

中高層建築物の
建築紛争で

より良い
話し合いを
するために

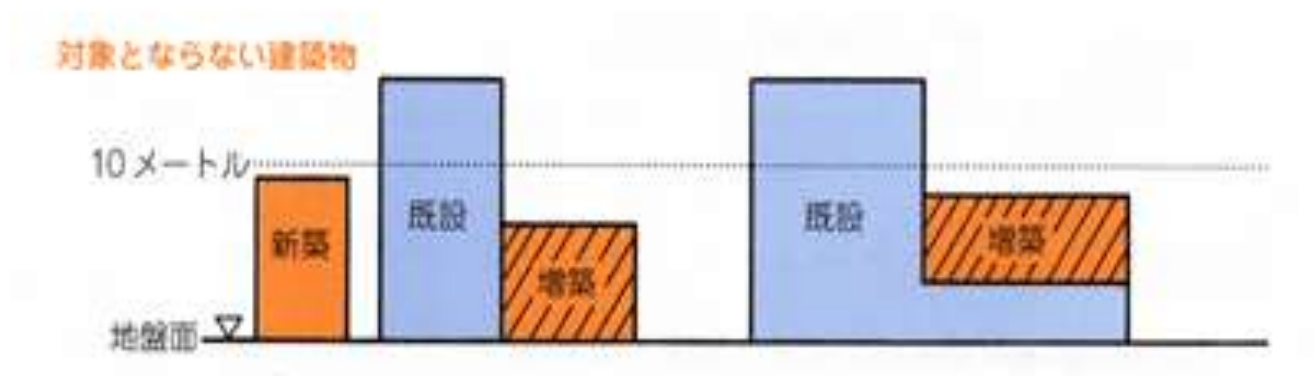
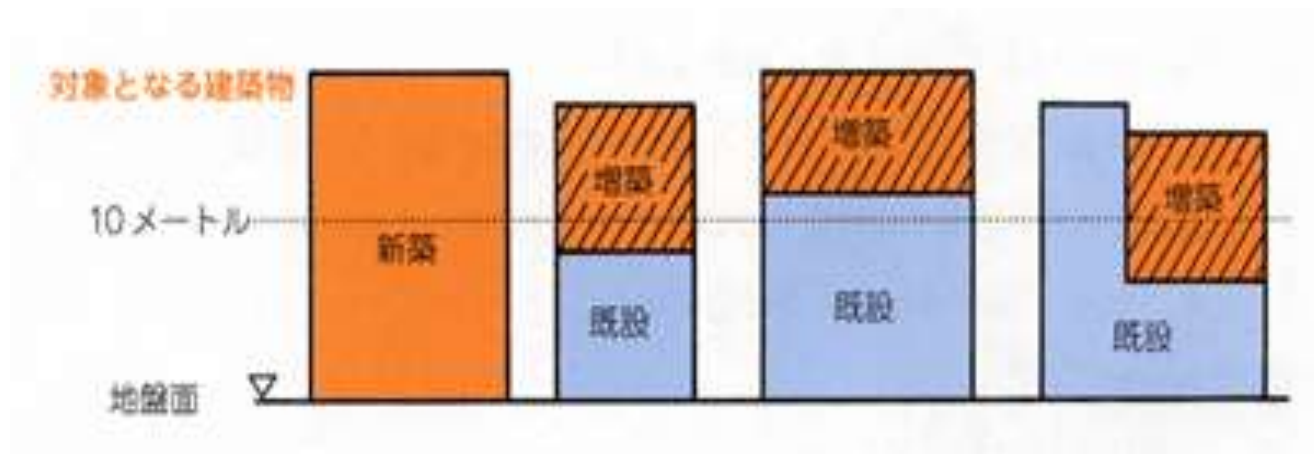
吹 田 市

目 次

1. 中高層建築物とは	1
2. 建築主が行わなければならない手続きは	2
3. 標識の設置とは	3
4. 関係住民の範囲とは	4
5. 建築主の事前説明とは	5
6. 話し合いはお互いの立場を尊重して	6
7. 関係住民が説明会に参加したときや個別説明を受けたときは	7
8. 話し合いが平行線でまとまらないようなときのあっせん・調停とは	8
9. あっせん・調停はどのように進むのか	9
10. あっせんについて	10
11. 調停について	11
12. 関係住民と建築主が合意に達したとき	12
13. 合意せずあっせん・調停が打ち切りになったとき	12
14. Q アンド A	13
15. 参考資料	15

1. 「中高層建築物とは」

「中高層建築物の日照障害等の指導要領」及び「吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例」に定めています中高層建築物とは、用途地域にかかわらず地盤面から建物の高さが10メートルを超える建築物をいいます。



(注) 建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号及び第2項に規定する方法によります。

2. 「建築主が行わなければならない手続きは」

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは建築確認申請等を提出する前に、標識(看板)を設置することによりその計画を周知するとともに、関係住民に対して事前説明を行い紛争防止に努めることになっています。

市では、具体的な手続きとして次のとおり建築主に対して指導を行っています。

- ☆ 建築確認申請等の少なくとも 20 日前から建築基準法による確認済の表示をする日まで標識(看板)を設置すること。
- ☆ 標識(看板)を設置したときは、環境政策室に「標識設置等報告書」を提出すること。
- ☆ 関係住民に建築計画を説明すること。
- ☆ 関係住民に説明終了後、環境政策室に「事前説明等結果報告書」を提出すること。



