

まちづくり条例に基づく大規模建築物の 事前周知制度のあらまし

杉並区では、延べ面積3,000㎡以上の建築物を対象に、杉並区まちづくり条例に基づく「大規模建築物の建築計画の事前周知制度」を施行しています。

建築計画の事前周知の制度については、既に「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」（以下、「紛争予防条例」といいます。）で、建築確認申請等を提出しようとする日の30日前又は15日前に標識を設置し、この期間内に近隣関係住民へ説明会等を行うこととしています。

しかし、大規模な建築物については、近隣の生活環境に及ぼす影響が大きいことを考慮しますと、建築計画について早期に（建築計画の基本設計の段階から）、近隣関係住民へ情報提供を行い、事業者と区民とが、お互いに地域の生活環境について考え、理解を深めていくことが大切であると考えます。

そこで、杉並区まちづくり条例施行規則では、紛争予防条例に基づく標識を設置する日の60日前までに、まちづくり条例に基づく「建築計画の事前周知のお知らせ」標識を設置し、近隣関係住民に対して説明会を開催していただくことを定めています。

100戸以上の共同住宅、延べ面積が10,000㎡以上の建築物又は区域面積が5,000㎡以上の開発行為は、上記の制度とは別に、まちづくり条例第23条による大規模開発事業の手続きが必要となります。

(問合せ先) 杉並区役所 都市整備部 管理課 土地利用・建築調整係
03-3312-2111 (代表)

1 近隣関係住民の範囲

当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物に関し権利を有する者をいいます。

2 対象建築物

延べ面積が3,000㎡以上の建築物を対象とします。

- ①延べ面積が3,000㎡以上であれば、建築物の用途や高さに関係なく、一律に適用されます。
- ②「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」の対象となる10,000㎡を超える建築物も適用されます。

3 近隣関係住民に提供する建築計画に関する情報

1	建築物の概要 ①敷地の形態及び規模、建築物の敷地内における位置並びに付近の建築物の位置の概要 ②建築物の規模、構造及び用途 ③建築物の建築にかかる工期
2	近隣の生活環境に配慮する事項 ①周辺建築物に対する配置計画の配慮に関すること ②オープンスペース、緑化、歩行空間等の環境整備及び防災上の配慮に関すること ③工事に伴う騒音、振動及び危害の防止に関すること ④建築に伴って生じる日照・採光阻害、プライバシーの保護、電波障害等周辺的生活環境に及ぼす影響への対策に関すること

4 手続

- (1) 建築主は、事前周知のお知らせ標識（以下「標識」といいます。）を設置し、区へ標識設置届を提出してください。

[標識の設置期間・設置場所・設置方法]

1	紛争予防条例の対象となる大規模建築物	(始期) 紛争予防条例に基づく標識を設置する日の60日前までに設置してください。(建築確認申請等を行おうとする日の75日または90日前) (終期) 紛争予防条例に基づく標識を設置する日まで設置してください。
---	--------------------	--

2	紛争予防条例の対象とならない大規模建築物	(始期) 建築確認申請等を行おうとする日の60日前までに設置してください。 (終期) 建築基準法第89条第1項の規定による表示がされる日まで設置してください。
共通	<p>[設置場所] 計画敷地の道路に接する部分（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、地面から下端までの高さが概ね1メートルとなるように設置してください。</p> <p>[設置方法] 風雨のため容易に破損し、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、不鮮明にならないように標識を維持管理してください。</p>	

[標識設置届の提出]

<p>標識の設置届は、標識を設置した日の翌日から起算して5日以内に提出してください。</p> <p>※ 5日以内とは、設置日の翌日を第1日目として数え、閉庁日（土・日・祝日・年末年始）を含みます。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日以内に届出があったものとみなします。</p> <p>(提出書類)</p> <p>① 標識設置届（正副各1部）</p> <p>② 案内図、標識設置位置図、標識写真（遠景、近景（文字が判別できるもの）） 配置図、平面図、立面図、断面図、日影及び近隣関係図^{※1}（1部）</p> <p>③ 近隣の生活環境に配慮する事項に関する資料^{※2}（1部）</p> <p>※1 6ページ参照 ※2 7ページ参照</p>	
---	--

