

# ガイドブック



— 開発事業に関する説明を受けるにあたって —

ご自分の家のお隣やご近所で開発事業が行われますと、これまでの眺望が損なわれることや街並みが変わってしまうこと、マンションなどの高い建物が建つことによる予想のできない日影や風害、圧迫感への不安から、周辺にお住まいの方と事業主の間で考え方の食い違いや隔たりなどの問題が生じることがあります。

周辺にお住まいの方としては、自分の家の近所で開発事業を行ってほしくないと感じてしまうこともあるかもしれません。

小平市では、一定規模以上の開発事業を行う場合には、事業主から事前に周辺にお住まいの方に対して説明を行うことを定めております。

このガイドブックは、これまでの事例を参考にして、事業主の説明などに対する話し合いの基本的な姿勢や留意点などをまとめたものです。

より良い話し合いが少しでも進められるよう、ご活用いただければと思います。



小平市都市開発部都市計画課

平成29年1月改訂

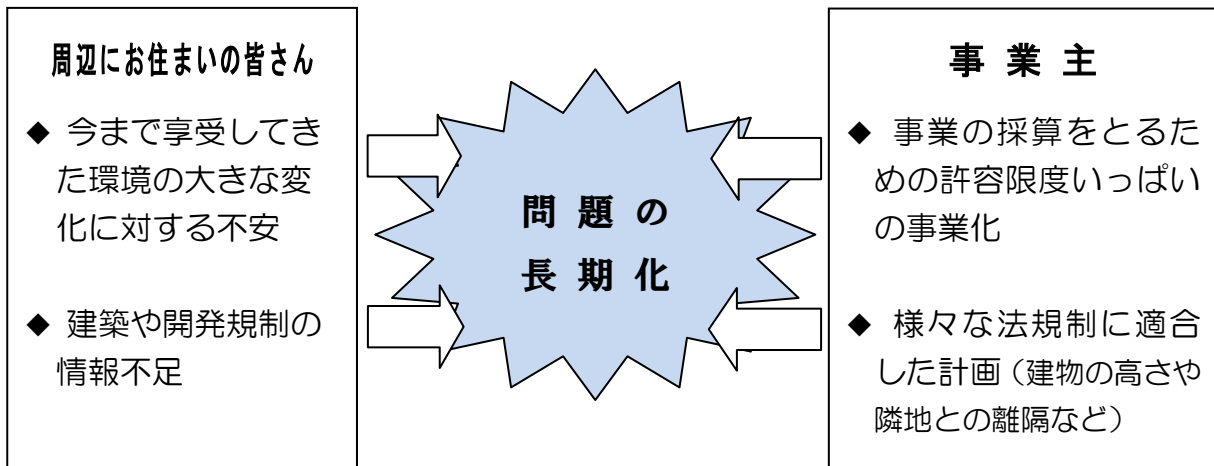
## 目次

- I 開発事業により生じやすい問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- II 小平市の条例の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2～5
- III 周辺住民への説明および話し合い・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6、7
- IV よく話し合われる問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8～11
- V まちづくりについて考えましょう・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