3. 「標識の設置とは」

建築主は、関係住民に建築に関する事前説明を行うに先立って、その計画の敷地の外部から見やすい場所に「建築計画のお知らせ」という、次のような標識(看板)を設置しなければなりません。

お近くに、この標識(看板)が立っていれば、その敷地には中高層建築物の建築が予定されているということになります。

これにより、関係住民に建築計画の概要を周知することになります。

90cm以上			
建築計画のお知らせ			
建築物の名称	(仮称)〇〇〇〇〇マンション		
敷地面積	〇,〇〇〇.〇〇㎡	建築面積	〇,〇〇〇.〇〇㎡
延べ面積	〇,〇〇〇.〇〇㎡	建築物の高さ	〇,〇〇〇.〇〇m
建築物の構造及び棟数	〇〇〇造 〇棟		
建築物の用途及び戸数	共同住宅 〇〇戸	建築物の階数	〇〇階
着工予定年月日	平成〇〇年〇月〇日	完了予定年月日	平成〇〇年〇月〇日
建築主の住所・氏名	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇		電話 〇〇〇〇-〇〇〇〇
工事施工者の住所・氏名	未 定		電話
<p>・この標識は、「吹田市環境の保全等に関する条例」第17条第2項の規定により設置したものです。</p> <p>・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。</p> <p>(連絡先)住所 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇</p> <p>氏名 〇〇〇〇〇</p> <p style="text-align: right;">電話 〇〇〇〇-〇〇〇〇</p>			

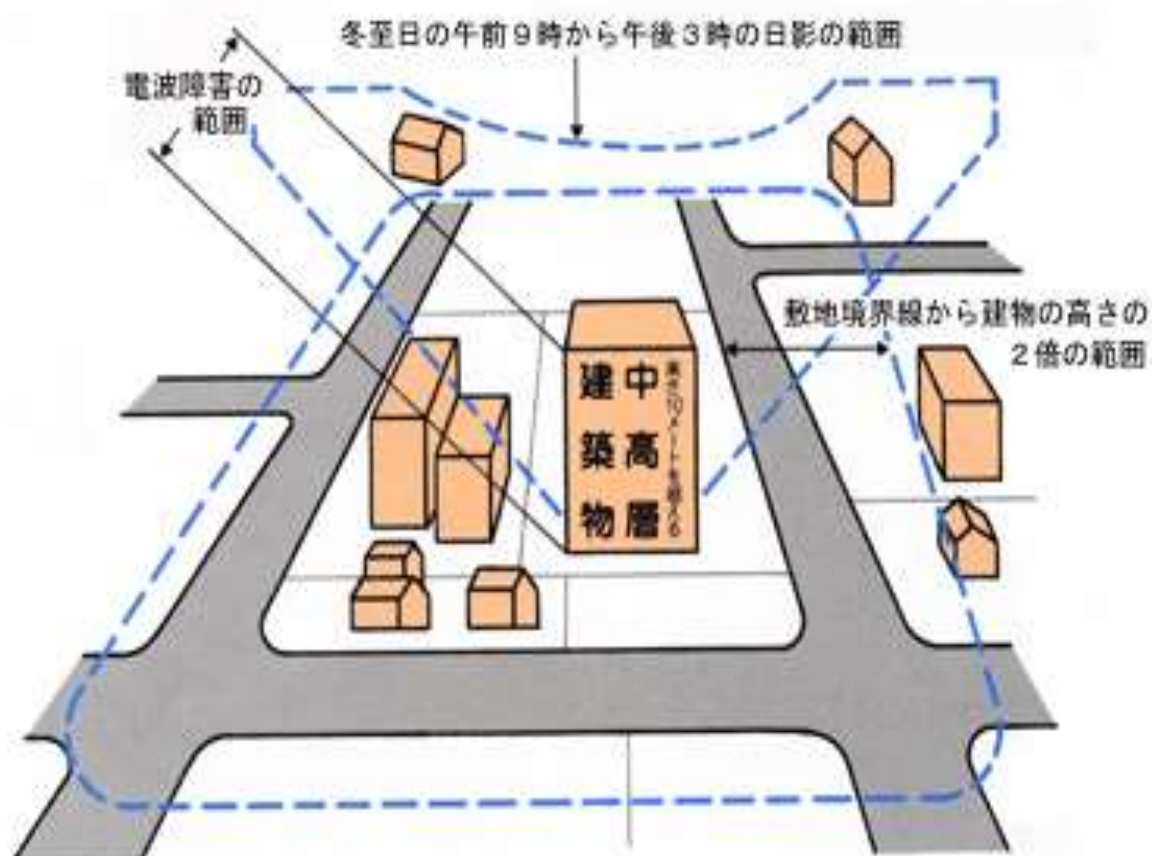
90cm以上

4. 「関係住民の範囲とは」

関係住民とは、中高層建築物の建築によって日影や工事による影響を受ける近隣にお住まいの住民の方で、条例・要領で事前説明を行う範囲を定めています。

関係住民とは次の方々をいい、下図に示しています。

- ア 冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に、中高層建築物の日影が及ぶ建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- イ 中高層建築物により電波障害の影響を著しく受けると認められる建築物の所有者及び居住者
- ウ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内の建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者



5. 「建築主の事前説明とは」

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、予定建築物の概要を記載した標識(看板)を建築予定地内の見やすい場所に設置するとともに、建築主(又はその代理者)が関係住民に対して、影響を及ぼす事項に応じて次のような内容を事前説明することになっています。

- 1 敷地の位置、形態、規模など
- 2 建築物の形態、規模、用途などの概要
- 3 日照障害に関すること
- 4 電波障害に関すること
- 5 工期、作業方法及び工事中における安全面について
- 6 その他建築に伴って発生する影響など

