

## 中高層建築物を建築される方へ

### 吹田市環境部

中高層建築物のお問い合わせは、  
環境部環境政策室 中高層担当  
〒564-8550 吹田市泉町 1 丁目 3 番 40 号  
電話 06-6384-1793 (直)  
06-6384-1231 (内線 2624)  
e-mail env-chiiki@city.suita.osaka.jp  
吹田市ホームページ  
<http://www.city.suita.osaka.jp/>

## 中高層建築物を建築される方へ

安全で健康かつ快適な生活環境を確保することは、すべての市民の願いです。

このため、中高層建築物を建築しようとする場合は、日照、電波障害、プライバシーなど周辺の生活環境に十分配慮して計画されることが必要です。

また、建築物を計画するときには、あらかじめ周辺の住民に対し計画の概要を公開し、事前に相隣問題を調整することにより、良好な近隣関係の保持を図っていくことが、市民生活を営んでいくうえで大切なことです。

このため、「吹田市環境の保全等に関する条例」、「中高層建築物の日照障害等の指導要領」、そして、「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」により、建築計画の事前公開、中高層建築物を計画するうえで配慮すべき事項、建築紛争が生じた場合の紛争調整に関する手続きなどを定めています。

つきましては、この冊子に基づき、建築計画並びに諸手続きをしていただきますようお願いいたします。

平成24年（2012年）4月  
吹田市環境部

## 目次

1. はじめに.....	- 3 -
(1) 中高層建築物とは.....	- 3 -
(2) 中高層建築物の高さ.....	- 3 -
(3) 協議対象となる行為.....	- 3 -
(4) 中高層建築物を建築する際の配慮事項.....	- 3 -
(5) 中高層建築物（15戸以上の単身者向住宅）を建築する際の配慮事項.....	- 5 -
(6) あっせん、調停.....	- 6 -
2. 中高層建築物を建築しようとするときは.....	- 7 -
(1) 手続きフロー.....	- 7 -
(2) 標識の設置.....	- 8 -
(3) 標識設置等報告書の提出.....	- 9 -
(4) 電波障害事前調査等.....	- 11 -
(5) 関係住民へ事前説明の実施.....	- 12 -
(6) 事前説明等結果報告書の提出.....	- 15 -
3. 各種様式の記入例.....	- 16 -
4. 参考資料.....	- 25 -

# 1. はじめに

## (1) 中高層建築物とは

中高層建築物とは、高さが10メートルを超える建築物をいいます。

## (2) 中高層建築物の高さ

中高層建築物の高さは、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とします。

ただし、次のいずれかの場合は、それぞれア又はイに定めるところによります。

ア 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。

イ 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。

## (3) 協議対象となる行為

対象となるのは中高層建築物を建築し、増築し、改築し、又は移転する行為です。

## (4) 中高層建築物を建築する際の配慮事項

建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、あらかじめ関係住民に対して建築物の概要や、生活環境に障害を与えるおそれのある事項について説明等を行うこととなっています。建築計画を検討するに当たっては、関係住民の生活環境に障害が生じないよう努めるとともに、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してください。

### ア 日照障害に関する事項

中高層建築物の日照障害等の指導要領第7条の規定に基づき、関係住民の生活環境に配慮し、できる限りその軽減に努めてください。

指導要領第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）

用途地域	確保すべき日照の基準
<p>（日影時間等の指定がある地域又は区域）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第一種低層住居専用地域</li> <li>・ 第二種低層住居専用地域</li> <li>・ 第一種中高層住居専用地域</li> <li>・ 第二種中高層住居専用地域</li> <li>・ 第一種住居地域 又は 第二種住居地域 又は 準住居地域 （容積率 200 %）</li> <li>・ 用途地域の指定のない区域</li> </ul>	<p>建築基準法第 56 条の 2 に基づく吹田市建築基準法施行条例第 2 条の規定による。</p>
<p>（日影時間等の指定がない地域又は区域）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第一種住居地域 又は 第二種住居地域 （容積率 300 %）</li> <li>・ 近隣商業地域</li> <li>・ 準工業地域</li> </ul>	<p>周囲の居住環境により、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域（容積率 200%）に準じる。（※）</p>

