

5-6 世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

建築計画のお知らせ看板設置／設置届提出／近隣説明／紛争調整

1. 条例の目的

この条例は、中高層建築物又は特定建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めて紛争の予防に努めることにより、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上に資する事を目的としています。

2. 中高層建築物とは、下の表の建築物をいいます。

建築敷地の用途地域	計画建築物の高さ又は階数
第一種 } 低層住居専用地域 第二種 }	軒の高さが7メートルを超える建築物 又は 高さが8メートルを超える建築物 又は 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 }	高さが10メートルを超える建築物 又は 地階を除く階数が3以上の建築物
第一種 } 住居地域 第二種 } 準工業地域	
近隣商業地域 商業地域	高さが10メートルを超える建築物

(注1)

階数、高さ、軒の高さは建築基準法施行令第1条及び第2条の規定によります。

(注2)

建築物が2以上の用途地域にわたる場合は、それぞれの用途地域上の建築物の部分が左表の条件に該当すれば、その建築物の全体を中高層建築物とします。

(注3)

仮設建築物で、確認申請等が必要なものが対象となります。

3. 特定建築物とは、下の表の建築物をいいます。

平成27年2月9日に規則を一部改正し、特定建築物に「遺体保管所」と「エンバーミング施設」を新たに加えるとともに、特定建築物の標識設置期間の始期を確認申請等の手続きの「30日前から」を「60日前から」に改めました。(施行日は平成27年4月1日です。)

用途地域のうち、商業地域以外の地域内の次に掲げる建築物をいいます。

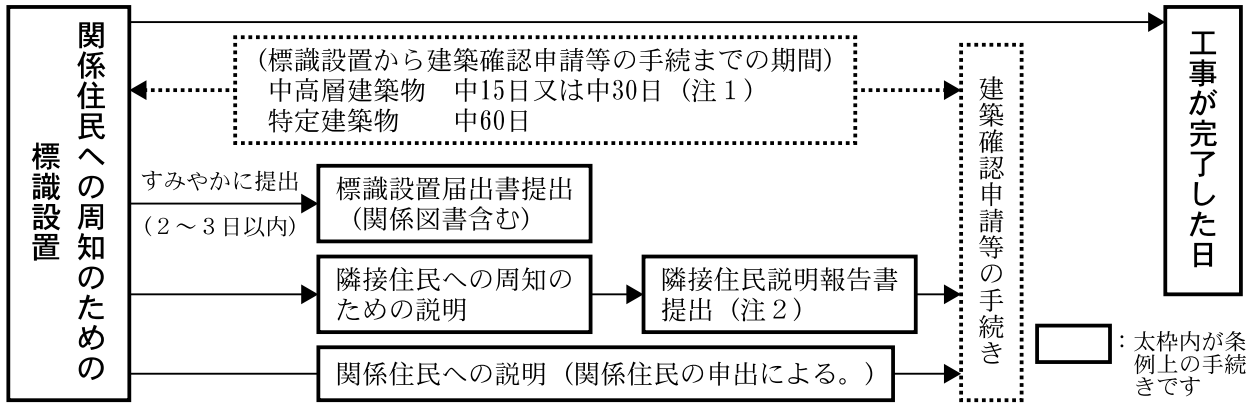
- (1) 斎場（葬儀を行うことを目的とした施設をいう。）
- (2) 納骨堂（他人の委託を受けて人の焼骨を収蔵することを目的とした施設をいう。）
- (3) 遺体保管所（遺体を保管することを目的とした施設をいう。）
- (4) エンバーミング施設（薬剤を使用した遺体の保存、修復等の作業を行うことを目的とした施設をいう。）
- (5) カラオケボックスその他これらに類するもの。

(注) (1)及び(2)については、建築基準法 別表第二 (イ) 項第5号に規定される神社、寺院、教会その他これらに類する建築物（以下「神社等」という）に附属するものを除きます。

(3)及び(4)については、神社等、斎場又は、病院その他の医療機関に附属するものは除きます。

東京都扱いの建築確認申請（6ページ参照）で、「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」に該当する場合は、東京都都市整備局市街地建築部調整課紛争調整担当 電話番号 03-5388-3377（直通）への届出となります。

4. 条例に基づく手続きの流れ



(注1) 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例の適用を受けるもの又は、延べ面積が1,000㎡を超え、かつ高さ15mを超える中高層建築物は、中30日になります。

(注2) 隣接住民説明報告書は、遅くとも建築確認申請等の手続きまでに提出してください。

5. 標識の設置と住民説明について

中高層建築物等を建築する場合には、関係住民（計画敷地の境界線からその高さの2倍の範囲内にある土地又は建築物の権利者と居住者、及び電波障害の影響を受けると認められる者）への周知のための標識を設置しなければなりません。

