

四日市市中高層建築物等の建築に係る
紛争の予防と調整に関する条例

ガイドブック

三重県四日市市

【 お問い合わせ先 】

< 標識設置・各種届出・説明会等開催に関すること >

建築指導課 建築調整係

TEL 059(354)8206

< あっせん・調停に関すること >

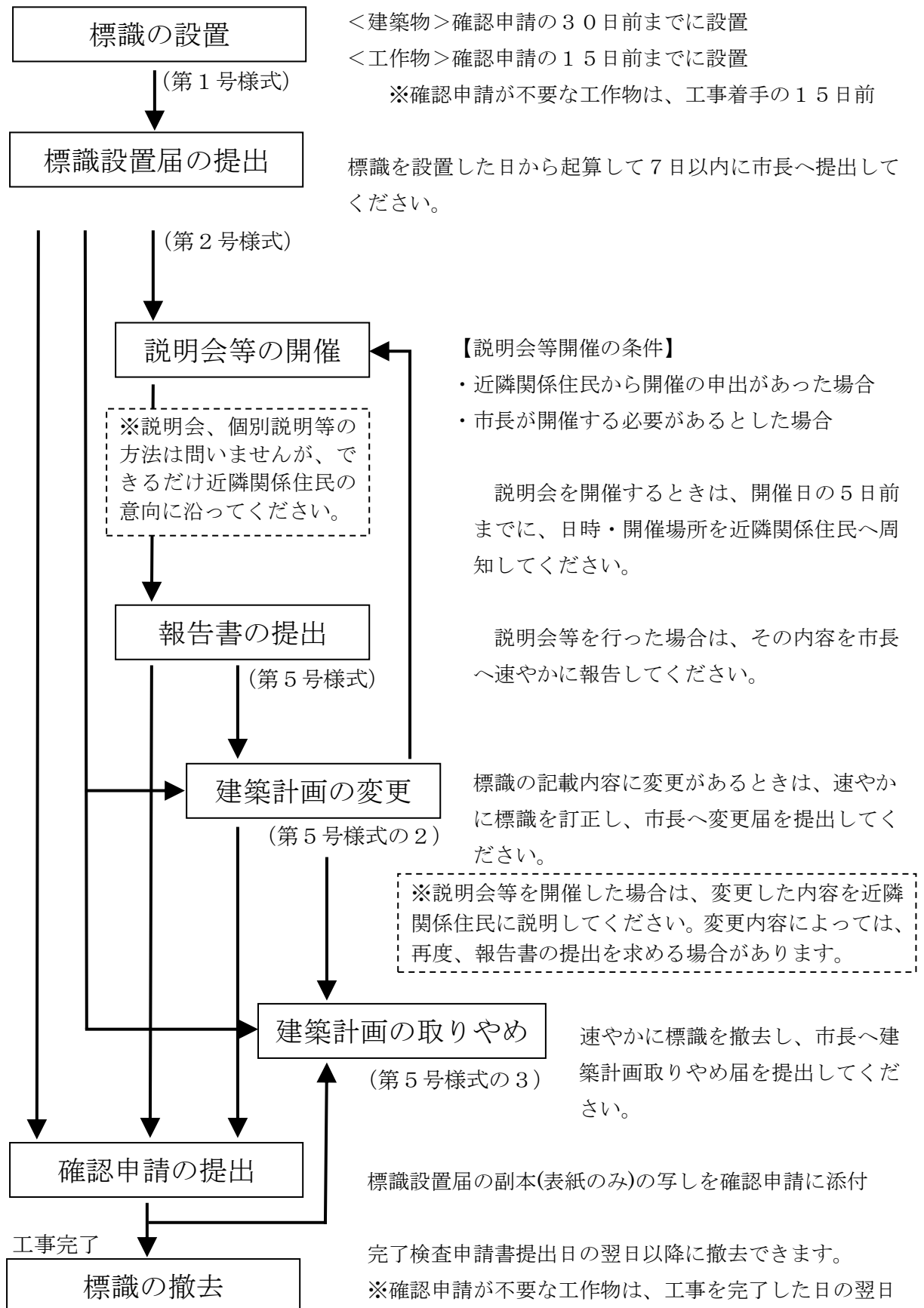
都市計画課 総務・まちづくり支援グループ

TEL 059(354)8214

目 次

1. 中高層建築物等の建築に係る紛争の予防	.....P1～
と調整に関する条例・規則（案内）		
◆ 手続きの流れ	..... P1
◆ 「中高層建築物等」とは(対象)	}	
◆ 中高層建築物等の「高さ」とは		P2
◆ 「近隣関係住民」とは(対象)	}	
◆ 標識の設置		P3
◆ 標識設置届の提出		
◆ 「標識設置届」提出の必要な場合とは	..... P4
◆ 標識の記載事項の変更	}	
◆ 説明会の開催等		P5～P6
◆ 建築計画の取りやめ		
2. 主な様式と記載例	.....P7～
◆ 標識(第1号様式)	..... P7～P8
◆ 標識設置届(第2号様式)	..... P9～P11
◆ 説明会等の報告書(第5号様式)	..... P12～P15
◆ 「説明会出席者名簿」及び「個別説明者名簿」について	..... P16～P17
◆ 変更届(第5号様式の2)	..... P18
◆ 建築計画取りやめ届(第5号様式の3)	..... P19
◆ 委任状(参考様式)	..... P20
3. 四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と	.....P21～
調整に関する条例（平成2年四日市市条例第28号）		
4. 四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と	.....P25～
調整に関する条例施行規則（平成3年四日市市規則第17号）		
5. 四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に	.....P33～
関する条例及び同条例施行規則に基づく事務取扱基準		
6. その他	.....P36
◆ あっせん・調停の流れ	..... P36

手続きの流れ



中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例・規則（案内）

◆ 「中高層建築物等」とは(対象) (条例第2条第1号、規則第4条)

建築物	第1種・第2種低層住居専用地域	軒高>7m もしくは 3階以上	
	その他の地域	高さ>10m	
工作物	煙突	高さ>31m	
	煙突(10mを超える部分の水平投影面における最大の長さが3mを超えるもの)、鉄塔、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔等	高さ>15m	
	屋上工作物	高さ>4m	建築物の地盤面から屋上工作物の上端までの高さ>15m
			規則第4条第5号に定める大きさを超えるもので、建築物の地盤面から屋上工作物の上端までの高さ>10m
擁壁(四日市市開発許可等に関する条例第9条で定める事前説明が必要な開発行為により設置されるものを除く。)	高さ>3.5m		

※中高層建築物の敷地が、「第1種・第2種低層住居専用地域」と「その他の地域」にわたる場合、当該建築物の計画に係る部分が属する用途地域によってそれぞれ判断します。

◆ 中高層建築物等の「高さ」とは(規則第3条)

高さ	<p>地盤面からの高さとし、建築物の高さは、規則第3条第2項及び第3項に規定する不算入部分を除く「条例上の高さ」です。</p> <p>〈高さ不算入の例〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓などの屋上部分のうち規則に定める大きさを超えないもので、その高さが5mまでの部分 ・棟飾、防火壁などの屋上突出物
----	--

※地盤面とは、建築基準法施行令第2条第2項で定める水平面(平均地盤面)をいいます。

※斜面地建築物について、地盤面が複数存在する場合は、その地盤面ごとに存在する建築物の高さによって判断します。

※高さへの算入・不算入については、建築基準法での取り扱いをもとに判断します。詳しくは、建築指導課までお問い合わせください。

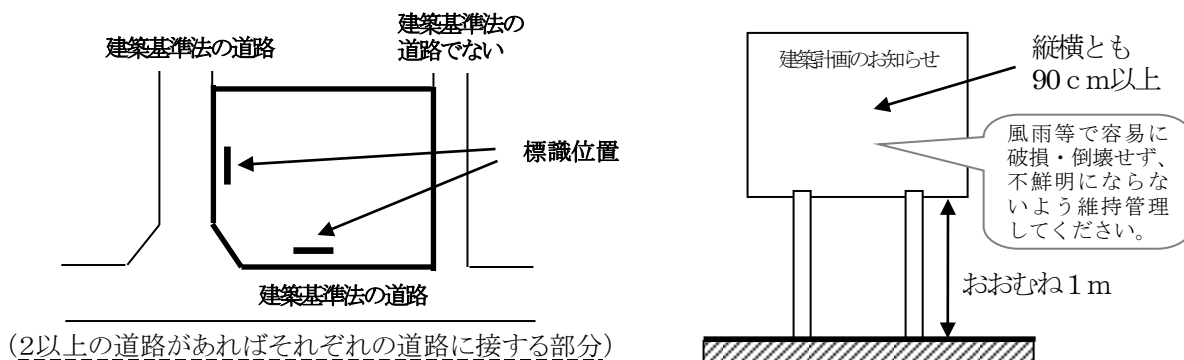
◆ 「近隣関係住民」とは(対象) (条例第2条第4号)