説明のときには、日照や工事中の問題などについてわからないことを質問するようにしてください。

建築主(又はその代理者)がなかなか説明に来ない場合は、標識(看板)に書いてある連絡先に連絡をとってください。

建築主(又はその代理者)に連絡をとっても説明に応じない場合は、「環境政策室」に相談してください。



6. 「話し合いはお互いの立場を尊重して」

建築物を建てるには、都市計画法や建築基準法により規模、用途などが制限されていますが、これらの建築関係の法規は、相隣関係等の調整の規定はありません。

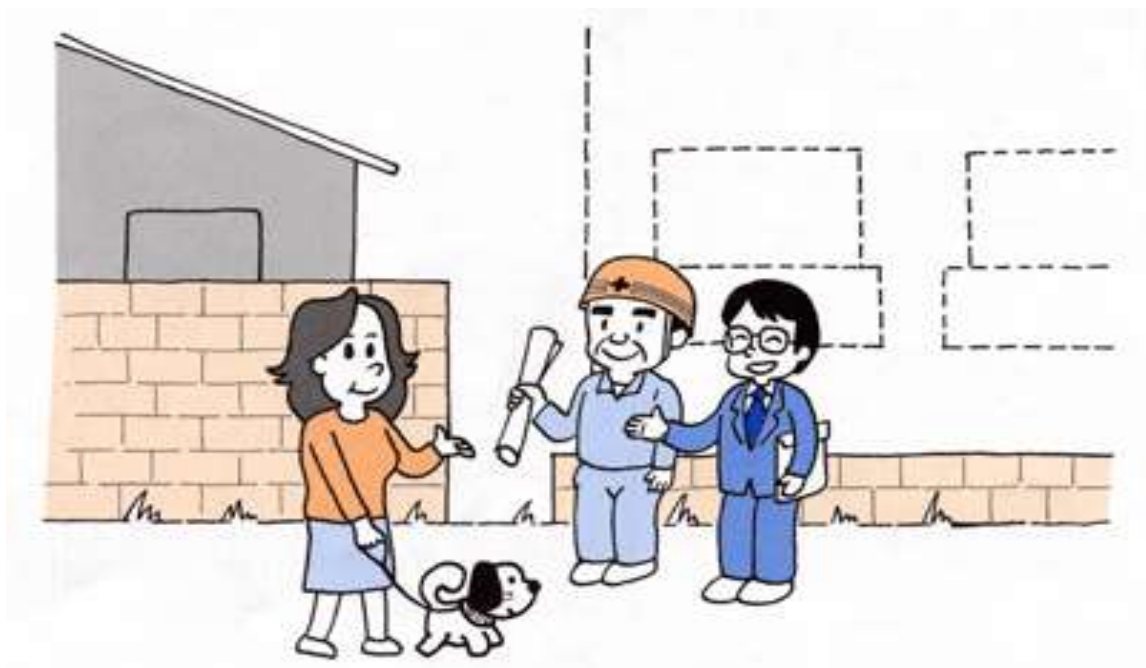
一般に、建築物を建築することから生じる日照等の建築紛争は、あくまで民事上の問題ですので、関係住民と建築主の当事者双方が話し合いによって円満に解決することが原則です。

双方が話し合いを進めるためには、近隣にどのような影響や問題の発生が想定されるか正確な知識や情報が必要です。

建築主側から建築計画の詳細な説明を受け、その問題点を整理してお互いよく話し合うという姿勢が大切です。

特に、次のような点に留意してください。

- ☆ 建築主(又はその代理者)に連絡して、計画内容や影響について詳細に説明を受けること。
- ☆ 用途地域や周囲の状況及び自分の今後の土地利用についても考えておくこと。
- ☆ 工事中や完成後の問題点を整理しておくこと。
- ☆ 近所の方とも話し合っ、今後の問題解決の方法について相談することも大切なことです。



7. 「関係住民が説明会に参加したときや個別に説明を受けたときは」

説明会や個別説明では、建築による日照、通風の障害や採光の確保、電波障害、工事中の騒音、振動による影響などで、今後特に心配される事項について詳細に説明を受けて、疑問点があれば率直に質問するなどして話し合う姿勢が大切です。

また、説明を受けた結果に対しての質問や要望事項があれば、速やかに建築主に話し合いを要請し、話し合いに入ってください。

説明会や個別説明での質問や回答の内容について記録を残し、その議事録を当事者間で確認し合うことも大切なことです。

また、要望や回答についても、言葉だけで行うのではなく文書でやり取りすることが、将来のトラブル防止になります。



8. 「話し合いが平行線でまとまらないようなときのあっせん・調停とは」

関係住民と建築主との間で建築計画に対する双方の主張が大きく隔たり、何度も話し合いをもつが、平行線でどうしてもまとまらないことがあります。このような場合には、中立的な第三者が間に入り、円満に話し合いが行われるよう調整することにより紛争の解決につながるがあります。

市では条例で、建築紛争について当事者からの紛争調整の申し出により紛争解決に向け、「あっせん」や「調停」を行う制度を設けています。

なお、この「あっせん」や「調停」は、あっせんを担当する建築紛争相談員や調停委員の発言・提案には強制力がないことや、関係住民と建築主がそれぞれ自分の主張のみに固執し、譲歩がなければ紛争の解決は望めないことはいうまでもありません。

