

# 豊中市中高層建築物等の建築等に係る 紛争の予防及び調整等に関する条例の手引き

平成16年（2004年）11月

令和6年（2024年）4月（最終改正）

豊中市都市計画推進部建築安全課

## はじめに

建築物は、建築基準法や建築関係法令の範囲内であれば、自由に計画し、建築することができます。そのことから、土地の有効利用をはかるため建築基準法等の規定の限度いっぱいの設計による中高層建築物が数多く建築され、その増加とともに、建築主と近隣関係住民等との間で日照の阻害、プライバシーの問題、テレビ電波受信障害や工事における騒音、振動、ほこりの飛散などをめぐる紛争が生じています。

豊中市では、これらの紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を保持し、地域の住環境の保全及び形成をはかるため、建築主に対し、近隣関係住民等への計画の早期公開や事前説明等を義務付けるとともに、紛争が生じたときには、紛争の早期解決が図れるよう第三者の専門家で構成する豊中市中高層建築物等紛争あっせん委員会による「あっせん」及び豊中市中高層建築物等紛争調停委員会による「調停」制度等を設けた「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」を定めています。

ご不明な点につきましては、下記までお問い合わせ下さい。

都市計画推進部建築安全課

06-6858-2116

※この手引きは「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」の施行に関して必要な事項及び手続きに必要な書類等について定めたものです。

# 目 次

<b>I. 用語の説明</b>	
1. 対象となる建築物及び建築等について	1
2. 建築物の高さの算定について	2
3. 近隣関係住民等について	3
4. 建築主について	4
5. 代理人について	4
6. 紛争について	4
<b>II. 建築主等の配慮等</b>	
1. 計画上の配慮	5
2. 工事上の措置	6
3. 工事完了後の適正管理	6
<b>III. 建築主の手続き</b>	
1. 手続きの順序	8
2. 事前協議	9
3. 標識の設置	9
4. 標識設置の届出	9
5. 標識の記載事項の変更	10
6. 標識の撤去	11
7. 建築計画等の事前説明	11
8. 事前説明報告書の提出	13
<b>IV. 近隣関係住民等の対応</b>	
1. 建築計画等の説明を受ける	14
2. 建築主との話し合い	14
3. 紛争の未然防止について	15
4. 当事者間の努力による自主的解決が困難な場合	15
5. 協定書・覚書	15
<b>V. 紛争の調整</b>	
1. 調整制度	16
2. 調整する内容	16
3. 調整の申出	16
4. 調整（あっせん・調停）の打切り	17
5. その他	17
<b>VI. 様式</b>	
1. 様式	19
<b>VII. 参考</b>	
1. 標識・各様式への記載例	26
2. 戸別訪問による事前説明時の文書記載例	32
3. 工事協定書の参考例	36

# I. 用語の説明

# I. 用語の説明

## 1. 対象となる建築物及び建築等について

(1) 対象となる建築物は、次の〔表〕に掲げる建築物です。

〔表〕

中高層建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 高さが 10m を超える建築物</li><li>・ 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える場合において、最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さが 10m を超える建築物 (P.2 の図 1 参照)</li><li>・ 地階を除く階数が 4 以上の建築物 (注 1 参照)</li><li>・ 第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域においては、地階を除く階数が 3 以上の建築物 (注 1・注 2 参照)</li><li>・ 豊中市土地利用の調整に関する条例に規定する開発行為等に該当するものにあつては、地階を除く階数が 3 以上の建築物 (注 1・注 3 参照)</li></ul>
特定用途建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・ ぱちんこ屋</li><li>・ カラオケボックス</li><li>・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 (昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項第 5 号、第 6 項又は第 9 項に規定する営業を目的とした建築物</li></ul>
ワンルームマンション	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 1 住戸の専有面積が 25 m<sup>2</sup> 未満の住戸を 8 戸以上有する共同住宅 (注 4 参照)</li></ul>

(注 1)

- ・ 中高層建築物にあつては、高さが 10 m 以下の一戸建の専用住宅は除く。

(注 2)

- ・ 地域：都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。以下「都計法」という。) 第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる第 1 種低層住居専用地域若しくは第 2 種低層住居専用地域。

(注 3)

- ・ 開発行為等： 都計法第 29 条第 1 項の規定による許可を要する開発行為 (都計法第 4 条第 1 項に規定する開発行為をいう。以下同じ。)、都計法第 29 条第 1 項第 3 号から第 8 号までに掲げる開発行為であつて、その規模が 500 m<sup>2</sup> 以上であるもの、500 m<sup>2</sup> 以上の土地において行われる建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 6 条第 1 項 (同法第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を除く。) の規定による確認を要する行為。

(注 4)

- ・ 専有面積は、ベランダ、バルコニー及びパイプスペース等の部分は当該住戸の専有面積に算入しない。

(2) 対象となる建築等とは、次に掲げる行為をいいます。

建築基準法に規定する確認申請又は計画通知を必要とする建築物の新築、増築、改築、移転又は大規模の修繕、大規模の模様替、用途変更（建築物の用途を変更してP. 1の〔表〕に掲げる特定用途建築物またはワンルームマンションとする場合に限る）をいいます。

## 2. 建築物の高さの算定について

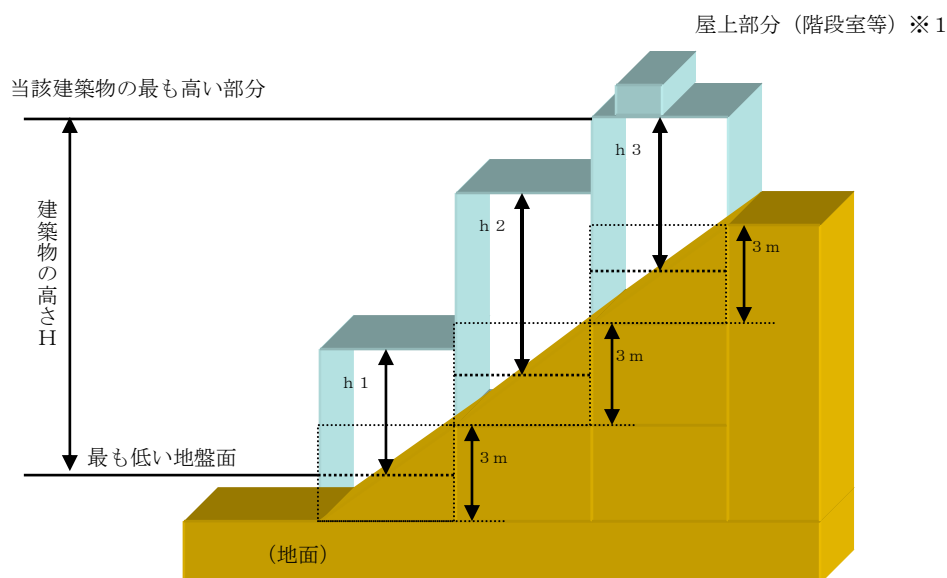
(1) 建築物の高さは、地盤面からの高さにより算定します。（(図1) 斜面地建築物については、最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さ）

(2) 次に掲げる建築物の部分は、当該建築物の高さに算入しません。

① 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以内のときは、当該屋上部分の高さ5mまでの部分。※1

② 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物。

(図1)



### 3. 近隣関係住民等について

近隣関係住民等とは、次に掲げる者をいいます。(注1参照)

① 中高層建築物又はワンルームマンションの建築等の計画の場合

当該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、当該建築物の高さの2倍の範囲内において、土地を所有する者、建築物の全部もしくは一部を所有する者及び占有する者をいいます。(注2参照)

② 特定用途建築物の建築等の計画の場合

当該建築物の敷地の周囲50mの範囲内において、土地を所有する者、建築物の全部もしくは一部を所有する者及び占有する者をいいます。

(注1)

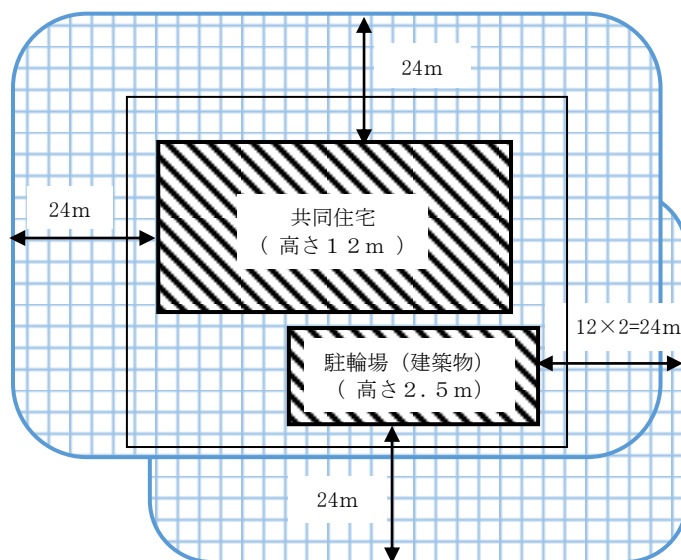
- ・ 公園、学校等の公共施設の土地所有者、建物所有者、占有者や高架下の事業者（道路、線路等の土地所有者を除く）を含む。

