

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的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します。

令和7年（2025年）5月
吹田市環境部

目次

1. はじめに	- 1 -
(1) 中高層建築物とは.....	- 1 -
(2) 中高層建築物の高さ.....	- 1 -
(3) 協議対象となる行為.....	- 1 -
(4) 中高層建築物を建築する際の配慮事項.....	- 1 -
(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	- 3 -
(6) あっせん、調停.....	- 4 -
2. 中高層建築物を建築しようとするときは	- 5 -
(1) 手続きフロー.....	- 5 -
(2) 標識の設置.....	- 6 -
(3) 標識設置等報告書の提出.....	- 7 -
(4) 電波障害事前調査等.....	- 9 -
(5) 関係住民へ事前説明の実施.....	- 10 -
(6) 事前説明等結果報告書の提出.....	- 13 -
3. 各種様式の記入例	- 14 -
4. 参考資料	- 24 -

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
（日影時間等の指定がある地域又は区域） ・ 第一種低層住居専用地域 ・ 第二種低層住居専用地域 ・ 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 又は 第二種住居地域 又は 準住居地域 （容積率 200 %） ・ 用途地域の指定のない区域	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。
（日影時間等の指定がない地域又は区域） ・ 第一種住居地域 又は 第二種住居地域 （容積率 300 %） ・ 近隣商業地域 ・ 準工業地域	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。（※）

※ 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に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

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。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle; width: 5%;">連 絡 先</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">管 理 者 氏 名</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">住 所</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">電 話 番 号</td> <td></td> </tr> </table>			連 絡 先	管 理 者 氏 名		住 所		電 話 番 号	
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、容易にはく離しない方法で取り付けてください。

(6) あっせん、調停

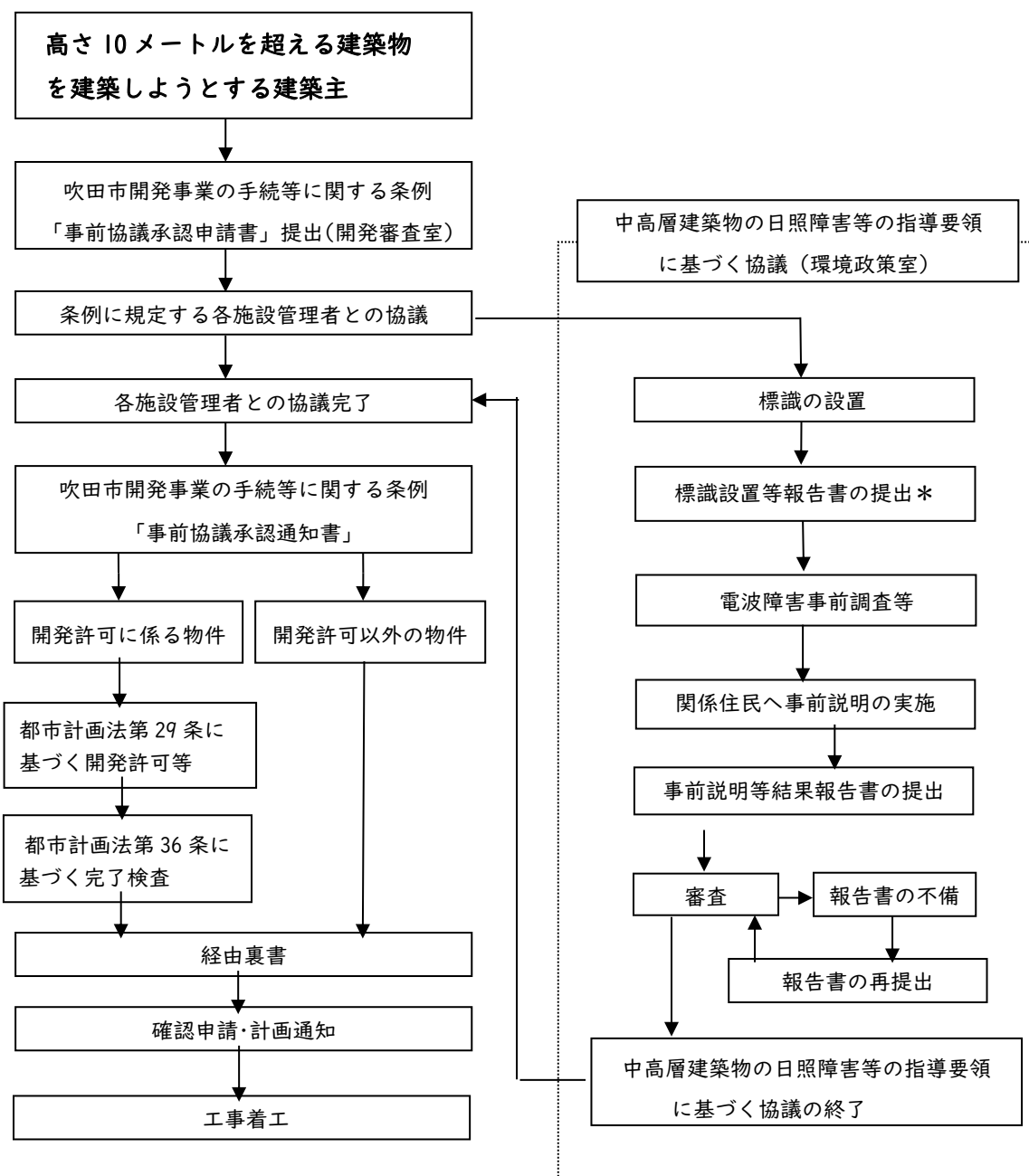
本市では吹田市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例で、建築紛争の解決に向けた「あっせん」や「調停」の制度を設けています。これらの制度を活用する場合は、建築工事の着手前（電波障害に係る紛争などは工事完了後1年以内）までに、原則として建築主及び関係住民の双方から申し出を行っていただく必要があります。

