大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱の手引き

～はなしあい　みんなでつくる　まちづくり～

目　　次

１．はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
２．用語の説明・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
３．要綱に基づく手続き
　１　お知らせ標識の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
　２　説明会の開催・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
　３　説明会等報告書の提出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５
　４　その他の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５
４．手続きの流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
５．資料
　江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱・・・・・・・・８
　江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱取扱基準・・・１１

要綱の手引き・様式等は、江東区のホームページからダウンロードできます。

江東区トップページ ⇒ 環境・まちづくり ⇒ 建築

⇒ 建築紛争の予防と調整 ⇒ 大規模建築物に係る建築計画の早期周知について

令和５年７月１日

江東区　都市整備部　建築調整課　建築紛争係

〒135-8383　東京都江東区東陽四丁目１１番２８号　江東区役所　５階３０番

ＴＥＬ　０３－３６４７－９７６７　／　ＦＡＸ　０３－３６４７－９００９

江東区

１．はじめに

江東区では、大規模建築物の建築に際し、建築計画を早期に公表し、建築主と近隣関係住民が十分話し合う時間を確保することにより、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・向上に資することを目的に、「江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱」を定めました。

この手引きにより、建築主及び近隣関係住民の皆様が、要綱の趣旨をよくご理解いただくとともに、地域における良好な近隣関係が保たれ、生活環境の維持・向上が図られ、住みよいまちづくりを進めるための手助けとなれば幸いです。

２．用語の説明

１　大規模建築物

大規模建築物とは、高さが１０ｍを超える建築物で、かつ、延べ面積が１０，０００㎡を超えるものです。

※大規模建築物に増築する場合は、増築部分の高さが１０ｍを超え、かつ、延べ面積が２，０００㎡を超える建築物が対象となります。
※**大規模の修繕**、**大規模の模様替え**又は**用途変更のみ**を行う建築物は対象となりません。

２　建築主

大規模建築物に関する工事の請負契約の注文者、又は、請負契約によらないで自らその工事をする者をいいます。

３　近隣関係住民

近隣関係住民は、次のとおりです。

（1）大規模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の土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者。
（2）大規模建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者。

４　隣接関係住民

近隣関係住民のうち、大規模建築物の敷地境界線からその高さと等しい水平距離の範囲内に居住する者をいいます。

３．要綱に基づく手続き

１　お知らせ標識の設置

（１）お知らせ標識の設置・設置期間

大規模建築物を計画したときは、近隣の住民に建築計画を早期に周知するため、「お知らせ標識」を建築敷地の見やすい場所に設置してください。（図１参照）

標識の設置期間は、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（昭和５３年東京都条例第６４号）第５条第１項に基づく標識（以下「東京都標識」という。）を設置しようとする日の６０日前（建築確認申請等を行う９０日前）から東京都標識を設置しようとする日の前日までの期間です。

図１　お知らせ標識の図

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		住居表示（　　）			
建築物の概要	用途		敷地面積	㎡	
	建築面積	㎡	延べ面積	㎡	
	階数	地上　階／地下　階	高さ	m	
着工予定	年　月　日	標識設置年月日	年　月　日		
建築主	（住所） （氏名）　電話　（　　）				
設計者	（住所） （氏名）　電話　（　　）				
外観図		外観図		配置図	
・この標識は、江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱第５条第１項の規定により設置したものです。 ・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。 （連絡先）　電話（　　） 担当者名				説明会の日程	
				日時	
				場所	

