

環境まちづくり委員会 送付5-37

建築紛争の予防と調整に関する条例の改善について

受付年月日 令和5年8月24日

陳情者 提出者 1名

陳情書入力フォーム(個人用)

陳情書

2023年08月24日

千代田区議会議員 秋谷 こうき 様

件名 建築紛争の予防と調整に関する条例の改善について

陳情者

理由

近隣の新興工事騒音問題(解体・建築)を経験し、現在の千代田区の条例の内容では不十分であるため、住民側の不利益が大きいのを痛感いたしました。騒音レベルは計測時に100.9dBを記録しましたが、施工会社では「配慮をしていなかった」とのことで、防音対策を取っておらず、音量の計測も行っていませんでした。また定められた時間外での作業もありました。

問題解決のため、環境省、東京都環境局、千代田区公害指導係、建築紛争調停係、建築主、施工会社、公害なんでも110番、マンション管理センターなど、各所に相談・交渉の結果、なんとか騒音対策はしてもらうことができました。

ただ、計画の説明を事前に受ける機会があれば、このような苦勞はしないですんだのではないかと強く思います。建築主・施工会社は「マンション管理会社から入居者への説明方法は全戸に計画説明資料を投函するのが妥当との意見があった」としていますが、管理会社はそのような指示をする立場ではなく、条例やその手引きの不備を建築主側の都合の良いように利用されてしまったのが実情と感じています。

また、事前に建築主との話し合いに当たっての基本的な姿勢や留意点等に関わる知識があればよかったですとも思っています。今後も近隣でも工事が続きます。ただただ我慢をしている方々も多いと思います。ぜひ条例や住民への支援の改善をお願いします。

具体的には以下についての検討をお願いいたします。

- 1) 説明会の実施の徹底、実施しなかった場合の措置をとる(参考資料1:港区の例)
- 2) 解体計画についても説明会の実施の徹底、実施しなかった場合の措置をとる
- 3) 集合住宅の場合は、説明会の実施について、管理会社の指示ではなく、必ず住民の意向を確認する
- 4) 住民の定義に居住者だけでなく、所有者を入れる(参考資料2 横浜市の例)
- 5) 住民側への支援の改善(文京区のように、新しい建物の建築計画について、近隣住民と建築主との話し合いに当たっての基本的な姿勢や留意点等をまとめた上で周知・支援-参考資料3。横浜市でも条例に基づき類似のチラシを説明資料に添付することとなっている-参考資料2)
- 6) 工事期間中の騒音振動計の設置の徹底、実施しなかった場合の措置をとる

以上

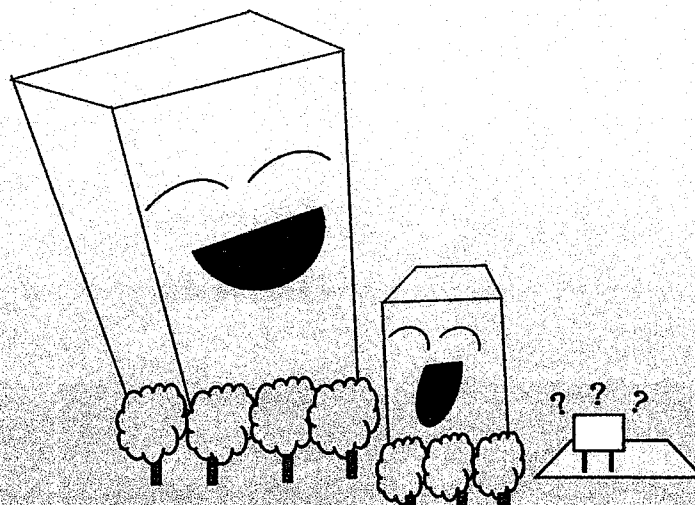
- (注意) ※ 1  を入力してください  
※ 2 氏名は自署か記名押印してください  
※ 3 陳情者が複数の時は、署名簿を添付してください



## 参考資料1

# 港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 手続きのご案内

- 各項目にセルフチェック付



港区街づくり支援部建築課建築紛争調整担当

令和5年1月4日更新版

# 1 対象となる建築物等

①～③のいずれかに該当する場合は、条例の対象となります。

①中高層建築物・・・地盤面からの高さが10メートルを超える建築物

(第一種・第二種低層住居専用地域では、軒の高さが7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)

②特定建築物・・・次の用途に該当するもの

- ・単身者向け共同住宅等(「港区単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例」が適用される建築物)
- ・ぱちんこ屋

③特定工作物・・・遊戯施設

(建築基準法施行令第138条第2項第2号及び第3号に規定され、外気に開放されるものに限る。)

## ここがポイント

- 地盤面からの高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める建築物の高さです。
- 延べ面積が10,000㎡を超える建築物に関しては、都条例に基づく届出を東京都に提出してください。  
ただし、説明会については、区条例に基づく開催が必要です。説明会等報告書を港区に提出してください。
- 増築申請については、対象となる場合と対象にならない場合があります。窓口にお尋ねください。
- 用途変更のみの場合は、対象となりません。

## セルフチェック

上記の①、②、③に該当する建築物・工作物ですか？

対象建築物等の延べ面積が10,000㎡以下であることを確認しましょう  
(延べ面積が10,000㎡を超える場合はここがポイントを確認)

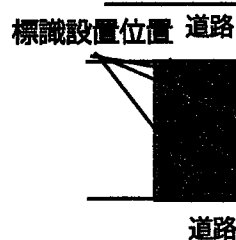
## 2 標識(お知らせ看板)の設置について

- 標識は、第1号様式(建築計画のお知らせ)により敷地の見やすい場所で道路に接する部分に設置してください。(下記参照)
- 標識設置日(起算日)から確認申請等(許可申請、認定申請他を含む)の最初の手続きまでの最短期間→30日間  
ただし、延べ面積2,000㎡超かつ高さ20m超の建築計画→60日間(都扱いの計画を除く)
- 標識は、工事完了まで設置してください。(設置期間中に倒壊したり、記載事項が不鮮明にならないように注意)
- 建築敷地の所在地は、住居表示ではなく地名地番です。着工予定日および完了予定日は「上旬」や「末日」等ではなく年月日を記載してください。建物高さや敷地面積・建築面積・延べ面積は、確認申請等と同一としてください。
- 増築の場合の建物高さ、建築面積・延べ面積については、増築部分と既存部分を併記してください。

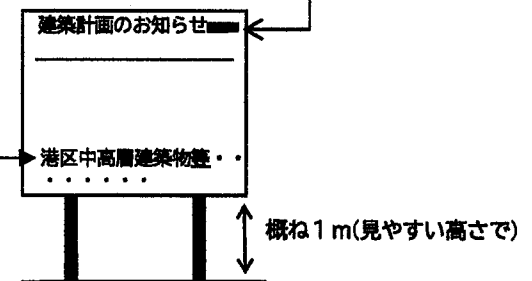
### ここがポイント

- 標識を接道面毎に各1枚設置

※駐車場等で標識の設置位置に不都合が生じる場合は、現況のわかる写真等をご持参の上、窓口で相談してください。



- 「単身者向け共同住宅等の建築及び管理に関する条例」の適用を受ける場合は、標識右上に「単身者向け共同住宅等」と記載



- 標識下部「この標識は、港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。」と記載

### セルフチェック

<input type="checkbox"/> 標識の様式は第1号様式と合っていますか？	<input type="checkbox"/> 標識は接道面毎に各1枚設置されていますか？
<input type="checkbox"/> 工期等は年月日で記載されていますか？	<input type="checkbox"/> 条例の名称と条項の間違ひはないですか？(ここがポイント参照)
<input type="checkbox"/> ワンルームマンション等の場合、標識の右上に「単身者向け共同住宅等」の記載があるか確認しましょう	

### 3 隣接関係住民説明会開催案内状について

○隣接関係住民に対する説明会については、開催日の5日前までに、隣接関係住民説明会開催案内状(以後「案内状」という。)を隣接関係住民(p.6参照)に配布するとともに、計画地の見やすい場所(標識付近)に掲示してください。

○案内状の記載内容

- ・配布日(掲示用は掲示日)      ・建築主の氏名(法人の場合は法人名・職名・氏名)      ・説明者とその連絡先
- ・計画名称      ・敷地所在地      ・説明会開催日時(住宅地では平日19時～、休日14時～の開催を目安としてください。)
- ・説明会開催場所の案内図、住所(徒歩圏内の会場としてください。p.10の施設を参考としてください。)

#### ここがポイント

- 案内状の配布日及び掲示日は、「吉日」等ではなく、年月日を記載してください。
- 配布する案内状には、必ず計画概要(建築物の用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、構造、基礎工法、階数、建物高さ)を記載するようにしてください。
- 掲示した案内状は、遠景・近景で写真を撮っておいてください。隣接関係住民説明会等報告書の提出時に必要となります。
- 案内状の配布は、戸別説明には該当しません。戸別説明は、説明会の翌日以降に行ってください。
- 案内状に記載する内容に不足があり、住民の方から申し出があった場合は、再度説明会を行っていただく場合があります。
- 円滑な説明会とするため、説明会で使用する資料一式も合わせて配布するよう努めてください。

#### セルフチェック

<input type="checkbox"/> 説明会の5日前までに案内状を配布及び掲示しましょう	<input type="checkbox"/> 隣接関係住民にもれなく案内状を配布したか確認しましょう
<input type="checkbox"/> 計画地の見やすい場所に案内状が掲示されていますか？	<input type="checkbox"/> 説明会開催場所案内図・住所は記載されていますか？(徒歩圏内)
<input type="checkbox"/> 説明会開催日時は記載されていますか？(住宅地では平日19時～、休日14時～の開催を目安)	
<input type="checkbox"/> 配布日・掲示日が年月日で記載されていますか？	<input type="checkbox"/> 掲示した案内状の遠景・近景写真は撮りましたか？

## 4 標識設置届の提出について

○届出は、標識を設置した日から7日以内(休日等含む)に届け出てください。(設置日が1日目となります。)

○提出書類

- ・第2号様式第1面(標識設置届)
- ・第2号様式第2面(案内図、標識設置位置図、標識設置状況がわかる遠景及び近景の写真)

※案内図、標識設置位置図、標識の遠景及び近景の写真については別紙でも可能

### ここがポイント

- 標識設置日から7日以内に標識設置届が出されなかった場合、届出があった日から逆算して7日前が起算日となることにご注意ください。
- 近景の写真については、標識と標識設置届を照合するため、標識の文字が読める写真をご用意ください。
- 届出部数は1部ですが、控えが必要な方は2部をご用意ください。(控えにスタンプを押してお返しします。)
- 標識設置届の連絡先は、設置した標識の連絡先と同一にしてください。
- 委任状は不要です。
- 様式を変更すると受領できません。

