大田区中高層建築物の紛争の予防と調整制度

1　条例の基本的考え方

R８．11．１（改）

この条例は、中高層建築物の建築計画について、近隣関係住民に計画の事前公開を行い、紛争が生じたときは区があっせん、調停を行うことにより良好な近隣関係を保ち、生活環境の維持及び向上に役立てることを目的としています。

(1) 予　　防

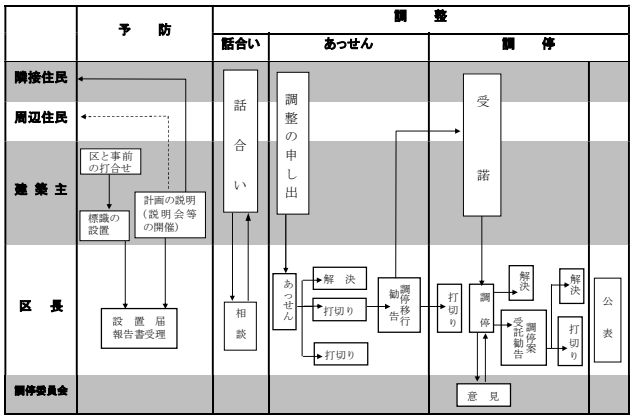
建築主に対し、紛争を未然に防止するため、建築を計画するに当たっては周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、良好な近隣関係を損なわないように努めること、更に近隣の住民に計画を十分周知させることを求めています。

(2) 調　　整

紛争が生じたときは、建築主及び近隣関係住民の双方に対し、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めることを求めています。

更に、区長の責務として、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは迅速かつ適正に調整するよう努めることを定めています。

紛争の予防と調整の流れ



2　対象となる建築物

この条例で対象となる中高層建築物とは、新築又は増築等をする場合において次の(1)又は(2)に該当するものです。

(1) 第１種低層住居専用地域及び第２種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが７メートルを超えるもの又は地階を除く階数が３以上のもの

(2) その他の地域にあっては、建築物の高さが10メートルを超えるもの

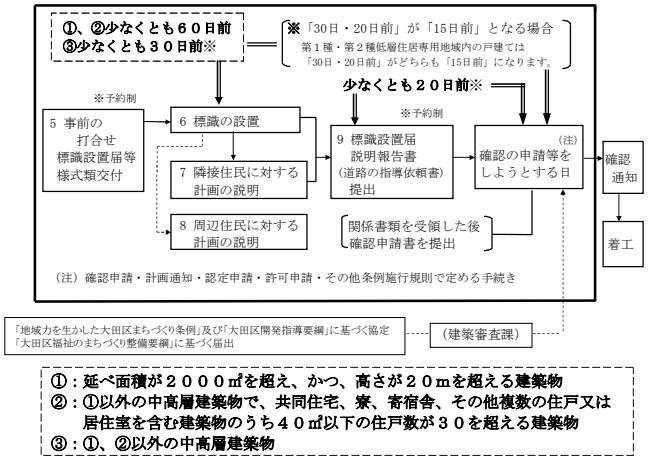
※　階数が３以上の集団住宅で、ワンルーム型式住戸（寄宿舎等の居住室を含む。）が15戸以上ある場合は、高さ10m以下でも手続が必要になります。（大田区開発指導要綱第16条による）

3　建築主の手続き

5 事前打合せ,9 標識設置届等 は予約制

建築主は条例の趣旨をご理解のうえ、次の手順により手続きを進めてください。

（頭の数字は説明項目の番号です。）



①：延べ面積が２０００㎡を超え、かつ、高さが２０ｍを超える建築物
②：①以外の中高層建築物で、共同住宅、寮、寄宿舎、その他複数の住戸又は居住室を含む建築物のうち４０㎡以下の住戸数が３０を超える建築物
③：①、②以外の中高層建築物

東京都の条例対象となる建築物にも、大田区の条例が適用されます。標識設置届、隣接住民に対する説明及びその報告については手順を確認し、大田区長に標識設置届及び説明報告書等を提出してください。なお、標識設置前に事前の打合せが必要

となりますので、ご予約いただきご来庁をお願いします。

また、東京都の条例対象となる建築物については、東京都の条例に基づき標識を設置し、標識設置届を都知事に提出してください。詳細は、東京都の建築紛争調整担当にご相談ください。（東京都調整課建築紛争調整担当　電話 03-5388-3377）

4　近隣関係住民の範囲（説明の範囲）

近隣関係住民とは隣接住民及び周辺住民からなり、その範囲は次のとおりです。

なお、隣接住民と周辺住民の範囲等について図示したものが、次ページの近隣状況図です。

(1) 隣接住民（義務説明）

ア　中高層建築物の敷地境界線から10メートルの範囲の敷地内にある建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者（事業所・店舗等を含む）

イ　中高層建築物の敷地境界線からその高さの２倍の範囲で、かつ、冬至日において真太陽時の午前９時から午後３時までの間に当該建築物の日影が及ぶ範囲の敷地内にある建築物を所有する者及び当該建築物に居住する者（事業所・店舗等を含む）

