

15戸以上の单身者向住宅を建築される方へ

## 吹田市環境部

15戸以上の单身者向住宅のお問い合わせは、  
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/>

## 15戸以上の単身者向住宅を建築される方へ

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、15戸以上の単身者向住宅を建築しようとする場合は、管理体制、騒音の防止に関する措置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、「吹田市開発事業の手続等に関する条例」、「15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針」により、建築計画の事前公開、15戸以上の単身者向住宅を計画するうえで配慮すべき事項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。

令和3年（2021年）4月  
吹田市環境部

## 目次

1. はじめに .....	- 3 -
(1) 単身者向住宅とは .....	- 3 -
(2) 適用の範囲 .....	- 3 -
(3) 協議対象となる行為.....	- 3 -
(4) 15戸以上の単身者向住宅を建築する際の配慮事項 .....	- 3 -
2. 15戸以上の単身者向住宅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) 関係住民へ事前説明の実施.....	- 8 -
(5) 事前説明等結果報告書の提出 .....	- 9 -
3. 各種様式の記入例.....	- 10 -
4. 参考資料.....	- 17 -

# 1. はじめに

## (1) 単身者向住宅とは

単身者向住宅とは、専有部分の面積が40平方メートル未満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。）をいいます。

## (2) 適用の範囲

指導指針は、建築物の高さ、階数にかかわらず住居の戸数が15戸以上の単身者向住宅に適用します。

## (3) 協議対象となる行為

15戸以上の単身者向住宅を建築し、増築し、改築し、移転する場合、又は、用途変更をして15戸以上の単身者向住宅とする場合で、建築基準法の規定による確認申請や計画通知を伴う行為が協議の対象となります。

## (4) 15戸以上の単身者向住宅を建築する際の配慮事項

建築主は、15戸以上の単身者向住宅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 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

### イ 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

ごみ置き場、駐車場、駐輪場等の付帯施設の配置においても、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。