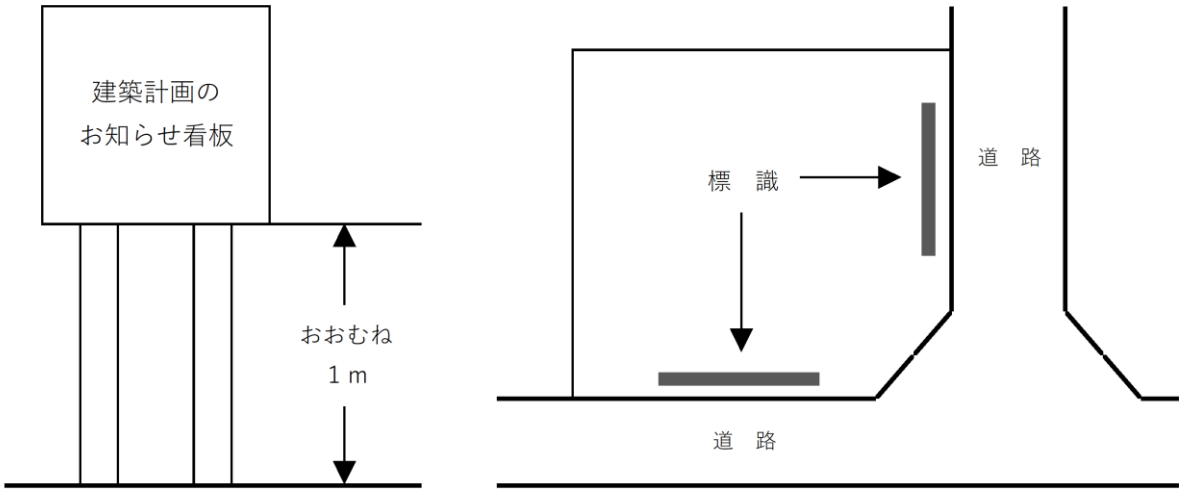
（備　考）標識の色は、白地に黒字とする。

（２）お知らせ標識の設置場所

お知らせ標識は、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、それぞれの道路に接する部分）に地上から標識の下端までの高さが、おおむね１ｍとなるように設置してください。（図２参照）

また、お知らせ標識は、雨風等のため破損したり、倒壊したりしない方法で設置し、設置期間中に記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

図２　お知らせ標識の設置場所



（３）「建築計画のお知らせ標識設置届」の提出

お知らせ標識を設置したら、７日以内に「建築計画のおしらせ標識設置届」（第２号様式）（１部・副本が必要な場合は２部）に建築計画書及び生活環境配慮資料を添付し区に提出してください。

＜建築計画書＞

(1) 大規模建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における大規模建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
(2) 大規模建築物の規模、構造及び用途
(3) 大規模建築物の建築に係る工期
(4) 大規模建築物の管理方法及び運営方法
(5) その他区長が必要と認める事項

＜生活環境配慮資料＞

日照又は採光阻害、プライバシー侵害その他の生活環境配慮事項の中から当該建築計画の存する地域の実情を考慮して作成した次表の生活環境配慮に関する説明資料

(1) 近隣関係住民の範囲等を表示した日影図（地表面） (2) 緑化計画図（着色）　　(3) 完成予想図（着色） (4) 生活環境配慮に関する資料（取扱基準第１号様式）

２　説明会の開催

建築主は、お知らせ標識の設置日から１５日以内に隣接関係住民に対して説明会を開催し、建築計画について説明してください。また説明会に参加していない隣接住民に対しても、説明をしてください。なお、説明に必要な資料は以下の通りです。

(1) 計画概要、(2) 案内図、(3) 配置図、(4) 各階平面図、(5) 四方立面図、 (6) 近隣関係住民の範囲等を表示した地表面の日影図

説明会を開催する前に、説明会の開催日時、場所等についてあらかじめ区と協議してください。説明会の開催日時、場所等について開催日の５日前までに、掲示、開催通知の配布等の方法により隣接関係住民に周知してください。なお、説明会には、建築主（法人の場合は、その代表者又は従業者）は、必ず出席してください。

※従業者は、建築主の代理人として出席してください。

※その他の近隣関係住民から申し出があった場合は、説明会又は戸別訪問により建築計画について説明してください。

３　説明会等報告書の提出

建築主は、説明会又は戸別訪問による説明を行ったときは、お知らせ標識の設置日から３０日以内に、「説明会等報告書」（第３号様式）（１部・副本が必要な場合は２部）を区に提出してください。

なお、説明会等報告書には次の資料を添付してください。

(1) 説明会会議録（第４号様式）
(2) 説明会の開催通知書
(3) 説明会の開催通知書を配布した近隣関係住民の名簿（第５号様式）
(4) 説明会出席者名簿の原本
(5) 説明した近隣関係住民の名簿（第６号様式）
(6) 説明会又は戸別訪問で使用した資料

４　その他の手続き

（１）お知らせ標識の記載事項の変更等

「お知らせ標識」の記載事項に変更があった場合には、速やかに標記の記載事項を訂正し、その近影写真とともに「標識変更届」（取扱基準第２号様式）（１部・副本が必要な場合は２部）を提出してください。

（２）建築計画の取り止め

標識設置の届出をした後、建築計画を取り止めたときは、標識を撤去し、速やかに「建築計画中止届」（取扱基準第３号様式）（１部・副本が必要な場合は２部）を提出してください。その際は、受付票の返却等があるため、事前にご連絡ください。