### セルフチェック

<input type="checkbox"/> 標識と標識設置届の内容が一致していますか？	<input type="checkbox"/> 案内図、標識設置位置図は添付されていますか？(別紙可)
<input type="checkbox"/> 標識の遠景・近景写真は添付されていますか？(別紙可)	<input type="checkbox"/> 近景の写真で文字が判別できるか確認しましょう
<input type="checkbox"/> 標識設置日から7日以内(休日等も含む)に届出を提出しましょう	<input type="checkbox"/> 届出書の連絡先欄は、標識に掲載した連絡先と同じですか？

## 5 条例に基づく説明会(開催必須)について①

○住民説明会は、標識設置日から10日以内(休日等含む)に行ってください。(設置日が1日目となります。)

○隣接関係住民説明会等の対象範囲 ※下図参照

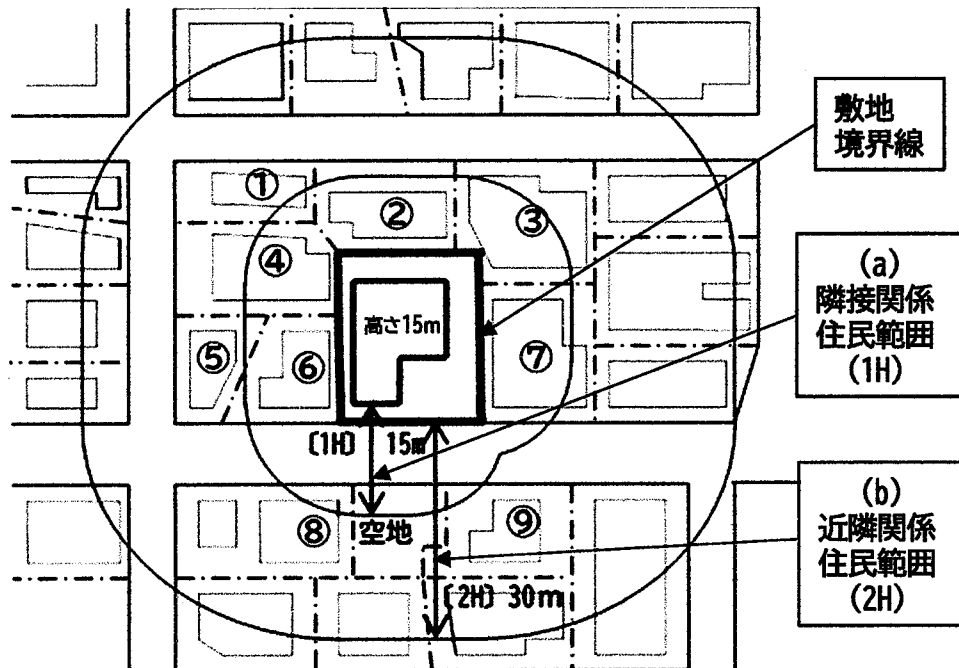
(a)隣接関係住民(1H\*)・・・計画している中高層建築物等の外壁面からその建築物の高さに等しい水平距離の範囲内に居住する方(共同住宅・寮・社宅等の場合、全世帯が対象)

(b)近隣関係住民(2H\*)・・・計画している中高層建築物等の敷地境界線からその建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物についての権利者及び居住する方

○隣接関係住民(1H\*)の方には説明が必須、近隣関係住民(2H\*)の方には説明を求められた場合、隣接関係住民と同様に説明を行ってください。

※Hとは、建物の高さ(HEIGHT)のことです。

説明会等対象範囲(参考図面)



建物一覧表(説明報告書に添付)

番号	建築物名称	用途	構造	階数 地上/地下	世帯数
①	専用住宅	住宅	W	2/0	1世帯
②	港アパート	共同住宅	S	4/0	7世帯
③	建設中	—	—	—	—
④	シバ工業(株)	事務所	RC	6/1	0世帯
⑤	大門や	飲食店	不明	3/0	0世帯
⑥	(株)湊製作所	店舗	RC	5/1	0世帯
⑦	芝マンション	共同住宅	SRC	8/1	30世帯
⑧	御成門ビル	共同住宅	RC	5/0	16世帯
⑨	専用住宅	住宅	W	3/0	1世帯
計					55世帯



## 5 条例に基づく説明会(開催必須)について②

### ここがポイント

- 説明会が標識設置日から10日以内に開催されなかった場合、当該説明会の開催から逆算して10日前が起算日となります。
- 説明会には、**建築主の出席**が必要です。(法人の代表ではなく、その法人の計画について説明できる従業員でも可)
- 話合いの内容を記録するため、議事録(様式自由)を作成してください。(日時、場所、出席者、質疑応答等)
- 説明会開催場所は、徒歩圏内を目安に開催してください。
- 説明会会場については区の施設もご案内していますので、電話・窓口でご相談ください。(p.10参照)
- 隣接範囲(1H)に敷地の一部でもかかれば説明会等の対象となります。
- 計画地域に「まちづくり協議会」の登録がある場合は、その代表者に説明をお願いします。
- 住民から再度の説明を求められた場合は、必要に応じて再度説明会を開催するなど話し合いの場を設けてください。
- 工事着工まで相当の期間がある場合、若しくは、説明内容、説明会会場や開催日時が不適切な場合には、再度説明会の開催及び追加説明会等報告書の提出が必要になる場合があります。

### セルフチェック

<input type="checkbox"/> 標識設置後10日以内に説明会を開催しましょう	<input type="checkbox"/> 説明義務範囲内(1H)の居住者(世帯数)を確認しましょう
<input type="checkbox"/> 開催場所(徒歩圏内目安)・日時(平日19時～、休日14時～を目安)を再度確認しましょう	
<input type="checkbox"/> 建築主は出席していますか?	<input type="checkbox"/> 議事録を作成していますか?

## 6 説明資料について①

○説明資料として①～⑤の資料を作成して配布してください。

- ①計画概要書・・・隣接関係住民説明会等報告書(第3号様式(第1面))を網羅する内容としてください。
- ②配置図(注1)・・・方位、縮尺、道路位置、各隣地境界線からの距離(有効寸法)を記入してください。
- ③立面図4面・・・建築物の高さ、縮尺を記入してください。天空率を適用している場合は、その旨記載してください。
- ④近隣関係図(注2)・・・下記の(a)～(e)の項目をすべて記入してください。

- (a)隣接関係住民範囲：建築しようとする中高層建築物等の外壁面からその高さと同じ水平距離(1H)の範囲及びその距離
- (b)近隣関係住民範囲：建築しようとする中高層建築物等の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離(2H)の範囲及びその距離
- (c)各時間日影図：地盤面※(GL±0)における冬至日の日影図(真太陽時8:00～16:00/北緯36°)

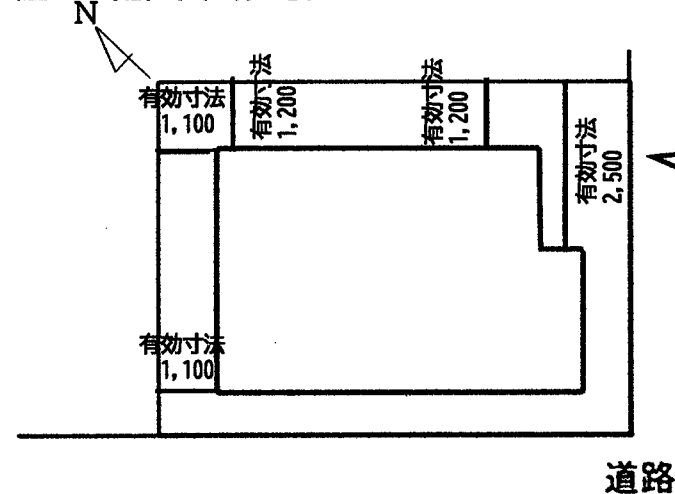
※建築基準法施行令第2条第2項に定義されている地盤面

※地盤面が二以上ある場合は最も低い地盤面を適用

(d)方位

(e)縮尺：A4またはA3用紙に近隣範囲が納まり、三角スケール等で確認することができる縮尺としてください。

注1 配置図(参考)



道路

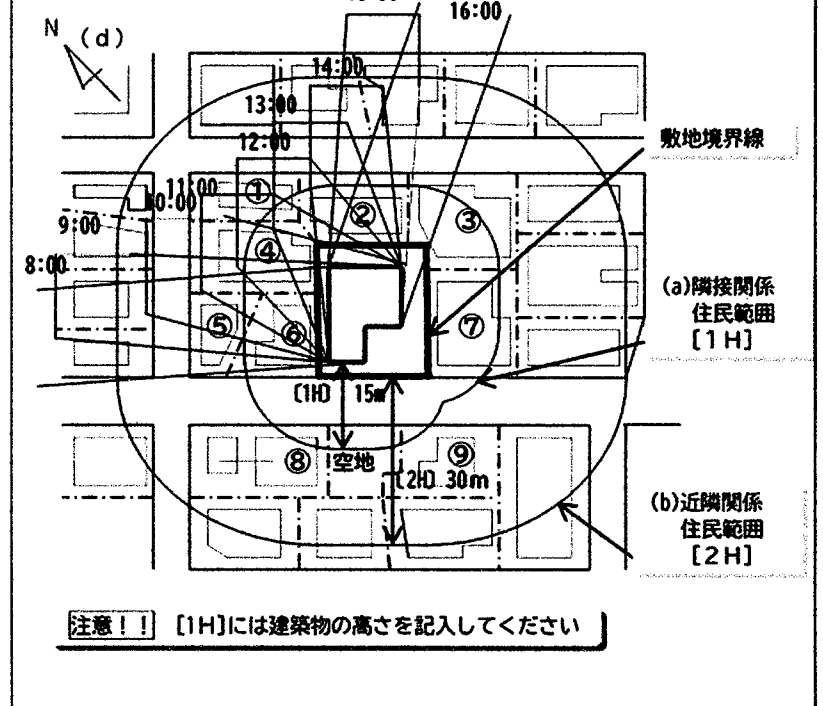
S=1:100

- ・各隣地境界線からの数値の近くに「有効寸法」と表記
- ・数値は、「約」をつけず正確な値で

注2 近隣関係図(参考)

(c)各時間日影図 測定面:GL±0

(e)縮尺 1/500



(a)隣接関係  
住民範囲  
[1H]

(b)近隣関係  
住民範囲  
[2H]

