

# 宅地造成工事の事前説明について（案）

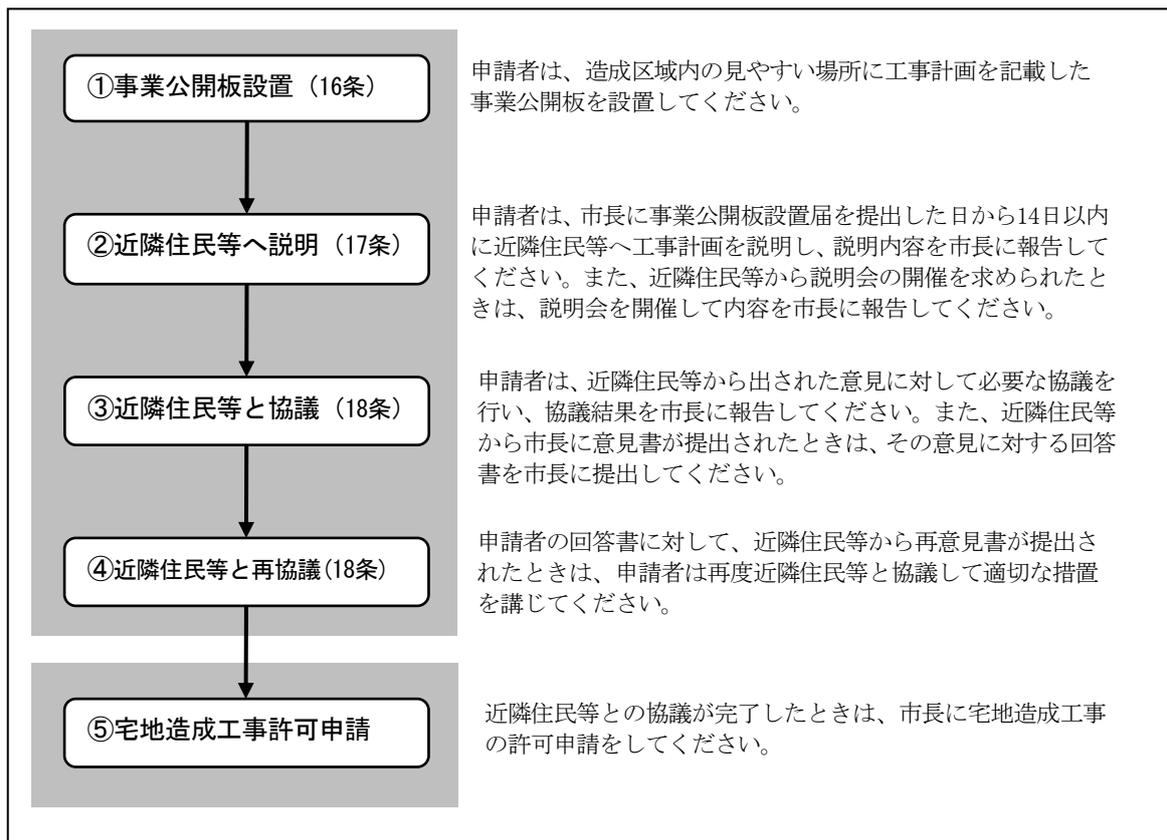
## 1 造成主の説明責任

宅地造成工事規制区域内で宅地造成工事しようとする造成主は、宅地造成等規制法により市長の許可を受けなければなりません。宅地造成工事は周辺環境に配慮して行う必要があり、造成主には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への説明責任がありますが、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、近隣住民等への説明手続を規定して、造成主の説明責任を明確にします。

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、開発事業者は佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例により地域住民へ事業計画を説明しなければなりません。今後は、条例に該当しない小規模な宅地造成工事についても同様に事前説明が求められます。

## 2 近隣住民等へ事前説明

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する場合は、近隣住民等へ工事計画を事前説明してください。



