

2023年5月23日

ご近隣の皆様へ

建築主 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号  
株式会社FJネクスト  
東京都中央区銀座六丁目2番1号  
三信住建株式会社

総合企画 東京都中央区新川二丁目3番1号  
株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング

設計者 東京都杉並区和泉三丁目6番2号  
株式会社オームラ建築設計

施工者 未定

「(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事」

建築計画のご案内

拝啓 時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

このたび私共は、神奈川県横浜市磯子区洋光台三丁目22番6、7、8、9、10(地番)において共同住宅の建築を計画しております。

この建築計画に先立ち、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」並びに「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」に基づく建築計画の概要について説明をさせていただきますので、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

【お問い合わせ】

株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング  
(担当) 貞安・川田  
03-6222-9898

### 1 建築計画の概要

事業名称	(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事
所在地	神奈川県横浜市磯子区洋光台三丁目22番6, 7, 8, 9, 10(地番)
用途地域	第二種中高層住居専用地域
許容建蔽率	70%(角地緩和含む)
許容容積率	150%
防火指定	準防火地域
高度地区	第3種高度地区(最高高さ:15m)
日影規制	3.0h-2.0h(GL+4.0m)
地区計画等	-
用途	共同住宅(61戸) 3LDK
駐車場・駐輪場	駐車場(22台) 駐輪場(予定・・・自転車183台、バイク5台)
開発区域面積	2,613.40㎡ (790.55坪)
敷地面積	2,613.40㎡ (790.55坪)
建築面積	1,147.18㎡ (347.02坪)
延べ面積	4,700.20㎡ (1,421.81坪)
高さ	14.99m
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階/地下1階
基礎工法	杭基礎
予定工期	2024年1月10日～2026年1月31日

※ 関係機関との協議により、上記の建築概要及び添付図面に変更が生じる場合がございます。

※ 都市計画法に係る切土、盛土、擁壁の築造があります。

## 2 新築工事について

### (1) 現場管理

- ① 現場管理者が常駐し、工事関係者の風紀を管理致します。
- ② 適宜清掃を励行し、周辺道路の汚損防止を図ります。
- ③ 場内の可燃物を適正に管理し、火災予防策を講じます。
- ④ 敷地の周囲及び施工中の建物に適切な養生を施し、飛散物・落下物の防止を図ります。
- ⑤ 週間工程表を仮囲いに掲示致します。

### (2) 騒音・振動・粉塵対策

- ① 低減型の重機を使用し、丁寧な作業を行います。
- ② 適宜散水を励行し、粉塵の飛散防止を図ります。

### (3) 交通対策

- ① 警察署と協議の上、適切な運行計画を策定致します。
- ② 適宜誘導員を配備し、通行者の安全を確保致します。

### (4) 作業時間及び休日

- ① 作業時間は8時から18時までと致します。  
尚、作業開始前の準備及び作業終了後の清掃等（共に30分程度）については、上記時間帯に含まれないものと致します。
- ② 日曜日は全休と致します。  
その他の休日（年末年始、旧盆、GW等）につきましては、日程が決まり次第お知らせ致します。
- ③ 下記事由においては、上記に係わらず作業等を行う場合がございます。
  1. 中断が困難な作業（コンクリートの流し込みと仕上げ作業）
  2. 諸官庁の指定作業（電気、ガス、水道の引き込み工事）
  3. 関係機関より指示を受ける作業（大型重機、長尺材の搬出入時間等）
  4. 外部への影響が軽微な作業（内装、外構の仕上げ作業等）
  5. 緊急対応（事故、災害等）
  6. その他（検査、内覧等）

### (5) 周辺建物等の保全

- ① 周辺建物等が損傷しないよう、適切な対策を講じます。
- ② 隣接建物等については事前調査を実施し、現況を確認させていただきますのでご協力をお願い致します。

### (6) 近隣住民への通行の安全

- ① 工事車両の通行、工事現場への出入りに際しては、交通法規および関係官庁の指示を遵守致します。
- ② 交通誘導員を適宜配置・誘導し、交通安全に十分な注意を払うとともに、作業所周辺道路に工事関係車両および資材等を放置しないよう指導を徹底致します。

### (7) その他

現場事務所が決まりましたら、連絡先及び担当者をお知らせ致します。

## 3 防犯対策

本物件はオートロックシステムを採用しており、第三者が容易にマンション内に立ち入ることができないように計画しております。  
また、敷地内に防犯カメラを設置し、不審者の侵入を抑制するようにしております。