注意!! [1H]には建築物の高さを記入してください

## 6 説明資料について②

⑤その他周知すべき事項をまとめた資料・・・以下の内容を説明資料に記載してください。

工事に関して	工期、工法および作業方法	工事計画、休工日、作業時間等について
		隣接建築物等への安全管理、事前の家屋調査について
	工事による危害の防止策	工用車両の通行による住民に対する安全対策
		大型重機等使用に伴う公害対策
振動・騒音・粉じんの発生を抑制するための対策		
現場管理(火災、風紀、衛生面等)、工事に関する問い合わせ先・担当者名		
生活環境に及ぼす 著しい影響とその 対策	TV電波障害	建築計画に起因するTV電波障害が発生した場合の対応について
	風 害	風害が発生した場合の対応について
	日照障害	日影の程度、近隣への影響について
	住生活への影響	目隠し等の措置について、室外機等の騒音について
	ゴミ処理	収集、廃棄物保管時の衛生面、臭気について
	管理体制(共同住宅等の場合)	管理人の駐在の有無、管理人の駐在時間外の対応について
	駐車場、駐輪場	屋内駐車場等の換気や駐輪の衝撃音による近隣への影響についての対応措置
	店 舗	臭気、排気、照明光、営業時間等に関する近隣への配慮・措置について

### セルフチェック

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> ①計画概要は、第3号様式第1面の内容が網羅されていますか？                           |
| <input type="checkbox"/> ②配置図には、縮尺・方位・道路位置・各隣地からの有効寸法が記入されていますか？                 |
| <input type="checkbox"/> ③立面図(4面)には、縮尺・建築物の高さ・天空率適用の場合は、「天空率を採用しています」と記入されていますか？ |
| <input type="checkbox"/> ④近隣関係図には、1Hと2Hの範囲・時刻日影・方位・縮尺が記入されていますか？                 |
| <input type="checkbox"/> ⑤説明資料にその他周知すべき事項が網羅されていますか？                             |

## 港区立いきいきプラザ等一覧（令和4年4月現在）

住民説明会の会場として、以下の区立施設等も利用していただけます。詳しくは、各施設にお問い合わせください。

地区	No.	施設名	住所	No.	施設名	住所
芝	1	生涯学習センター(ばるーん)	新橋3-16-3	4	障害保健福祉センター (ヒューマンぷらざ)	芝1-8-23
	2	虎ノ門いきいきプラザ(とらトピア)	虎ノ門1-21-10			
	3	神明いきいきプラザ	浜松町1-6-7	5	三田いきいきプラザ	芝4-1-17
麻布	6	飯倉いきいきプラザ	東麻布2-16-11	9	麻布いきいきプラザ	元麻布3-9-11
	7	南麻布いきいきプラザ	南麻布1-5-26	10	西麻布いきいきプラザ	西麻布2-13-3
	8	ありすいきいきプラザ	南麻布4-6-7	11	麻布区民センター	六本木5-16-45
赤坂	12	赤坂区民センター	赤坂4-18-13	15	青南いきいきプラザ	南青山4-10-1
	13	赤坂いきいきプラザ	赤坂6-4-8	16	青山生涯学習館	南青山4-19-7
	14	青山いきいきプラザ	南青山2-16-5			
高輪	17	豊岡いきいきプラザ	三田5-7-7	20	白金いきいきプラザ	白金3-10-12
	18	高輪区民センター	高輪1-16-25	21	白金台いきいきプラザ	白金台4-8-5
	19	高輪いきいきプラザ	高輪3-18-15			
芝浦 港南	22	男女平等参画センター(リーブラ)	芝浦1-16-1	24	港南いきいきプラザ(ゆとりーむ)	港南4-2-1
	23	芝浦港南区民センター	芝浦4-13-1	25	台場区民センター	台場1-5-1

## 7 戸別説明について

- 説明会の翌日以降に、説明会に出席していない隣接関係住民に対して戸別説明を行ってください。
- 1回目の戸別説明で留守・不在の場合、1回目の戸別説明の翌日以降、2回目の戸別説明を行ってください。
- 標識設置日から20日以内に戸別説明を終了させてください。

### ここがポイント

- 戸別説明が20日以内に終了しなかった場合、当該戸別説明の終了から逆算して20日前が起算日となります。
- 共同住宅等で管理人に戸別で回らないでほしいという指示を受けた場合は、対応してくれた方の名前・連絡先、指示の内容を記録として残すようにしてください。
- 2回目で留守・不在の場合は、説明会資料の投函で戸別説明は終了になります。
- 説明会以前の戸別説明は無効です。

### セルフチェック

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 標識設置後20日以内に戸別説明を終了しましょう                | <input type="checkbox"/> 説明義務範囲内(1H)の居住者(世帯数)を再度確認しましょう |
| <input type="checkbox"/> 戸別説明は、説明会の翌日以降に1回、2回目は1回目の翌日以降に実施しましょう |   |
| <input type="checkbox"/> 2回目で留守・不在の場合は説明会資料を投函しましょう             |   |

## 8 隣接関係住民説明会等報告書の提出について

○報告書は、隣接関係住民への周知終了後7日以内※に提出してください。（隣接関係住民説明会等報告書の受理については、審査のため提出後2開庁日後となる場合があります。）

※7日を過ぎて提出されても起算日が変わることはありませんが、受理されるまでは確認申請等の手続に進めません。

○隣接関係住民説明会等報告書提出書類

- ・隣接関係住民説明会等報告書（第3号様式第1面及び第2面）
- ・隣接関係住民説明状況記録（第3号様式の2）
- ・説明会における議事録  
（第3号様式の2とは別に、開催場所、日時、参加者、質疑応答等を記載したもので様式自由）
- ・隣接関係住民説明会開催案内状原本（3 隣接関係住民説明会開催案内状について参照）
- ・隣接関係住民説明会開催案内状を掲示した際の写真（遠景、近景）
- ・説明会資料一式（6 説明資料について参照）
- ・建物一覧表（右表参照、pp.14-15「書類の記入・作成例」と関係しています。）

建物一覧表

番号	建物名称	用途	構造	階数 地上/地下	世帯数
①	専用住宅	住宅	W	2/0	1世帯
②	港アパート	共同住宅	S	4/0	7世帯
③	建設中	—	—	—	—
④	シバ工業(株)	事務所	RC	6/1	0世帯
⑤	大門や	飲食店	不明	3/0	0世帯
⑥	(株)濃製作所	店舗	RC	5/1	0世帯
⑦	芝マンション	共同住宅	SRC	8/1	30世帯
⑧	御成門ビル	共同住宅	RC	5/0	16世帯
⑨	専用住宅	住宅	W	3/0	1世帯
					計 55世帯

### ここがポイント

- 共同住宅等で管理人が対応して、各住戸への説明を「辞退」扱いとした場合は、管理人の氏名と電話番号を隣接関係住民説明状況記録（第3号様式の2）に記入してください。
- 隣接関係住民説明会等報告書（第3号様式（第2面））、隣接関係住民説明状況記録（第3号様式の2）を作成する際は、pp.14-15「書類の記入・作成例」を参考にしてください。
- 隣接関係住民説明会等報告書の記載内容が標識設置届の内容から変更している場合は、変更届を併せて提出してください。
- 建物一覧表の世帯数合計と第3号様式（第2面）の世帯数合計を一致させてください。
- 建物一覧表の建物番号と近隣関係図の建物番号を一致させてください。

### セルフチェック

<input type="checkbox"/>	隣接関係住民説明会等報告書第3号様式第1面の内容は、標識設置届の内容と一致していますか？
<input type="checkbox"/>	隣接関係住民説明会等報告書第3号様式第2面の世帯数と建物一覧表の世帯数は一致していますか？
<input type="checkbox"/>	議事録に日時・場所・出席者・質疑応答等が記載されていますか？
<input type="checkbox"/>	提出書類に説明会開催案内状原本、掲示した際の遠景と近景の写真は添付されていますか？
<input type="checkbox"/>	提出書類に説明会で使用した資料一式を添付していますか？
<input type="checkbox"/>	建物一覧表の建物番号、建物名称、用途、構造、階数、世帯数の記入はされていますか？
<input type="checkbox"/>	建物一覧表建物番号と近隣関係図の建物番号は一致していますか？

## 9 建築計画の変更・中止について

### ○標識変更届（第2号様式の2）の提出が必要な場合

- ・ 標識の記載事項に変更が生じたとき
- ・ 建築確認審査機関等の審査により、面積や高さ等に変更が生じたとき

### ○隣接関係住民説明会等追加報告書（第3号様式の3）の提出が必要な場合

- ・ 説明会の後に建築に係る計画を大幅に変更したとき
- ・ 説明会の内容に不備があったとき
- ・ 説明会の開催から長い期間、事業が停止していたが、再開することが決まったとき

### ○建築計画中止届（第2号様式の3）の提出が必要な場合

- ・ 建築計画を中止したとき

### ここがポイント

- 標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに標識の記載事項を訂正してください。
- 標識変更届には、変更後の標識写真、変更を周知するための資料(変更内容によっては不要)を添付してください。
- 隣接関係住民説明会等追加報告書には、追加説明で使用した資料、説明範囲がわかる近隣関係図を添付してください。
- 建築計画が中止になった場合は、速やかに標識を撤去してください。
- 再説明会、資料再配布の要・不要については、必ずご相談ください。

「港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」関連の手続について及び様式は、  
港区公式ホームページ(ホーム > 環境・まちづくり > 建築・開発 > 中高層建築物を建てる時) で閲覧できます。

(第2面)

説明会に出席した 建築主 氏名・電話番号	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 (法人にあつては代表者) <input type="checkbox"/> 個人から委任された者 <input type="checkbox"/> (個人以外の場合) 従業員等 <small>(法人にあつては、会社等の名称並びに部・課・役職等の名称を併記してください。)</small> (有)〇〇不動産 代表取締役 〇〇 〇〇 電話(〇〇) 〇〇〇〇 - 〇〇〇〇		
説明責任者 氏名・電話番号	<small>(設計事務所、施工会社等の名称並びに部・課の名称を併記してください。)</small> (株)□□建築設計 □□部長 □□ □□ 電話(□□) □□□□ - □□□□		
隣接関係住民世帯数	(A=B+C) 55 世帯		
説明済世帯数	(B=D+E) 6 世帯	説明会出席世帯数*1) 2 世帯	戸別説明世帯数 (E) 4 世帯
未説明世帯数	(C=F+G) 49 世帯	留守(不在)世帯数 (F) 19 世帯	辞退等世帯数 (G) 30 世帯
説明月日	説明会開催場所	説明会出席者人数*2)	
4/14	〇〇いきいきプラザ 会議室	4 人	
説明月日	(説明会欠席者等に対する) 戸別説明	戸別説明済世帯数	
4/20	(説明会欠席者等に対する) 戸別説明	2 世帯	
4/22	(説明会欠席者等に対する) 戸別説明	2 世帯	
/	(説明会欠席者等に対する) 戸別説明	世帯	
/	(説明会欠席者等に対する) 戸別説明	世帯	
確認申請提出先	1 港区 2 東京都 ③ 指定確認検査機関 (〇×センター) 4 未定		
添付資料	1 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会開催案内状 ( <input checked="" type="checkbox"/> 掲示時の写真遠景・近景 <input checked="" type="checkbox"/> 原本) 2 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会議事録 3 <input checked="" type="checkbox"/> 説明会資料 <input checked="" type="checkbox"/> 計画概要書 <input checked="" type="checkbox"/> 配置図 <input checked="" type="checkbox"/> 立面図 4面 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣関係図 <input checked="" type="checkbox"/> その他周知すべき事項をまとめた資料 4 <input checked="" type="checkbox"/> 建物一覧表		