①	敷地境界線からの水平距離が建築物等の高さの2倍の範囲内にある土地・建築物所有者、居住者など
②	電波障害の影響を著しく受けると認められる者
③	建築工事により安全上、環境保全上著しく影響を受ける土地・建築物所有者、居住者など

◆ 標識の設置(条例第5条第1項)

- ◇ 様式(規則第7条) 第1号様式(P7、記載例 P8 参照)
- ◇ 設置場所(規則第8条) 建築敷地が建築基準法上の道路(以下「道路」とします。)に接する部分で、近隣関係住民から見やすい場所に設置してください。

※上記道路に接しない工作物については、当該建築敷地に接する通路等で最大の幅員のものを道路とみなします。



- ◇ 設置期間(規則第9条)

		設置日		期間
建築物		確認申請日の30日前	までに設置	完了検査申請書提出日まで
工作物	確認申請必要	確認申請日の15日前		
	確認申請不要	工事着手日の15日前		工事の完了した日まで


◆ 標識設置届の提出(条例第5条第2項)

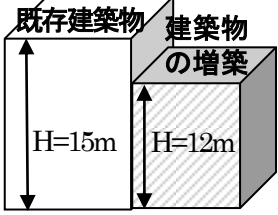
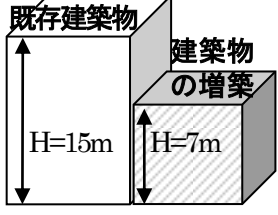
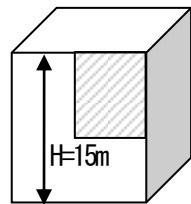
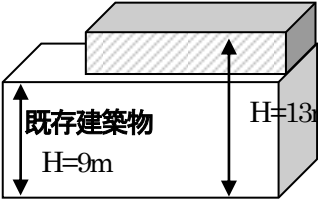
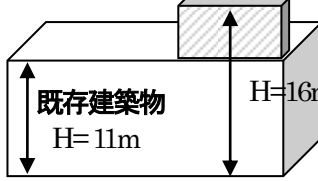
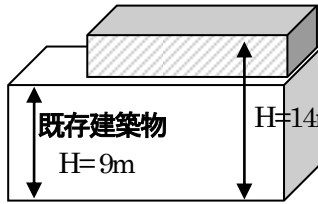
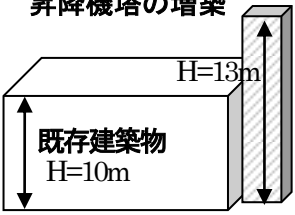
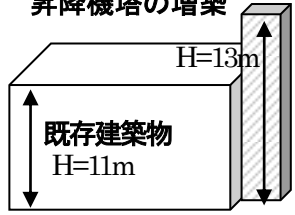
- ◇ 様式(規則第12条) 第2号様式(P9、記載例 P10 参照)
- ◇ 届出期間 標識を設置した日から起算して7日以内に提出してください。
- ◇ 提出部数 各2部(正、副)
- ◇ 添付書類

①	四日市市都市計画基本図(縮尺 1/2500 程度)による付近見取図	中高層建築物等の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲を明示してください
②	配置図	縮尺・方位・標識設置位置を明示してください
③	各階平面図	建築面積・延べ(築造)面積・縮尺を明示してください
④	床面積求積図	床面積の求積に必要な部分の寸法・算式を明示してください
⑤	2面以上の立面図	縮尺を明示してください
⑥	断面図	建築物等の高さ・軒高・縮尺を明示してください
⑦	標識の写真	設置したすべての標識の <u>遠景・近景の写真</u> としてください <u>・遠景の写真は、設置状況(敷地・道路・標識の位置関係)が確認できるもの</u> <u>・近景の写真は、標識への記載内容が判読できるもの</u>
⑧	委任状	代理人が手続きを行う場合に必要(任意様式 P20 参照)

※建築確認申請書等を提出する際に、四日市市が受付印を押印した標識設置届(副本)の写しを添付してください。

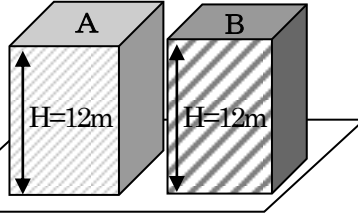
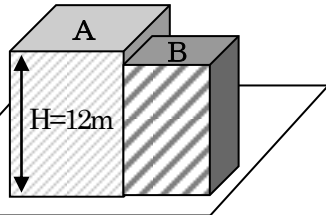
◆ 「標識設置届」提出の必要な場合とは

【  部分を増築等した場合】

 <p>既存建築物 H=15m 建築物の増築 H=12m (条例上の高さ 12m) 届出必要</p>	 <p>既存建築物 H=15m 建築物の増築 H=7m 届出不要</p>	<p>既存建築物の形状が変わらない増築・用途変更</p>  <p>H=15m 届出不要</p>
<p>屋上工作物を新設</p>  <p>既存建築物 H=9m H=13m 届出不要</p> <p>規則第4条(5)高さがに定める「4メートルを超えるもの」に該当しないため</p>	<p>屋上工作物を新設</p>  <p>既存建築物 H=11m H=16m 届出必要 (条例上の高さ 16m)</p> <p>規則第4条(5)アに該当するため 屋上工作物の地盤面からの高さ > 15m</p>	<p>屋上工作物を新設</p>  <p>既存建築物 H=9m H=14m 届出必要 (条例上の高さ 14m)</p> <p>規則第4条(5)イに該当するため 規則第4条(5)に定める大きさをを超えるもの</p>
<p>昇降機塔の増築</p>  <p>既存建築物 H=10m H=13m 届出不要</p> <p>規則第3条第2項に定める高さに算入しない屋上部分(3m)を除くと高さ ≤ 10mのため</p>	<p>昇降機塔の増築</p>  <p>既存建築物 H=11m H=13m 届出必要 (条例上の高さ 11m)</p> <p>規則第3条第2項に定める高さに算入しない屋上部分(2m)を除いても高さ > 10mのため</p>	

※上記昇降機塔は、規則第3条第2項各号で定める大きさのものとする。

【同一敷地内でA棟・B棟を別々に建築確認申請を行った場合】

 <p>A H=12m B H=12m 別棟新築</p>	<p>A・B（ともに中高層建築物）の建築主が同じか否かに関わらず、建築物ごとに標識の設置に伴う標識設置届の提出が必要です。 (建築確認申請単位で判断します)</p> <p>※Bが中高層建築物でない場合は、Aに係る変更届の提出は不要です。</p>
 <p>A H=12m B 同一棟増築</p>	<p>【A(中高層建築物)の工事完了前】 B部分が中高層建築物か否かに関わらず、Aに係る標識の修正(建築面積など)に伴う変更届の提出が必要です。</p> <p>【Aの工事完了後】 B部分が条例対象増築部分であれば、Aとは別に新たな標識の設置に伴う標識設置届の提出が必要。B部分が条例対象外増築部分であれば、Aに係る変更届の提出は不要です。</p>

◆ **標識の記載事項の変更(規則第11条、第12条第2項)**

標識の記載内容に変更があるときは、速やかに標識の記載事項を訂正するとともに、変更届(第5号様式の2、P18)を提出してください。

- ◇ 添付書類 ・訂正したすべての標識の遠景・近景の写真
 ・標識設置届提出時に提出した添付書類で記載の変更があるもの
- ◇ 提出部数 各2部(正1、副1)

◆ **説明会の開催等(条例第6条)**

◇ 説明会開催等要件

	説明の必要の有無	市長への内容報告
① 近隣関係住民から申出があった場合	必ず説明してください。	報告が必要です。
② ①にかかわらず、市長が必要があるとして求める場合	必ず説明してください。 ※ 説明を求める基準…P33、34 第6 参照	※報告を求める基準…P34 第7 参照
③ ①②以外	条例上の定めはありませんが、近隣の方への十分な配慮と周知に努めてください。	報告の必要はありません。