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。



*…説明義務の範囲の除外は報告書提出までに申請が必要です。

(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○階、地上○階と表示してください。
- カ 増改築に限り、関係住民への事前説明義務の範囲を一部除外できる場合があります（p30 認定基準参照）。標識設置等報告書の提出までに別途申請が必要です。

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					
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		
	建築物の構造 及び 棟数	造 棟			
	建築物の用途 及び 戸数	単身者向共同住宅	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）			
	・この標識は、「15 戸以上の単身者向住宅に関する指導指針」第 5 条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し出は、下記へ連絡ください。				
	（連絡先） 住所				
	氏名 （電話番号）				

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

※ 15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） 15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、PI0【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。

ケ 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. 5 m	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. 0 m	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. 0 m	5 時間	3 時間
用途地域の指定のない区域	—	4. 0 m	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. 0 m	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) 電波障害事前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、PI0【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 (詳細は条例第 2 条第 3 項参照)

(ア) 次に示す範囲の建築物の所有者及び居住者並びに土地所有者 (P 13【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

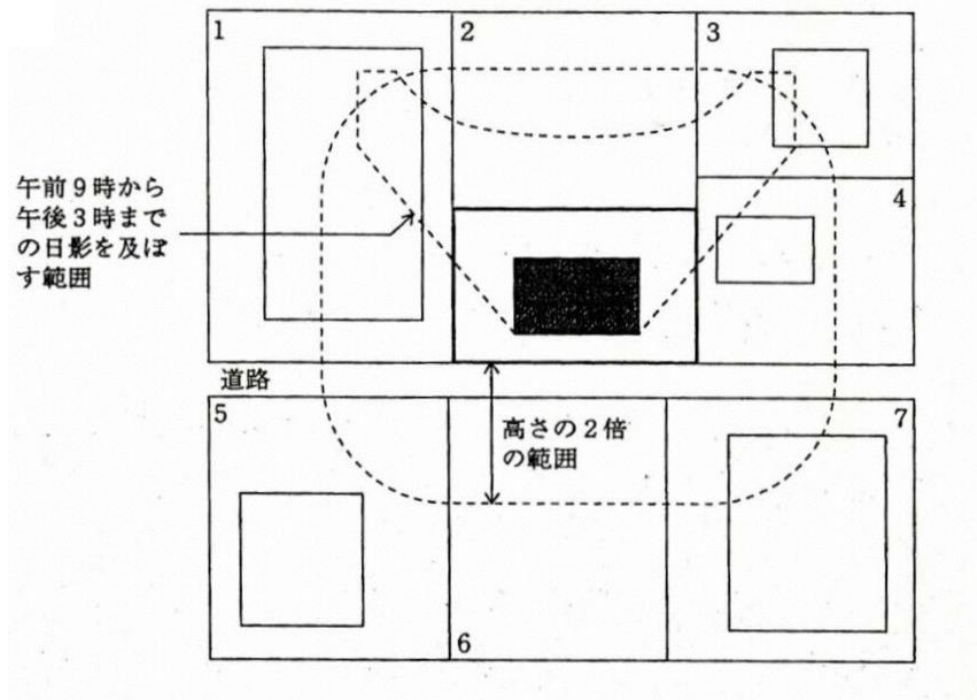
(イ) 電波障害の影響を著しく受けると認められる建築物の所有者及び居住者 (P 13【図 2】)

(ウ) その他市長が適当と認める者

※ 関係住民のうち、道路、水路等の用に供する土地所有者、及び指導要領第 5 条第 2 項 (p27 参照) 及び認定基準 (p30 参照) に基づき、事前に申請、認定された範囲は、「説明等を行う者」から除外できます。