【説明会に出席した建築主】

説明会に出席した建築主の氏名を記入してください。  
※法人にあつては、会社等の名称並びに説明会に出席した社員等の氏名とともに、部・課・役職等の名称及び電話番号を記入してください。

【説明責任者】

統括的に対応できる説明責任者の氏名を記入してください。

【隣接関係住民世帯数】

隣接関係住民の合計世帯数 (B, C欄の合計) を記入してください。  
※建物一覧表の世帯数と同数となっているか確認してください。

【説明済 (説明会出席、戸別説明) 世帯数、未説明 (留守不在、辞退等) 世帯数】

隣接関係住民の世帯数を記入します。  
第3号様式の2「内訳欄」ごとの合計数を記入してください。

【説明会出席者人数】

説明会に出席した人数 (近隣関係住民を含む実人数) を記入してください。  
※実人数なので、D欄の数と異なる数となる場合もあります。

【戸別説明済世帯数】

訪問し戸別説明できた世帯数を記入してください。  
※合計が上記E欄と同数になっているか確認してください。

【確認申請提出先】

確認申請提出先 (予定可) を記入してください。

【添付資料】

すべてチェックが付いていることを確認してください。



第3号様式の2 (第10条関係)

建物番号	対象者氏名	*2) 説明状況	*3) 質問・要望事項	*4) 回答内容	
1	鈴木	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(令和3年4月20日18時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(年月日時) 第2回訪問(年月日時)	通学路のため、子供の通学への配慮は?	交通整理員を配置し、安全対策に努めます。	
2	港アパート 1世帯	1. 説明会出席(令和3年4月14日18時) 2. 戸別説明(年月日時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(年月日時) 第2回訪問(年月日時)			
2	港アパート 4世帯	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(年月日時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(令和3年4月20日18時) 第2回訪問(令和3年4月22日17時)		4/22資料投函	
2	港アパート 1世帯	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(年月日時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(令和3年4月20日18時) 第2回訪問(令和3年4月22日17時)	資料を投函しておいてください。不明な部分は、後日質問します。	4/22資料投函	
2	港アパート 1世帯	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(令和3年4月22日17時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(年月日時) 第2回訪問(年月日時)			
7	芝マンション 1世帯	1. 説明会出席(令和3年4月14日18時) 2. 戸別説明(年月日時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(年月日時) 第2回訪問(年月日時)			
7	芝マンション 29世帯	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(年月日時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(令和3年4月20日18時) 第2回訪問(年月日時)	管理人により戸別訪問を断られる。資料は、掲示板に掲示すること。	管理人連絡先 □□ビル管理(株) 担当○○ 03-0000-0000	
8	御成門ビル 15世帯	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(令和3年4月22日17時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(令和3年4月20日18時) 第2回訪問(令和3年4月22日17時)		4/22資料投函	
8	御成門ビル 1世帯	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(令和3年4月22日17時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(年月日時) 第2回訪問(年月日時)			
9	佐藤	1. 説明会出席(年月日時) 2. 戸別説明(令和3年4月20日18時) 3. 未説明(留守・不在/辞退等) 第1回訪問(年月日時) 第2回訪問(年月日時)	窓から覗かれないようにしてください。	窓をくもりガラスにします。	
内訳	説明済	D. 説明会出席 *5)	2 世帯	E. 戸別説明 *5)	4 世帯
		F. 留守・不在 *5)	19 世帯	G. 辞退等 *5)	30 世帯

【建物番号】

近隣関係図に表示した居住者がいる建物番号を記入してください。

【対象者氏名】

対象者(1H内の居住者)の氏名等を世帯単位で記入してください。また、共同住宅の場合は、説明状況ごとに建物名称の下に世帯数を記入してください。  
※氏名が確認できない場合、「不明(表札なし)」と記入してください。  
※事務所、店舗等(非居住のもの)については、記入しないでください。

【説明状況】

世帯ごとの説明状況について、該当する番号に○を付け、日時を記入してください。[2. 戸別説明] [3. 未説明]は、訪問した日時を記入してください。[3. 未説明]の「辞退等」は、原則として対象者が明確に意思表示をした場合に限りです。対象者本人以外の意思表示については、対象者の代理であることが必要です(例: マンションの理事会及びその委託を受けている管理者等)。その際は、代理者の氏名・肩書き・連絡先を回答内容欄に記入してください。

【質問・要望事項、回答内容】

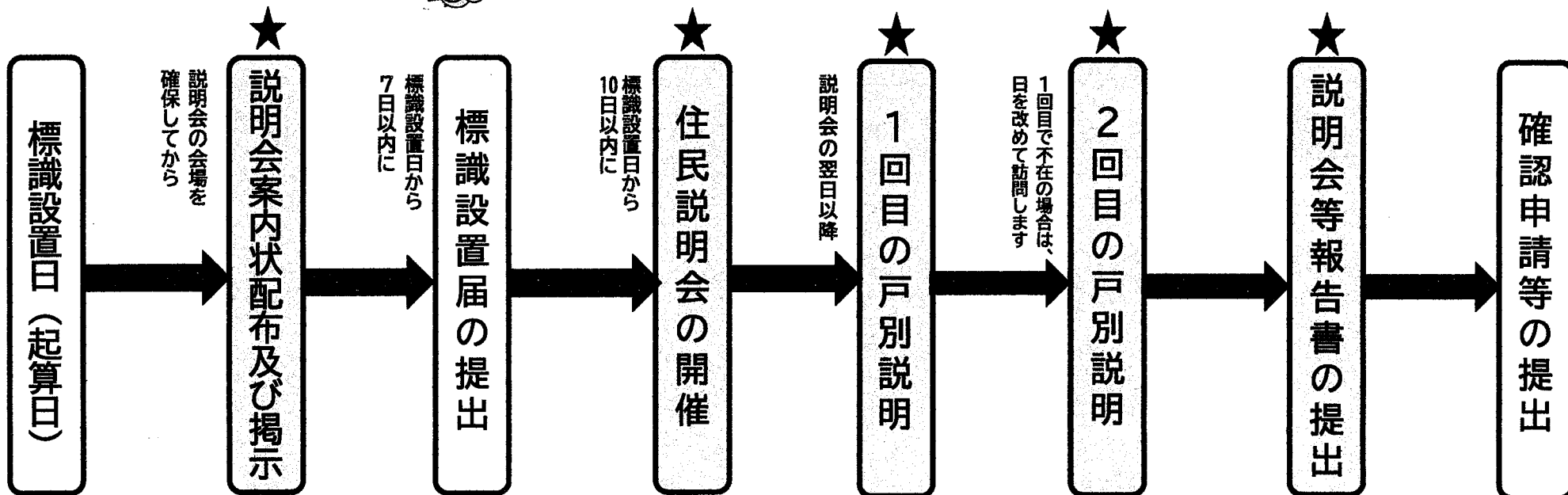
説明会出席又は戸別説明を行った世帯のうち、要望等をいただいた場合は、内容及び回答をすべて記入してください。記入欄が不足する場合は、その内容を別紙で添付してください。また、[3. 未説明]の留守等の理由で資料のみ投函した場合は、「○月×日 資料投函」と記入してください。

【内訳】

1ページ分の隣接関係住民の世帯数(小計)を記入してください。なお、対象者氏名欄が複数世帯の部分については、その複数世帯分の合計世帯数を記入してください。事務所、店舗等(非居住のもの)については、記載しないため、合計世帯数に加算されません。



# 手続きの流れ



説明会の会場を確保してから

★ 標識設置日から7日以内に

★ 標識設置日から10日以内に

★ 説明会の翌日以降

★ 1回目で不在の場合は、日を改めて訪問します

設置後それぞれの期日を過ぎると、起算日は設置日より遅くなっていきます。それぞれの実施日から逆算した日が起算日となります。

★ 標識設置日以降、説明会開催日の5日前までに案内の配布と掲示を行ってください。

★ 説明会の開催は、必須です。説明会には、建築主の出席が必要です。

★ 住民説明会を欠席された隣接関係住民の世帯が対象です。留守・不在等の場合は日を改めて訪問してください。

★ 標識設置日から20日以内に行ってください。留守・不在等の場合は、説明資料を投函してください。

★ 説明会等報告書を提出されないと、確認申請等の手続きには進めません。

★ 標識設置日 (起算日) からの最短日数  
・延べ面積2,000㎡超かつ高さ20m超の建築物では60日間です。  
・上記以外の建築物等では30日間です。

## モデルケース

高さ15m、延べ面積1,000㎡の新築建物を計画している場合 (申請までの標識設置期間30日以上)