※近隣関係住民への説明は、説明会開催・個別説明等の方法を問いませんが、できるだけ近隣関係住民の意向に沿ってください。

※説明会を開催しようとするときは、開催日の5日前までに、日時及び開催場所を近隣関係住民に周知してください。周知方法については、地域の自治会関係者などにご相談ください。

※説明会には、建築主(法人にあっては、その代表者又は従業者)が出席するよう努めてください。

※①②によって説明会の開催等を行った場合において、建築計画を変更したときは、変更した事項について、近隣関係住民に説明を行ってください。ただし、周辺の生活環境が改善される場合や周辺の生活環境に影響を及ぼさない場合は必要ありません。また、③の場合についても、周辺への影響を勘案し、適宜説明に努めてください。

◇ 中高層建築物等の説明事項(規則第13条第3項)

説明事項	1. 敷地等の概要 (地名地番、敷地の形態、敷地面積、敷地内における配置、用途地域、他の地域地区、敷地周辺の用途地域、付近の建築物の位置)
	2. 規模、構造及び用途 (建築主、設計者、工事監理者、工事施工者、用途、工事種別、建築面積、延べ面積、構造、基礎工法、階数、高さ、工期(着工・完了予定))
	3. 工期、工法、作業方法 など (工事計画、作業時間、休工期、隣接建物への安全管理、事前の家屋調査)
	4. 工事による危害の防止策 (危害防止(仮囲い、養生方法)、騒音・振動・粉塵への対策、工事関係車両の通行・駐車対策、現場管理(火災等への対策))
	5. 周辺の生活環境に及ぼす影響とその対策 及び プライバシーへの配慮 (日照・通風・採光の障害・風害 への対策、電波障害が発生した場合の措置、駐車場の位置・設置台数、排水の処理方法、建物の管理体制、ごみの処理、周辺住民のプライバシーへの配慮)

※上記、() 書きの内容は、原則すべて説明してください。また、説明資料に、「当該条例に基づく説明であること」「後日連絡が取れる連絡先」を必ず明記してください。

◇ 市長への報告(規則第14条第2項)

説明会等の報告書(第5号様式 P12・13、記載例 P14・15)により報告を行ってください。

◆**建築計画の取りやめ(規則第11条の2、第12条第3項)**

建築主は、標識設置届の提出後、建築計画を取りやめたときは、速やかに標識を撤去するとともに、建築計画取りやめ届(第5号様式の3、P19)を提出してください。

◇ 提出部数 各2部(正1、副1)

建築主・設計者・工事施工者・工事監理者の皆様へのお願い

建築紛争を防ぐためには、、、

近隣関係住民の方へ早期に、丁寧な説明が大切です！

法令上の違反等はなくとも、近隣関係住民の方々は、どのような建築物が建つのか、それによって、自分たちがどのような影響を受けるのか、建築主の皆さまが思われている以上に心配されています。

説明会の開催にあたっては、説明する相手への十分な心遣い、配慮をもって行ってください。住民の方々は建築の専門家ではありません。専門用語を多用せず、適切な資料に基づいて、分かりやすく丁寧に説明することが重要となります。形式的に説明を行うのではなく、住民の視点や立場を考え、質問や要望等が発言しやすい雰囲気をつくることなど、有意義な説明会になるよう努めてください。

＜出席者からの苦情の例＞

- ・一方的に説明をただけで、近隣関係住民からの質疑応答の時間を十分に確保していない。
- ・専門用語を早口で説明するので、内容が理解できない。
- ・図面や写真等の資料が少なく、完成後の建物や工事の作業手順等のイメージができない。
- ・説明会に建築主、発注者が出席していない。
- ・形式的に説明会を開催してスケジュールが決まっているからと、一方的に工事を着手してしまう。
- ・すでに計画が確定している等の理由で、変更を受け付けられない態度であった。など

写真や図面等の資料を必要に応じて準備し、近隣関係住民の方々の理解不足や誤解が生じないように、丁寧に分かりやすい説明会となるよう努めてください。また、建築主が説明会に出席するよう努めてください。

近隣関係住民の方が説明会に欠席された場合は、戸別訪問等で説明を行い、誠意をもって対応してください。

話し合いの過程での住民との協議内容は、双方で認識を再確認するためにも、また、将来に疑義を残さないためにも**議事録等の形で文書に残しておくのがよいでしょう。**

第 1 号様式（第 7 条関係）

90cm以上					
中高層建築物等建築計画のお知らせ					
工 事 名 称					
建築敷地の地名地番					
建 築 物 等 の 概 要	用 途		敷 地 面 積	m ²	
	建 築 面 積	m ²	延べ（築造）面積	m ²	
	構 造	造	基 礎 工 法		
	階 数	地上 階 地下 階	高 さ	m	
着 工 予 定		年 月 日	完 了 予 定		年 月 日
建 築 主 (住所) (氏名)					
設 計 者 (住所) (氏名)					
工 事 施 工 者 (住所) (氏名)					
標 識 設 置 年 月 日		年 月 日			
<ul style="list-style-type: none"> ● この標識は、四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第 5 条第 1 項の規定により設置したものです。 ● 上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 					
(連絡先)		電話 () ー 番			

記 載 例

90cm以上				
中高層建築物等建築計画のお知らせ				
工 事 名 称		〇〇〇〇賃貸マンション新築工事		<建築面積>・<延べ（築造）面積>ともに標識設置届の「条例対象建築物等の届出部分」の面積を記載
建築敷地の地名地番		四日市市〇〇一丁目1-111		
建築物等の概要	用 途	共同住宅、店舗	敷 地 面 積	919.81 m ²
	建 築 面 積	260.19 m ²	延 べ（築造）面積	882.56 m ²
	構 造	鉄骨造	基 礎 工 法	杭基礎
	階 数	地上 4 階 地下 階	高 さ	12.6 m
着 工 予 定		(年号)〇年〇月〇日	完 了 予 定	(年号)〇年〇月〇日
建 築 主	(住所) (氏名)	四日市市諏訪町1-5 四日市建築指導課 株式会社 代表取締役 四日市 太郎		
設 計 者	(住所) (氏名)	四日市市〇〇町1-1 〇〇一級建築士事務所 諏訪 次郎		
工事施工者	(住所) (氏名)	四日市市〇〇町11 〇〇建築株式会社 代表取締役 三重 一郎		
標 識 設 置 年 月 日		(年号) 〇〇年 〇〇月 〇〇日		
● この標識は、四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定により設置したものです。 ● 上記建築計画についての説明の申出は、下記へご連絡ください。 (連絡先) 〇〇建築株式会社 建築課 電話 (〇〇〇) 〇〇〇-〇〇〇〇番 担当 〇〇 〇〇				

当該標識(看板)と標識設置届の記載の表記を必ず一致させてください。
 <P10 標識設置届 記載例 参照>

第2号様式（第12条関係）

年 月 日			
<p>四日市市長</p> <p style="text-align: center;">住 所 建 築 主 氏 名</p> <p style="text-align: center;">〔法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名〕</p> <p style="text-align: center;">標 識 設 置 届</p> <p>下記建築物等に係る標識を 年 月 日に設置したので、四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第2項の規定により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">記</p>			
1	工 事 名 称		
2	設 計 者 住 所 ・ 氏 名		
3	工 事 施 工 者 住 所 ・ 氏 名		
4	建築敷地の位置	(1)地名地番	四日市市
		(2)区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域
5	条例対象建築物等	(1)用途	
		(2)高さ	m (4)階 数 地上 階・地下 階
		(3)構造	造 (5)基礎工法
6	工 事 種 別	8 着工予定	年 月 日
7	敷 地 面 積	m ²	9 完了予定 年 月 日
		条例対象建築物等の届出部分	それ以外の部分 合計
10	建 築 面 積	m ²	m ² m ²
11	延 べ（築造）面積	m ²	m ² m ²
12	建 築 確 認 申 請	提出予定日 年 月 日 提出先 <input type="checkbox"/> 四日市市 <input type="checkbox"/> 指定確認検査機関 <input type="checkbox"/> 未定	
(注意) 1 建築確認申請書等を提出する際に、四日市市が受付印を押印した副本の写しを添付してください。 2 ※印のある欄は、記入しないでください。 3 代理人が手続きを行う場合は、委任状が必要です。			※ 受 付 欄

