船橋市環境共生まちづくり条例
第４章(近隣居住環境との共生)の手引き

「**中高層建築物**」の建築に係る建築紛争予防と調整制度

船橋市 建築部 宅地課

は　じ　め　に

建築物は、建築関係法令の範囲内であれば建築主の創意工夫の下に自由に計画し、建築することができます。

しかしながら、建築物によっては、近隣居住環境に少なからず影響を及ぼすことが考えられ、建築主と近隣居住者等との間に紛争が生じることがあります。

そこで、船橋市では、建築紛争の予防と調整を図るため、船橋市環境共生まちづくり条例（第４章近隣居住環境との共生）により、建築主に建築計画の周知を義務づけるとともに、建築紛争解決のため「あっせん」及び「調停」制度を設けております。

この手引きによって、条例の趣旨をご理解いただき、建築主と近隣居住者等双方の努力で良好な近隣関係が維持されることを念願しております。

（令和６年１１月１日改訂）

《問い合わせ先》

船橋市役所　建設局建築部宅地課　総務係

電 話 番 号　047-436-2694 ･2695

Ｅ メ ー ル　takuchi@city.funabashi.lg.jp

※ 船橋市のホームページでも、この手引きの内容をご覧いただけます。

※　ホームページで様式をダウンロードできます。

※　Google や Yahoo などの検索サイトでも「船橋市　中高層」で検索できます。

目　　次

Ⅰ．用語の説明 - 1 -

Ⅱ．建築主の手続 - 2 -

１．手続の順序 - 2 -

２．標識の設置 - 3 -

３．近隣居住者等に対する説明 - 11 -

Ⅲ．その他の関連事項 - 16 -

Ⅳ．近隣居住者等としての対応 - 17 -

１．建築計画の説明を受ける - 17 -

２．建築主との話し合い - 17 -

Ⅴ．建築紛争の調整 - 18 -

１．相談・調整できる内容 - 18 -

２．建築紛争相談 - 18 -

３．調整（あっせん・調停）制度 - 18 -

４．調整の申出 - 18 -

Ⅵ．様式 - 19 -

船橋市環境共生まちづくり条例［抜粋］ - 26 -

船橋市環境共生まちづくり条例施行規則［抜粋］ - 29 -

○手引きにおける根拠法令の表記凡例

「条例」　…　船橋市環境共生まちづくり条例

「規則」　…　船橋市環境共生まちづくり条例施行規則

「要綱」　…　船橋市ワンルーム形式共同住宅に関する指導要綱

例：条例第２条第５号　➡（条例 2-5）

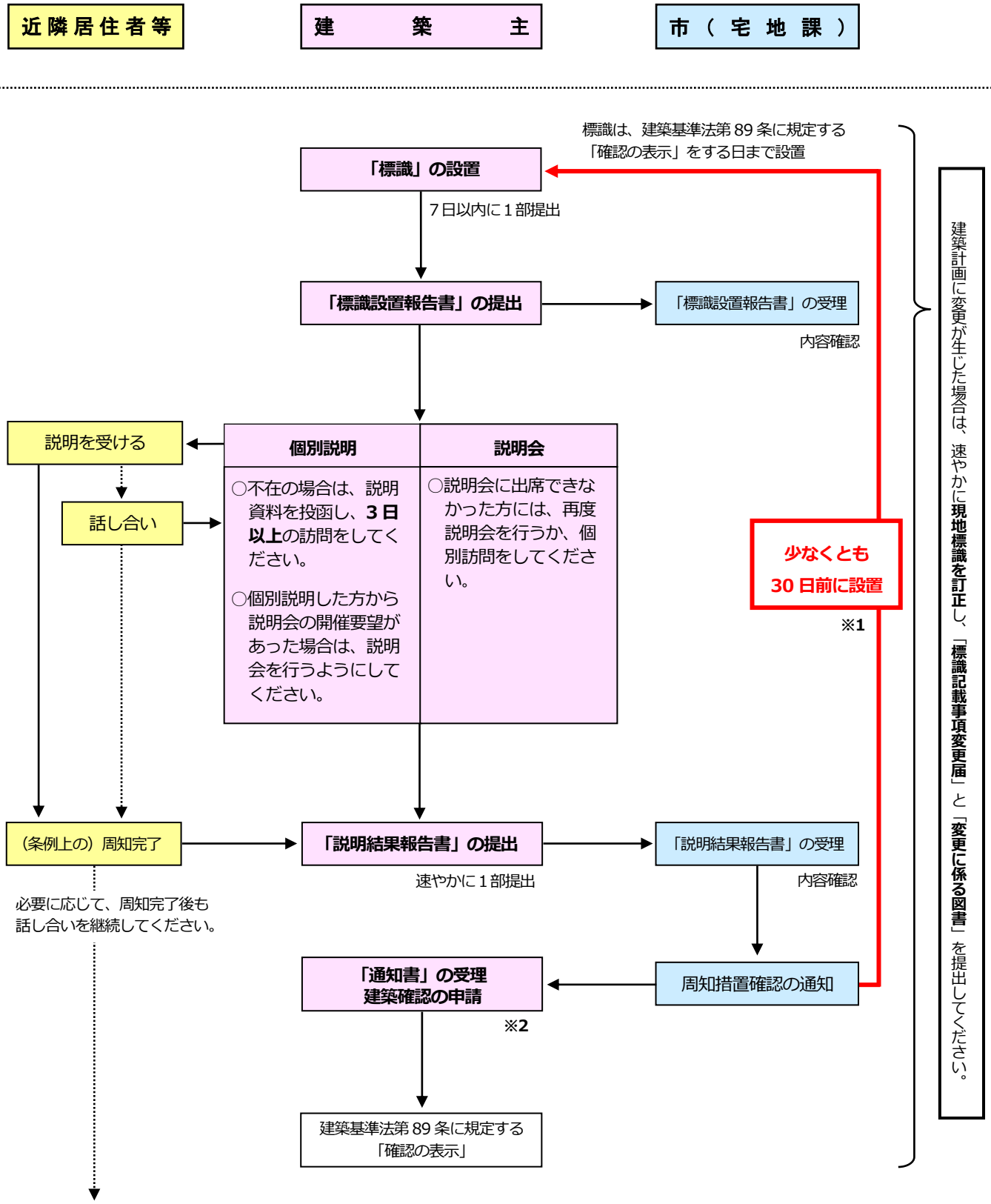
Ⅰ．用語の説明

用　　語	用　語　の　説　明
中高層建築物 （条例 2-5）	条例の対象となる中高層建築物とは、**建築基準法第 2 条第 1 号に規定する建築物**で**高さが 10mを超えるもの**、又は**地上階数が 3 以上のもの**です。 ただし、**地上階数が 3** で、**高さが 10m以下の自己の居住の用に供する専用住宅を除きます**。 ・ **高さ**とは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定する高さ（建築確認申請書に記載する建築物の**最高の高さ**）です。 ・ **自己の居住の用に供する専用住宅**とは、**建築主が自らの生活の本拠としてのみ使用する専用住宅に限定**されます。（戸建の建売や、併用住宅、兼用住宅、共同住宅形式のものは含まれません。） ・ 用途地域・建物用途に関係なく**市内全域**が対象です。 ・ 増改築の場合は、既存建築物ではなく、建築基準法上の**増改築の部分が条例の対象**です。
近隣居住者等 （条例 2-9）	近隣居住者等は、次の**いずれかに**該当する者が該当します。 ① 中高層建築物の**敷地境界線から、当該建築物の高さの 2 倍の水平距離の範囲内の居住者及びその範囲内にある土地又は建築物の所有者** ② 中高層建築物により、**冬至の真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの間に日影を生じる範囲内で、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその高さの 2. 5 倍の水平距離の範囲内の居住者及びその範囲内にある土地又は建築物の所有者** ③ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者 近隣居住者等範囲図作成例 ➡ P.8
建築紛争 （条例 2-8）	中高層建築物の建築に伴って生じる**日照の阻害、交通の支障、災害時の危険性、電波障害**及び**工事中の騒音、振動等の近隣居住環境に及ぼす影響による近隣居住者等と建築主の民事に係る紛争**が該当します。 ※ 以下の問題に関しては条例における建築紛争には該当しません。 ・ 中高層建築物以外の建築物に関する問題 ・ 建築工事における補償の問題（金銭補償、営業補償、迷惑料等） ・ 生活行為に係る問題（音楽騒音、ゴミ問題、路上駐車等） ・ 不動産売買におけるトラブル ・ 既存建築物の解体工事に係る問題

Ⅱ．建築主の手続

１．手続の順序

建築主は、計画建築物が中高層建築物に該当する場合、以下の順序に従い、手続きを進めてください。



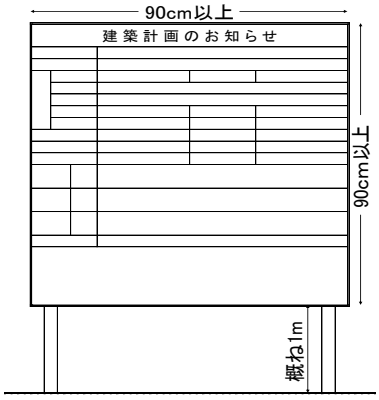
※1　確認申請書等の手続き前までに、上記の手続きを完了してください。
※2　「船橋市宅地開発事業に関する要綱」に該当する場合は、協議締結前までに上記の手続きを完了してください。