さらに、中高層建築物等を第一種・第二種低層住居専用地域に建築する場合又はその他の用途地域に高さが10mを超えて建築する場合、もしくは特定建築物を建築する場合には、標識の設置のほかに隣接住民（計画敷地の境界線から10mの範囲内に居住する者）に対し建築計画について周知のための説明が義務づけられています。

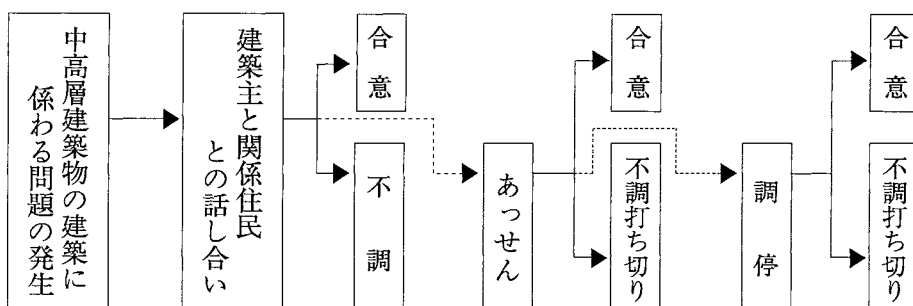
その他に、関係住民から説明を求められた場合には説明をしなければなりません。

6. 『あっせん・調停』について

建築計画によっては、その建築物の建築に伴って、影響を受ける近隣の方から、様々な意見・要望（例：日照・プライバシー・工事関係）等が出され、紛争に発展する場合があります。話し合いによる方法では解決が見い出せない場合は、紛争当事者間の話し合いの調整を図る区の『あっせん・調停』制度を利用することもできます。

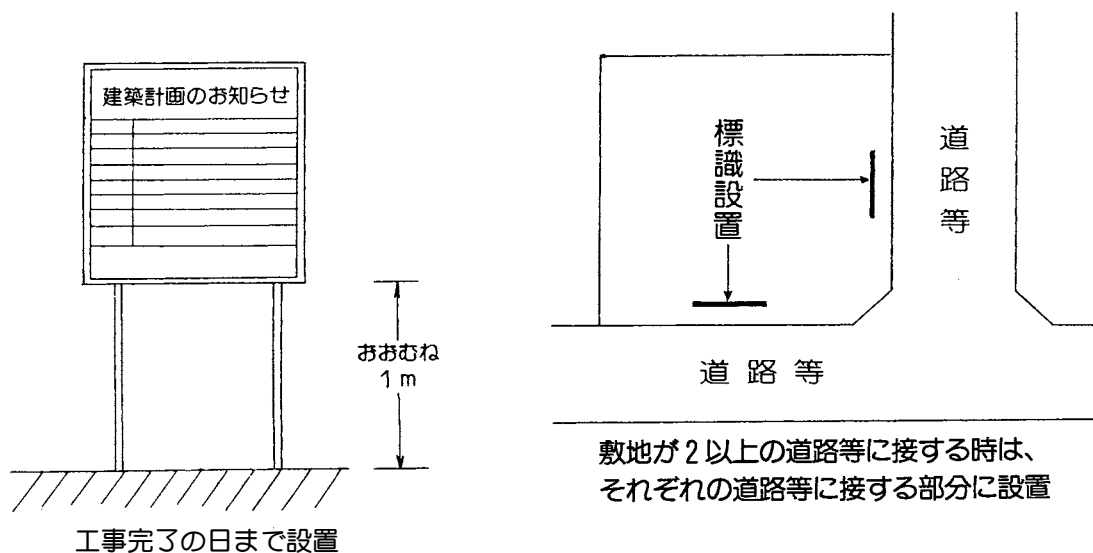
ただし、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域・準住居地域及び準工業地域内で、高さが10m以下の中高層建築物（特定建築物を除く）については『調停』ができません。

7. 『あっせん・調停』事務の流れ



現地へ設置する標識（お知らせ看板）第1号様式（規則第3条関係）

90 cm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	地上階 地下階	高さ	m
着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日	
建築主（住所） 又は事業者（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、世田谷区中高層建築物等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し出は下記へご連絡ください。</p> <p style="padding-left: 20px;">（連絡先）電話（ ）</p> <p style="padding-left: 20px;">（担当者）</p>				



担当	<ul style="list-style-type: none"> ・手続き、紛争調整 各総合支所 街づくり課 街づくり担当 （連絡先は114ページをご覧ください） ・標識の販売先 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 電話番号 03-3203-2601(代) 一般社団法人 東京建築士会 電話番号 03-3527-3100(代)
----	--