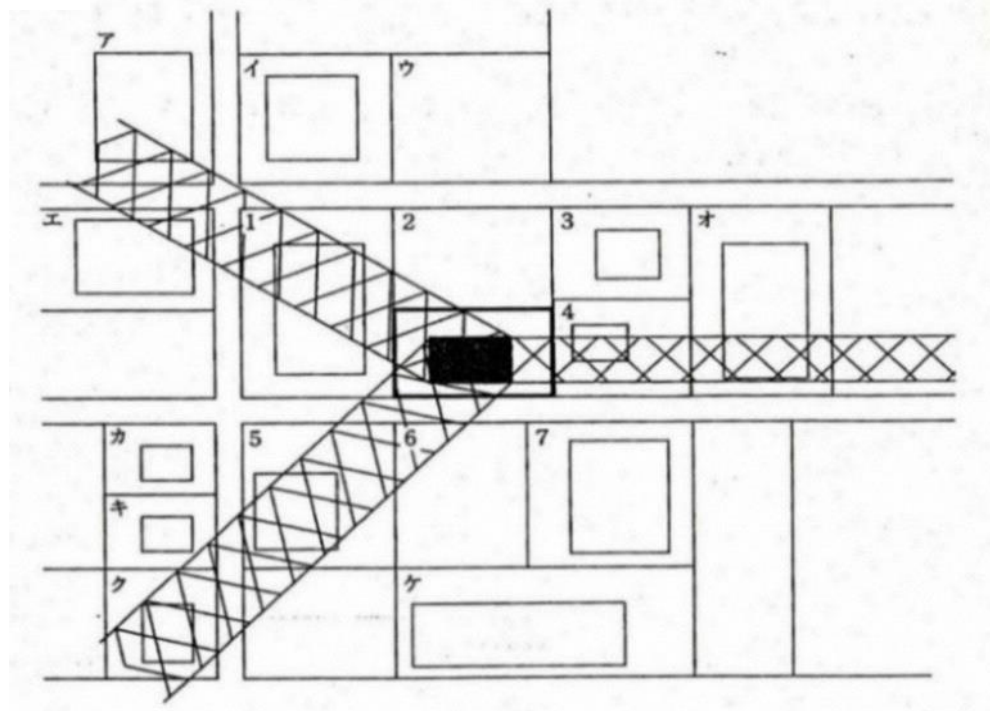
※ 「居住者」とは、持ち家居住者、賃借人、店舗・事務所のテナント等、当該建物内で生活や営業をしているすべての者を指します

【図 1】



【図 2】

障害に関する説明範囲（机上検討上の範囲）



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た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

PI3【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。
 - α 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。
 - β 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（PI2「ア 関係住民への説明事項」を参照してください。）

3. 各種様式の記入例

- 標識設置等報告書
（吹田市環境の保全等に関する条例に基づく報告書の様式に関する要領
別記様式第5号）
- 単身者向住宅建築に係る標識設置等報告書（裏）
（15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針 別記様式第2号）
- 誓約書
（中高層建築物の日照障害等の指導要領 様式第2号）
- 電波障害改善計画誓約書
（中高層建築物の日照障害等の指導要領 様式第3号）
- 事前説明等結果報告書
（中高層建築物の日照障害等の指導要領 様式第1号）
- 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）
- 個別説明報告書
（参考様式②）
- 認定申請書
（中高層建築物の日照障害等の指導要領 様式第6号）

別記様式第5号（吹田市環境の保全等に関する条例に基づく報告書等の様式に関する要領）									
記入例		標 識 設 置 等 報 告 書							
吹田市環境の設置等について		※ 報告書の記載は標識の内容と合わせてください。						付 欄	
吹田市長あて								年 月 日	
建築主の氏名		吹田 一郎						年度 建・開	
								第 号	
建 築 主 の 住 所		吹田市泉町1丁目3番40号 （電話番号 06-6384-1782）							
工事施工者の住所・氏名		未定 （電話番号）							
工事監理者の住所・氏名		未定 （電話番号）							
設計者の住所・氏名		〇〇市□□町△丁目△番△号■■■■ （電話番号 06-****-****）							
建築物の名称		（仮称）吹田××××庁舎〇〇棟							
敷地の位置	地名地番	吹田市 泉町1丁目××××							
	用途地域	☐ 1種低層住専 ☐ 2種低層住専 ☐ 1種中高層住専 ☐ 2種中高層住専 ☐ 1種住居 ☐ 2種住居 ☐ 準住居						※日影規制	
		☒ 近隣商業 ☐ 商 ☐ 準工業 ☐ 工							
		指定建ぺい率							
用途・戸数		地方公共団体の庁舎 戸（新築・増築・改築）							
敷地	（うち駐車場等）には容積対象外の面積を記入してください。	容積部分	計	構造	SRC造				
		××××㎡	棟数	□□ 棟					
建築面積	〇〇〇〇㎡	△△△△㎡	〇〇△△㎡	建ぺい率	××%				
延べ面積（うち駐車場等）	〇〇〇〇㎡	△△△△㎡	〇〇△△㎡	容積率	附属棟を含む棟数を記入してください。				
	(■■㎡)	計画部分の駐車台数							
建築物の高さ		■■m（最高の高さ■■m）			建築物の階数		■■		
着工予定年月日		令和〇年 △月 日			完了予定年月日		令和■年 □月 □日		
この報告の担当者		「建築物の高さ」には建築基準法の高さを、 「最高の高さ」には塔屋等を含む高さを記入してください。							
添付書類		1 誓約書 2 付近見取図 3 配置図 4 平面図 5 立面図 6 断面図							
		7 排水施設計画平面図 8 日影図 9 標識の設置を証する写真							
備考									
1		※印の欄は、記入しないでください ←市が記入します							
2		標識の設置期間の起算日は、この報告書受付日の翌日となります。							