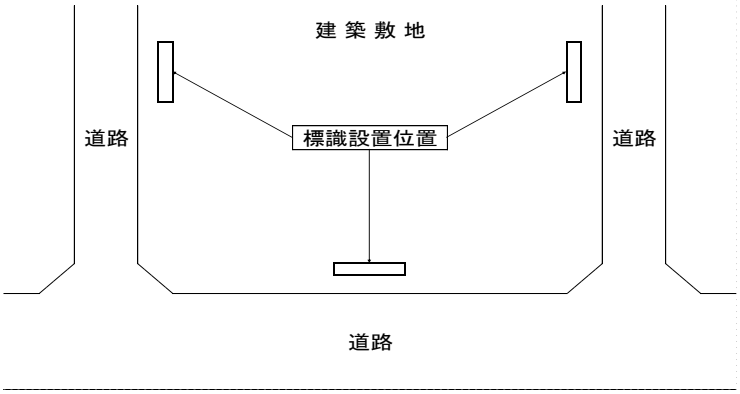
２．標識の設置

建築主は、近隣居住者等に建築に係る計画の周知を図るため、計画地に**標識**（第 14 号様式）**を設置**し、**設置後 7 日以内**に**標識設置報告書**（第 15 号様式）**と関係図書を提出**してください。

① 標識の設置場所

標識は、下図を参考に、前面道路に接した建築敷地内に設置してください。

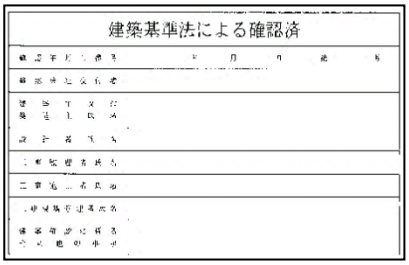




- 複数の道路に接する場合は、**それぞれ標識を設置**してください。
- 標識は、「社団法人千葉県建築士事務所協会」で購入できます。
- 標識は、風雨等により容易に破損や倒壊しない方法で設置し、維持管理をしてください。

② 標識の設置期間

建築確認申請等をする日の少なくとも 30 日前から建築基準法第 89 条に規定する確認の表示を設置する日まで設置してください。



③ 標識設置報告書の作成要領

- 提出部数は **1 部**です。関係図書の図面（P.5 参照）全てに、方位・縮尺を明記してください。
- 縮尺は、**A3** を限度として、わかりやすいものにしてください。
- 必要に応じて電波障害調査報告書・造成計画図などをご提出いただく場合があります。

④ 標識の記載事項の変更

建築計画の変更に伴い標識の記載事項に訂正が生じた場合は、速やかに**現地標識を訂正**し、**標識記載事項変更届**（第 16 号様式）**と変更に係る図書を提出**してください。

また、**変更内容について近隣居住者等へ周知**してください。

⑤ 標識の撤去

建築計画の変更により中高層建築物に該当しなくなった場合や建築計画を中止した場合は、速やかに**現地標識を撤去**し、**標識撤去報告書**（第 17 号様式）**を提出**してください。

また、**変更内容や中止について近隣居住者等へ周知**してください。

標識記入例

第１４号様式

建築計画のお知らせ				
建築物の名称		(仮称)船橋市ハイツ		
敷地の地名地番		船橋市湊町 2-2784-894 ほか 2 筆		
用途地域		第一種住居地域	高度地区	第一種高度地区(20m)
主要用途		共同住宅	工事種別	新築
階数		地上 3 階･地下 0 階	高さ	9.899m
住戸数		12 戸(内ワンルーム 3 戸)	駐車場の台数	1 台
構造		鉄筋コンクリート造 ・一部鉄骨造		
建ぺい率（限度）		52.63%(60%)	着工予定	令和○○年○○月
容 積 率（限度）		147.37%(200%)	完成予定	令和○○
敷地面積		234.56 ㎡	延べ面積 （建築物全体）	345.67 ㎡ (378.90 ㎡)
建築面積		123.45 ㎡		
建築主	住　所	千葉県船橋市○○町 345－6		
	氏　名	株式会社○○○　代表取締役　○○　○○		
設計者	住　所	千葉県船橋市○○町 456－7		
	氏　名	○○○設計事務所　○○　○○　　電話番号 047-436-○○○○		
施工者	住　所	千葉県船橋市○○町 345－6		
	氏　名	株式会社○○○　代表取締役　○○　○○　　電話番号 047-436-○○○○		
標識設置年月日		令和○○年○○月○○日		

・この標識は、船橋市環境共生まちづくり条例第 15 条第 1 項の規定により設置したものです。

・この設置に引き続き、建築主から近隣居住者等に建築計画に関する説明を行います。

・上記建築計画についてのお問い合わせは、下記の者にご連絡ください。

（連絡先）住　所　千葉県船橋市○○町 456-7

氏　名　○○○設計事務所　○○　○○　　電話番号　047-436-○○○○

ワンルーム形式住戸（専用面積 25 ㎡未満）の数を記入

上段：容積対象延べ面積
下段：総延べ面積

※標識記入例を参考に漏れのないようにしてください。

関係図書と注意事項

書類名		注意事項
①	**標識設置報告書** 作成例 P.6	・ 標識と標識設置報告書の記載内容に相違がないかを確認してからご提出ください。（誤記があった場合は、訂正いただきます。） ・ 延べ面積欄には、**容積対象と建築物全体の延べ面積**を併記してください。
②	（標識設置報告書） **別紙** 作成例 P.7	・ **遠景・近景**の写真を添付してください。 ・ 近景は、標識の記載内容が確認できるものにしてください。 ・ 複数の標識を設置する場合は、**それぞれ写真で位置のわかるもの**を添付してください。 ・ 標識設置位置図・写真とも、**他の用紙**を用いて構いませんが、その場合は、様式内の標識設置位置図と写真貼付の欄に「**別紙のとおり**」と記入してご提出ください。
③	**案内図**	・ 建築物の位置を明示する地形図にしてください。
④	**近隣居住者等範囲図** 作成例 P.8	・ 現地の状況を正確に把握し、作成してください。 ・ **敷地境界線、建築物の配置**及び**用途**（共同住宅、駐車場、空地、線路などの現況）をご記載ください。 ・ 道路には**幅員**をご記載ください。 ・ 居住者及びその範囲内にある土地又は建物の所有者に**番号**を付し、後日提出する説明結果報告書の**番号**と一致させてください。 ・ **冬至の真太陽時の午前 8 時から午後 4 時までの日影図を併記してください。** （日影は、平均地盤面からの高さ 0m、北緯 36°で作成してください。）
⑤	**配置図**	・ 建築物の外壁から敷地境界線までの **4 方向の最小壁面距離**をご記載ください。（壁心からではなく外面からの寸法です。）
⑥	**平面図**	・ 各住戸の**面積**をご記載ください。 ・ 各住戸内の間取りは空白でも構いません。
⑦	**立面図**	・ **4 方向（東西南北）**の図面とし、**高さを明記**してください。
⑧	**説明資料** 作成例 P.9･10	・ 説明すべき事項（P.12 参照）に漏れがないようにしてください。
⑨	（標識設置報告書） **別紙 1**	・ **ワンルーム形式共同住宅**（専用面積 25 ㎡未満の住戸を 8 戸以上有する共同住宅又は長屋）に該当する場合に添付してください。

標識設置報告書記入例

第１５号様式

標識設置報告書

令和○○年○○月○○日

船橋市長　　あて

住所（所在地）千葉県船橋市○○町 345－6
建築主　名称　株式会社○○○
氏名（代表者氏名）代表取締役　○○　○○
電話番号　　047-436-○○○○

標識を設置したので、船橋市環境共生まちづくり条例第１５条第２項の規定により次のとおり報告します。

標識設置年月日	令和○○年○○月○○日		
標識設置位置	別紙のとおり		
建築物の名称	（仮称）船橋市ハイツ		
敷地の地名地番	船橋市湊町 2-2784-894 ほか 2 筆		
用途地域	第 1 種住居地域	高度地区	第 1 種高度地区(20m)
その他の地域、地区、街区	該当なし	防火地域	指定なし
主要用途	共同住宅	工事種別	新築
階数	地上 3 階・地下 0 階	高さ	9.899m
住戸数	12 戸(内ワンルーム 3 戸)	駐車場の台数	1 台
構造	鉄筋コンクリート造		
建ぺい率（限度）	52.63%　(60%)	着工予定	令和○○年○○月
容 積 率（限度）	147.37%　(200%)	完成予定	令和○○年○○月

	申 請 の 部 分	申請以外の部分	合　　計
敷地面積	234.56 ㎡		234.56 ㎡
建築面積	123.45 ㎡		123.45 ㎡
延べ面積 （建築物全体）	345.67 ㎡ (378.90 ㎡)		345.67 ㎡ (378.90 ㎡)