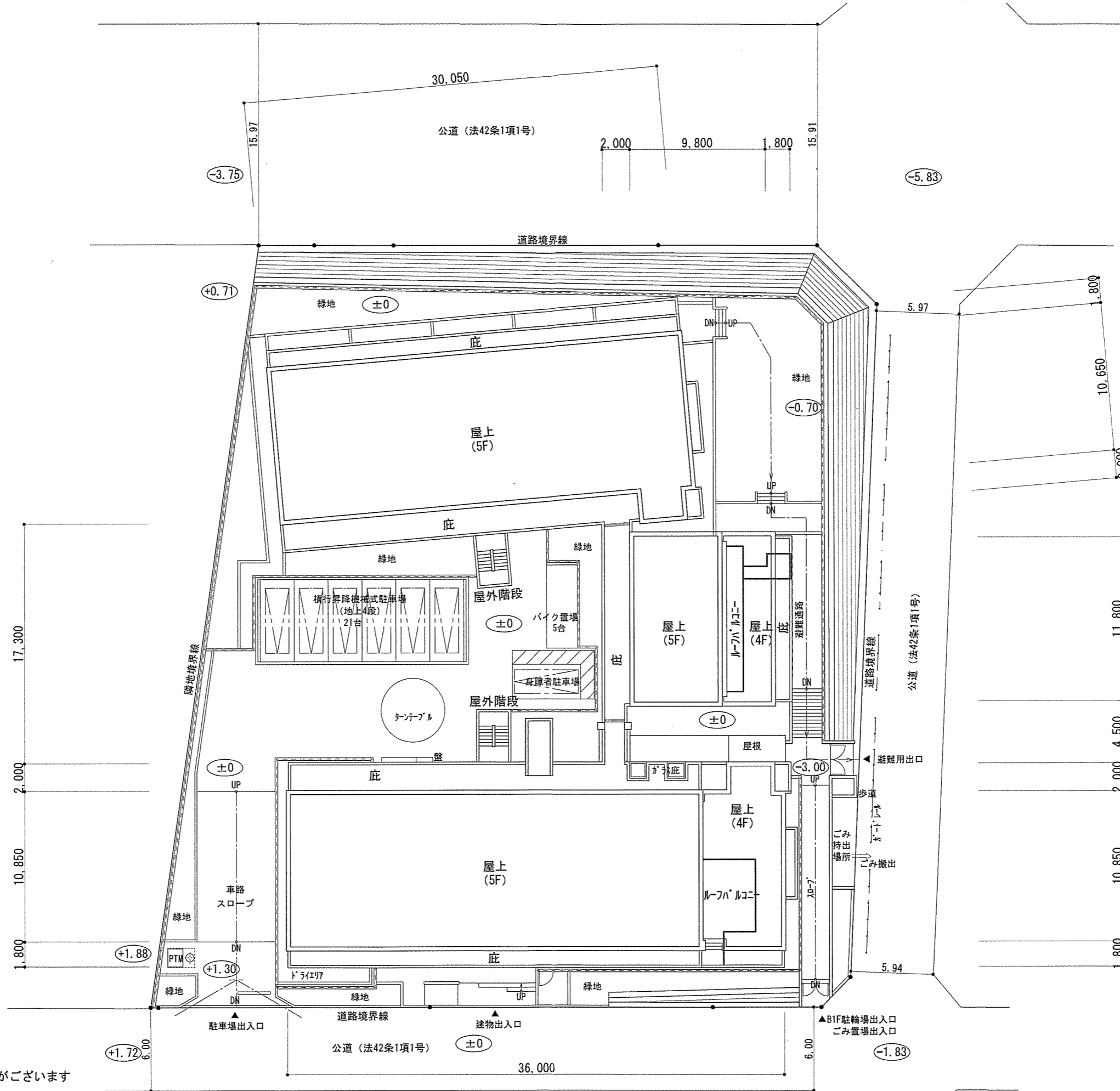
## 4 テレビ電波障害対策

本件に起因してテレビ電波障害が発生した場合は、速やかに確認の上、適切な対策を講じます。

以上



NOTE ※地図は国土地理院提供の資料を参考にしています。現況と異なる場合があります。

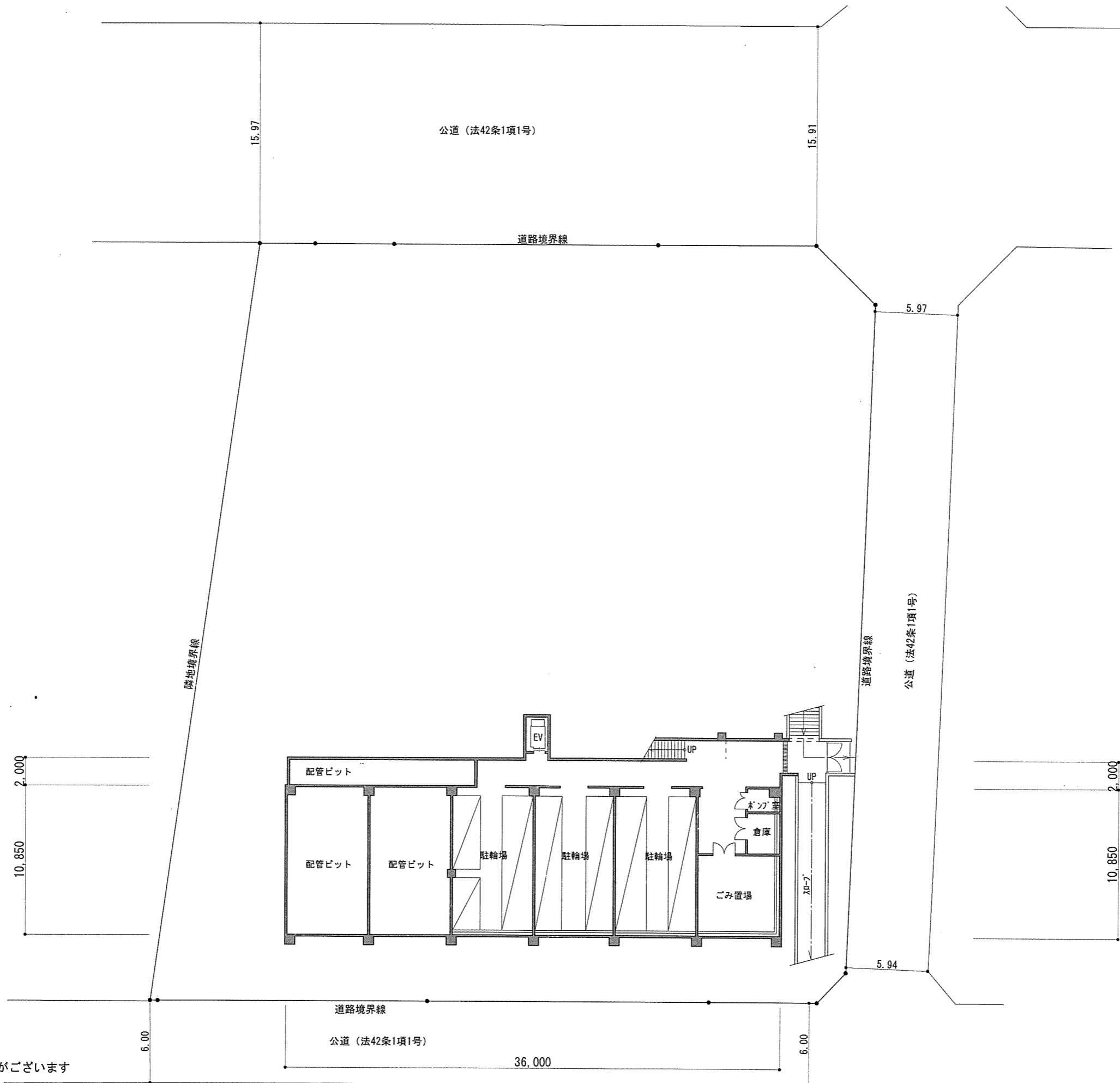


※今後、行政等の協議により変更する場合がございます

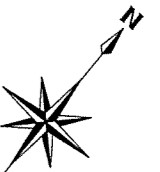
\*\*\*: 計画地盤面 (±0) からの高さ

NOTE	PROJECT TITLE	SCALE	SHEET NO	確認 NO.
	(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事	1:300		
	TITLE	DATE		
	配置図			