(注2)

- ・ 計画敷地内に複数の建築物が存する場合

各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、敷地内の建築物で最も高い建築物の高さの2倍の範囲内において、土地を所有する者、建築物の全部もしくは一部を所有する者及び占有する者。(図1)

(図1) 近隣関係住民等の範囲(例)



#### 4. 建築主について

建築主とは、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います。

#### 5. 代理人について

代理人とは、建築主から委任（委任状が必要）を受け「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」にもとづく市への標識設置届出書の提出、近隣関係住民等への建築計画等についての事前説明及び事前説明の結果等を記載した報告書等を市へ提出する手続きを、建築主に代わって行う者をいいます。

#### 6. 紛争について

中高層建築物等の建築等にもなつて生じる日照の阻害、プライバシーの問題、近隣の交通の支障、テレビ電波受信障害等及び工事中の騒音、振動、ほこりの飛散等が住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民等と建築主との間で生じる紛争をいいます。



## Ⅱ. 建築主等の配慮等

## II. 建築主等の配慮等

中高層建築物等は、近隣地域の住環境に少なからず影響を及ぼします。

また、建築基準法及び建築関連法規は、一律の最低基準を定めたもので、これらのみを遵守するだけでは必ずしも良好な住環境が確保されるとは限りません。

安全で快適な住環境の保全と形成を図るためには地域の特性等に応じた建築計画を策定するよう配慮する必要があります。また工事による近隣の住環境への影響を低減するとともに、工事完了後の適正な管理に努める必要もあります。

このような考え方のもとに条例では、建築主、設計者及び工事施工者の役割として、第7条で建築等の計画の策定に当たっての配慮事項、第8条で工事上の必要な措置、第9条で工事完了後の適正管理について、近隣地域の住環境に十分配慮し、良好な近隣関係を損なわないように努めるよう規定しています。

### 1. 計画上の配慮

計画の策定に当たっては、中高層建築物等の用途及び規模並びに地域の特性に応じて、次に掲げる措置を講じるよう配慮しなければなりません。

#### ① 日照について

- ・ 豊中市日照基準の日影の規制時間の限度一杯ではなく、ある程度余裕を持った計画とする等配慮すること。例えば、建物の配置、屋根の伏せ方、階高、基礎の高さ、地盤の設定等について考慮すること。
- ・ 近隣商業地域や準工業地域等の建築基準法上規制がない区域についても、近隣の状況に応じ、住居系地域の規制に沿った計画とする等、周辺環境へ配慮すること。

#### ② プライバシーについて

- ・ 建物の配置、外階段や窓の位置、目隠しの設置、バルコニー手摺等の仕様、すりガラス、植樹などについて考慮すること。

#### ③ 近隣道路の交通の安全確保について

- ・ 駐車場の配置において、前面道路に対して複数の車室が並んで直接面しているような配置（いわゆる串刺し駐車）とならないよう考慮するとともに2面以上の道路に接する敷地の場合、近隣の実情に応じた道路を使用する計画とすること。
- ・ 駐車場の出入口の位置については、交差点やバス停からの距離、勾配、道路の見通しなど考慮すること。
- ・ 落下物に対する安全対策として、道路境界線からバルコニー等の後退について考慮すること。

#### ④ 自動車及び自転車の駐車場台数の確保について

- ・ 「豊中市土地利用の調整に関する条例」で規定する駐車場台数の設置基準(\*)を満たすことはもとより、状況に応じ、戸数の100%以上の確保に向け考慮すること。

(\*設置基準) 5,000㎡未満の開発行為等で、用途が共同住宅及び寄宿舍の場合は、戸数が20戸以下の場合は戸数の1/3以上、21戸以上の場合は戸数の1/2以上とし、単身者向けの場合は、戸数の1/4以上とする。

- ・ 用途が店舗や事務所等の場合は、客や利用者の数を想定した駐車場台数や配送車やごみ収集車が停車するスペースを確保すること。
  - ・ 機械式駐車場を設置する場合は、作動時の音の小さい機種や地下ピット式などの導入を考慮すること。
  - ・ 隣地への騒音、排気、景観や目隠しをかねた困障や緑化等に配慮すること。
- ⑤ 周辺の景観との調和について
- ・ 豊中市都市景観条例の主旨（現在及び将来に亘る市域の良好な都市景観の形成）に配慮した計画とすること。
  - ・ 道路際への植栽について配慮すること。
- ⑥ その他良好な近隣関係を保持するために必要なことについて
- ・ ごみ置場の配置計画について開口部を道路正面に向けない等、まちなみの景観に配慮すること。
  - ・ カラス、犬、猫等によるごみの飛散防止を図るため、ごみ置場を開放型でなく、屋根・扉付きとするなどの考慮をすること。
  - ・ 特定用途建築物や店舗併用建築物の場合は、集客に伴い近隣の住環境が悪化しないよう騒音対策、臭気対策、営業時間、その他事項について、適正な利用が確保されるよう考慮すること。
  - ・ 玄関、ホール等の見やすい場所に管理人等の氏名、連絡先を明記した表示板の設置を考慮すること
  - ・ テレビ電波障害が生じる恐れがある場合は、共同受信設備やケーブルテレビへの加入、その他受信障害の解消に必要な措置を取ること。
  - ・ ビル風の影響について、ビル風の発生原因や防止設備、風速を軽減する建築物の形態などを考慮の上設計されることをお勧めします。また、必要に応じてコンピュータによるシミュレーション等を実施し、防風対策を講じてください。

## 2. 工事上の措置

- ① 工事中の騒音及び振動等の低減、ほこり等の飛散防止のため、低騒音機材の使用、作業時間の工夫、防音・防塵シートの設置など適切な措置をとること。
- ② 工事関係車両が幼稚園や学校、児童福祉施設などの多数の園児や児童、生徒が通う通学路等を通行する場合は、登下校時間帯の通行自粛など通行時間の工夫、必要に応じたガードマンの配置など通学路等の交通上の安全を確保するための適切な措置をとること。
- ③ 工期、作業時間及び休日、工事関係車両の通行等、工事の安全対策、家屋調査及び工事による被害補償等について、「工事協定書」の締結に努めること。

## 3. 工事完了後の適正管理

管理規約等を記載した掲示板の設置等により、入居者等に以下事項の周知を図り、良好な近隣関係の保持及び地域における住環境の保全に努めてください。

- ① ごみの搬出日、搬出時間等のごみ搬出方法を順守し、ごみ置場の清潔保持をはかること。
- ② 自動車・自転車等の違法駐車防止をはかること。
- ③ 騒音の防止等、日常のモラルをはかること。