設 計 者	住　　所	千葉県船橋市○○町 456－
	氏　　名	○○○設計事務所　○○ ○○　　電話番号 047-436-○○○○
監 理 者	住　　所	千葉県船橋市○○町 456－7
	氏　　名	○○○設計事務所　○○ ○○　　電話番号 047-436-○○○○
施 工 者	住　　所	千葉県船橋市○○町 345－6
	氏　　名	株式会社○○○　代表取締役　○○ ○○　電話番号 047-436-○○○○

ワンルーム形式住戸（専用面積 25 ㎡未満）の数を記入

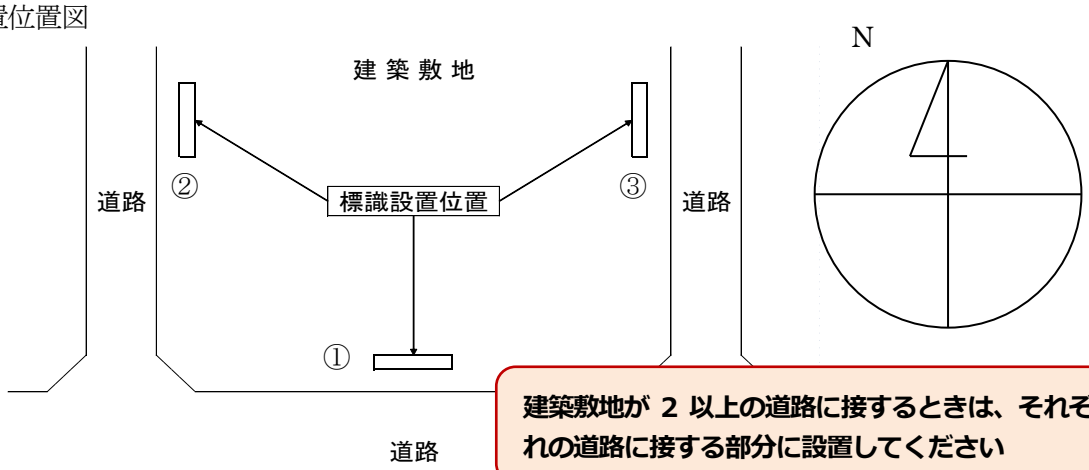
増築等で既存建築部分が存在する場合に記入

容積対象延べ面積を上段に、総延べ面積を下段に記載

別紙記入例

別　紙

標識設置位置図



建築敷地が 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設置してください

遠景及び近景の写真をのり付けしてください。

【近景写真①】②と③は、別紙のとおり

「標識設置報告書」の内容と同一かを確認するため、文字が読めるように撮影してください。
また、記入漏れのないようにしてください

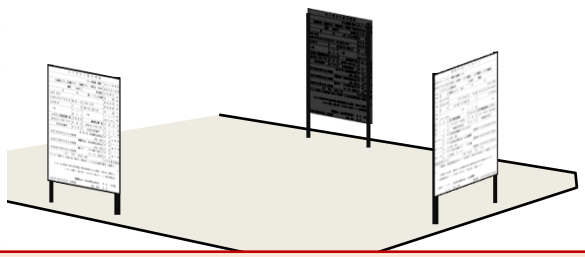
建築計画のお知らせ

建築物の名称	(仮称)船橋市ハイツ		
敷地の地名地番	船橋市湊町2-2784-894 ほか2筆		
用途地域	第一種住居地域	高度地区	第一種高度地区(20
主要用途	共同住宅	工事種別	新築
階数	地上3階・地下0階	高さ	9.899m
住戸数	12戸(内ワンルーム3戸)	駐車場の台数	1台
構造	鉄筋コンクリート造 ・一部鉄骨造		
建ぺい率（限度）	52.63%(60%)	着工予定	令和○○年○○月
容積率（限度）	147.37%(200%)	完成予定	令和○○年○○月
敷地面積	234.56 ㎡	延べ面積（建築物全体）	345.67 ㎡ (378.90 ㎡)
建築面積	123.45 ㎡		
建築主 住所	千葉県船橋市○○町345－6		
建築主 氏名	株式会社○○○ 代表取締役 ○○ ○○		
設計者 住所	千葉県船橋市○○町456－7		
設計者 氏名	○○○設計事務所 ○○ ○○ 電話番号 047 436 ○○○○		
施工者 住所	千葉県船橋市○○町345－6		
施工者 氏名	株式会社○○○ 代表取締役 ○○ ○○ 電話番号 047 436 ○○○○		
標識設置年月日	令和○○年○○月○○日		

・この標識は、船橋市環境共生まちづくり条例第15条第1項の規定により設置したものです。
・この設置に引き続き、建築主から近隣居住者等に建築計画に関する説明を行います。
・上記建築計画についてのお問い合わせは、下記の者にご連絡ください。

(連絡先) 住 所 千葉県船橋市○○町456-7
氏 名 ○○○設計事務所 ○○ ○○ 電話番号 047 436 ○○○○

【遠景写真】

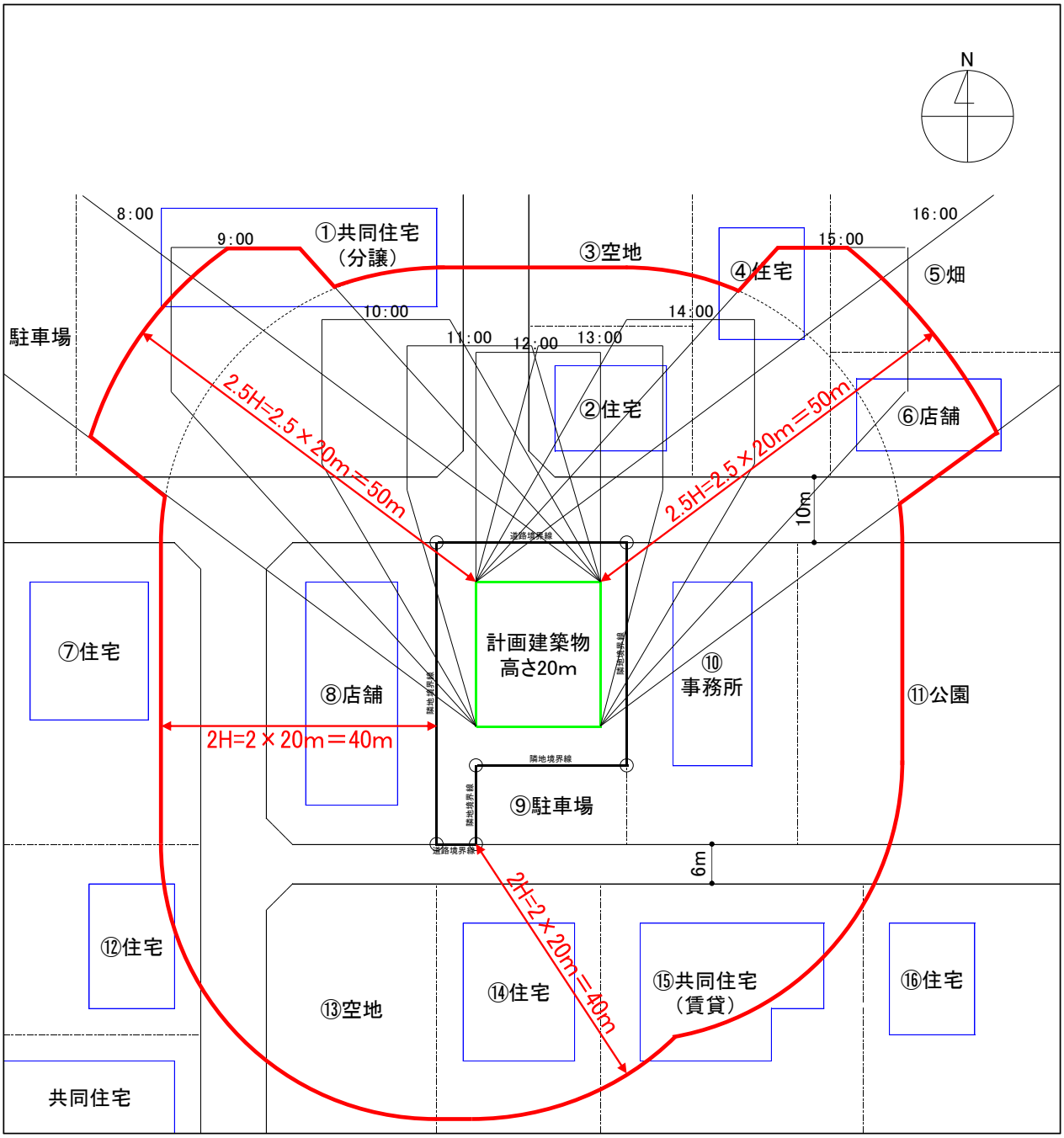


標識の設置状況（場所・高さなど）を確認します

写 真 撮 影 日	令和○○年○○月○○日

注１　標識設置位置図には、敷地の形状、方位、道路及び標識設置箇所を明記してください。
　２　遠景の写真は設置箇所がわかる程度に、近景の写真は標識の文字が読める程度に鮮明なものにしてください。