したがって、「あっせん」や「調停」の申し出を行った場合でも、関係住民と建築主が相互それぞれの立場を尊重して『互譲の精神』をもって合意点に達するよう努めてください。

紛争の調整をする事項とは、

- ☆ 日照の阻害
- ☆ 電波障害
- ☆ 建築付帯設備に関すること
- ☆ 風による影響

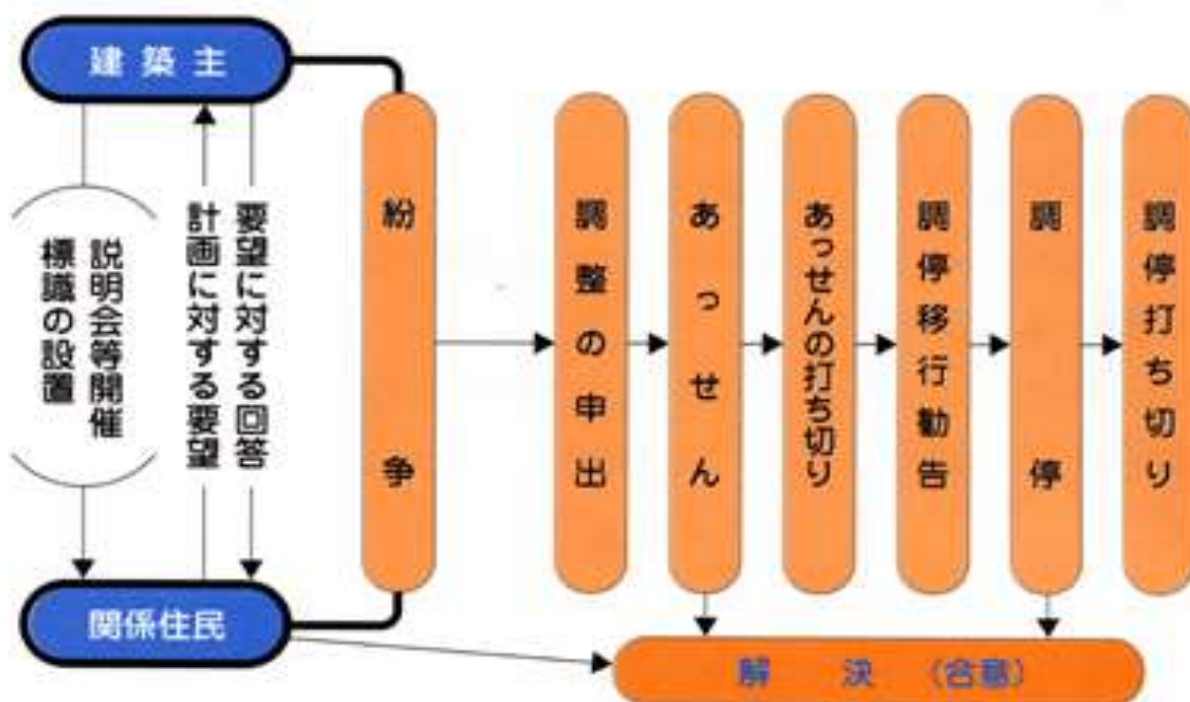
紛争の調整ができない事項とは、

- ★ 迷惑料や営業損失、地価・家賃収入の減少などによる補償
- ★ 隣地境界の所有権の存否など
- ★ 各行政庁の行政判断に基づく事項(道路や交通問題など)

9. 「あっせん・調停はどのように進むのか」

あっせん・調停は、下図のように進みます。

- ☆ あっせんの期間としては、月 2～3 回の開催で概ね 2 か月程度です。
1 回の開催時間としては、2～3 時間程度です。
- ☆ 調停の期間としては、概ね 3 か月程度です。
1 回の開催時間としては、2～3 時間程度です。



10. 「あっせんについて」

関係住民と建築主の双方から、紛争調整の申し出(様式第1号、様式第12号)があった場合に「あっせん」を行います。ただし、どちらか一方からの紛争調整の申し出であっても、市長が相当の理由があると認めるときには「あっせん」を行います。

「あっせん」では、関係住民と建築主に話し合いの場に来ていただき、建築紛争相談員が双方の主張の要点を確認しながら円満に解決できるよう調整を行います。しかし、「あっせん」の場において、当事者双方が譲歩することなくこれ以上解決の見込みがないと認めるときには「あっせん」を打ち切ることになります。

「あっせん」の申し出の期限は、その計画建物の工事の着工前までとなっています。

なお、電波障害などについては、工事完了後1年以内に申し出を行うことができます。

「あっせん」の内容に係る会議・文書等は非公開になっています。



事務局

11. 「調停について」

「調停」は、あつせんを打ち切った場合において、市長が必要があると認めるときに、当事者に「調停」へ移行するよう勧告し、当事者の双方がその勧告を受諾した場合に行います。また、当事者の一方のみが受諾した場合であっても、相当の理由があると認めるときは、「調停」を行います。