記入例

別記様式第2号（裏）				
管	管	住 所	××××××××（未定の場合は 未 定 ）	
理	理	氏 名	××××××××（未定の場合は 未 定 ）	
に	者	連 絡 先	××××××××（未定の場合は 未 定 ）	
関	管	管理人室の有無	有 ・ 無	
す	理	管理人在勤時間	時 分 ～ 時	
る	の	巡 回 管 理	1日 1 回	午後2 時 ごろ
事	方	そ の 他	（参考） 管理者（事業主）の住居（事務所）が近くにあるため、常駐せず巡回管理いたします。	
項	法	（具体的に記入すること）		
管 理 人 の 連 絡 先 を			別 紙 の と お り	
示 す 表 示 板 の 位 置 図				
（※） 騒音の防止に関する措置			建設中の騒音については、関係法規を遵守いたします。 完成後は、入居者に、車・楽器等生活騒音について、近隣住民に迷惑をかけないように、賃貸契約に明記し周知します。	
（※） 近 隣 の プ ラ イ バ シ ー の保護に関する措置			隣地境界から建物をなるべく後退させる。 隣地側には、出入り口以外の開口部はできる限りもうけない。	
（※）管理規約に定める事項や、設計・建築上の措置について具体的に記入すること。				

誓 約 書

令和○年 △月 ××日

吹 田 市 長 あて

署名又は記名押印してください。

建築主 住 所 吹田市泉町Ⅰ丁目3番40号
 電話番号 06-6384-1231
 氏 名 吹田 一郎 (印)
 (署名又は記名押印)
 設計者 住 所 ○○市□□町△丁目△番△号
 電話番号 06-****-****
 氏 名 (株)△△ 井井井井 (印)
 (署名又は記名押印)
 工 事 住 所
 監理者 電話番号
 氏 名 未定
 (署名又は記名押印)
 工 事 住 所
 施工者 電話番号
 氏 名 未定
 (署名又は記名押印)

このたび、吹田市泉町Ⅰ丁目××××に（仮称）吹田××××庁舎○○棟

_____を建築するにあたり、関係法令の遵守はもとより、「中高層建築物の日照障害等の指導要領」など市の指導に従い近隣者との間に紛争が生じないように努めるとともに、環境問題（日影、電波障害、その他）については、工事着手までに関係住民と十分協議し、了解を得るよう努力します。万一、紛争が生起したときは、当方の責任と負担により、その解決にあたることを誓約します。

電波障害改善計画誓約書

令和○年 △月 ××日

吹田市 長 あて

署名又は記名押印してください。

(建築主) 住 所 吹田市泉町Ⅰ丁目3番40号

氏 名 吹田 一郎

印

(署名又は記名押印)

本予定建築物で電波障害が発生した時は、中高層建築物の日照障害等の指導要領第8条の規定により、当方の責任において改善することを誓約します。

1 建築物名	(仮称) 吹田××××庁舎○○棟
2 建築場所	吹田市泉町Ⅰ丁目××××
3 建物の高さ (m)	※※ m
4 電波障害の改善範囲	別紙のとおり
5 改善方法	・共同受信施設・アンテナ改善・CATV
6 共同受信施設の設置責任と費用負担者	建築主
7 共同受信施設の維持管理の責任と費用負担者	区分所有者
8 共同受信施設の更改の責任と費用負担者	区分所有者
9 共同受信施設の維持管理を行う者	区分所有者
10 新たに受信を必要とするものの施設利用と経費負担	都度協議

電波障害改善計画誓約書

令和〇年 △月 ××日

吹田市 長 あて

署名又は記名押印してください。

(建築主) 住 所 吹田市泉町Ⅰ丁目3番40号

氏 名 吹田 一郎 (印)

(署名又は記名押印)

本予定建築物で電波障害が発生した時は、中高層建築物の日照障害等の指導要領第8条の規定により、当方の責任において改善することを誓約します。

1 建築物名	(仮称) 吹田××××庁舎〇〇棟
2 建築場所	吹田市泉町Ⅰ丁目××××
3 建物の高さ (m)	※※ m
4 電波障害の改善範囲	別紙のとおり
5 改善方法	・ 共同受信施設・ アンテナ改善・ CATV
6 共同受信施設の設置責任と費用負担者	—
7 共同受信施設の維持管理の責任と費用負担者	—
8 共同受信施設の更改の責任と費用負担者	—
9 共同受信施設の維持管理を行う者	—
10 新たに受信を必要とするものの施設利用と経費負担	都度協議