(2) 近隣関係住民を対象とした説明会を次の要領で開催してください。

1	<p>[説明会の開催]</p> <p>①標識を設置した日の翌日から起算して15日以内に住民説明会を開催してください。</p> <p>②説明会を開催する日の遅くとも5日前までに、日時及び場所等を掲示及び文書配布等の方法により、近隣関係住民に周知してください。</p>
2	<p>[説明会の報告]</p> <p>開催日の翌日から起算して10日以内に、その結果を出席者名簿、説明会で配布した資料及び議事録を添えて報告してください。</p>
3	<p>[説明会の内容]</p> <p>前ページ3に記載する建築計画に関する情報を提供してください。</p>

5 連絡調整会

事業者が区の関係課職員に対して建築計画の説明等を行い、区が意見等を述べる「連絡調整会」を開催する場合があります。開催時期等については協議の上で決定いたします。

6 お知らせ標識の仕様

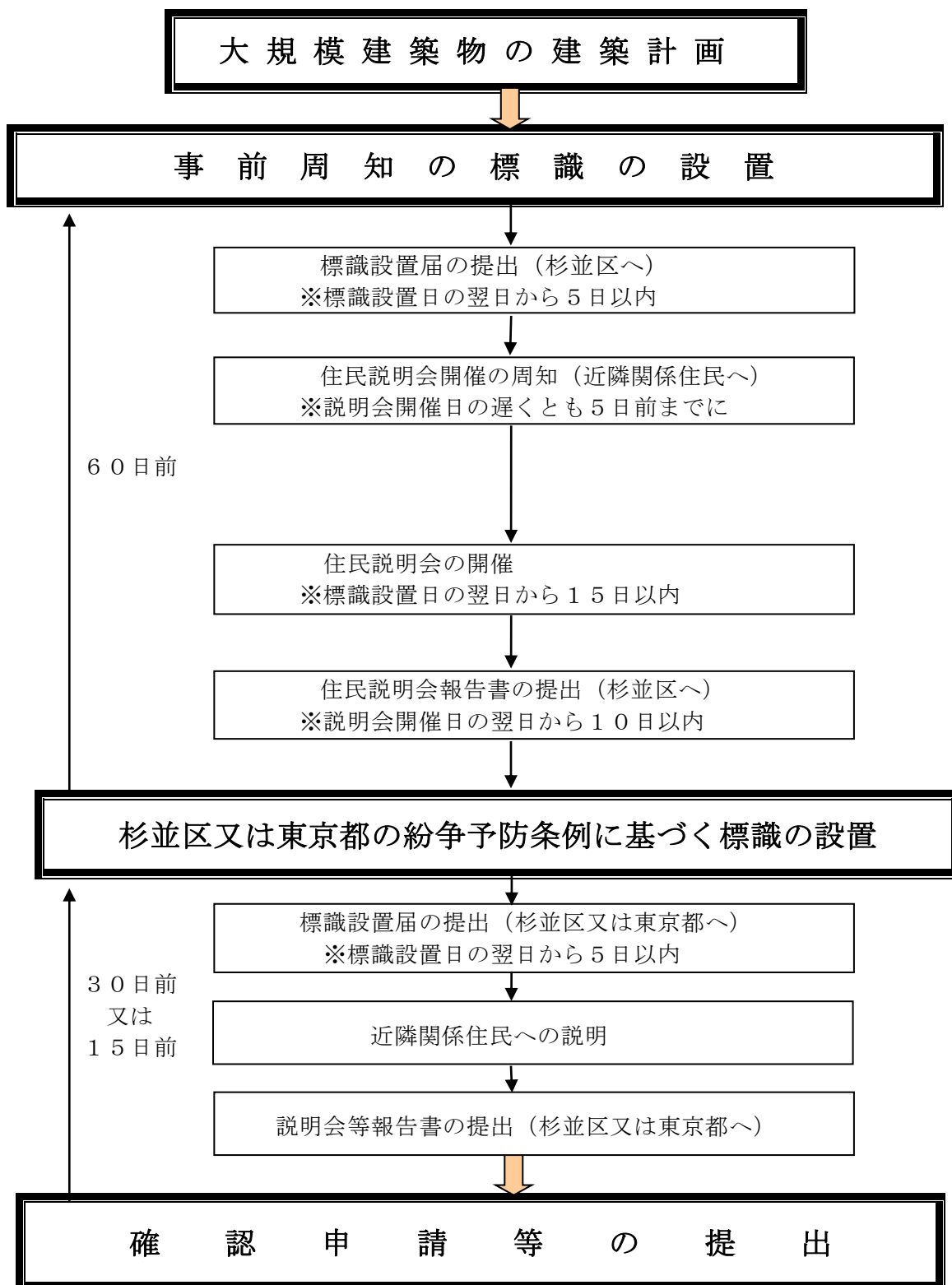
※ 標識は、区で用意します。

建築計画の事前周知のお知らせ				
大規模建築物の名称				
建築敷地の地名地番		(住居表示) 丁目 番		
の概要 大規模建築物	用途		敷地面積	約
	建築面積	約	延べ面積	約
	階数	地上 階 地下 階	高さ	約
着工予定		年 月 日	完成予定	年 月 日
建築主 (住所) (氏名)		電話 ()		
設計者 (住所) (氏名)		電話 ()		
標識設置年月日		年 月 日		
(説明会の開催年月日、時間及び開催場所を記入してください。)				
<p>○ この標識は、杉並区まちづくり条例施行規則第30条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次の連絡先へご連絡ください。</p> <p>(連絡先)</p> <p>電話 ()</p>				

寸法 縦90センチメートル以上 横90センチメートル以上

建築計画の事前周知の手続の流れ

[紛争予防条例の対象となる大規模建築物]