「調停」は、建築紛争調停委員会が行いますが、専門的で第三者的な立場から紛争の解決を図ります。

「調停」によっても当事者間に合意が成立する見込みがない場合、または建築紛争調停委員会の提示した調停案を当事者双方が受諾しない場合は調停を打ち切ることになります。

なお、「調停」についても非公開となります。

■建築紛争調停委員会

建築紛争調停委員会は、弁護士、大学教授など法律や建築、または環境分野に関し優れた経験と知識を有する方をお願いしています。



事務局

12. 「関係住民と建築主が合意に達したとき」

関係住民と建築主が合意に達したときは、後日のトラブル防止のために、文書を取り交わすのがよいでしょう。

文書の形式は、建築主が「念書」や「誓約書」を提出する方法や、関係住民・建築主・施工業者が署名押印した「協定書」や「覚書」を取り交わす方法などがあります。



13. 「合意せずあっせん・調停が打ち切りになったとき」

「あっせん」・「調停」が成立しなかったときは、当事者でさらに話し合いを続けるか、また簡易裁判所の民事調停などを利用した解決に委ねることになります。

14. 「QアンドA」

Q1 建築紛争での「話し合い」とはどのようなことですか？

A 建築物は、建築基準法などの関係法令に適合していれば建築することができます。

建築主から計画の事前説明を受けて要望などを出すときには、計画敷地の用途地域などを良く理解し、現実的かつ実行可能な事項についてお互いが自分の権利だけを主張するのではなく譲り合いの上、妥協点を見いだすよう話し合いをしてください。

Q2 「用途地域」とはどのようなものですか？

A 用途地域とは、良好な市街地環境の形成や土地の合理的な利用のため都市計画法で、地域の実情や今後の整備の方向性を考慮して12種類の地域が定められており、建築基準法などの法規制と一体となって、建築物の用途、容積率、建ぺい率などの制限により秩序あるまちづくりを図ろうとするものです。

詳しくは「都市計画室」でお聞きください。

Q3 「日影規制」とはどのような規制ですか？

A 近隣の住環境を保護するため日照を確保することを目的として建築基準法に規定されており、それぞれの用途地域ごとに定められた一定時間以上の日影を建築敷地の周辺に生じさせないように規制しています。この規制は、建築物の高さを制限するものです。

Q4 「近隣住民の同意」が必要と聞きましたが？

A 建築物を建築しようとするときは、建築基準法などの関係法令によって規制を受けますが、近隣住民の同意を義務付けた規定はありませんので同意が無くても法的には建築は可能になります。

しかし、中高層建築物の指導要領で関係住民に計画の事前説明を行うよう行政指導していますので、説明の中で十分な話し合いをしてください。

Q5 市はマンション建設業者に「計画の変更を命令」できないのでしょうか？

A 市では、建築主に対して関係住民への事前説明や話し合いをするよう行政指導を行っています。しかし、法律で認められているものを変更させたり中止させたりすることはできません。住民と建築主のトラブルでは、「環境政策室」が窓口になり話し合いが円満に進むよう調整にあたっています。

Q6 「開発許可」とはどのようなことですか？

A 一戸建てや共同住宅などを建てたり、大きな運動施設、レジャー施設などをつくるための土地の分割、区画の変更や造成工事、また農地等から宅地への変更などを開発行為といい、都市計画法により対象面積が 500 平方メートル以上は開発許可を受けなければなりません。
詳しくは「開発審査室」でお聞きください。

Q7 「建築確認申請」とはどのようなことですか？

A 建築物の新築・増改築などをする場合には、建築主事又は国土交通大臣等の指定を受けた者に建築確認申請書を提出して、設計された内容が建築基準法に合っているかを図面や書類で審査、確認を受けなければなりません。
詳しくは「開発審査室」でお聞きください。

Q8 「吹田市開発事業の手続等に関する条例」(好いた すまいる条例)とは、どのようなことですか？

A 開発事業に関する必要な手続きや公共・公益的施設の整備に関する基準などを定めています。
また、大規模開発事業者に対しては、早期の構想段階から関係住民への事業情報を提供する手続きの仕組みを制度化しています。
詳しくは、「開発審査室」でお聞きください。

15.参考資料

1.吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例	15
2.吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例施行規則	18
3.吹田市中高層建築物に係る紛争の調整に関する条例施行要領	21
4.吹田市環境保全などに関する条例(抜粋)	23
5.中高層建築物の日照障害等の指導要領	24

吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例

制 定 平 8 . 3 . 2 9 条 例 7

(目的)

第 1 条 この条例は、中高層建築物の建築に係る紛争についてのあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、紛争の調整を図り、もって良好な近隣関係及び生活環境の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をいう。
- (2) 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。
- (3) 関係住民 次に掲げる者をいう。
 - ア 冬至日の真太陽時における午前 9時から午後 3時までの間に、規則で定める測定面に中高層建築物の日影が及ぶ建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
 - イ 中高層建築物により電波障害の影響を著しく受けると認められる建築物の所有者及び居住者
 - ウ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの 2 倍の範囲内の建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- (4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照障害、電波障害等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する関係住民と建築主との間の紛争をいう。

(市長の責務)

第 3 条 市長は、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。

(建築主及び関係住民の責務)

第 4 条 建築主及び関係住民は、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。

(工事施工者等の協力義務)

第 5 条 中高層建築物の工事施工者、工事監理者及び設計者（以下「工事施工者等」という。）は、前条に規定する建築主の責務を認識し、紛争の解決のため、建築主に協力しなければならない。

(あっせん)

第 6 条 市長は、建築主及び関係住民（以下「当事者」という。）の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、当事者の一方から紛争の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、前項の規定にかかわらず、あっせんを行うことができる。

- 3 前2項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物の建築工事の着手前に行わなければならない。ただし、電波障害に係る紛争その他市長が必要と認める紛争については、工事完了後1年以内に、申出を行うことができる。
- 4 市長は、あっせんを行うに当たって、当事者又は工事施工者等の出席を求め、その意見を聴くことができる。
- 5 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者又は工事施工者等に対し、関係図書の提出を求めることができる。

(あっせんの打ち切り)

