

0100	着工準備	周辺住民とのトラブルを防止するため、着工に先立ち近隣対策を十分に行いたいが要領がよく分からない
------	------	---

1. 事前の近隣対策

近隣住民への説明資料を作成し、その資料をもとに近隣住民への説明を行う必要がある。

- a. 近隣住民への説明資料（外観パース、配置図、平面図、立面図、日影図、テレビ電波図等）を作成し、説明資料の概要（工程表、仮設計画図、施工に関する申合せ）を説明する。
  - b. 近隣住民への説明資料を作成した段階で、建築主・設計者と施工者として打合せを行う。
- （注）説明資料の作成は、別か全体説明会かの決定、挨拶、説明内容の整手みやげの準備などを行うこと。

2. トラブル発生時の対応

- a. 苦情処理のため、窓口責任者を指定する。近隣住民への対策を十分に行っても、実際には種々の苦情がある。したがって、このための窓口責任者をあらかじめ決めておき、責任のある対応を行う。  
（注）窓口責任者の心構えは、あいまいな返事は避ける、言葉づかいはていねいに行う、対応を遅らせない、内容を十分理解することなど。
- b. 苦情処理記録帳（ノート）の作成： 苦情は電話によることが多いことから、その内容・処理内容などを確認する必要がある。図 - 1 のような専用の記録帳を作成し、以後の対策にも役立てることが大切。

苦情の受付				苦情の対応				
月/日 時刻	相手先		内 容	受付 者	月/日 時刻	処理内容	応 対 者	確 認
	氏名	連絡先 (TEL)						
3/25 10:00	様	( ) 〇〇〇〇	場外搬出土用の車両が家の前の道路に土を落とし、道路を汚してしまっている。	山田	3/25 10:10 ~ 10:30	作業員を使って道路の清掃を行った。 ( 様に処理したことを報告。)	村田	青山

図 - 1 苦情処理記録帳（ノート）の参考例

### 3. 協定を結ぶ

#### a. 住民協定

建築物を建てるときは、近隣住民と話し合い、決まった約束ごとにつき文書を作成し、当事者がお互いに署名捺印し、協定書は「協定書」、「合意書」、「覚書」などの表題がつけられていて、近隣住民の権利義務、被害、隣者との関係、通常生活に支障を及ぼす事項、協定書の目的、協定書の有効期間、協定書の更新、協定書の解除、協定書の廃止、協定書の変更、協定書の譲渡、協定書の承継、協定書の相続、協定書の遺贈、協定書の贈与、協定書の売買、協定書の賃貸、協定書の借用、協定書の質権、協定書の抵当権、協定書の優先権、協定書の留置権、協定書の先取権、協定書の代位権、協定書の代償請求権、協定書の代位請求権、協定書の代償請求権、協定書の代位請求権を負うこととなる。近隣住民の権利義務、被害、隣者との関係に関する事項は、建築主と近隣住民との約束ごととなる。近隣住民、建築主、施工者の三者で調印している。協定書は、協定した以上は、お互いが誠実に履行する義務を負うこととなる。協定書の内容は、協定書に記載された事項は、協定書に記載されていないことが肝要。

#### b. 協定書に記載されるべき項目

- (1) 当事者、工事場所、工事名称、予定工期など
- (2) 基本的精神 円満な近隣保持のため、当事者間の基本的精神の記載
- (3) 建物の規模、構造、配置
- (4) 作業時間、休日
- (5) 災害防止
- (6) 騒音、振動の抑制
- (7) 風紀維持
- (8) 補償
- (9) 日照問題等
- (10) テレビ電波障害
- (11) 完成後の補償
- (12) 連絡責任者
- (13) その他

工事協定書

〇〇県〇〇市〇〇町 1324 番 2 外に建築予定の（仮称）〇〇〇〇マンション新築工事（以下本件工事という）に関し、後記近隣居住者を甲、建築主（〇〇不動産株式会社）を乙、工事施工者（〇〇建設株式会社）を丙として、下記の通り協定する。

記

第 1 条（建築計画の概要）  
本件建物の建築計画の概要は、次の通りとする。  
敷地面積 〇〇〇〇〇〇. 〇〇 平方メートル（実測面積）  
建築延床面積 〇〇〇〇〇〇. 〇〇 平方メートル（予定）  
構造 〇〇〇〇〇〇 鉄筋コンクリート造  
階数 〇〇〇〇〇〇 地上 11 階建  
用途 〇〇〇〇〇〇 分譲共同住宅  
戸数 〇〇〇〇〇〇 112 戸および共用施設  
配置図、立面図は別添の通りとする。

第 2 条（関連法規の遵守）  
乙および、丙は、建築基準法の規定はもちろんのこと、〇〇県公害防止条例、労働安全衛生法、道路交通法等法規を遵守し、その他行政指導等に従うものとする。

第 3 条（工事期間）  
工事期間は、平成〇〇年〇〇月より平成〇〇年〇〇月までとする。  
ただし、設計変更や天候その他やむを得ない事情により工事期間を延長する場合は、甲に通知するものとする。