- ④ 地域の特性に応じた営業時間とすること。
- ⑤ 苦情等に対する連絡先の明記と迅速な対応が可能な管理体制をはかること。

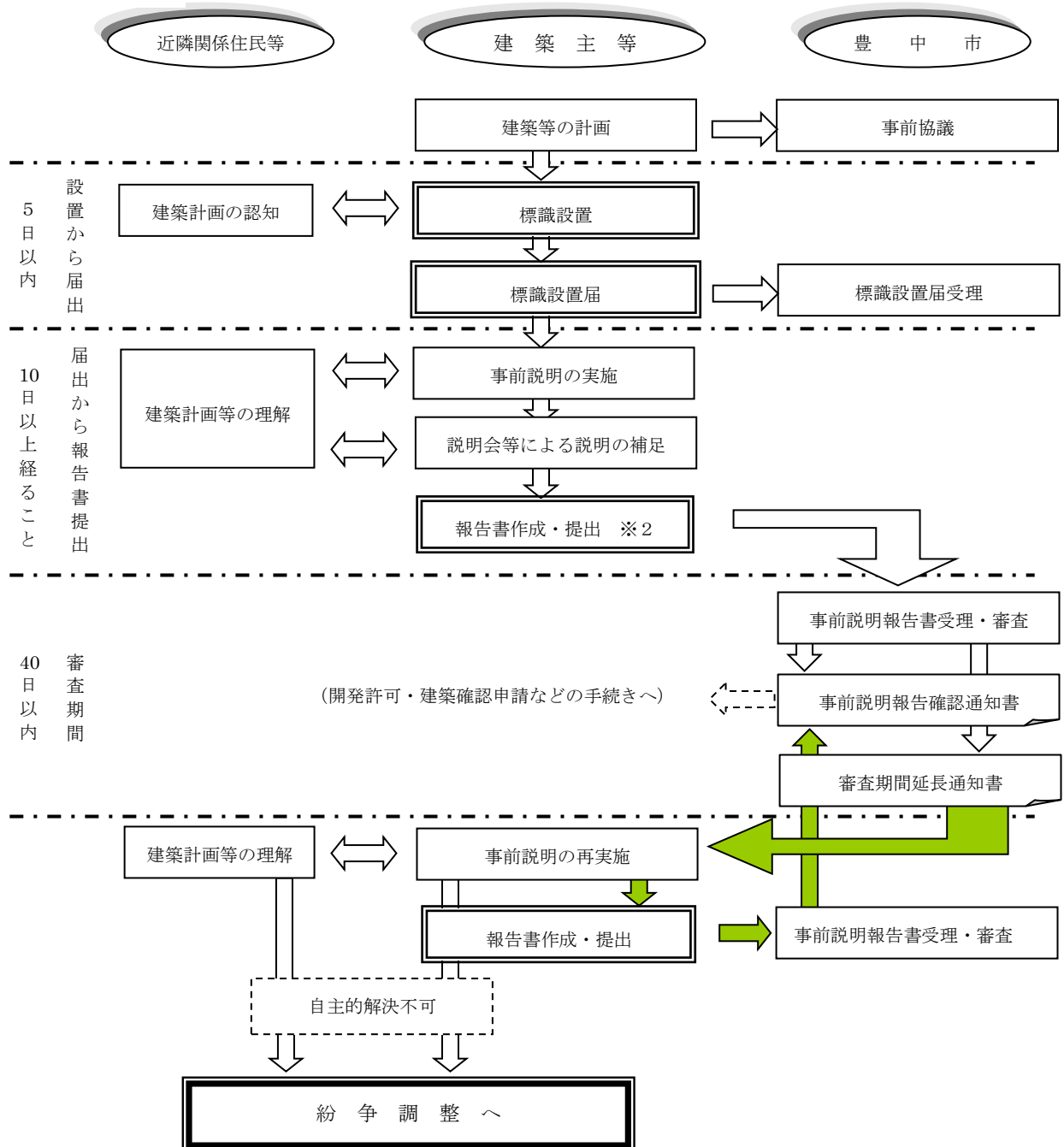
### Ⅲ. 建築主の手続き

### Ⅲ. 建築主の手続き

#### 1. 手続きの順序

建築主は、下記の「計画の事前公開に係る手続き」フロー図の順序に従って、手続きを進めてください。 ※1

<フロー図>



(※1) 手続きの途中で計画変更が生じた場合、原則最初のフローから再度手続きを行う必要があります。計画変更が生じた場合は速やかに市にご相談ください。

(※2) 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認申請、同法第18条第2項の規定による通知及び「豊中市土地利用の調整に関する条例」第23条第1項の規定による協議の申出をしようとする日のうちいずれか早い日の40日前までに報告書の提出が必要です。

## 2. 事前協議

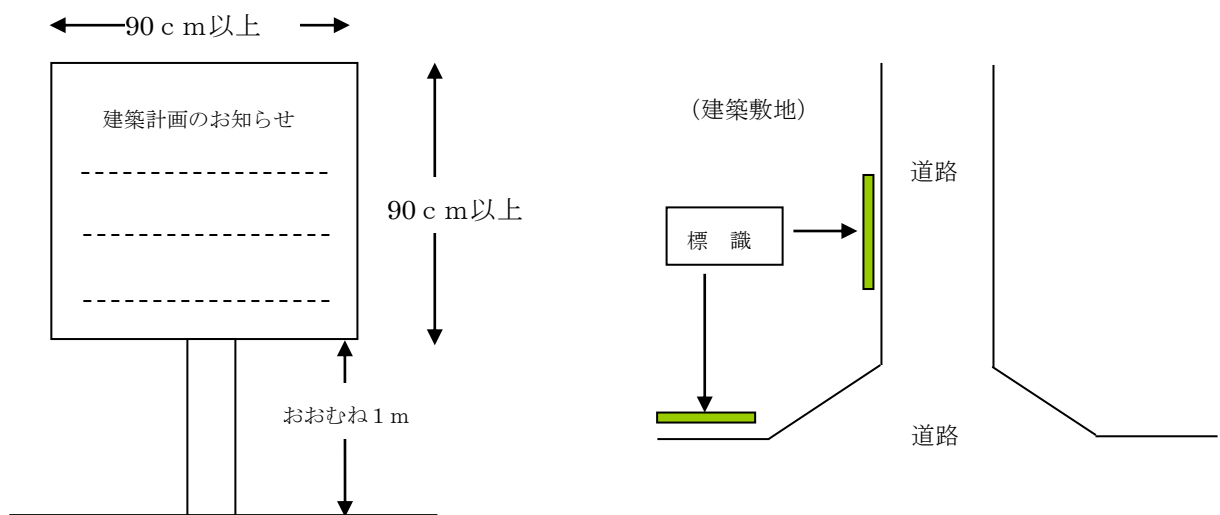
中高層建築物等を建築等する場合、標識設置を行う前に計画上の配慮について市と協議を行ってください。

## 3. 標識の設置

建築主は、近隣関係住民等に建築等の計画の周知をはかるため、中高層建築物等の建築等の計画の概要を記載した標識（条例施行規則・別記様式）を、次のとおり設置してください。

### ① 標識の設置場所

- ・ 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）で、近隣関係住民等が見やすい場所に、地面から標識の下端までの高さが概ね1 mとなるように設置してください。
- ・ 標識が風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置するとともに、設置期間中は記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。
- ・ 下地は白色、文字、縁取り、仕切り線は黒色を基本としてください。



### ② 標識の設置期間

- ・ 標識は、条例第14条各号に掲げる日のうち、いずれか早い日の最低50日前から建築等の工事が完了する日まで設置してください。

## 4. 標識設置の届出

建築主は、標識を設置した日から起算して5日以内に、標識設置届出書に下記の関係図書等を添付して、市に提出してください。【電子申込で提出できます。】

## ① 関係図書等

- 委任状（代理人に委任する場合は必要です。）
- 付近見取図
  - ・ 建築敷地の位置を明らかに表示する地形図
- 計画上の配慮した内容
- 配置図
  - ・ それぞれの敷地境界線から建築物の外壁までの最少有効壁面距離を明記してください。
  - ・ 隣地境界のフェンス等の高さや舗装部分の仕上げ、植栽部分を表記するとともに植栽の高さの凡例を記載してください。
- 各階平面図
- 4面の立面図
  - ・ すりガラス等とした部分を表記してください。
- 2面以上の断面図
  - ・ 最高の高さを明記してください。
- 近隣関係住民等の範囲図
  - ・ 現地の状況を正確に把握し、近隣関係住民等の状況のわかる図面を作成してください。
  - ・ 上記の図面に、敷地毎に近隣関係住民等の番号を付して、「戸別による事前説明の状況の経過及び結果」の番号と一致させてください。
- 日影図
  - ・ 敷地境界線より 5m・10m ラインを記入し、その地域における規制時間の等時間日影を色分けしてください。日影規制対象区域外の場合は第1種住居地域における規制に準じて図を作成してください。
- テレビジョン電波受信障害予想範囲図及び机上計算書
- 2方向以上から撮影した計画敷地と道路の関係が判る現況写真及び標識の記載事項が確認できる写真
- ごみストッカー、2段式駐輪場、隣地境界にフェンス等を設ける場合はそのカタログ
- \* 以上の関係図書等の他、必要に応じて図面や資料等を提出していただく場合があります。
- \* すべての図面に、方位・縮尺を明記してください。
- \* 図面の縮尺は特に指定しませんが、判りやすいものとしてください。
- \* ワンルームマンション及び特定用途建築物のうち、中高層建築物に該当しないものについては、テレビジョン電波受信障害予想範囲図及び机上計算書の添付は必要ありません。

## 5. 標識の記載事項の変更

建築主は、建築計画等に変更があったときは、市と協議をした後、標識の記載事項を変更する必要がある場合には、速やかに標識の記載事項を訂正し、変更手続きを行ってください。



## 6. 標識の撤去

建築主は、建築計画等を取り止めたときは、市に建築計画取止め届出書により届出を行うとともに、速やかに設置した標識を撤去してください。

## 7. 建築計画等の事前説明

(1) 建築主は、標識設置届出書の提出後、速やかに近隣関係住民等に下記の事項等について、戸別訪問により標識設置届出書に添付した図書等をもとに事前説明をしてください。

- ① 中高層建築物等の敷地内の位置、規模、構造及び用途
- ② 中高層建築物等の敷地の形態及び面積
- ③ 中高層建築物による近隣関係住民等の住居の日照に及ぼす影響
- ④ 中高層建築物等の建築等の工事の施工方法及び予定期間
  - \* 建築主及び工事施工者は、工事の着手までに、近隣関係住民等と工事の施工方法、工事期間、作業時間、安全対策等に関する協定を締結するよう努めてください。
- ⑤ 中高層建築物等の工事による周辺の住環境に及ぼす影響及びその対策
  - \* 例えば、テレビ電波受信障害が想定される場合、建築主は近隣関係住民等と対策時期・対策方法・対策範囲・完成後の維持管理等について協議し、後のトラブルを防ぐため文書で確認しておくことが重要です。
- ⑥ 中高層建築物等の建築等の工事完了後の適正管理に関する事項
- ⑦ その他中高層建築物等の建築等に伴って生じる近隣関係住民等の日常生活に及ぼす影響及びその対策