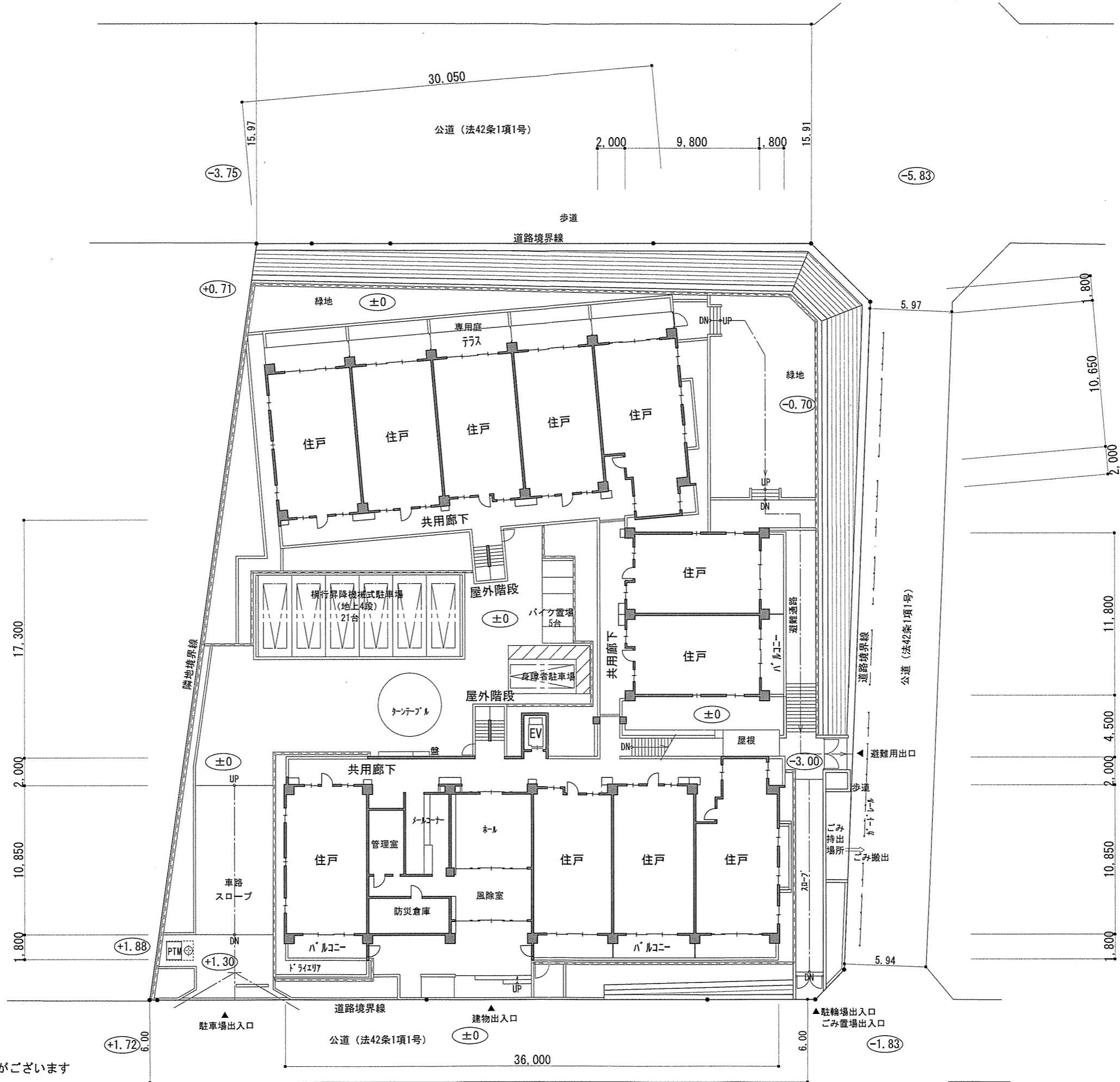
※今後、行政等の協議により変更する場合がございます



NOTE

PROJECT TITLE (仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事
TITLE B 1 階平面図

SCALE 1 : 300	SHEET NO.	確認 NO.
DATE		



※今後、行政等の協議により変更する場合がございます

\*\*\*: 計画地盤面 (±0) からの高さ

NOTE	PROJECT TITLE	SCALE	SHEET NO.	確認 NO.
	(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事	1:300		
	TITLE	DATE		
	1階平面図			


**株式会社 オームラ建築設計**  
 一級建築士事務所 東京都知事登録第 24264号



2~4F



※今後、行政等の協議により変更する場合がございます



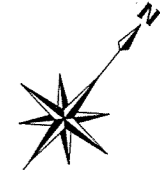
NOTE

PROJECT TITLE (仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事	SCALE 1 : 300	SHEET NO	確認 NO.
TITLE 2 ~ 4 階平面図	DATE		