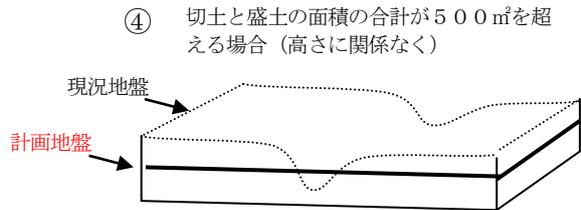
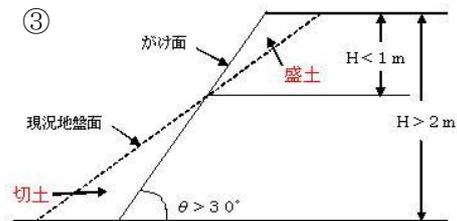
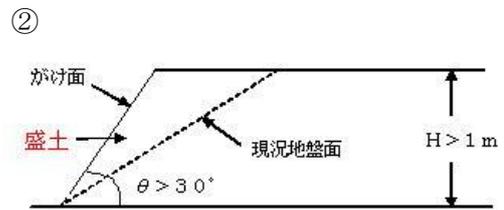
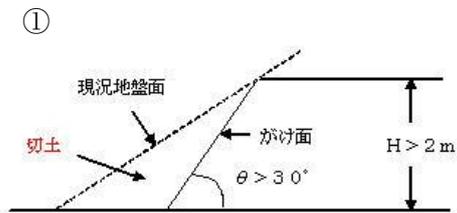
※カッコは、佐倉市宅地造成等規制法の施行及び事前手続に関する規則の条文。

### 3 事前説明が必要となる宅地造成工事

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行う次のような宅地造成工事は、地域住民等へ事前説明が必要となります。