記載例

四日市市長

提出日を記入
※標識設置日から起算して7日以内

(年号) ○年○月○○日

住所 四日市市諏訪町1-5

建築主 四日市建築指導課株式会社

氏名 代表取締役 四日市太郎

〔法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名〕

建築確認申請の建築主と一致
※設計者・工事施工者も同様

標 識 設 置 届

下記建築物等に係る標識を (年号) ○年○月○○日に設置したので、四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第2項の規定により届け出ます。

設計者の氏名まで記載

建築計画が具体的に分かるよう記載

1	工事名称	○○○○賃貸マンション新築工事		
2	設計者住所・氏名	四日市市○○町1-1 ○○一級建築士事務所 諏訪 次郎		
3	工事施工者住所・氏名	四日市市○○町1-1 ○○建築株式会社 代表取締役 三重 一郎		
4	建築敷地の位置	(1)地名地番	四日市市○○一丁目1-111	
		(2)区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	(3)用途地域 近隣商業地域
5	条例で定める高さ を記載 条例対象建築物等	(1)用途	共同住宅、店舗	
		(2)高さ	12.6 m	(4)階数 地上4階・地下1階
		(3)構造	鉄骨造	(5)基礎工法 杭基礎
6	工事種別	新築	8	着工予定 (年号)○年○月○日
7	敷地面積	919.81 m ²	9	完了予定 (年号)○年○月○日
10	延べ(築造)面積	条例対象建築物等の届出部分	それ以外の部分	合計
		260.19 m ²	m ²	260.19 m ²
11	延べ(築造)面積	882.56 m ²	m ²	882.56 m ²
12	建築確認申請	提出予定日 (年号)○年○月○日 提出先 <input type="checkbox"/> 四日市市 <input checked="" type="checkbox"/> 指定 査機関 <input type="checkbox"/> 未定		

法人は、代表者の役職名・氏名まで記載。未定の場合は、「未定」と記載し、決定後変更届を提出

市街化調整区域は「指定なし」と記載

計画部分に複数ある場合は、すべて記載

計画部分の「階数」を記載

敷地単位での「工事種別」を記載

工作物については、
・<建築面積>は記載不要
・<延べ(築造)面積>は建築基準法第88条第2項(製造、貯蔵、遊戯施設等)該当のみ記載必要

<下記①及び②の合計面積>
①既存建築物部分
②当該届に係る新築及び増築部分のうち、中高層建築物に該当しない部分
※建築面積・延べ面積の記載例(P11参照)

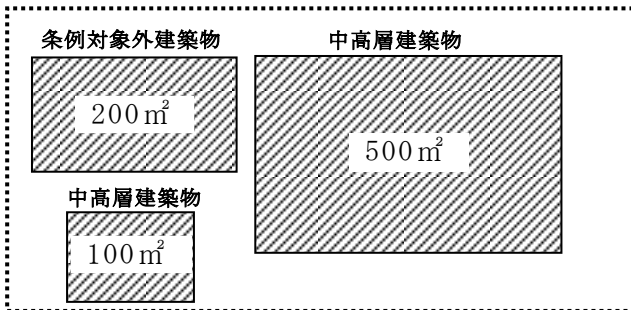
(注意) 1 建築確認申請書等を提出する際に、四日市市が受付押印した副本の写しを添付してください。
2 ※印のある欄は、記入しないでください。
3 代理人が手続きを行う場合は、委任状が必要です。

【 標識設置届(第2号様式)に記載する条例上の
建築面積(延べ面積)の取り方 】

※下記の例は、すべて建築面積です

◎  部分が同一の確認申請でなされたとき

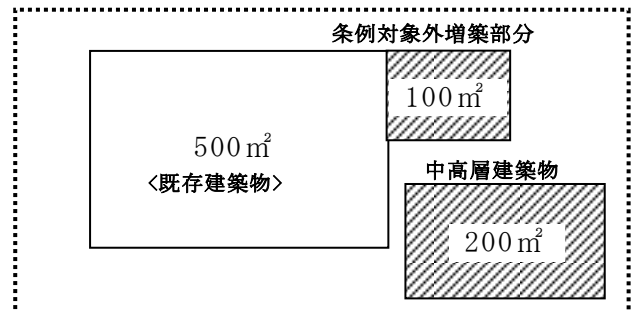
＜ 3棟別棟新築 ＞



	条例対象建築物等の届出部分	それ以外の部分
10 建築面積	600㎡	200㎡

条例対象外建築物200㎡は、中高層建築物2棟と別棟であるため、「それ以外の部分」としてください。

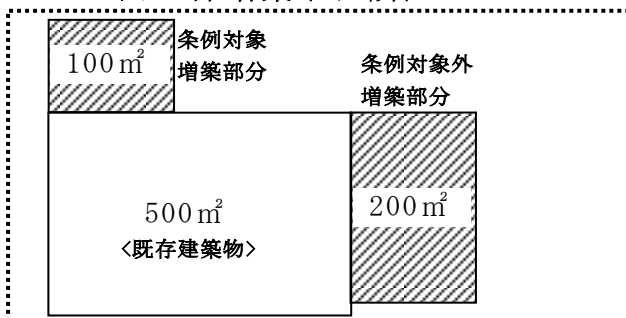
＜ 同一棟増築と別棟増築 ＞



	条例対象建築物等の届出部分	それ以外の部分
10 建築面積	200㎡	600㎡

条例対象外増築部分100㎡は、中高層建築物と別棟であるため、既存建築物500㎡とあわせて「それ以外の部分」としてください。

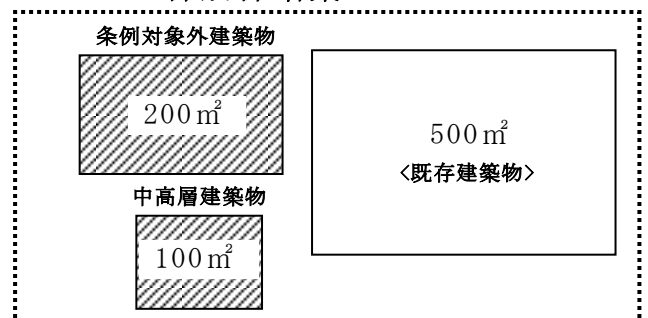
＜ 同一棟増築(2ヵ所) ＞



	条例対象建築物等の届出部分	それ以外の部分
10 建築面積	100㎡	700㎡

増築箇所の、条例対象増築部分100㎡を「条例対象建築物等の届出部分」とし、条例対象外増築部分200㎡と既存建築物500㎡をあわせた700㎡を「それ以外の部分」としてください。

＜ 2棟別棟増築 ＞



	条例対象建築物等の届出部分	それ以外の部分
10 建築面積	100㎡	700㎡

条例対象外建築物200㎡は、中高層建築物と別棟であるため、既存建築物500㎡とあわせて「それ以外の部分」としてください。

年 月 日

四日市市長

住 所
建 築 主
氏 名

〔法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名〕

説 明 会 等 の 報 告 書

年 月 日付け 第 号 で報告を求められた説明会等の内容について下記のとおり報告します。

記

1 工 事 名 称					
2 建 築 敷 地 の 地 名 地 番		四日市市			
3 説 明 会 等 の 経 過	日 時	説明方法	説 明 者	説明をした人数	説 明 場 所
		<input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 個別説明			
		<input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 個別説明			
		<input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 個別説明			
		<input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 個別説明			
		<input type="checkbox"/> 説明会 <input type="checkbox"/> 個別説明			
4 代 理 人	説明会等の内容の報告について下記の者に委任します。 住所 氏名 電話（ ） —			※ 受 付 欄	

- (注意) 1 説明会の場合は出席者名簿（住所及び氏名を記載）を、個別説明の場合は個別説明者名簿（住所、氏名、説明日及び説明方法を記載）を添えてください。
- 2 説明の際に使用した資料を添えてください。
- 3 「説明方法」は、該当する方の□にチェックを入れてください。
- 4 提出部数は、**2部**とします。
- 5 ※印のある欄は、記入しないでください。