様式第Ⅰ号

事前説明等結果報告書

令和○年 △月 ××日

吹田市長 あて

(建築主) 住 所 吹田市泉町Ⅰ丁目3番40号

氏 名 吹田 一郎

物件名

(仮称) 吹田××××庁舎○○棟 の建築に際し、中高

層建築物の日照障害等の指導要領第4条第3項の規定により、当該建築について、関係住民に対して別記のとおり事前説明等を行いましたので、その結果を報告します。

なお、この報告書の記載事項は事実と相違ありません。

※記載の要領

本様式を表紙として、説明等の方法や内容（説明等の相手方及び日時・場所等）及び当時の質疑応答の主な内容については別紙に記載してください。

記入例		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）										(所有区分等 1＝土地所有者 2＝建物所有者 3＝入居者)		
近隣 番号	現況	所有 区分等	対 象 者	現 住 所	氏 名	主 な 説 明 事 項	説 明 方 法	説 明 日	質 疑 の 内 容	備 考				
								郵便日等 投函日等						
		1	吹田市泉町1-3-40		吹 田 太 郎	日影・2H	説明会	R7/3/6	別紙議事録					
		2	吹田市××××××××××			日影・2H・電障	個別訪問	R7/3/7	詳細別紙1					
1	店舗付共同住宅	3	大阪市北区*****			日影・2H・電障	郵 送	R7/3/7		R7/3/20現在連絡なし				
		3	吹田市*****			日影・2H・電障	説明会	R7/3/6	別紙議事録 要望別紙2	説明会の後 個別協議				
		3	吹田市*****			同 上	個別訪問	R7/3/7	特に要望なし					
2	駐車場・空地等	1				日影・2H	個別訪問	R7/3/7	詳細別紙3					
		1/2/3	吹田市////////			日影・2H・電障	説明会	R7/3/6	別紙議事録					
		1/2/3	吹田市////////			同 上	個別訪問	R7/3/7	詳細別紙4					
3	共同住宅	1/2/3	吹田市////////			同 上	投 函	R7/3/7	R7/3/7及び10日 訪問不在の為	R7/3/17現在連絡なし				
		1/2	大阪市			同 上	郵 送	R7/3/7		R7/3/20現在連絡なし				
		3	吹田市////////			同 上	個別訪問	R7/3/7	特に要望なし					
4	個人住宅	1/2/3				日影・2H・電障	個別訪問	R7/3/8	特に要望なし					

説明日 令和〇年 △月 □日

別紙 No. Ⅰ

相手方住所	吹田市〇町△丁目△番△号	近隣 No. **
相手方氏名	×× ××	所有区分 No. Ⅰ, 2, 3
説明内容及び資料	☒ 予定建築物の概要 ☒ 計画図面一式（配置図・平面図・立面図・断面図） ☒ 建築に伴う影響に関する資料（日影図・範囲図・工事対策等）	
（主な質疑・要望）		（応答・回答）
日照障害について		○○○○○○○○
電波障害について		*****
工事中の騒音、振動及び交通等について		#####

様式第6号		記入例													
認 定 申 請 書															
吹 田 市 長 あて															
申出人 住所 吹田市泉町1丁目3番40号															
氏名 吹田 一郎															
電話 06 (6384) 1782															
法人の場合はその事務所の所在地 及び名称並びに代表者氏名															
中高層建築物の日照障害等の指導要領第5条第2項の規定により、説明義務の除外の認定を申請します。															
なお、認定を受けるにあたり、以下の条件に同意します。															
1 説明範囲に入っていない関係住民についても、希望があれば説明を行います。															
2 要領で定められた説明資料を、電子データで提供可能とします。															
3 吹田市環境の保全等に関する条例第18条第3項に規定する標識には、1及び2並びに希望する関係住民には2の資料を印刷物として配付することを明記します。															
建 築 物 の 名 称								(仮称) 吹田××××庁舎〇〇棟							
事 前 協 議 番 号								07-L-△△							
敷地 の 位 置	地名地番	吹田市 泉町1丁目××××													
	用途地域	☐ 1種低層住専 ☐ 2種低層住専 ☐ 1種中高層住専 ☐ 2種中高層住専 ☐ 1種住居 ☐ 2種住居 ☐ 準住居 ☒ 近隣商業 ☐ 商業 ☐ 準工業 ☐ 工業 ☐ 無指定													
		指定建ぺい率				80%				指定容積率				300%	
用途・戸数		地方公共団体の庁舎 戸 (増築) 改築)													
		計画部分	既存部分	計	構造	SRC構造									
敷地面積				××××㎡	棟数	□□ 棟									
建築面積		〇〇〇〇㎡	△△△△㎡	〇〇△△㎡	建ぺい率	××%									
延べ面積 (うち駐車場等)		〇〇〇〇㎡	△△△△㎡	〇〇△△㎡	容積率	××%									
		(###㎡)	計画部分の駐車台数			□□台									
建築物の高さ		# # m (最高の高さ××m)			建築物の階数	地上 〇階 地下 △階									
着工予定年月日		令和〇年 △月 ×日			完了予定年月日	令和#年 □月 ×日									
この報告について の担当者の氏名		(株)△△ # # (電話番号 06-****-****)													
添付書類		1 付近見取図 2 配置図 3 平面図 4 立面図 5 断面図 6 日影図													
		7 工事内容説明図書 8 周辺状況写真写真 9 説明義務の除外を求める範囲図													

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
- 中高層建築物の日照障害等の指導要領第5条第2項に基づく「説明等を行う者」の範囲に係る認定基準
- 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：令和4年3月11日条例第2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：令和7年5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、以下「条例」という。）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、条例第2条第3項に規定す

る関係住民（以下「関係住民」という。）とする。

- 2 前項の関係住民のうち、道路、水路等の用に供する土地所有者、その他市長が中高層建築物等の建築等により住環境を害する恐れがないと認める者は、説明等を行う者から除くことができる。

（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) その他、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。

中高層建築物の日照障害等の指導要領第5条第2項に基づく「説明等を行う者」の範囲に係る認定基準

制定：令和7年5月1日

1 「説明等を行う者」の範囲について

中高層建築物の日照障害等の指導要領（以下「要領」という。）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第2条第1項に規定する中高層建築物（以下「中高層建築物」という。）の建築にあたり、建築主は、条例第2条第3項に定める以下の者に対して、あらかじめ当該中高層建築物に関する説明等を行わなければならないと定めている。