5F

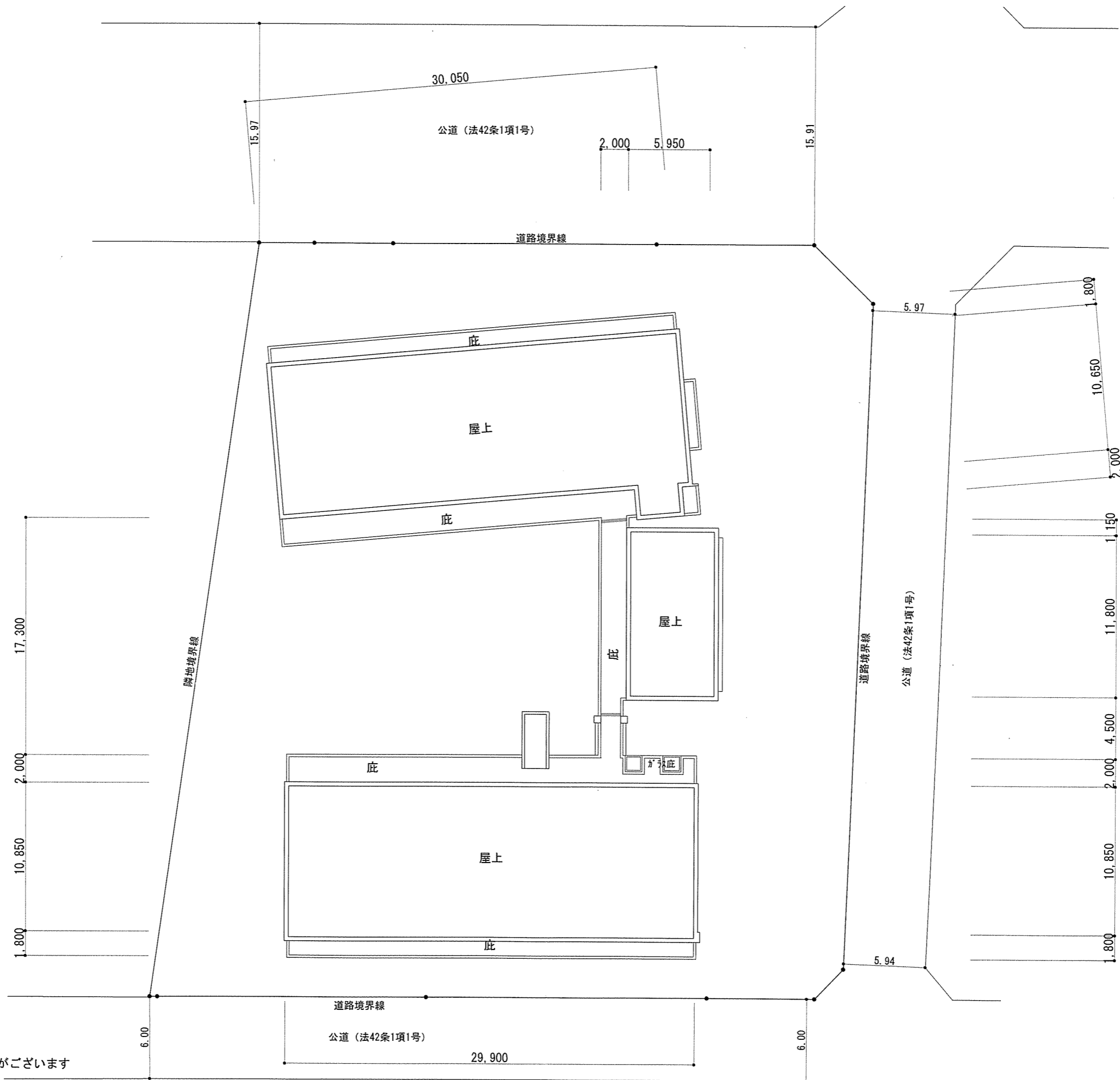


※今後、行政等の協議により変更する場合がございます



NOTE	PROJECT TITLE	SCALE	SHEET NO	確認 NO.
	(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事	1 : 300		
	TITLE	DATE		
	5 階 平面図			

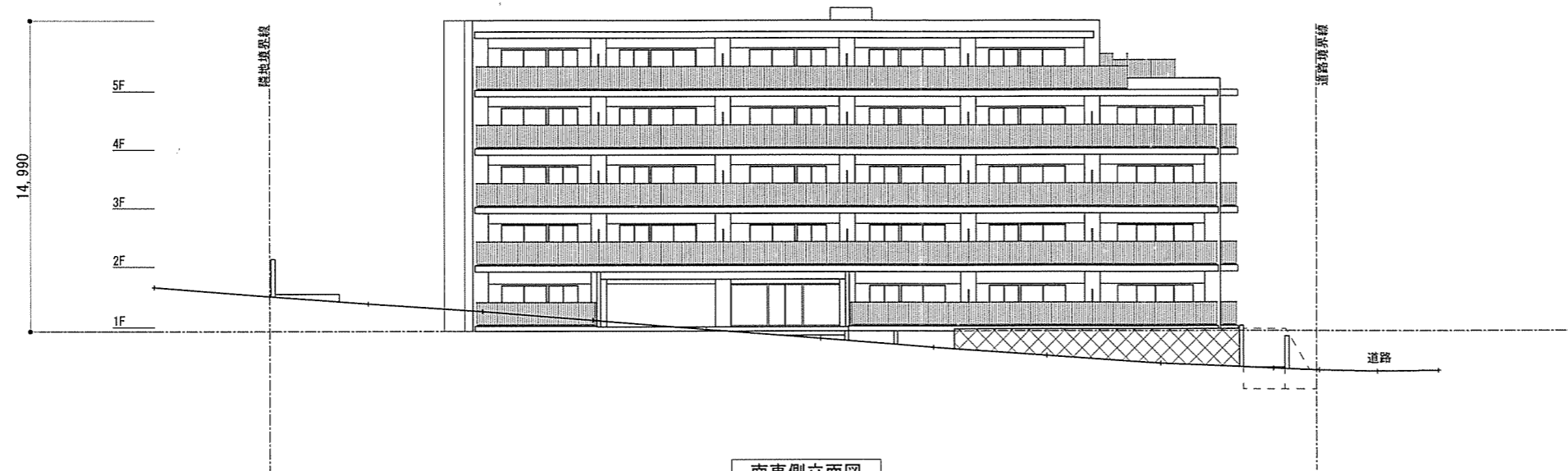




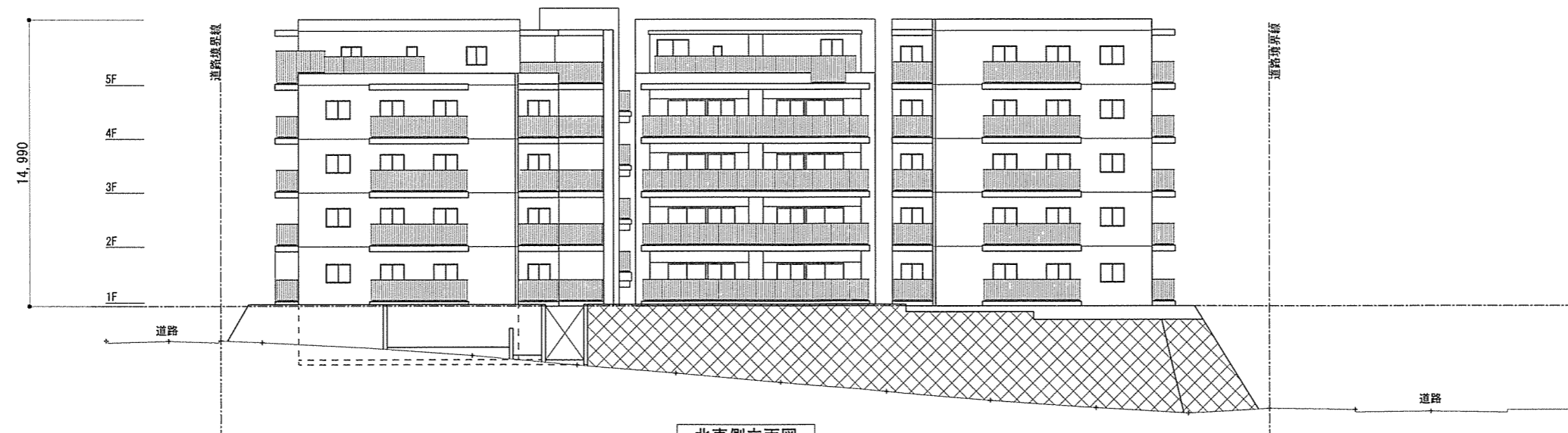
※今後、行政等の協議により変更する場合がございます

NOTE

PROJECT TITLE	SCALE	SHEET NO	確認 NO.
(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事	1 : 300		
TITLE	DATE		
R 階平面図			



