

近隣住民等への告知について

(越谷市まちの整備に関する条例第18条)

一定規模を超える建築物等の建築にあたっては、日照・通風・風害・プライバシー・電波障害等及び工事に伴う騒音・振動等、周辺的生活環境に影響を及ぼすことが予測されます。

越谷市まちの整備に関する条例では、これら建築に係る紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を保持するため、開発者に対し、開発行為等の概要を記載した標識の掲示や近隣住民等への告知、近隣説明等報告書の提出を義務付けています。【条例第18条】

また、工事に伴い周辺的生活環境に影響を及ぼさないよう十分配慮するとともに、工事公害に関する協定の締結に努めるよう規定しています。【条例第30条】

開発者におきましては、これらの趣旨を踏まえ、近隣住民等への告知については、以下の対象建築物、近隣住民等の範囲、説明方法等により実施してください。

1. 対象建築物

- (1) 自己用住宅の建築以外の開発行為等で建築物の高さが10メートルを超える建築物又は延床面積が1,000平方メートル以上の建築物
- (2) 高さが10メートルを超える既存建築物が、増築等により既存のものよりも高くなる場合
- (3) 高さが10メートル以下の既存建築物が、増築等により高さが10メートルを超えることとなる場合
- (4) 延床面積1,000平方メートル未満の既存建築物が、増築等により延床面積の合計が1,000平方メートル以上となる場合
- (5) 延床面積1,000平方メートル以上の既存建築物に対し、床面積1,000平方メートル以上の増築を行う場合

* 建築物の高さとは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定に基づく建築物の高さをいいます。

2. 近隣住民等の範囲

対象となる建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から水平距離で当該建築物の高さの2倍の範囲内に居住する者（当該範囲内の建築物を使用する者を含む。）及び当該範囲内に土地若しくは建築物を所有し、又は、これらを管理する者をいいます。【規則第7条】

* 近隣住民等の範囲に該当しない開発地周辺の住民の方から、問い合わせ等があった場合にも、開発行為等の内容を十分に説明するよう努めてください。

3. 説明すべき事項

開発者は、次に掲げる事項について近隣住民等に説明してください。

なお、説明にあたっては、越谷市まちの整備に関する条例第18条の規定に基づく説明であること、説明内容及び近隣住民等からの意見等については、近隣説明等報告書により市に提出する旨を説明してください。

- (1) 開発者等
- (2) 開発計画
- (3) 日影等の周辺への影響（建築物の高さが10mを超える建築物）
- (4) 電波障害等の周辺への影響及び対策（建築物の高さが10mを超える建築物）
- (5) 工期、施工方法及び安全対策等の概要
- (6) 公共公益施設等
- (7) 営業形態等（集客施設）

説明すべき具体的な事項

説明事項		説明内容	添付図書
(1)	関係者等 開発者、代理者、 設計者、工事施工 者等	開発者等の紹介、会社等の概要	会社案内、案 内文書等
(2)	開発計画	開発地の所在、敷地面積、建築物の用途（複 合施設の場合は各用途）、位置、構造、規模、 住戸数、階層（地上・地下）、高さ、隣接地 との距離、ごみ集積所の位置・大きさ、駐車 施設（台数）、出入口の位置	案内図、配置 図、排水計画 図、土地利用 計画図等
(3)	日影等の周辺への影響（建築物の 高さが10mを超える建築物）	平均地盤面よりの日影図による説明、予定建 築物による日影の説明 ※ 日影規制対象外の地域でも近隣住民等 から要望があった場合は、日影図を作成 してください。	日影図等
(4)	電波障害等の周辺への影響及び 対策（建築物の高さが10mを超 える建築物）	電波受信障害予測図、障害が発生した場合の 具体的な対策（共同アンテナ、ケーブルテレ ビ等）	電波受信障害 予測図等
(5)	工期、施工方 法及び安全 対策等の概 要	工期、休日、作業 時間	工事概要書、 作業工程表、 工事公害対 策、連絡先等
		工事車両の運行	
		安全対策	
		家屋調査	
		緊急時の連絡先	
工事公害	工事公害に関する協定書		
(6)	公共公益施 設等	公共施設	配置図、排水 計画図、土地 利用計画図等
		公益施設、その他 の施設	
(7)	営業形態等 （集客施設） ※(2)に追加	営業	事業計画、交 通量調査書、 誘導計画等
		交通対策	

* 個別の説明及び説明会の案内文書に、越谷市まちの整備に関する条例第18条の規定に基づく説明であること、説明内容及び近隣住民等からの意見等については、近隣説明等報告書により市に提出する旨を記載してください。

4. 説明の方法

(1) 個別の説明

個別訪問で説明する場合は、訪問目的、説明用資料、連絡先を記載した書面を配布して説明してください。

訪問した際に不在の場合は、訪問目的、説明用資料、連絡先を記載した書面を投函し、日時を変えて再訪問してください。再訪問しても不在の場合は、訪問目的、連絡先を記載した書面を投函し、後日説明を求められた場合は、速やかに対応してください。

土地所有者・建築物所有者で越谷市以外の遠隔地に在住している場合で訪問による説明が困難な場合は、説明目的、説明用資料、連絡先を記載した関係資料を郵送し、説明等求められた場合は、速やかに対応してください。

(2) 説明会

説明会を開催する場合は、あらかじめ説明会の開催目的、説明会の開催日時、場所、連絡先を記載した書面を郵送又は投函等により周知してください。

説明会では、説明用資料を配布して説明してください。

なお、説明会に参加できなかった近隣住民等には、説明会で使用した説明用資料をもとに個別訪問にて対応してください。

5. 近隣説明等報告書（第3号様式）

(1) 標識の設置場所は、案内図に位置を示してください。

(2) 開発者は、個別の説明又は説明会の案内文書、説明用資料及び近隣住民等の範囲を示す図面を添付してください。

(3) 近隣住民等の範囲を示す図面に、近隣説明等報告書記載の近隣住民等の一覧番号を記載してください。

(4) 開発者は、個別の説明又は説明会を行った日時、説明場所、住民等の住所、氏名、使用用途の区分（建築物の居住者（使用者を含む）・建築物の所有者・土地の所有者の別）近隣住民等からの意見及びそれに対する事業者の所見を近隣説明等報告書に記載してください。

不在又は遠隔地に在住している方で、訪問による説明が困難で関係資料を送付した場合、その経過を記載し、その後の問い合わせ等の有無を記載してください。

6. その他

当該指針は、中高層建築物を建築する際の当該建築物に関する告知方法を定めたものであるが、昨今、建築前段階である解体工事時による振動、工事公害等が近隣住民等とのトラブルを招いている事例がみられることに鑑み、解体工事にあたっては、近隣住民等への影響に注意を払うよう努めてください。