

# 近隣に新しい建物の建築計画がある区民の皆さまへ

## 1 はじめに

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、建物完成後の日照、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。

千代田区は、健全な生活環境の維持及び向上を目的として中高層条例（注釈1参照）を制定し、紛争の未然防止に努めていますが、これらの問題解決にあたっては、当事者同士の話し合いによる自主的な解決が基本となります。

ここでは、近隣住民の皆さまと建築主との話し合いにあたっての留意点等をまとめましたので、ご参考にしていただければ幸いです。

## 2 建築計画の説明を受けましょう

建築計画の説明は、一定の範囲の住民を対象（注釈2参照）に、説明会または個別訪問の方法で行われます。近隣に建築計画のお知らせ標識が設置された際には、投函される説明会の案内や、説明のための個別訪問に注意しましょう。

また、計画の説明を受けたかったものの、何らかの事情で説明が受けられなかった場合には、案内に記載されている問い合わせ先に連絡をして改めて計画の説明を求めましょう。

なお、自身が近隣関係住民（注釈2の②参照）に該当し、建築計画についての説明を受けたい場合には、現地のお知らせ標識に記載された問い合わせ先に連絡をして計画の説明を求めましょう。

## 3 要望事項を整理しましょう

説明を受けたうえで、計画についての要望がある場合は、要望事項の整理をしましょう。建築主に対して要望を行う場合は「具体的な要望事項」「要望を行う理由」等の事項を明確化・具体化させましょう。

### ■要望の例

例① 理由：自身の建物の窓と計画建物の窓が正面に向き合う関係である。

要望：曇りガラス等の目隠しを要望する。

例② 理由：工事中のトラブル防止のため事前に約束事項を定めたい。

要望：工事協定書の締結を要望する。

## 4 建築主と話し合いを行いましょ

要望事項を整理したら、建築主に伝えましょう。やり取りの方法は、話し合いのほか書面によるやり取り、またそれらを組み合わせて行うことが考えられます。

建築主とやり取りを行うなかでは、近隣住民と建築主の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、自身の権利だけを主張するのではなく、譲り合いの精神をもち話し合いに臨むことが重要です。

## 5 区への相談も可能です

建築主との話し合いにあたって事前に確認しておきたい事項がある場合や、建築主と話し合いを行ったものの話し合いがうまく進んでいない場合などは区にご相談ください。

### ■相談の例

図面の見方、建築工事に関する基礎知識、関連法令の概要、要望事項の整理の方法、建築主との話し合いの進め方、過去にあった同様の事例 等

※生活環境問題と見られない土地価格の低落、家賃収入の減少、隣地境界線の争い、営業損失等の補償などをめぐる紛争については、取り扱いができません。

※東京都の中高層条例が適用される場合は、東京都の窓口をご案内することがあります。

### ■注釈1 千代田区の中高層条例について

千代田区は、以下の条例を制定しています。

条 例 名：千代田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

適用対象：高さ10mを超える建築物を建築する場合（※延べ面積が10,000㎡を超える場合は東京都の中高層条例の対象となります）。

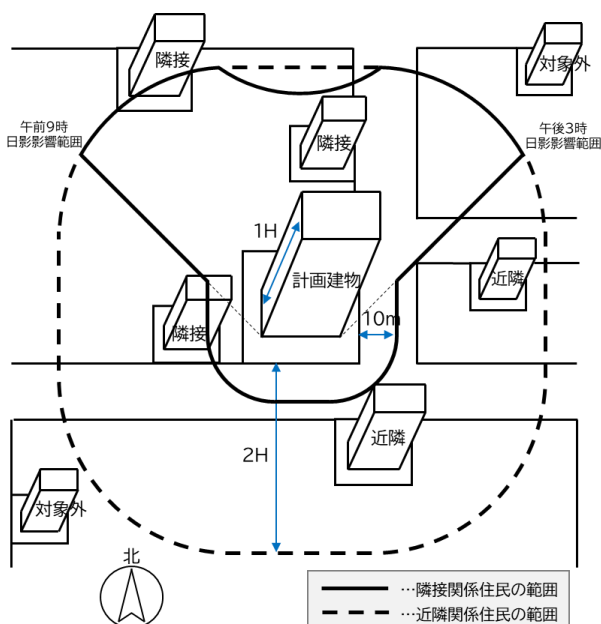
概 要：建築主は現地にお知らせ標識を設置し、一定の範囲内の住民に建築計画の説明を行う義務があります。

※このほかに「千代田区建築計画の早期周知に関する条例」を制定し、大規模な建築計画については、より早期の建築計画のお知らせ及び説明会の実施を義務付けています。

### ■注釈2 中高層条例上の説明対象となる住民の範囲について

中高層条例では、説明を受けることができる住民を以下のとおりに規定しています。

- ①隣接関係住民…住民側の申出の有無に関わらず、建築主側から計画の説明があります。
- ②近隣関係住民…住民側が申出をした場合に、建築主側から計画の説明があります。