# I 開発事業により生じやすい問題

## ◇ 開発事業により生じやすい問題の特徴

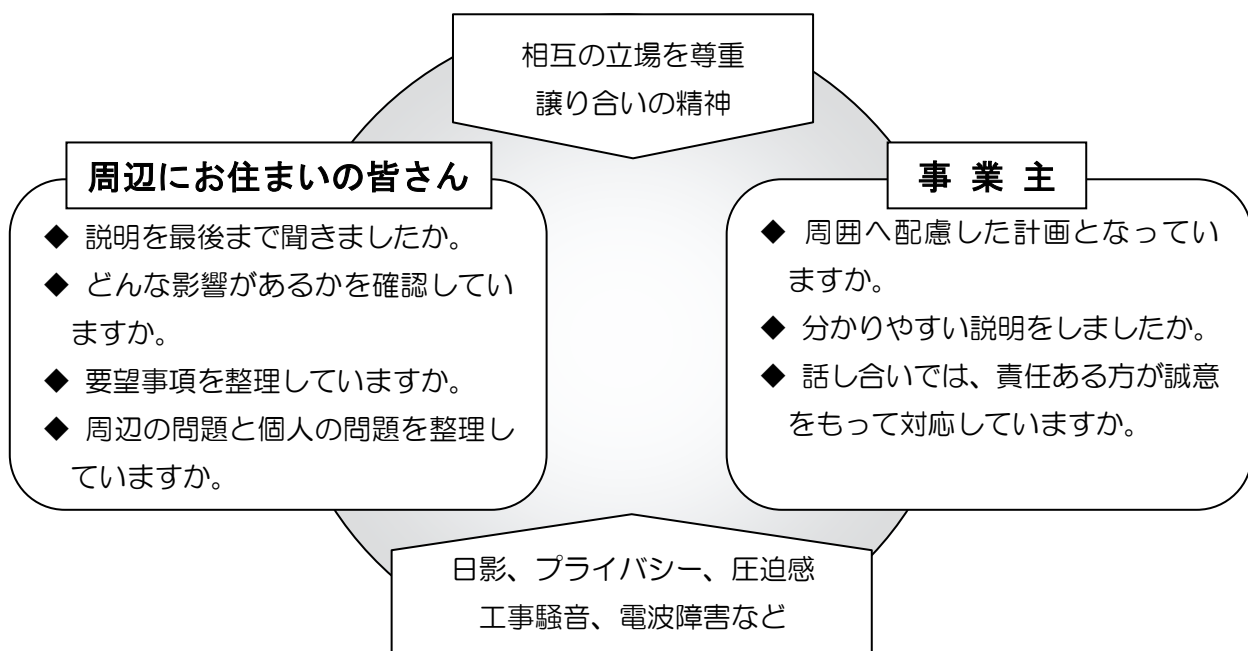
開発事業によって新たに建物が建つ際に、周辺にお住まいの皆さんと事業主の間で考え方の食い違いや隔たりなどの問題が生じることがあります。周辺にお住まいの皆さんと事業主の立場の違いから、計画に対する考え方が異なるため、双方の具体的な歩み寄りが難しく、問題が長期化するケースもあります。



## ◇ 話し合いにあたって

開発事業によって生じやすい住民と事業主における問題は、個人と個人（事業主）の間における民事上の諸問題であり、当事者間の自主的な話し合いにより解決することが基本となっています。

**解決するためには**      **⇒**      **双方の話し合いが基本です。**



## II 小平市の条例の手続き

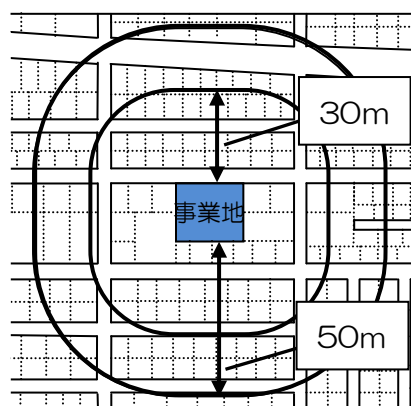
開発条例\*では、一定規模以上の事業を行う場合、周辺にお住まいの方の住環境などに影響を及ぼすこととなるため、事業主は事前に「周辺住民」に対して事業計画の説明などの手続きを行うこととしています。

※開発条例：小平市開発事業における手続及び基準等に関する条例

### ◇ 「周辺住民」とは

開発条例では、事業の種類や規模によって事業地の境界から30mまたは50mの範囲にお住まいの方を「周辺住民」と定めています。

範囲	事業の例
30m の場合	①開発する事業の面積が3,000㎡未満の場合 ②主に建物の高さが10m以下で、建築する敷地の面積が5,000㎡未満の場合
50m の場合	①開発する事業の面積が3,000㎡以上の場合 ②主に建物の高さが10mを超える建物の場合 ③建築する敷地の面積が5,000㎡以上の場合



