

宅地造成工事の近隣住民等への事前説明手続について

1 造成主の説明責任

宅地造成工事を行おうとする造成主は、周辺環境に配慮して着工する必要があり、良好な居住環境と快適な都市環境の形成に寄与するように造成工事を行う社会的責任があります。このような環境配慮義務のひとつとして近隣住民等への説明責任がありますが、佐倉市では造成主が十分な説明をしないまま着工して紛争となることを防止するため、**自己居住用以外の目的**で宅地造成工事を行う場合は造成主が近隣住民等へ工事計画を事前に説明するように規則で規定しました。

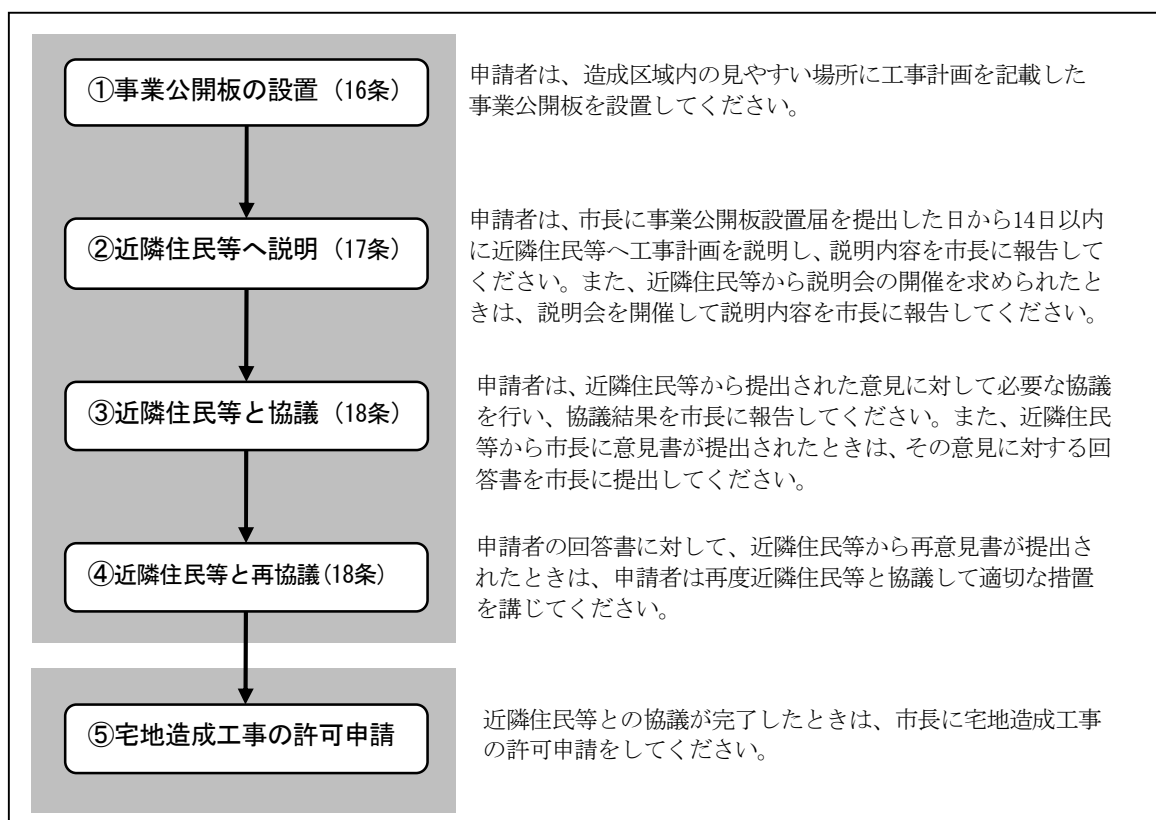
なお、500㎡以上の開発行為及び中高層建築物の建築については、佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例により近隣住民等へ事業計画を説明する必要がありますので、ご注意ください。

2 近隣住民等へ事前説明手続（自己居住用以外の宅地造成工事）

造成主は、宅地造成工事規制区域内において**自己居住用以外の目的**で宅地造成工事の許可申請を行う場合は、近隣住民等へ工事計画を**事前説明**してください。

近隣住民等とは、次に掲げる者をいいます。

- (1) 宅地造成区域の存する自治会、町内会等の代表者
- (2) 宅地造成区域に隣接する土地（当該宅地造成区域に接する土地が道路であるときは、当該道路を挟んで接する土地を含む。）若しくは当該土地に存する建築物の所有者または当該建築物に居住する者



※カッコは、佐倉市宅地造成等規制法の施行及び事前手続に関する規則の条文。

3 工事計画の事前説明について

近隣住民等は、宅地造成工事で日常生活にどのような影響があるか不安に感じるものです。近隣住民等の不安を解消するため、宅地造成工事の十分な情報公開と事前協議が大切となります。造成主の皆様は、近隣住民等に工事計画を説明して住民の不安を取り除くように努めてください。

【事前協議の例】

No	住民からの意見・要望	造成主の回答例
1	・ 工事責任者の氏名や連絡先を教えてください。	・ 工事は、株式会社〇〇建設が行います。 ・ 工事責任者は、〇〇です。 ・ 緊急時の連絡先は、〇〇です。 ・ 工事の目的は、〇〇です。 ・ 工事期間は、〇〇から〇〇です。
2	・ 土曜や日曜は、家族が休んでいるので、騒音の出る工事は避けてほしいのですが。早朝や夜遅くの工事も困ります。	・ 造成工事は、平日に行うようにします。 ・ 早朝や夜遅くの工事を避けて、〇〇時から〇〇時の間に工事をします。
3	・ 私は仕事が夜間勤務のため、平日でも家で寝ている日があります。その日にうるさくて眠れないと困るのですが。	・ できる限り騒音の出ない工法で工事をします。騒音計を設置して、騒音防止に配慮します。 ・ 事前に休みの日をお知らせいただければ、その日は騒音の出る工事をしないようにします。
4	・ 付近に子供の通学路があります。工事車両が頻繁に通るようになると、大変に危ないのですが。	・ 危険な箇所には警備員を配置して、歩行者優先で安全に工事車両が走るように誘導します。
5	・ 工事の影響で家が傾くようなことはありませんか。工事の影響でもしも家の壁に亀裂ができたなら、きちんと修理してもらえますか。	・ 工事は、できる限り振動の出ない工法でいたします。 ・ 工事前にお宅の家を写真撮影させてください。もしも工事で亀裂が発生したら、きちんと補修をさせていただきます。
6	・ 家のすぐ近くに高い擁壁ができると、とても圧迫感があります。もう少し離してつくってもらえませんか。あるいは、もう少し擁壁の高さを低くしてもらえませんか。	・ 現在、擁壁の設計図面を作成しているところですが、できるだけ要望に応えられるように設計の見直しをいたします。
7	・ 工事日程を事前に詳しく教えてもらえませんか。どんな工事がどのくらいの期間、隣地で行われるのか不安を感じるのですが。	・ 工事スケジュールが決まりましたら、着工前にお知らせいたします。
8	・ ご近所で工事を知らない人もいますし、工事内容のくわしい資料もほしいので、説明会を開催してください。	・ 〇月〇日に説明会を開催いたします。 ・ 工事の概要について、説明会で説明をさせていただきます。