※ この基準は建築基準法の日影規制対象外地域（商業地域と工業地域を除く）において、容積率が 200%の第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域に準じた日影規制を義務付けるものではありませんが、これらの地域においても当該計画によって生じる日照障害の影響をあらかじめ調査し、周囲の居住環境に支障を及ぼさないよう、できる限り日照障害の軽減に努めてください。

イ 電波障害に関する事項

中高層建築物の建築によって周辺地域の TV 電波の受信障害を及ぼす恐れがある場合は、対象となる住民その他関係者と事前に協議し、共同受信施設の設置等必要な措置を講じてください。

ウ 工事中の騒音、振動及び交通等に関する事項

周辺の生活環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事の実施においては次の事項に配慮した計画を立ててください。

- (ア) 工期、休日、作業時間
- (イ) 騒音・振動
- (ウ) 粉塵の飛散防止
- (エ) 工事中の安全
- (オ) 工事用車両の運行経路

エ 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

- (ア) プライバシー  
中高層建築物の建築によって関係住民のプライバシーを侵害するおそれのある場合は、適切な対策を講じるよう努めてください。
- (イ) 付帯施設等  
ごみ置き場、駐車場、駐輪場等の配置においても、関係住民の生活環境に障害が生じないよう配慮した計画を立ててください。

**(5) 中高層建築物（15戸以上の単身者向住宅）を建築する際の配慮事項**

建築主等は、単身者向住宅を適正に管理し、また、関係住民からの苦情に対する迅速な対応ができるよう、次に掲げる管理体制を整えるものとしてください。

- ア 適切な管理体制をとるための措置として、できるだけ管理人室又は管理詰所を設置するよう努めてください。
- イ 建物を使用するにあ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の見やすい場所に掲示してください。
- ウ 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してください。
- エ 入居者に対し関係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じてください。

別記様式第4号

35cm 以上

25cm  
以上

**管理者連絡先**

この建物の管理は、下記管理者が行っています。  
御用の方はご連絡ください。

連 絡 先	管 理 者 氏 名	
	住 所	
	電 話 番 号	

備 考

表示板は、金属または合成樹脂等破損しにくい材質を使用し、容易にはく離さない方法で取り付けてください。

(6) あっせん、調停

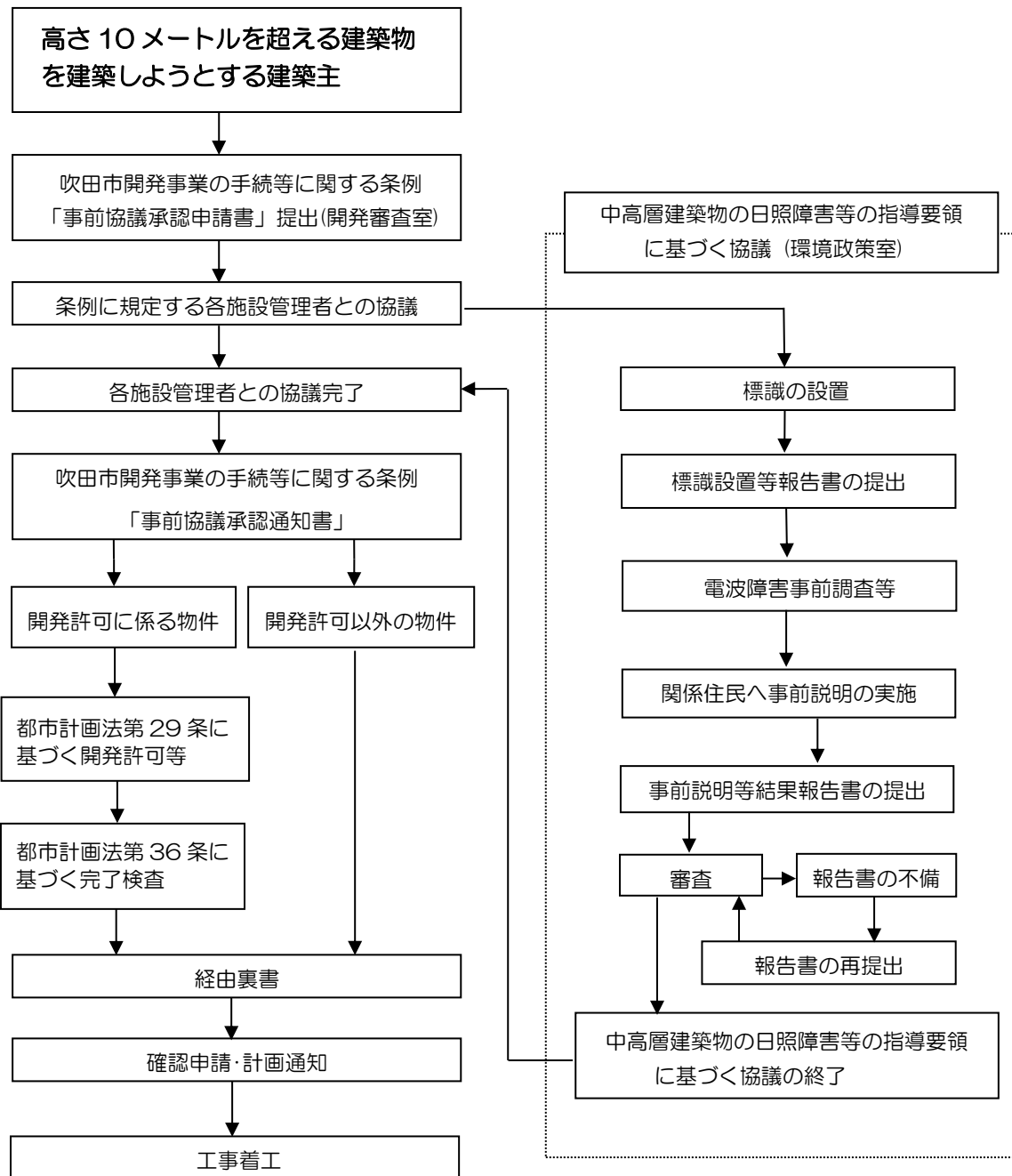
本市では吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例で、建築紛争の解決に向けた「あっせん」や「調停」の制度を設けています。これらの制度を活用する場合は、建築工事の着手前（電波障害に係る紛争などは工事完了後1年以内）までに、原則として建築主及び関係住民の双方から申し出を行っていただく必要があります。

