

## 4. 参考資料

### 【中高層建築物に係る要領等】

- 吹田市環境の保全等に関する条例（抜粋）
- 吹田市環境の保全等に関する条例施行規則（抜粋）
- 中高層建築物の日照障害等の指導要領
- 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（抜粋）
- 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（抜粋）
- 吹田市開発事業の手続き等に関する条例（抜粋）

### 【15戸以上の単身者向住宅に係る指針等】

- 15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針
- 吹田市開発事業の手続き等に関する条例（抜粋）
- 吹田市開発事業の手続き等に関する条例施行規則（抜粋）

## 吹田市環境の保全等に関する条例（抜粋）

制 定：平成9年3月31日条例第6号

最終改正：平成28年12月28日条例第34号

### 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じなければならない。

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。

## 吹田市環境の保全等に関する条例施行規則（抜粋）

制 定：平成9年3月31日規則第13号

最終改正：平成29年3月31日規則第27号

（中高層建築物の建築に係る標識の設置等）

第13条 条例第18条第2項の規定による標識の設置は、様式第3号により行わなければならない。

2 条例第18条第2項の規定による標識の設置の期間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第89条第1項の規定による建築確認があった旨の表示をする日までの期間とする。

3 条例第18条第3項の規定による報告は、標識設置等報告書により行わなければならない。

## 中高層建築物の日照障害等の指導要領

制 定：平成23年3月29日

最終改正：平成29年9月1日

### 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、次の各号で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續等に関する条例（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側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12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間で協議し、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) 共同受信施設等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。

## 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（抜粋）

制 定：平成8年3月29日条例第7号

（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。

（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。

（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項の規定によ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。



## 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（抜粋）

制 定：平成8年6月10日規則第23号

最終改正：令和2年3月31日規則第56号

### （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、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表面をいう。）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。

## 吹田市開発事業の手続等に関する条例（抜粋）

制 定：平成16年3月31日条例第13号

最終改正：平成30年3月30日条例第21号

### 第3章 開発事業の手続等

（事前協議の承認）

#### 第19条

- 5 市長は、大規模建築行為又は中規模建築行為の目的である中高層建築物の建築に係る紛争について、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第6条第1項若しくは第2項のあっせん又は同条例第8条第1項の調停の手続が継続している間は、第1項又は第3項の承認をしないものとする。

### 第4章 開発事業の基準等

#### 第4節 その他の基準等

（生活環境の保全）

#### 第43条

- 4 開発事業者は、中高層建築物を建築するときは、市が定める中高層建築物の日照障害等に関する指導指針に定めるところによるものとする。

## 15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針

制 定：昭和60年4月1日

最終改正：平成31年1月1日

(目的)

第1条 この指針は、吹田市開発事業の手續等に関する条例（平成16年吹田市条例第13号）第41条及び同条例施行規則（吹田市規則32号）第32条の規定に基づき、単身者向住宅の建設及び管理等について必要な事項を定めることにより、周辺の生活環境の保全及び良好な近隣関係の形成を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第2条 この指針は、建築物の高さ、階数にかかわらず住居の戸数が15戸以上の場合に適用する。

(建築主等の責務)

第3条 建築主及び建築物の設計者、工事施工者又は工事監理者（以下「建築主等」という。）は、単身者向住宅の建築を計画し、管理方法を定めるに当たっては、周囲の生活環境に及ぼす影響を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。

(事前協議)

第4条 建築主等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つては、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つては、吹田市開発事業の手續等に関する条例（平成16年吹田市条例第13号）による協議時
- (3) その他の場合にあつては、指導指針第5条に規定する標識設置の報告時

(標識の設置等)

第5条 建築主は、単身者向住宅を建築しようとする場合は、都市計画法第29条の開発行為の許可申請、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項（これらの規定を同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の確認の申請、又は同法第18条第2項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の計画の通知を行う20日前までに、その内容を記載した標識（別記様式第1号）をその建築物の敷地内で公衆の見やすい場所に掲示するとともに、標識設置等報告書（別記様式第2号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の標識等設置報告書には、次に掲げる資料を添付するものとする。

