

早期周知による街づくり 説明会実施マニュアル

2016.07.01Ver.2.1

1. はじめに

この文書は「町田市住みよい街づくり条例」（以下「条例」）第26条の規定による説明会を実施するに当たり、遵守すべき最低限の事項及び留意すべき事項をまとめたものです。

手続を始める前に必ず一度目を通してください。

2. 説明会の前にすること

2.1. 説明会の前にしなければならないこと

説明会を開く前にしなければならないことは次に掲げる3つです。

- 開発等の構想のお知らせ（第15号様式）を敷地に設置し、開発等構想標識設置届出書（第16号様式）を提出すること。
- 標識設置の届出の翌日から15日以内に説明会を開催すること。
- 説明会の開催の7日前までに、関係住民等に説明会の開催について周知し説明会開催届出書（第17号様式）を提出すること。

2.2. 開発等構想標識設置届出書（第16号様式）

以下の図書を添付し説明会開催届出書と一緒に提出してください。

2.2.1. 案内図

敷地の位置を分かりやすいように朱書き等で表示してください。

2.2.2. 標識設置位置図

配置図等に標識の設置位置を朱書き等で表示してください。

2.2.3. 標識設置状況写真（遠景及び近景）

設置状況の分かる遠景の写真と、記載内容が読み取れる近景の写真を添付してください。近景の写真はA4用紙全面を使い大きく印刷して、標識の内容がしっかり読み取れるものにしてください。

写真は標識設置位置ごとに1セット添付してください。

2.3. 説明会開催届出書（第17号様式）

以下の図書を添付し開発等構想標識設置届出書と一緒に提出してください。

2.3.1. 説明会開催について周知する書類

以下の内容を必ず入れてください。2.3.3 関係住民リストに記載する方全員に郵送やポスティング等、適切な方法で周知を行ってください。特に建築物占有者への周知は原則全戸配布で行うようにしてください。

2.3.1.1. 挨拶文、説明会の趣旨の説明

2.3.1.2. 説明会の開催日時・場所

2.3.1.3. 主要な公共交通機関等又は付近の目標物から会場までの案内図

2.3.1.4. 敷地案内図

2.3.1.5. 計画概要

2.3.1.6. 協議申出制度と「協議の作法」に関する案内

2.3.2. 関係住民等対象者区域図

住宅地図等に公図を重ねた図を作成し、関係住民等の根拠となる区域を表示してください。対象となる土地は着色等で表示してください。公図上で筆の一部でも区域に掛かっている土地は対象です。

2.3.3. 関係住民リスト

説明会を実施するに当たり、開催日の7日前までに関係住民等に説明会の開催を周知しなければなりません。周知を適切に行うために2.3.2の図を基に関係住民等の対象者リストを作成してください。

リストは土地所有者のリスト、建築物所有者のリスト、建築物占有者のリストに分け、それぞれ下記の例に倣って作成してください。

2.3.3.1. 土地所有者リスト

土地登記簿等により確認してください。共有持分を持つすべての所有者が対象です。現在所有者を確認できれば良いので、要約書等で確認してもかまいません。リストの作成に当たっては最新の情報(概ね3ヶ月以内のもの)をもとに作成してください。

地名地番	所有者氏名	所在地
森野二丁目XXX	町田 太郎	東京都XX区XX
森野二丁目XXX	町田 太郎	東京都XX区XX
森野二丁目XXX-X	町造 協義	森野二丁目XXX-X
中町二丁目XXX	中町 栄子	中町二丁目XXX
	中町 幸太	中町二丁目XXX
中町二丁目XXX	町田市	

同一人物の場合も地番ごとに書きます

共有の場合は共有者全員を記載してください。

有番地は道路等官地の場合も記載してください

2.3.3.2. 建築物所有者リスト

建物登記簿等により確認してください。共有持分を持つすべての所有者が対象です。現在所有者を確認できれば良いので、要約書等で確認してもかまいません。リストの作成に当たっては最新の情報(概ね3ヶ月以内のもの)をもとに作成してください。

建物番号は住宅地図などを用い、対象建築物に連番で付番した番号です。

建物番号	建物所在地	所有者氏名	所有者住所
1	森野二丁目XXX	町田 太郎	東京都XX区XX
2	森野二丁目XXX	町田 太郎	東京都XX区XX
3	森野二丁目XXX-X	町造 協義	森野二丁目XXX-X
		長町 一郎	森野二丁目XXX-X
4	中町二丁目XXX	中町 栄子	中町二丁目XXX