近隣居住者等範囲図作成例



注意事項

- 日影は平均地盤面からの高さ0m、北緯36°で作成してください。
- 駐輪場、公園、駅、線路等が範囲内にある場合は、説明が必要です。
- 敷地が一部でも範囲に入る場合は、説明が必要です。
- ワンルーム形式共同住宅に該当する場合は、近隣居住者等が加入している**自治会長**又は**町会長**にも説明が必要です。

説明資料作成例（表面）

〇〇〇建築計画について

（あいさつ文）

建築計画概要

建築物の名称	（仮称）船橋市ハイツ
建築場所	船橋市湊町２丁目 2784－894　ほか２筆
用途地域	第１種住居地域
高度地区	第１種高度地区（20m）
その他の地域、地区	該当なし
建ぺい率	52.63%　（限度　60%）
容積率	147.37%　（限度　200%）
工事種別	新築
用途	共同住宅 12 戸（内ワンルーム住戸３戸）
敷地面積	234.56 ㎡
建築面積	123.45 ㎡
延べ面積	345.67 ㎡（建築物全体：378.90 ㎡）
階数	地上３階、地下０階
最高の高さ	9.899m
基礎	杭基礎（現場造成杭又は PHC 杭）
構造	鉄骨コンクリート造・一部鉄骨造

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）
連絡先	（住　所）	（氏　名）	（電　話）

説明事項

1. 建築計画について
- 当建築物は地上３階で、用途は共同住宅 12 戸（内ワンルーム３戸）です。
- 構造は、鉄骨コンクリート造です。
- 建築物の位置は、別添配置図のとおりですが、付帯設備として駐車場、駐輪場、ゴミ置場を計画しております。
- 付近の建築物等の概要は、別添案内図のとおりです。
- 建築物の形態、規模は、別添平面図及び立面図のとおりです。
- 当建築物による日影は、別添日影図のとおりと予測しております。

2. 工期について
- 当建築物の工期は〇〇ヶ月間を予定しております。
- 着工予定　令和〇〇年〇〇月、完成予定　令和〇〇年〇〇月

3. 工事作業時間及び休日について
- 作業時間は原則として午前〇〇時〇〇分～午後〇〇時〇〇分までといたします。
- 日曜日、祝祭日は休業とし作業はいたしません。
- 危険防止及び交通規制をうける資機材の搬出並びに交通事情から生ずる生コンクリート車の遅延等止むを得ない事情により作業時間を変更する場合には、作業内容及び作業時間等を事前掲示等により周知いたします。また、影響の大きいと思われる近隣住民の方々に対しては事前にご連絡をいたします。

説明資料作成例（裏面）

4. 基礎工事について
- 当建築物の基礎は杭基礎とし、工法は現場造成杭、又は PHC 杭といたします。
- 現場造成杭とは、……。PHC 杭とは、……。

5. 工事用車輌の交通安全対策について
- 工事用車輌の出入りについては、事前に所轄警察署等と十分協議のうえ慎重に計画をしてまいります。なお、車輌誘導員を配置して、交通事故の防止及び歩行者等の安全確保に努め、工事の作業内容等で必要と思われる場合には、車輌誘導員を増員して対応いたします。
- 工事車輌の通行は午前○○時○○分以降といたします。
- 住宅街を通行する際は、十分注意し徐行いたします。
- 工事車輌及び作業員の車は敷地内に駐車するか、近隣の有料駐車場に駐車するようにし、路上駐車はしないようにいたします。
- 工事関係の大型車輌には当工事の車輌か区別できるよう、表示するようにいたします。

6. 騒音・振動対策について
- 工事による騒音・振動・粉じん等で近隣住民の皆様に対し極力ご迷惑をおかけしないように、最善の努力をいたします。また、騒音規制法及び船橋市環境保全条例の趣旨を厳守し、作業を行います。

7. 現場の風紀対策について
- 当工事の敷地内には作業員の宿泊施設は設置いたしません。
- 作業員の風紀についての指導監督には十分に留意し、作業員の教育の実施・衛生管理の徹底を図ります。

8. 現場管理について
- 工事作業場付近における適切な安全対策の実施及び事故防止のため現場管理を厳正に行います。また、現場の周囲は常に清潔にし、隣接地にゴミを落としたり、資材の破片を路上に放置しないよう心がけ、作業機械は作業終了後整頓し環境の保全に最善を尽くします。
- 工事期間中は工事責任者を常駐させ、近隣住民の皆様からの申し入れ等については、誠意をもって対策を講じます。なお、施工業者及び工事責任者は看板を設置してお知らせいたします。

9. 工事による危害の防止策について
- 当建築物の敷地内には仮囲いを設置すると共に必要に応じ養生シートを施すことにより塵埃・コンクリート等の飛散・落下を防止いたします。
- 本工事に際しては近隣住民の皆様方の家屋等に損傷等の被害が発生しないよう万全を期しますが、万一、本工事が起因して、家屋等に被害が生じた場合には、協議の上責任を持って速やかに適切な処置をとります。なお、近隣住民の方より申し出があれば、事前に現地において了解立会いの上家屋等の写真撮影及び家屋調査を行い、後日資料として双方各 1 通保管する事といたします。

10. 電波障害について
- 当建築物に起因し電波受信障害が発生した場合は、迅速に対応し必要な受信障害対策を協議させていただきます。

11. プライバシーについて
- 近隣住民の皆様からの申し出により対応策を協議させていただきます。

12. その他の問題について
- 上記以外の問題や近隣住民の皆様からの申し入れ等につきましては、誠意をもってその都度協議の上対策に講じ、解決に努めます。

３．近隣居住者等に対する説明

建築主は、標識設置報告書の提出後、速やかに近隣居住者等に建築計画をご説明ください。いたずらに日時が経過すると、近隣居住者等の不安・不満は募るばかりです。

① 説明の方法（規則 21）

個別説明と**説明会**による方式の 2 つがあります。下記の点に留意して周知してください。

個別説明方式	・ 近隣居住者等へ個別訪問して、説明資料（図面・文書）を基に、建築計画の概要と決定している工事上の対策などを説明する方式です。 ・ 近隣居住者等が不在の場合は、説明資料・連絡先などを記載した書類をポストなどに投函した上で、**合計 3 回（3 日）以上の訪問**を行い、説明に漏れがないように周知してください。 ・ **市内居住の近隣居住者等**には、**直接面会にて説明**してください。 ・ **市外居住の所有者**には、説明資料などを**郵送**しての周知でも結構です。ただし、**説明範囲内の隣接市の居住者**には、**直接面会にて説明**してください。 ・ 共同住宅への説明の際、オートロック等で個別訪問できない場合は、賃貸住宅においては**所有者**、分譲住宅においては**管理組合の理事長**より指示を受けて、居住者への周知を行ってください。なお、管理会社が窓口の場合は、所有者や理事長へ連絡をとってもらい、その指示を受けた上で周知してください。 ・ 近隣居住者等から説明会開催の要望が出た場合は、速やかに日時・場所を調整し、説明会方式で説明してください。
説明会方式	・ 建築物の用途が特殊又は規模が大きいなどのため、周辺に与える影響も大きく、また、建築主としても、個別説明方式よりも効果的にその目的を達成しうる場合に、近隣居住者等を一堂に集めて説明する方式です。 ・ **説明会に出席できなかった近隣居住者等には、再度説明会を開くか、個別訪問をして、近隣居住者等への説明に漏れがない**ようにしてください。
共通の注意事項	・ 駐輪場、公園、駅、線路などの場合でも、所有者への説明が必要です。 ・ 所有者は、**法務局などで確認**してください。 ・ 近隣居住者等から説明を求められた時は、速やかに対応してください。 ・ 工事中の諸問題に関しては施工者が責任を持って説明してください。施工者が未定の状態で説明する場合は、決定事項について概略的に説明し、施工者が決定次第、再度、詳細を説明してください。 ・ 建築主より委任を受けて説明する者は、その旨を明らかにしてください。 ・ **ワンルーム形式共同住宅**（専用面積 25 ㎡未満の住戸を 8 戸以上有する共同住宅又は長屋）**に該当**する場合は、近隣居住者等の加入する**自治会長又は町会長**に説明する必要があります。