第 4 条（作業時間等）  
(1) 作業時間は原則として、午前 8 時より午後 8 時までとする。また、作業時間の前後 30 分程度は準備および片付け等の作業を行う。  
(2) 工事の性質上継続性を伴わない（コンクリート打設）また、安全上緊急を要するもの、あるいは騒音や振動を伴わない作業において作業時間の延長が考えられるものについては、事前に甲に通知するものとする。  
(3) 日曜日は原則として作業を行わない。ただし、内部仕上げ等騒音や振動等の影響が少ない工事を行う場合は、あらかじめ甲に通知し、(1) の作業時間内で甲に迷惑をかけない範囲内で行うものとする。  
(4) 祝日の工事は原則として、重機等を伴わない作業等騒音や振動等の影響の少ない工事に限って行うものとする。

第 5 条（工事工程表）  
(1) 丙は、工事工程表（全工程表および月間工程表）を甲に提出するものとする。尚、天候等のやむを得ない事情により大きく工程が変更になった場合は、変更になった工事工程表を提出するものとする。また、工事現場周囲の見やすい所に作業内容が明確になる週間工程表等を掲示するものとする。  
(2) 大型の機械や資材の搬入時およびコンクリート打設工事の他、騒音や振動を伴

#### 4. 家屋調査を行う

- a. 近隣建物に近接して工事を行った際、万が一、被害を生じたときの対応策として家屋調査がある。

近接の建物には、建築後年数が経過し、すでに壁面のひび割れ、土台の傷みなど経年変化による損傷が見られるのが普通。このため、工事に着手する前に近隣の建物調査を行い、損傷現況を写真に撮ったり、図面化をしておき、計画建物の工事完了時点で比較し、工事のために損傷が進んだり、新たに発生したかなどの因果関係の判断材料とする。

- b. 留意点

- (1) 建物所有者
- (2) 専門業
- (3) 写真撮影  
箇所、損傷の状況を黒板等に記入し一緒に撮
- (4) 外観  
箇所は、その部分だけでなく、壁面の広い
- (5) 土台  
者の目についていないことが多いので、調
- (6) 建物  
部の主要柱の2面の傾斜と床面の傾斜も測定  
してお
- (7) 戸や障子  
き間も記録しておく。
- (8) 廊下や床のきし  
ておく。
- (9) 瓦屋根のときは、瓦のずれの現状写真をとっておく。
- (10) 振動作業については、振動測定を実施し記録にとっておく。
- (11) 建設地付近で、他の建築工事や道路工事などが行われているかどうか調査しておく。
- (12) 工事による地盤沈下のおそれのあるときは、地盤沈下チェックのため、定点を設けてレベル測定を工事前から工事完了まで、一定期間ごとに実施しておく。

#### 5. テレビ電波の障害防止のための調査を行う

テレビ電波の障害防止のため、省電波監理局長通達「高層建築物による受信障害  
解消に（平成26年6月6日）もあって、その原因を作った建築主が対策  
施設の設置を促している。

- a. 事前  
建築確認  
資料が必  
度の判断は  
害の有無およびその対策についての具体的な説明  
は建物の規模、建築場所、周辺の状況などである程  
度の電波受信の実態を調査し、対策を立てておく。

#### b．電波障害範囲の予測

計画建物によるテレビ電波障害範囲の予測と現状調査は、NHKの指定を受けた専門業者((社)日本有線テレビジョン技術協会加入業者)に依頼して行うことが通例となっている。この専門業者には予測と対策の立案はもちろんのこと、その施工・保守管理のほか対策に関する近隣への説明・折衝にも協力をしてもらう必要がある。

#### c．調査費用

UHF、VHFのテレビ塔に対して建物の影となる部分が通常障害範囲となる。一般的には建物の高さの5倍程度(建築場所によって異なります)が調査の対象地域といわれている。

現状調査から報告書作成までを含めた調査費用は、影となる住戸(1棟)当たり10~15万円程度で、1~2カ月程度の調査期間が必要となる。

また、特定の集中した地域・場所(5~10ポイント)だけを専用の測定車を使って調査する場合は、15~20万円程度の費用がかかる。

### 6．計画中の建物によって電波障害が発生することが分かった場合、どのような方法で対策を行ったらいいか。

#### a．近隣者の着工同意を得るための説明会

- (1) テレビ電波障害の発生が予測される地域を明示します。具体的には住宅地図に該当地域を記載する。
- (2) 電波障害が発生した場合、建築主が費用を負担して現状での視聴が維持できるよう共同受信施設やその他の方法での対策を講じることの約束をする。
- (3) 現状調査を専門業者に依頼して実施する。なお、テレビ電波障害対策の実施前にも改めて説明会を開催し、対策の具対的内容・方法を説明することも約束する。

#### b．電波障害対策実施前の説明会

最近は、工事期間中に発生する電波障害についても十分な対策が必要となる。これに対処するためには、共同受信施設のうち幹線ケーブル等を早期に架設しておき、障害発生時には直ちに対応可能なようにする。

##### (1) 説明会の案内

電波障害が予測される地域内の居住者、建物所有者など関係者の出席が得られるよう建築主・施工業者の連名で案内状を作成して、各戸へ配布するとともに町会役員の協力も依頼する。

##### (2) 説明会の内容

説明会は通常、以下のような内容順序で行われる。

建築主挨拶

建築主側出席者紹介

対策の実施について(実施範囲、実施内容、実施手続き、作業日程)

共聴組合は)の結成について

維持管理について

(注) 共聴組合の結成に当たっては、テレビ電波障害対策の範囲内に居住の町会長や町会役員などと事前に打合せを行い、協力が得られるよう事前に依頼しておく。この際、

共聴組合の規約例などの参考資料も届けて当該地域での規約案の検討立案もあわせて依頼しておく。