ウ　上記敷地内に建築物がないときは、その敷地の所有者

(2) 周辺住民（申出説明）

ア　隣接住民を除き、中高層建築物の敷地境界線からその高さの２倍の範囲の敷地内にある建築物又はその土地に関して権利を有する者及び当該建築物に居住する者（事業所・店舗等を含む）

イ　中高層建築物による電波障害を著しく受けると認められる者

(3) 近隣状況図記載事項　※　縮尺は原則として 1/200 以上で作成。
（広範囲に及ぶ場合で1/200 で難しいときは、1/300・1/400・1/500・1/600 でも可）

ア　敷地内における建築物の位置

イ　建築物の各部分の高さ

ウ　建築物が冬至日において、真太陽時の午前９時から午後３時までに地盤面に生じさせる１時間ごとの日影の形状、及び午前８時、午後４時の地盤面に生じさせる敷地境界線から建築物の高さの２倍の範囲の日影の形状

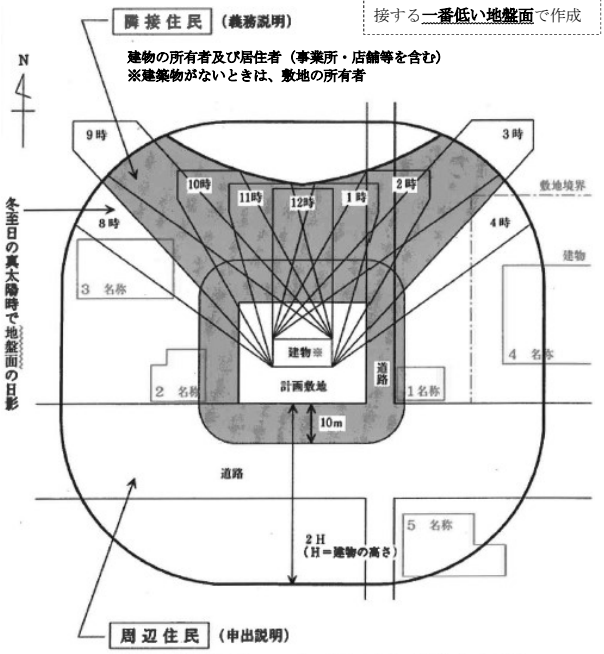
エ　敷地境界線から10メートル及び建築物の高さの２倍の範囲並びにその範囲内にある建築物の位置及び名称

オ　その他近隣の状況を説明するのに必要な事項

－近隣状況図－（詳しくは前ページをご覧ください。）

〈隣接住民と周辺住民〉の範囲図

近隣状況図の日影図は建物の接する**一番低い地盤面**で作成



(1)　隣接住民を除き、2H内の土地、建物の権利者及び居住者

(2)　電波障害を著しく受けると認められる者

※計画建物の高さを記入

※　縮尺は原則として 1/200 以上で作成。

（広範囲に及ぶ場合で1/200 で難しいときは、1/300・1/400・1/500・1/600 でも可）

５　事前の打合せ　※事前に電話にてご予約をお願いします。

建築主は、中高層建築物の建築の計画に当たって、標識を設置する前に、下記の事前打合書（※ホームページ参照）及び図面類を提出して区の担当者と住民説明の方法、範囲、提出資料等について打合せをしてください。その時に後日提出していただく標識設置届・説明報告書等の様式類をお渡しします。

※必要書類：事前打合書、案内図、配置図、各階平面図（間取り入り）、立面図（４面）、断面図（２面）、近隣状況図（縮尺は原則として 1/200 以上）

６　標識の設置

建築主は、近隣関係住民に建築の計画を周知させるため、第１号様式による標識を次のとおり設置してください。

(1) 設置場所

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) 設置期間

建築基準法による確認の申請等をしようとする日の少なくとも**６０日前又は、３０日前**（第１種・第２種低層住居専用地域内の一戸建てにあっては１５日前）から工事完了届を提出した日まで設置しておいてください。

※６０日前・３０日前の基準については「３　建築主の手続き」をご覧ください。

(3) 設置方法

風雨のために破損したり倒壊したりしない方法で設置し、設置期間中は記載事項が不鮮明にならないよう維持管理してください。

(4) 設置届

標識を設置した後には、標識設置届が必要です。ただし、設置届は説明報告書と同時に提出していただきます。（「９　標識設置届・説明報告書等の提出」をご覧ください。）

(5) 記載事項の変更

建築の計画を変更するとき、標識の記載内容が変わったときは、速やかに標識の当該記載事項を訂正してください。この場合、標識変更届も必要です。事前に区の担当者におたずねください。（「10　計画の変更の場合」をご覧ください。）