② 説明すべき事項（規則 21-2）

建築主は近隣居住者等に対し、次に掲げる事項について、説明資料をもとに説明してください。

(1) 中高層建築物の**敷地の位置、形態及び規模**

(2) 中高層建築物の**敷地内における中高層建築物の位置、付近の建築物等の概要**

(3) 中高層建築物の**形態、規模、構造及び用途**

(4) 中高層建築物の**工期、工法及び作業方法等**

(5) 中高層建築物の**工事による危害の防止策**

（例：音・振動・埃など）

(6) 中高層建築物の建築に伴って生じる**近隣居住環境に及ぼす影響及びその対策**

（例：日照・プライバシーなど）

③ 近隣居住者等との「話し合い」

建築主は、説明の後、近隣居住者等から質問や要望などが出た場合、次の点に留意して、直ちに「**話し合い**」を進めてください。

- **お互いに話し相手を確認**（多数の場合は代表者を選ぶ。）するなどの**話し合いのルール作り**をしてください。
- 質問・要望などは、一定の期限を設け、まとめて出してもらい、それに対して一つ一つ明確に回答するようにしてください。
- 要望などに対し実行できないことについては、その場限りの安請け合いをしないようにしてください。
- 質問・要望及び回答は、できる限り**文書でやり取り**するようにしてください。
- 話し合いの内容は、その都度文書にまとめ、市に報告するようにしてください。
  （指定の報告様式はありません。）
- 話し合いの中で、**建築計画に変更が生じた場合は、計画変更後の資料で近隣居住者等に周知**を行ってください。
- 工事着手前に、近隣居住者等と工事協定書などを結んでおくとスムーズな施工が図れると思います。
- 近接した建築現場と工期が重なり合うときは、工事車両の運行計画などについて協議をしてください。
- テレビ電波障害改善対策として、あらかじめ建築主と近隣居住者等との間で対策時期・対策方法・対策範囲・完成後の維持管理などについて協議し、後のトラブルを防ぐため文書で確認をしておくことが重要です。

④ 説明結果報告書の作成要領

説明が終了次第、下記の事項を参考に**説明結果報告書**（第 18 号様式）を作成し、**説明資料**を添えて、速やかに提出してください。

なお、**個別説明方式と説明会方式とで報告書の様式が異なります**のでご注意ください。

項　目	注　意　事　項
建 築 主	・ 建築主が法人の場合は、その名称・代表者職・氏名及び事務所の所在地をご記載ください。 ・ 住所は、丁目・番・号をご記載ください。
建築物の名称	・ 仮称の場合は「（仮称）〇〇共同住宅」のようにご記載ください。
敷地の地名地番	・ 地番は、枝番までご記載ください。
説明資料	・ あいさつ文・工事概要書・説明資料・配置図・平面図・立面図・日影図など、説明に使用した資料の名称をご記載ください。
番　　号	・ **近隣居住者等範囲図に記載の番号**と一致させてください。 ・ **土地又は建築物の所有者・居住者の別を番号の下に明記**してください。（店舗等の場合でも**（居）**の記載が必要です）
住所及び氏名	・ 近隣居住者等の現住所と氏名（名称）をご記載ください。 ・ 居住者の氏名が把握できなかった場合は、「**不明**」とご記載ください。なお、**所有者の氏名を不明とすることはできません。** ・ 所有者の現住所が市外の場合は、**市外の住所**をご記載ください。
説明月日	・ **説明日（訪問日）**をご記載ください。
説 明 者	・ 近隣居住者等に**説明を行った者**の氏名をご記載ください。
質問・要望事項等	・ 近隣居住者等からの質問・要望事項などを簡潔にご記載ください。 ・ 要望がなかった場合は、「**特になし**」とご記載ください。 ・ 面会できず資料投函し、その後連絡がなかった場合は、「**提出日現在連絡なし**」とご記載ください。
応答・対応	・ 上記の質問・要望事項等に対する建築主の応答・対応をご記載ください。 ・ やむを得ず説明資料を投函や郵送した場合は、その旨をご記載ください。

- 提出部数は**1 部**です。説明資料の全ての図面に、方位・縮尺を明記してください。
- 縮尺は、A3 を限度として、わかりやすいものにしてください。
- 説明結果報告書に、**近隣居住者等の署名や捺印は必要ありません。**
- **ゴミ置場**について、クリーン推進課と事前協議した場合は、**クリーン推進課発行**の「**通知書**」と「**確認済印が入った配置図**」**の写しを提出**してください。

説明結果報告書記入例

第１８号様式（その１）

説明会を開催した場合は、第 18 号様式（その 2）を使用する

説明結果報告書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

船橋市長　　あて

住所（所在地）千葉県船橋市〇〇町 345－6
建築主　名称　株式会社〇〇〇
氏名（代表者氏名）代表取締役　〇〇　〇〇

近隣居住者等への説明を行ったので、船橋市環境共生まちづくり条例第１５条第２項の規定により次のとおり報告します。

・近隣居住者等範囲図の番号と一致させる
・所有者・居住者の別を番号の下に記入する

建築物の名称	[illegible]				
敷地の位置	[illegible]894 ほか 2 筆				
説　明	あいさつ文・工事概要書・説明資料・配置図・平面図・立面図・日影図				
番号	住所及び氏名	説明月日	説明者	質問・要望事項等	応答・対応
1 (所･居)	〇〇町 1-23-1 船橋　太郎	4/10	設計 〇〇	プライバシー対策について	一部に目隠しを設置することを説明し、了承を得る
2 (所･居)	〇〇町 1-23-2 能村　昭三	4/10 4/15	設計 〇〇 △△	別紙議事録参照	4/10 不在、資料投函 4/15 別紙議事録参照
3 (所･居)	〇〇町 1-23-3 須々木　浩	4/10	設計 〇〇	工事方法について	概略を説明。施工会社が決まり次第、詳細を説明する
4 (所･居)	〇〇町 1-23-4 野島　大地	4/10 4/12	設計 〇〇	日影への影響について	4/10 不在、資料投函 4/12 日影図にて説明し、了承を得る
5 (所･居)	〇〇町 1-23-5 山上　海斗	4/10 4/12 4/15	〇〇		4/10 不在、資料投函 4/12･15 不在 提出日現在連絡なし
6 (所･居)	〇〇町 川野		〇〇	特になし	図面にて説明する
7 (所)	市川市〇〇5-39-23 喜村　鳳作(駐車場)				4/15 資料郵送 提出日現在連絡なし
8 (所･居)	〇〇町 1-23-7 船橋市マンション (56 戸分譲) 富久理事長	4/10 4/11	設計 〇〇	理事会で説明するので資料を10部ほしい 何かあれば連絡する	4/10 理事長に説明し指示を仰ぐ 4/11 理事会用に資料10部渡す 提出日現在連絡なし
9 (所･居)	〇〇町 1-23-8 船橋市Ｂハ (20 戸賃貸) 守村　義雄				各居住者へはポスト投函との指示を受ける 全20戸に投函する 提出日現在連絡なし

不在などで、直接説明できなかった場合は、相手側からの反応を記入する

説明した結果、要望等がなかった場合は「特になし」と記入する

市外居住の所有者は資料郵送でも可とする（住所欄は市外の住所）

共同住宅で、賃貸の場合は「所有者」、分譲の場合は「理事長」より指示を受けて、居住者への周知を行う（P.11 参照）

番号	住所及び氏名	説明月日	説明者	質問・要望事項等	応答・対応
10 (所･居)	○○町 1-23-10 仲河商店　仲河	4/12 4/24	設計 △△	(別紙議事録参照)	(別紙議事録参照)
11 (所)	柏市○○7-5-3 船橋鉄道㈱				4/15 資料郵送 提出日現在連絡なし
12 (所)	港区○○7-20-38 蒼樹　孝雄 管理会社 船橋市保証㈱　山新	4/10	設計 ○○	① 特にないので、訪問は必要なし ② 居住者には資料を投函して下さい	① 電話で概要説明する(資料は同日郵送) ② かしこまりました
12 (居)	○○町 1-23-12-101 不明		設計		居住者には資料を投函との の為、投函。 日現在連絡なし
12 (居)	○○町 1-23-12-102 不明	4/12	設計 △△		居住者には資料を投函との 指示の為、投函。 提出日現在連絡なし
12 (居)	○○町 1-23-12-201 空室	4/12	設計 △△		4/12 不在 ポストにガムテープが貼られており空室と判断
12 (居)	○○町 1-23-12-202 不明	4/12	設計 △△		居住者には資料を投函との 指示の為、投函 提出日現在連絡なし
13 (所･居)	○○町 1-23-14 渡部　卓司	4/10	設計 ○○	工事について詳しく決まったら教えて下さい	資料が出来ましたらまた伺います
14 (所･居)	○○町 1-23-15 伊阪　志藤		設計		資料にて概要説明する
15 (所)	○○台 5-20-3 坂上　麻呂	4/10	設計 ○○	特になし	資料にて概要説明する
15 (居)	○○町 1-23-21 緒川	4/10 4/12 4/	設計 ○○		4/10　不在、資料投函 4/12･15　不在 現在連絡なし
16 (所)	○○町 1-23-22 ㈱船橋市（空地）	4/10	設計 ○○		(建築主所有の土地)
17 (所･居)	○○町 1-23-23 森野　央太 森野　庄子	4/10	設計 ○○	① バルコニーに目隠しを設置してください。窓も擦りガラスを希望します ② 通学路なので、工事車両の通行が心配です ③ ゴミ置場は屋外にむき出しですか	① バルコニーの目隠しは考えておりません。擦りガラスについては検討します ② 児童の通学時間には、大型車両の通行はしないようにし、工事車両の徐行を徹底します ③ 屋内に躯体で囲み設置します