### ○ 説明会開催要望の有無

戸別訪問による事前説明の際、近隣関係住民等から説明会開催の要望があれば速やかに準備を行い、説明会を開催してください。

なお、説明会の日時及び場所については、あらかじめ文書により近隣関係住民等に案内してください。

### ○ 不在の場合の対応方法

戸別訪問による事前説明を行うため訪問したが不在の場合は、説明用図書に訪問理由、次回訪問日及び連絡方法等を記載した文書(参考資料・文書記載例2)を、ポスト等に投函する方法で建築計画等の周知をしてください。

事前説明を行うための戸別訪問は、日時を変えて3回(3日)以上訪問し、その都度、訪問理由及び連絡方法等を記載した文書(参考資料・文書記載例3・4)を、ポスト等に投函してください。

なお、3回以上訪問しても不在のため事前説明がなされていない場合に、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。

○ 市外在住の場合の対応方法

近隣関係住民等（土地や建物の所有者）の内、市外でお住まいの方については、説明用図書・連絡方法等を記載した書類を郵送（相手方が受け取った旨が分かる方法）等により建築計画等の周知をしてください。

なお、この場合においても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。

○ 当事者への説明

共同住宅等の入居者への戸別訪問による事前説明は、家主、管理者（人）、自治会、管理組合等に説明を行っただけでは、事前説明が終わったとはみなしませんのでご注意ください。なお、共同住宅の各戸への戸別説明については管理会社・管理組合等と調整のうえ、説明を行ってください。

(2) 戸別訪問・説明会開催による事前説明にあたっての注意事項

ア. 建築主から代理人として委任を受け事前説明する者は、その旨を明らかにしてください。

イ. 工事の施工方法・施工期間等、工事に関する内容については、工事施工者が責任をもって説明してください。

ウ. 工事施工者が未定のときは、概略を説明し、工事施工者が決まり次第、詳しく説明してください。

エ. 近隣関係住民等から寄せられた疑問や要望に対して相隣関係の当事者として誠意をもって回答してください。

(3) 建築主が建築計画について十分な説明を行わない又は近隣関係住民等が建築計画の説明の申し出に応じない等により、当事者間における事前説明が十分に行われていないと認められるときは、必要に応じ、積極的に話し合いを行うよう市が指導する場合があります。（第13条）

(4) 市は、近隣関係住民と建築主との間で意見に隔たりがあり、紛争となる恐れがある場合には、近隣関係住民・建築主・行政の三者で今後の進め方について話し合う場を設定することがあります。

## 8. 事前説明報告書の提出

中高層建築物等の建築等の計画の策定に当たって配慮した内容及び近隣関係住民等に行った建築計画等についての事前説明の状況の経過及びその結果を記載した報告書を、建築確認申請等又は豊中市土地利用の調整に関する条例第 23 条第 1 項の規定による協議の申出をしようとする日の 40 日前までに、市に提出してください。

【電子申込で提出できます。】

### ◎ 提出書類等

- 近隣関係住民等事前説明報告書
- 委任状（標識設置届出書に添付した委任状の委任事項に、近隣関係住民等への事前説明及び事前説明報告書に係る行為が含まれている場合は不要）
- 近隣関係住民等の範囲図
- 戸別による事前説明の状況の経過及び結果要旨
- 戸別による事前説明の状況の経過及び結果
- 説明会による事前説明の状況の経過及び結果（説明会を開催した場合）
- 説明会の議事録（説明会を開催した場合）
- 事前説明の際に使用した図書等（説明会開催案内等の文書を含む。）  
（標識設置届出書に添付した図書と同一の場合は不要です。）
- 戸別訪問において不在時の場合に投函したお知らせ文書等
- 郵送等により周知した場合は相手方が受け取った旨が分かるもの
- 協定書や覚書等が締結されている場合はそのコピー

\* 以上の関係図書その他、3回以上訪問しても不在だった場合は事前説明報告書提出後に一定期間をあげ、再度戸別訪問による事前説明を行い、その結果を報告してください。

#### IV. 近 隣 関 係 住 民 等 の 対 応

## IV. 近隣関係住民等（※）の対応

（※近隣関係住民等の範囲はP. 3 参照）

### 1. 建築計画等の説明を受ける

建築主が中高層建築物等を建築等しようとする場合、市では建築主に近隣関係住民等に建築計画等の周知を図るため「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」により、建築計画等の概要を記載した標識（建築計画のお知らせ）を計画敷地に設置するとともに、近隣関係住民等に速やかに建築計画等について事前説明を行うよう指導しております。

建築主から事前説明の申し入れがあれば建築計画等についての説明を受けてください。

- ① 建築主から建築概要書や図面等による事前説明を受けた際に、わからない点があれば遠慮なく質問するようにしてください。
- ② 説明会の開催を希望される場合は、建築計画等の概要を記載した標識に記載する連絡先又は戸別訪問による事前説明の際に申出てください。
- ③ 工事内容に関する説明について、事前説明時に工事施工者が決まっていないときは、建物本体の計画等からわかる範囲の内容について説明を受け、工事施工者決定後に、工事に関する施工方法や施工期間等の具体的な内容の説明を受けてください。
- ④ 建築等の計画の概要を表示した標識が設置されたままで事前説明に来ない、あるいは説明会の開催案内もない場合は、当該標識に書いてある連絡先に連絡してください。連絡しても事前説明に来ないときは、都市計画推進部建築安全課（電話6858-2116）に相談してください。

### 2. 建築主との話し合い

- ① 建築計画等による地域の住環境に及ぼす影響などを聞いた上で、質問や要望等については、建築主又は事前説明者に申し入れをしてください。
  - \* 説明会場での質問や要望事項については、予め近隣関係住民等の方々で一定の整理をしておくことも一つの方法です。
  - \* 話し合いにおいて、双方の主張が対立し平行線になることもしばしばありますが、要望等の実現のためには建築主の協力が必要となりますので、相手の立場も考慮し、一方的な主張にならないよう譲り合いの精神をもって話し合っていくことが大切です。
  - \* 話し合いを継続する必要があるときは、その日の話し合いの最後に、次の日程等について早期に開催できるよう双方で調整するようにしてください。
  - \* 質問や要望、それに対する回答のやりとりは言葉だけではなく、文書により行うほうが後日のトラブルの防止には有効です。

### 3. 紛争の未然防止について

中高層建築物等が建築される場合、日照の阻害、プライバシーの問題、近隣の交通の支障、テレビ電波受信障害及び工事中の騒音、振動、ほこりの飛散防止等が地域の住環境に影響を及ぼします。

そのことから生じる問題については、民事上の事柄であり、双方の十分な話し合いにより解決していただくことが基本となります。

- \* 市は、近隣関係住民等と建築主との間で意見に隔たりがあり、紛争となる恐れがある場合には、近隣関係住民等・建築主・行政の三者で今後の進め方について話し合う場を設定することがあります。

### 4. 当事者間の努力による自主的解決が困難な場合

近隣関係住民等と建築主の双方が積極的な話し合いによっても紛争の解決に至らなかった場合、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」にもとづき紛争を調整する「あっせん制度」「調停制度」があります。

(V. 紛争の調整参照)

### 5. 協定書・覚書

話し合いにより、近隣関係住民等と建築主との間で約束事などができたときは、言葉のやりとりだけではなく、後日のトラブルを防止するためにも、「協定書」や「覚書」などを締結しておくことも一つの方法です。

なお、工期、作業時間及び休日、工事関係車両の通行等、工事の安全対策、家屋調査及び工事による被害補償等についても大切なことですので、建築等の計画とは切り離して「工事協定書」の締結に努めてください。

## V. 紛争の調整

## V. 紛争の調整

### 1. 調整制度

中高層建築物等の建築計画等にもなって生じる紛争は、民事上の問題であることから近隣関係住民等と建築主が双方の立場を尊重し、互譲の精神をもって十分な話し合いを行うなど、自主的に解決していただくことが基本となりますが、当事者間の努力による自主的解決が困難な場合、市では、大学教授、弁護士や建築士等の学識経験者で構成された第三者による「あっせん」・「調停」制度を設けておりますので、都市計画推進部建築安全課（電話06-6858-2116）にご相談ください。（P. 17の紛争の調整に係るフロー図を参照。）

#### \* 「あっせん」とは

あっせん委員（弁護士・建築士等）が、紛争当事者双方の主張を聞き、要点を確かめ、助言を行い、当事者間の合意による自主的な解決を促進するための手助けをします。

#### \* 「調停」とは

調停委員（大学教授・弁護士等）が専門的、かつ、公平な立場で双方から事情を聞き、調停案を示しながら調停の成立に向けて調整します。

ただし、裁判所のような強制力はありません。

### 2. 調整する内容

近隣関係住民等と建築主の間で、中高層建築物等の建築計画等にもなって生じる日照の阻害、プライバシーの問題、近隣の交通の支障、テレビ電波受信障害等及び工事中の騒音、振動、ほこりの飛散等が住環境に及ぼす影響についての紛争の調整を行います。

