

## 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ては「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、中高層の建築物の計画については、「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になっています。

これは、解体工事や中高層建築の計画により、多くの住民が住環境等に及ぼされる影響に不安を抱かれることから、説明会を開催し、工事や建物計画の内容を説明することで、こうした不安を解消していただくと共に、住民の理解を得ることで工事や建築計画の円滑な推進を図ることを目的としているものです。

説明会を適正に開催し、工事や計画内容についてわかりやすく丁寧な説明を通じて、近隣紛争の防止に努めていただくことが重要です。

こうしたことから、説明会の開催にあたりましては以下の事項に留意の上対応していただきますようお願いいたします。

なお、工事内容によっては、対応が異なる場合もありますので、下記問合せ先まで個別にご相談ください。

### 1 説明会開催準備の留意事項

#### (1) 開催日時・場所の決定

- 多くの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。なお、区民館等の会場を紹介できますのでご相談ください。

#### (2) 町会長への事前説明と相談

- 説明会を開催（標識を設置）する前に町会長に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。

（町会長等への連絡先については7階地域振興課03-3546-5336へ問合せ）

#### (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、対象者に案内をしてください。可能であれば案内のほかに説明会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所有者・管理者（管理会社）を窓口し、説明会の開催の周知方法を相談してください。
- 必要に応じて住民に周知した日時を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出席をしてください。施工者が未定の場合はその旨を説明し、決定次第工事内容の説明（説明会または、戸別訪問）を別途行ってください。

### 2 説明会開催時の留意事項

#### (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大切です。形式的な説明でなく、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りだすことを心掛けて下さい。

#### (2) 出席者からの苦情等

説明会に出席した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。

- 一方的に説明をし、住民からの質疑応答の時間を十分にとろうとしていない。
- 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、完成後の建物のイメージができない。
- 質問や意見を伝えても、対応が悪く、話し合いに消極的である。
- 説明会の周知範囲に該当しているのに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1回開催して済ませようとしている。
- スケジュールが決まっているからと一方的に工事を着手してしまう。

などなど

### (3) 注意事項と配布資料

下記の苦情の分類でまとめた表をもとに、写真や図面等の資料を準備していただき、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に努めてください。

| 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   | 開口部の位置は？硝子の種類？目隠しは？         | 平面図・立面図等 |
|                   | 屋上          | 立ち入り禁止措置は？目隠しは？             | 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、仕様は？      | 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は？          | 配置図      |
|                   | 高さ、面積等      | 面積規模、構造、高さはどの程度か？           | 各図面・概要書  |
|                   | 外観、建物形状     | 外観イメージと建物形状は？               | 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、施工計画は？         | 工程表・施工計画 |
|                   | 工事車両経路      | 工事車両経路の安全対策は？誘導員の配置は？       | 車両経路図等   |
|                   | 危害防止対策      | 家屋調査の実施は？仮設の計画は？            | 仮設計画図等   |
|                   | 騒音、振動、粉塵    | 対策方法は？特に大きく発生する時期は？         | 説明文、工程表等 |
|                   | 有害物質（アスベスト） | 有害物質の内容は？除去方法、除去期間は？        | 計画図、工程表  |
|                   | 問合せ先        | 工事内容、建築計画、不測の事態等の連絡先は？      | 概要書、説明文  |
|                   | 重機作業、揚重計画   | コンクリート打設方法、揚重に伴う通行規制、夜間作業は？ | 仮設計画、説明文 |
| 生活環境に及ぼす著しい影響について | 日照阻害        | どの程度の日影か？                   | 日影図      |
|                   | 電波障害        | 工事起因による電波障害（地上波、衛星）の対応策は？   | 説明文      |
|                   | ゴミ置場        | ゴミ置場の位置、収集方法、衛生面や臭気は？       | 説明文、配置図  |
|                   | 換気口、排気口     | 室外機の設置場所は？換気口の位置・向きは？       | 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は？   | 各図面、説明文  |

### (4) 戸別訪問等による説明

- ・説明会の開催が前提ですが、小規模な建築物、用途変更等の改修工事、町会長からの要望があったものなどで近隣に影響が少ないと判断できる場合は、説明方法を戸別訪問としてもかまいません。  
（区担当職員との事前協議による）
- ・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 説明会開催後の留意事項

### (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個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会の議事録、案内範囲図、配布資料、を提出してください。

### (4) 説明会後の変更

- ・説明会開催後に変更が発生した場合は再度近隣住民に説明（説明会又は戸別訪問）をしてください。ただし変更内容が近隣住民に大きく影響を及ぼさないと判断できる場合は、標識の変更のみにとどめることが可能です。

（区担当職員との事前協議による）※変更のみの例:工期の軽微な短縮、高さ・敷地面積等の軽微な変更等

## 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ので、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 都市計画課 相隣調整主査

03-3546-5463（直通）へお問い合わせください。