

## 解体工事及び中高層建築計画の説明会の開催にあたっての留意事項

中央区では、建築物の解体工事に際し「中央区建築物の解体工事の事前周知に関する指導要綱」第7条の規定により、また、中高層建築物の計画において、「中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱」第5条の規定により、それぞれ説明会を開催することを定めています。

説明会の開催は、解体工事や中高層建築物の計画・施工（以下、「事業」という。）による近隣住民への住環境等に及ぼされる影響について、わかりやすく丁寧な説明をすることで、事業への不安を解消するとともに、近隣住民の理解を得ることで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に資することを目的としているものです。

このことから、説明会の開催にあたりましては、以下の事項に留意の上で対応していただきますようお願いいたします。また、事業の内容によっては、対応が異なる場合もありますので、事前に区担当職員にご相談ください。

### 1 説明会開催準備

#### (1) 開催日時・場所の決定

- ・多くの近隣住民が参加できるよう、曜日や時間帯、場所（計画地付近）を考慮してください。また、説明会の会場として区民館を活用する場合は、中央区ホームページの施設案内をご確認ください。

#### (2) 町会への事前説明と相談

- ・説明会を開催（標識を設置）する前に町会へ工事方法や計画内容、周知範囲等について説明し、説明会の開催方法などについて相談してください。  
(町会への連絡先については地域振興課 03-3546-5336 へお問合せをしてください。)

#### (3) 開催通知の配布時期・方法

- ・説明会の開催の7日前までには、対象者に開催通知の案内をしてください。可能であれば事業の説明資料を添付してください。
- ・集合住宅・テナントビル等については、管理会社・所有者等を窓口にも、説明会の開催及び周知方法を相談してください。
- ・近隣住民から開催通知の案内が届いていない等の問い合わせがあることから、近隣住民へ周知した日時や範囲等の案内状況は記録しておいてください。

#### (4) 事業者（説明者）側の出席者

- ・建築主又は発注者は、積極的に説明会へ出席をしてください。建築主、発注者が説明会に出席していないことが原因で近隣紛争問題に発展してしまう事例が多々あります。また、施工者が未定の場合はその旨を説明し、決定次第工事内容等の詳細な説明（説明会または、戸別訪問）を行うようにしてください。

### 2 説明会開催時

#### (1) 説明会への心構え

- ・説明会の開催にあたっては、説明する相手への十分な心遣い、配慮をもって行ってください。住民の方々は建築の専門家ではありません。専門用語を多用せず、適切な資料に基づいて、分かりやすく丁寧に説明することが重要となります。形式的に説明を行うのではなく、住民の視点や立場を考え、質問や要望等が発言しやすい雰囲気をつくることなど、有意義な説明会になるよう努めてください。

#### (2) 出席者からの苦情等

- ・説明会に出席した近隣住民の方々から以下のような苦情が寄せられたことがあります。
- ・一方的に説明をただけで、近隣住民からの質疑応答の時間を十分に確保していない。
- ・専門用語を早口で説明するので、内容が理解できない。
- ・説明会の会場が計画地から遠い場所や、出席しづらい日時である。
- ・図面や写真等の資料が少なく、完成後の建物や工事の作業手順等のイメージができない。
- ・説明会の周知範囲に該当しているのに開催通知の案内等の連絡が無い。
- ・説明会に建築主、発注者が出席していない。
- ・形式的に説明会を開催してスケジュールが決まっているからと一方的に工事着手してしまう。
- ・すでに計画が確定している等の理由で、変更を受け付けない態度であった。など

#### (3) 注意事項と配布資料

- ・次頁の表を参考に、写真や図面等の資料を必要に応じて準備し、近隣住民の方々の理解不足や誤解が生じないように、丁寧で分かりやすい説明会を開くよう努めてください。