（３）適用除外協議書の提出

生活環境への影響が少ないと認められる地域において建築が計画される大規模建築物については、区との協議により適用除外とすることができます。適用除外を求める場合は、「適用除外協議書」（第７号様式）（１部・副本が必要な場合は２部）を提出してください。

適用除外協議書には次の資料を添付してください。

（1）計画概要、（2）案内図、（3）配置図、（4）各階平面図、（5）四方立面図、（6）断面図、（7）近隣関係住民の範囲等を表示した地表面の日影図

①「お知らせ標識」の設置等を適用除外とすることができる区域

下記の区域では、要綱第５条から第９条の規定（「お知らせ標識」の設置及び設置届、説明会の開催及び説明会等報告書の提出）を適用除外とすることができます。

（1）有明四丁目
（2）若洲一丁目から三丁目
（3）海の森一丁目から三丁目

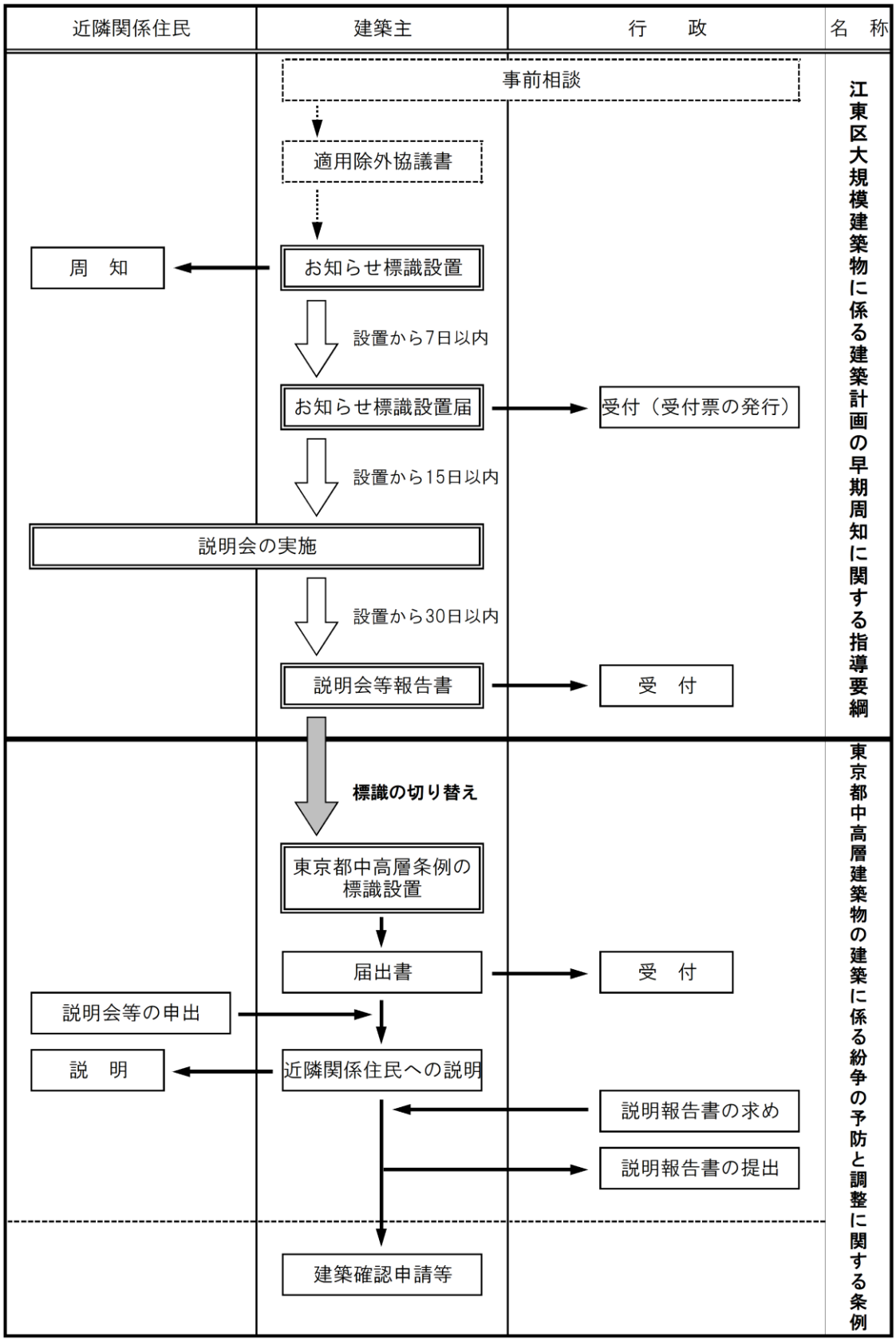
② 説明会に代えて戸別訪問による説明とすることができる地域

大規模建築物の敷地境界線からその高さと等しい水平距離の地域（以下、「説明範囲」という。）が、以下の条件に該当する場合、説明会に代えて戸別訪問による説明とすることができます。