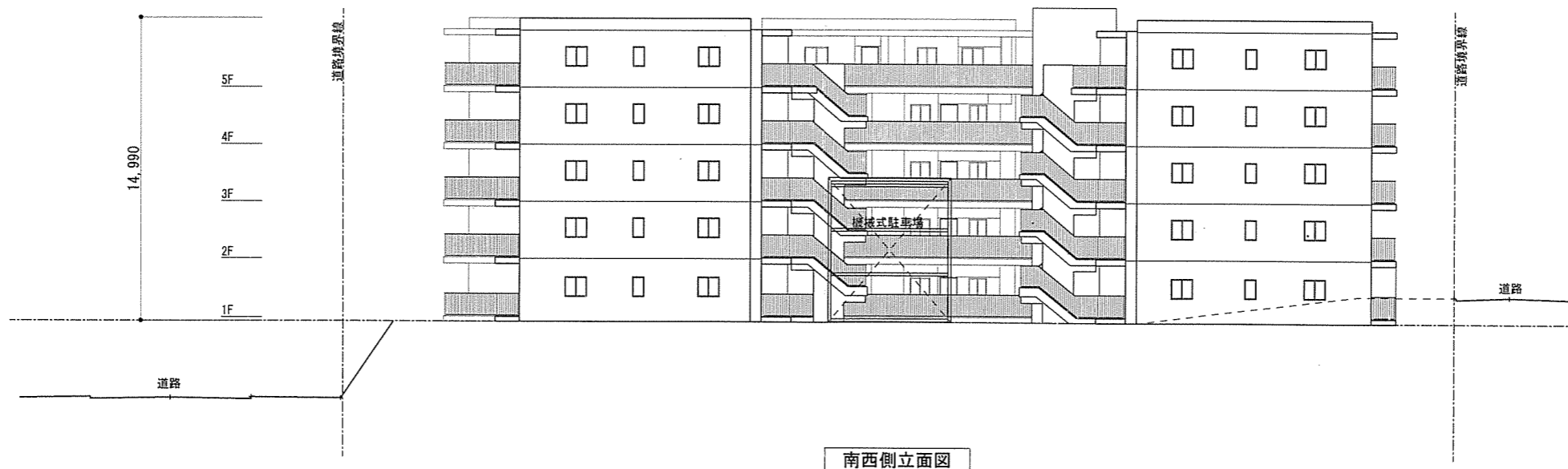
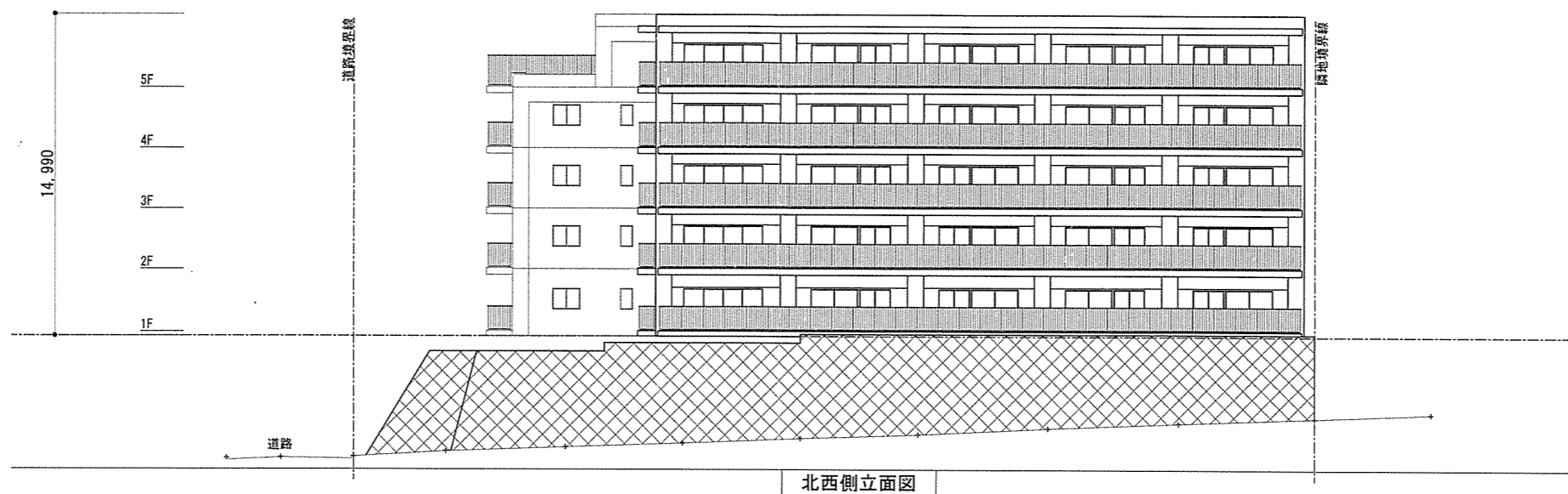
南東側立面図