4/1に標識設置した場合

4/5までに説明会の案内状を配布と掲示

4/7までに設置届提出

4/10 住民説明会開催

4/11~19 1回目 戸別説明

4/20 2回目 戸別説明

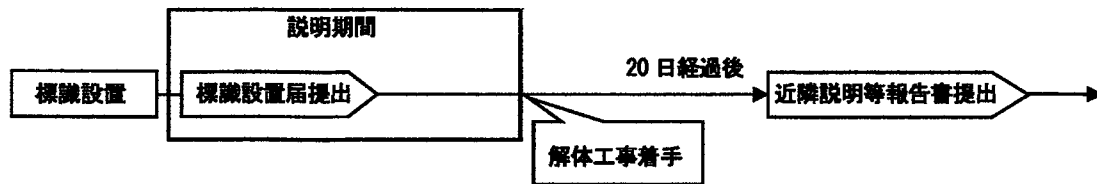
4/27までに説明会報告書提出

5/1以後 確認申請等提出可能となります

★ マークは、東京都扱いの建築計画であっても、港区への報告書等手続きが必要なものです。

★ 標識は工事完了まで確実に設置してください

#### 4 近隣住民等への計画の説明【条例第11条】



##### ■計画の説明（4（4）説明に際しての注意事項 71 ページ参照）

標識を設置し、標識設置届を提出後、説明対象となる近隣住民へ近隣説明資料を事前に配付した上で、建築計画及び解体工事計画について説明してください。

近隣住民以外の周辺住民（次項 [表 3] 2）から、建築計画等について説明するよう要求があった場合は、近隣説明資料を配付した上で説明を行ってください。

##### ■解体工事計画について

既存建築物の解体工事着手が、標識設置届の提出後になる場合に解体工事計画の説明が必要です。

解体工事計画に係る説明は、既存建築物の解体工事着手前かつ近隣説明等報告書の提出前に行ってください。

##### ■説明が不要となる場合

以下の事業として中高層建築物等を建築する場合は、中高層建築物条例に基づく近隣説明は不要です。

- ・環境影響評価法第2条第4項もしくは横浜市環境影響評価条例第2条第4号に規定する対象事業
- ・都市再生特別措置法第20条第1項に規定する都市再生事業

(1) 近隣住民等の範囲【条例第2条第2項第8号および第9号】

[表3]説明対象住民一覧表

住民の種類	定 義												
1 近隣住民 (説明義務があります)	<p>(1) 敷地境界線から15m以内の住民 ただし、建築物の外壁等から50m以内の住民に限ります。</p> <p>(2) 日影を受け、かつ中高層建築物の外壁線から建築物の高さの2倍以内の住民(住居系地域、近隣商業地域(容積率200%)、及び準工業地域(容積率200%)内の場合に限ります。)</p>												
2 周辺住民 (説明を求められた場合は説明義務があります)	<p>近隣住民以外の者であって、</p> <p>(1) 敷地境界線から15m以内の住民</p> <p>(2) 日影を受ける住民</p> <p>(3) テレビ放送の電波の受信障害を著しく受ける住民</p> <p>(4) 旅館、ホテル及びぱちんこ屋の敷地境界線から100m以内、カラオケボックス等の敷地境界線から50m以内の建物占有者</p> <p>(5) 次の高さを超える中高層建築物の外壁等からその高さの2倍以内の建物占有者</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>地域地区等</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域(容積率が10分の15の場合を除く)、及び用途地域の指定のない区域(埋立区域を除く)</td> <td>10m</td> </tr> <tr> <td>イ 第二種低層住居専用地域(容積率10分の15の場合に限る)</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>ウ 第一種・第二種中高層住居専用地域</td> <td>15m</td> </tr> <tr> <td>エ 第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域</td> <td>20m</td> </tr> <tr> <td>オ 商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域</td> <td>31m</td> </tr> </tbody> </table>	地域地区等	高さ	ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域(容積率が10分の15の場合を除く)、及び用途地域の指定のない区域(埋立区域を除く)	10m	イ 第二種低層住居専用地域(容積率10分の15の場合に限る)	12m	ウ 第一種・第二種中高層住居専用地域	15m	エ 第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	20m	オ 商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m
地域地区等	高さ												
ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域(容積率が10分の15の場合を除く)、及び用途地域の指定のない区域(埋立区域を除く)	10m												
イ 第二種低層住居専用地域(容積率10分の15の場合に限る)	12m												
ウ 第一種・第二種中高層住居専用地域	15m												
エ 第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	20m												
オ 商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m												
3 工事用車両の通行予定時期等の説明対象者	敷地境界線から100m以内の学校(大学を除く)又は児童福祉施設(通所又は通園施設)等の管理者(71ページ(4)イ(エ)参照)												

(注意)

- 1 住民とは、土地所有者、建物所有者及び建物占有者のすべてをいいます。
- 2 日影とは、中高層建築物(当該建築物に附属する機械式駐車装置、看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む)により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時の間において地表面に生ずる日影をいいます。

(2) 説明すべき事項と提示図書【条例第11条第1項～第4項、規則第10条】

ア 近隣住民等に説明する事項

- (7) 建築物の規模及び用途
  - (イ) 敷地の規模
  - (ウ) 敷地内の建築物の位置及び敷地周辺の建築物の位置
  - (エ) 工期、工法及び周辺への安全対策の概要
  - (オ) 日照への影響(中高層建築物)
  - (カ) テレビ電波障害対策(中高層建築物及び大規模建築物)
  - (キ) 営業時間その他当該建築物の利用に関する事項(特定用途建築物)
  - (ク) その他周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策
- 解体工事計画は(エ)、(ク)について説明してください。

イ 説明の際に提示する図書(近隣説明資料)

- (7) 訪問予定日案内文・不在票、説明会開催案内文(参考資料73～76ページ)
- (イ) 建築基準法規則別表に規定する図書(断面図を除く〔表4〕の図書)
- (ウ) 実日影図(中高層建築物のみ)(「(3)実日影図の作成にあたって」67ページ参照)
- (エ) 工事概要
- (オ) その他市長が必要と認める資料(「建築計画の説明を受ける住民の皆さんへ」「解体工事計画の説明を受ける住民の皆さんへ」(添付資料77～79ページ))

[表4] 添付図書に明示すべき事項及び留意事項

図書	明示すべき事項	留意事項
付近見取図	<input type="checkbox"/> 方位、道路、目標となる地物	<input type="checkbox"/> 縮尺 1/2, 500 程度 <input type="checkbox"/> 敷地から 100m 範囲内の学校等を記載 <input type="checkbox"/> 市販地図を利用する場合は最新のもの
配置図	<input type="checkbox"/> 縮尺、方位 <input type="checkbox"/> 敷地境界線、敷地内における建築物の位置、計画建築物と他の建築物との別 <input type="checkbox"/> 土地の高低、敷地と敷地が接する道の境界部分との高低差及び計画建築物の各部分の高さ <input type="checkbox"/> 敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 <input type="checkbox"/> 駐車施設及び擁壁の位置	<input type="checkbox"/> 配置寸法を記載 <input type="checkbox"/> 出入口・駐輪場・ゴミ置場・植栽の位置を記載するなど、わかりやすく表記 <input type="checkbox"/> 隣地との高低差も記載 <input type="checkbox"/> 建物部分は1階平面図とは兼ねずに屋根伏図とする <input type="checkbox"/> 門及び塀の位置及び仕様
各階平面図	<input type="checkbox"/> 縮尺、方位、間取り及び各室の用途	<input type="checkbox"/> 説明に支障がないときは間取りの記載を省略可。近隣説明等報告書は間取りを記載したものを提出
2以上の立面図	<input type="checkbox"/> 縮尺、開口部の位置、形状、寸法 <input type="checkbox"/> 広告塔、装飾塔の位置及び寸法	<input type="checkbox"/> 説明に必要な各面 <input type="checkbox"/> 寸法、各部分高さを表記 <input type="checkbox"/> 附属の機械式駐車装置(参考図3)、階段室、昇降機塔、看板その他これらに類する工作物も記載
2以上の断面図	<input type="checkbox"/> 縮尺、床の高さ、各階の高さ、軒及び底の出 <input type="checkbox"/> 軒の高さ及び建築物の高さ	<input type="checkbox"/> 近隣説明等報告書に添付 <input type="checkbox"/> 断面位置、間仕切壁を記載

(3) 実日影図の作成にあたって【規則第 11 条】

実日影図は、[表 5] の明示すべき事項及び留意事項を踏まえて作成してください。  
(69 ページ参考図 2 を参照)

[表 5] 実日影図に明示すべき事項及び留意事項

明示すべき事項	留意事項
<p><input type="checkbox"/>縮尺、方位</p> <p><input type="checkbox"/>用途地域の種類及び用途地域の境界線</p> <p><input type="checkbox"/>周辺の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路及び河川の位置、幅員</li> <li>・計画敷地との高低差 等</li> </ul> <p><input type="checkbox"/>計画建築物の位置、敷地境界線、各部分の 高さ</p> <p><input type="checkbox"/>計画建築物が午前 9 時～午後 3 時に地表面に 生じさせる日影形状線</p> <p><input type="checkbox"/>計画建築物の外壁からの水平距離がその高さ の 2 倍となる線(2h ライン)</p> <p><input type="checkbox"/>敷地境界線からの水平距離が 15m となる線 (15m ライン)</p> <p><input type="checkbox"/>近隣住民に係る敷地境界線と建築物の位置及 び土地の位置</p>	<p><input type="checkbox"/>縮尺は 1/500 程度。図面が大きくなる場合は、 全体図と部分拡大図とする。</p> <p><input type="checkbox"/>方位は「真北」を表示</p> <p><input type="checkbox"/>建築物の壁芯(又は柱芯)ではなく、外面(そと づら)の形状を記入。 形状や高さが複雑な場合は、全体を包含し単 純化。(屋上の素通しの縦桟手すり部分は省略 可)。</p> <p><input type="checkbox"/>各部分の高さは附属する建築物、工作物も 記載。</p> <p><input type="checkbox"/>実日影図の受影面は、日影の及ぶ近隣の地表 面の高さとする。</p> <p><input type="checkbox"/>近隣に高低差がある場合は、複数の受影面を 設定し、領域と受影面の高さを明示。 また、一番低い地点の高さを受影面とし包括 的に作成することも可。</p> <p><input type="checkbox"/>実日影図の日影形状線には、それぞれ 1 時間 毎の冬至日の真太陽時を表示。</p> <p><input type="checkbox"/>日影には、計画建築物に附属する機械式駐車 装置、看板、広告塔その他これらに類する工 作物による日影を含む。</p> <p><input type="checkbox"/>標識設置届に添付する実日影図には、近隣住 民の建築物とその敷地、敷地境界線を記載。 近隣説明等報告書には近隣住民の通し番号 (報告書第 3 面と整合) も記載。</p>

## ア 日影データ

横浜市における標準緯度を北緯 35° 40' (35.6667°) としていますので、この緯度における冬至日のデータとして、下表の数値を使用してください。

冬至日の日影データ (横浜市の標準緯度：北緯 35° 40' 冬至日の太陽視赤緯：-23° 27' のデータ)

真太陽時	(8:00)	(8:30)	9:00	(9:30)	10:00	(10:30)	11:00	(11:30)	12:00
	(16:00)	(15:30)	15:00	(14:30)	14:00	(13:30)	13:00	(12:30)	
太陽方位角	53.37	48.28	42.76	36.76	30.25	23.24	15.78	7.99	0
日影の倍率	7.040	4.399	3.239	2.598	2.202	1.949	1.789	1.700	1.672