（1）説明範囲のすべてが、工業専用地域の地域内にある場合
（2）説明範囲のすべてが、東雲二丁目８番から１５番、有明三丁目、辰巳三丁目、青海一丁目から四丁目、新木場一丁目から三丁目及び夢の島一丁目から三丁目の区域内にある場合
（3）説明範囲が、上記の地域及び区域のみにわたっている場合

４．手続きの流れ

図３　手続きの流れ



５．資料

江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱

平成２６年６月２５日
２６江都調第３８１号

（目的）
第１条　この要綱は、区長が区内において大規模建築物を建築しようとする建築主に対し、当該建築に係る計画を早期に公表するよう指導することにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とする。
（定義）
第２条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
(1)　大規模建築物　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号に規定する建築物であって、建築物の高さが１０メートルを超え、及び延べ面積が１０，０００平方メートルを超えるもの
(2)　延べ面積　建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第２条第１項第４号に規定する延べ面積をいう。
(3)　建築物の高さ　建築基準法施行令第２条第１項第６号に規定する建築物の高さをいう。
(4)　建築主　大規模建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
(5)　近隣関係住民　次に掲げる者をいう。
ア　建築主が計画する大規模建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの２倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者
イ　当該大規模建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者
(6)　隣接関係住民　近隣関係住民のうち、当該大規模建築物の敷地境界線から当該建築物の高さと等しい水平距離の範囲内に居住する者をいう。
（区長の責務）
第３条　区長は、建築主に対し、近隣関係住民に建築計画を分かりやすく説明するよう求めることにより、建築主と近隣関係住民双方が十分な理解を得られるよう努め、もって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を図るものとする。
（建築主の責務）
第４条　建築主は、自らが計画している大規模建築物の存する地域の特性を把握し、周辺の生活環境に配慮した建築計画を作成するとともに、近隣関係住民に当該建築計画を早期に周知し、十分な理解を得られるよう努めるものとする。
（標識の設置）
第５条　区長は、建築主が大規模建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に建築計画のお知らせ（別記第１号様式。以下「標識」という。）を設置するよう指導するものとする。
２　標識の大きさは、縦横それぞれ９０センチメートル以上とし、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、それぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね１メートルになるように設置するものとする。
３　建築主は、標識の設置に当たっては、風雨等により容易に破損又は倒壊しない方法で設置するとともに、設置期間中に記載事項が不鮮明にならないよう維持管理するものとする。
（標識の設置期間）
第６条　標識の設置期間は、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（昭和５３年東京都条例第６４号。以下「都条例」という。）第５条第１項の規定に基づく標識（以下「東京都標識」という。）を設置しようとする日の遅くとも６０日前から東京都標識を設置しようとする日の前日までの間とする。

（標識の設置届）

第７条　区長は、建築主が第５条第１項の規定により標識を設置したときは、建築計画のお知らせ標識設置届（別記第２号様式）により、標識設置の日（以下「標識設置日」という。）から起算して７日以内に届け出させるものとする。

２　建築主は、前項の規定による届出を行う際に、次に定める事項を記載した建築計画書を併せて区長に提出するものとする。

(1)　大規模建築物の敷地の形態及び規模、敷地内における大規模建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要

(2)　大規模建築物の規模、構造及び用途

(3)　大規模建築物の建築に係る工期

(4)　大規模建築物の管理方法及び運営方法

(5)　前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

３　前項の建築計画書には、日照又は採光阻害、プライバシー侵害その他の生活環境配慮事項の中から当該建築計画の存する地域の実情を考慮して作成した生活環境配慮に関する説明資料を添付するものとする。

（説明会の開催等）

第８条　区長は、建築主が第５条第１項の規定により標識を設置したときは、標識設置日から起算して１５日以内に説明会を開催し、隣接関係住民に対し当該建築計画について説明するよう指導するものとする。

２　建築主は、前項の規定による説明を行うに当たっては、あらかじめ区長と協議し、説明会の開催日時、場所その他説明会の開催に必要な事項を定め、当該開催日の５日前までに、掲示、開催通知の配布等の方法により隣接関係住民に周知するものとする。