所有者との連絡窓口が、管理会社の場合は、管理会社を通じて所有者の指示を確認して周知する（管理人の指示によるものは不可）

市内居住者は、場所が離れていても直接訪問する

所有者・居住者が建築主の場合も報告書に記載する

質問・要望事項等に対する建築主の応答・対応を記載

Ⅲ．その他の関連事項

条例（第4章）に関連する主な事項について、別途協議が必要な場合がありますので、事前に確認をしてください。

宅地課（047-436-2690）

・開発許可

開発行為に該当する場合は、都市計画法の規定に基づく許可が必要です。

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（都市計画法第 4 条第 12 項）

・住宅建築事業

開発行為を伴わない 3 階以上の住宅建築事業については、「船橋市宅地開発事業に関する要綱」により協議が必要です。（当該事業に係る土地の面積が 500 ㎡未満のものを除きます。）

・規制規模未満の開発行為（審査係：047-436-2693）

市街化区域内で行う開発行為でも 500 ㎡未満のものは開発許可の対象となりませんが、新たに行おうとする開発行為が従前に行われた開発行為に関連し、建築基準法に基づく確認済証の交付後（道路位置指定による場合はその指定後）6 ヶ月間を経過していない場合は、一体の開発と判断され、合計面積が 500 ㎡以上の開発行為として許可が必要となる場合があります。

また、500 ㎡未満の開発行為を行う場合でも隣接する土地所有者が同一であるなどの残地が存在する場合は、届出が必要になりますので、事前に相談してください。

クリーン推進課（047-436-2434）

・ゴミ置場（ゴミ収集ステーション）の事前協議

4 戸以上の共同住宅・長屋住宅等、事務所、工場等の事業用建築物の建築、道路位置指定（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に規定する道路）を受けようとするときは、クリーン推進課との事前協議が必要となります。

注意事項

- 協議は、標識設置報告書の提出と同時に開始してください。
- 協議終了後に交付される「**通知書**」と「**確認済の印の入った配置図**」**の写し**を説明結果報告書の提出時までに宅地課へご提出ください。

都市計画課（047-436-2528）

・景観法、景観条例に基づく届出制度の概要

市内で、建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為等を行う際には、船橋市景観計画をご参照の上、景観に配慮した計画とするとともに、**一定規模以上の届出対象行為**を行うときは、事前に都市計画課へ届出が必要となります。

Ⅳ．近隣居住者等としての対応

１．建築計画の説明を受ける

市では、建築主が中高層建築物を建築しようとする場合、**標識の設置**と**近隣居住者等への建築計画の説明**を義務付けています。

建築計画に関し不明な点や詳細を確認したい点がある場合は、必ず**質問**するようにしてください。

①　説明資料が投函されていた場合

市では、建築主が近隣居住者等に説明を行う際に不在であった場合、説明資料をポストなどに投函（市外居住者の場合は郵送）するように指導しています。説明資料を見て不明な点や詳細を確認したい点がある場合は、説明資料内の連絡先に問い合わせてください。

②　標識の設置後に説明がない場合

標識が設置されて時間が経過したにも関わらず、個別説明や説明会、説明資料の配付がない場合は、標識内の連絡先に問い合わせてください。

③　施工者が未定の場合

当初の説明時に施工者が決まっていない場合は、まず、決定している内容について説明を受け、その後、施工者が決まってから工事に関する具体的な説明を受けてください。

２．建築主との話し合い

建築に伴う居住環境への影響などを聞いた上で要望があれば申し入れをしてください。話し合いを行う場合は、要望などの整理を早めに行い、できるだけ具体的な話し合いを心がけることが大切です。

なお、話し合いでは双方の主張が対立し平行線になることもありますが、**要望の実現のためには、建築主の協力が必要であり、相手の立場も考慮し、譲り合いの精神を持って話し合っていくことが大切**です。（建築計画について近隣居住者等の同意を義務付ける法的な規定はありません。）

①　住民間のトラブル防止について

建築計画に関する要望は、お住まいの位置によって異なることがありますので、住民全体での話し合いを希望される場合は、事前に集まって要望を整理することが大切です。

②　話し合いの継続と内容について

話し合いを継続したいときには、話し合い後に次の日程などを建築主と調整するようにしてください。また、要望や回答は**文書によるやり取り**が、後日のトラブル防止につながります。

なお、話し合いの結果、当事者間で約束事などができた場合には、工事協定書や覚書などの文書にしておくことが大切です。

Ⅴ．建築紛争の調整

１．相談・調整できる内容

中高層建築物の建築に伴って生じる日照の阻害、プライバシー対策や工事中の騒音や振動など、建築行為に関する法律的な見解などについて学識経験者に相談できます。

２．建築紛争相談

- 開庁日（毎週月曜日から金曜日）における 13:00 から 16:00　※面談時間は 1 時間程度です。
- 市役所 6 階　宅地課内相談室（定員 3 名程度・原則予約制）

３．調整（あっせん・調停）制度

当事者間で十分話し合ったにも関わらず、解決が困難になった場合のために、弁護士や学識経験者などで構成された第三者による「あっせん」や「調停」の制度を設けています。（**裁判所のような強制力はありません**）

あっせん	**当事者（近隣居住者等と建築主）双方**から申し出があった場合に行います。 あっせん員が**当事者双方**の主張を聞き、助言を行い、自主的な解決の手助けをします。

↓

調停	あっせんを打ち切った場合において、市長が必要であると認めたとき、**当事者双方**に調停に移行するように勧告し、**当事者双方**が勧告に同意した場合に行います。 建築紛争調停委員会が専門的、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。

４．調整の申出

市（宅地課）に**建築紛争調整申出書**（第 19 号様式）により申し出てください。ただし、話し合いの日程が決定しているなど、自主解決の場が残されているときは申出をお断りしています。

- 当事者が多数いる場合は、代表者数名を選定の上、**代表者選定届**（第 28 号様式）を併せて提出してください。
- どちらか一方からの申出であっても、市長が認めるときは調整を行うことがあります。
- 近隣居住者等の一部、又は利害が相反する複数の申出があった場合は、あっせん及び調停の一回性を考慮し、必要な調整を行うことがあります。
- 必要に応じて図書の提出や来庁を求め、意見を聴くことがあります。
- 調整は非公開となります。（調整会場への録音機能のある機器の持込みをお断りしています。）
- 当事者間の主張の隔たりが大きく、解決する見込みがないと認める場合や司法の場に紛争が持ち込まれた場合などは、調整を打ち切ります。

Ⅵ. 様式

第１４号様式

<table>
<tr><th colspan="5">建築計画のお知らせ</th></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地の地名地番</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td></td><td>高度地区</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">主要用途</td><td></td><td>工事種別</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">階数</td><td>地上　　階・地下　　階</td><td>高さ</td><td>m</td></tr>
<tr><td colspan="2">住戸数</td><td>戸(内ﾜﾝﾙｰﾑ　　戸)</td><td>駐車場の台数</td><td>台</td></tr>
<tr><td colspan="2">構造</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">建ぺい率（限度）</td><td>%
(　　%)</td><td>着工予定</td><td>年　　月</td></tr>
<tr><td colspan="2">容 積 率（限度）</td><td>%
(　　%)</td><td>完成予定</td><td>年　　月</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積</td><td>㎡</td><td rowspan="2">延べ面積
(建築物全体)</td><td>㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築面積</td><td>㎡</td><td>(　　㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築主</td><td>住　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>氏　名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">設計者</td><td>住　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>氏　名</td><td colspan="3">電話番号</td></tr>
<tr><td rowspan="2">施工者</td><td>住　所</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>氏　名</td><td colspan="3">電話番号</td></tr>
<tr><td colspan="2">標識設置年月日</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="5">・この標識は、船橋市環境共生まちづくり条例第１５条第１項の規定により設置したものです。
・この設置に引き続き、建築主から近隣居住者等に建築計画に関する説明を行います。
・上記建築計画についてのお問い合わせは、下記の者にご連絡ください。

（連絡先）　住　所
氏　名　　電話番号</td></tr>
</table>

第１５号様式

標識設置報告書

令和　　年　　月　　日

船　橋　市　長　　あて

住所（所在地）

建築主　名称

氏名（代表者氏名）

電話番号

標識を設置したので、船橋市環境共生まちづくり条例第１５条第２項の規定により次のとおり報告します。

標識設置年月日	令和　　年　　月　　日			
標識設置位置	別紙のとおり			
建築物の名称				
敷地の地名地番				
用途地域			高度地区	
その他の地域、地区、街区			防火地域	
主要用途			工事種別	
階数	地上　　階・地下　　階		高さ	m
住戸数	戸(内ﾜﾝﾙｰﾑ　　戸)		駐車場の台数	台
構造				
建ぺい率（限度）	%（　　%）		着工予定	年　　月
容 積 率（限度）	%（　　%）		完成予定	年　　月
	申 請 の 部 分	申請以外の部分	合　　計	
敷地面積	㎡		㎡	
建築面積	㎡	㎡	㎡	
延べ面積 （建築物全体）	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）	
設計者	住　所 氏　名	電話番号		
監理者	住　所 氏　名	電話番号		
施工者	住　所 氏　名	電話番号		

