

目 次

条例本文	
戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例	2
戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則	7
条例の解説	
第1章 総 則	1 2
第2章 計画の事前公開、報告等	1 8
第3章 調 整	2 2
第4章 雑 則	2 5
事前手続きの手引き	
1 事前手続きの流れ	2 7
2 標識の設置について	2 8
3 住民への計画説明について	3 0
4 近隣説明報告書について	3 4
5 建築計画の変更等について	3 6
6 標識設置近隣説明（説明）報告書取下げ届及び建築計画取りやめ届について	3 6
様式集	
（第1号様式） 建築計画のお知らせ（標識）	3 7
（第2号様式） 標識設置届	3 8
（第3号様式） 標識設置変更届	3 9
（第4号様式） 近隣説明報告書（近隣住民に対する報告書）	4 0
（第5号様式） 説明報告書（近隣住民等に対する報告書）	4 3
（第6号様式） 審査終了通知書	4 4
（第7号様式） 審査未了通知書	4 5
（第8号様式） 建築計画変更届	4 6
（第9号様式） 標識設置届取下げ届、近隣説明（説明）報告書取下げ届	4 7
（第10号様式） 建築計画取りやめ届	4 8
（第11号様式） 紛争調整申出書	4 9
（第12号様式） 調整開始受諾勧告書	5 0
（第13号様式） 調整開始受諾勧告に対する回答書	5 1
（第14号様式） 調整開始通知書	5 2
（第15号様式） 調整出席等依頼書	5 3
（第16号様式） 調整案受諾勧告通知書	5 4
（第17号様式） 調整案受諾勧告に対する回答書	5 5
（第18号様式） 調整終結通知書	5 6
（第19号様式） 調整打切通知書	5 7
（第20号様式） 措置命令書	5 8
（第21号様式） 公表通知書	5 9
（第22号様式） 工事着手延期・工事停止勧告書	6 0

条例本文

○戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例

平成 16 年 6 月 24 日

条例第 16 号

目次

- 第 1 章 総則(第 1 条—第 8 条)
- 第 2 章 計画の事前公開、報告等(第 9 条—第 12 条)
- 第 3 章 調整(第 13 条—第 16 条)
- 第 4 章 雑則(第 17 条—第 21 条)
- 附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、中高層建築物等の建築に関し、市及び建築主等の責務、建築計画の周知手続及び紛争の調整に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)及び都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さが 10 メートルを超える建築物又は特定工作物をいう。
- (2) 大規模建築物 延べ床面積が 1,000 平方メートル以上の建築物(前号に規定する建築物を除く。)をいう。
- (3) 中高層建築物等 中高層建築物及び大規模建築物をいう。
- (4) 建築主 中高層建築物等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (5) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が 15 メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者
 - イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの 2 倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物(当該中高層建築物に付属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。)により平均地盤面から 4 メートルの高さの水平面に、冬至日の真太陽時による午前 9 時から午後 3 時までの間に日影となる部分を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者
- (6) 近隣住民等 近隣住民及び当該中高層建築物等の建築に関する、規則で定める利害関係者をいう。

- (7) 紛争 中高層建築物等の建築に伴って生じる日照、通風及び周辺の交通安全の阻害並びにテレビジョン放送の電波の受信障害並びに工事中の騒音及び振動その他周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民等と建築主又は工事施工者との間の紛争をいう。

(適用除外)

第3条 この条例の規定は、次のいずれかに該当する場合にあっては、適用しない。

- (1) 建築物を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築する部分の建築物が中高層建築物等とならないとき。
 - (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物を建築するとき。
 - (3) 中高層建築物等が都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として建設されるとき。
- 2 国、県又は市が公共公益事業に係る建築物を建築する場合には、第8条第1項及び第14条から第16条までの規定は適用しない。

(市長の責務)

第4条 市長は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

(建築主の責務)

第5条 建築主は、紛争を防止するため、中高層建築物等の計画に当たっては、周辺的生活環境に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

- 2 建築主は、当該中高層建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じることが予測され、又は現に生じている場合にあっては、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置をとらなければならない。
- 3 建築主は、中高層建築物等の建築に際し、別に定めるところにより、市長と協議をしなければならない。

(当事者の責務)

第6条 中高層建築物等の建築に際して紛争が生じたときは、その紛争の当事者である近隣住民等及び建築主又は工事施工者(以下「紛争当事者」という。)は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

(設計者の協力義務)

第7条 中高層建築物等の設計者は、前2条に規定する建築主の責務を認識し、紛争の未然防止及び紛争の速やかな解決のために協力しなければならない。

(工事着工前及び工事中の措置)

第8条 建築主及び工事施工者は、当該工事の着工前までに、工事に伴う作業時間、休日その他了解事項について、工事の施工により影響が及ぶ者との間に協定を締結するよう努めなければならない。

- 2 建築主及び工事施工者は、当該工事の実施により周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第2章 計画の事前公開、報告等

(標識の設置)

第9条 建築主は、近隣住民等にその建築計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築計画の概要を表示した標識(以下「標識」という。)を設置しなければならない。

- 2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、その旨を規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(計画の説明)

第10条 建築主は、前条第1項の標識を設置した後、速やかに、当該中高層建築物等の建築計画の概要について、規則で定める事項を近隣住民に原則として直接説明しなければならない。

- 2 建築主は、前項に定めるもののほか近隣住民等から当該中高層建築物等の建築計画の概要について、個別の説明や説明会の開催を求められたときは、速やかに、これを行わなければならない。この場合において、説明会に出席を求められたときは、出席するよう努めなければならない。
- 3 建築主は、建築計画について変更したときは、規則で定める手続により再度説明をしなければならない。

(報告)

第11条 建築主は、規則で定めるところにより、第5条第2項及び第8条第2項の規定により講ずる措置の内容並びに前条第1項の規定により行った説明の状況等を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の報告書は、第9条第2項に規定する届出をした日から起算して30日を経過した日以後で、かつ、次の各号のいずれかに掲げる手続をしようとする日のうちもっとも早い日の30日前までに提出しなければならない。
 - (1) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出
 - (2) 建築基準法第18条第2項又は第4項に規定する計画の通知
 - (3) 建築基準法又は都市計画法の規定に基づく認定又は許可の申請
- 3 建築主は、前条第2項の規定による個別の説明又は説明会を行ったときは、その状況を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

(審査)

第12条 市長は、前条第1項に規定する報告書の提出があったときは、その提出があった日から起算して30日以内にその内容について審査し、審査が終了したときは、その旨を建築主に通知しなければならない。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、その通知に意見を付すことができる。

- 2 市長は、前項の期間内に審査を終了することができない正当な理由があると認めるときは、その理由を付し、当該期間内にその旨を建築主に通知しなければならない。

第3章 調整

(調整委員会の設置)

第13条 紛争の調整を行うため、戸田市建築紛争調整委員会(以下「調整委員会」という。)を置く。

- 2 調整委員会は5人以内をもって組織し、法律、建築、都市計画、環境等に関し優れた知識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。
- 3 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 5 調整委員会の会議は、公開しない。
- 6 前各項に定めるもののほか調整委員会について必要な事項は、規則で定める。

(調整の申出)

- 第14条** 紛争当事者の双方は、自主的な解決の努力を尽くしても紛争の解決に至らなかったときは、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、紛争当事者の一方であっても相当の理由を付して当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。
 - 3 市長は、前項の規定による調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調整に付することを合意するように勧告することができる。
 - 4 第1項及び第2項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事の着工前に行わなければならない。ただし、工事の施工に起因する紛争については当該工事の完了時まで、テレビジョン放送の電波の受信障害に係る紛争については当該工事の完了時から1年以内に申出を行うことができる。

(調整)

- 第15条** 市長は、前条の規定により紛争の調整の申出を受けたときは、当該紛争の調整を調整委員会に行わせることができる。
- 2 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、紛争当事者に対して意見を聴取し、若しくは説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。
 - 3 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、紛争当事者双方が話し合いを行うことができるよう必要な措置を講ずるものとする。
 - 4 調整委員会は、紛争の解決のため必要があると認めるときは、調整案を作成し、これを紛争当事者に示し、期限を定めて当該調整案を受諾するよう勧告することができる。

(調整の終結等)

- 第16条** 調整委員会は、調整案を双方が受諾したとき、又は紛争当事者間で和解が成立したときは、調整を終結させるものとする。
- 2 調整委員会は、当該紛争について紛争当事者の話し合いによる解決の見込みがないと認めるときは、紛争の調整を打ち切ることができる。
 - 3 前条第4項による勧告がされた場合において、指定された期間内に紛争当事者双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該調整は打ち切られたものとみなす。
 - 4 調整委員会は、第1項の規定に基づき紛争の調整を終結し、又は前2項の規定に基づき紛争の調整を打ち切った場合は、その経過及び結果を速やかに市長に報告しなければならない。

第4章 雑則

(措置命令)

- 第17条** 市長は、第9条第1項に規定する標識を設置しない者に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。
- 2 市長は、第11条第1項に規定する報告書を提出しない者に対し、期限を付して報告書を提出するよう命ずることができる。
 - 3 前2項に規定する命令については、戸田市行政手続条例(平成10年条例第27号)第3章の規定は、適用しない。

(公表)

第18条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者について、その氏名(法人の場合は、名称及び代表者氏名)を公表することができる。

- (1) 第11条第1項に規定する報告書に虚偽の記載をして市長に提出した者
 - (2) 第14条第3項又は第19条の勧告に正当な理由なく合意しない者
 - (3) 前条第1項及び第2項に規定する命令に反し標識を設置せず、又は報告書を提出しない者
- 2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、公表される者にその理由を通知し、その者が意見を述べる機会を与えなければならない。

(工事着手の延期等の勧告)

第19条 市長は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、建築主に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することができる。

(関係文書の閲覧)

第20条 市長は、次に掲げる文書(戸田市情報公開条例(平成11年条例第2号)第8条各号に掲げる情報を除く。)を一般の閲覧に供するものとする。

- (1) 第9条第2項の届出
 - (2) 第11条第1項の報告書
 - (3) 第11条第3項の報告書
 - (4) 第12条第1項及び第2項の通知
 - (5) 第15条の勧告をした文書
 - (6) 第16条に基づき行った調整の概要を記載した文書
 - (7) 第17条の命令をした文書
 - (8) 第18条の公表をした文書
 - (9) 前条の勧告をした文書
 - (10) その他規則で定める文書
- 2 前項の閲覧は、規則で定める日まで行うものとする。
- 3 第1項の閲覧は、複写を含むものとする。この場合において、複写に係る実費は、閲覧する者が負担しなければならない。

(委任)

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際、現に戸田市宅地開発等指導要綱(平成6年告示第76号)第5の規定により標識を設置した中高層建築物等については、なお従前の例による。

○戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則

平成 16 年 6 月 24 日

規則第 24 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例(平成 16 年条例第 16 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則における用語の意義は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)及び条例の例による。