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、あくまでも民事上の問題ですので、建築主及び関係住民は相互の立場を尊重して、互譲の精神をもって合意に達するよう努めてください。

## 2. 中高層建築物を建築しようとするときは

### (1) 手続きフロー

建築主は吹田市開発事業の手続きに関する条例に規定する「事前協議承認申請書」を提出した後、同条例第4章に定める開発事業の基準等に関する事項として、中高層建築物の日照障害等に関する協議を行ってください。





## (2) 標識の設置

建築主は開発許可申請又は建築確認申請等の 20 日前までに、次の「標識」を当該中高層建築物の敷地の外部から見やすい場所に設置してください。

### 標識設置の注意事項

- ア 標識設置期間の起算日は標識設置等報告書の受付の翌日とします。
- イ 標識は建築基準法第 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設置してください。
- ウ 記載内容は事前協議承認申請書と合わせてください。
- エ 設置数に関する定めはありませんが、敷地が広大な場合は複数の標識を設置する等、できるだけ計画の周知に努めてください。
- オ 建物の階数の欄には、地下〇階、地上〇階と表示してください。

### 様式第 3 号（吹田市環境の保全等に関する条例施行規則）

90 cm 以上			
建 築 計 画 の お 知 ら せ			
建 築 物 の 名 称			
敷 地 面 積	㎡	建 築 面 積	㎡
延 べ 面 積	㎡	建 築 物 の 高 さ	m
建築物の構造及び棟数	造 棟		
建築物の用途及び戸数	戸	建 築 物 の 階 数	地上 階
			地下 階
着 工 予 定 年 月 日	年 月 日	完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
建 築 主 の 住 所 ・ 氏 名	(電話番号)		
工 事 施 工 者 の 住 所 ・ 氏 名	(電話番号)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ この標識は、「吹田市環境保全等に関する条例」第18条第2項の規定により設置したものです。</li> <li>・ 上記建築計画についての説明の申し出は、下記へ連絡ください。</li> </ul>			
(連絡先) 住所 氏名 <div style="text-align: right;">(電話番号)</div>			