(1) 敷地等の概要	
<input type="checkbox"/> 地名地番 <input type="checkbox"/> 敷地の形態 <input type="checkbox"/> 敷地面積 <input type="checkbox"/> 敷地内における配置 <input type="checkbox"/> 用途地域 <input type="checkbox"/> 他の地域地区 <input type="checkbox"/> 敷地周辺の用途地域 <input type="checkbox"/> 付近の建築物の位置 等について説明しました。	
質問, 要望 (有・無)	<input checked="" type="checkbox"/> の場合、質問等の発言者・内容・対応
(2) 規模、構造及び用途	
<input type="checkbox"/> 建築主 <input type="checkbox"/> 設計者 <input type="checkbox"/> 工事監理者 <input type="checkbox"/> 工事施工者 <input type="checkbox"/> 用途 <input type="checkbox"/> 工事種別 <input type="checkbox"/> 建築面積 <input type="checkbox"/> 延べ面積 <input type="checkbox"/> 構造 <input type="checkbox"/> 基礎工法 <input type="checkbox"/> 階数 <input type="checkbox"/> 高さ <input type="checkbox"/> 工期 (着工・完了予定) 等について説明しました。	
質問, 要望 (有・無)	<input checked="" type="checkbox"/> の場合、質問等の発言者・内容・対応
(3) 工期、工法、作業方法 など	
<input type="checkbox"/> 工事計画 <input type="checkbox"/> 作業時間 <input type="checkbox"/> 休工期 <input type="checkbox"/> 隣接建物への安全管理 <input type="checkbox"/> 事前の家屋調査 等について説明しました。	
質問, 要望 (有・無)	<input checked="" type="checkbox"/> の場合、質問等の発言者・内容・対応
(4) 工事による危害の防止策	
<input type="checkbox"/> 危害防止 (仮囲い、養生方法) <input type="checkbox"/> 騒音・振動・粉塵への対策 <input type="checkbox"/> 工事関係車両の通行・駐車対策 <input type="checkbox"/> 現場管理 (火災等への対策) 等について説明しました。	
質問, 要望 (有・無)	<input checked="" type="checkbox"/> の場合、質問等の発言者・内容・対応
(5) 周辺の生活環境に及ぼす影響とその対策 及び プライバシーへの配慮	
<input type="checkbox"/> 日照・通風・採光の阻害・風害 への対策 <input type="checkbox"/> 電波障害が発生した場合の措置 <input type="checkbox"/> 駐車場の位置・設置台数 <input type="checkbox"/> 排水の処理方法 <input type="checkbox"/> 建物の管理体制 <input type="checkbox"/> ごみの処理 <input type="checkbox"/> 周辺住民のプライバシーへの配慮 等について説明しました。	
質問, 要望 (有・無)	<input checked="" type="checkbox"/> の場合、質問等の発言者・内容・対応
(6) 上記以外の説明事項	
説明責任者	近隣関係住民への説明を上記のとおり行いました。 住所 氏名

(注意) の項目は、原則すべて説明し、にチェックを入れてください。
欄内に記入しきれない時は別紙に記入するか、議事録等を添えてください。

記 載 例

（年号）○年○月○日

四日市市長

住 所 **四日市市諏訪町1-5**
 建築主 **四日市建築指導課株式会社**
 氏 名 **代表取締役 四日市太郎**

〔法人その他の団体にあつては、主たる事務所
 の所在地及び名称並びに代表者の氏名〕

説 明 会 等 の 報 告 書

（年号）○年○月○日付け 第○○○-中高層-○○号-○で報告を求められた説明会等の内容について下記のとおり報告します。

記

1	工 事 名 称	○○○○賃貸マンション新築工事			
2	建築敷地の地名地番	四日市市○○一丁目1-111			
3 説 明 会 等 の 経 過	日 時	説明方法	説 明 者	説明をした人数	説 明 場 所
	11月8日	■説明会 □個別説明	○○建築株式会社 ○○○他3名	25人	四日市公民館
	12月2日	□説明会 ■個別説明	○○建築株式会社 ○○○	7人	自宅訪問
		□説明会 □個別説明			
		□説明会 □個別説明			
		□説明会 □個別説明			
		□説明会 □個別説明			
4 代 理 人	説明会等の内容の報告について下記の者に委任します。 住所 四日市市○○が丘三丁目33 氏名 ○○建築株式会社 設計 太郎 電話 (059) 000 — 0000				※ 受 付 欄

- （注意）
- 1 説明会の場合は出席者名簿（住所及び氏名を記載）を、個別説明の場合は個別説明者名簿（住所、氏名、説明日及び説明方法を記載）を添えてください。
 - 2 説明の際に使用した資料を添えてください。
 - 3 「説明方法」は、該当する方の□にチェックを入れてください。
 - 4 提出部数は、**2部**とします。
 - 5 ※印のある欄は、記入しないでください。

記載例

(1)敷地等の概要	
<p>■地名地番 ■敷地の形態 ■敷地面積 ■敷地内における配置 ■用途地域 ■他の地域地区 ■敷地周辺の用途地域 ■付近の建築物の位置等について説明しました。</p>	
質問, 要望 (有・ 無)	有 の場合、質問等の発言者・内容・対応
(2)規模、構造及び用途	
<p>■建築主 ■設計者 ■工事監理者 ■工事施工者 ■用途 ■工事種別 ■建築面積 ■延べ面積 ■構造 ■基礎工法 ■階数 ■高さ ■工期（着工・完了予定）等について説明しました。</p>	
質問, 要望 (有・ 無)	有 の場合、質問等の発言者・内容・対応
(3)工期、工法、作業方法 など	
<p>■工事計画 ■作業時間 ■休工期 ■隣接建物への安全管理 ■事前の家屋調査等について説明しました。</p>	
質問, 要望 (有・ 無)	有 の場合、質問等の発言者・内容・対応
(4)工事による危害の防止策	
<p>■危害防止（仮囲、養生方法） ■騒音・振動・粉塵への対策 ■工事関係車両の通行・駐車対策 ■現場管理（火災等への対策）等について説明しました。</p>	
質問, 要望 (有 ・無)	<p>有の場合、質問等の発言者・内容・対応</p> <p>(〇〇氏発言) 周辺道路の渋滞が激しく、朝夕のトラック通行を控えてほしい。 (対応) 通勤通学時間帯には工事車両の往来を致しません。やむをえない場合、最小限の往来とし、渋滞の緩和に努めます。</p> <p>(△△氏発言) 前面道路が通学路であるため、通行時には配慮してほしい。 (対応) 通学時間帯には工事車両の往来を致しません。やむをえない場合、ガードマン等の配置により、最小限の往来とし、安全管理に努めます。</p>
(5)周辺の生活環境に及ぼす影響とその対策 及び プライバシーへの配慮	
<p>■日照・通風・採光の阻害・風害 への対策 ■電波障害が発生した場合の措置 ■駐車場の位置・設置台数 ■排水の処理方法 ■建物の管理体制 ■ごみの処理 ■周辺住民のプライバシーへの配慮等について説明しました。</p>	
質問, 要望 (有 ・無)	<p>有の場合、質問等の発言者・内容・対応</p> <p>(〇〇氏発言) 階数を減らし、高さを低くしてほしい。 (対応) 難しいとは思いますが、検討したうえで、改めて返事をします。</p> <p>(△△氏発言) プライバシーを守るため、窓等への目隠し対策をしてほしい。 (対応) 窓ガラスを不透明なものにします。</p>
(6)上記以外の説明事項	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">欄内に記入しきれない時は別紙に記入してください。</div>	
説明責任者	<p>近隣関係住民への説明を上記のとおり行いました。</p> <p>住所 四日市市〇〇一丁目1-1</p> <p>氏名 〇〇〇〇設計事務所 設計 太郎</p>

(注意) **□の項目は、原則すべて説明し、□にチェックを入れてください。**
 欄内に記入しきれない時は別紙に記入するか、議事録等を添えてください。

「説明会出席者名簿」及び「個別説明者名簿」について

1. 番号を記入した説明範囲図（※）を作成し、番号欄にその番号を記入してください。
2. 関係者の土地に複数の建築物がある場合は、番号に枝番を表示し作成してください。
3. 建築物が無い場合は、建築物所有者欄には斜線を引いてください。

図示してください
(次ページ参照)

（※） P2 下段「◆「近隣関係住民」とは」を参照して下さい

⇒ ①敷地境界線からの水平距離が建築物等の高さの2倍の範囲内にある土地・建築物所有者、居住者など、ほか

(以下は参考の書式です。)