北東側立面図

※今後、行政等の協議により変更する場合がございます

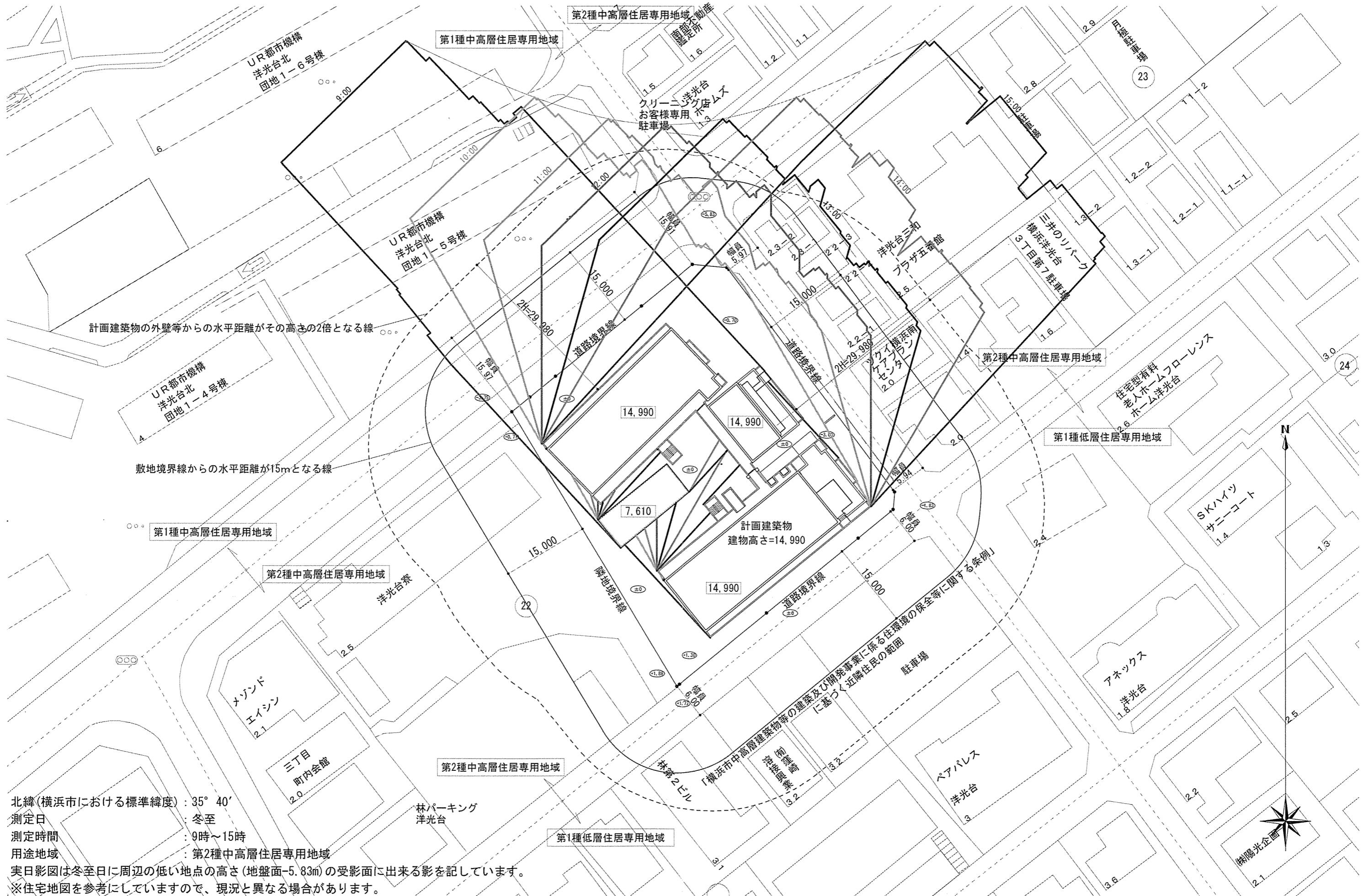
NOTE	PROJECT TITLE	SCALE	SHEET NO.	確認 NO.
	(仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事	1 : 300		
	TITLE	DATE		
	立面図 (1)			



※今後、行政等の協議により変更する場合がございます

NOTE

PROJECT TITLE (仮称) ガーラ・レジデンス洋光台 新築工事	SCALE 1:300	SHEET NO.	総誌 NO.
TITLE 立面図 (2)	DATE		



計画建築物の外壁等からの水平距離がその高さの2倍となる線

敷地境界線からの水平距離が15mとなる線

北緯(横浜市における標準緯度) : 35° 40'  
 測定日 : 冬至  
 測定時間 : 9時~15時  
 用途地域 : 第2種中高層住居専用地域

実日影図は冬至日に周辺の低い地点の高さ(地盤面-5.83m)の受影面に出来る影を記しています。  
 ※住宅地図を参考にしていますので、現況と異なる場合があります。

NOTE	PROJECT TITLE (仮称) ガーラ・レジデンス 洋光台 新築工事	SCALE 1 : 600	SHEET NO	総頁 NO.
	TITLE 実日影図	DATE		

## 建築計画の説明を受ける住民の皆様へ

横浜市では、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」(以下「条例」)に基づき、建築主から近隣住民の皆様へ建築計画を説明することを義務付けています。このチラシは横浜市が作成し、条例に基づき説明資料に添付し、配付をお願いしているものです。

### ステップ1 建築主側の説明を聞きましょう

#### (1) 建築計画の概要

- ・建物の用途 (例) 共同住宅、事務所、店舗など
- ・建物の配置・形態・高さ・規模 (例) 敷地境界からの距離、日影の状況、ベランダ・窓の位置、電波障害など

#### (2) 工事の施工概要

- ・工事期間 (例) 作業時間、日・祝祭日の作業の有無
- ・工法・作業方法 (例) 振動・騒音対策等
- ・近隣家屋への影響 (例) 家屋調査実施の有無など
- ・工事車両の通行 (例) 搬入等の運行経路、安全対策



#### (3) 建築の利用形態

(例) 駐車場の出入り口の安全対策、営業施設の場合には営業時間など

建築主(または代理者)には、事前に皆様に「近隣説明用資料」を配付したうえで、日を改めて説明するようお願いしています。記載されている説明予定日の都合が悪ければ、説明日を変更してもらってください。また、説明会が開催される場合には、できるだけ出席して説明を聞いてください。

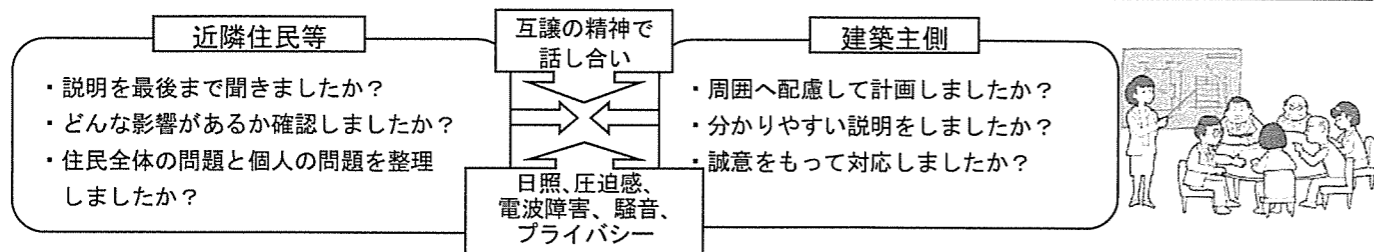
あらかじめ、周辺の地域にどのような建物が建てられる可能性があるのか、都市計画法上の用途地域による制限、建築基準法などの規制内容について調べておきましょう。