#### ①隣接関係住民

- ・当該建築物の敷地境界線から10mの水平距離の範囲内に居住する者。
- ・当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離（2H）の範囲内で、かつ、冬至日において真太陽時の午前9時から午後3時までに当該建築物の日影が及ぶ範囲内に居住する者。

#### ②近隣関係住民

- ・当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者と当該範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者。
- ・当該建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者。

## ■よくある質問（Q&A）

よくある質問をQ&A形式にまとめました。ご参考にしていただけますと幸いです。

Q 1 自身が条例に規定されている説明範囲に該当するかわからない。調べる方法はあるか。

→ A 1 現地のお知らせ標識の最下段に記載されている問い合わせ先、または区にご連絡ください。

Q 2 計画建物の近くに住んでおり、説明範囲に含まれているようだが、説明会の案内も個別訪問もない。どのようにすればよいか。

→ A 2 建築主等は、標識の設置後に建築計画の説明を行います。標識設置から相当の期間を経ても説明が実施されない場合や、ほかの近隣住民には既に説明が実施されているにも関わらず、説明が実施されていない場合は、現地のお知らせ標識の最下段に記載されている問い合わせ先に連絡をして説明を求めてください。

Q 3 ポストに説明資料のみが投函されていた。改めて直接の説明を受けることはできるか。

→ A 3 建築主等が個別訪問を実施する際、説明対象者が不在の場合には、原則として再度の訪問が行われます。区は、2度の訪問を行ったうえで説明対象者が不在であった場合には、資料を投函するよう指導しています。ただし、オートロックの建物で管理人等の指示があった場合には、インターホンを鳴らさずに1回目の訪問時に説明資料等を投函する方法を認めています。

いずれの場合でも、改めて直接の説明を希望される場合には、資料に記載されている問い合わせ先に連絡をして説明を求めてください。

また、建築主等が説明の求めに応じないといった場合は、区にご相談ください。

Q 4 個別訪問にて計画の説明を受けたが、近隣住民でまとまって話を聞きたい。改めて説明会の開催を求めることはできるか。

→ A 4 建築主等は計画の説明方法として、説明会又は個別訪問のうち、いずれかの説明方法を選択することができますが、近隣住民の方から説明会開催の申し出を行うことも可能です。そうした場合は、区からも建築主に対して説明会の開催を促します。

なお、説明会を求めるにあたっては、複数人の近隣住民でまとまって説明会の要望を行うことをおすすめいたします。

Q 5 建築主と話し合いを行っているが、建築主からは明確な回答が得られずに、一向に話がまとまらない。どのようにすればよいか。

→ A 5 区にご相談ください。状況によって、区が双方の話し合いを調整する方法も考えられます。

発 行

千代田区環境まちづくり部環境まちづくり総務課建築紛争調整担当  
問合せ先：03-5211-3608

## 【参考資料】相談・問合せ先一覧

### (1) 法律相談等

- ① 千代田区総合窓口課区民相談室（予約制）  
毎週（但し第5週を除く）水・金曜日 午後1時～3時45分  
問合せ先：03-5211-4176
- ② 霞が関法律相談センター（弁護士会が運営する法律相談所）  
問合せ先：03-3581-1511
- ③ 国民生活センター紛争解決委員会事務局（ADR【裁判外紛争解決手続】）の紹介  
問合せ先：03-5475-1979
- ④ 東京弁護士会・紛争解決センター（弁護士会による仲裁）  
問合せ先：03-3581-0031
- ⑤ 第一東京弁護士会・仲裁センター（弁護士会による仲裁）  
問合せ先：03-3595-8588
- ⑥ 第二東京弁護士会・仲裁センター（弁護士会による仲裁）  
問合せ先：03-3581-2249

### (2) 工事騒音・振動の相談（解体工事を含む）

- 千代田区環境政策課公害指導係  
問合せ先：03-5211-4254

### (3) テレビ電波障害の相談

- ① 千代田区建築指導課建築事務係（受信障害の相談について）  
問合せ先：03-5211-4309
- ② NHKふれあいセンター（NHKの放送受信に関する技術相談）  
問合せ先：0570-00-3434
- ③ 総務省関東総合通信局放送部放送課（テレビ・ラジオの受信相談）  
問合せ先：03-6238-1945
- ④ 一般社団法人日本CATV技術協会（電波障害の事前・事後調査）  
問合せ先：03-5273-4671
- ⑤ 東京ケーブルネットワーク株式会社（CATVの事業内容について）  
問合せ先：03-3814-2600