倍率	建築物の高さ	
			9.30m	12.80m
8:00	53° 20'	7.220	67.14m	92.41m
16:00				
9:00	42° 41'	3.289	30.58m	42.09m
15:00				
10:00	30° 10'	2.232	20.75m	28.56m
14:00				
11:00	15° 44'	1.813	16.86m	23.20m
13:00				
12:00	0° 0'	1.694	15.75m	21.68m

(太陽位置データによる)

【注意】

- 1 建築物が冬至日の平均地盤面 (GL±0m) に生じさせる日影図を作図する。上記表も作成する。
- 2 方位は実測による。
(経緯度は東経 139° 38'、北緯 36° 00')
- 3 近隣家屋の名称と階数を記入する。
- 4 縮尺は 1 / 200程度で作成する。
- 5 作成図面に設計者印を押す。

(本図は、S=1/500 で描かれています。)

3. あっせん・調停制度について

建築紛争（この制度で扱うもの）

中高層建築物の建築に伴って生ずる生活環境への影響（日照・通風・採光の阻害、電波障害、工事中の騒音・振動等）に関するものとし、資産価値の低下や土地の境界に関する紛争等は対象としません。

あっせん

- 区は原則として**当事者双方から**紛争調整の申し出があったときに、あっせんを行います。
- 当事者の出席を求め、紛争の要点を確かめ整理をし、当事者間の合意が成立するよう助言を行い解決を図ります。
- 合意が成立する見込みがないときは、あっせんを打ち切ります。

調 停

- 区は、あっせんを打ち切った場合、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができます。
- 原則として当事者双方が勧告を受諾したときは、調停を行います。
- 調停は区長が附属機関である「杉並区建築紛争調停委員会」の意見を聞いて行います。この委員会は、法律・建築等の専門家で構成されています。
- 合意が成立する見込みがないときは、調停を打ち切ります。

公表について

あっせん又は調停のため、区長が必要があると認めるときは、当事者に出頭や関係図書の提出を求めたり、工事着手の延期・工事の停止を要請することがあります。この要請に、正当な理由なく従わないときは、これを公表することがあります。