### ◇ 事業の種類と手続き

事業主が行う事業計画の説明などの手続きは、事業の種類によって異なります。以下の表を参照し、手続きの流れを確認しましょう。

事業の種類	大規模開発事業	中規模開発事業	一般の開発事業
開発する事業の面積	5,000㎡以上	3,000㎡以上	500㎡以上
建築する敷地の面積	5,000㎡以上	3,000㎡以上	1,000㎡以上
建築するマンションなどの戸数	100戸以上	50戸以上	16戸以上



3 ページ

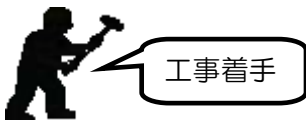
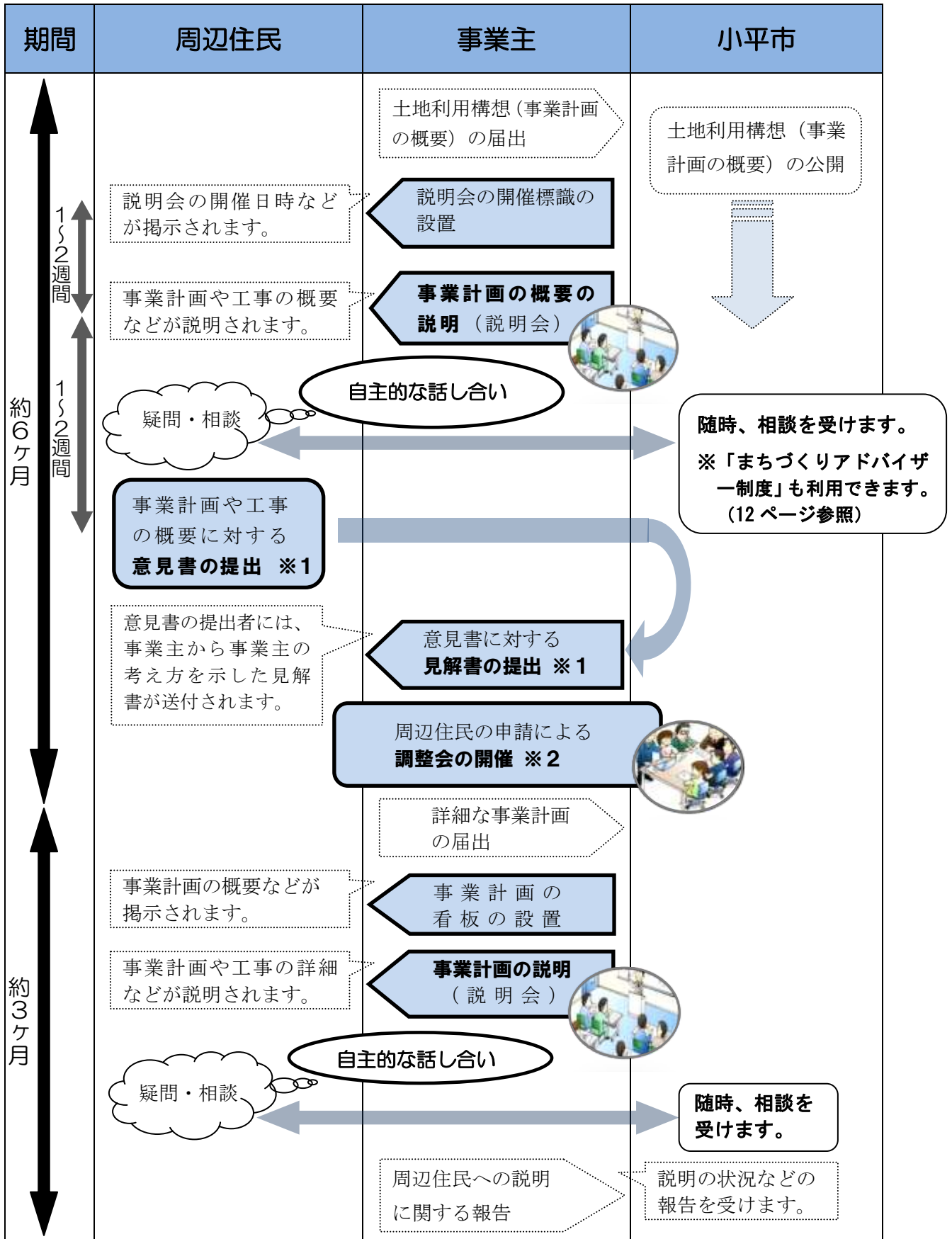