#### \* 調整（あっせん・調停）で取扱わない紛争

- ① 借地権・通行権（土地利用権）
- ② 敷地境界線
- ③ 建築等の工事における迷惑料・金銭補償
- ④ 営業補償
- ⑤ その他、条例の趣旨にそぐわない問題等

### 3. 調整の申出

#### (1) 「あっせん」の開始

近隣関係住民等と建築主の双方から紛争の調整の申出があったとき、又は一方から紛争の調整の申出があった場合において、その申出に他方が同意したとき、豊中市中高層建築物等紛争あっせん小委員会の委員による「あっせん」を行います。



## (2) 「調停」の開始

「あっせん」の打切りにより紛争の解決が出来なかった場合で、近隣関係住民等と建築主の双方から紛争の調停の申出があったとき、又は一方から紛争の調停の申出があった場合において、その申出に他方が同意したときに、豊中市中高層建築物等紛争調停小委員会の委員による「調停」を行います。

- \* 紛争の調整（あっせん・調停）の申出は、工事着手までに行ってください。
- \* 紛争の調整の申出をしようとするときは、「紛争調整（あっせん）申出書」により市に申出てください。
- \* 紛争の調停の申出をしようとするときは、「調停申出書」により市に申出てください。
- \* 調整（あっせん・調停）の実施に際し、紛争当事者が多数の場合に、あっせん（調停）小委員会から代表当事者を選定するよう求められたときは、6名以内で選定し、「代表当事者選定届出書」を、あっせん（調停）小委員会委員長に提出してください。

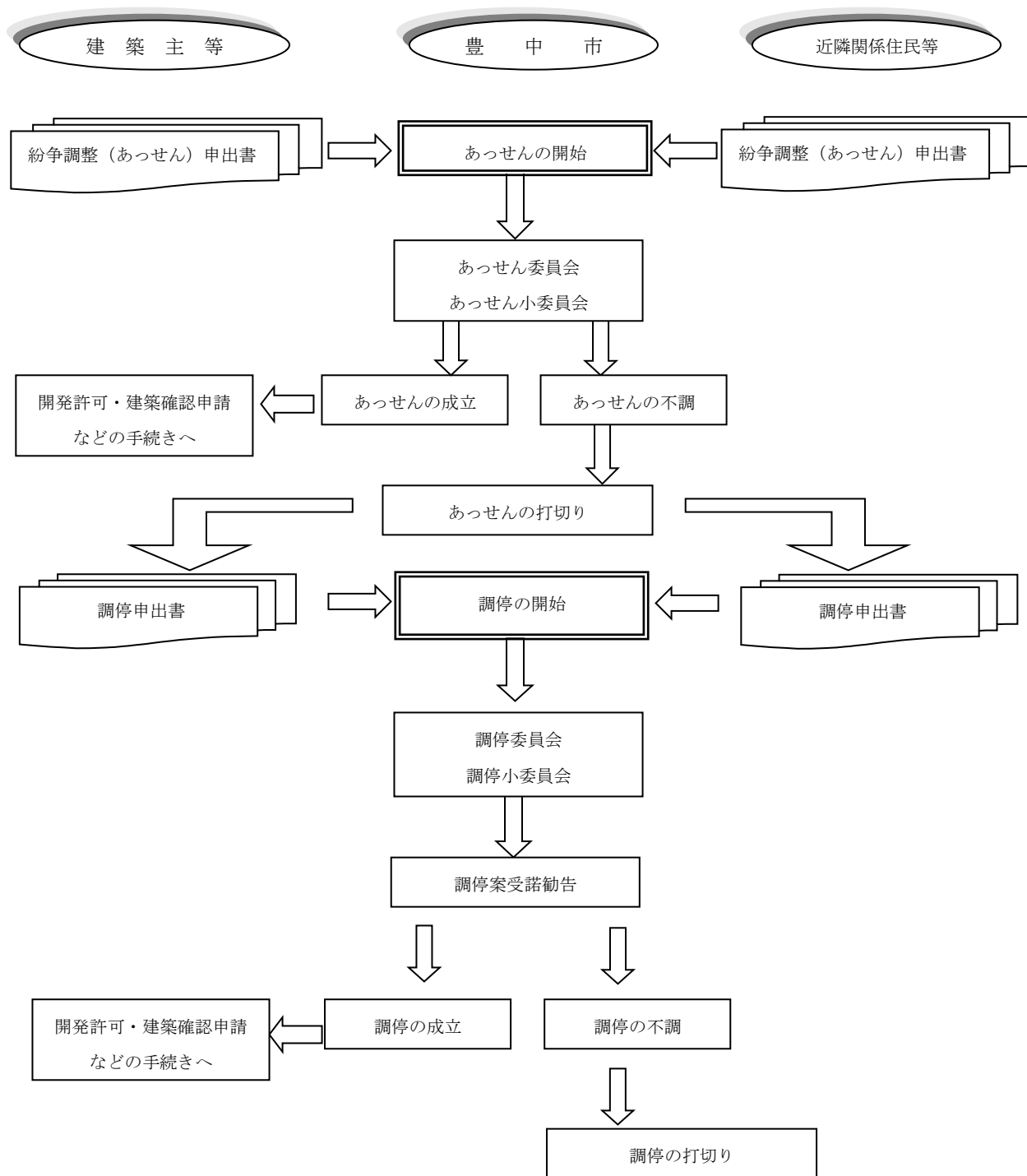
## 4. 調整（あっせん・調停）の打切り

調整（あっせん・調停）を行っても、紛争当事者双方の主張がかけ離れて歩み寄りがないうとき、調停案受諾勧告に紛争当事者双方が受諾しないとき、または、司法の場に紛争が持ち込まれたときなどは、調整を打ち切ります。

## 5. その他

- ① 調整（あっせん・調停）の手続きは非公開ですので、調整会場への録音・録画等の機材の持込はできません。
- ② 近隣関係住民等の一部、又は、利害が相反する調整内容での複数の申出があった場合は、必要な調整を行うことがあります。
- ③ 必要に応じ、意見を聴くための出席、又は必要な資料の提出を求めることがあります。
- ④ 必要に応じ、相当の期間を定めて工事の着手の延期を要請することがあります。

<紛争の調整に係るフロー図>



## VI. 様 式

(各種様式は市ホームページからダウンロードできます。)

# 標 識 設 置 届 出 書

年 月 日

豊 中 市 長

(建築主) 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の役職名及び氏名)

豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第10条第2項の規定に基づき、次のとおり届出します。この届出書及び添付図書に記載した事項は、事実と相違ありません。

標識設置日	年 月 日	※標識設置届出書受付番号	第 一 号		
建築物の名称					
敷地の地名・地番	豊中市				
用途地域					
建築物等の概要	用途	自家用・分譲・賃貸		工事種別	
	開発面積	m <sup>2</sup>	敷地面積	m <sup>2</sup>	
	建築面積	m <sup>2</sup>	延べ面積	m <sup>2</sup>	
			容積対象床面積	m <sup>2</sup>	
	建蔽率	%	容積率	%	
		(法定) %		(法定) %	
	構造	造	階 数	地上 階	地下 階
	高さ	m	戸数等	戸 (室)	
駐車台数	□平面式 台 □立体式 (機械式)		台・自走式 台)		
着工予定日	年 月 日	完了予定日	年 月 日		
代理人	住所 (又は所在地)				
	氏名 (又は名称) <div style="text-align: right;">TEL</div>				
設計者	住所 (又は所在地)				
	氏名 (又は名称) <div style="text-align: right;">TEL</div>				
施工者	住所 (又は所在地)				
	氏名 (又は名称) <div style="text-align: right;">TEL</div>				
連絡先	住所 (又は所在地)				
	氏名 (又は名称) 担当者 <div style="text-align: right;">TEL</div>				

(注) ・※印の欄は記入しないでください。・該当する項目に記入又は○で囲んでください。・代理人により手続きを行う場合は、委任状を添付してください。  
 ・設計者、施工者、代理人が法人の場合は、事務所の所在地、名称、代表者の役職及び氏名を記入してください。  
 ・連絡先の欄には、標識右下に記載の連絡先を記入してください。

## 計画上の配慮した内容

項 目	配 慮 状 況	備 考
1	日照について	
2	プライバシーについて	
3	近隣道路の交通の安全確保について	
4	自動車及び自転車の駐車場台数の確保について	
5	周辺の景観との調和について	
6	その他良好な近隣関係を保持するために必要なことについて(ごみ置場の管理等について)	

※ 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第7条の規定に基づき、計画上の配慮した内容について記入してください。

# 近隣関係住民等事前説明報告書

年 月 日

豊 中 市 長

(建築主) 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の役職名及び氏名)

豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第14条の規定に基づき、次のとおり報告します。この報告書及び添付図書に記載した事項は、事実と相違ありません。

標識設置日	年 月 日	標識設置届出書 受付番号	第 一 号
建築物の名称			
敷地の地名・地番	豊中市		
代 理 人	住 所		
	氏 名		
	担当者名		
	電話番号		