(中高層建築物の高さ)

第 3 条 中高層建築物の高さは、地盤面からの高さによる。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以下の場合にあっては、その部分の高さは、5 メートルまでは、算入しない。

(利害関係者)

第 4 条 条例第 2 条第 2 項第 6 号の規則で定める利害関係者は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 条例第 2 条第 2 項第 5 号ア又はイに規定する土地又は建築物が属する町会その他住民組織の代表者
- (2) 中高層建築物等の建築に関し、利害関係を有する者で市長が特に必要と認めた者

(標識の設置)

第 5 条 条例第 9 条第 1 項の規定により設置する標識(以下「標識」という。)は、第 1 号様式とする。

2 標識は、中高層建築物等の敷地が道路に接する部分(敷地が 2 以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分)に、地面から標識の下端までの高さがおおむね 1 メートルとなるよう設置しなければならない。

3 建築主は、標識について風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないように維持し、管理しなければならない。

4 標識の設置期間は、中高層建築物等の建築工事が完了するまでとする。

(標識の設置届)

第 6 条 条例第 9 条第 2 項に規定する届出は、標識設置届(第 2 号様式)によるものとする。

2 前項の届出は、3 部提出しなければならない。

3 第 1 項の届出には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 敷地及びその付近の写真
- (3) 設置した標識の写真

4 建築主は、建築計画を変更したときは、標識の記載事項を訂正しなければならない。

5 第 1 項の届出に変更のあった場合は、標識設置変更届(第 3 号様式)により、届け出るものとする。

この場合において、第 2 項及び第 3 項の規定は、当該届出に準用する。

(近隣住民等への説明)

第7条 条例第10条第1項に規定する建築計画の概要は、次に掲げるものとする。

- (1) 中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物等の位置並びに周辺の建築物の状況
- (2) 中高層建築物等の形態、規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物等に係る工事期間、作業内容及び周辺への安全対策
- (4) 中高層建築物による日照等への影響
- (5) 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害の対策
- (6) その他中高層建築物等の建築に伴って生じると予測される生活環境への影響及びその対策

2 条例第10条第1項及び第2項の規定による説明に際しては、別表第1に掲げる図書を示さなければならない。

3 条例第10条第1項及び第2項に規定する説明を行うため、説明会を開催しようとするときは、緊急その他やむを得ない場合を除き開催日の7日前までに、日時及び場所を文書等の方法により周知しなければならない。

(近隣説明報告書等)

第8条 条例第11条第1項に規定する報告書は、近隣説明報告書(第4号様式)によるものとする。

2 前項の報告書は、3部を提出しなければならない。

3 第1項の報告書には、それぞれ別表第2に掲げる図書を添付しなければならない。

4 条例第11条第3項の報告は、説明報告書(第5号様式)によるものとする。

5 前項の報告書は、説明終了後速やかに、3部提出しなければならない。

(審査通知等)

第9条 条例第12条第1項の通知は、審査終了通知書(第6号様式)によるものとする。

2 条例第12条第2項の通知は、審査未了通知書(第7号様式)によるものとする。

(建築計画の変更)

第10条 建築主は、建築計画を変更したときは、速やかに、条例第10条の説明を行った近隣住民等に対して、その変更した事項について説明しなければならない。ただし、周辺に及ぼす影響が軽減される変更については、この限りでない。

2 建築主は、建築計画を変更したときは、速やかに、建築計画変更届(第8号様式)を市長に提出しなければならない。この場合において、第6条第3項の規定により提出した添付図書の記載に変更があるときは、その添付図書のうち変更に係る図書を提出しなければならない。

3 前項の変更届は、3部提出しなければならない。

(取下げ届及び取りやめ届)

第11条 建築主は、条例第11条第1項の規定による報告書の提出後、条例第12条第1項の規定による通知を受ける前に当該報告書を取り下げようとするときは、標識設置届・近隣説明(説明)報告書取下げ届(第9号様式)を市長に提出しなければならない。

2 建築主は、条例第12条第1項の規定による通知を受けた後に当該建築計画を取り止めたときは、建築計画取りやめ届(第10号様式)を市長に提出しなければならない。

3 前2項の書類は、それぞれ3部提出しなければならない。

(調整委員会)

第12条 条例第13条に規定する戸田市建築紛争調整委員会(以下「調整委員会」という。)に会長を置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代理する。

4 調整委員会は、会長が招集し、その議長となる。

5 調整委員会は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

6 調整委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

7 調整委員会の庶務は、都市整備部建築住宅課において処理する。

8 前各項に定めるもののほか、調整委員会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

(調整の申出)

第13条 条例第14条第1項又は第2項の規定による調整の申出は、紛争調整申出書(第11号様式)によるものとする。

(調整開始の受諾の勧告)

第14条 条例第14条第3項の規定による勧告は、調整開始受諾勧告書(第12号様式)により行うものとする。

2 調整開始受諾勧告書による勧告を受けた者は、調整に付することに合意するか否かについて調整開始受諾勧告に対する回答書(第13号様式)により市長に回答しなければならない。

(調整の開始)

第15条 市長は、条例第15条第1項の規定による調整を行うときは、調整開始通知書(第14号様式)により、申出人及び申出に係る紛争の相手方(以下「申出人等」という。)に通知するものとする。

2 調整委員会は、条例第15条第2項の規定により、申出人等に対し意見を聴取し、若しくは説明を求め、又は資料の提出を求めるときは、調整出席等依頼書(第15号様式)により申出人等に通知するものとする。

(調整案の受諾勧告)

第16条 条例第15条第4項の規定により調整案の受諾を勧告するときは、調整案受諾勧告通知書(第16号様式)により申出人等に通知するものとする。

2 申出人等は、前項の勧告に対して、調整案受諾勧告に対する回答書(第17号様式)により調整委員会に回答しなければならない。

(調整の終結等)

第17条 条例第16条第1項の規定により調整を終結させたときは、調整終結通知書(第18号様式)により申出人等に通知するものとする。

2 条例第16条第2項及び第3項の規定により調整を打ち切ったときは、調整打切通知書(第19号様式)により申出人等に通知するものとする。

(措置命令)

第18条 条例第17条第1項又は第2項の命令は、措置命令書(第20号様式)により行うものとする。

(公表)

第19条 条例第18条第1項の公表は、氏名又は名称及び該当する事項とし、告示、広報紙及びホームページへの掲載、閲覧等によるものとする。

2 条例第 18 条第 2 項の規定による通知は、公表通知書(第 21 号様式)によるものとする。

(工事着手の延期等の勧告)

第 20 条 条例第 19 条の勧告は、工事着手延期・工事停止勧告書(第 22 号様式)により行うものとする。

(関係文書の閲覧)

第 21 条 条例第 20 条第 1 項第 10 号の文書は、標識設置変更届、建築計画変更届、標識設置届・近隣説明(説明)報告書取下げ届、建築計画取りやめ届、紛争調整申出書、調整開始受諾勧告書、調整開始受諾勧告回答書、調整開始通知書、調整出席等依頼書、調整案受諾勧告通知書、調整案受諾勧告に対する回答書、調整終結通知書及び調整打切通知書とする。

2 条例第 20 条第 2 項の規則で定める日は、条例第 12 条第 1 項の規定により通知した日から起算して 3 年が経過する日とする。

3 閲覧場所は、都市整備部建築住宅課とする。

4 閲覧時間は、開庁日の午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までとする。

(その他)

第 22 条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成 17 年 1 月 1 日から施行する。

(適用区分)

2 この規則の施行の際、現に戸田市宅地開発等指導要綱(平成 6 年告示第 76 号)第 5 の規定により標識を設置した中高層建築物等については、なお従前の例による。

(施行期日)

1 この規則は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

(施行期日)

1 この規則は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現に印刷されている改正前の様式については、当分の間、取り繕って使用することができるものとする。

(施行期日)

1 この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

(施行期日)

1 この規則は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現になされている届出等に係る手続は、なお従前の例による。

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現に印刷されている改正前の戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則第 1 号様式から第 5 号様式まで、第 8 号様式から第 13 号様式まで及び第 17 号様式は、当分の間、取り繕って使用することができるものとする。

別表第 1(第 7 条関係)

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺及び方位、敷地境界、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
各階平面図	縮尺及び方位、間取、各室の用途及び床面積
立面図	2 面以上、縮尺、開口部の位置
断面図	2 面以上、縮尺、地盤面、軒高さ、最高高さ及び各部分の高さ
日影図	(1) 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における中高層建築物の位置、中高層建築物の各部分の平均地盤面からの高さ (2) 中高層建築物(当該中高層建築物に付属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。)により冬至日の真太陽時による午前 9 時から 1 時間ごとに午後 3 時までの各時刻に中高層建築物の平均地盤面の高さの水平面に生じさせる日影の形状 (3) 条例第 2 条第 2 項第 5 号ア及びイに規定する範囲を示す線及び当該範囲内における建築物の位置、用途、構造及び階数 (4) 2 以上の用途地域にわたる場合の用途地域の種別及び用途地域の境界線

別表第 2(第 8 条関係)

(1) 別表第 1 に掲げる図書 (2) 敷地求積表、面積表及び真北の根拠(真北測定結果等) (3) 近隣住民に説明したときに、使用した資料及び図書 (4) 条例第 10 条第 1 項の規定による説明に際して、近隣住民が不在であった場合に投函した資料、図書及び訪問年月日を記載した説明報告書 (5) テレビジョン放送の電波の受信障害の調査に関し専門的知識を有する者が作成した建造物によるテレビ受信障害調査報告書 (6) その他市長が必要と認めるもの

条例の解説

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築に関し、市及び建築主等の責務、建築計画の周知手続及び紛争の調整に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目的とする。

【考え方】

この条例は、中高層建築物の建築をめぐる紛争が多くなっていることや、行政手続法（平成5年法律第88号）によって諸手続きの明確化が求められたことに伴い、中高層建築物等に求められる周辺への配慮や、建築計画の事前公開、事前説明を義務付けるとともに、やむを得ず生じる建築紛争に対する調整機能を規定し、良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目指します。

「中高層建築物等」とは、次条に定義する建築物等をいいます。

「市及び建築主等の責務」とは、第1章第4条から第6条に規定する、市長の責務、建築主の責務や当事者の責務をいいます。

「建築計画の周知手続」とは、第2条第9条、第10条に規定する、標識の設置と計画の説明をいいます。

「紛争の調整に関し必要な事項」とは、第3章に規定する調整委員会の設置、調整の申し出、調整や紛争の終結等をいいます。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるものを除き、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は特定工作物をいう。

(2) 大規模建築物 延べ床面積が1,000平方メートル以上の建築物（前号に規定する建築物を除く。）をいう。

(3) 中高層建築物等 中高層建築物及び大規模建築物をいう。

(4) 建築主 中高層建築物等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(5) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が15メートル以内の範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物（当該中高層建築物に付属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により平均地盤面から4メートルの高さの水平面に、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に日影となる部分を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者