同一人物の場合も建物番号ごとに書きます

共有の場合は共有者全員を記載してください。

2.3.3.3. 建築物占有者リスト

実地調査等により対象建築物の占有者を一覧にします。共同住宅等で表札が無く、空き部屋と思われる場合もリストアップして、当該室の占有者名は「不明」としてください。

表札が所有者と同じ名前でも、近親者が住んでいるなど、所有者とまったく違う場合もあります。ポスティング等適切な方法で周知してください。

建物番号	建物所在地	部屋番号等	占有者名
1	森野二丁目XXX	-	鈴木
2	森野二丁目XXXX	-	町田
3	森野二丁目XXXX-X	101	町造
		102	長町
		201	不明
		202	不明
4	中町二丁目XXX	-	中町
		-	中町

集合住宅等の場合、住民の氏名等が不明でも欄を設けてください。

2.3.3.4. 注意事項

- 2.3.3.4.1. 土地所有者、建築物所有者について、区分所有とされている場合は、土地所有者リスト、建物所有者リストの双方に登載してください。
- 2.3.3.4.2. リストに漏れがあることが発覚した場合、説明会をやり直していただくことがあります。

3. 説明会

3.1. 説明会に用いる資料

説明会に用いる資料は最低限次の物を用意してください。ただし、計画上作成できない図面等（例えば、宅地開発計画における各階平面図等）は作成する必要はありません。

- 3.1.1. 2.3.2 関係住民等対象者区域図
- 3.1.2. 完成予想図
- 3.1.3. 配置図又は土地利用計画図
- 3.1.4. 各階平面図
- 3.1.5. 建築物の各面の着色立面図
- 3.1.6. 造成計画平面図・断面図
- 3.1.7. 緑化計画図
- 3.1.8. 「協議の作法」

3.2. 説明会で最低限説明すべき事項

- 3.2.1. 計画敷地に関すること
- 3.2.2. 計画建築物に関すること
- 3.2.3. 工事に関すること
- 3.2.4. 周辺地区環境に及ぼす影響に関すること
- 3.2.5. 自然環境の保全に関すること。
- 3.2.6. 竣工後の管理などその他必要な事項
- 3.2.7. 条例第27条第1項の協議に関すること
- 3.2.8. 関係住民基数（4.1.3.1.3 参照）

3.3. 説明会における心構え

- 3.3.1. 一般的に関係住民等の方は専門的な知識がありません。専門知識の無い者でも分かりやすく、誤解の生じない資料の作成、説明を心がけてください。
- 3.3.2. 「法的に満足しているから何をしても良いんだ」という態度は関係住民等の方にも伝わり、不信感や感情的な対立の原因になります。また、条例の基本理念(条例第2条)及び事業主の責務(条例第6条)にあるように、相互信頼のもと、地域社会の一員として市民主体の街づくりに寄与するよう努めるのは、事業主の責務でもあるので十分に留意して説明会に望んでください。
- 3.3.3. 出席者の質問、意見には誠実に対応してください。
- 3.3.4. 事業者は説明会に出席してください。代理者に全権が委任されている場合でも、住民は「事業者からの説明」を求めています。止むを得

ず事業者が出席しない場合も、事業者からの一言を書面で入れ読み上げるなど工夫し、感情的な対立が生じないように配慮しましょう。

3.4. その他

- 3.4.1. 関係住民等から委任状により委任を受けた代理人、関係住民等の補佐人は説明会に出席させなければなりません。
- 3.4.2. 説明会の秩序を著しく乱す者に対しては、会の秩序維持のために必要な措置を行使することができます。

4. 説明会の後にすること

4.1. 説明会開催結果報告書（第22号様式）

以下の図書を添付して提出してください。

4.1.1. 説明会の議事録

4.1.2. 説明会で用いた資料

4.1.3. 関係所有者名簿

2.3.3.1 土地所有者リストと 2.3.3.2 建築物所有者リストを元に、この名簿を作成してください。氏名及び住所が一致する人物は同一人物と解釈して1つにまとめてください。また、国又は地方公共団体はこの名簿には載せません。名簿には連番を表示してください。

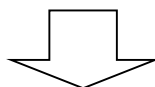
例)