- (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、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
- (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

ただし「説明等を行う者」の範囲については、要領第5条第2項で、「前項の関係住民のうち、道路、水路等の用に供する土地所有者、その他市長が中高層建築物等の建築等により住環境を害する恐れがないと認める者は、説明等を行う者から除くことができる。」という規定を設けている。

この基準は、上記の「恐れがないと認める者」を認定する際の基準（以下「本基準」という。）である。

なお「道路、水路等の用に供する土地所有者」の除外については、この申請は必要としない。標識設置等報告書とともに提出する付近見取図に該当する道路、水路等を示し、事前説明等結果報告書とともに提出する説明範囲図及び事前説明対象者一覧表に、説明対象から除外した旨を記載することで可とする。

2 認定の基準

(1) 適用条件

要領第5条第2項に係る認定を受けることができる建築物は、増築、改築、移転又は用途の変更（以下「増築等」という。）を行う場合に限る。新築の場合は適用されない。

(2) 認定する範囲

ア 増築等を行う建築物の部分（以下「増築等部分」という。）について、要領に定めるところによる日照、電波障害の影響が生じない。

イ 増築等部分の外壁からの水平距離が、当該増築等部分の高さの2倍以上離れている。

ウ 工事（工事車両の通行含む）に伴う騒音、振動等の直接的影響が生じない。

工事に際し、増築等部分のほかに作業場が設けられる場合はその作業場境界から20m以上離れている。また工事用車両の通行ルートとなる道路に接しない。

エ なお、アからウの基準の認定に当たっては、計画内容や工事の規模、既存建物等の状況、周辺環境等を勘案する。

(3) 認定する条件

認定を受けるにあたり、建築主は次の条件に同意しなければならない。

ア 建築主は、説明範囲に入っていない関係住民についても、希望があれば説明を行う。

イ 要領で定められた説明資料を、電子データで提供可能とする。

ウ 吹田市環境の保全等に関する条例第18条第3項に規定する標識には、ア及びイ並びに希望する関係住民にはイの資料を印刷物として配付することを明記する。

3 認定の手続き

(1) 事業者は、あらかじめ本市と協議のうえ、要領に定められた標識設置等報告書の提出までに、以下の図書を提出し、説明範囲の一部除外を申請する。図書の仕様等については、中高層建築物の建築の際の手引き「中高層建築物を建築される方へ」（以下「手引き」という。）参照のこと。

