

中高層建築物の日照障害等の指導要領

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) その他の場合にあつては、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。

附 則

この要領は、平成23年3月29日から施行する。

附 則

この要領は、平成29年9月1日から施行する。