事 前 説 明 方 法			
戸別説明	対象世帯数	世帯	
	所要期間	年 月 日 ~	年 月 日
説 明 会	有 ・ 無	開催回数	回

提出図書	<input type="checkbox"/> 近隣関係住民等の範囲図 <input type="checkbox"/> 戸別による事前説明の状況の経過及び結果要旨 <input type="checkbox"/> 戸別による事前説明の状況の経過及び結果 <input type="checkbox"/> 戸別説明の際に使用した図書等 <input type="checkbox"/> 戸別訪問において不在時の場合に投函したお知らせ文書等 <input type="checkbox"/> 説明会による事前説明の状況の経過及び結果(説明会を開催した場合) <input type="checkbox"/> 説明会の議事録(説明会を開催した場合) <input type="checkbox"/> 説明会の際に使用した図書等(説明会開催案内等の文書を含む。) <input type="checkbox"/> 郵送等により周知した場合は相手方が受け取った旨が分かるもの <input type="checkbox"/> 協定書や覚書等が締結されている場合はそのコピー <input type="checkbox"/>
------	--

(注) 代理人により手続きを行う場合は、委任状を添付してください。

戸別による事前説明の状況の経過及び結果要旨

質問・意見・要望事項等	応答・対応

### 戸別による事前説明の状況の経過及び結果

番号	氏名	住所		種別
	説明年月日	説明場所	説明者	説明会の開催要望
	質問・意見・要望事項等		応対・対応	
	氏名	住所		種別
	説明年月日	説明場所	説明者	説明会の開催要望 有 無
	質問・意見・要望事項等		応対・対応	
	氏名	住所		種別
	説明年月日	説明場所	説明者	説明会の開催要望 有 無
	質問・意見・要望事項等		応対・対応	
	氏名	住所		種別
	説明年月日	説明場所	説明者	説明会の開催要望 有 無
	質問・意見・要望事項等		応対・対応	
	氏名	住所		種別
	説明年月日	説明場所	説明者	説明会の開催要望 有 無
	質問・意見・要望事項等		応対・対応	
	氏名	住所		種別
	説明年月日	説明場所	説明者	説明会の開催要望 有 無
	質問・意見・要望事項等		応対・対応	

(注) 種別の欄には、ア・イ・ウの記号で記入してください。

ア:建築物の占有者(居住者等) イ:建築物の所有者 ウ:土地の所有者



## 説明会による事前説明の状況の経過及び結果

第1回	開催日時		年 月 日( )	時 分 ~	時 分
	開催場所				
	配布資料				
	説明者				
	出席者	住民側			
建築主側					
質問・意見・要望事項等			応答・対応		

(注)・質問・意見・要望事項等の欄及び応答・対応の欄には、要約した内容を記入してください。

・説明会の議事録を添付してください。(様式は任意です。)

# 建築計画取止め届出書

年 月 日

豊 中 市 長

(建築主) 住所.....

氏名.....

電話番号.....

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の役職名及び氏名)

標識設置届出書に記載する建築計画を取り止めたので、豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第18条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

標 識 設 置 日	年 月 日	標識設置届出書受付番号	第 一 号
建築物の名称			
敷地の地名・地番	豊中市		
【取止め理由】			

## VII. 参 考

<標識の記入例>

建築計画のお知らせ				
建築物の名称	① (仮称) 豊中マンション新築工事			
敷地の地名・地番	② 豊中市 ○ ○ 町 ○ ○ 丁目 ○ ○ 番地			
用途地域	③ ○ ○ ○ 地域			
建築物等の概要	主要用途	④ 共同住宅 (分譲) 賃貸	工事種別	⑤ 新築
	開発面積	⑥ 3,500.03㎡	敷地面積	⑦ 3,100.00㎡
	建築面積	⑧ 1,800.00㎡	延べ面積	⑨ 5,800.00㎡
	建蔽率	⑩ $\frac{58.07}{60.00} \%$	容積率	⑩ $\frac{187.10}{200.00} \%$
	構造	⑪ 鉄骨鉄筋 コンクリート造	階数	⑫ 地上 9 階 /地下 1 階
	高さ	⑬ 29.7m	戸数等	⑭ 60 戸
	駐車台数等	⑮ ◇平面式 25 台 (敷地外 8 台) ◇立体式 (機械式 50 台・自走式 台)		
	着工予定年月日	⑯ ○ 年 ○ 月 ○ 日	完了予定年月日	⑯ ○ 年 ○ 月 ○ 日
建築主	住所又は所在地			
	氏名又は名称			
代理人	住所又は所在地 ⑰			
	氏名又は名称 ⑰			
設計者	住所又は所在地			
	氏名又は名称			
施工者	住所又は所在地			
	氏名又は名称			
標識設置年月日	⑱ 年 月 日設置			
<p>・この標識は、豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第10条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>・建築主から標識の設置後、近隣関係住民等に建築計画等について説明を行います。</p> <p>・上記建築計画等についてのお問い合わせは、下記連絡先までお願いします。</p> <p style="text-align: center;">&lt;連絡先&gt;</p> <p style="text-align: center;">住所又は所在地 _____</p> <p style="text-align: center;">氏名又は名称 _____</p> <p style="text-align: center;">電話番号 _____ 担当者名 _____</p>				

90センチメートル以上

90センチメートル以上

## ＜標識記入時の注意事項＞

- ①事業名等を記入して下さい。
- ②住居表示ではなく、地名地番を記入して下さい。
- ③敷地が2以上の用途地域にまたがる場合は全ての用途地域を記入して下さい。
- ④主要用途を記載して下さい。  
ワンルームマンションの場合は、共同住宅（ワンルーム）と記載して下さい。  
また（分譲・賃貸）のいずれか該当する項目を○で囲って下さい。
- ⑤新築・増築・改築等の別を記入して下さい。
- ⑥豊中市土地利用の調整に関する条例の開発行為等に該当する物件（法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為、法第29条第1項第3号から第8号までに掲げる開発行為であつて、その規模が500平方メートル以上であるものに限る）については、その開発区域の面積を記入して下さい。なお、該当しない場合は、－を記入してください。
- ⑦建築確認申請に記載のある敷地面積を記入して下さい。
- ⑧増築の場合は2段書きとし、上段に合計面積、下段に（ ）書きで、今回計画する増築部分の面積を記入して下さい。  
＜例＞

580.00
(380.00) m <sup>2</sup>
- ⑨延べ面積を記入して下さい。  
また増築の場合は2段書きとし、上段に合計面積、下段に（ ）書きで今回計画する増築部分の面積を記入して下さい。
- ⑩建蔽率の欄は、上段には実建蔽率、下段には法定建蔽率を記入して下さい。  
容積率の欄は、上段には実容積率、下段には法定容積率を記入して下さい。  
建蔽率、容積率が異なる用途地域に跨る場合は、下段には按分計算後の数値を記入して下さい。  
＜例＞

建蔽率	58.07	容積率	187.10
	60.00	%	200.00
			%
- ⑪「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「木造」等記入して下さい。
- ⑫建築基準法上の階数を記入して下さい。
- ⑬建築基準法上の高さを記入して下さい。  
ただし、地盤面に3m以上の高低差がある場合は、最も低い地盤面から建築物の高さに算定する最も高い部分までの高さを記入して下さい。
- ⑭住宅、店舗等の数を詳しく記入して下さい。
- ⑮台数を記入して下さい。不要な部分は－を記入して下さい。  
（敷地外に設ける場合はカッコ書きにて台数を記載して下さい。）
- ⑯着工予定日及び完了予定日を記入して下さい。
- ⑰建築主から委任を受け、条例に基づく手続きを建築主に代わって行う者をいいます。
- ⑱建築等の概要を記載した標識を計画敷地に設置した日を記入して下さい。

# 標 識 設 置 届 出 書 < 記 入 例 >

年 月 日

豊 中 市 長

(建築主) 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ ⑩

電話番号 \_\_\_\_\_

(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の役職名及び氏名)

豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第10条第2項の規定に基づき、次のとおり届出します。この届出書及び添付図書に記載した事項は、事実と相違ありません。

標識設置日	① 年 月 日	※標識設置届出書受付番号	第 一 号
建築物の名称	② (仮称) 豊中マンション新築工事		
敷地の地名・地番	③ 豊中市 〇 〇 町 〇 〇 丁目 〇 〇 番地		
用途地域	④ 〇 〇 地 域		
建築物等の概要	用 途	⑤ 共同住宅 自家用(分譲)賃貸	工事種別 ⑥ 新築
	開発面積	⑦ 3,500.03 m <sup>2</sup>	敷地面積 ⑧ 3,100.00 m <sup>2</sup>
	建築面積	⑨ 1,800.00 m <sup>2</sup>	延べ面積 ⑩ 5,900.00 m <sup>2</sup> 容積対象床面積 5,800.00 m <sup>2</sup>
	建蔽率	⑪ 58.07 % (法定) 60.00 %	容積率 ⑫ 187.10 % (法定) 200.00 %
	構 造	⑬ 鉄骨鉄筋コンクリート 造	階 数 ⑭ 地上 9 階 地下 1 階
	高 さ	⑮ 29.7 m	戸数等 ⑯ 60 戸 (室)
	駐車台数	⑰ ■平面式 25 台 ■立体式(機械式) 50 台・自走式 台	
	着工予定日	⑱ 〇 年 〇 月 〇 日	完了予定日 ⑲ 〇 年 〇 月 〇 日
代理人	住所(又は所在地) ⑳		
	氏名(又は名称) TEL		
設計者	住所(又は所在地)		
	氏名(又は名称) TEL		
施工者	住所(又は所在地)		
	氏名(又は名称) TEL		
連絡先	住所(又は所在地) ㉑		
	氏名(又は名称) 担当者 TEL		