別　紙

標識設置位置図	
遠景及び近景の写真をのり付けしてください。	
写 真 撮 影 日	令和　　年　　月　　日

注１　標識設置位置図には、敷地の形状、方位、道路及び標識設置箇所を明記してください。

２　遠景の写真は設置箇所がわかる程度に、近景の写真は標識の文字が読める程度に鮮明なものにしてください。

第１６号様式

標識記載事項変更届

令和　　年　　月　　日

船橋市長　　あて

住所（所在地）
建築主　名称
氏名（代表者氏名）
電話番号

標識の記載事項を変更したので、船橋市環境共生まちづくり条例施行規則第２２条第３項の規定により次のとおり届け出ます。

建築物の名称			
敷地の地名地番		船橋市	
	変更事項	変更前	変更後
建築計画の変更			
建築主の変更			
変更理由			

注　変更に係る関係図書を添えてください。

第１７号様式

標識撤去報告書

令和　　年　　月　　日

船橋市長　あて

建築主
住所（所在地）
名称
氏名（代表者氏名）
電話番号

建築計画の中止により標識を撤去したので、船橋市環境共生まちづくり条例施行規則第２２条第４項の規定により次のとおり届け出ます。

建築物の名称	
敷地の地名地番	
標識を撤去した日	
建築計画中止の理由	
備　考 (担当者連絡先等)	

第１８号様式（その１）

説明結果報告書

令和　　年　　月　　日

船橋市長　　あて

住所（所在地）
建築主　名称
氏名（代表者氏名）

近隣居住者等への説明を行ったので、船橋市環境共生まちづくり条例第１５条第２項の規定により次のとおり報告します。

建築物の名称	
敷地の地名地番	船橋市
説　明　資　料	

番号	住所及び氏名	説明月日	説明者	質問・要望事項等	応　答・対　応

２ページ目以降は、「番号」欄から「応答・対応」欄のある行を１行目としてページを作成してください。

第１８号様式（その２）

説明結果報告書

令和　　年　　月　　日

船橋市長　　あて

住所（所在地）
建築主　名称
氏名（代表者氏名）

近隣居住者等への説明を行ったので、船橋市環境共生まちづくり条例第１５条第２項の規定により次のとおり報告します。

建築物の名称	
敷地の地名地番	船橋市
説明会の回数	第　　回
開催日時	年　　月　　日（　　）　午前・午後　　時　　分～　　時　　分
場所	
配布資料	
説明者	
出席者	

質問・要望事項等	応答・対応

２ページ目以降は、「質問・要望事項等」欄・「応答・対応」欄のある行を１行目としてページを作成してください。

船橋市環境共生まちづくり条例［抜粋］

第１章　総則

（目　的）

第１条　この条例は、市民と環境が共生する豊かなまちづくりを進めるため、自然環境、地域環境及び近隣居住環境と宅地の開発又は都市の整備に関する事業等との調和を図るための措置を講じ、もって市民の健康、安全及び福祉の保持とともに災害に強い地域社会の形成に寄与することを目的とする。

（定　義）

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

(1)　宅地開発事業　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為その他規則で定める事業をいう。

(2)　市街地開発事業　都市計画法第 12 条第 1 項各号に掲げる事業をいう。

(3)　事業者　宅地開発事業、市街地開発事業、公共施設を整備する事業その他土地の区画形質を変更する事業を行う者をいう。

(4)　公共施設　都市計画法第 4 条第 14 項に規定する公共施設その他規則で定める施設をいう。

(5)　中高層建築物　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物であって、高さが 10 メートルを超えるもの又は地上階数が 3 以上のものをいう。ただし、地上階数が 3 で、高さが 10 メートル以下の自己の居住の用に供する専用住宅（共同住宅形式のものを除く。）を除く。

(6)　建築主　中高層建築物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。

(7)　工事施工者等　中高層建築物に関する設計、工事又は工事監理の請負人をいう。

(8)　建築紛争　中高層建築物の建築に伴って生じる日照の阻害、交通の支障、災害時の危険性、電波障害等及び工事中の騒音、振動等の近隣居住環境に及ぼす影響により生じる近隣居住者等と建築主との間の民事に係る紛争をいう。

(9)　近隣居住者等　次に掲げる者をいう。

ア　中高層建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの 2 倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者

イ　冬至日において、中高層建築物により午前 8 時から午後 4 時までの間に日影を生じる範囲内で、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からその高さの 2.5 倍の水平距離の範囲内に居住する者及びその範囲内にある土地又は建築物を所有する者

ウ　中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

第２章　自然環境との共生（３条～１０条）省略

第３章　地域環境との共生

（地域環境との共生のための責務）

第１１条　市長及び市街地開発事業を行う者は、良好な地域環境の形成に努めなければならない。

２　宅地開発事業を行う者は、地域環境と調和した良好で安全な市街地を形成するため、規則で定める基準に基づき計画するよう努めなければならない。

（開発協議）

第１２条　市長は、宅地開発事業を行おうとする者(都市計画法第 29 条の許可を受けなければならない者その他規則で定める者に限る。)に対し、当該宅地開発事業の計画について協議締結を行うよう求めることができる。

２　当該事業を行おうとする者は、前項の規定による求めがあったときは、これに応じるよう努めなければならない。

（開発指導）

第１３条　市長は、前条の協議に際して、市民と自然環境が共生する緑豊かなまちづくりのほか、災害に強いま

ちづくり、福祉のまちづくり及び都市景観に配慮したまちづくりの推進を目的として、良好で安全な市街地を形成するため必要とされる開発指導を行うことができる。

第４章　近隣居住環境との共生

（近隣居住環境との共生のための責務）

第１４条　市長は、建築紛争を未然に防止するよう努めるとともに、建築紛争が生じたときは、迅速かつ適正な調整に努めなければならない。

２　建築主及び工事施工者等は、建築紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画し、又は工事を施工するに当たっては、近隣居住環境が健全に維持されるよう必要な対策、措置等を講じ、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。

３　建築主及び近隣居住者等は、建築紛争が生じたときは、相互の立場を理解し、自主的に解決するよう努めるとともに、市長が行う調整を尊重しなければならない。

（周知措置）

第１５条　建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣居住者等に建築に係る計画の周知を図るため、標識の設置、説明会の開催等の措置を講じなければならない。

２　建築主は、前項の規定により措置を講じたときは、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

（あっせん）

第１６条　市長は、建築主及び近隣居住者等（以下「当事者」という。）の双方から建築紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。ただし、市長は、当事者の一方から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、あっせんを行うことができる。

２　市長は、必要があると認めるときは、あっせん員を置くことができる。

３　市長は、あっせんにより建築紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

（調　停）

第１７条　市長は、前条第３項の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

２　市長は、前項の規定により勧告した場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。ただし、市長は、当事者の一方が勧告を受諾した場合において、相当の理由があると認めるときは、調停を行うことができる。

３　市長は、調停を行うに当たって船橋市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）に諮問することができる。

４　市長は、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切り、民事紛争として解決するよう当事者に要請するものとする。この場合において、市長は、当事者の双方に公示催告手続及ビ仲裁手続ニ関スル法律（明治 23 年法律第 29 号）第８編に規定する仲裁手続きにより建築紛争を解決しようとする意思があるときは、必要な協力に努めるものとする。

（調停委員会）

第１８条　前条第３項及び第 20 条第１項の規定による諮問に応じ調査審議するため、調停委員会を置く。

２　調停委員会は、委員５人をもって組織する。

３　委員は、法律、建築又は環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

４　委員の任期は、２年とする。ただし、再任を妨げない。

５　調停委員会は、調査審議を行う上で必要があると認めるときは、市長に対し建築主に期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請するよう求めることができる。

６　調停委員会は、調停のために必要があると認めるときは、建築紛争の当事者に対し関係図書の提出を求め、又は建築紛争の当事者の出頭を求め意見を聴くことができる。

７　前各項に定めるもののほか、調停委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

（関係図書の提出等）

第１９条　市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、建築紛争の当事者に対し関係図書の提出を求め、又は建築紛争の当事者の出頭を求め意見を聴くことができる。

（工事着手の延期等の要請）

第２０条　市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めるときは、調停委員会の意見を聴いて建築主に対し、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

２　市長は、第 18 条第 5 項の規定による求めがあった場合において、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要請することができる。

（地区計画等の決定等の促進による建築紛争の未然防止）

第２１条　市長及び市民は、良好で安全な市街地を形成するため、地域において地区計画等の決定又は建築協定その他防災、緑等のまちづくりに関する協定の締結を行い、地域内の土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為の適正な誘導を図ることにより建築紛争を未然に防止するよう努めるものとする。

２　前項の地区計画等の決定又は建築協定等の締結が見込まれる土地の区域内に土地を所有する者その他規則で定める者（以下この項において「土地所有者等」という。）は、規則で定める割合以上の土地所有者等の合意に基づき、市長に対し必要な計画の検討について協力を求めることができる。

第５章　雑則

（助言等及び勧告）

第２２条　市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者（国及び地方公共団体を除く。次項において同じ。）に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は助言若しくは指導を行うことができる。