苦情の分類	場所・部位等	注意事項	配布資料
プライバシーについて	開口部、廊下、階段	開口部の位置、硝子の種類、目隠しの有無	平面図・立面図等
	屋上	立入禁止措置（利用方法）、目隠しの有無	屋上平面図
	隣地（敷地）境界	隣地（敷地）境界線のフェンスの設置、仕様	配置図
敷地と建物について	建物の配置	隣地（敷地）境界線からの離隔距離	配置図
	高さ、面積等	面積規模、構造、高さ	各図面・概要書
	外観、建物形状	外観イメージ、建物形状、工作物の設置の有無	写真（パース）等
工事全般について	工事期間、工法	作業工程、作業時間、休日、施工計画	工程表・施工計画
	工事車輛経路	工事車輛経路の安全対策、誘導員の配置	車輛経路図等
	危害防止対策	家屋調査の実施、仮設計画	仮設計画図等
	騒音、振動、粉塵	低減対策方法、特に大きく発生する時期	説明文、工程表等
	アスベスト等	使用材料、除去方法、除去期間、飛散防止対策	計画図、工程表
	問合せ先	不測の事態等の連絡先、担当者の常駐の有無	概要書、説明文
	重機作業、揚重計画	コンクリート打設方法、重機作業に伴う通行規制、夜間作業	仮設計画、説明文
生活環境に及ぼす著しい影響について	日照障害	日影の影響	日影図
	電波障害	工事起因による電波障害の対応策	説明文
	ゴミ置場	ゴミ置場の位置、収集方法、衛生面や臭気	説明文、配置図
	換気口、排気口	室外機の設置場所、換気口の位置・向き	各図面
	建物用途（店舗等）	臭気、照明光害、騒音、深夜営業等の近隣への配慮	各図面、説明文

#### (4) 戸別訪問による説明

- ・説明会の開催が原則となりますが、小規模な建築物、用途変更等の改修工事、町会からの要望があった場合などやむを得ない理由がある場合は、説明方法を戸別訪問とすることができます。事前に区担当職員にご相談ください。
- ・戸別訪問は直接対象者に挨拶をし、誠意をもって説明してください。不在の場合は時間・曜日を変えて数回訪問してください。それでも不在の場合は資料を投函し、連絡を待つなど対応の工夫をお願いします。

### 3 説明会開催後

#### (1) 欠席者への対応

- ・説明会の欠席者の対応については、隣接地の住民、または工事に大きく影響を受ける近隣住民に対しては戸別訪問等で説明を行ってください。欠席者も含め近隣住民に対しては紛争が起こらないように誠意をもって対応するとともに要望があった場合は戸別訪問等で説明を行ってください。

#### (2) 説明会等における持ち帰り事項への対応

- ・説明会等において近隣住民の意見・要望などがその場で回答できず持ち帰るような場合は、その回答方法を明確に示してください。（戸別訪問、再度説明会等）

#### (3) 区への報告

- ・説明会開催後7日以内を目安に説明会の報告書を提出してください。
- ・説明会の報告を行うときは、それぞれの様式にて説明内容を簡潔に記載してください（別紙参照と記載しないこと）。近隣住民からの意見等が無い場合は、その他の欄に「特になし」と記載してください。その他に添付資料として説明案内範囲図、配布資料を提出してください。また、説明会の議事録、説明会出席者名簿の提出は求めませんが、状況に応じて確認させていただくこともありますので作成をお願いします。
- ・近隣住民からの要望等により改めて説明会を開催した場合は、その都度、説明会の報告書を提出してください。なお、施工者の確定により挨拶廻りと併せて戸別訪問をした場合等であれば提出は不要です。

#### (4) 説明会開催後の変更

- ・説明会開催後に変更が発生した場合は、改めて近隣住民に説明（説明会又は戸別訪問）をしてください。ただし、大きく影響を及ぼさない軽微な変更については、説明が不要となる場合がありますので、区担当職員にご相談ください。なお、説明が不要な変更の場合でも、標識の変更届の提出は必要となります。
- ・説明の不要な例としては、設計の深度化に伴う高さ・面積等の軽微な変更、工期の軽微な短縮などです。

### 4 その他

- ・相隣問題は最初の対応が肝心です。説明会の進め方ひとつで近隣住民がうける印象が変わってきます。誠意をもって説明を行い良好な近隣関係を築いていきましょう。

説明会の詳細については、中央区 都市整備部 建築課 建築調整係

03-3546-5463（直通）へお問い合わせください。