- (1) 当該工事にかかる紛争解決に関する誓約書（別記様式第5号）

(2) 設計図面等（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 平面図
- エ 立面図
- オ 断面図
- カ 排水施設計画平面図（放流先を明記する。）

(3) 標識（別記様式第1号）の設置を証する写真

（近隣住民への事前説明）

第6条 建築主は、近隣住民に対し次の各号に掲げるところにより説明を行い、協議調整のうえ事前説明等結果報告書（別記様式第3号）により市長に報告しなければならない。

(1) 説明の範囲

当該建築物の敷地境界線から20メートルの範囲の建築物の所有者及び居住者

(2) 説明の内容

- ア 建築物の概要
- イ 工事中騒音・振動に関する事項
- ウ 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
- エ 管理体制に関する事項

(3) 事前説明結果報告書（別記様式第3号）に添付するもの。

- ア 工事の施工計画及び施行に伴う障害（交通・公害）の防止対策
- イ 近隣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
- ウ その他市長が必要と認める書類

（管理体制に関する事項）

第7条 建築主等は、単身者向住宅の適正管理及び近隣住民からの苦情に対する迅速な対応ができるよう、各号に掲げる管理体制を整えるものとする。

- (1) 管理人室又は管理詰所を設置すること。ただし、適切な管理体制がとれると市長が認めた場合にはこの限りではない。
- (2) 建物を使用するに当たっての注意事項を定めた管理規則を定め、入居者に遵守させるとともに玄関等見やすい場所に掲示すること。
- (3) 管理人の名称、連絡先等を記載した表示板（別記様式第4号）を当該建築物の出入口の見やすい場所に設置するとともに表示板の記載事項に変更が生じたときは、速やかに表示板の当該記載事項を変更すること。
- (4) 入居者に対し周辺住民との協議内容を遵守させるため、入居に際し適切な措置を講ずること。

(適用の除外)

第8条 「吹田市環境の保全等に関する条例」(平成9年条例第 6号)第18条及び「中高層建築物の日照障害等の指導要領」の適用を受ける単身者向住宅については、指針第4条、第5条及び第6条第1号並びに第2号ア、イ及びウの規定は適用しないものとする。

## 吹田市開発事業の手続等に関する条例（抜粋）

制 定：平成16年3月31日条例第13号

最終改正：平成30年3月30日条例第21号

### 第1章 総則

（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。

- （19）単身者向住宅 専有部分の面積が規則で定める範囲内の小規模の住戸を有する共同住宅（各戸に台所、浴室及び便所が設備されているものに限る。）をいう。

### 第3節 予定建築物の敷地面積の基準等

（単身者向住宅の建築）

第41条 開発事業者は、単身者向住宅であって戸数が15戸以上のものを建築するときは、周辺地域の生活環境を保全するために必要な措置として規則で定めるものを講じなければならない。

- 2 開発事業者は、単身者向住宅であって戸数が15戸以上のものを建築するときは、市が定める単身者向住宅の建築に関する指導指針に定めるところによるものとする。

## 吹田市開発事業の手続等に関する条例施行規則（抜粋）

制 定：平成16年6月30日規則第32号

最終改正：令和2年11月9日規則第98号

（定義）

第2条 この規則において、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。

- （3）単身者向住戸 専有部分の面積が40平方メートル未満の住戸（台所、浴室及び便所が設備されているものに限る。）をいう。

（単身者向住宅の建築に関し必要な措置）

第32条 条例第41条第1項の規則で定める措置は、次のとおりとする。

- （1）あらかじめ当該単身者向住宅の建築計画の内容を周辺地域の住民に説明すること。
- （2）当該単身者向住宅の建築計画の概要を表示した標識を設置すること。