※紛争予防条例の適用対象外の大規模建築物については、確認申請等を行う日の60日前までに標識を設置し、説明会を開催してください。

近隣の生活環境に配慮する事項について（例示）

1 周辺建築物に対する配置計画の配慮に関すること

- (1) 住宅地側に主開口住戸をつくらない配置計画にする。
→プライバシーの保護
- (2) 外壁を敷地境界線から2 m以上離す。
→圧迫感の緩和

2 オープンスペース、緑化、歩行空間等の環境整備及び防災上の配慮に関すること

- (1) 敷地外周に植栽を配置する。
- (2) 敷地外周に歩道状空地を整備する。
- (3) 屋上を緑化する。壁面を緑化する。
- (4) 歩行者と車両の動線を分離する。
- (5) 震災時における飲料水を確保するために、受水槽に緊急遮断弁をつける。

3 工事に伴う騒音、振動及び危害の防止に関すること

- (1) 敷地外周に仮囲い及び車両用ゲートを設置、車両入退場時には誘導員を配置する。
- (2) 工事用車両の運行については、所轄警察署の指示を遵守し、徐行運転を励行する。
- (3) 誘導員を配置し、歩行者（特に登下校時の園児・児童）及び通行車両の安全を確保する。
- (4) 作業員及び工事用車両の駐車場を確保し、迷惑駐車を防止する。
- (5) 粉塵等飛散防止対策：建物周辺に仮囲いまたはシートを設置する。
また、工事中は十分に散水する。
- (6) 騒音、振動防止対策：重機移動の低速化。低騒音・低振動型の機械を使用する。
- (7) 環境の安全 ：場内にトイレを設置する。
工事現場の周囲の清掃を励行する。

4 建築に伴って生じる日照・採光阻害、プライバシーの保護、電波障害等周辺的生活環境に及ぼす影響への対策

- (1) 法規制を遵守する。
- (2) 電波障害対策：専門会社による電波障害測定調査を実施し、発生予測を行う。
当該建築物に起因してテレビ電波受信障害が生じる場合は、
速やかに対策を講じる。
- (3) 屋根やバルコニーの形状を工夫することにより、日照障害を緩和させる。
- (4) 住民説明会を実施する。
- (5) 苦情・要望等の相談窓口を設置する。