## イ 真北の測定方法

敷地において任意の時刻に太陽位置を測定し、計算により真北方向を求める方法が一般的です。この場合、計算に必要な諸数値は次によってください。

均時差・視赤緯：最新の理科年表で測定日の値を参照してください。

敷地の経度緯度：1/2,500 地形図(横浜市建築局都市計画課)・1/25,000 地形図(国土地理院)等で敷地の位置を特定し、図郭の経度・緯度を按分して求めます。

また、敷地で太陽が南中する時刻に下振り日影方向を測定する簡便法もあります。

南中時刻=標準時 12 時 0 分 0 秒 - (±均時差) - (敷地の経度 - 135°) / 15° × 60(分)

直線状の街路に接するなど明確に方位が求められ、日影規制時間に対して余裕がある場合 1/2,500 地形図による図上による測定も可能です。

## ウ 日影形状線(時刻日影線)

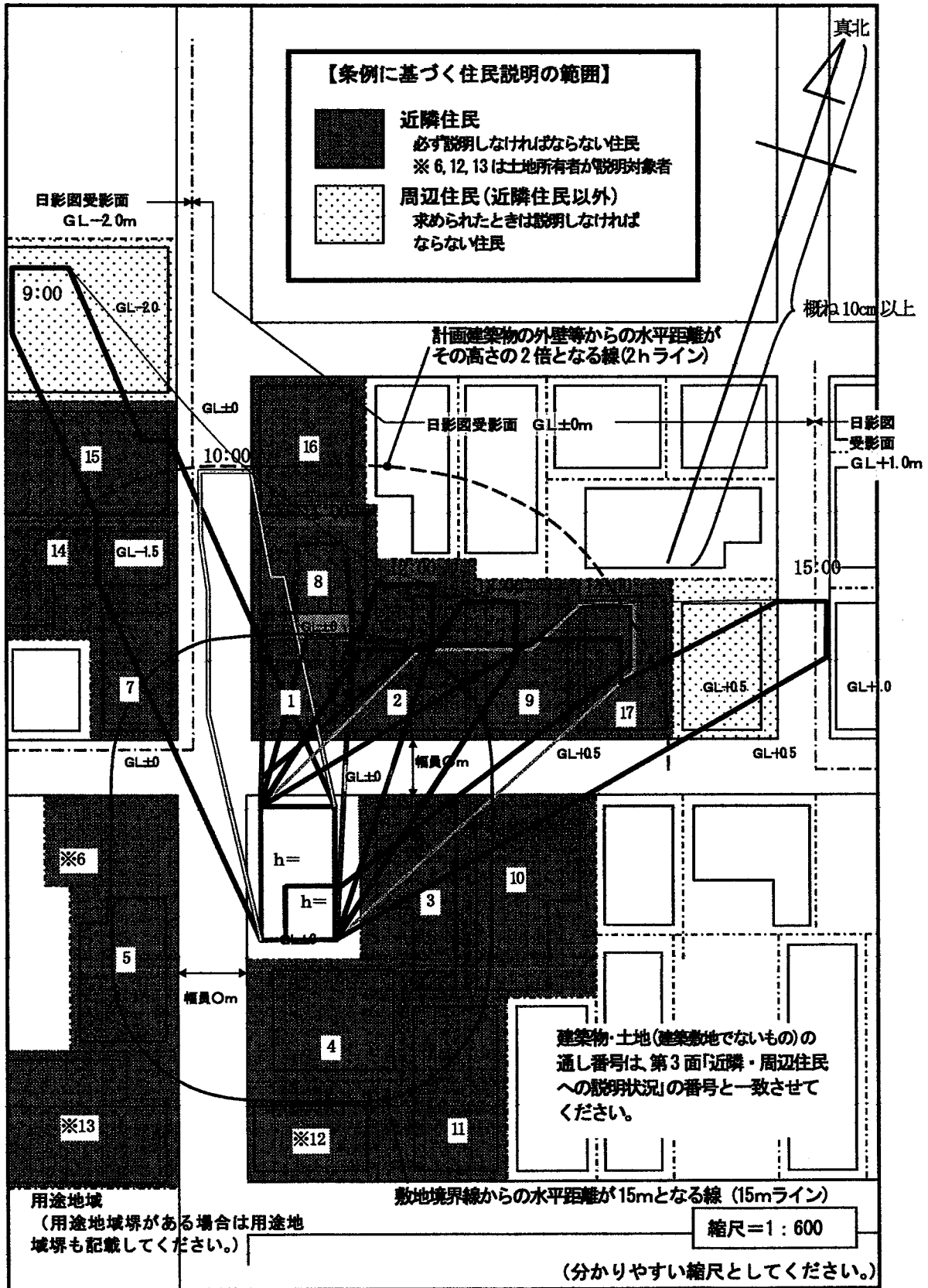
冬至日の真太陽時による午前 9 時から午後 3 時までの 1 時間ごとに測定面上に生ずる日影の形状を下表による色の実線で記入し、それぞれの時刻を表示してください。

[表 6] 日影時刻の色

時刻	9 時	10 時	11 時	12 時	13 時	14 時	15 時
色	緑	橙	水	赤	青	黄緑	紫

**【参考図2】 実日影図（住居系地域の場合）**

実日影図の作成にあたっては、「4(3) 実日影図の作成にあたって」を参照してください。





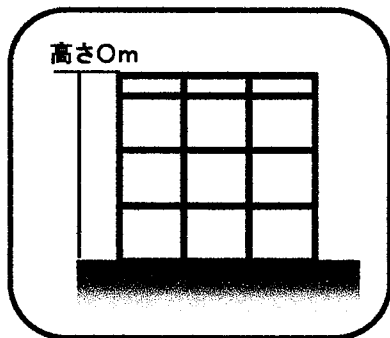
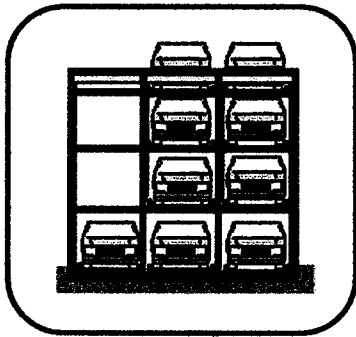
**【参考図3】 中高層建築物等の敷地内に計画する機械式駐車装置の記載について**  
**【規則第9条第1項第5号、第10条第2項第2号及び第3号】**

敷地内に計画する機械式駐車装置は、建築基準法上の建築物とならない場合でも日影は生じるので、配置図、立面図及び実日影図に記載し、説明してください。

立面図には機械式駐車装置の形式（層・列・台数）が分かるように記載してください。（下図参照）

実日影図には、外枠形状を基に記載してください。

**《立面図への機械式駐車装置の記載方法》**



- ・外枠形状
- ・地上からの高さ
- ・層・列がわかるように記載

#### (4) 説明に際しての注意事項【規則第10条第2項、第3項及び第5項】

##### ア 資料の事前配付

建築主等は、標識の設置後、近隣住民へ戸別訪問又は説明会を開催し、計画の説明をしなければなりません。また、説明する日の概ね 7 日前までに近隣説明資料（4(2)イ 66 ページ）を近隣住民へ事前に配付してください。

##### イ 説明対象

説明対象となる土地・建物の所有者が不明な場合は登記簿で確認してください。登記がされていない場合は、その旨近隣説明等報告書に記載してください。

###### (7) 共同住宅

説明対象となる土地・建築物の所有者・居住者の全てに説明してください。ただし、所有者やマンション管理組合から個別説明、説明会の開催等の説明方法について指示を受けた場合は、その方法により行ってください。この場合、近隣説明等報告書にその旨を明記するとともに、指示をした方の氏名、日付を記載してください。

###### (4) 店舗や事務所等

原則として責任者又は代理人に説明してください。ただし、責任者又は代理人が不在等の場合は、それに代わる人（職氏名を確認）に説明し、責任者又は代理人へ近隣説明資料を渡すよう依頼し、後日、渡されていることと、責任者又は代理人の意見を確認してください。また、近隣説明等報告書に経過を記載してください。

###### (ウ) 私道・線路敷・公園・鉄塔

私道（建築基準法上の道路を除く。）の所有者、鉄道事業者、公園管理者、鉄塔の管理者等への説明も必要ですので、説明を行い、近隣説明等報告書に経過を記載してください。（公道、河川、水路等の場合の説明は不要です。）

###### (イ) 学校等

敷地境界線から 100m 以内に学校、児童福祉施設等（※1）がある場合は、工事用車両等に関する説明が必要となりますので、説明を行い、近隣説明等報告書にその経過を記載してください。

###### （※1）学校、児童福祉施設等

- ① 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（大学を除く）
- ② 児童福祉法第 7 条に規定する児童福祉施設のうち児童を通わせるもの（保育所等）
- ③ その他①および②に準ずる施設（横浜保育室、横浜市放課後児童クラブ等）

##### ウ 戸別訪問による説明

###### (7) 説明対象区域内に在住の方

近隣住民には、直接会って説明してください。その際、近隣説明資料（4(2)イ 66 ページ）を初めの訪問日の概ね 7 日前までに事前に配付した上で、その資料を用いて説明してください。再説明を求められた場合は速やかに対応してください。

不在だった方へは直接会って説明できるよう、時間や曜日に配慮し、日を改めて訪問してください。少なくとも 2 回以上訪問（資料の事前配付のための訪問は除く）し、その都度、不在票や訪問予定日案内文を投函してください。近隣説明報告書に経過を記載してください。

**(イ) 説明対象区域外の横浜市内に在住する所有者**

近隣住民のうち、説明対象区域外の横浜市内に在住の方については、直接会って説明できるよう、(ア)と同様、近隣説明資料を事前に配付した上で、少なくとも1回以上訪問してください。

不在だった場合は不在票を投函し近隣説明等報告書に経過を記載してください。

**(ウ) 横浜市外に在住の所有者**

横浜市外の遠隔地に在住している等の理由で直接会って説明できない場合は、近隣説明資料を郵送してください。また、近隣説明等報告書に経過を記載してください。

**エ 説明会による説明**

敷地の全部又は一部が住居系地域内（無指定地域を除く。）にあり、かつ、中高層建築物等の延べ面積が2,000㎡を超える場合は、説明会が必要です。

説明会を開催する日から概ね7日前までに近隣住民等へ近隣説明資料（4(2)イ66ページ）を配付してください。

【開催日・場所】 近隣住民が参加しやすい日時及び場所としてください。

【回数】 異なる日に2回以上開催してください。

【建築主の出席】 建築主が法人である場合、その代表者又は建築計画に携わる当該法人の社員の出席が必要です。

**オ 資料配布の際に説明を求められた場合**

資料配付をするために訪問した時に説明を求められた場合は、中高層建築物条例上はあらかじめ資料を配付した上で説明する必要があることを説明してください。

その上で、なお、説明を求められた場合は、その場で説明を行ってください。近隣説明等報告書にはその経過を記載してください。（例：求められたためその場で説明）

**カ 近隣住民等から説明を拒否された場合**

条例の趣旨を理解してもらうよう努めてください。それでも拒否された場合は、近隣説明等報告書にその経過を記載してください。また、できる限り近隣説明資料は投函するよう努めてください。