<説明会出席者名簿>

番号	住所	氏名	近隣関係住民区分			日程	備考	
			土地所有者	建築物所有者	居住者		意見、要望など	回答

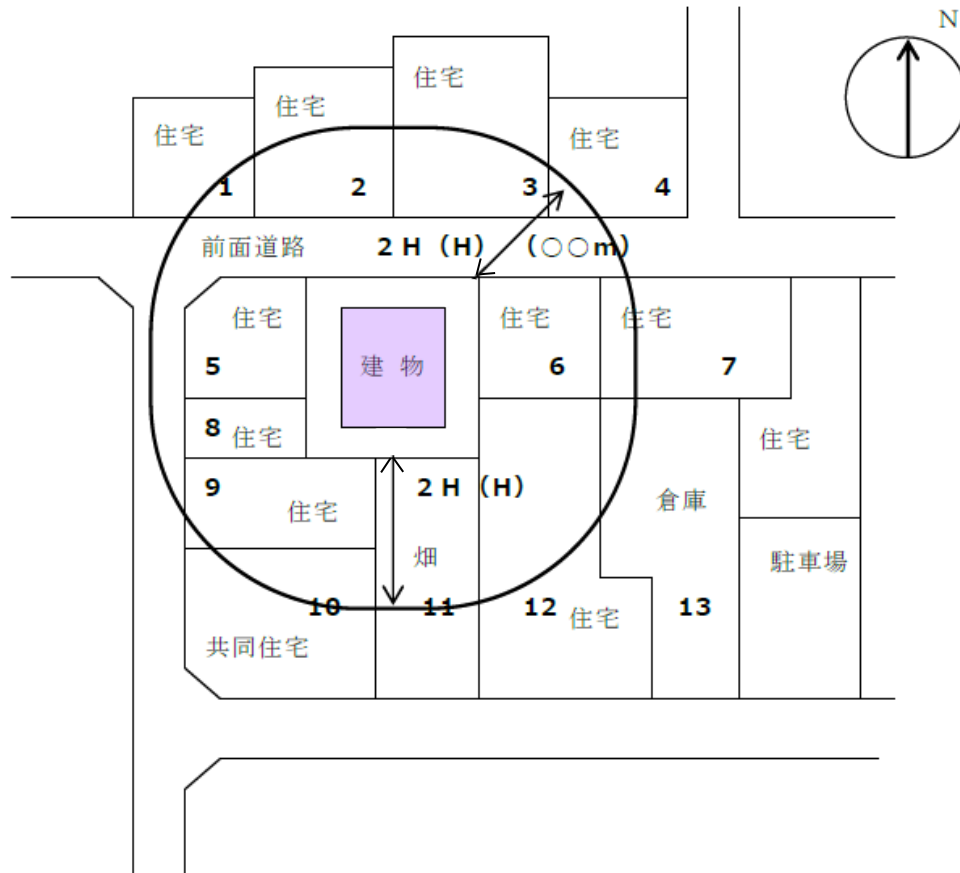
<個別説明者名簿>

説明者：〇〇会社 〇〇 〇〇

番号	住所	氏名	近隣関係住民区分			説明日	説明方法	備考	
			土地所有者	建築物所有者	居住者			意見、要望など	回答

<説明範囲図の見本>

高さの2倍となるラインを図示し、その範囲内の近隣関係住民(土地所有者、建築物所有者、居住者)すべてに番号をつけ、説明してください。番号は、個別説明者名簿(または説明会出席者名簿)の番号と合致させてください。



第5号様式の2（第12条関係）

年 月 日

四日市市長

住 所

建築主

氏 名

〔法人その他の団体にあつては、主たる事務所
の所在地及び名称並びに代表者の氏名〕

変 更 届

四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則第
12条第2項の規定により、次のとおり届け出ます。

1	工事名称				
2	建築敷地の地名地番	四日市市			
3	標識設置届提出年月日	年	月	日	
4	説明会等の報告書提出年月日	年	月	日	
		変 更 前		変 更 後	
5	建築主、設計者又は工事施工者の住所・氏名				
6	建築計画等	変 更 前	変 更 後	増 減	
		(1) 敷地面積	m ²	m ²	m ²
		(2) 建築面積	m ²	m ²	m ²
		(3) 延べ面積	m ²	m ²	m ²
		(4) 高さ	m	m	m
		(5) 階数			
	(6) その他				
7	変更の理由			※ 受付欄	

- (注意) 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
2 代理人が手続きを行う場合は、委任状が必要です。

第5号様式の3（第12条関係）

年 月 日

四日市市長

住 所

建築主

氏 名

〔法人その他の団体にあつては、主たる事務所
の所在地及び名称並びに代表者の氏名〕

建 築 計 画 取 り や め 届

四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則
第12条第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

1	工事名称			
2	建築敷地の地名地番	四日市市		
3	標識設置届提出年月日	年	月	日
4	標識撤去年月日	年	月	日
5	取りやめの理由			
※	備考	※	受付欄	

- (注意) 1 ※印のある欄は、記入しないでください。
2 代理人が手続きを行う場合は、委任状が必要です。

(参考様式)

委 任 状

【代理人】

【氏 名】

【郵便番号】

【所在地】

【電話番号】

上記の者を代理人と定め、下記の建築物について四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（以下、「条例」という。）の規定による下記の届出等を委任する。

記

【工事名称】

【地名地番】

【主要用途】

【工事種別】 新築 増築 改築 移転

【委任事項】 条例第5条第2項の規定による標識設置届

条例施行規則第12条第2項の規定による変更届

条例施行規則第12条第3項の規定による建築計画とりやめ届

その他()

年 月 日

【委任者】

【氏名のフリガナ】

【氏 名】

【郵便番号】

【住 所】

【電話番号】

（ 委任者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を
自署で行う場合において、押印を省略することができます。 ）

四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

平成2年四日市市条例第28号

(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築に係る計画の事前公開並びに紛争についてのおっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資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。

P2「中高層建築物等とは」参照

- (1) 中高層建築物等 高さが10メートルを超える建築物（第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域をいう。）にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）又は規則で定める工作物をいう。
- (2) 紛争 中高層建築物等の建築に伴って生ずる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主との間の紛争をいう。
- (3) 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。
- (4) 近隣関係住民 次のアからウに掲げるものをいう。 P2「近隣関係住民とは」参照
 - ア 中高層建築物等の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有するもの及び当該範囲内に居住する者
 - イ 中高層建築物等の建築により電波障害の影響を著しく受けると認められるもの
 - ウ 中高層建築物等の建築工事により安全上、環境保全上著しく影響を受ける土地又は建築物に関して権利を有するもの及び居住する者

(市長の責務)

第3条 市長は、中高層建築物等の建築に係る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。

(当事者の責務)

第4条 建築主は、紛争を防止するため、中高層建築物等の建築を計画するに当たっては、周辺の生活環境に及ぼす影響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 建築主及び近隣関係住民は、紛争が生じたときは相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層建築物等の建築をしようとするときは、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、規則で定めるところにより標識を設置しなければならない。

P3「標識の設置」参照

- 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。

P3「標識設置届の提出」参照

(説明会の開催等)

第6条 建築主は、中高層建築物等の建築をしようとする場合において、近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

P5「説明会の開催等」参照

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、必要があると認めるときは、建築主に対し、説明会等の方法により、近隣関係住民に説明することを求めることができる。
- 3 市長は、必要があると認めるときは、建築主に対し、前2項の規定により行った説明会等の内容について報告を求めることができる。

(あっせん)

第7条 市長は、建築主と近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出があったときは、速やかにあっせんを行う。

- 2 市長は、前項の規定にかかわらず、建築主又は近隣関係住民の一方から調整の申出があった場合において相当な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。
- 3 市長は、当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

(あっせんの打ち切り)

第8条 市長は、当該紛争について、あっせんにより紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんに打ち切ることができる。

(調停)

第9条 市長は、前条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、前項に規定する勧告をした場合において、当事者の双方がその勧告を受諾したときは、調停を行う。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、当事者の一方が第1項に規定する勧告を受諾した場合において、相当な理由があると認めるときは、調停を行うことができる。

4 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、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

5 市長は、調停を行うに当たっては、四日市市建築紛争調停委員会の意見を聴かなければならない。

(調停の打ち切り)

第10条 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、調停を打ち切ることができる。

2 前条第4項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期間内に当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、当該調停は打ち切られたものとみなす。

(調停委員会)

第11条 市長の附属機関として、四日市市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）を置く。

2 調停委員会は、第9条第5項の規定による市長の意見の求めに応じ、必要な調査審議を行い意見を述べるものとする。

3 調停委員会は、法律、建築、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委員10人以内をもって組織する。

4 委員の任期は、2年とし、再任されることを妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 調停委員会に関し、その他必要な事項は、規則で定める。

(出頭)

第12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、当事者の出頭を求め、その意見を聴くことができる。

(関係図書の提出)

第13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、当事者に対し、関係図書の提出を求めることができる。

(工事着手の延期等の要請)

第14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。

(公表)