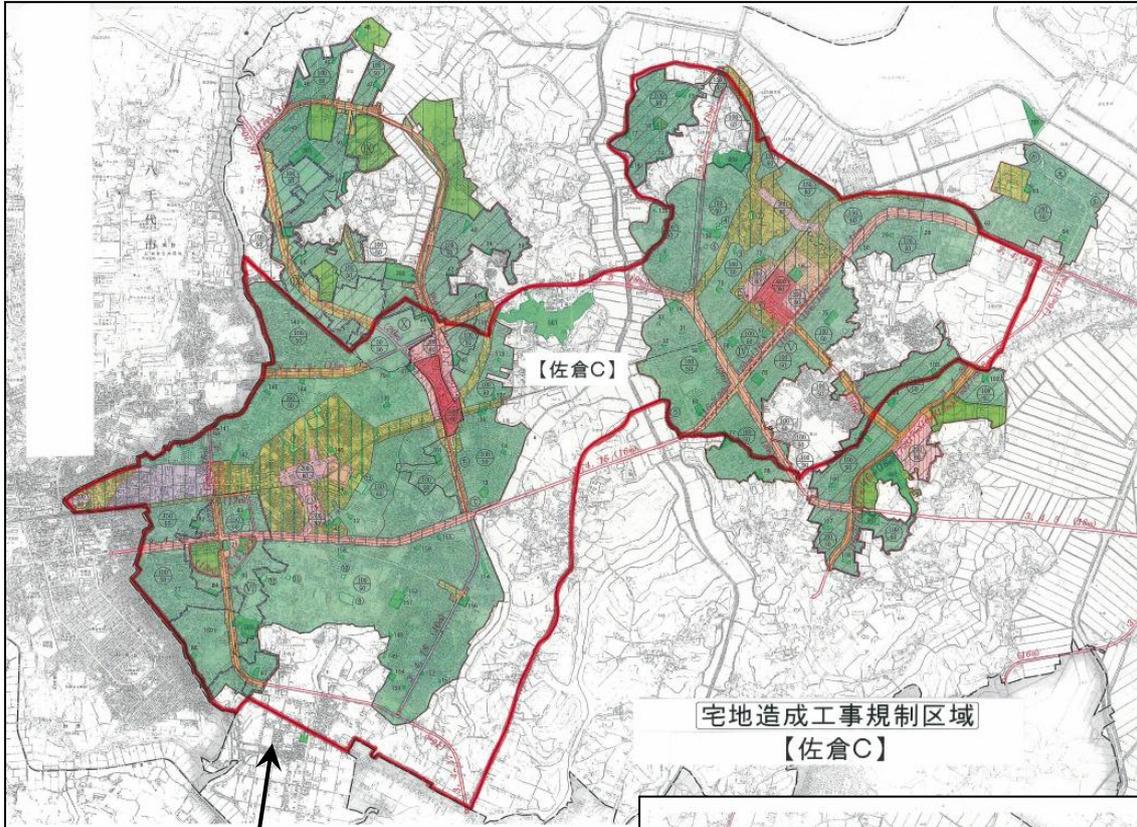
#### 【宅地造成工事】宅地造成等規制法により許可を要するもの

- ①切土によって、高さが2メートルを超える「がけ」ができる場合
- ②盛土によって、高さが1メートルを超える「がけ」ができる場合
- ③切土と盛土を同時にする場合で、高さが2メートルを超える「がけ」ができる場合
- ④高さに関係なく、切土と盛土をする土地の面積が500平方メートルを超える場合

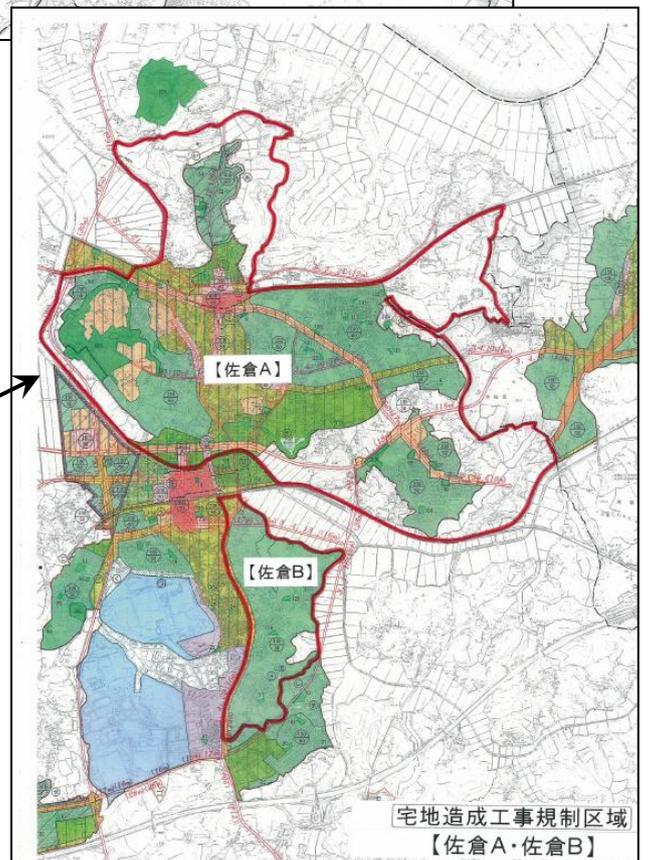
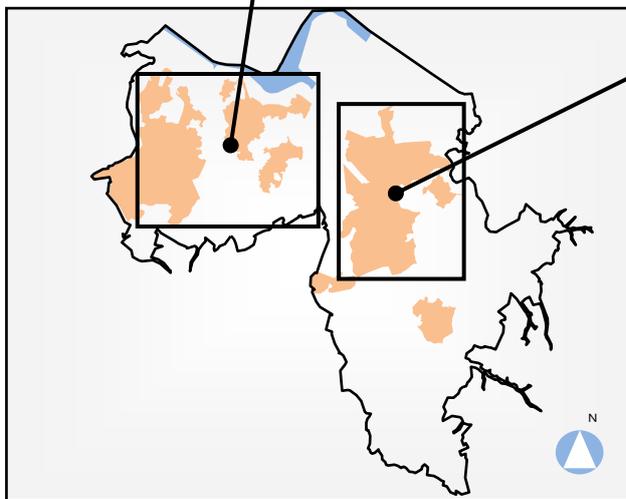


#### 4 宅地造成工事規制区域

佐倉市の宅地造成工事規制区域は、次のとおりです。



●佐倉市区域図



## 5 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
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にも困ります。	・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。その日にうるさくされ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行います。 ・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。

【お問合せ】 佐倉市 都市部 市街地整備課  
Tel.043-484-6167