３　第１項の規定にかかわらず、建築主は、近隣関係住民からの申出があったときは、建築計画について、説明会の開催又は戸別訪問により、説明をするものとする。

４　建築主（法人にあっては、その代表者又は従業者）は、第１項又は前項の規定により説明会を行うときは、当該説明会に出席するものとする。

５　第２項の規定は、第３項の規定により説明会を開催する場合について準用する。

（説明会等の報告）

第９条　区長は、建築主が前条第１項又は第３項の規定により説明会又は戸別訪問を行ったときは、標識設置日から起算して３０日以内に、説明会等報告書（別記第３号様式）に次に掲げる書類を添えて、報告させるものとする。

(1)　説明会会議録（別記第４号様式）

(2)　説明会の開催通知書及び説明会の開催通知書を配布した近隣関係住民の名簿（別記第５号様式）

(3)　説明会出席者名簿の原本

(4)　説明した近隣関係住民の名簿（別記第６号様式。戸別訪問を行った場合に限る。）

(5)　説明会又は戸別訪問で使用した資料

（適用除外）

第１０条　区長は、生活環境への影響が少ないと認められる地域において建築が計画される大規模建築物については、建築主との協議により、この要綱の対象としないことができる。

２　区長は、建築主が前項の規定に基づき適用の除外を求める場合は、適用除外協議書（別記第７号様式）を提出させ、建築主と協議を行うものとする。

（委任）

第１１条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成２６年７月１日から施行する。

（経過措置）

２　この要綱の施行の際現に都条例の規定に基づく標識の設置を行っている建築計画につ

いては、この要綱は適用しない。

江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱取扱基準

平成２６年１２月２５日
都市整備部長決定

（目的）
第１条　本基準は、江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱（平成２６年６月２５日２６江都調第３８１号。以下「要綱」という。）の取扱いについて定める。
（大規模建築物とする建築物）
第２条　大規模建築物に増築する場合に、増築部分の高さが１０メートルを超え、かつ、延べ面積が２，０００㎡を超えるものは、要綱第２条第１号に規定する大規模建築物に含むものとする。
２　大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更のみを行う建築物は、要綱第２条第１号に規定する大規模建築物に含まないものとする。
（生活環境配慮に関する説明資料）
第３条　要綱第７条第３項に規定する生活環境配慮に関する説明資料は、次に掲げる資料とする。
（1）近隣関係住民の範囲等を表示した日影図
（2）緑化計画図（着色）
（3）完成予想図（着色）
（4）生活環境配慮に関する資料（別記第１号様式）
（標識の記載事項の変更等）
第４条　建築主は、建築に係る計画を変更したときは、速やかに要綱第５条第１項に規定する標識の当該記載事項を訂正するものとする。
２　建築主は、前項の規定により標識の記載事項を訂正したときは、標識変更届（別記第２号様式）により速やかに区長に届け出るものとする。
３　建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去するものとする。
４　建築主は、前項の規定により標識を撤去したときは、建築計画中止届（別記第３号様式）により速やかに区長に届け出るものとする。
（適用除外）
第５条　区長は、次に掲げる区域において建築が計画される大規模建築物について、建築主が要綱第１０条第２項に規定する適用除外協議書を提出したときは、要綱第５条から第９条の規定を適用除外とすることができる。
（1）有明四丁目
（2）若洲一丁目から三丁目
（3）海の森一丁目から三丁目
２　区長は、大規模建築物の敷地境界線から当該建築物の高さと等しい水平距離の範囲（以下、「説明範囲」という）が、以下の条件に該当する場合に、建築主が要綱第１０条第２項に規定する適用除外協議書を提出したときは、要綱第８条第１項の規定を適用除外とし、要綱第８条第１項に規定する説明会に代えて戸別訪問により、隣接関係住民に対し当該建築計画について説明するよう指導するものとする。
（1）説明範囲のすべてが、都市計画法第８条第１項による工業専用地域の地域内にある場合
（2）説明範囲のすべてが、東雲二丁目８番から１５番、有明三丁目、辰巳三丁目、青海一丁目から四丁目、新木場一丁目から三丁目及び夢の島一丁目から三丁目の区域内にある場合
（3）説明範囲が、前各号の地域及び区域のみにわたっている場合
（その他）
第６条　この基準に定めるもののほか、要綱の

運用について必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附　則

この取扱基準は、平成２７年１月１日から施行する。

この取扱基準は、令和５年７月１日から施行する。