

紛争予防条例について、特に多いお問合せや、注意していただきたい事をご案内します。
「手引き」とともにご覧ください。

1 建築計画の説明の対象者

- ・建築主等による建築計画の説明の対象者は、条例による範囲（隣接住民）の土地所有者、借地権者、建物所有者、居住者及び使用者（店舗や事務所等で建物や部屋を借りている方）です。
 - ・建築計画の地盤面日影が、北側等の建物にかからない場合でも、その土地に少しでも影響するときは、その土地の所有者や借地権者の他、当該土地にある建物所有者、居住者及び使用者も隣接住民となりますので、説明が必要となります。その建物が共同住宅等であるときは、全世帯が説明の対象となります。
- なお、地盤面日影図は、建築物の高さに算入しない部分も含めた日影を描いてください。
- ・隣接住民の権利関係の調査は、登記簿によるほか、居住者等への聞き取りも含みます。

2 説明の方法

(1) 説明会方式

- ・説明会方式の場合は、隣接住民に、原則として説明会当日の7日前までに、説明会の開催案内と説明の資料を配布してください。
- ・説明会には、原則として建築主（法人にあっては、社員を含む）の出席もお願いします。建築主が複数の場合は、それぞれの出席をお願いします。
- ・説明会に欠席した隣接住民には、個別に説明しなければなりません。留守宅については、日を変えて少なくとも2回は訪問してください。2回目に訪問しても不在のときは、2回目の訪問日を説明日とみなします。この場合、「隣接住民の名簿」（「手引き」16頁）の「説明年月日」欄に説明会当日及びそれぞれの訪問日を、又、「備考」欄に「投函」と記入してください。
- ・下記6の確認申請等の提出時期を遅らせないためには、説明会の開催案内と説明資料の配布を標識設置前に行うこともご検討ください。（「手引き」14頁参照）

(2) 戸別説明方式

- ・戸別説明方式での留守宅への対応は、日を変えて少なくとも3回は訪問してください。3回目に訪問しても不在のときは、3回目の訪問日を説明日とみなします。この場合、「隣接住民の名簿」（「手引き」17頁）の「説明年月日」欄に3回のそれぞれの訪問日を、又、備考欄に「投函」と記入してください。
- ・資料の配付は、原則として1回目の訪問日に行ってください。

(3) その他

- ・説明すべき隣接住民に「モレ」がないか、十分ご注意ください。
- ・説明すべき対象者が遠隔地（原則として板橋区外）に居住している方のときは、資料の郵送でも、説明したこととします。この場合は、郵便物を発送した日の翌日を説明日とし、「隣接住民の名簿」の備考欄に発送日の翌日の日付及び「郵送」と記入してください。

3 地質調査などの説明

現場で事前準備の地質調査が行われたときに、近隣の方から区に路上駐車、騒音等についての問合せがある場合があります。地質調査等で現場に入るときは、事前に、近隣への挨拶及び説明をお願いします。

4 除却工事の周知

- ・除却工事を行うときは、本条例による手続の他に、「板橋区建築物の解体工事等に係る生活環境保全指導要綱」による周知が必要になりますので、対応をお願いします。（問合せ：環境政策課生活環境保全係 電話 3 5 7 9 - 2 5 9 4）
- ・条例対象の中高層建築物の建築に伴って、建築主等が既存建築物等の除却工事を行う場合は、除却工事の着手前に、特定隣接住民にその除却工事の内容を説明してください。

5 配布説明資料

関係住民に説明すべき事項は「手引き」11頁のとおりです。配布資料（図面等）については条例の定めはありませんが、通常は、案内図、配置図、各階平面図（間取図の省略は可能とします。）、立面図（原則として四面）、必要に応じて断面図（立面図で高さがわからない、地盤に高低差がある場合等）、地盤面日影図（付近状況図）、及び計画概要や工事要領等です。

なお、「東京都板橋区小規模住戸が集合する建築物の建築及び管理に関する条例」に該当する建築物については、同条例で配布しなければならない図書が定められていますので、ご注意ください。（問合せ：建築安全課集合住宅指導係 電話 3 5 7 9 - 2 5 6 4）

6 確認・許可・認定申請書等の提出日

- ・確認・許可・認定申請書等の提出日は、計画建築物の規模により、標識設置日から少なくとも60日目又は30日目、かつ、説明が終了した日から少なくとも50日目又は20日目です。
- ・隣接住民への説明が、標識設置日から10日以内に終了しなかったときは、10日を超えた日数分、確認・許可・認定申請書等の提出が遅れますのでご注意ください。
- ・「付近状況図」（「手引き」15頁）と「隣接住民の名簿」（「手引き」16頁又は17頁）を提出していただく際に、説明が終了した日を確認します。
- ・説明すべき隣接住民に「モレ」があった場合、追加で説明を行うことになります。その結果、説明終了日が標識設置日から10日を超えたときは、その日数分、確認・許可・認定申請書等の提出が遅れますのでご注意ください。

令和4年8月
住宅政策課