近隣説明用資料や、説明を聞いてもわからない点がある場合は、改めて建築主(または代理者)に説明を求めるか、横浜市建築局情報相談課までご相談ください。

### ステップ2 要望がある場合は建築主側と話し合いましょう

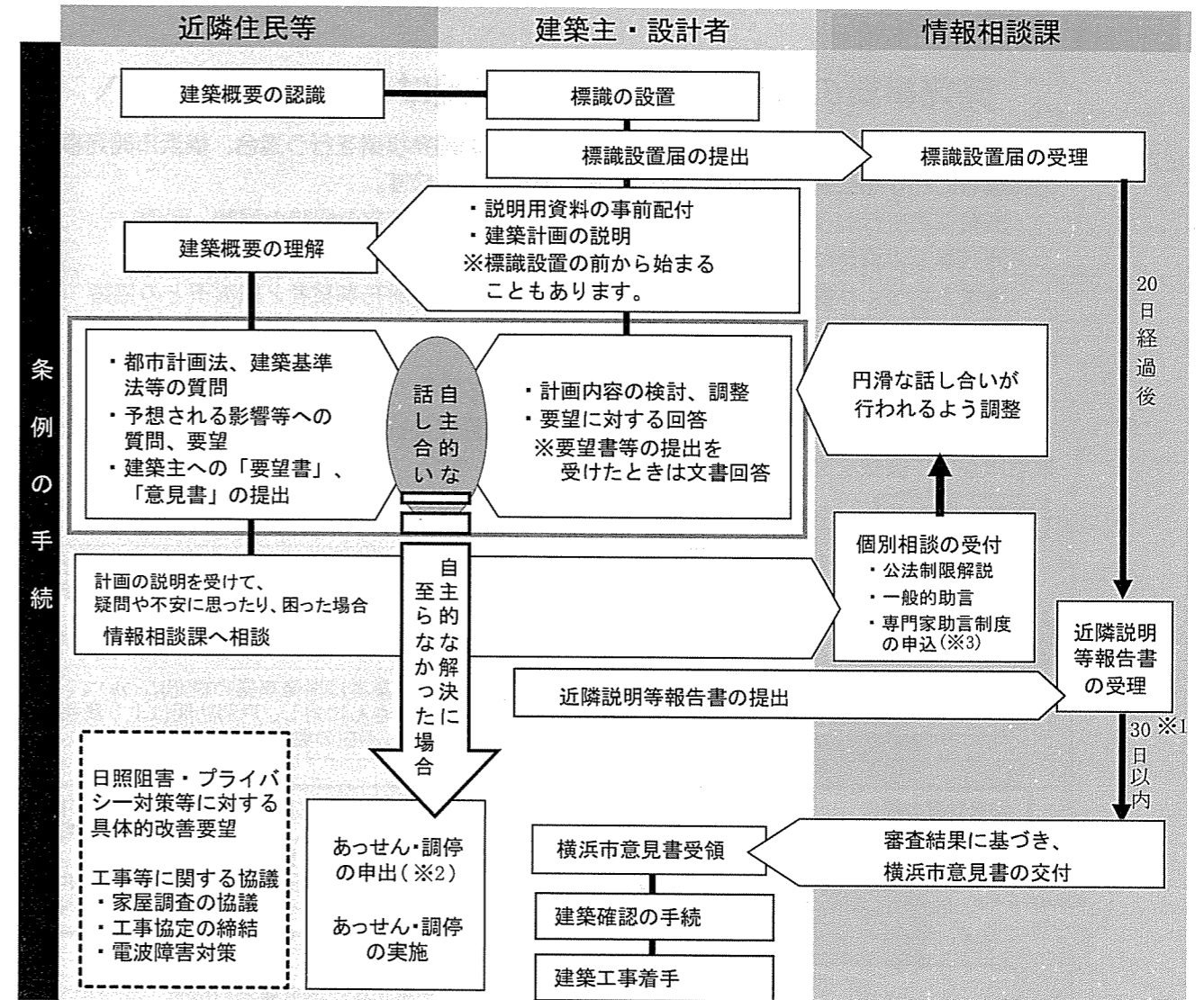
建築計画により、皆様の建物に深刻な日照障害が生じる、プライバシーが確保できるか不安である、工事に伴う被害が予想される、など心配な点がある場合は、建築主側と話し合ってください。なお、説明を受けた建築計画は合法的なものと考えられます(建築基準法による確認手続等でチェックされるため)。

行政(横浜市)は民事上の問題には介入できませんが、双方自主的な解決ができないと感じた場合は、専門家の派遣、あっせん・調停など、解決に向けて支援する制度がありますので、建築局情報相談課までご相談ください。



※お互いが一方的な主張に終始すると、話し合いが成立せず双方にとって不利益です。

### 条例の手続の流れ



(※1)正当な理由がある場合は期間を延長することがあります。延べ面積の合計が200㎡以下の建築物については20日以内。  
 (※2)申出は建築工事着手前に行ってください。ただし、施工に関するもの及び建物躯体に変更を伴わないもの等は工事完了まで、電波障害に関するものは工事完了後1年以内まで申出を行うことができます。  
 (※3)制度の利用にあたっては、事前に建築主等から計画の説明を受けてください。詳細は情報相談課までご相談ください。

### 横浜市の紛争調整制度について

- ◇ 「専門家助言制度」とは・・・中高層建築物等の建築に係る専門的な事項について、一級建築士・弁護士が、中立的な立場で適切な助言を行い、紛争の未然防止又は自主的・円満な解決に役立てることを目的としています。
- ◇ 「あっせん」とは・・・横浜市が当事者間の話し合いの場を設定します。市の職員が話し合いの場に同席し、当事者間の話し合いが円滑に進むよう協力、支援します。
- ◇ 「調停」とは・・・建築・都市計画・法律・環境等に関する学識経験者などの調停委員が専門的かつ公平な立場から、当事者双方の事情を聴取し、必要に応じて調停案を提示します。

### 条例の手続後の流れについて

- ◇ 建築確認の申請：建築主は、建築基準法に基づき指定確認検査機関等に確認申請を行います。
- ◇ 建築確認済証の交付：指定確認検査機関等は申請された建築計画が建築基準関係規定に適合していることを確認して、確認済証を交付します。
- ◇ 工事着手：建築主は、確認済証の交付を受けた後に、建築工事に着手できます。