土地所有者リスト

地名地番	所有者氏名	所有者住所
森野二丁目×××	町田 太郎	東京都××区××
森野二丁目××××	町田 太郎	東京都××区××
森野二丁目××××-X	町造 協義	森野二丁目××××-X
中町二丁目×××	中町 栄子	中町二丁目×××
	中町 幸太	中町二丁目×××
中町二丁目××××	町田市	

建築物所有者リスト

建物番号	建物所在地	所有者氏名	所有者住所
1	森野二丁目×××	町田 太郎	東京都××区××
2	森野二丁目××××	町田 太郎	東京都××区××
3	森野二丁目××××-X	町造 協義	森野二丁目××××-X
		長町 一郎	森野二丁目××××-X
4	中町二丁目×××	中町 栄子	中町二丁目×××



関係所有者名簿

番号	氏名	住所
1	町造 協義	森野二丁目××××-X
2	町田 太郎	東京都××区××
3	中町 栄子	中町二丁目×××
4	中町 幸太	中町二丁目×××
5	長町 一郎	森野二丁目××××-X

4.1.3.1. 注意事項

- 4.1.3.1.1. 事業者が名簿の作成又は提出、若しくはその両方を拒否した場合、市では条例第27条の規定による協議申出をした全ての者を関係住民等として扱います。
- 4.1.3.1.2. 名簿に重大な瑕疵があるときは説明会をやり直していただくことがあります。
- 4.1.3.1.3. この名簿の人数を「関係住民基数」といいます。「関係住民等の一定人数を含む団体」の「一定人数」は、原則、5又は関係住民基数の $1/20$ （小数点以下切捨て）です。
- 4.1.3.1.4. この名簿は関係住民等の適格がある全ての者の一覧ではありません。そのため、この名簿に載っていない建築物の占有者の協議申出人としての適格が失われるわけではありません。
- 4.1.3.1.5. この名簿は、協議申出があった際に、申出者の適格の確認を円滑化するために用います。

説明会の開催案内の内容チェックリスト

項目	必要な内容	備考
<input type="checkbox"/> 挨拶文	関係住民等へのご挨拶	
<input type="checkbox"/> 説明会の趣旨の説明	条例の規定による説明会であることなどの説明	
<input type="checkbox"/> 説明会の案内	開催日時、場所 主要な交通機関又は目標物からの案内図	
<input type="checkbox"/> 敷地案内図	計画地の案内図	
<input type="checkbox"/> 計画概要	一般事項 開発等の区域面積 用途地域 建ぺい率 容積率 防火指定 高度地区 その他、地区計画など	
	建築計画 建物用途・戸数 構造・規模 建築面積 延べ面積 駐車・駐輪台数	
	開発計画 区画数 区画の最大・最小面積 新設道路幅員・延長 公園・調整池・集会所等の数・規模	
<input type="checkbox"/> 協議申出制度の案内	協議申出制度の説明 「協議の作法」の紹介	

説明会に用いる資料の内容チェックリスト

項目	必要な内容	備考
<input type="checkbox"/> 関係住民等対象者区域図	関係住民等の根拠となる区域の表示、区域に含まれる筆・その筆を敷地とする建築物の表示	
<input type="checkbox"/> 完成予想図	アイレベルからのパース・スケッチ・フォトモンタージュ等 完成時の街並みや人の活動をイメージした表現	
<input type="checkbox"/> 配置図又は土地利用計画図	方位、敷地境界線、敷地に接する道路の位置・幅員・種類、建築物の配置、外壁後退の距離、宅地の区画・高さ、道路・公園等公共施設の位置	
<input type="checkbox"/> 各階平面図	間取り、各室の用途、壁の位置 地上階は配置図兼ね可 基準階以外省略できることがある	
<input type="checkbox"/> 着色立面図	完成予想図と整合する立面の着色、最高高さ、最も低い接道部との高低差 建物形状により各部高さ	
<input type="checkbox"/> 造成計画平面図	盛土・切土の表示、計画地盤高、現況地盤高、擁壁等の位置	
<input type="checkbox"/> 造成計画断面図	盛土・切土の表示、計画地盤面、現況地盤面、擁壁、接する道路・土地等	
<input type="checkbox"/> 緑化計画図	緑地の位置、植栽の種類	
<input type="checkbox"/> 「協議の作法」	別冊「協議の作法」をプリントアウトしたもの	