(6) 近隣住民等 近隣住民及び当該中高層建築物等の建築に関する、規則で定める利害関係者をいう。

(7) 紛争 中高層建築物等の建築に伴って生じる日照、通風及び周辺の交通安全の阻害並びにテレビジョン放送の電波の受信障害並びに工事騒音及び振動その他周辺の生活環境に及ぼす影響に関する近隣住民等と建築主又は工事施工者との間の紛争をいう。

【規則】

(中高層建築物の高さ)

第3条 中高層建築物の高さは、地盤面からの高さによる。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合にあっては、その部分の高さは、5メートルまでは、算入しない。

(利害関係者定義)

第4条 条例第2条第2項第6号の規則で定める利害関係者は、次に掲げるとおりとする。

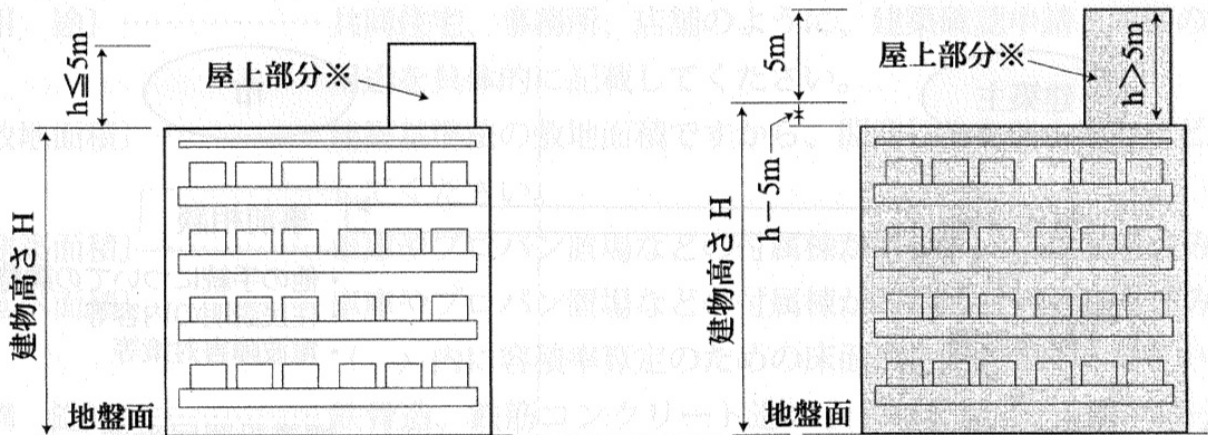
(1) 条例第2条第2項第5号ア又はイに規定する土地又は建築物が属する町会その他住民組織の代表者

(2) 中高層建築物等の建築に関し、利害関係を有する者で市長が特に必要と認めた者

【考え方】

中高層建築物

高さが10メートルを超える建築物と定めたのは、従来から周辺に影響を与えることが考えられるものとして戸田市宅地開発事業等指導条例（以下「指導条例」という。）において指導していること、住居系地域以外でも、本市においては職住混在の状況が多く、居住用として利用されていることから、用途地域に関わりなく、高さが10メートルを超えるものを対象とするものです。建築物の高さを算定する方法は、下の図のとおりです。（規則第3条第1項）



※屋上部分が階段室やエレベーター機械室等の場合で、水平投影面積が建築面積の1/8以下であれば、その部分の高さが5mまでは建物の高さに算入されません。

大規模建築物

中高層建築物には該当しない場合でも、建築物の延べ床面積が大きいことで工事が大規模となり、物資や人の出入りが多いことなど周辺に与える影響があると考えられることから、1,000平方メートル以上の建築物と規定します。

近隣住民

中高層建築物等の建築における工事の影響を直接受けることが予想される敷地境界線から15メートル以内に居住又は権利を有する者（事務所等を所有する法人を含む）及び一定の範囲内で日影の影響を受ける居住又は権利を有する者（事務所等を所有する法人を含む）が該当します。

近隣住民は、工事に際して、必ず説明を受ける範囲としました。

近隣住民等

近隣住民及び規則で定める利害関係を有する者が該当します。近隣住民等は申し出ることによって計画についての説明を受けることができます。

紛争

中高層建築物等の建築に伴う建築主と住民との間に生ずる紛争のうち、行政において紛争解決の可能性が高い工事に直接起因するものをいいます。例えば日照、通風、周辺交通の阻害、工事騒音振動、テレビジョン放送の受信障害、その他周辺の生活環境に及ぼす影響（携帯電話受信障害等）などの客観的な事象が適用対象となります。

よって建築物等の管理に関する事、建築物等の利用者の行為に関する事、不動産価値の減少、営業損失、家賃収入の減少、土地の境界問題などはここでいう紛争には含まれません。

(適用除外)

第3条 この条例の規定は、次のいずれに該当する場合にあっては、適用しない。

- (1) 建築物を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築する部分の建築物が中高層建築物等とならないとき。
- (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物を建築するとき。
- (3) 中高層建築物等が都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業として建設されるとき。

2 国、県又は市が公共公益事業に係る建築物を建築する場合には、第8条第1項及び第14条から第16条までの規定は適用しない。

【考え方】

1 次の建築物に関しては、この条例の規定を適用しないこととします。

- (1) 既存の建築物については、すでに存在していることから、工事を行う部分が中高層建築物等に該当しない場合は、本条例を適用しません。
- (2) 短期間で臨時的に建築される仮設建築物については、継続的な影響が少ないと考えられるので、本条例を適用しません。
- (3) 都市計画事業の場合は、都市計画法に基づき手続きが進められることから、本条例を適用しません。

2 国、県及び市の事業に関しては、紛争の解決は自主的に行われるべきものなので、調整等の手続きは適用しないこととします。

(市長の責務)

第4条 市長は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

【考え方】

本来、中高層建築物等の建築に係る紛争は基本的には民事上の争いであり、最終的には司法において解決を図ることとなります。しかし、その前段として行政の限界はあるものの、市が一定の範囲内において調整を図り、建築主と住民との紛争を未然に防止するとともにその解決に努めることを規定したものです。

市は、建築主と住民が十分話し合いが行われるよう双方に行政指導するとともに、紛争が生じてしまい当事者間での解決が困難な状態になった場合は、紛争当事者双方の権利を認めつつ、紛争の解決を目指そうとするものです。

(建築主の責務)

第5条 建築主は、紛争を防止するため、中高層建築物等の計画に当たっては、周辺的生活環境に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

- 2 建築主は、当該中高層建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生じることが予測され、又は現に生じている場合にあつては、協働受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置をとらなければならない。
- 3 建築主は、中高層建築物等の建築に際し、別に定めるところにより、市長と協議しなければならない。

【考え方】

- 1 中高層建築物等の建築主は、良好な近隣関係の保持のため、地域住民との紛争を未然に防ぐためのあらゆる努力をする必要があります。
- 2 日常生活の中で重要な位置を占めるテレビジョン放送の電波受信障害は、高層建築物や工事中のタワー・クレーン等により発生することがあります。テレビ電波が地上波として送り出されており、建築などにより送信所を見通せなくなることや、電波の干渉が生じることが発生原因とされることから、原因者の負担により必要な措置を行うことを求めるものです。この電波受信障害の解消の手法は、共同受信設備の設置、ケーブルテレビへの切り替え、また家庭の受信装置の改良などの方法があり、解決の方法は一律に規定できるものではないことから、「解消に必要な措置」を求めます。
- 3 建築主に対して、この条例のほか「指導条例」に基づく協議を行うことを求めるものです。

(当事者の責務)

第6条 中高層建築物等の建築に際して紛争が生じたときは、その紛争の当事者である近隣住民等及び建築主又は工事施工者（以下「紛争当事者」という。）は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

【考え方】

中高層建築物等の建築に際して、紛争が生じた場合には、お互いの立場を尊重して解決に向けた努力をすることが必要です。

建築に関する紛争は、当事者双方が譲り合う意思がなければ、自主的に解決できることはありません。お互いが自分の権利を主張し続けるならば、条例で規定する行政による紛争調整に進んだとしても、解決は望めないものです。

(設計者の協力義務)

第7条 中高層建築物等の設計者は、前2条に規定する建築主の責務を認識し、紛争の未然防止及び紛争の速やかな解決のために協力しなければならない。

【考え方】

建築物の設計者に対して、建築の専門家としての協力義務を求めるものです。

(工事着工前及び工事中の措置)

第8条 建築主及び工事施工者は、当該工事の着工前までに、工事に伴う作業時間、休日その他了解事項について、工事の施工により影響が及ぶ者との間に協定を締結するよう努めなければならない。

2 建築主及び工事施工者は、当該工事の実施により周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

【考え方】

1 建築主及び工事施工者に対して、工事の施工により影響を受ける住民と了解事項等の協定を締結するよう求めるものです。

2 第5条の建築主の責務でも述べましたが、良好な近隣関係の保持のため、近隣住民等との紛争を未然に防ぐためのあらゆる努力をする必要があります。

そのため建築主及び工事施工者に対して、工事施工中の影響についても周辺への配慮を求めたものです。

第2章 計画の事前公開、報告等

(標識の設置)

第9条 建築主は、近隣住民等にその建築計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築計画の概要を表示した標識（以下「標識」という。）を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、その旨を規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

【規則】

(標識の設置)

第5条 条例第9条第1項の規定により設置する標識（以下「標識」という。）は、第1号様式とする。

2 標識は、中高層建築物等の敷地が道路に接する部分（敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように設置しなければならない。

3 建築主は、標識について風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないように維持し、管理しなければならない。

4 標識の設置期間は、中高層建築物等の建築工事が完了するまでとする。

(標識の設置届)

第6条 条例第9条第2項に規定する届出は、標識設置届（第2号様式）によるものとする。

2 前項の届出は、3部提出しなければならない。

3 第1項の届出には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 付近見取図

(2) 敷地及びその付近の写真

(3) 設置した標識の写真

4 建築主は、建築計画を変更したときは、標識の記載事項を訂正しなければならない。

5 第1項の届出に変更があった場合は、標識設置変更届（第3号様式）により、届け出るものとする。この場合において、第2項及び第3項の規定は、当該届出に準用する。

【考え方】

1 建築計画の標識を建築予定地に設置することで、中高層建築物等の予定があることを早期に近隣住民等に周知します。標識に記載する内容、設置場所、設置期間などは規則第5条、第6条に規定するとおりです。

2 標識の設置報告の目的は、報告がなされたことにより当該地における中高層建築物等の建築予定を行政が把握することを可能とします。また、「速やかに」とは、具体的には2～3日以内という意味です。

(計画の説明)

