

## 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）

## 1 5 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。