備 考：標識は、白地とし、文字は黒色としてください。

### (3) 標識設置等報告書の提出

標識の設置後は速やかに「標識設置等報告書」を提出してください。

○ 標識設置等報告書（様式第5号） … 1部

※ 1.5戸以上の単身者向住宅の場合は、単身者向住宅建築に係る標識設置等報告書の裏面を添付してください。

#### 添付書類

ア 誓約書（様式第2号）

イ 付近見取図

標識の設置場所を明記してください。

ウ 配置図

（ア） 方位は、真北を記入してください。

（イ） 寸法は、特に敷地各辺寸法及び建築物の敷地境界線からの位置寸法を正確に明記してください。

（ウ） 1.5戸以上の単身者向住宅の場合は、管理人の名称、連絡先等を記載した表示板の設置場所を明記してください。

エ 平面図

各階平面図を添付してください。

オ 立面図

4面の立面図を添付してください。

カ 断面図

（ア） 最低2面以上の断面図を添付してください。

（イ） 設計地盤面・平均地盤面の両方を記入してください。

（ウ） 塔屋等、高さに算入しない部分についても寸法を明記してください。

キ 排水施設計画平面図（配置図と併用しても結構です。）

雨水排水及び汚水排水についての平面計画図を添付してください。

ク 日影図

（ア） すべての用途地域において、午前8時から午後4時までの時刻日影図を作成してください。

（イ） 商業地域及び工業地域を除く用途地域において、P10【表1】により等時間日影図を作成してください。

（ウ） 日影図の作成及び明示事項は建築基準法に準じたものとしてください。

カ 標識の設置を証する写真

標識の設置場所等が判別できるもの1枚及び標識の記載内容を読み取ることができるもの1枚を添付してください。

【表1】

用途地域	容積率	測定高さ	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間
第一種低層住居専用地域 又は 第二種低層住居専用地域	80% 100%	1.5m	3時間	2時間
	150%		4時間	2.5時間
	200%		5時間	3時間
第一種中高層住居専用地域 又は 第二種中高層住居専用地域	150%	4.0m	3時間	2時間
	200%		4時間	2.5時間
	300%		5時間	3時間
第一種住居地域 又は 第二種住居地域 又は 準住居地域	200%	4.0m	5時間	3時間
用途地域の指定のない区域	—	4.0m	4時間	2.5時間
第一種住居地域 又は 第二種住居地域	300%	4.0m	5時間	3時間
近隣商業地域	—			
準工業地域	—			

#### (4) 電波障害事前調査等

建築主は、電波障害に関する事前調査を行ったうえで関係住民への説明等を行ってください。また、調査結果に基づき、計画建築物によって電波障害の影響を著しく受けると認められる関係住民と協議し、その実情に応じた措置を講じてください。

ア 電波障害改善計画誓約書（様式第3号） … 1部

イ 電波障害事前調査報告書 … 1部

- (ア) 事前調査の報告書には、原則として、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波強度、受像状況、水平パターン等を添付してください。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ます。
- (イ) 障害予想範囲のうち、既に共同受信対策が実施されている区域については、その範囲を机上検討図に図示してください。
- (ウ) 電波障害見線調査報告書及び机上検討図は、原則として「(社)日本 CATV 技術協会」(Tel 06-6353-7827)の会員の手により作成されたものを添付してください。