２　市長は、事業者が前項の規定による求め又は助言若しくは指導に応じないときは、これに応じるよう事業者に勧告することができる。

（公　表）

第２３条　市長は、第 4 条第 1 項、第 5 条第 1 項又は第 15 条第 1 項の規定に違反して事業を行う者、第 18 条第 6 項若しくは第 19 条の規定による求め又は第 20 条の規定による要請に正当な理由なく応じない者及び前条第 2 項の規定による勧告に正当な理由なく応じない者について、理由を付し氏名等を規則で定めるところにより公表することができる。

（委　任）

第２４条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

※ 附則は全て省略

船橋市環境共生まちづくり条例施行規則［抜粋］

（趣　旨）

第１条　この規則は、船橋市環境共生まちづくり条例（平成７年船橋市条例第21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。

（宅地開発事業）

第２条　条例第２条第１号の規則で定める事業は、次に掲げる事業とする。

(1)　開発行為を伴わない階数が３以上の住宅建築事業(自己の居住の用に供する住宅の建築事業を除く。)であって、当該事業に係る土地の面積が500平方メートル以上であるもの

(2)　省略

第３条～第１７条　省略

（宅地開発基準）

第１８条　条例第11条第２項の規則で定める基準は、市長が別に定めるものとする。

２　前項の基準は、開発区域の面積が500平方メートル未満の事業には、適用しない。

（開発協議）

第１９条　条例第12条第１項の規則で定める者は、開発区域の面積が500平方メートル以上の次に掲げる事業を行う者とする。

(1)　開発行為を伴わない階数が３以上の住宅建築事業（自己の居住の用に供する住宅の建築事業を除く。）

(2)　国、都道府県等が行う階数が３以上の住宅建築事業

（標識の設置）

第２０条　条例第15条第１項の標識（第14号様式）は、建築敷地の道路に接する部分（当該建築敷地が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。

２　標識の設置期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）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の申請又は法第18条第２項若しくは第４項の規定による計画の通知（２以上の手続を行う場合は、最初の手続とし、以下「確認申請等」という。）をしようとする日の少なくとも30日前から法第89条第１項に規定する確認の表示をする日までとする。ただし、市長が認めるときは、当該設置期間を短縮することができる。

３　建築主は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項がその期間中不鮮明にならないように標識を維持管理しなければならない。

４　建築主は、建築に係る計画を変更したときは、速やかに標識の当該記載事項を訂正しなければならない。

５　建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

（説明会の開催等）

第２１条　条例第15条第１項の説明会の開催等による近隣居住者等への説明は、標識設置後速やかに開始し、確認申請等の手続をしようとする前までに終了しなければならない。ただし、近隣居住者等が不在である場合等市長がやむを得ないと認めるときは、この限りではない。

２　前項の説明は、次に掲げる事項について行うものとする。

(1)　中高層建築物の敷地の位置、形態及び規模、敷地内における中高層建築物の位置並びに付近の建築物等の概要

(2)　中高層建築物の形態、規模、構造及び用途

(3)　中高層建築物の工期、工法及び作業方法等

(4)　中高層建築物の工事による危害の防止策

(5)　中高層建築物の建築に伴って生じる近隣居住環境に及ぼす影響及びその対策

３　建築主は、近隣居住者等から説明会を開催するよう要望があったときは、これに応じるよう努めなければならない。

４　前３項の規定にかかわらず、中高層建築物の敷地の状況等が市長が定める基準に適合するとき又は建築計画及び工事の施工が近隣居住環境に特に支障を及ぼすおそれがないと市長が認めるときは、説明を行わない

ことができる。

（周知措置の報告等）

第２２条　建築主は、標識の設置について、条例第 15 条第 2 項の規定による報告をしようとするときは、標識設置報告書（第 15 号様式）に前条第 2 項各号に掲げる事項を記載した図書を添えて、標識を設置した日から起算して 7 日以内に市長に報告しなければならない。

２　前項に規定する期間を経過した後に同項の規定による報告があったときは、当該報告があった日から起算して 7 日前の日に標識が設置されたものとみなして、第 20 条第 2 項の規定を適用する。

３　建築主は、第 20 条第 4 項の規定による訂正をしたときは、標識記載事項変更届（第 16 号様式）により、市長に届け出なければならない。

４　建築主は、第 20 条第 5 項の規定による撤去をしたときは、標識撤去報告書（第 17 号様式）により、市長に報告しなければならない。

５　建築主は、説明会の開催等について、条例第 15 条第 2 項の規定による報告をしようとするときは、説明結果報告書（第 18 号様式）により、市長に報告しなければならない。

（建築紛争の調整の申出）

第２３条　建築主及び近隣居住者等（以下「当事者」という。）は、条例第 16 条第 1 項の申出をしようとするときは、建築紛争調整申出書（第 19 号様式）により、市長に申し出なければならない。

（あっせんの開始）

第２４条　市長は、条例第 16 条第 1 項の規定によりあっせんを行うことを決定したときは、あっせん開始通知書（第 20 号様式）により、当事者に通知する。

（あっせん員）

第２５条　条例第 16 条第 2 項に規定するあっせん員の定数は、5 人以内とする。

２　あっせん員は、法律、建築又は環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから市長が　委嘱する。

３　あっせん員の任期は、2 年とする。ただし、再任を妨げない。

４　あっせん員は、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。

（あっせんの打切り）

第２６条　市長は、条例第 16 条第 3 項の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせん打切り通知書（第 21 号様式）により、当事者に通知する。

（調停移行への勧告等）

第２７条　市長は、条例第 17 条第 1 項の規定により調停への移行を勧告しようとするときは、調停移行勧告通知書（第 22 号様式）により、当事者に通知する。

２　当事者は、前項の規定による勧告を受諾しようとするときは、調停移行勧告受諾書（第 23 号様式）を市長に提出しなければならない。

（調停の開始等）

第２８条　市長は、条例第 17 条第 2 項の規定により調停を行うことを決定したときは、調停開始通知書（第 24 号様式）により、当事者に通知する。

２　市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、調停案受諾勧告通知書（第 25 号様式）により、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

３　当事者は、前項の規定による勧告を受諾しようとするときは、調停案受諾書（第 26 号様式）を市長に提出しなければならない。

（調停の打切り）

第２９条　市長は、前条第 2 項の規定による勧告を行った場合において、定められた期間内に当事者から調停案受諾書の提出がないときは、当該調停を打ち切るものとする。

２　市長は、条例第 17 条第 4 項又は前項の規定により調停を打ち切ったときは、調停打切り通知書（第 27 号様式）により、当事者に通知する。

（調停委員会）

第３０条　条例第 18 条第 1 項に規定する調停委員会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

２　会長は、調停委員会を代表し、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名する委員が、その職務を代理する。
４　委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会議及び議事）

第３１条　調停委員会の会議は、会長が招集し、会長が議長となり、議事を整理する。
２　調停委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
３　調停委員会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
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。

（庶　務）

第３２条　調停委員会の庶務は、建設局建築部宅地課において処理する。

（会長への委任）

第３３条　前 3 条に定めるもののほか、調停委員会の運営に関し必要な事項は、会長が調停委員会に諮って定める。

（手続の非公開）

第３４条　あっせん及び調停の手続は、非公開とする。

（代表者の選定）

第３５条　市長は、建築紛争の当事者が多数あるときは、それぞれ一人又は数人の代表者を選定するよう求めることができる。
２　当事者は、前項の規定による求めに応じて代表者を選定したときは、代表者選定届（第 28 号様式）により、市長に届け出なければならない。

（関係図書の提出等）

第３６条　市長は、条例第 19 条の規定により、関係図書の提出を求めようとするときは関係図書提出要求通知書（第 29 号様式）により、当事者の出頭を求めその意見を聴こうとするときは出頭要求通知書（第 30 号様式）により、当事者に通知する。

（工事着手の延期等の要請）

第３７条　市長は、条例第 20 条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、工事着手延期・工事停止要請通知書（第 31 号様式）により、建築主に通知する。

（地区計画等の決定等の促進に関する土地所有者等の範囲）

第３８条　条例第 21 条第 2 項の規則で定める者は、借地権を有する者とする。

（地区計画等の決定等の促進に関する協力の要請）

第３９条　条例第 21 条第 2 項の規則で定める割合は、同項に規定する土地の区域内に土地を所有するすべての者及びその区域内に借地権を有するすべての者のそれぞれおおむね 2 分の 1 とする。
２　前項の土地の区域は、次に掲げる条件に該当する区域とする。
(1)　整形で連たんしていること。
(2)　境界が道路、鉄道、河川、がけその他土地の範囲を明示するのに適当なものにより区分されていること。
(3)　前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要があると認める条件に該当していること。
３　条例第 21 条第 2 項の規定による求めは、地区計画等の決定等に関する協力依頼書（第 32 号様式）により行わなければならない。

（公　表）

第４０条　条例第 23 条の規定による公表は、市役所及び出張所の掲示板への掲示並びに船橋市広報への掲載により行うものとする。
２　市長は、前項の公表を行おうとするときは、あらかじめその者から意見を聴くものとする。

（補　則）

第４１条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

※ 附則は全て省略