

よくあるお問い合わせ

Q

分譲戸建てを複数戸建てる場合、建築計画の標識は1つで良いですか。

A

標識は1つの建築計画に対して1つ設置する必要があります。それぞれの敷地に建てられる建築物が与える近隣住民への影響は、それぞれ異なります。よって、建築計画ごとに標識を設置していただきます。

Q

建築計画の標識はいつごろから設置されますか。

A

高さが10mを超える建築物（第1種低層住居専用地域と第2種低層住居専用地域は、軒高7mを超える又は3階建て以上）には標識の設置が必要となります。

標識設置の時期は「**建築確認申請等の〇〇日前から設置する**」と条例で定められています。何日前から設置するかは、建築物の延べ床面積と高さにより、次のとおり異なります。

- ①延べ面積3,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える。
→90日前から設置
- ②延べ面積2,000㎡を超え、3,000㎡以下で、かつ、高さが15mを超える。
→60日前から設置
- ③延べ面積500㎡を超え、2,000㎡以下で、かつ、高さが15mを超える。
→30日前から設置。
- ④①～④以外
→15日前から設置。

※延べ床面積が3,000㎡を超える場合は、「葛飾区区民参加による街づくり推進条例」に該当するため、高さが15mを超えなくても標識を90日前から設置する必要があります。

Q

建築計画の説明について教えてください。

A

建築計画が確定したら、近隣関係住民への説明が必要となります。説明の範囲は、建築物の高さの1倍の範囲です。申し出があれば高さの2倍の範囲の近隣関係住民への説明も必要です。

説明の範囲内にマンションがある場合は、管理人や管理会社と調整して説明を行うようになります。

説明すべき事項は特に定めておりませんが、以下の点については最低限説明いただきます。

- (1) 敷地の形態や規模、敷地内における当該建築物の位置や建築物の位置の概要（配置図等）
- (2) 規模、構造及び配置（平面図、立面図、断面図等）
- (3) 工期、工法及び作業方法等（作業時間、休日等）
- (4) 工事による危害の防止策（仮囲い、山留、養生、交通整理員等）
- (5) 建築に伴って生ずる周辺への生活環境に及ぼす著しい影響や対策（日照障害、電波障害、騒音、振動、プライバシー等）

このほか、説明事項や質問等がある場合や、「個別説明ではなく説明会を開催してほしい」等の要望がある場合は、近隣関係住民と建築主等の双方で調整してください。

Q

工事の騒音や振動が心配です。

A

騒音や振動の影響が生じると考えられる場合、トラブル防止のため、作業方法や作業時間、工事車両の通行経路等についてよく確認し、事業者と調整のうえ工事協定書などで取り決めておくことが大切です。

後日、損害が発生した場合に原因の特定で争いにならないよう、建築主に要望し、建築工事着手前に双方立会で家屋内外の必要な部分について写真撮影等の家屋調査をしておくことも有効です。

万が一、家屋に損害が生じた場合、賠償額の負担等に関してもあらかじめ建築主との間で工事協定に定めておくといいです。

Q

建築工事に反対です。

A

建築物を建築する際は、建築基準法をはじめとする様々な法令により制限をうけますが、いずれの場合においても近隣の同意を義務付けたものではありません。法的に問題がない建築物であれば、建築確認を保留することはできません。

近隣の方々は不安があると思いますが、基本的には民事上の問題になりますので、双方での話し合いによって解決することになります。

建築主等は、近隣の方々の不安を解消するよう、説明に努めてください。