ウ 電波障害の防止処置の完了報告等

共同受信施設を設置する等により、電波障害の防止措置を完了した場合は、対策方法や対策区域を示す関係図書を添えて報告してください。

## (5) 関係住民へ事前説明の実施

### ア 関係住民への説明事項

関係住民へは、少なくとも次に掲げる事項を記した資料を用いて説明等(説明又は印刷物の配布)を行ってください。

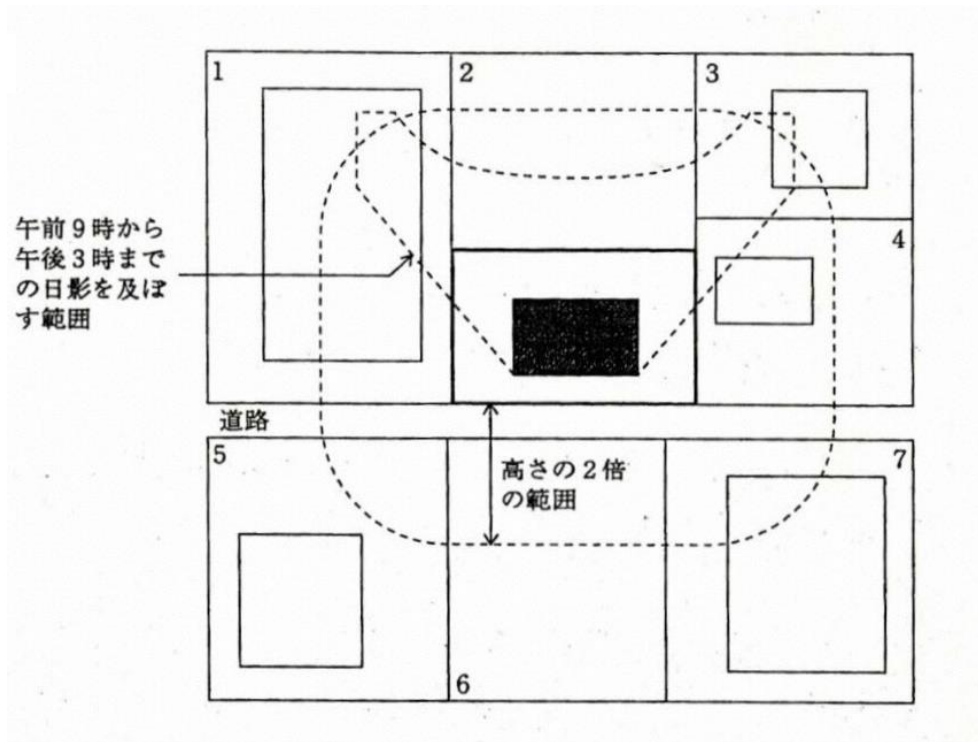
- (ア) 建築物の概要  
建築物の概要、付近見取り図、配置図、平面図、立面図、断面図
- (イ) 日照障害に関する事項  
午前8時から午後4時までの時刻日影図、P10【表1】による等時間日影図
- (ウ) 電波障害に関する事項  
障害予想範囲図、対策方法
- (エ) 工事中の騒音、振動及び交通等に関する事項  
工事施工計画、車両通行計画及び施工に伴う騒音・振動・粉塵等の防止対策・安全対策などに関する図書
- (オ) その他近隣者の生活環境に著しく障害を与えるおそれのある事項  
機械式駐車場等の付帯施設に関する図書
- (カ) 管理体制に関する事項(※15戸以上の単身者向住宅の場合のみ)  
管理の方法、騒音の防止に関する措置等

### イ 関係住民の範囲

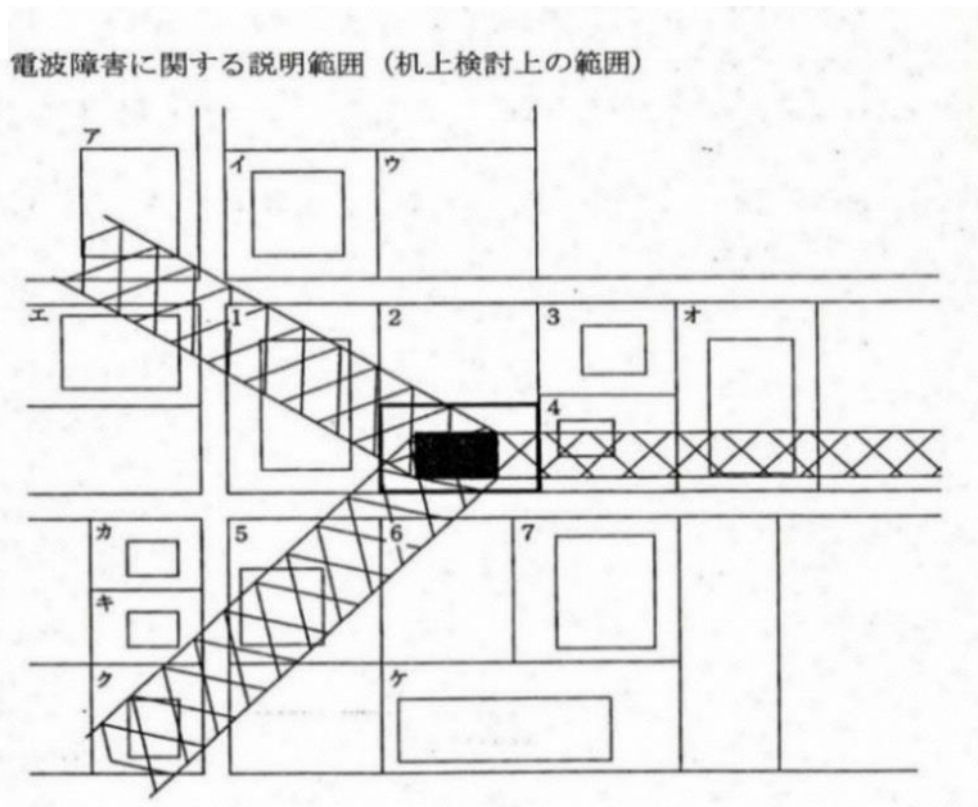
- (ア) 次に示す範囲の建築物の所有所及び居住者並びに土地所有者(P13【図1】)
  - a 午前9時から午後3時までの間に日影を生じる範囲
  - b 敷地境界線からの水平距離が建築物の高さの2倍の範囲
- (イ) 電波障害の影響を著しく受けると認められる建築物の所有者及び居住者(P13【図2】)
- (ウ) その他市長が適当と認める者