第7条 市長は、当該紛争について、あっせんによっては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8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、吹田市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の調停に付する。
- 3 市長は、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、相当の理由があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、調停委員会の調停に付することができる。

(調停委員会)

第9条 紛争の調停を行うため、市長の附属機関として、調停委員会を置く。

- 2 調停委員会は、市長から付された紛争の調停を行うほか、市長の諮問に応じ、紛争の調整に関する重要事項について調査審議する。
- 3 調停委員会は、委員5人以内で組織する。
- 4 委員は、法律、建築又は環境の分野に関し学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 5 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 6 補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 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。
- 8 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。

(意見の聴取等)

第10条 調停委員会は、調停を行うに当たって、当事者又は工事施工者等の出席を求め、その意見を聴くことができる。

- 2 調停委員会は、調停のため必要があると認めるときは、当事者又は工事施工者等に対し、関係図書の提出を求めることができる。

(調停案の作成とその受諾の勧告)

第11条 調停委員会は、必要があると認めるときは、調停案を作成することができる。

- 2 調停委員会は、調停案を作成したときは、当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停案の履行義務)

第 12 条 前条第 2 項の規定による勧告が行われた場合において、当事者の双方が当該勧告に係る調停案を受諾したときは、当事者は、これを信義に従い、誠実に履行しなければならない。

(調停の打ち切り)

第 13 条 調停委員会は、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 第 11 条第 2 項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期限までに、当事者の双方又は一方から当該勧告に係る調停案を受諾する旨の回答がないときは、当該調停は、打ち切られたものとみなす。

(調停の終了の報告)

第 14 条 調停委員会は、調停が終了したときは、その経過及び結果を市長に報告するものとする。

(手続の非公開)

第 15 条 あっせん及び調停の手続は、公開しない。

(公表)

第 16 条 市長は、第 10 条の規定による出席又は関係図書の提出の求めを受けた者が、正当な理由がなくその求めに応じないときは、前条の規定にかかわらず、その旨を公表することができる。

2 市長は、当事者が第 12 条に定める義務を履行しないときは、前条の規定にかかわらず、その旨を公表することができる。

3 市長は、前 2 項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表をされるべき者にその理由を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

(委任)

第 17 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成 8 年 7 月 1 日から施行する。

吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例施行規則

制 定 平 8. 6. 10 規則 23

最終改正 令 3. 3. 31 規則 24

(趣旨)

第 1 条 この規則は、吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成 8 年吹田市条例第 7 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）及び条例の例による。

(高さの算定方法)

第 3 条 条例第 2 条第 1 号及び第 3 号ウに規定する高さの算定方法は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 2 項に規定する地盤面からの高さによる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該各号に定めるところによる。

- (1) 階段室、昇降機塔、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、当該建築物の高さに算入しない。
- (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は、当該建築物の高さに算入しない。

(測定面)

第 4 条 条例第 2 条第 3 号アに規定する規則で定める測定面は、冬至日において、当該中高層建築物が日影を生じさせる土地の次の表に掲げる地域の区分に応じ、それぞれ同表に定める平均地盤面からの高さの水平面とする。ただし、当該中高層建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの平均地盤面（隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地盤面をいう。）より 1 メートル以上低い場合においては、当該中高層建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。

地域	平均地盤面からの高さ
第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域として指定された地域	1. 5 メートル
第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域として指定された地域以外の地域	4 メートル

備考 「平均地盤面からの高さ」とは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。

(調停委員会の会長)

第 5 条 吹田市建築紛争調停委員会（以下「調停員会」という。）に会長を置き、委員の互選により定める。

- 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。

(調停委員会の会議)

第6条 調停委員会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 調停委員会の会議は、委員の過半数の出席がなければ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決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(調停委員会の運営に関する事項)

第7条 前2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、会長が調停委員会の意見を聴いて定める。

(調停委員会の庶務)

第8条 調停委員会の庶務は、環境部環境政策室において処理する。

(代表当事者の選定)

第9条 建築主及び関係住民(以下「当事者」という。)は、その中から全員のためにあつせん又は調停の手續の代表者となる1人又は数人(以下「代表当事者」という。)を選定することができる。ただし、公正に当事者の意見を代表し得るものとして市長が認めるときは、当事者以外の者を代表当事者に選定することができる。

- 2 市長は、あつ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、代表当事者を選定するよう求めることができる。
- 3 当事者は、代表当事者を選定したときは、代表当事者選定届を市長に提出しなければならない。

(選定届等の様式)

第10条 条例及びこの規則の規定により作成する選定届等の様式は、環境部長が定める。

(委任)

第11条 この規則の施行に関し必要な事項は、環境部長が定める。

附 則

この規則は、平成8年7月1日から施行する。

附 則(平成10年4月20日規則第27号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成12年4月17日規則第35号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成13年4月13日規則第37号)

この規則は、平成13年4月16日から施行する。

附 則(平成18年3月20日規則第9号)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成18年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則による改正前の規則の様式により作成した用紙は、この規則による改正後の

規則の様式により作成した用紙とみなし、平成 19 年 3 月 31 日まで使用することができる。

附 則（平成 20 年 3 月 28 日規則第 10 号）

この規則は、平成 20 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 21 年 3 月 24 日規則第 10 号）

（施行期日）

1 この規則は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

（以下省略）

附 則（平成 28 年 3 月 31 日規則第 24 号）

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年 3 月 31 日規則第 56 号）

この規則は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 3 年 3 月 31 日規則第 24 号）

この規則は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例施行要領

(趣旨)