- 第10条** 建築主は、前条第1項の標識を設置した後、速やかに、当該中高層建築物等の建築計画の概要について、規則で定める事項を近隣住民に原則として直接説明しなければならない。
- 2 建築主は、前項に定めるもののほか近隣住民等から当該中高層建築物等の建築計画の概要について、個別の説明や説明会の開催を求められたときは、速やかに、これを行わなければならない。この場合において、説明会に出席を求められたときは、出席するよう努めなければならない。
- 3 建築主は、建築計画について変更したときは、規則で定める手続により再度説明しなければならない。

【規則】

(近隣住民等への説明)

- 第7条** 条例第10条第1項に規定する建築計画の概要は、次に掲げるものとする。
- (1) 中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物等の位置並びに周辺の建築物の状況
 - (2) 中高層建築物等の形態、規模、構造及び用途
 - (3) 中高層建築物等に係る工事期間、作業内容及び周辺への安全対策
 - (4) 中高層建築物による日照等への影響
 - (5) 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害の対策
 - (6) その他中高層建築物等の建築に伴って生じると予測される生活環境への影響及びその対策
- 2 条例第10条第1項及び第2項の規定による説明に際しては、別表第1に掲げる図書(※1)を示さなければならない。
- 3 条例第10条第1項及び第2項に規定する説明を行うため、説明会を開催しようとするときは緊急その他やむを得ない場合を除き開催日の7日前までに、日時及び場所を文書等の方法により周知しなければならない。

(建築計画の変更)

- 第10条** 建築主は、建築計画を変更したときは、速やかに、条例第10条の説明を行った近隣住民等に対して、その変更した事項について説明しなければならない。ただし、周辺に及ぼす影響が軽減される変更については、この限りではない。
- 2 建築主は、建築計画を変更したときは、速やかに、建築計画変更届(第8号様式)を市長に提出しなければならない。この場合において、第6条第3項の規定により提出した添付図書の記載に変更があるときは、その添付図書のうち変更に係る図書を提出しなければならない。
- 3 前項の変更届は、3部提出しなければならない。

【考え方】

中高層建築物等の建築が実施されることによって直接的な影響を受ける近隣住民に、建築計画の概要、当該建築に伴って発生する日常生活に及ぼす影響等、規則で定める内容の説明を建築主に義務づけることにより、良好な近隣関係について自主的な解決を図ろうとするものです。

- 1 生活環境に及ぼす影響を多く受ける近隣住民には、必ず説明しなければならないことを建築主に義務付けたものです。
- また、説明内容についての質問に誠意をもって対応しなければなりません。

なお、予定建築物が属する町会、自治会についても説明するようお願いします。

- 2 近隣住民等から計画の概要について説明を求められたときは、説明しなければならないとしています。この場合、建築主は個別の説明や説明会を行わなければならない。説明会への出席を建築主が求められた場合は、必ずしも建築主が出席することではありませんが、一定の責任をもった代理人の出席が必要となります。
- 3 建築主は説明を終了後、建築計画を変更したときは、既に説明した住民に改めて変更内容を説明しなければならないとしています。

ただし、周辺に及ぼす影響が軽減される変更については、この限りではありません。

※1 別表1に掲げる図書については、P.11をご確認ください。

(報 告)

第11条 建築主は、規則で定めるところにより、第5条第2項及び第8条第2項の規定により講ずる措置の内容並びに前条第1項の規定により行った説明の状況等を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の報告書は、第9条第2項に規定する届出をした日から起算して30日を経過した日以後で、かつ、次の各号のいずれかに掲げる手続きをしようとする日のうちもっとも早い日の30日前までに提出しなければならない。

(1) 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出

(2) 建築基準法第18条第2項又は第4項に規定する計画の通知

(3) 建築基準法又は都市計画法の規定に基づく認定又は許可の申請

- 3 建築主は、前条第2項の規定による個別の説明又は説明会を行ったときは、その状況を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

【規 則】

(近隣説明報告書等)

第8条 条例第11条第1項に規定する報告書は、近隣説明報告書(4号様式)によるものとする。

- 2 前項の報告書は、3部を提出しなければならない。
- 3 第1項の報告書には、それぞれ別表第2に掲げる図書(※2)を添付しなければならない。
- 4 条例第11条第3項の報告は、説明報告書(第5号様式)によるものとする。
- 5 前項の報告書は、説明終了後速やかに、3部提出しなければならない。

【考え方】

- 1 建築主が行った近隣住民への説明及び建築計画に当たってテレビジョン放送の電波受信障害の解消に必要な措置(第5条第2項)、建築工事により周辺に及ぼす影響に対する措置(第8条第2項)について報告を求め、建築計画の概要と近隣問題の状況について把握しようとするものです。
- 2 報告書の提出期日を規定することにより、建築主から近隣住民等への建築計画などの周知と話し合いの期間を確保するため、標識設置届の届出日から建築確認申請等の提出日までの手続きに要する期間を定めたものです。

※2 別表第2に掲げる図書については、P.11をご確認ください。

(審 査)

第12条 市長は、前条第1項に規定する報告書の提出があったときは、その提出があった日から起算して30日以内にその内容について審査し、審査が終了したときは、その旨を建築主に通知しなければならない。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、その通知に意見を付すことができる。

2 市長は、前項の期間内に審査を終了することができない正当な理由があると認めるときは、その理由を付し、当該期間内にその旨を建築主に通知しなければならない。

【考え方】

1 報告書を受理した日から起算して30日以内に審査するとしたことで、行政手続きに要する期間の明確化を図ったものです。

審査の内容は、第5条第2項や第8条第2項の措置の内容、第9条及び第10条に規定する事前公開や事前説明が適切に行われているか、紛争に発展しそうな問題が生じていないかなどの判断が基本となります。

審査期間を30日以内としたのは、審査を含めた事務手続きと指導や助言などに要する期間を考慮したもので、紛争に発展しそうな場合は、必要に応じて住民や建築主に対する指導や助言をすることもあります。

2 理由もなしに手続きを長引かせることがないように、30日間で審査を終了できない場合を規定したものです。

「正当な理由」とは、報告書に必要な書類が添付されていないもの、記載事項が足りないものや誤っているもの、紛争が生じて第3章の調整に係るものなど、期間内に審査を終了するのが適当でない場合をいいます。

第3章 調 整

(調整委員会の設置)

- 第13条** 紛争の調整を行うため、戸田市建築紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）を置く。
- 調整委員会は5人以内をもって組織し、法律、建築、都市計画、環境等に関し優れた知識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。
 - 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
 - 調整委員会の会議は、公開しない。
 - 前各項に定めるもののほか調整委員会について必要な事項は、規則で定める。

【規 則】

(建築紛争調整委員会)

- 第12条** 条例第13条に規定する戸田市建築紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）に会長を置き、委員の互選によって定める。
- 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。
 - 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定する委員がその職務を代理する。
 - 調整委員会は、会長が招集し、その議長となる。
 - 調整委員会は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
 - 調整委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
 - 調整委員会の庶務は、都市整備部建築住宅課において処理する。
 - 前各項に定めるもののほか、調整委員会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

【考え方】

- 専門的かつ公平な立場で紛争を調整するため、戸田市建築紛争調整委員会を設けます。
- 委員は第1項の役割を果たす為に高い専門知識と調整者としてふさわしい人格を求められることから、市長が適任者に委嘱するものです。

(調整の申出)

- 第14条** 紛争当事者の双方は、自主的な解決の努力を尽くしても紛争の解決に至らなかったときは、当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。
- 前項の規定にかかわらず、紛争当事者の一方であっても相当の理由を付して当該紛争の調整を市長に申し出ることができる。
 - 市長は、前項の規定による調整の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調整を付することを合意するよう勧告することができる。
 - 第1項及び第2項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事の着工前に行わなければならない。ただし、工事の施工に起因する紛争については当該工事の完了時まで、テレビジョン放送の電波の受信障害に係る紛争については当該工事の完了時から1年以内に申出を行うことができる。

【考え方】

- 紛争の解決は、当事者双方の自主的な努力によることが原則ですが、十分な話し合いを行っても解決に至らなかった場合において、市長に紛争調整を申し出ることができるという規定です。
- 調整の申出は、紛争の当事者双方からの申出を原則としますが、例外規定として、一方の申出に相当の理由があれば他方からの申出がない場合であっても、申出を受けることとしております。
- 第2項の申出があった場合、一方からの調整の申出に相当の理由があれば、他方に調整に付すことに合意するよう勧告することができることとし、理由なく調整に応じない者が生じることの防止を図っています。
なお、第1項の申出及び第3項の勧告に対する受諾があったときは、調整を行うものとし、その旨を双方に通知します。
- 行政が紛争当事者間に入り調整ができる期間を規定したものです。本条例においては、良好な近隣関係の形成及び保持に資することを目的としており、建築工事着手後では行政で行う調整には限界があるため、調整の申出時期は建築工事着手前としています。
ただし、建築工事が開始されてから発生する騒音や振動、建築物の完成後に範囲が確定するテレビジョン放送や携帯電話の電波の受信障害等もあるため、これらは例外としております。

(調整)

- 第15条** 市長は、前条の規定により紛争の調整の申出を受けたときは、当該紛争の調整を調整委員会に行わせることができる。
- 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、紛争当事者に対して意見を聴取し、若しくは説明を求め、又は資料の提出を求めることができる。
 - 調整委員会は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、紛争当事者双方が話し合いを行うことができるよう必要な措置を講ずるものとする。
 - 調整委員会は、紛争の解決のため必要があると認めるときは、調整案を作成し、これを紛争当事者に示し、期限を定めて当該調整案を受諾するよう勧告することができる。

【考え方】

- 調整委員会に調整を行わせることができるとしてあります。「行わせることができる」としていることから、行わない場合もあります。具体的には、不動産価値の減少、営業損失、家賃収入の減少、敷地境界線、金銭補償等が紛争の原因になっている場合など、事件の性質上行政が調整を行うことが不相当なとき、あるいは民事調停に付されているときや、既に民事調停が不成立にな

っているとき等がこれにあたります。

- 2 調整委員会が調整を効果的に行うために、必要な措置として紛争当事者に対し出席及び資料の提出の要請を求める権限を定めたものです。
- 3 紛争の解決は、当事者双方の自主的な努力によることが原則なので、調整も基本的にはこの考え方で行われます。調整委員会は、最初から調整案を提示するのではなく、まず、解決の方向について当事者双方の意向を確認し、歩み寄りを促すこととなります。
- 4 調整委員会における調整案の作成及びその受諾勧告の権限を明確に定めたものです。
第三者機関である調整委員会が社会的に妥当と考える解決案がこの調整案となります。双方の紛争当事者は、この調整案を受諾するかどうかを定められた期限までに回答することとなります。

(調整の終結等)