4 ページ



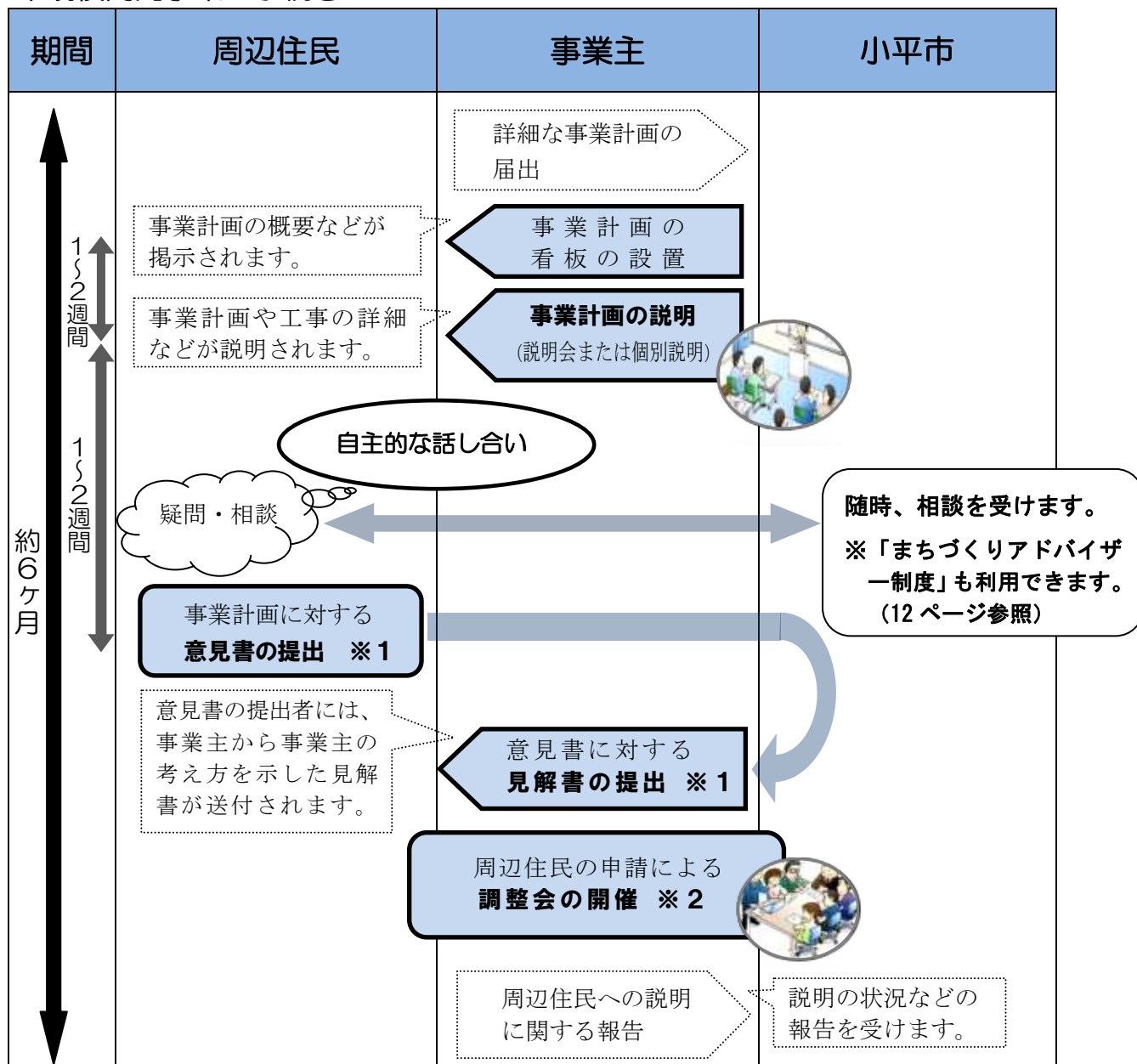
5 ページ

◇ 大規模開発事業の手続き



※1、※2は4ページに説明があります。

◇ 中規模開発事業の手続き



※1 意見書・見解書の提出

大規模開発事業・中規模開発事業では、周辺住民は事業計画の内容に対してまちづくりに関する意見書を市に提出できます。

意見書が提出されると、それに対する事業主の考え方を示した見解書が、事業主から市および周辺住民に送付されます。

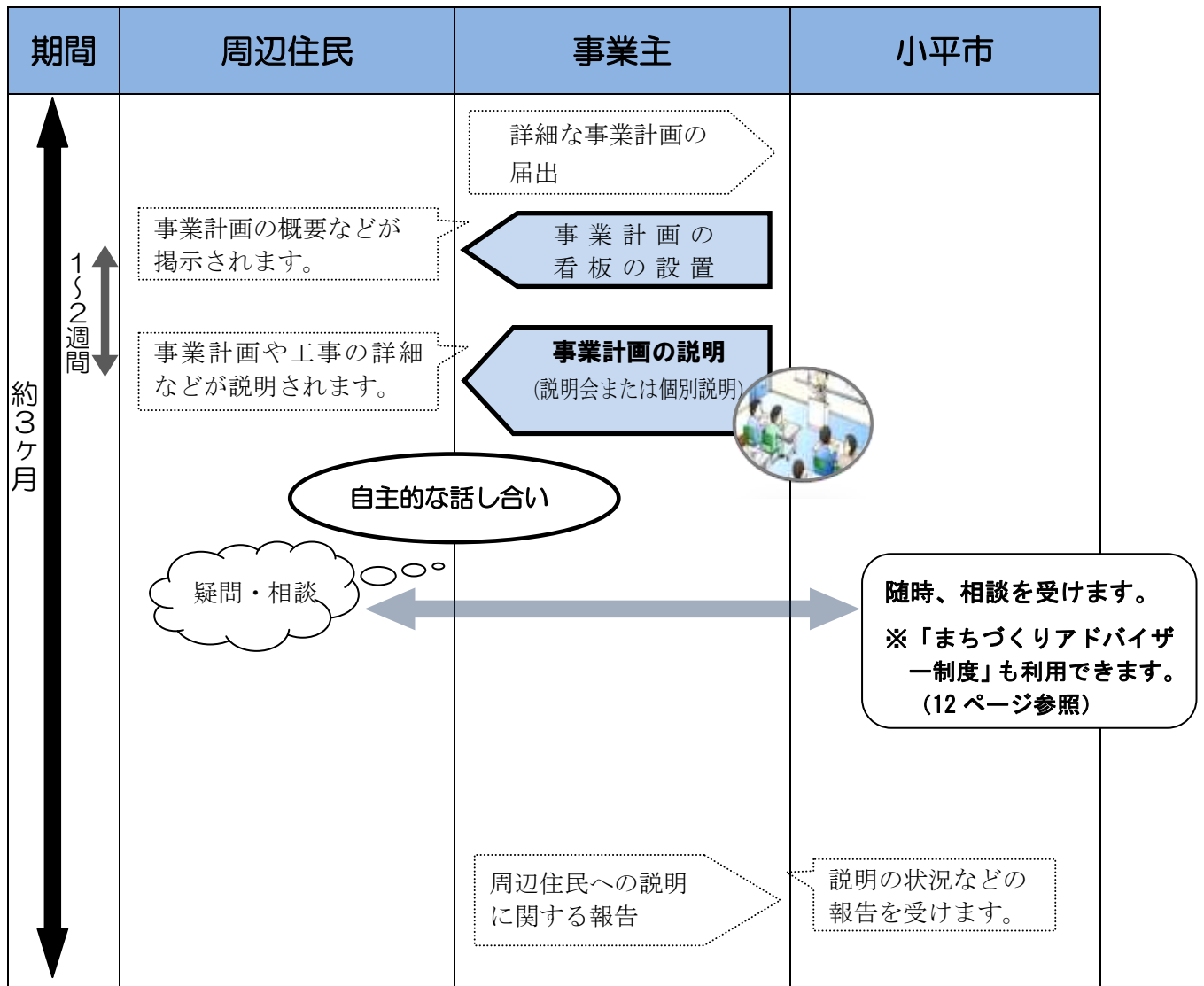
※2 調整会の開催

事業主から提出された見解書の内容に疑問などがある場合に、周辺住民から申請がなされたときは、意見書および見解書について、周辺住民と事業主がその内容を確認、整理するための場を、市が設けます。

意見書の提出および調整会の開催の申請には、期限があります。詳しくは、お早めにお問い合わせください。



◇ 一般の開発事業の手続き



説明を受ける際の留意点などは、次ページ以降をご覧ください。