ご不明な点がございましたらお問い合わせください。  
 横浜市建築局情報相談課(市庁舎25階) 電話 045-671-2350

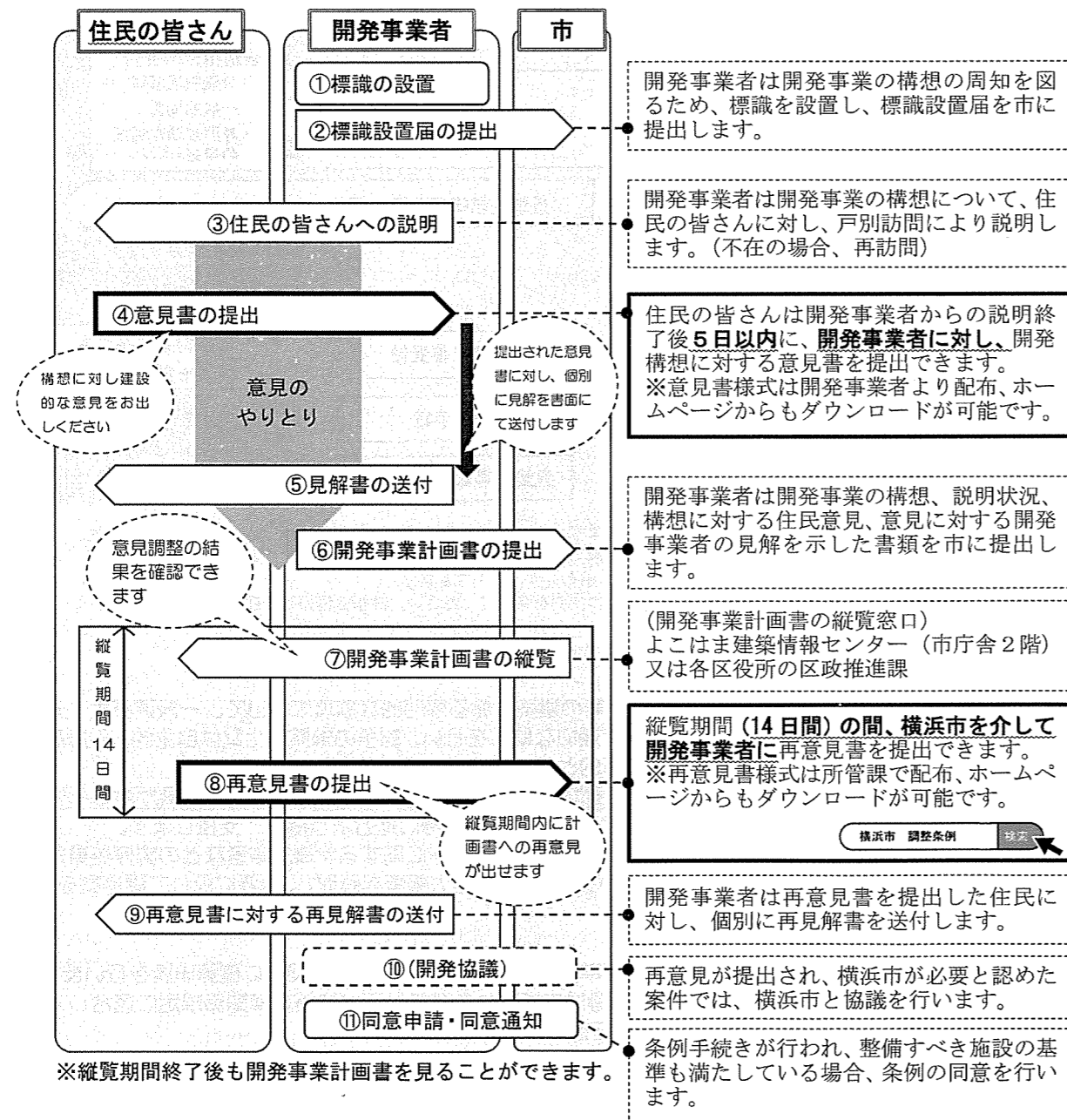
## 開発事業の構想に関する説明を受ける住民の皆さんへ

横浜市内で、開発行為、大規模な共同住宅の建築等の開発事業を行う場合、横浜市開発事業の調整等に関する条例で、次のような手続を定めています。

- ・ 開発事業を行おうとしている開発事業者による、開発事業の構想の周知、説明
- ・ 開発事業の構想に対する住民の皆さんからの意見聴取に関する手続
- ・ 地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する開発事業者と横浜市との協議

### 条例手続の流れ

開発事業区域の周辺住民の皆さんは、地域におけるまちづくりを担う一員として、意見を出すことにより（下図の④意見書の提出及び⑧再意見書の提出）、開発事業者と開発事業の構想について調整を図ることができます。



## 条例上の説明範囲・説明方法について

説明範囲 (近接住民の皆さん)	開発事業区域から15m範囲内の土地所有者、建物所有者、建物占有者
説明方法	① 開発を行おうとしている事業者(代理人も可)による戸別訪問 ② 説明会 ※①もしくは②のどちらかによる説明となります。

## 意見書の提出期限・説明者について

※計画内容については下記の開発事業の構想に関する説明者に直接お問い合わせください。

### 意見書の提出期限

次の期日までに開発事業の構想に対する意見を記載した意見書を開発事業者に提出することができます。(最終の説明会開催日の翌日から5日間)

令和 5 年 6 月 8 日 (木) 消印有効

### 開発事業の構想に関する説明者

(氏名) 東京都中央区新川2-3-1  
株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング  
担当: 貞安、川田

(連絡先) 03-6222-9898

## 横浜市の所管課・お問合せ先について

※手続についてご不明な点があれば、次のチェック欄が付いている部署までお問い合わせください。

	担当課	エリア別	電話番号
<input type="checkbox"/>	建築局 宅地審査課	北部(緑・青葉・都筑)	045-671-4515
<input type="checkbox"/>	〃	西部(南・保土ヶ谷・旭・瀬谷・泉)	045-671-4516
<input checked="" type="checkbox"/>	〃	南部(港南・磯子・金沢・戸塚・栄)	045-671-4517
<input type="checkbox"/>	〃	東部(鶴見・神奈川・西・中・港北)	045-671-4518
<input type="checkbox"/>	建築局 調整区域課	調整区域全域	045-671-4521
<input type="checkbox"/>	建築局 情報相談課		045-671-2350