第16条 調整委員会は、調整案を双方が受諾したとき、又は紛争当事者間で和解が成立したときは、調整を終結させるものとする。

- 2 調整委員会は、当該紛争について紛争当事者と話し合いによる解決の見込みがないと認めるときは、紛争の調整を打ち切ることができる。
- 3 前条第4項による勧告がされた場合において、指定された期間内に紛争当事者双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該調整は打ち切られたものとみなす。
- 4 調整委員会は、第1項の規定に基づき紛争の調整を終結し、又は前2項の規定に基づき紛争の調整を打ち切った場合は、その経過及び結果を速やかに市長に報告しなければならない。

【考え方】

- 1 調整案を受諾したとき及び和解が成立したときは、調整を終了します。
- 2 調整委員会が調整に努力しても紛争当事者間の歩み寄りが期待できず、解決する見込みがないと判断した場合や、調整案の受諾勧告をしても、受諾する旨の申し出が当事者の一方からだけであった場合は、調整を続行する意味が無いため調整委員会を打切ることができるとしております。
- 3 調整案の受諾勧告を受けた当事者が、双方とも受諾する旨の申し出をしないときは、当事者双方に調整による解決を望む意思がないと判断し、打ち切られたものとみなします。

第4章 雑 則

(措置命令)

- 第17条** 市長は、第9条第1項に規定する標識を設置しない者に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。
- 2 市長は、第11条第1項に規定する報告書を提出しない者に対し、期限を付して報告書を提出するよう命じることができる。
- 3 前2項に規定する命令については、戸田市行政手続条例（平成10年条例第27号）第3章の規定は、適用しない。

【考え方】

条例の実効性を担保することを目的に、条例に規定する義務の履行をしなかった者に対し、市長が命令することができるとしたものです。

また、命令をうける者に意見を述べる機会を与えることなく、直ちに命ずることができるとしております。

(公表)

- 第18条** 市長は、次の各号のいずれかに該当する者について、その氏名（法人の場合は名称及び代表者氏名）を公表することができる。
- (1) 第11条第1項に規定する報告書に虚偽の記載をして市長に提出した者
- (2) 第14条第3項又は第19条の勧告に正当な理由なく合意しない者
- (3) 前条第1項及び第2項に規定する命令に反し標識を設置せず、又は報告書を提出しない者
- 2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、公表される者にその理由を通知し、その者が意見を述べる機会を与えなければならない。

【考え方】

第11条第1項の虚偽の報告をした者、第14条第3項又は第19条の勧告に従わない者や第17条の命令に従わない者に対して、公表という方法をとることができることと規定することによって、この条例の実効性を担保しようとするものです。

(工事着手の延期等の勧告)

- 第19条** 市長は、紛争の調整のため必要があると認めるときは、建築主に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を勧告することができる。

【考え方】

紛争調整の実効性を担保するための規定です。

調整に際して、中高層建築物等の建築に係る工事が着手されてしまうと、調整での解決が困難になってしまう恐れがありますので、工事の着手の延期又は停止を勧告することとします。

(関係文書の閲覧)

第20条 市長は、次に掲げる文書（戸田市情報公開条例（平成11年条例第2号）第8条各号に掲げる情報を除く。）を一般の閲覧に供するものとする。

- (1) 第9条第2項の届出
- (2) 第11条第1項の報告書
- (3) 第11条第3項の報告書
- (4) 第12条第1項及び第2項の通知
- (5) 第15条の勧告をした文書
- (6) 第16条に基づき行った調整の概要を記載した文書
- (7) 第17条の命令をした文書
- (8) 第18条の公表をした文書
- (9) 前条の勧告をした文書
- (10) その他規則で定める文書

2 前項の閲覧は、規則で定める日まで行うものとする。

3 第1項の閲覧は、複写を含むものとする。この場合において、複写に係る実費は、閲覧する者が負担しなければならない。

【考え方】

この条例に基づき作成された文書については、閲覧に供するものとしました。

これは、住民が計画内容の把握や事業者の説明内容について相違がないかを確認できるようにするためです。また、説明会等において真摯な説明と意見の展開を期待するため一般の閲覧に供するものです。

(委任)

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

【考え方】

手続きの方法及び申請書その他の様式等、この条例において必要な事項は、規則で定めるものとします。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に戸田市宅地開発等指導要綱（平成6年告示第76号）第5の規定により標識を設置した中高層建築物等については、なお従前の例による。

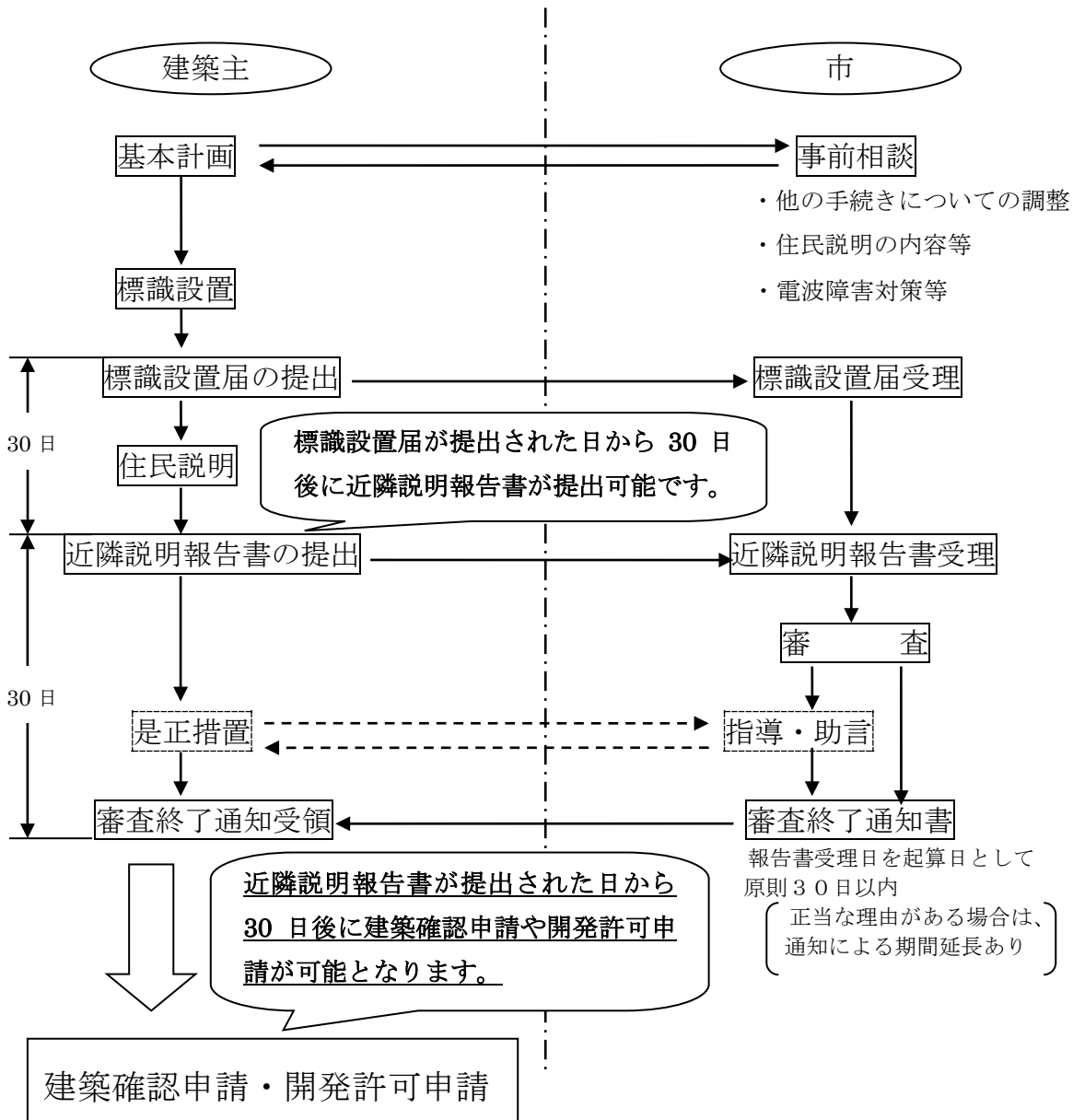
事前手続きの手引き

1 事前手続きの流れ

中高層建築物等を建築する場合は、「戸田市中高層建築物の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例」に基づいて、次のとおり事前手続きが必要になります。

- (1) 予定建築物等の敷地内に建築計画の概要を表示した標識（建築計画のお知らせ）を設置し、標識設置届を提出してください。
- (2) 標識設置後、住民に建築計画を説明してください。
- (3) 標識の届出をした日から起算して30日を経過した日以後でかつ、建築確認申請書及び開発許可申請書の提出を予定する日の30日前までに、市に近隣説明等報告書を提出してください。

【流れ図】



2 標識の設置について

中高層建築物等の建築計画を近隣住民等に周知するための標識ですから、次のことに十分留意して設置してください。

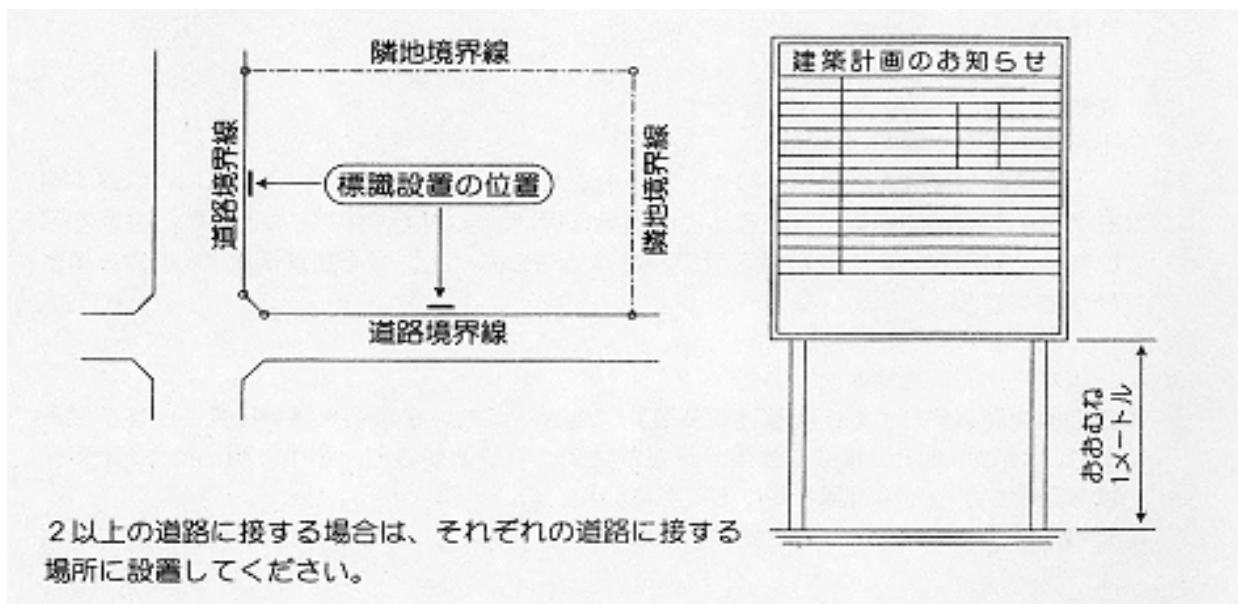
なお、条例に規定する標識を設置した場合には「指導条例」に定める標識の設置は不要です。