(注) ・※印の欄は記入しないでください。・該当する項目に記入又は○で囲んでください。・代理人により手続きを行う場合は、委任状を添付してください。  
 ・設計者、施工者、代理人が法人の場合は、事務所の所在地、名称、代表者の役職及び氏名を記入してください。  
 ・連絡先の欄には、標識右下に記載の連絡先を記入してください。

### <標識設置届出書記入時の注意事項>

- ① 建築等の概要を記載した標識を計画敷地に設置した日を記入して下さい。  
(標識に記載した設置日と同じでなくてはなりません。)
- ② 事業名等を記入して下さい。
- ③ 住居表示ではなく、地名地番を記入して下さい。
- ④ 敷地が2以上の用途地域にまたがる場合は、全ての用途地域を記入して下さい。
- ⑤ 用途を記載して下さい。  
ワンルームマンションの場合は、共同住宅(ワンルーム)と記載して下さい。  
また(自家用・分譲・賃貸)のいずれか該当する項目を○で囲って下さい。
- ⑥ 新築・増築・改築等の別を記入して下さい。
- ⑦ 豊中市土地利用の調整に関する条例の開発行為等に該当する物件(法第29条第1項の規定による許可を要する開発行為、法第29条第1項第3号から第8号までに掲げる開発行為であって、その規模が500平方メートル以上であるものに限る)については、その開発区域の面積を記入して下さい。なお、該当しない場合は、－を記入してください。
- ⑧ 建築確認申請に記載のある敷地面積を記入して下さい。
- ⑨ 増築の場合は2段書きとし、上段に合計面積、下段に( )書きで、今回計画する増築部分の面積を記入して下さい。  
<例> 580.00  
(380.00) m<sup>2</sup>
- ⑩ 延べ面積および容積率算定用面積を記入して下さい。  
また、増築の場合は2段書きとし、上段に合計面積、下段に( )書きで、今回計画する増築部分の面積を記入して下さい。
- ⑪ 建蔽率の欄は、上段に実建蔽率、下段には法定建蔽率を記入して下さい。  
容積率の欄は、上段には実容積率、下段には法定容積率を記入して下さい。  
<例> 建蔽率 58.07                      容積率 187.10  
60.00 %                                      200.00 %
- ⑫ 「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「木造」等、建築物等の構造を記入して下さい。
- ⑬ 建築基準法上の階数を記入して下さい。
- ⑭ 建築基準法上の高さを記入して下さい。  
ただし、地盤面に3m以上の高低差がある場合は、最も低い地盤面から建築物の高さに算定する最も高い部分までの高さを記入して下さい。
- ⑮ 住宅、店舗等の数を詳しく記入して下さい。
- ⑯ 該当する□にチェックを入れ、台数を記入して下さい。不要な部分は、－を記入して下さい。  
(敷地外に設ける場合は、カッコ書きにて台数を記載して下さい。)
- ⑰ 着工予定日及び完了予定日を記入して下さい。
- ⑱ 建築主から委任を受け、条例に基づく手続きを建築主に代わって行う者をいいます。
- ⑲ 標識最下段に記載している「連絡先」と同じ内容を記入して下さい。

<参考>

計画上の配慮した内容

項 目		配 慮 状 況	備 考
1	日照について	P. 4～P. 5 計画上の配慮を参照して、どのような配慮を行ったかについて簡潔・正確に記載して下さい。	
2	プライバシーについて	同上	
3	近隣道路の交通の安全確保について	同上	
4	自動車及び自転車の駐車場台数の確保について	同上 (駐車場を設けた場合は台数を具体的に記入してください。)	
5	周辺の景観との調和について	同上	
6	その他良好な近隣関係を保持するために必要なことについて(ごみ置場の管理等について)	同上 (ごみ置場を設ける場合は、犬・猫・カラス等動物がごみを飛散させる可能性があるため、防止策や対策を具体的に記載して下さい。)  例) ごみ置場を屋根・扉付とし、ごみの飛散を防止。	

※ 豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例第7条の規定に基づき、計画上の配慮した内容について記入してください。



### 戸別による事前説明の状況の経過及び結果

番号	氏 名	住 所		種 別
	説明年月日	説明場所	説明者	説明会の開催要望
	質問・意見・要望事項等		応対・対応	
①	氏名 ②	住所 ③		種別 ④
	説明年月日 ⑤	説明場所 ⑥	説明者 ⑦	説明会の開催要望 有 無⑧
	質問・意見・要望事項等 ⑨		応答・対応 ⑩	

#### ＜戸別による事前説明の状況の経過及び結果記入時の注意事項＞

- ① 「近隣関係住民等の範囲図」に記載の番号と一致させて下さい。
- ② 個人名（不明の場合は氏名不詳・空室の場合はその旨記入）・法人名（担当者名もしくは対応者の性別）を記入して下さい。なお空室の場合は、建物所有者に確認したなどの判断理由を⑩に記載して下さい。
- ③ 「氏名」欄に記入した方の住所を記入して下さい。また共同住宅の場合は、建物の名称と室番号を記入して下さい。
- ④ 該当する種別（ア：建築物の居住者（占有者等）、イ：建築物の所有者、ウ：土地の所有者）を記入して下さい。ウのみの場合は、土地利用用途（駐車場や畑等）を記入して下さい。どの記号にも該当しない場合は、関係性（管理会社等）を記入して下さい。なお所有者の特定ができず、周辺住民への聞き取りを行っても不明な場合はその旨を⑩に記入して下さい。
- ⑤ 説明を行った日（複数ある場合は最も新しい日）を記入して下さい。不在の場合は空白として下さい。
- ⑥ 説明を行った場所（自宅等）を記入して下さい。不在の場合は空白として下さい。
- ⑦ 説明を行った担当者名を記入して下さい。不在の場合は空白として下さい。
- ⑧ 説明時に説明会開催の要望の有無を確認し、いずれかに○印を記入して下さい。不在の場合は、○印の記入は不要です。
- ⑨ 説明に対する質問や意見等、実際のやり取りについて詳細に記入して下さい。
- ⑩ 訪問した日時、資料配布の旨および質問・意見に対する回答等について記入して下さい。また近隣住民等からの要望等に対し、説明時に回答ができず持ち帰って検討した場合等は、検討結果を近隣住民に速やかに回答した上で記入して下さい。

\* 質問や意見及びその回答については、「戸別による事前説明の状況の経過および結果要旨」にまとめて記載して下さい。

\* 共同住宅の各戸への戸別説明について管理組合・管理会社等と調整し、戸別訪問とは異なる方法による周知を行った場合は、その方法とした理由および管理会社等の名称、担当者名、連絡先（電話番号）を⑨に記入してください。

【参考資料】

<文書記載例 1 >

事前説明のための戸別訪問で、在宅時の場合の文書記載例

〇〇年〇〇月〇〇日

近隣関係住民等のみなさまへ

(仮称) 〇〇〇〇マンション建築計画のお知らせ

この度、豊中市□□□□□□番地において(仮称) 〇〇〇〇マンションの建築を計画しておりますので、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき、計画地に建築計画の概要を記載した標識(「建築計画のお知らせ」)を〇〇年〇〇月〇〇日に設置し、近隣関係住民等のみなさまに建築計画等について事前説明に訪問させていただきました。

<建築主> 住所又は所在地  
氏名又は名称  
<連絡先> 住所又は所在地  
氏名又は名称  
電話番号  
担当者名

【参考資料】

<文書記載例 2 >

事前説明のための戸別訪問（1回目）で、不在時の文書記載例

〇〇年〇〇月〇〇日

近隣関係住民等のみなさまへ

（仮称）〇〇〇〇マンション建築計画のお知らせ

この度、豊中市□□□□□□番地において（仮称）〇〇〇〇マンションの建築を計画しておりますので、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき、計画地に建築計画の概要を記載した標識（「建築計画のお知らせ」）を〇〇年〇〇月〇〇日に設置し、近隣関係住民等のみなさまに建築計画等について事前説明のため、〇月〇日（午前・午後）〇時〇分頃にお伺い致しましたが、ご不在でしたので、本計画の概要（図面等）等の説明資料を投函させて頂きました。