第1条 この施行要領は、吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成8年吹田市条例第7号。以下「条例」という。）及び吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例施行規則（平成8年吹田市規則第23号。以下「規則」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(紛争調整の申出)

第2条 建築主又は関係住民は、条例第6条第1項又は第2項に規定する紛争の調整の申出をしようとするときは、紛争調整申出書（様式第1号）を市長に提出しなければならない。

(あっせんの開始)

第3条 市長は、条例第6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、あっせん開始通知書（様式第2号）により建築主及び関係住民（以下「当事者」という。）に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り)

第4条 市長は、条例第7条の規定によりあっせんに打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書（様式第3号）により当事者に通知するものとする。

(調停移行勧告とその受諾)

第5条 市長は、条例第8条第1項の規定により調停に移行するよう勧告するときは、調停移行勧告書（様式第4号）により当事者に通知するものとする。

2 当事者は、前項に規定する調停に移行する旨の勧告を受諾したときは、調停移行勧告受諾書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

(調停の開始)

第6条 市長は、条例第8条第2項又は第3項の規定により吹田市建築紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）の調停に付することを決定したときは、調停開始通知書（様式第6号）により当事者に通知するものとする。

(出席の求め)

第7条 調停委員会は、条例第10条第1項の規定により出席を求めるときは、調停出席通知書（様式第7号）により当事者又は工事施工者等に通知するものとする。

(関係図書の提出)

第8条 調停委員会は、条例第10条第2項の規定により関係図書の提出を求めるときは、関係図書提出通知書(様式第8号)により当事者又は工事施工者等に通知するものとする。

(調停案の受諾の勧告)

第9条 条例第11条第2項の規定による勧告は、調停案受諾勧告書(様式第9号)により行うものとする。

2 前項に規定する勧告を受けた当事者は、定められた期限までに、調停案の諾否について、調停案諾否回答書(様式第10号)により調停委員会に回答しなければならない。

(調停の打ち切り)

第10条 調停委員会は、条例第13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、調停打ち切り通知書(様式第11号)により当事者に通知するものとする。

(代表当事者の選定の様式)

第11条 規則第9条第3項の規定による代表当事者の選定届は、様式第12号によるものとする。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

吹田市環境の保全等に関する条例（抜粋）

制 定 平 9. 3. 31 条例 6

最終改正 平 28. 12. 28 条例 34

（目的等）

第 1 条 この条例は、吹田市環境基本条例（平成 9 年吹田市条例第 5 号。以下「基本条例」という。）の理念にのっとり、公害（基本条例第 2 条第 3 号に規定する公害をいう。次章第 1 節において同じ。）の防止その他の環境の保全及び創造に関する施策の必要な事項を定め、これに基づく施策を推進し、もって現在及び将来の市民の安全で健康かつ快適な生活の確保に資することを目的とする。

2 環境の保全及び創造に関する施策の必要な事項については、他の条例に定めるもののほか、この条例の定めるところによる。

第 2 節 日照障害、電波障害等の防止

第 18 条 建築主及び建築物の工事施工者、工事監理者又は設計者（以下この条において「建築主等」という。）は、当該建築物の建築に伴って生ずる日照障害、電波障害等の影響をあらかじめ調査し、近隣住民の生活環境に支障を及ぼさないよう必要な措置を講なければならない。

2 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 30 条の規定による開発許可の申請又は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条第 1 項の規定による確認の申請若しくは同法第 18 条第 2 項の規定による計画の通知をする 20 日前までに、規則で定めるところにより、当該中高層建築物の敷地の外部から見やすい場所に建築計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

3 建築主等は、前項の標識を設置したときは、速やかに、その旨を市長に報告しなければならない。

中高層建築物の日照障害等の指導要領

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この要領は、吹田市環境基本条例（平成9年吹田市条例第5号）第7条第1号の規定に基づき、中高層建築物の建築に係る日照・電波障害等に関する紛争の予防について、建築計画の周知手続きその他必要な事項を定めることにより、地域住民の住環境を安全かつ良好に維持することを目的とする。

(適用の範囲)

第2条 この要領は、吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例（平成8年吹田市条例第7号）第2条第1号に規定する中高層建築物（以下「中高層建築物」という。）について適用する。

(建築主の住環境保全義務)

第3条 中高層建築物の建築主（以下「建築主」という。）は、建築しようとする建築物により、日照、電波等に関し、近隣者に障害が生じないように努めるとともに、障害が生じるおそれのある場合は、関係者と十分に協議し必要な措置を講じるものとする。

第2章 確認申請等の事前措置

(確認申請等の事前説明等)

第4条 建築主は、第6条第1項に規定する事前協議と併せて、次条に定める者に対し、あらかじめ当該中高層建築物に関する説明又は印刷物の配布（以下「説明等」という。）を行わなければならない。

2 前項の説明等には、当該中高層建築物の概要のほか、少なくとも、次の各号に掲げる事項が含まれたものとする。

- (1) 日照障害に関する事項
- (2) 電波障害に関する事項
- (3) 工事中の騒音及び振動に関する事項
- (4) 工事中の交通に関する事項
- (5) その他近隣者の生活環境に著しく障害を与えるおそれのある事項

3 建築主は、第1項の説明等を行った場合は、その結果等を事前説明等結果報告書（様式第1号）により市長に報告しなければならない。

(説明等を行う者)

第5条 前条第1項の規定による説明等を行う者は、次に掲げる者とする。

- (1) 冬至日の真太陽時における午前9時から午後3時までの間に、吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例施行規則（平成8年吹田市規則第23号。以下この条において「規則」という。）第4条に規定する測定面に中高層建築物の日影が及ぶ建築物の所有者及び居住者並びに