(1) 標識の記載要領

1. [建築物の名称] ……名称が決定していない場合は、(仮称)をつけるようにしてください。
2. [敷地の地名地番] ……地番が多数ある場合は代表地番を記載し、他○筆としてもかまいません。
3. [用途] ……共同住宅、事務所、店舗のように、建築確認申請と同様の建築物用途を具体的に記載してください。
4. [敷地面積] ……建築基準法の敷地面積ですから、開発行為を伴う場合等は注意してください。
5. [建築面積] ……車庫やプロパン置場等の付属棟があれば、その面積も含みます。
6. [延べ面積] ……車庫やプロパン置場等の付属棟があれば、その面積も含みます。
() 内に容積率算定のための床面積を記入してください。
7. [構造] ……鉄骨造、鉄筋コンクリート造のように記載し、S造、RC造等の略記は避けてください。
8. [階数] ……地下階は建築基準法の規定によります。
9. [基礎工法] ……杭打ちをする場合は杭基礎、杭工法等記載をしてください。
10. [住戸数] ……共同住宅、寄宿舎等の住戸や住室の数です。管理人が居住するときは、管理人室は1に数えます。
11. [高さ] ……規則第3条の規定によって算定した高さです。
12. [建築主] ……法人であれば、その名称と代表者の氏名も記載してください。設計者、工事施工者も同様です。
13. [標識設置年月日] ……標識を設置した年月日を記入してください。
14. [連絡先] ……担当者名と電話番号を記載してください。法人の場合はその名称も記載してください。

(2) 標識の設置場所

標識を設置する場所は、堀や樹木等の陰にならないように、道路から見やすい位置を選んでください。



(3) 設置期間及び維持管理

標識は、建築工事が完了するまで設置しておく必要があります。したがって、風雨で破損しない材料及び構造で作製し、設置するとともに、常に記載事項が明確に読めるように維持管理をしてください。

(4) 標識設置届の提出

標識を設置したときは、3日以内に次の図書を提出してください。

① 付近見取図（案内図）

② 敷地及びその付近の写真

（写真は、A4版の用紙に貼付し、その写真を撮影した位置及び撮影した方向を付近見取図又は配置図等に記入してください。）

③ 設置した標識の写真

（建築計画の概要を早期に行政が把握し、住民相談等に役立てることを目的としています。）

3 住民への計画説明について

◇計画説明の対象者

対象者の種別	対象となる範囲
1 近隣住民（注1） （直接説明する義務があります。）	ア 中高層建築物等の敷地境界線から15m以内の範囲。 イ 日影（注2）を受け、中高層建築物の外壁等から中高層建築物の高さ（注3）の2倍以内の範囲。
2 近隣住民等 （説明を求められた場合は、説明義務があります。）	近隣住民及び規則で定める利害関係者（注4）

（注1）近隣住民とは、ア、イの範囲の土地所有者、建物所有者及び占有者をいいます。（条例第2条第2項第5号）

（注2）日影とは、中高層建築物（当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。）により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間に、中高層建築物の平均地盤面からの高さが、4.0mの水平面に生じる日影をいいます。

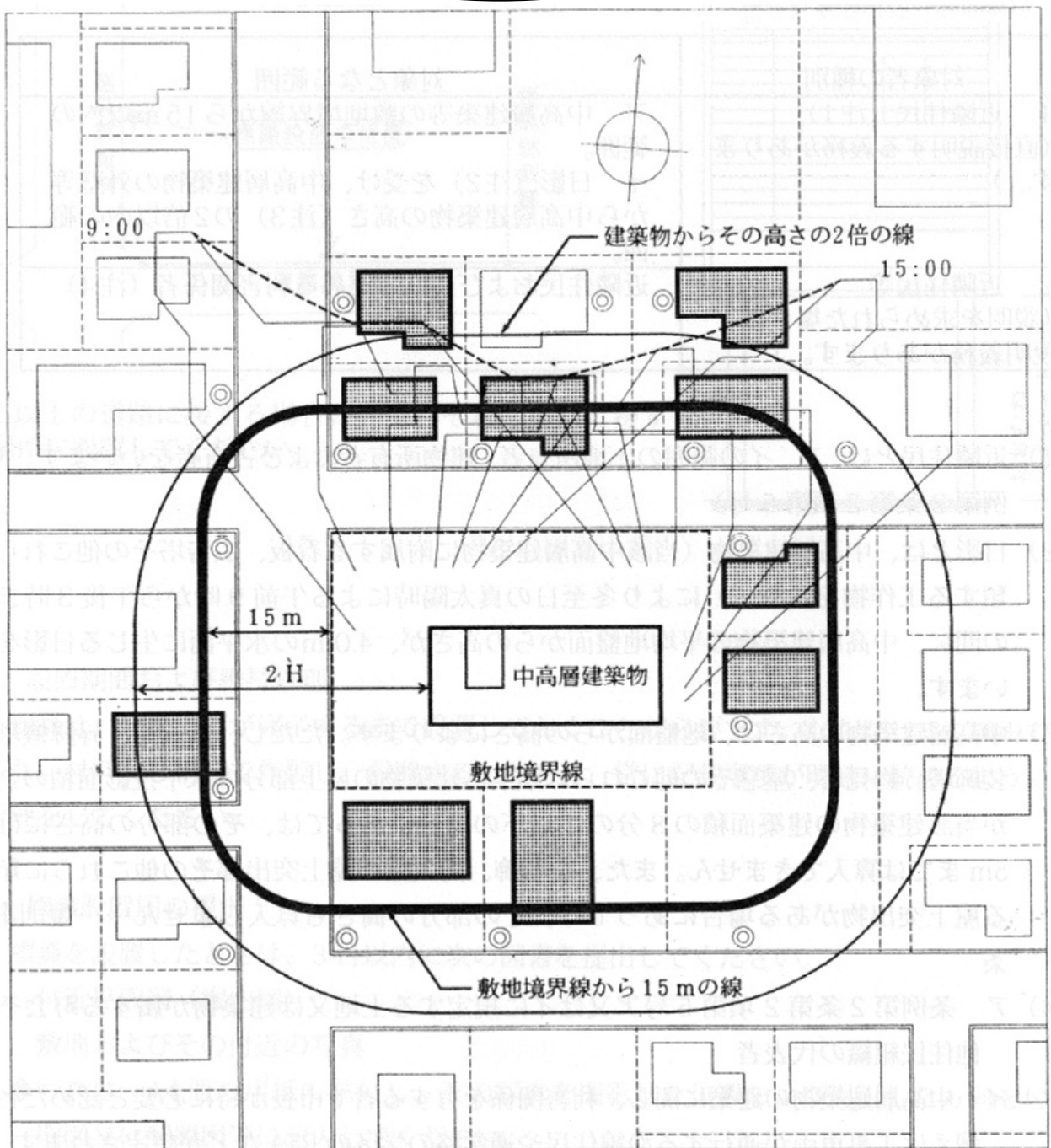
（注3）中高層建築物の高さは、地盤面からの高さによります。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合にあっては、その部分の高さには、5mまでは算入できません。……………規則第3条

（注4）ア 条例第2条第2項第5号ア又はイに規定する土地又は建築物が属する町会その他住民組織の代表者

イ 中高層建築物の建築に関し、利害関係を有する者で市長が特に必要と認めた者。
例えば工事車両が通行する沿線住民や通学路の学区のPTAなどが想定されます。


【参考図】

直接説明の範囲図



(注意)

近隣住民

で示す建築物の占有者若しくは所有者、又は◎で示す土地の所有者をいいます。説明が必要な対象者の範囲を示す線が接しているか、離れていても極めてわずかな場合は、その土地所有者、建物所有者及び占有者へも説明をするように配慮してください。

また、建物をお建てになる地域の町会、自治会にも説明してください。

◇説明の方法及び内容

説明するおもな内容と説明に必要な図書は以下のとおりです。

説明するおもな事項

- 1 中高層建築物等の敷地の形態及び規模、敷地内における中高層建築物等の位置並びに周辺の建築物の状況
- 2 中高層建築物等の形態、規模、構造及び用途
- 3 中高層建築物等に係る工事期間、作業内容及び周辺への安全対策
- 4 中高層建築物による日照等への影響
- 5 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害の対策
- 6 その他中高層建築物等の建築に伴って生じると予測される生活環境への影響及び対策

説明に必要な図書

(施行規則別表1)

下記の「省令」は建築基準法を指します。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺及び方位、敷地境界、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
各階平面図	縮尺及び方位、間取、各室の用途及び床面積
立面図	2面以上、縮尺、開口部の位置
断面図	2面以上、縮尺、地盤面、軒高さ、最高高さ及び各部分の高さ
日影図	<p>(1) 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における中高層建築物の位置、中高層建築物の各部分の平均地盤面からの高さ</p> <p>(2) 中高層建築物(当該中高層建築物に付属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。)により冬至日の真太陽時による午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に中高層建築物の平均地盤面の高さ(GL±0m)の水平面に生じさせる日影の形状</p> <p>(3) 条例第2条第2項第5号ア及びイに規定する範囲を示す線及び当該範囲内における建築物の位置、用途、構造及び階数</p> <p style="padding-left: 40px;">第5号ア 敷地境界線から15メートルの線</p> <p style="padding-left: 40px;">第5号イ 中高層建築物からその高さの2倍の線</p> <p style="padding-left: 40px;">中高層建築物により平均地盤面から4メートルの高さ(GL+4m)の水平面に、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの各時刻に生じさせる日影の形状</p> <p>(4) 2以上の用途地域にわたる場合の用途地域の種別及び用途地域の境界線</p>

説明の方法については、個別訪問による方法、説明会を開催して行う方法等がありますが、いずれの方法によるかは、建築主の判断に委ねることになります。

近隣住民へは、直接会って説明してください。その説明方法は、個人を対象にした個別説明と、説明会によるものが考えられますが、そのどちらでも差し支えありません。ただし、近隣住民に誠意をもって対応する意味から、建築主の出席が前提になります。よって、**代理人をたてる場合は建築主からの委任範囲が明確な委任状が必要となります。**

説明会を行ったときは、出席者を明確に記録してください。なお、説明会に出席しなかった住民には、個別に説明することが必要となります。

※住民が不在の場合

直接影響が大きい近隣住民へ誠意を持って対応する意味から、原則として直接会って説明するものとします。ただし、**近隣住民が不在の場合は、次回の訪問時期と連絡先を記載した文書及び規則の別表 1 に掲げる説明に必要な図書を郵便受け等に投函し、その後 2 回以上訪問し直接説明してください。**規則第 4 号様式（裏）のとおり 3 回以上訪問しても会うことができない近隣住民から、後日説明を求められたときは速やかに説明してください。