**キ 解体工事計画について**

**(ア) 施工業者が未定の場合**

解体する建築物の概要等説明できる事項は説明し、施工業者が決定次第、詳細な説明を行ってください。また、説明の場で近隣住民等にその旨を伝えてください。

**(イ) 建築計画と別で説明を行う場合**

戸別訪問・説明会のどちらでも支障ありませんが、それぞれの説明方法は、建築計画の説明と同様の方法で行ってください

[参考資料] 訪問予定日案内文(事前配付用)

年 月 日

近隣のみなさまへ

(例)

建築主 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○計画 新築工事』のお知らせ

拝啓、皆様方におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

このたび、横浜市○○区△△町□□ー□に別記(図面等参照)概要による『(仮称) ○○計画 新築工事』の建設を計画しております。

つきましては、建築計画のご説明のため、下記日程にご訪問させていただきたく、あらかじめご案内申し上げます。

なお、横浜市内においては、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」で近隣の方々への資料配付及び説明が義務付けられております。

(投函資料)

建築計画の概要・工事計画の概要・付近見取り図・配置図・各階平面図・立面図・実日影図・「建築計画の説明を受ける住民のみなさんへ(A4両面刷り)」

記

訪問予定日

月 日 (午前・午後) 時ごろ

ご都合の悪い方やご質問がある方は、お手数をおかけいたしますが、担当までご連絡くださるようお願いいたします。

連絡先(設計者) 横浜市○○区△△町□□ー□

△△△ △△

担当: ○○○○

☎045-123-4567

解体工事計画の説明の際に使用する場合は、適宜編集してください。

[参考資料] 訪問予定日案内文(再訪問用)

年 月 日

ご不在のみなさまへ

(例)

建築主 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○計画 新築工事』のお知らせ

先にご案内しました、『(仮称) ○○計画 新築工事』の建築計画のご説明のため、  
月 日 時ごろに訪問いたしましたが、ご不在でしたので、再度下記日程にご訪問  
させていただきたく、ご案内申し上げます。

---

---

記

次回訪問予定日時

月 日 (午前・午後) 時ごろ

ご都合の悪い方やご質問がある方は、お手数をおかけいたしますが、担当  
までご連絡くださるようお願いいたします。

---

---

連絡先 (設計者) 横浜市○区△△町□-□

△△△ △△

担当 : ○○○○

☎ 045-123-4567

[参考資料] 不在票

年 月 日

ご不在のみなさまへ

(例)

建築主 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○計画 新築工事』のお知らせ

先にご案内しました、『(仮称) ○○計画 新築工事』の建築計画のご説明のため、  
月 日 時ごろと、月 日 時ごろに訪問いたしましたが、ご不在でした。

説明をご希望される方やご質問がある方は、担当までご連絡くださるよう、お願い  
いたします。

連絡先 (設計者) 横浜市○区△△町□-□

△△△ △△

担当: ○○○○

☎045-123-4567

【参考資料】 説明会開催案内文(事前配付用)

年 月 日

近隣のみなさまへ

(例)

建築主 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○計画 新築工事』説明会のお知らせ

拝啓、皆様方におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

このたび、横浜市○○区△△町□□-□に別記(図面等参照)概要による『(仮称) ○○計画 新築工事』の建設を計画しております。

つきましては、建築計画のご説明のため、下記日程に説明会を開催いたしますので、ご出席くださるようご案内申し上げます。

説明会当日は、本資料をご持参の上ご出席ください。また本資料は、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」で近隣の方々への資料配付及び説明が義務付けられております。

(投函資料)

建築計画の概要・工事計画の概要・付近見取り図・配置図・各階平面図・立面図・実日影図・「建築計画の説明を受ける住民のみなさんへ (A4 両面刷り)」

本計画についてご質問等ございましたら、お手数ですが担当までご連絡くださるようお願いいたします。

記

1 開催日時

第1回： 年 月 日( ) 時から 時まで

第2回： 年 月 日( ) 時から 時まで

2 開催場所

○○地区センター会議室 (○区×町○)

連絡先(設計者) 横浜市○○区△△町□□-□

△△△ △△

担当：○○○○

☎045-123-4567

解体工事計画の説明の際に使用する場合は、適宜編集してください。

## 建築計画の説明を受ける住民の皆様へ

横浜市では、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」(以下「条例」)に基づき、建築主から近隣住民の皆様へ建築計画を説明することを義務付けています。このチラシは横浜市が作成し、条例に基づき説明資料に添付し、配付をお願いしているものです。

### ステップ1 建築主側の説明を聞きましょう

#### (1) 建築計画の概要

- ・ 建物の用途 (例) 共同住宅、事務所、店舗など
- ・ 建物の配置・形態・高さ・規模 (例) 敷地境界からの距離、日影の状況、ベランダ・窓の位置、電波障害など

#### (2) 工事の施工概要

- ・ 工事期間 (例) 作業時間、日・祝祭日の作業の有無
- ・ 工法・作業方法 (例) 振動・騒音対策等
- ・ 近隣家屋への影響 (例) 家屋調査実施の有無など
- ・ 工事車両の通行 (例) 搬入等の運行経路、安全対策



#### (3) 建築の利用形態

(例) 駐車場の出入り口の安全対策、営業施設の場合には営業時間など

建築主(または代理者)には、事前に皆様に「近隣説明用資料」を配付したうえで、日を改めて説明するようお願いしています。記載されている説明予定日の都合が悪ければ、説明日を変更してもらってください。また、説明会が開催される場合には、できるだけ出席して説明を聞いてください。

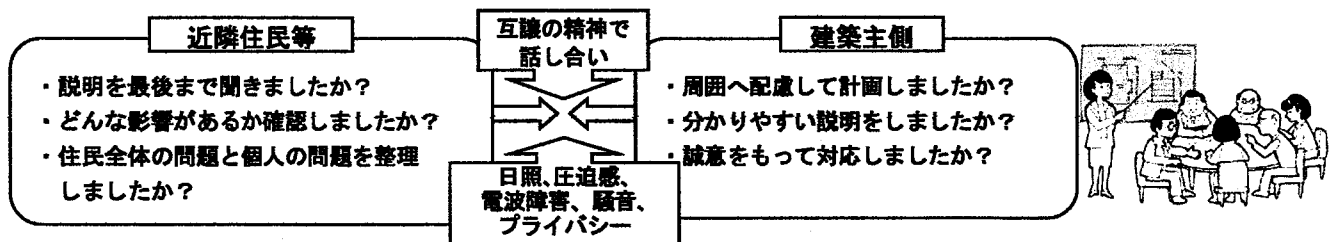
あらかじめ、周辺の地域にどのような建物が建てられる可能性があるのか、都市計画法上の用途地域による制限、建築基準法などの規制内容について調べておきましょう。

近隣説明用資料や、説明を聞いてもわからない点がある場合は、改めて建築主(または代理者)に説明を求めるか、横浜市建築局情報相談課までご相談ください。

### ステップ2 要望がある場合は建築主側と話し合しましょう

建築計画により、皆様の建物に深刻な日照阻害が生じる、プライバシーが確保できるか不安である、工事に伴う被害が予想される、など心配な点がある場合は、建築主側と話し合ってください。なお、説明を受けた建築計画は合法的なものと考えられます(建築基準法による確認手続等でチェックされるため)。

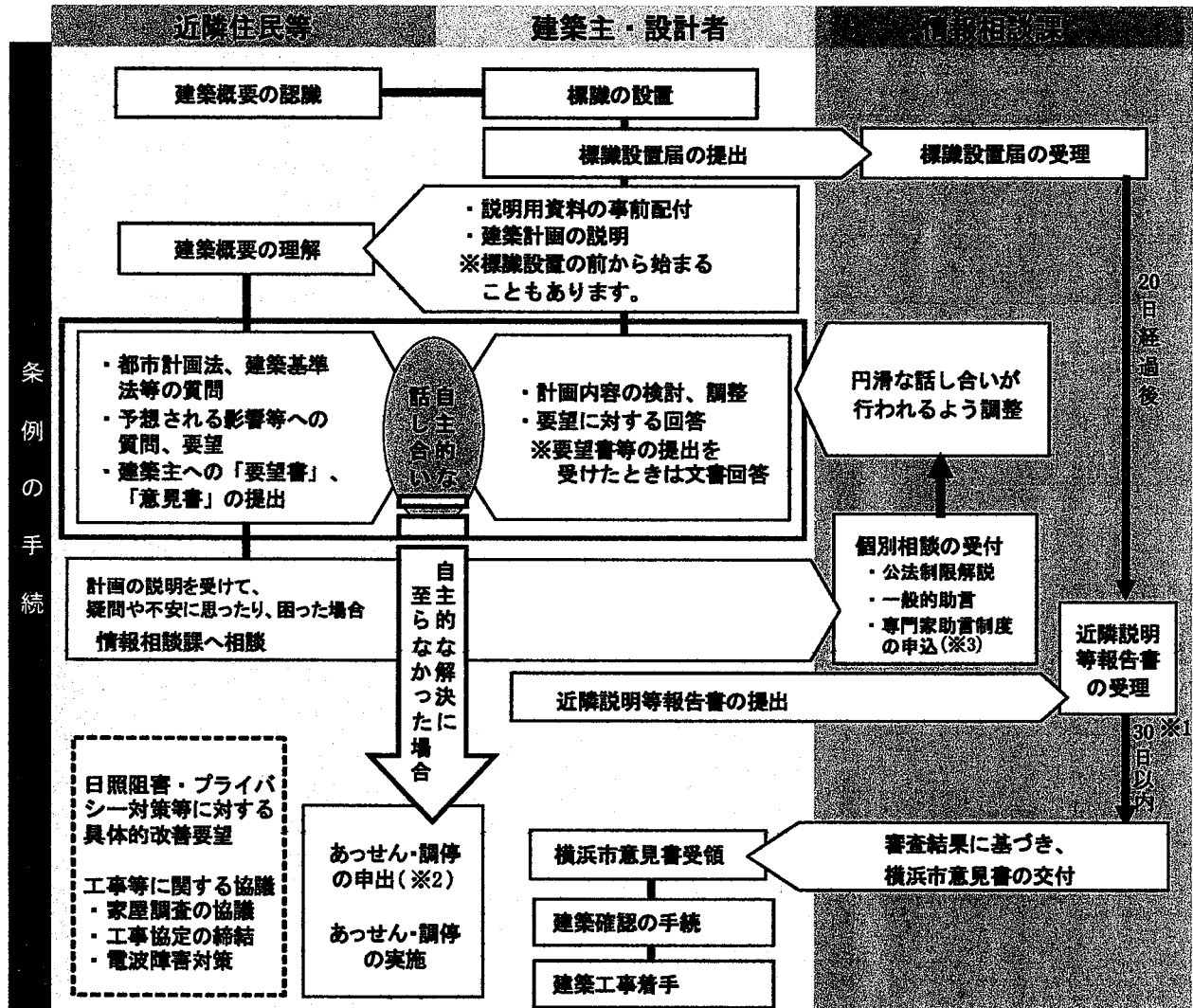
行政(横浜市)は民事上の問題には介入できませんが、双方自主的な解決ができないと感じた場合は、専門家の派遣、あっせん・調停など、解決に向けて支援する制度がありますので、建築局情報相談課までご相談ください。