第15条 市長は、第12条の規定による出頭若しくは第13条の規定による関係図書の提出を求め、又は前条の規定による工事の着手の延期若しくは工事の停止の要請をした場合において、その求め又は要請を受けた者がその求め又は要請に正当な理由がなく従わないときは、その旨を公表することができる。

(委任)

第16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、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、規則で定める日から施行する。(平成3年3月規則第16号で、同3年4月1日から施行)

(用途地域に関する経過措置)

2 この条例の規定の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号。以下「改正法」という。)附則第3条の規定が適用される間は、改正法第1条の規定による改正後の都市計画法第8条第1項第1号の規定によらず、改正法第1条の規定による改正前の都市計画法第8条第1項第1号の規定によるものとする。

(中略)

附 則(平成16年12月28日条例第59号)

この条例は、平成17年2月7日から施行する。(後略)

四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則

平成3年四日市市規則第17号

(趣旨)

第1条 この規則は、四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成2年四日市市条例第28号。以下「条例」という。）第16条の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第2条 この規則で使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び条例で使用する用語の例による。

(中高層建築物等の高さの算定方法)

P2「中高層建築物等の高さとは」参照

第3条 中高層建築物等の高さは、地盤面からの高さによる。

2 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中高層建築物の屋上部分（以下「屋上部分」という。）で、次の各号のいずれかに該当する場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該中高層建築物の高さに算入しない。ただし、当該屋上部分の張り間方向又はけた行方向の鉛直投影面の水平長さが15メートルを超えるものは除く。

- (1) 屋上部分の水平投影面積の合計が、当該中高層建築物の建築面積の8分の1以内の場合
- (2) 中高層建築物の張り間方向又はけた行方向の鉛直投影面のそれぞれにおいて、最大の水平長さ（外壁又は柱面から突出した庇、出窓その他これらに類する部分は除く。）に対する屋上部分の水平長さ（3メートルを超えるものに限る。）の割合が2分の1以内の場合

3 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は、当該中高層建築物の高さに算入しない。

(工作物)

P2「中高層建築物等とは」参照

第4条 条例第2条第1号の規定により規則で定める工作物は、次の各号に掲げるものをいう。ただし、市長が周囲の状況により周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれがないと認めたものは除く。

- (1) 高さが31メートルを超える煙突（支柱がある場合においてはこれらを含

む。以下同じ。)。ただし、10メートルを超える部分の水平投影面における最大の長さが3メートルを超えるものにあつては、高さが15メートルを超える煙突

- (2) 高さが15メートルを超える鉄塔その他これらに類するもの
- (3) 高さが15メートルを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの。ただし、建築物から持ち出して設けるものは除く。
- (4) 高さが15メートルを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- (5) 前2号に掲げる工作物でその高さが4メートルを超えるもので、建築物の屋上から突出して設けるもの（以下「屋上工作物」という。）にあつては、次のア又はイに掲げるもの
ア 地盤面から屋上工作物の上端までの高さが15メートルを超えるもの
イ 屋上工作物の張り間方向又はけた行方向の鉛直投影面の水平長さが15メートルを超えるもの又は建築物の張り間方向又はけた行方向の鉛直投影面のそれぞれにおいて、最大の水平長さ（外壁又は柱面から突出した庇、出窓その他これらに類する部分は除く。）に対する当該屋上工作物の水平長さの割合が2分の1を超えるもので、地盤面から当該工作物までの高さが10メートルを超えるもの。ただし、当該屋上工作物の水平長さが3メートル以下のものは除く。
- (6) 高さが3.5メートルを超える擁壁（四日市市開発許可等に関する条例（平成19年四日市市条例第54号）第9条第1項に規定する事前説明が必要な開発行為により設置される擁壁を除く。）

（電波障害の防止）

第5条 中高層建築物等を建築しようとする建築主は、当該中高層建築物等の建築により、テレビジョン放送の受信障害を生ずるおそれがあるときは、事前に受信障害を受けるおそれのある者と協議し、その障害について必要な措置を講じるよう努めなければならない。

（建築工事公害の防止）

第6条 建築主は中高層建築物等の建築に伴う騒音、振動等により、近隣関係住民の生活環境に著しく影響を及ぼすおそれがあるときは、事前に当該関係住民と協議し、必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(標識の様式)

P7「様式」参照

第7条 条例第5条第1項に規定する標識（以下「標識」という。）の様式は、第1号様式による。

(標識の設置場所)

P3「標識の設置」参照

第8条 標識は、建築敷地の道路に接する部分（建築敷地が2以上の道路に接するときは、その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。

(標識の設置期間)

P3「標識の設置」参照

第9条 中高層建築物に係る標識の設置期間は、法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知の手続をしようとする日の少なくとも30日前から、法第7条第1項若しくは法第7条の2第1項に規定する完了検査申請書又は法第18条第5項に規定する工事完了通知書を提出した日までの間とする。

2 工作物に係る標識の設置期間は、法第88条第1項において準用する法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知の手続をしようとする日の少なくとも15日前から、法第88条第1項において準用する法第7条第1項若しくは法第7条の2第1項に規定する完了検査申請書又は法第18条第5項に規定する工事完了通知書を提出した日までの間とする。ただし、当該手続の必要のないものにあつては、工事着手の少なくとも15日前から工事の完了した日までの間とする。

(標識の設置方法等)

第10条 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。

(標識の記載事項の変更)

P5「標識の記載事項の変更」参照

第11条 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。

(標識の撤去)

第11条の2 建築主は、建築に係る計画を取りやめたとき又は建築に係る計画の変更により中高層建築物等でなくなったときは、速やかに標識を撤去しなければならない。

(標識の設置届等)

P3「標識設置届の提出」参照

P7・9 「様式」参照

P20 「委任状」参照

第12条 建築主は、条例第5条第2項に規定する届出をしようとするときは、標識を設置した日から起算して7日以内に、標識設置届（第2号様式）の正本及び副本に次の各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 四日市市都市計画基本図（縮尺2500分の1）による付近見取図で中高層建築物等の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲を明示したもの
- (2) 標識の設置場所を明示した配置図
- (3) 各階平面図
- (4) 床面積求積図
- (5) 2面以上の立面図
- (6) 断面図
- (7) 標識の設置状況及び記載内容が確認できる写真
- (8) その他市長が必要と認めて指示した図書

P18「様式」参照

2 建築主は、第11条の規定により標識の記載事項の訂正を行ったときは、速やかに変更届（第5号様式の2）の正本及び副本にその標識の写真添えて市長に提出しなければならない。この場合において、前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、当該図書のうち変更に係るものを提出しなければならない。

3 建築主は、前条の規定により標識の撤去を行ったときは、速やかに建築計画取りやめ届（第5号様式の3）の正本及び副本を市長に提出しなければならない。

(説明会の開催等)

P6 建築計画の取りやめ参照

P19「様式」参照

第13条 市長は、条例第6条第2項の規定により、近隣関係住民への説明を求めるときは、第3号様式により建築主に通知するものとする。

2 建築主は、条例第6条第1項又は第2項に規定する説明会を開催しようとするときは、開催日の5日前までに、日時及び場所を近隣関係住民に周知しなければならない。

3 前項の規定により、説明会を行うときは、建築主（法人にあっては、その代表者又は従業者）は、当該説明会に出席するよう努めるものとする。

4 条例第6条第1項及び第2項に規定する建築に係る計画の内容について説明すべき事項は、次の各号に掲げるものとする。

P5「説明会の開催等」参照

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

- (2) 中高層建築物等の規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物等の工期、工法、作業方法等
- (4) 中高層建築物等の工事による危害の防止策
- (5) 中高層建築物等の建築に伴って生ずる周辺の生活環境に及ぼす影響及びその対策や周辺住民のプライバシーへの配慮

5 建築主は、条例第6条第1項及び第2項の規定に基づき説明を行った場合において、建築に係る計画を変更したときは、その変更した事項について、近隣関係住民に説明を行わなければならない。ただし、周辺の生活環境が改善されるもの又は周辺の生活環境に影響を及ぼさないものについては、この限りでない。

(説明会等の報告)

第14条 市長は、条例第6条第3項の規定により説明会等の内容について報告を求めようとするときは、第4号様式により建築主に通知するものとする。

2 建築主は、前項に規定する報告を求められたときは、第5号様式により市長に報告しなければならない。

P5「説明会の開催等」参照

P12・13「様式」参照

(紛争調整の申出)