土地の所有者

- (2) 中高層建築物により電波障害の影響を著しく受けると認められる建築物の所有者及び居住者
- (3) 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さ（規則第3条に規定する高さの算定方法による高さをいう。）の2倍の範囲内の建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- (4) その他市長が適当と認める者
（事前協議）

第6条 建築主が、次の各号のいずれかに該当するに至ったときは、市長と事前協議をしなければならない。

- (1) 開発行為に該当する場合にあっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条に規定する協議時
- (2) 開発行為に該当しない場合にあっては、吹田市開発事業の手続等に関する条例（平成16年吹田市条例第13号）第19条第1項又は第2項の規定による協議時
- (3) その他の場合にあっては、吹田市環境の保全等に関する条例（平成9年吹田市条例第6号。以下この条において「条例」という。）第18条第3項に規定する標識設置の報告時

2 前項の事前協議には、次に掲げる資料を市長に提出しなければならない。

- (1) 吹田市環境の保全等に関する条例施行規則（平成9年吹田市規則第13号）第13条第3項の標識設置等報告書
- (2) 当該工事に係る紛争解決に関する誓約書（様式第2号）
- (3) 設計図書等（確認申請書の添付図面に準ずる。）
 - ア 付近見取図
 - イ 配置図
 - ウ 日影図（隣接する敷地の区画及び建築物の配置を書くとともに所有者等の氏名を明記する。）
 - エ 平面図
 - オ 立面図
 - カ 断面図
 - キ 排水施設計画平面図（放流先を明記する。）
- (4) 電波障害改善計画誓約書（様式第3号）及び事前調査の報告書（事前調査には、電波到来図及び障害予想範囲図並びに各測定地点における電界強度、受像状況、水平パターン等を添付する。ただし、建築物の高さが18メートル以下でかつ障害予想範囲に家屋が少ない場合においては、障害予想範囲の机上検討図をもって報告書に代えることができる。）
- (5) 工事の施工計画及び施工に伴う障害（交通・公害）の防止対策
- (6) 条例第18条第2項の標識の設置を証する写真
- (7) 近隣関係住民との協議において、協定書や覚書、同意書等が締結されている場合は、その写し
- (8) その他市長が必要と認める図書
（日照障害の防止措置）

第7条 建築主が近隣の敷地に対して確保すべき日照の基準は、吹田市建築基準法施行条例（平成1

2年吹田市条例第3号)第2条の規定(以下「日影規制」という。)による。

- 2 前項の日影規制の対象区域外であっても、第1種住居地域及び第2種住居地域のうち容積率による区域の区分が10分の30である区域、近隣商業地域並びに準工業地域については、周囲の居住環境により第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域のうち、容積率が10分の20の区域に準ずるものとする。

(電波障害の防止措置)

第8条 建築主は、中高層建築物のうち、高さ18メートルを超える建築物を建築する場合は、付近の受信状況などの電波障害に関する事前調査はもとより、必要に応じて工事中及び完成後においても調査をし、それぞれの結果に基づいて、関係住民との協議により必要な措置を講じるものとする。

- 2 前項の調査及び協議により共同受信施設の設置(アンテナ等による個別対策を含む。)が必要な場合は、建築主の負担と責任において実施するものとする。

- 3 複数の中高層建築物により受信障害が発生していると推定される場合は、必要な調査を行い、受信障害の主な原因と認められる建築物の建築主が中心となり関係する建築主等の中で協議し、その結果により受信障害の解消に努めるものとする。この場合において、前項の規定を準用する。

- 4 建築主が共同受信施設の設置等、電波障害の防止措置に関し、関係住民と協議する場合は、少なくとも次の事項が含まれているものとする。

(1) 受信障害の解消範囲

(2) 受信障害の解消対策方法

(3) 共同受信施設等の設置の責任及び費用負担

(4) 共同受信施設等の維持管理(更改を含む。)の責任及び費用負担

(5) 共同受信施設の維持管理を行う者

(6) 受信障害解消地域内に将来家屋を新築するなど新たに受信を必要となるものの共同受信施設の利用と経費負担

- 5 前項の協議の結果、協定若しくは覚書等を締結した場合又は関係住民が共同受信施設組合等を設立した場合は、協定書若しくは覚書及び組合規約等の写しを市長に提出するものとする。

- 6 建築主は、共同受信施設を設置するなど、電波障害の防止措置を完了した場合は、市長に対して、関係図書(線路図、対策世帯名簿等)を添えて報告するものとする。

- 7 建築主は、当該中高層建築物の高さが18メートル以下の場合においては、その実情に応じ、受信障害が発生するおそれのある地域について、本条の趣旨に従い、必要な措置を講ずるものとする。

(協議結果報告書の提出)

第9条 建築主が、関係住民との間で日照障害等に関し協議をした場合は、協議報告書(方法、日時、相手方出席者の住所、氏名、主な質疑応答等を記載したもの。)を遅滞なく、市長に提出しなければならない。

第3章 補則

(義務教育施設等の適用)

第10条 義務教育施設その他これに類する公共、公益上必要な用途に供する中高層建築物については、この要領の趣旨に従い、必要な措置を講じるものとする。

(委任)

第 11 条 この要領に定めるもののほか、この要領の施行について必要な事項は、環境部長が定める。

附 則

この要領は、平成 23 年 3 月 29 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 29 年 9 月 1 日から施行する。