不在者に投函した資料及び図書を近隣説明等報告書に添付してください。

計画の説明は、各々日を改め、時間帯も変える等工夫してください。

4 近隣説明報告書について

標識の届出をした日から起算して 30 日を経過した日以後でかつ、建築確認申請等を提出しようとする日の 30 日前までに、近隣説明報告書等（第 4 号様式）を提出してください。

なお、近隣住民等に説明を行った場合は、説明報告書（第 5 号様式）もあわせて提出してください。

下記の提出図書を A4 サイズのファイル（「見出し」を貼る）にして、正本 1 部と副本 2 部をそれぞれ提出してください。

提出図書（施行規則別表 2）

下記の「省令」は建築基準法を指します。

図書の種類		明示すべき事項
近隣説明報告書（第 4 号）		
説明報告書（第 5 号）		※範囲外の住民から説明の申し出があった場合に必要。
付近見取図		方位、道路及び目標となる地物
配置図		縮尺及び方位、敷地境界、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別、敷地の接する道路の位置、幅員及び種類
各階平面図		縮尺及び方位、間取、各室の用途及び床面積
立面図		2 面以上、縮尺、開口部の位置
断面図		2 面以上、縮尺、地盤面、軒高さ、最高高さ及び各部分の高さ
日影図	説明図書	冬至日の平均地盤面の高さ（GL±0 m）の水平面に生じさせる真太陽時の午前 9 時から午後 3 時までの日影の形状
	説明範囲図	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界線から 15メートルの線 ・冬至日の平均地盤面から 4メートルの高さ（GL+4 m）の水平面に生じさせる真太陽時による午前 9 時から午後 3 時までの日影の形状 ・中高層建築物からその高さの 2 倍の線
敷地求積表、面積表及び真北の根拠（真北測定結果等）		
近隣住民に説明したときに、使用した資料及び図書		
テレビ受信障害調査報告書		テレビジョン放送の電波の受信障害の調査に関し専門的知識を有する者が作成した、建造物によるテレビ受信障害調査報告書
委任状		※事業者に代わり代理人を立てて、近隣説明及び手続きをおこなった場合に必要。
その他市長が必要と認めるもの		

(表) 記入例

(10枚中 1枚)

番号	建築物等の用途・階数	住民の住所・氏名	区分	住民からの意見等	住民の意見等に対する回答	説明者氏名	説明年月日(時間・方法)		
							1回	2回	3回
1 戸建住宅(持家)	1 一戸建ての住宅 2階建て 上戸田1-18-1	戸田市上戸田 1-18-1 戸田 太郎	1 2 3	3回訪問したが不在のため投函のみ。 ○月○日現在意見なし。	不在等で直接説明できていない場合は、提出時点の状況も記載してください。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (10:00・ 訪問 (不在のため投函))	令和5年 7月8日 (15:00・ 訪問 (不在))	令和5年 7月10日 (17:00・ 訪問 (不在))
2 戸建住宅(借家)	一戸建ての住宅 2階建て 上戸田1-18-2	戸田市喜沢 8-18-1 中町 太郎	1 3	工事中の振動・騒音対策をしてほしい。	工事施工者にも、その旨を伝えます。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (15:00・ 訪問)		
	同上	戸田市上戸田 1-18-2 新曾 一郎	2	特になし。	借家の場合は1・3と2が別になるため、2は別枠に記載してください。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (10:05・ 訪問 (不在のため投函))	令和5年 7月8日 (15:00・ 訪問)	
3 共同住宅(賃貸)	共同住宅 店舗(1階) 7階建て 上戸田1-18-3	沖縄県名護市為又 99 那覇 二郎	1 3	居住者に対するの説明方法は、管理会社の指示に従ってほしい。	承知しました。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (16:00・ 電話・郵送)		戸田市内に居住していない場合は、郵送でも構いませんが、記録が残る方法で対応してください。
	同上	東京都港区赤坂2-1-98 戸田住宅管理㈱ 笹目 一郎	2	居住者に対するの説明は、資料を投函してほしい。	投函にて対応します。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (16:05・ 電話・郵送)		
	同上	戸田市上戸田 1-18-3 コンビニ 店長 笹目 二郎	2	特になし。	具体的な指示があった場合は記載してください。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (10:10・ 訪問)		
	同上	戸田市上戸田 1-18-3-201 氏名不明	2	○月○日現在意見なし。	店舗等の場合は、誰に説明したか氏名を記載してください。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (10:15・ 投函)		投函対応とする場合は、説明資料に問い合わせ先等を分かり易く記載してください。
	同上	戸田市上戸田 1-18-3-202 空き室	-	-	空き室等の場合は、その旨を記載してください。	-	-	-	-
4 共同住宅(分譲)	共同住宅 10階建て 上戸田1-18-4	東京都港区赤坂2-1-99 ㈱戸田住管理 笹目 三郎	2	居住者に対するの説明は、資料を投函してほしい。	投函にて対応します。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (16:10・ 電話・郵送)		
	同上	戸田市上戸田 1-18-4-101 戸田 三郎	1 2 3	○月○日現在意見なし。	-	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (10:20・ 投函)		
	同上	戸田市上戸田 1-18-4-102 戸田 四郎	1 2 3	○月○日現在意見なし。	共同住宅の場合は、部屋番号に抜けがないように記載してください。	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (10:20・ 投函)		
	同上	戸田市上戸田 1-18-4-103 戸田 五郎	1 2 3	○月○日現在意見なし。	-	戸田ハウス勝 美女木 建二	令和5年 7月7日 (10:20・ 投函)		

(注)

- 番号は、図面と一致させてください。
- 区分欄には、1(建築物の所有者)、2(建築物の管理者、居住者又は営業者)、3(土地の所有者)のいずれが該当する番号を記入してください。
- 建築物等の用途・階数欄には、建築物がないときはその土地の利用形態(駐車場、畑等)を記入してください。

(注)について
最終ページには必ず記載
してください。

5 建築計画の変更等について

(1) 変更届を提出するもの

建築計画を変更した場合は、報告書の取下げ又は計画の取りやめの届出の後に、新たに標識の設置から手続きをし直すことが原則ですが、次のような場合は建築計画変更届(第8号様式)で処理できるものがあります。

ア 敷地の面積、建築物の面積や高さ等の変更で、軽微なもの。

イ 建築主、設計者又は工事施工者の氏名又は住所の変更。

ウ その他の変更で市長が認めたもの。

(規則第10条参照)

(2) 標識の訂正と近隣住民等の説明

建築計画変更届で処理できる場合は、標識の記載事項を変更後のものに訂正し、変更前に説明を終了している近隣住民等に対して、改めて説明をし直してください。

ただし、周辺に及ぼす影響が軽減される変更の場合は、近隣住民等への説明を省略することができます。

(3) 変更届の提出

変更が生じた場合は、速やかに標識の訂正と住民への説明を行い、標識設置変更届(第3号様式)を提出してください。

標識設置変更届の提出に際しては、既に提出してある報告書のうち、記載事項に変更がある図書と、訂正した標識の写真を添えてください。

その際、変更の内容の比較ができる資料(変更前と変更後の図書)も併せて提出してください。

6 標識設置近隣説明(説明)報告書取下げ届及び建築計画取りやめ届について

建築主は、近隣説明報告書を提出した後にこれを取り下げようとするときは、標識設置届近隣説明(説明)報告書取下げ届(第9号様式)を提出してください。

また、市長から審査終了通知を受けた後に建築計画を取り止めようとするときは、建築計画取りやめ届(第10号様式)を提出してください。

第1号様式(第5条関係)

← 90センチメートル以上 →				
建 築 計 画 の お 知 ら せ				
建築物の名称				
敷地の地名地番		戸田市		
計 画 の 概 要	用 途		敷地面積	m ²
	建築面積	m ²	延べ面積 (容積対象)	(m ²)
	構 造		基礎工法	
	階数及び戸数	地上 地下 階 階 戸	高 さ	m
工事予定期間		年 月 日 ~ 年 月 日		
建 築 主	住 所			
	氏 名	電 話 ()		
設 計 者	住 所			
	氏 名	電 話 ()		
施 工 者	住 所			
	氏 名	電 話 ()		
標識設置年月日		年 月 日		
<p>●この標識は、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第9条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>●上記の建築計画又は工事について、同条例に基づく説明を求められる方は、次の連絡先に申し出てください。</p> <p>建築計画に関する連絡先 電 話 ()</p> <p>工事に関する連絡先 電 話 ()</p>				

90
セ
ン
チ
メ
ー
ト
ル
以
上

- (注) 1 近隣住民等に見やすい位置に設置すること。
 2 標識は、地面から標識の下端までの高さをおおむね1mとすること。
 3 標識は原則として白色とし、文字は黒色とすること。
 4 風雨等により破損又は倒壊しない材料及び構造で作製し、設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないように維持管理すること。
 5 建築計画を変更したときは、速やかに標識の記載事項を訂正すること。

第2号様式(第6条関係)

標 識 設 置 届

(宛先)
戸田市長

年 月 日

建 築 主
住所
氏名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)
電話 ()

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第9条第2項の規定により、
標識を設置しましたので、次のとおり届け出ます。

建築主の 代理者	住 所 氏 名			
設 計 者	住 所 氏 名			
工事施工者	住 所 氏 名			
設置年月日及び設置箇所	年 月 日 (箇所)			
建 築 物 の 名 称				
敷 地 の 地 名 地 番	戸田市			
用 途 地 域	地域	容積率(法定)	%()	
高 度 地 区	第 種高度地区	建蔽率(法定)	%()	
計 画 の 概 要	用 途		住 戸 数	戸
	構 造	造	階 数	地 上 階
	敷 地 面 積	m ²		地 下 階
	建 築 面 積	m ²	棟 数	棟
	延 べ 面 積 (容積対象)	(m ²)	高 さ	m
予 定 工 事 期 間	年 月 日 ~ 年 月 日			
建築計画に関する連絡先	電話	()	※受付処理	
工事に関する連絡先	電話	()		

(注)1 ※印のある欄は記入しないでください。

2 添付図書

- (1) 付近見取図
- (2) 敷地及びその付近の写真
- (3) 設置した標識の写真

第3号様式(第6条関係)

標 識 設 置 変 更 届

年 月 日

(宛先)
戸田市長

建築主
住所
氏名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第9条第2項の規定による、標識の記載事項を変更しましたので、次のとおり届け出ます。

建築物の名称		
敷地の地名地番		戸田市
設置年月日及び箇所数		年 月 日 (箇所)
建築主の 代理人	住所	
	氏名	電話 ()
設計者	住所	
	氏名	電話 ()
工事施工者	住所	
	氏名	電話 ()
変更の内容	(変更前)	(変更後)
変更の理由		
*事務処理欄		