### III 周辺住民への説明および話し合い

開発事業を行う場合の説明や話し合いはおおむね下記の手順で行われます。分からないことや不安に思うことは事業主に確認しましょう。

#### ステップ1 標識（お知らせ看板）の設置



事業の概要や事業主の連絡先を確認しましょう！

#### ステップ2 事業計画や工事に関する概要などの説明を聞きましょう



説明に使用される一般的な資料を、下の表に示しました。確認したい内容に応じて、事業主に問い合わせてみましょう。



図面名称	内容	開発	敷地分割	建築
事業の概要書	◎ 事業の概要が確認できます。 ・何が建つのか ・どの位の規模のものが建つのか など	○	○	○
配置図	◎ ご自身の家と新しく建てられる建物の距離が確認できます。 ◎ 新しく造られる道路や公園の配置が確認できます。	○	○	○
立面図	◎ 新しく建てられる建物が側面からどのように見えるのか確認できます。 ◎ 建物の窓やバルコニーの位置が確認できます。	—	—	○
日影図	◎ 新しく建てられる建物からご自身の家への日影がどのように落ちるのか確認できます。	—	—	○
工事工程表	◎ 音や振動が出やすい工事が行われる時期や工事期間が確認できます。	○	○	○

※事業内容によっては作成されない場合や、説明の時期によっては詳細が決まっていない場合もあります。



### ステップ3

## 事業主と十分に話し合いをしましょう



具体的な資料やデータに基づいて、  
話し合いを行うことが解決の近道です！

要望の実現には、事業主の協力が必要です。  
事業主の権利も尊重し、譲り合いの精神をも  
って話し合いを行いましょう。



### ステップ4

## 双方の確認事項をまとめましょう

- (1) 複数回の説明会の開催を住民の皆さんが要望し、事業主に開催の意向がある場合には、次回の日程の決め方や、双方の代表者を決めるなどにより連絡方法を確認しておくとい良いでしょう。
- (2) 話し合いで決まった事項は、書面にしておくことをおすすめします。

### 話し合いで合意に至らなかった場合は？



事業主と周辺住民が話し合いを行っていく中で、結果として合意に至らない場合があります。このような場合は、民事調停・民事訴訟で解決することとなります。

民事調停とは、生活の中で生じる身近な問題などの民事に関する紛争について、裁判所が組織した調停委員会が間に入って話し合い、互いの歩み寄りを促し、双方が納得のいく解決を目指す制度です。