ウ 管理体制に関する事項

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	管 理 者 氏 名
	絡	住 所
先	電 話 番 号	

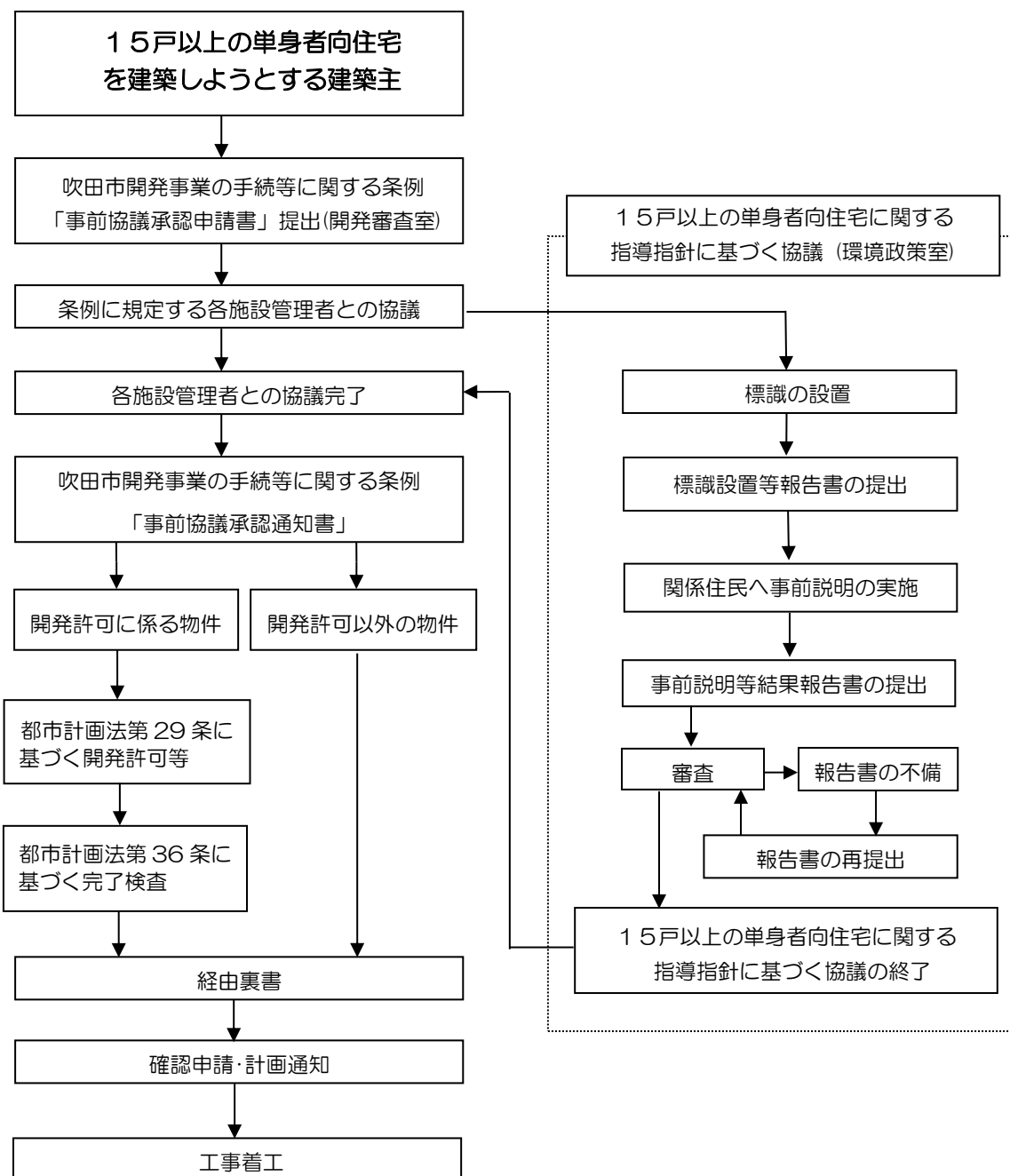
備 考

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ること。

## 2. 15戸以上の単身者向住宅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、15戸以上の単身者向住宅に関する協議を行ってください。





### (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（別記様式第2号（表）（裏）） … 1部

添付書類
------

ア 誓約書（別記様式第5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） 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。

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 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。



#### (4) 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、次に掲げる事項を記した資料を用いて説明を行ってください。

- (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) 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
- (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  
機械式駐車場等の付帯施設に関する図書
- (エ) 管理体制に関する事項  
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

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（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）

##### 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」により説明を行ってください。説明の方法については、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の期限等を記載し、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、本指導指針に準じた範囲で事前説明を行ってください。

## (5) 事前説明等結果報告書の提出

- 事前説明等結果報告書（別記様式第3号） … 1部

添付書類
------

### ア 説明範囲図

対象地ごと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) 住所が当該地でない建物所有者については、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居住地が遠方にある建物所有者等に対して、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作成してください。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管理体制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（P9「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

- 単身者向住宅建築に係る標識設置等報告書（表）（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  
（15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針 別記様式第5号）
- 事前説明等結果報告書  
（15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針 別記様式第3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）

記入例

単身者向住宅建築に係る標識設置等報告書

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、標識の設置等について、次の				※ 受付欄		
吹田市長あて				年月日		
建築主の氏名 吹田 一郎				年度 単		
				第 号		
建築主の住所	吹田市泉町1丁目3番40号 (電話番号 06-6384-1231)					
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	〇〇市〇〇町△丁目△番△号 ### (電話番号 06-〇〇〇〇-△△△△)					
建築物の名称	(仮称) 吹田×××〇〇〇					
敷地の位置	地名地番	吹田市 泉町2丁目××××				
	用途地域	<input type="checkbox"/> 1種低層住専 <input type="checkbox"/> 2種低層住専 <input type="checkbox"/> 1種中高層住専 <input type="checkbox"/> 2種中高層住専 <input type="checkbox"/> 1種住居 <input type="checkbox"/> 2種住居 <input type="checkbox"/> 準住居 <input checked="" type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業 <input type="checkbox"/> 無指定			※日影規制	
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	300%	
用途・戸数	単身者向住宅 35戸 (新築・増築・改築)					
敷地面積	存部分	計	構造	SRC造		
	××××㎡	××××㎡	棟数	〇〇棟		
建築面積	△△△△㎡	〇〇△△㎡	建ぺい率	××%		
	〇〇〇〇㎡	△△△△㎡	容積	××%		
延べ面積 (うち駐車場等)	(###㎡)	計画部分の駐車台数	〇〇台			
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 〇月 〇日					
この報告についての担当者の氏名	「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。 (株)△△事務所 ### (電話番号 〇六-〇〇〇〇-△△△△)					