説明を求められる場合やご質問、ご意見等につきましては、下記までご連絡いただきますようお願い致します。

なお、次回は、〇月〇日（午前・午後）〇時〇分頃に、事前説明のため再度訪問させていただきます予定です。

<建築主> 住所又は所在地  
氏名又は名称  
<連絡先> 住所又は所在地  
氏名又は名称  
電話番号  
担当者名

【参考資料】

<文書記載例 3 >

事前説明のための戸別訪問（2回目）で、不在時の文書記載例

〇〇年〇〇月〇〇日

近隣関係住民等のみなさまへ

（仮称）〇〇〇〇マンション建築計画のお知らせ

この度、豊中市□□□□□□番地において（仮称）〇〇〇〇マンションの建築を計画しておりますので、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき、計画地に建築計画の概要を記載した標識（「建築計画のお知らせ」）を〇〇年〇〇月〇〇日に設置し、近隣関係住民等のみなさまに建築計画等について事前説明のため、〇月〇日（午前・午後）〇時〇分頃にお伺い致しましたが、ご不在でしたので、本計画の概要（図面等）等の説明資料を投函させていただきました。

本日、〇時〇分頃に、事前説明のため再度訪問させていただきましたが、ご不在でした。

次回は、〇月〇日（午前・午後）〇時〇分頃に、事前説明のため再度訪問させていただく予定ですが、当日、ご都合が悪い場合や、ご質問、ご意見等につきましては、下記までご連絡いただきますようお願い致します。

<建築主> 住所又は所在地  
氏名又は名称

<連絡先> 住所又は所在地  
氏名又は名称  
電話番号  
担当者名

【参考資料】

<文書記載例4>

事前説明のための戸別訪問（3回目）で、不在時の文書記載例

〇〇年〇〇月〇〇日

近隣関係住民等のみなさまへ

（仮称）〇〇〇〇マンション建築計画のお知らせ

この度、豊中市□□□□□□番地において（仮称）〇〇〇〇マンションの建築を計画しておりますので、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき、計画地に建築計画の概要を記載した標識（「建築計画のお知らせ」）を〇〇年〇〇月〇〇日に設置し、近隣関係住民等のみなさまに建築計画等について事前説明を行っているところでございます。

事前説明のため、

第1回目 〇〇年〇〇月〇〇日（午前・午後）〇時〇分頃

第2回目 〇〇年〇〇月〇〇日（午前・午後）〇時〇分頃にお伺いしましたが、いずれもご不在でしたので、説明資料等を投函させて頂いております。

本日、（午前・午後）〇時〇分頃に、事前説明のため再度訪問させて頂きましたが、ご不在でした。

恐れ入りますが、説明を求められる場合やご質問、ご意見等につきましては、〇〇年〇〇月〇〇日までに、下記の担当者までご連絡頂きますようお願いいたします。

<建築主> 住所又は所在地

氏名又は名称

<連絡先> 住所又は所在地

氏名又は名称

電話番号

担当者名

(この工事協定書は参考であり、標準的なものという意味ではありません。  
それぞれの事情に合わせて、より適切なものを作成してください。)

## 工 事 協 定 書 (参考例)

この工事協定書は、豊中市〇〇町〇丁目〇〇〇番地に建設予定の(仮称)〇〇〇〇新築工事(以下「本工事」という。)に関し、〇〇〇〇(近隣関係住民等)(以下「甲」という。)と建築主〇〇〇〇(以下「乙」という。)及び工事施工者〇〇〇〇(以下「丙」という。)との間の協議事項を確認し、後日の証として3通を作成の上、各々が署名押印し、各自1通を保管する。

### (基本事項)

第1条 甲と乙及び丙は、互いに信義、誠実、互譲の精神をもって良好な近隣関係を保持するよう努めるものとする。乙及び丙は、本工事を施工するにあたり、甲への影響を最小限にとどめるよう的確な工法を採用し、安全かつ確実な施工に努めるものとする。

### (本工事の概要)

第2条 本工事の概要は、次のとおりとする。

- |          |                             |
|----------|-----------------------------|
| (1) 敷地面積 | 〇〇〇. 〇〇m <sup>2</sup>       |
| (2) 建物構造 | 〇〇〇〇造、地下〇〇階、地上〇〇階、高さ〇〇. 〇〇m |
| 及び規模     | 〇棟、〇〇戸(室)                   |
| (3) 建築面積 | 〇〇〇. 〇〇m <sup>2</sup>       |
| (4) 延床面積 | 〇〇〇〇. 〇〇m <sup>2</sup>      |
| (5) 建物用途 | 〇〇〇〇                        |
| (6) 駐車台数 | 〇〇台                         |

### (予定工期)

第3条 本工事にかかる予定工期は、次のとおりとする。

〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇年〇〇月〇〇日までとする。

天災、その他やむを得ない事情により、工期を変更するときは、乙及び丙は、事前に甲に連絡し、協議するものとする。

### (作業時間及び休日)

第4条 作業時間は、原則として午前〇時〇〇分から午後〇時〇〇分までとする。

但し、コンクリート打設作業で、やむをえない理由により作業時間を延長するときは、事前に甲に連絡し、近隣関係住民等に周知を図るものとする。

2 作業休日は、原則として〇〇日とするものとする。

3 丙が作業時間及び休日を変更しようとするときは、事前に甲に連絡し、協議するものとする。

(工事関係車両の通行等)

第5条 工事関係車両の通行経路及び待機場所は、別図のとおりとする。

- 2 工事関係車両の出入りは、原則として午前〇時〇〇分から午後〇時〇〇分までとする。
- 3 工事関係車両の出入りの際には、誘導員を配置し、一般車両の優先誘導及び通行人の安全を期し、特に通学・通勤時間帯の誘導は、万全を期すものとする。
- 4 丙は、本工事現場から出て行く工事車両の足回りの清掃をするとともに、適宜、工事関係車両の通行区間の道路の清掃に努めるものとする。
- 5 丙は、工事関係車両の駐車スペースを確保し、周辺路上に駐車しないものとする。
- 6 工事関係車両で関係機関から許可を受けた場合は、許可証を車両の前面等見やすい箇所に掲出するものとする。

(建築工事の安全対策等)

第6条 丙は、工事施行に際して関係法令等を遵守し、騒音・振動及び塵埃の発生を最小限に押さえるよう努めるものとする。

- 2 丙は、地盤の掘削等にあたっては、地盤沈下及び家屋・塀等に亀裂や損傷が生じないように細心の注意を持って行うものとする。
- 3 丙は、本工事の安全を確保するため、必要に応じ敷地又は建物の周囲に防護柵、養生シート又は防音シート等の設置、落下防止のための対策を講じるものとする。
- 4 型枠の解体等工事資材の取扱いにより発生する騒音又は振動が最小限となるよう、作業の管理、監督に努めるものとする。
- 5 火災発生の防止に努め、所定の場所以外の喫煙をしないよう作業員を指導する。
- 6 休日等に子供等が工事現場に立入らないよう施錠等の措置を講じるものとする。
- 7 現場の出入口付近に表示板を設置し、定期的に作業工程を掲示するものとする。

(家屋調査)

第7条 乙及び丙は、本工事着手前に調査対象家屋の所有者の協力を得て、家屋の外部、内部、地盤面の写真撮影等を行い現状を記録する。

- 2 前項の調査内容を記した図画等を、調査を行った家屋の所有者及び乙、丙が各自1部を保有するものとする。

(損害賠償等)

第8条 本工事に起因して近隣関係住民等の所有家屋等に毀損等の損害を与え、或いは事故等が発生した場合には、乙及び丙は、連帯責任において速やかに誠意をもって原状回復、または、損害賠償を行うものとする。

(テレビ電波の障害対策)

第9条 乙及び丙は、本件建築工事によりテレビ電波受信障害（以下「電波障害」という。）が予想される場合は、本工事着手前に専門技術者による事前調査を行うものとする。その費用は、乙又は丙の負担とするものとする。

- 2 本件建築工事に起因する電波障害が生じたときは、乙及び丙の責任において速やかに必要な措置を講じ、障害を解消するものとする。

(現場事務所等)

第10条 丙は、本工事の施工にあたって、工事現場付近等に現場事務所を設置し、社員等を常駐させ、管理にあたるものとする。

2 現場事務所及び仮設便所の設置場所は、甲及び丙で協議を行うものとする。

(現場責任者の選定)

第11条 乙及び丙は、本工事にかかわる諸問題の解決を図るため、連絡窓口を設け、対応するものとする。

2 乙及び丙は、現場責任者を指名したときは、速やかに甲に通知するものとする。

3 丙の現場責任者は、工事作業員と近隣住民とトラブルが起きないように指導、監督に努めるものとする。

(その他)

第12条 この協定書に定める事項に疑義が生じた場合又は記載のない事項で問題が生じた場合は、甲と乙及び丙は、その都度協議を行い、誠意と互譲の精神をもって解決にあたるものとする。

〇〇年〇〇月〇〇日

(甲) 住 所  
氏 名

(乙) 所在地  
名 称  
代表者

(丙) 所在地  
名 称  
代表者