民事調停は裁判とは異なり、費用が安く、非公開なのでプライバシーも守られる利点があり、この調停により合意に至ることも少なくありません。しかしながら、調停が不成立に終わる場合もあり、その場合には訴訟に移行することとなります。

話し合いで合意に至らなかった場合でも、「開発条例」に基づく行政手続は、訴訟などの状況や進行に関わりなく進行していきますのでご注意ください。

## IV よく話し合われる問題

説明会において、事業主と周辺住民でよく話し合われる問題は、次のようなものがあります。

事業計画が法的規制に適合している場合であっても、周辺への影響を和らげることができる解決策の一例も記載しましたので、参考にしてください。

### 日影の影響について

高層建築物が建つことで生じる新たな日影によって、近隣の土地や建物がこれまでと同じ程度の日差し（日照）を得ることができなくなる問題

#### ◆ 法的規制等

建築基準法における日影の規制では、主に10m（3階程度）を超える建物が対象となり、周囲に落とす日影の時間を制限しています。

#### ☀ 解決策等

建物の屋根形状の一部変更、高さの一部低減など



### 建築物の圧迫感について

建物が建つことによる、圧迫感への抵抗感や不安感が生じる問題

#### ◆ 法的規制等

民法では、建物を建てる場合には隣地境界線から原則 50cm以上確保するよう定められています。なお、地区計画<sup>※1</sup>や風致地区<sup>※2</sup>が定められている場合はその規定による距離をとる必要があります。

#### ☀ 解決策等

壁面等の形状や色彩の部分的な変更、植栽の配置など



#### ※1 地区計画とは

身近な地区の建築などのルールを定めることができる都市計画法に基づく制度です。法律に基づく制度のため法的拘束力があり、建築物の用途、壁面後退、最高高さなどを規定することができます。

#### ※2 風致地区とは

都市の自然的景観を維持するため、都市計画法で定められた地域です。許可の基準として建ぺい率、壁面後退、最高高さなどが規定されています。

## フライバシーへの影響

自分の家の隣や近所で高層建築物が建つことで、隣から見られているような心理的な圧迫感から生じる問題

### ◆ 法的規制等

民法では、境界線から1m未満の距離に隣の宅地を眺められるような窓などを設ける場合、目隠しをするよう定められています。

### ☀ 解決策等

窓の大きさ変更、目隠しの設置、曇りガラスの使用、植栽の配置など

## 風 害

高層建築物が建築されると風の流れが変わり、周辺で強い風や乱れた風が発生する問題

### ◆ 法的規制等

「風害」については、法律上の規制はありません。

建物の建築による風への影響については、地形や周辺建物の状況などによって左右されるため、程度や具体的被害が発生するかどうかについての予測は、大変難しいとされています。

なお、一般的に8階程度のマンションであれば、人体や建物に被害を及ぼすことはないと言われています。

### ☀ 解決策等

建物の周囲への植栽など



## 眺望への影響

高層建築物が建つことで、従来得られていた眺望が損なわれることや街並みが変わることへの抵抗感から生じる問題

### ◆ 法的規制等

「眺望権」については、一般的に法律上の権利として認められているものではありません。歴史的な景勝地などにおいて、眺望が法的に保護された事例もありますが、住居からの眺望などを理由に事業の中止を認めた裁判例は少ないようです。

### ☀ 解決策等

建物の設備や機械式駐車場の位置の変更など

## 工事の安全対策や音や振動の影響

工事によって、長期間の騒音や振動が近所で発生し、工事への抵抗感や不安感が生じる問題

### ◆ 法的規制等

騒音や振動については、特定建設作業（著しい騒音や振動を発生させる作業）に該当する騒音や振動は、騒音規制法及び振動規制法などにより規制されていますが、通常の作業についての規制はありません。