ア 認定申請書（様式第6号）

イ 付近見取図

ウ 配置図、平面図、立面図、断面図（内容は標識設置等報告書の添付書類に準じる。）

エ 日影図（仕様等は標識設置等報告書の添付書類に準じる。）

オ 工事内容がわかる図書（工事車両ルート、工事作業範囲など）

カ 必要に応じて周辺状況を示す写真（近隣の住環境や道路等）

キ 説明義務の除外を求める範囲を示す図書（前項2を参考に作成する）

ク その他市長が必要と認める図書

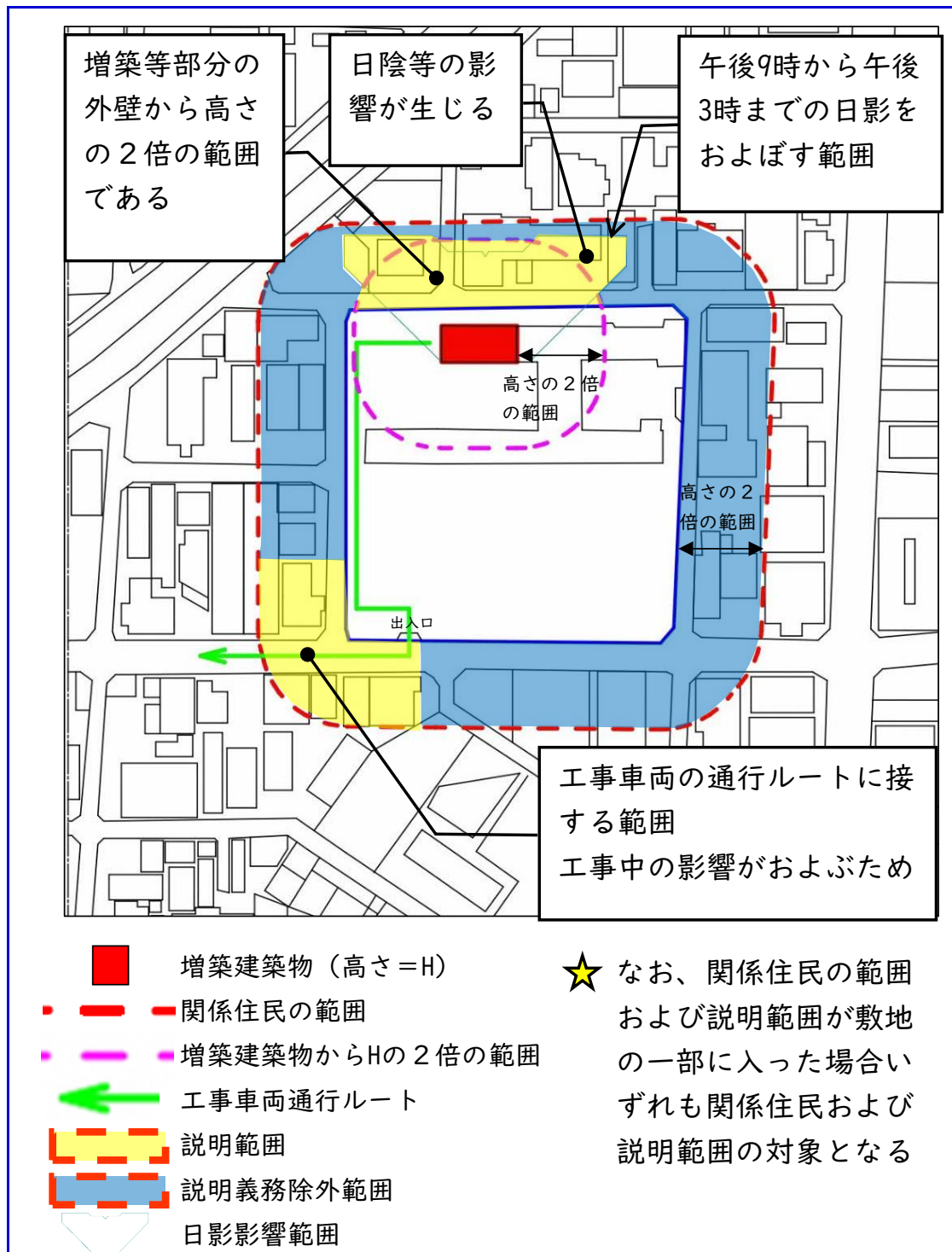
(2) 本市は提出された図書に基づいて審査のうえ、認定通知書を交付する。

(3) 事業者は、認定通知書の収受ののち、標識の設置及び報告書の提出を行う。なお、その際には標識に必要事項を記載し、その記載内容がわかる写真を添付する。

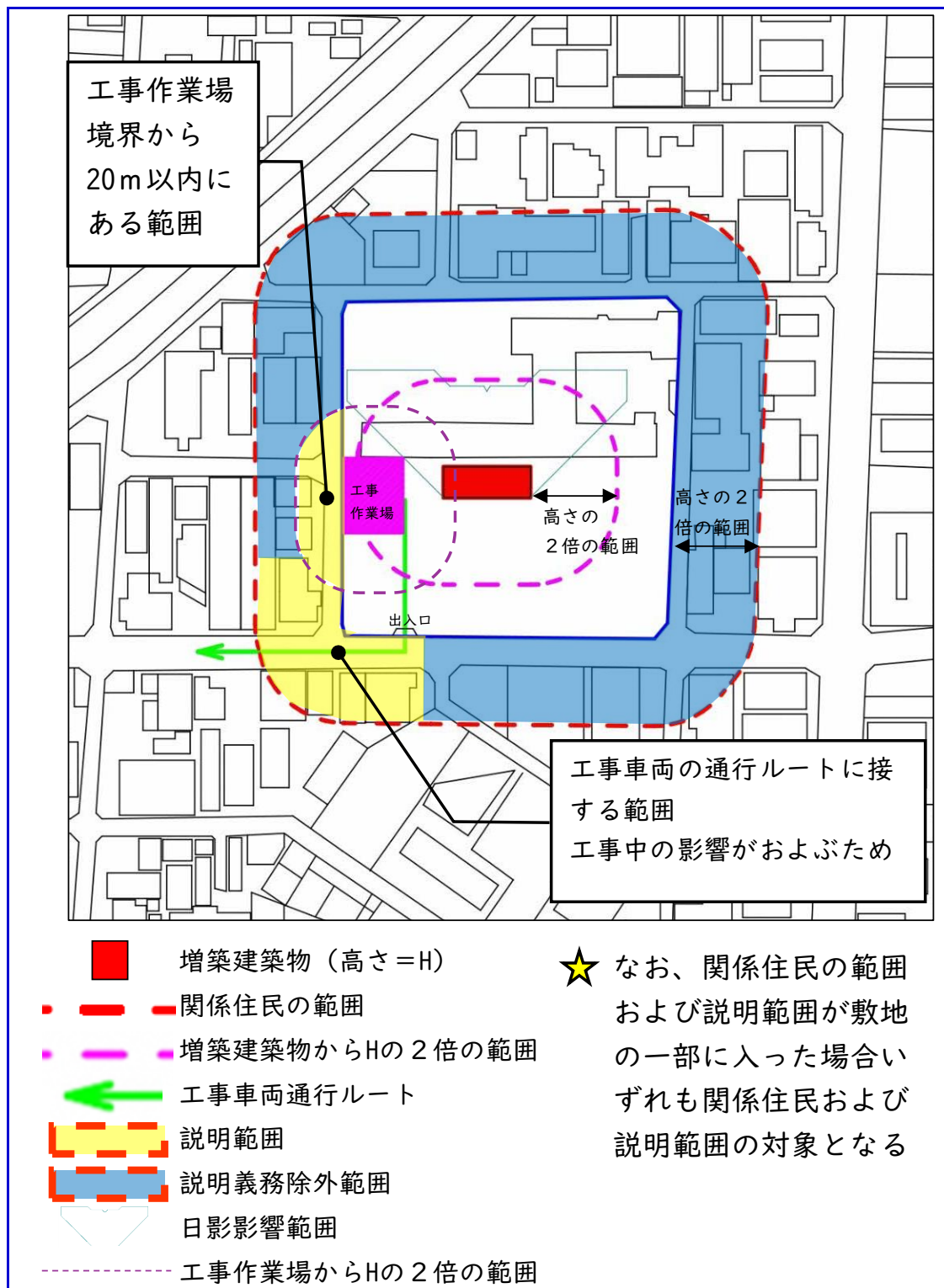
(1) 事業敷地内に建築する建物高さの2倍の範囲等が収まる場合



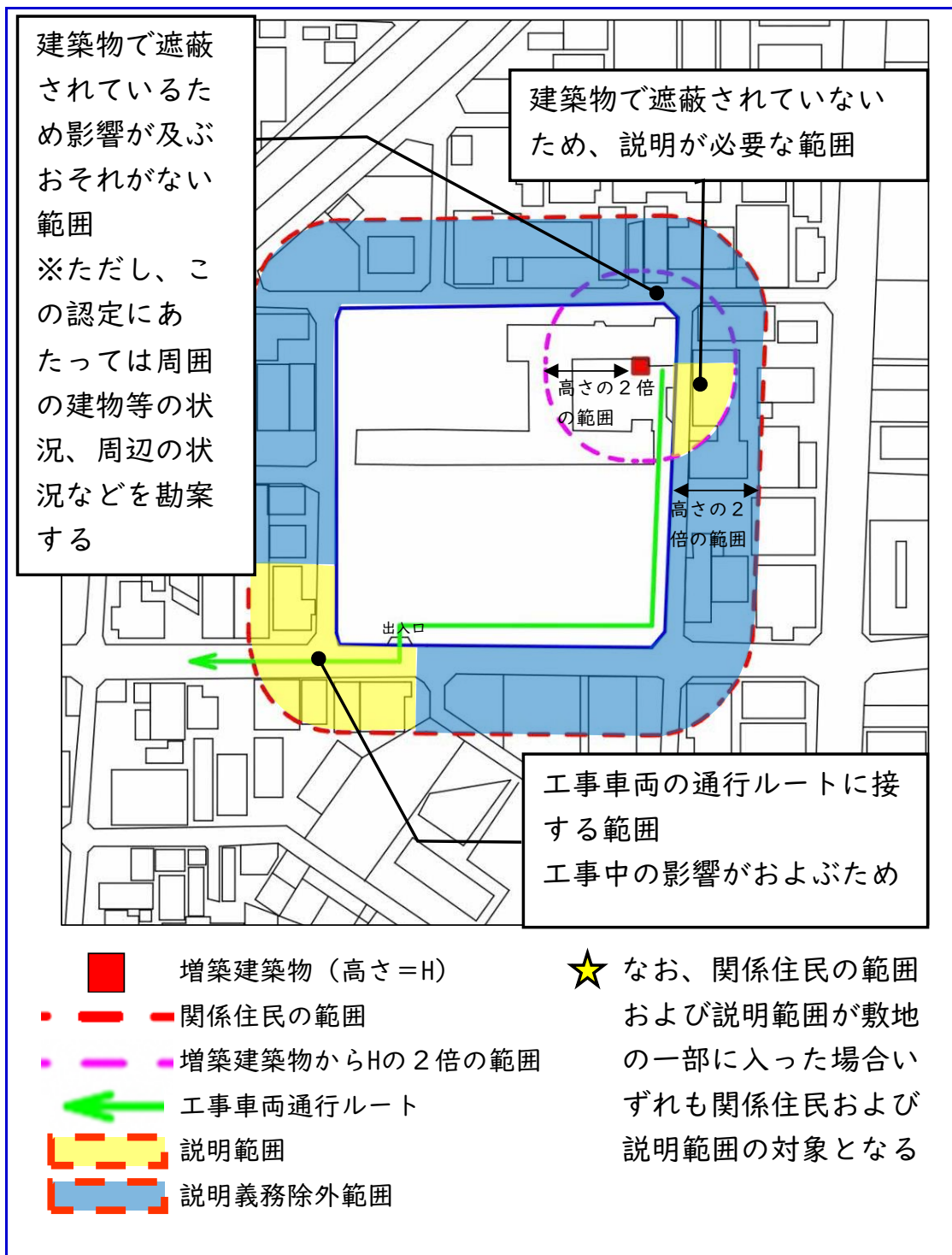
(2) 建物高さの2倍の範囲等が敷地から一部出ている場合



(3) 建築物とは別に工事作業場を隣地近くに設置する場合



(4) 既存の建築物があるために影響が及ばないと考えられる範囲がある場合



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、電波障害等の周辺の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 1 0 日規則第 2 3 号

最終改正：令和 2 年 3 月 3 1 日規則第 5 6 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 2 5 年政令第 3 3 8 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おいては、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：令和 6 年 3 月 29 日条例第 16 号

第 3 章 開発事業の手続等

（事前協議の承認）

第 19 条

- 4 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 2 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続等に関する条例（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）による協議時

（3）その他の場合にあっては、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：令和6年3月29日条例第16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6年3月29日規則第11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 単身者向け住宅の住戸をいう。

第3条 条例第2条第19号の規則で定める面積の範囲は、40平方メートル未満とする。

（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。