(注) 1 *印のある欄は記入しないでください。

2 添付図書

(1) 設置した標識の変更後の写真

近 隣 説 明 報 告 書

年 月 日

(宛先)

戸田市長

建築主

住所

氏名

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第11条第1項の規定により、次のとおり報告します。

代理者	住所 氏名	電話 () 担当者氏名		
設計者	住所 氏名	電話 ()		
工事施工者	住所 氏名	電話 ()		
建築物の名称				
敷地の地名地番		戸田市		
用途地域		地域	容積率(法定)	%()
高度地区		第 種高度地区	建蔽率(法定)	%()
計画の概要	用途		住戸数	戸
	構造規模	造、階建、棟、高さ m		
		計画に係る部分	計画以外の部分	合計
	敷地面積	m ²	m ²	m ²
	建築面積	m ²	m ²	m ²
	延べ面積 (容積対象)	m ² (m ²)	m ² (m ²)	m ² (m ²)
建築確認申請予定日		申請機関:	※受付欄	
※審査終了通知 第 号 年 月 日				
(注)1 ※のある欄は、記入しないでください。 2 代理者の方は、委任状を添付してください。(様式は任意) 3 建築確認申請後、速やかに報告してください。				

(表)

(枚中 枚)

番号	建築物等の用途・階数	住民の住所・氏名	区分	住民からの意見等	住民の意見等に対する回答	説明者氏名	説明年月日(時間・方法)		
							1回	2回	3回

(注)

- 1 番号は、図面と一致させてください。
- 2 区分欄には、1(建築物の所有者)、2(建築物の管理者、居住者又は営業者)、3(土地の所有者)のいずれか該当する番号を記入してください。
- 3 建築物等の用途・階数欄には、建築物がないときはその土地の利用形態(駐車場、畑等)を記入してください。

(裏)

近隣住民が不在の場合の対応

- 1 別表第1に掲げる図書とともに郵便受け等へ、さらに、次回訪問時期、連絡先及び投函する理由を記載した文書も投函してください。
- 2 訪問日及び時間を改めて3回以上訪問してください。
- 3 3回以上訪問しても、なお、不在の場合は、その旨を近隣説明報告書に記載し、第1項で投函した資料を添付するとともに、後日、当該近隣住民から説明を求められた場合は、速やかに説明を行ってください。

第5号様式(第8条関係)

説 明 報 告 書

年 月 日

(宛先)
戸田市長

建築主
住所
氏名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第11条第3項の規定により、次のとおり報告します。

建 築 物 の 名 称	
代 理 者 住 所 氏 名	電 話 () 担 当 者 氏 名

(枚中 枚)

番 号	建築物等の 用途・階数	住 民 の 住所・氏名	区 分	住 民 からの 意 見 等	住 民 の 意 見 等 に対する回答	説 明 者 氏 名	説 明 年 月 日 (時間・方法)

(注)

- 1 番号は、図面と一致させてください。
- 2 区分欄には、1(建築物の所有者)、2(建築物の管理者、居住者又は営業者)、3(土地の所有者)のいずれか該当する番号を記入してください。
- 3 建築物等の用途・階数欄には、建築物がないときはその土地の利用形態(駐車場、畑等)を記入してください。

審査終了通知書

第 号
年 月 日

建築主 様

戸田市長



戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第12条第1項の規定による審査を終了したので、次のとおり通知します。

報告書受付年月日・番号	年 月 日 ・ 第 号
建築物の名称	
敷地の地名地番	戸田市
意見	

審査未了通知書

第 号
年 月 日

建築主 様

戸田市長



戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第12条第1項に規定する期間内に審査を終了することができませんので、同条第2項の規定により審査未了となる旨を次のとおり理由を付して通知します。

報告書受付年月日・番号	年 月 日 ・ 第 号
建築物の名称	
敷地の地名地番	戸田市
理由	

第8号様式(第10条関係)

建 築 計 画 変 更 届

年 月 日

(宛先)

戸田市長

建築主

住所

氏名

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

建築計画について次のとおり変更したので、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則第10条第2項の規定により届け出ます。

審査終了通知年月日 通 知 番 号	年 月 日 第 号			
建 築 物 の 名 称				
敷 地 の 地 名 地 番	戸田市			
変 更 の 内 容		変 更 前	変 更 後	増 減
	敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²
	建 築 面 積	m ²	m ²	m ²
	延 べ 面 積 (容 積 対 象)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
	建 築 物 の 高 さ	m	m	m
	建 築 物 の 階 数 及 び 棟 数	階 棟	階 棟	階 棟
	そ の 他			
変更理由				※ 受 付 欄

(注)

※印のある欄は、記入しないでください。

第9号様式(第11条関係)

標識設置届・近隣説明(説明)報告書取下げ届

年 月 日

(宛先)

戸田市長

建築主

住所

氏名

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則第11条第1項の規定により、標識設置届の取下げについて、次のとおり届け出ます。
近隣説明(説明)報告書

標識設置届年月日・番号 報告書受付年月日・番号	年 月 日 ・ 第 号
建築物の名称	
敷地の地名地番	
標識を撤去した日	年 月 日
取下げ理由	

第10号様式(第11条関係)

建築計画取りやめ届

年 月 日

(宛先)

戸田市長

建築主

住所

氏名

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則第11条第2項の規定により、建築計画を取りやめたので、下記のとおり届け出ます。

記

審査終了通知年月日・ 通 知 番 号	年 月 日 ・ 第 号
建 築 物 の 名 称	
敷 地 の 地 名 地 番	
取 り や め 理 由	

紛争調整申出書

年 月 日

(宛先)

戸田市長

申出者 住所

氏名

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

電話 ()

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第14条第1項及び第2項の規定により紛争の調整を申し出ます。

建築物の名称		
敷地の地名地番		戸田市
調整を求める相手	住所	
	氏名	
調整を求める事項		
交渉経過の概要		
その他参考となる事項		
*事務処理欄		

(注) 1 *印のある欄は記入しないでください。

2 申出者が組織の代表者の場合は、組織の名簿を添付してください。

第12号様式(第14条関係)

調整開始受諾勧告書

第 号
年 月 日

様

戸田市長 氏 名 印

次のとおり調整の申出がありましたので、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第14条第3項の規定により戸田市建築紛争調整委員会の調整に付することに合意することを勧告します。ついては、調整開始受諾 勧告に対する回答書により、
年 月 日までに回答してください。

建築物の名称		
敷地の地名地番		戸田市
調整の申出人	住所	
	氏名	
調整を求める事項		
備	考	

第13号様式(第14条関係)

調整開始受諾勧告に対する回答書

年 月 日

(宛先)

戸田市長

住所

氏名

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

電話 ()

年 月 日 第 号による勧告については、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則第14条第2項の規定により、次のとおり回答します。

調 整 開 始 受 諾 勧 告 書	番 号	第 号
	日 付	年 月 日
勧 告 に 対 す る 回 答		合意する ・ 合意しない
勧 告 に 合 意 し な い 場 合 の 理 由		
*事務処理欄		

(注)1 *印のある欄は記入しないでください。

調整開始通知書

第 号
年 月 日

様

戸田市長



戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第15条第1項に規定する調整を行いますので、通知します。

建築物の名称		
敷地の地名地番		戸田市
調整を行う事項		
調整の当事者	住所	
	氏名	
	住所	
	氏名	
備考		

第15号様式(第15条関係)

調整出席等依頼書

第 号
年 月 日

様

戸田市建築紛争調整委員会 印

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第15条第2項の規定により、調整に { 出席すること } の要請に応ずるよう依頼します。
{ 資料を提出すること }

建築物の名称		
敷地の地名地番		戸田市
調整の相手	住所	
	氏名	
調整委員会	開催日	年 月 日 午前・午後 時
	場所	
提出を求める資料		
備考		

調整案受諾勧告通知書

第 号
年 月 日

様

戸田市建築紛争調整委員会 印

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第15条第4項の規定により、次の調整案の受諾を勧告します。ついては、調整案受諾勧告に対する回答書により、 年 月 日までに回答してください。

建築物の名称	
調整案	
備考	

第17号様式(第16条関係)

調整案受諾勧告に対する回答書

年 月 日

(宛先)

戸田市建築紛争調整委員会

住所

氏名

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

年 月 日 第 号による勧告については、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例施行規則第16条第2項の規定により、次のとおり回答します。

建築物の名称	
調整案に対する回答	1 受諾します。 2 受諾しません。 (該当する番号に○をつけてください。)
受諾しない場合の理由	
*事務処理欄	

(注)1 *印のある欄は記入しないでください。

第18号様式(第17条関係)

調整終結通知書

第 号
年 月 日

様

戸田市建築紛争調整委員会 印

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第16条第1項の規定により、次のとおり調整を終結します。

建築物の名称		
敷地の地名地番	戸田市	
調整の申出人	住所	
	氏名	
調整の申出に係る紛争の相手方	住所	
	氏名	
経過		
合意事項		
備考		

第19号様式(第17条関係)

調整打切通知書

第 号
年 月 日

様

戸田市建築紛争調整委員会 印

年 月 日付け第 号で通知した調整については、戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第16条第2項及び第3項の規定により次の理由により調整を打ち切ります。

建築物の名称		
敷地の地名地番		戸田市
紛争の相手方	住所	
	氏名	
不 合 意 事 項		
調整打切りの理由		
備 考		

措 置 命 令 書

第 号
年 月 日

様

戸田市長



戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第17条の規定に基づき、
年 月 日までに次に掲げる措置を執るよう命じます。

なお、期限までにこの命令に従わないときは、同条例第18条の規定に基づき、公表することがあります。

建 築 物 の 名 称		
敷 地 の 地 名 地 番		戸田市
建 築 主	住 所	
	氏 名	電話 ()
工 事 施 工 者	住 所	
	氏 名	電話 ()
命 令 事 項		
備 考		

第21号様式(第19条関係)

公 表 通 知 書

第 号
年 月 日

様

戸田市長 氏 名 印

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第18条第1項の規定により、次のとおり公表を行いますので、通知します。

なお、この通知に対し、第18条第2項の規定により 年 月 日までに意見を
書面で述べることができます。

建 築 物 の 名 称	
敷 地 の 地 名 地 番	戸田市
公 表 年 月 日	年 月 日
公 表 方 法	
公 表 事 項	
公 表 理 由	
備 考	

第22号様式(第20条関係)

工事着手延期・工事停止勧告書

第 号
年 月 日

様

戸田市長 氏 名 印

戸田市中高層建築物等の建築に係る紛争の防止と調整に関する条例第19条の規定により、次に掲げる措置を執ることを勧告します。

なお、この勧告に正当な理由なく応じないときは、同条例第18条の規定により、その旨を公表することがあります。

建築物の名称	
敷地の地名地番	戸田市
勧告事項	<input type="checkbox"/> 工事の着手延期
	<input type="checkbox"/> 工事の停止
勧告の理由	
勧告期限	年 月 日
備考	