### ☀ 解決策等

工事による騒音や振動は、どうしても発生してしまうものです。事業主の説明を聞くにあたっては、下記の点を確認しても良いでしょう。

- (1) 作業方法や作業時間、振動や騒音が多い時期など
- (2) 工事車両の通行時間や通行路、ガードマンの配置など
- (3) ホコリや塵の飛散防止対策（仮囲い、シート張り、散水など）
- (4) 工事施工前の家屋調査の実施の有無

（家屋調査の必要性や手法は工事の内容や家屋の位置により異なりますが、工事に起因する家屋被害などのトラブルをなくすため、事業主に事前に確認しましょう。）

工事の施工会社が決まっていない場合、工事に関する詳細な説明や話し合いは施工会社が決まってから行われることもあります。



## テレビの電波障害

高層建築物が建つことで、今まで普通に映っていたテレビの電波状況が悪化するなどの影響が発生する問題

### ◆ 法的規制等

電波障害については、法律の定めはありません。一般的には、高層建築物の建築によりテレビの電波障害が生じる場合は、原因者である事業主の責任と負担でその対策を講じることとなりますので、事業主との話し合いで解決することとなります。

### ☀ 解決策等

電波障害が発生するか否かは計画段階である程度予測できますので、事業主に電波障害の予測調査の実施を求めても良いでしょう。

予測調査の結果、電波障害が発生すると予測された場合は、対策について、事前に事業主と話し合っておくことが大切です。

具体的対策としては、建物の屋上に共同受信アンテナを設置し障害を受ける近隣の建物までケーブルを引く方法や、ケーブルテレビを利用する方法などがあります。

## 盛土や隣地との高低差

宅地の造成において、宅地の高さ、道路の高低差などの関係から盛土が必要となり、造成地と隣接地に高低差が生じる問題

### ◆ 法的規制等

高低差の規制については、法律の定めはありません。なお、盛土をおさえる擁壁の構造についての法的基準があります。

### ☀ 解決策等

宅地の造成工事においては、少なからず盛土は発生します。事業主と話し合いを行い高低差を減らした事例はありますが、高低差を完全に無くすことは難しいと考えられます。

## V まちづくりについて考えましょう

### ◇ 事前にまちづくりのルールを考えましょう

開発事業について、周辺住民と問題が生じるのは、事業計画が出てきたタイミングとなります。

例えば、マンション計画の場合は、現況で低層住宅が建ち並ぶ地域であっても、高さの基準は都市計画による用途地域等であらかじめ決まっているため、用途地域等が適合していれば、すぐ隣に高層のマンションを建てるのが法的には可能です。

それに対する対策としては、地域で普段からまちづくりについて話し合い、まちづくりの基準を決めておくことが最も有効です。

地域のルールづくりには、「小平市民等提案型まちづくり条例」に基づく方法により市の支援を受けることもできますので参考にしてください。

詳細は、**都市計画課**までご相談ください。

### ◇ お早めにまちづくりアドバイザー制度をご利用ください

事業主による事業計画の説明を受けるにあたっては、「専門的な話でよく分からない」、「説明内容が法的に正しいか確認したい」とお考えの方もいらっしゃると思います。

小平市では、まちづくりについて考えたい方のための制度として「まちづくりアドバイザー制度」があります。アドバイザーとして、一級建築士、技術士、再開発プランナー、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、弁護士などの専門家を地域に派遣することができます。

なお、制度のご利用には期限（工事着手の届出まで）があります。

詳細は、**都市計画課**までご相談ください。



### ◇ 市民相談窓口について

小平市では、弁護士による法律相談や土地家屋調査士、宅地建物取引業会員による無料相談を受ける事が可能です。

詳細は、**市民相談課**までご相談ください。

(問合せ先)

小平市都市開発部都市計画課（小平市役所庁舎4階）

〒187-8701 小平市小川町2-1333

電話 042-346-9829