※ 「居住者」とは、持ち家居住者、賃借人、店舗・事務所のテナント等、当該建物内で生活や営業をしているすべての者を指します。

【図 1】



【図 2】



#### ウ 関係住民への説明方法

建築主は、原則として「説明会」又は「個別訪問」により説明等を行ってください。説明等の方法については、近隣の状況をよく知っている単一自治会や連合自治会、マンションの管理組合と相談してください。

- (ア) マンション・アパート・事務所ビル等で建物の一部が説明範囲にかかるときは、居住者全てに説明してください。
- (イ) 説明会を行う場合、欠席者に対する周知方法について地域の代表者等と協議し、関係住民に対する説明漏れが生じないように注意してください。
- (ウ) 訪問しても不在の者や遠方に在住する土地・建物所有者等に対しては、「文書投函・郵送」等で説明に代えてください。文書投函・郵送する資料には、連絡先や問い合わせ期日等を記載し、後日相手方から連絡があったときは個別に対応してください。
- (エ) 吹田市域外に説明範囲が及ぶ場合は、該当する市の指導要綱等にしがって事前説明を行い、その結果を報告してください。該当する市に指導要綱や事前説明の制度がなく、「吹田市の指導に従うこと」とされた場合は、本指導要領に準じた範囲で事前説明を行ってください。
- (オ) 電波障害に関する説明については次により行ってください。
  - a マンション等で共同アンテナを設置している場合は、アンテナの管理者等に説明してください。
  - b 既に共同受信施設により共聴対策がされている場合は、施設設置者・管理者に説明してください。

## (6) 事前説明等結果報告書の提出

- 事前説明等結果報告書（様式第1号） … 1部

添付書類
------

### ア 説明範囲図

P13【図1】、【図2】を参考に近隣番号を付番してください。

### イ 事前説明対象者一覧表及び説明等結果報告書（参考様式①）

説明範囲の漏れがないよう、次のことに留意して報告書を作成してください。

- (ア) 近隣番号ごとに「現況」「所有区分等」「対象者住所・氏名」「説明方法・説明日等」「相手方からの質疑内容」「事業者側の回答」等を記入してください。
- (イ) 説明範囲図の近隣番号順に作成してください。
- (ウ) 説明対象者が事務所・店舗・工場・事業所等の場合は、説明した相手方の氏名を明記してください。
- (エ) マンション・文化住宅・アパート・テナントビル等については、報告書に別途部屋番号のリストを添付してください。
- (オ) 土地・建物所有者等のうち、住所が当該地でない者については、その現住所を明記してください。
- (カ) 訪問しても不在の者や土地・建物所有者等で居住地が遠方にある者に対して、説明文書の投函、郵送等で説明に代えた場合は、次のように記載してください。
  - a 報告書には「文書投函」・「郵送」の区別と日付を明記してください。
  - b 後日相手方からの問い合わせ等があった場合は内容を記入し、連絡がなければ「×月×日現在連絡なし」と報告書に記載してください。
- (キ) 説明会を行った場合は、議事録及び出席者名簿を添付してください。また、欠席者に対する説明の方法を記載してください。
- (ク) 関係住民等と取り交わした文書（要望書、回答書、協定書等）については、その写しを添付してください。

### ウ 個別説明報告書（参考様式②）

建築主は関係住民との間で日照障害等に関して協議した場合は、その方法、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報告書を提出してください。

### エ 説明資料（P12「ア 関係住民への説明事項」を参照してください。）