※お互いが一方的な主張に終始すると、話し合いが成立せず双方にとって不利益です。



## 条例の手の続の流れ



- (※1) 正当な理由がある場合は期間を延長することがあります。延べ面積の合計が200㎡以下の建築物については20日以内。  
 (※2) 申出は建築工事着手前に行ってください。ただし、施工に関するもの及び建物躯体に変更を伴わないもの等は工事完了まで、電波障害に関するものは工事完了後1年以内まで申し出を行うことができます。  
 (※3) 制度の利用にあたっては、事前に建築主等から計画の説明を受けてください。詳細は情報相談課までご相談ください。

## 横浜市の紛争調整制度について

- ◇ 「専門家助言制度」とは・・・中高層建築物等の建築に係る専門的な事項について、一級建築士・弁護士が、中立的な立場で適切な助言を行い、紛争の未然防止又は自主的・円滑な解決に役立てることを目的としています。
- ◇ 「あっせん」とは・・・横浜市が当事者間の話し合いの場を設定します。市の職員が話し合いの場に同席し、当事者間の話し合いが円滑に進むよう協力、支援します。
- ◇ 「調停」とは・・・建築・都市計画・法律・環境等に関する学識経験者などの調停委員が専門的かつ公平な立場から、当事者双方の事情を聴取し、必要に応じて調停案を提示します。

## 条例の手の続後の流れについて

- ◇ 建築確認の申請：建築主は、建築基準法に基づき指定確認検査機関等に確認申請を行います。
- ◇ 建築確認済証の交付：指定確認検査機関等は申請された建築計画が建築基準関係規定に適合していることを確認して、確認済証を交付します。
- ◇ 工事着手：建築主は、確認済証の交付を受けた後に、建築工事に着手できます。

ご不明な点がございましたらお問い合わせください。  
 横浜市建築局情報相談課（市庁舎 25 階） 電話 045-671-2350

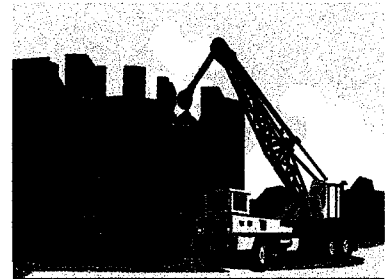
## 解体工事計画の説明を受ける住民の皆様へ

横浜市では、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」(以下「条例」)に基づき、中高層建築物等の建築に既存建築物(非木造)の解体工事を伴う場合において、当該解体工事計画についても、建築主から近隣住民の皆様へ説明することを義務付けています。このチラシは横浜市が作成し、条例に基づき説明資料に添付し、配付をお願いしているものです。

### ステップ1 建築主側の説明を聞きましょう

#### 解体工事計画の概要

- ・解体される建物の規模・構造、アスベスト等の使用の有無
- ・工事期間 (例) 作業時間、日・祝祭日の作業の有無
- ・工法・作業方法 (例) 振動・騒音・粉じん対策、アスベストの除去方法等
- ・近隣家屋への影響 (例) 家屋調査実施の有無など
- ・工事車両の通行 (例) 搬入等の運行経路、安全対策

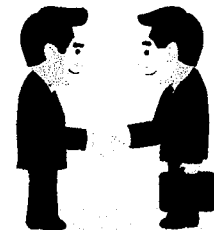


説明を受けるときは、分かるまで説明を求めましょう。皆様が不在だった際には不在票等が投函される場合があります。その場合、建築主に連絡をとり説明を受けることができます。

### ステップ2 要望がある場合は建築主側と話し合いましょう

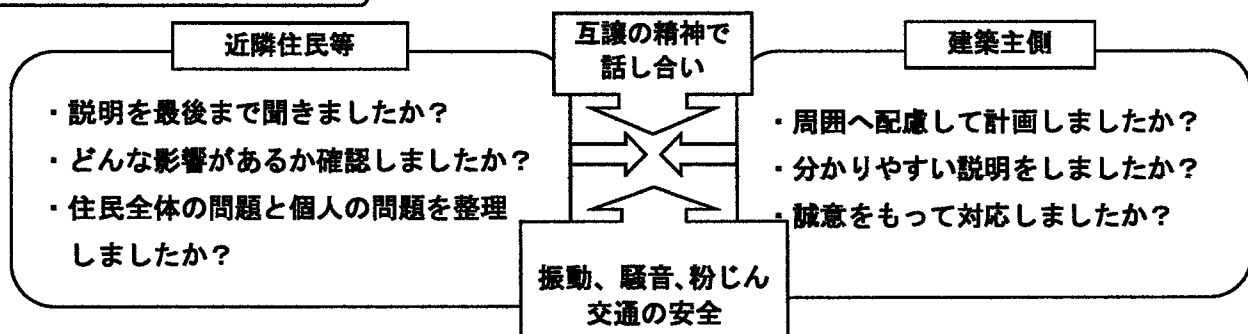
#### (1) 要望事項を整理

- ・問題点を整理
- ・改善を希望する内容を理由も付けて書面にする
- ・要望に対する回答期限は明確にする



#### (2) お互いの立場を尊重し、譲り合いの精神で話し合う

#### 話し合いでの両者の立場



※お互いが一方的な主張に終始すると、話し合いが成立せず双方にとって不利益です。

※話し合いを行ったにもかかわらず、その解決が困難となった場合、条例に定める近隣住民・周辺住民は、解体工事が完了するまでの間、市長に紛争調整の申し出を行うことができます。

ご不明な点がございましたらお問い合わせください。  
横浜市建築局情報相談課 (市庁舎 25 階) 電話 045-671-2350

# 近隣に新しい建物が建築される前に

近隣に新しい建物が建築されると、工事中の騒音、振動などに加え、完成後の日照、プライバシー、圧迫感など、周辺地域の生活環境に様々な影響が生じることが予想されます。

ここでは新しい建物の建築計画について、近隣住民の皆さんと建築主との話し合いに当たっての基本的な姿勢や留意点等を分かりやすくまとめましたので、参考にしてください。

## 問題解決に向けた話し合いの手順

### ステップ1

#### 建築主に説明を求めましょう

建築計画について、建築主に次の項目等の説明を求めましょう。

○ 建築物の概要（敷地の形状、建築物の規模、構造、用途等）

（例）敷地境界からの距離、ベランダ・窓の位置、駐車場・ゴミ置場などの位置、日影の影響、エアコン室外機の位置、排気口の位置、完成後の管理形態 等

○ 工事の概要（工期、工法、作業方法、危害の防止策等）

（例）作業時間、日・祝祭日の取扱い、仮囲い・シート等の仮設計画、工事中の騒音や振動対策、工事車両の台数・運行経路・安全対策 等

### ステップ2

#### 質問、要望事項を整理しましょう

計画や工事に対して質問や要望がある場合は、必要に応じて他の近隣住民の方とも話し合い、内容等を整理して文書にまとめることをおすすめします。要望は理由を具体的に示すことが、建築主から様々な改善策を引き出すことにつながります。

（建築物に対する要望の例）

窓の位置・曇りガラスへの変更、目隠しパネルの設置、排気カバーの設置、エアコン室外機の位置・向きの変更 等

（工事に対する要望の例）

作業時間、工事車両等に関する要望、警備員の配置、家屋調査の実施依頼、家屋等に被害が発生した際の復旧や補償、騒音計の設置、工事協定書の締結 等

### ステップ3

### 建築主と話し合しましょう

質問、要望事項を整理したら、建築主と、話し合いや文書のやり取りを行いましょう。話し合いは個別のやり取りだけでなく、説明会の開催を依頼するなどの方法もあります。

質問や要望を伝えたら、いつまでに回答が欲しいのか明確に示しましょう。

話し合いにより合意した内容も文書にまとめておくと後のトラブル回避につながります。

近隣住民と建築主の間では立場の違いから、考え方に相違が生じることがありますが、お互いの権利だけを主張するのではなく、譲り合うことが重要です。

### 区への相談

➤ 建築主との話し合いに当たり、区はいつでも相談に応じています。

○ 建築や工事に関する予備知識について

(日影図、平面図、立面図等の確認方法、関係法令の概要など)

○ 要望事項の整理の仕方 ○ 建築主との話し合いの進め方

上記以外でも話し合いにおいて不明な点がある場合は、区の担当者までご相談ください。

※ 隣地境界、金銭補償など法律全般にわたる事項については、広報課において弁護士による法律相談を行っているのでお問い合わせください。

➤ 『関係者会議』の開催

建築主との話し合いを区の立ち会いのもとで行うことができます。

詳しくは担当者までご相談ください。

### 【紛争調整の手続】

区では「文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」において、高さが10mを超える建築物（第一種低層住居専用地域においては、軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）を対象に、建築計画の事前周知、紛争の調整手続等を定めています。

また、建築主との話し合いで問題解決に至らなかった際に、近隣住民、建築主双方から調整の申出があった場合、区が条例に基づき調整（あっせん）を行います。その際、専門知識及び経験を有する建築相談員が立ち会い、指導助言を行います。

区及び建築相談員は当事者双方の主張の要点を確認し、適切な示唆や情報提供をするなどにより調整を行います。発言や提案に強制力はありません。

紛争の解決に当たっては、互譲の精神を持って合意に達するよう努めていただく必要があります。

なお、以下の中高層建築物は東京都の取扱いになります。

※延べ面積が10,000平方メートルを超える中高層建築物 ※新築、改築または増築に関して、法律並びにこれに基づく命令及び東京都条例の規定による知事の許可を必要とするもの

### 問い合わせ先

文京区春日1-16-21 文京シビックセンター18階  
都市計画部 住環境課 調整担当 電話 5803-1237 (直通)