７　隣接住民に対する計画の説明（義務説明）

(1) 計画の説明

ア　**建築主は、事前の打合せが終わったら標識を設置して、隣接住民に建築の計画等について説明してください。**

イ　建築主と建築しようとする敷地の所有者が異なるときは、その敷地所有者にも説明が必要です。

ウ　特定の場所（京浜島、昭和島、城南島、羽田空港、令和島）及び敷地の規模等によっては、説明を省略することができる場合があります。区の担当者におたずねください。

(2) 説明の方法

ア　建築主は、**説明会**又は**戸別説明**のどちらかの方法によって説明をしてください。どちらによるかは、建築主の判断で選択してさしつかえありませんが、戸別説明の場合、住民からの説明会による説明の要望があったときは、必ず説明会を開催してください。

イ　説明会を開催しようとするときは、あらかじめ日時及び場所を住民に通知してください。

ウ　**建築計画概要説明書（第３号様式）を配付し、配置図、立面図（４面）、断面図（２面）及び近隣状況図を見せながら、口頭で下記の事項について説明してください。**

(ｱ) 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要

(ｲ) 中高層建築物の規模、構造及び用途

(ｳ) 中高層建築物の工期及び工法等

(ｴ) 中高層建築物の工事による危害の防止策

(ｵ) 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

エ　説明者は原則として建築主ですが、設計及び施工等の専門知識を必要とするときは、設計者、工事監理者及び工事施工者等が代わって説明することができます。建築主に代わって説明する者は、建築主から委任を受けたことを明らかにしてください。

オ　住民が長期不在の場合、その他特別の理由により説明できないときは、区の担当者に相談してください。

(3) 説明会等の報告

建築主は、隣接住民に対する説明を終了したときは、第４号様式により説明報告書を提出してください。（「９　標識設置届・説明報告書等の提出」をご覧ください。）

８　周辺住民に対する計画の説明（申出説明）

(1) 計画の説明

建築主は、中高層建築物の計画について周辺住民等から申出があったときは、申出のあった周辺住民等に建築の計画について説明してください。

説明の方法及び説明すべき事項は、「７　隣接住民に対する計画の説明」と同様です。

(2) 説明会等の報告

周辺住民等に対する説明会等の内容について報告を求められたときは、第４号様式により説明報告書を提出してください。

９　標識設置届・説明報告書等の提出

(1) 建築主は、中高層建築物の確認の申請等をしようとする日の少なくとも20日前（第１種・第２種低層住居専用地域内の一戸建てにあっては15日前）までに下記の関係図書をそろえて、提出してください。

ア　標識設置届等（提出部数、正本・副本各１部　副本はコピー可）

(ｱ) 標識設置届（第２号様式）

(ｲ) 説明報告書（第４号様式）

(ｳ) 建築計画概要説明書（第３号様式）

(ｴ) 案内図、配置図、各階平面図（間取り入り）、立面図（４面）、断面図（２面）近隣状況図（詳細は３・４ページをご覧ください。）

イ　道路に関する指導依頼書（提出部数１部）※一戸建ての住宅を除く

建築主は、計画敷地が区が管理する道路と接する場合は道路に関する指導依頼書を提出してください。区は依頼書に基づき調査をし指示事項を建築主に通知しますので、これを工事施工者に渡し、工事の施工に当たってはこれを遵守してください。

※　標識設置届、説明報告書及び道路に関する指導依頼書は、事前の打合せ時にお渡しする様式に記入し提出してください。

(2) 説明報告書を受理したときは、受理した旨の通知書を確認の申請等の際に交付します。

10　計画の変更の場合

(1) 建築主は建築の計画を変更するときは、事前に区の担当者と打合せを行い、速やかに標識の当該記載記事の訂正をし、第２号様式により標識変更届を提出してください。

(2) 建築主は、区長が必要ないと認めたときを除き、その変更内容を隣接住民及び申出のあった周辺住民等に説明を行い、隣接住民については第４号様式により説明報告書を提出してください。

11　紛争が生じた場合

建築主と近隣関係住民は、中高層建築物により日照、通風及び採光の阻害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動などで**紛争が生じたときは、それぞれ相手の立場を尊重し、譲合い、歩寄りの気持ちをもって話し合い、自主的に解決するよう努めてください。**

当事者だけでは話合いがうまく進まないときは、区にあっせんや調停の調整制度があります。あっせんは申出により、調停はあっせんでは解決の見込みがなく、区長が必要と認めた場合に行います。詳細は、まちづくり推進部建築調整課建築調整担当（電話　03-5744-1383）までお問い合わせください。

ただし、東京都の建築主事が確認等をする建築物にあっては、東京都があっせん・調停を行うことになります。詳細は東京都建築紛争調整担当（電話03-5388-3377）までお問い合わせください。

問合せ先　〒144-8621　大田区蒲田五丁目１３番１４号
大田区まちづくり推進部建築調整課建築調整担当
電話５７４４－１３８３
http://www.city.ota.tokyo.jp/（大田区役所ホームページ）
生活情報→住まい・まちなみ・環境→建築物・建築計画→
大田区中高層建築物の紛争の予防と調整制度