第15条 建築主又は近隣関係住民は、条例第7条第1項又は第2項の規定により紛争の調整の申出をしようとするときは、第6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16条 市長は、条例第7条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行うことを決定したときは、第7号様式により当事者に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第17条 市長は、条例第8条の規定によりあっせんを打ち切ったときは、第8号様式により当事者に通知するものとする。

(調停移行の勧告等)

第18条 市長は、条例第9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、第9号様式により当事者に通知するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾したときは、第10号様式により市長に届け出なければならない。

(調停の開始)

第19条 市長は、条例第9条第2項又は第3項の規定により調停を行うことを決定したときは、第11号様式により当事者に通知するものとする。

(調停案の受諾勧告)

第20条 市長は、条例第9条第4項に規定する調停案の受諾を勧告しようとするときは、第12号様式により当事者に通知するものとする。

2 当事者は、前項に規定する勧告を受諾したときは、第13号様式により市長に届け出なければならない。

(調停の打ち切り)

第21条 市長は、条例第10条第1項の規定により調停を打ち切ったとき又は同条第2項の規定により調停が打ち切られたときは、第14号様式により当事者に通知するものとする。

(代表当事者の選定)

第22条 市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めたときは、当事者の中からあっせん又は調停の手續における当事者となる1人又は数人(次項において「代表当事者」という。)を選定するよう求めることができる。

2 当事者は、前項の規定により代表当事者を選定したときは、書面をもって市長に届け出なければならない。

(出頭の求め)

第23条 市長は、条例第12条の規定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、第15号様式により当事者に通知するものとする。

(関係図書の提出の求め)

第24条 市長は、条例第13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、第16号様式により当事者に通知するものとする。

2 前項の関係図書とは、次に掲げるもののうち、市長が指定したものをいう。

- (1) 計画建築物等の付近見取図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図
- (2) 近隣敷地の建築物状況図
- (3) 日影図
- (4) 工事中の安全対策計画書及び工事工程表
- (5) 電波障害の調査資料
- (6) 説明会等の資料
- (7) その他市長が必要と認めるもの

(工事着手の延期等の要請)

第25条 市長は、条例第14条の規定により工事着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、第17号様式により建築主に通知するものとする。

(公表)

第26条 条例第15条の規定による公表は、告示するとともに、四日市市公報に登載するなどの方法により行う。

(補則)

第27条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成3年4月1日から施行する。

(用途地域に関する経過措置)

2 この規則の規定の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）附則第4条の規定が適用される間は、改正法第2条の規定による改正後の建築基準法第2条第21号及び第48条の規定によらず、改正法第2条の規定による改正前の建築基準法第2条第21号及び第48条の規定によるものとする。

(中略)

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成25年3月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則第4条の規定は、この規則の施行の日以後に建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第88条第1項において準用する法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項に規定する確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知の手続（当該手続の必要のないものにあつては、工事の着手。以下「確認の申請等の手続」という。）をしようとする工作物から適用し、同日前に確認の申請等の手続をしようとする工作物については、なお従前の例による。

- 3 この規則の施行前に改正前の四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則の規定によりなされた標識の設置、手続その他の行為は、改正後の四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則の規定によりなされた標識の設置、手続その他の行為とみなす。

(中略)

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、令和6年4月1日から施行する。

四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
及び同条例施行規則に基づく事務取扱基準

平成24年4月1日

(趣旨)

第1 この基準は、四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成2年四日市市条例第28号。以下「条例」という。）及び同条例施行規則（平成3年四日市市規則第17号。以下「規則」という。）に基づく事務取扱いについて必要な事項を定める。

(用語)

第2 この基準で使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で使用する用語の例による。

(中高層建築物等からの適用除外)

第3 条例第2条第1号で定める中高層建築物等のうち、次に掲げるものは、中高層建築物等の対象としない。ただし、当該建築物の建築にあたって、市長、建築主及び近隣関係住民は、条例第3条及び第4条に定める責務を果たすよう常に努めるものとする。

- (1) 外形的変更を伴わない増築及び用途変更を行うもの
- (2) 法第85条に規定する仮設建築物

(敷地が2以上の用途地域にわたる場合)

第4 条例第2条第1号の用途地域における中高層建築物の判断について、中高層建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合にあっては、当該建築物の計画に係る部分が属するそれぞれの用途地域による。

(提出部数)

第5 市長に提出する図書で、提出部数について条例及び規則に特に定めのないものは、添付図書を含めて正本及び副本各1部とする。

(説明会の開催等を求める場合)

第6 条例第6条第2項の規定により、市長が建築主に対し説明会等の方法により近隣関係住民に説明することを求めるときは、次に掲げる区分に従い、それぞれ定める高さ又は階数の中高層建築物等を建築しようとするときとする。ただし、次の(1)及び(2)において、当該建築物の外壁からその高さの

2倍の水平距離の範囲がその建築物の敷地内に存する場合又は当該範囲内に自己の所有する建築物以外の建築物がないなど当該建築物を建築することにより周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれがないと市長が認める場合は、近隣関係住民に説明することを求めない。

(1)	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は用途地域の指定のない区域	高さが15mを超える建築物又は地階を除く階数が4以上である建築物
(2)	近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	高さが18mを超える建築物又は地階を除く階数が5以上である建築物
(3)	高さが6mを超える擁壁	

(説明会等の内容報告を求める場合)

第7 条例第6条第3項の規定により、市長が建築主に対し説明会等の内容について報告を求めるときは、条例第6条第1項及び第2項に基づき建築主が近隣関係住民に説明を行う場合とする。

(地盤面が2以上存在する場合)

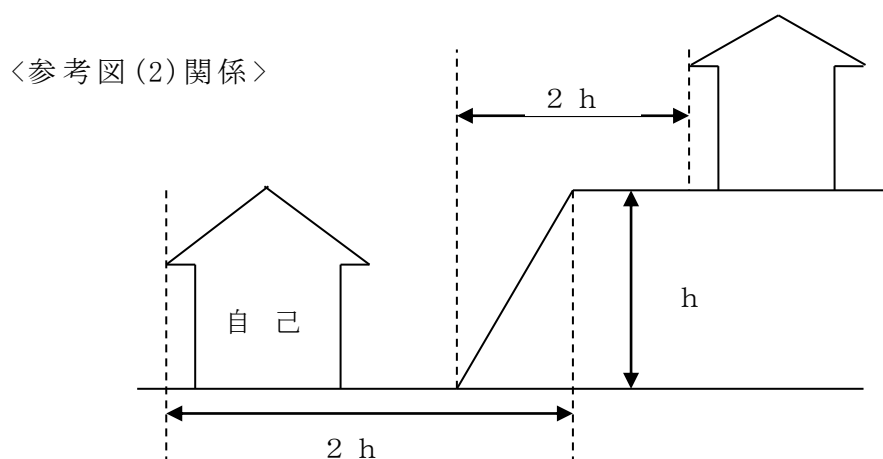
第8 規則第3条第1項に規定する中高層建築物の高さについて、地盤面が2以上存在する場合は、それぞれの地盤面に存在する中高層建築物の計画に係る部分ごとに算定する。

(規則第4条ただし書の適用)

第9 規則第4条ただし書の規定により、市長が周囲の状況により周辺的生活環境に影響を及ぼすおそれがないと認める工作物とは、次に掲げる区分に従い、それぞれ定める場合の工作物とする。

(1)	規則第4条第1号から第5号までに掲げる工作物	当該工作物の高さの2倍の水平距離の範囲が次に掲げるものの内に存する場合 ア 自己の敷地 イ 道路法（昭和27年法律第180号）による道路 ウ 都市公園法（昭和31年法律第79号）による公園又は緑地
-----	------------------------	---

		エ 水面 オ その他イからエに類するもの
(2)	規則第4条第6号 に掲げる工作物	擁壁の上端から当該擁壁の高さの2倍の水平距離の範囲内の擁壁の下側及び擁壁の下端から当該擁壁の高さの2倍の水平距離の範囲内の擁壁の上側に、自己の所有する建築物以外の建築物がない場合



(道路の定義)

第10 工作物の建築敷地が法第42条に規定する道路に接しない場合については、建築敷地に接する通路等で幅員が最大のものを法第42条の道路とする。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この基準の規定は、施行日以降に標識設置届その他の書類が提出された中高層建築物等について適用する。

(運用基準の廃止)

- 3 四日市市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例及び同条例施行規則運用基準（平成18年1月4日）は、廃止する。

附 則

この基準は、平成25年3月1日から施行する。

あっせん・調停の流れ