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 標識の設置を証する写真

備考

- ※印には記入しないでください。 ←市が入力します。
- 標識の設置期間の起算日はこの報告者受付日の翌日となります
- 建物高さ10メートル以下の建築物についてのみ提出のこと。

記入例

別記様式第2号（裏）

管 理 に 関 する 事 項	管 理 者	住 所	××××××××（未定の場合は 未 定）
		氏 名	××××××××（未定の場合は 未 定）
		連 絡 先	××××××××（未定の場合は 未 定）
	管 理 の 方 法	管理人室の有無	① ・ 無
		管理人在勤時間	時 分 ～ 時 分
		巡 回 管 理	1 日 1 回 午後 2 時 ごろ
		そ の 他 （具体的に記入すること）	（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。
管理人の連絡先を示す表示板の位置図			別紙のとおり
（※） 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1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 〇〇市□□町△丁目△番△号

電話番号 06-□□□□-△△△△

氏 名 (株) △△事務所 ##### (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2丁目×××× に (仮称) 吹田×××〇〇〇 を建築するにあたり、関係法令の遵守はもとより、「15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針」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（騒音、振動、その他）については、工事着手までに近隣住民と十分協議し、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。

別記様式第3号

## 事前説明等結果報告書

令和〇年 △ 月 ××日

吹田市長 あて

(建築主) 住 所 吹田市泉町1丁目3番40号  
氏 名 吹田 一郎

物件名

(仮称) 吹田×××〇〇〇 の建築に際し、15戸以上の単身者向住宅に関する指導指針第6条の規定により、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、別紙に記載のうえ添付してください。

**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 = 建物所有者 2 = 入居者）

隣 近 番 号	現 況	所 有 区 分 等	対 象 者 現 住 所	氏 名	説 明 方 法	説 明 日 郵 送 日 投 函 日	質 疑 の 内 容	備 考
1	店 舗 付 共 同 住 宅	1	吹田市泉町1-3-40	吹田 太郎	説 明 会	R3/3/6	別紙議事録	
		2	吹田市XXXXXXXXXX		個 別 訪 問	R3/3/7	詳細別紙1	
		2	大阪市北区XXXXXXXX		郵 送	R3/3/7		R3/3/20 現在連絡なし
		2	吹田市XXXXXXXXXX		説 明 会	R3/3/6	別紙議事録 要望別紙2	説明会の後個別協議
		2	吹田市XXXXXXXXXX		個 別 訪 問	R3/3/7	特に要望なし	
2	駐 車 場・空 地等	1						
3	共 同 住 宅	1/2	吹田市////////		個 別 訪 問	R3/3/7	詳細別紙3	
		1/2	吹田市////////		説 明 会	R3/3/6	別紙議事録	
		1/2	吹田市////////		個 別 訪 問	R3/3/7	詳細別紙4	
4	個 人 住 宅	1	大阪市		投 函	R3/3/10	R3/3/7 及び 10日 訪問不在の為	R3/3/17 現在連絡なし
		2	吹田市////////		郵 送	R3/3/7		R3/3/20 現在連絡なし
		2	吹田市////////		個 別 訪 問	R3/3/7	特に要望なし	
		1/2			個 別 訪 問	R3/3/8	特に要望なし	



記入例

個別説明報告書（参考様式②）

説明日	令和〇年    △月    □日	別紙 No.
相手方住所	吹田市〇町△町目△番△号	近隣 No.
相手方氏名	××    ××	所有区分 No. 1, 2
説明内容及び資料	<input checked="" type="checkbox"/> 予定建築物の概要 <input checked="" type="checkbox"/> 計画図面一式（配置図・平面図・立面図・断面図） <input checked="" type="checkbox"/> 建築に伴う影響に関する資料（範囲図・工事対策等）	
（主な質疑・要望）	（応答・回答）	
<p style="color: red;">工事中の騒音、振動及び交通等について</p>	<p style="color: red;">*****</p>	

## 4. 参考資料

### 【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）

## 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、周辺的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。



