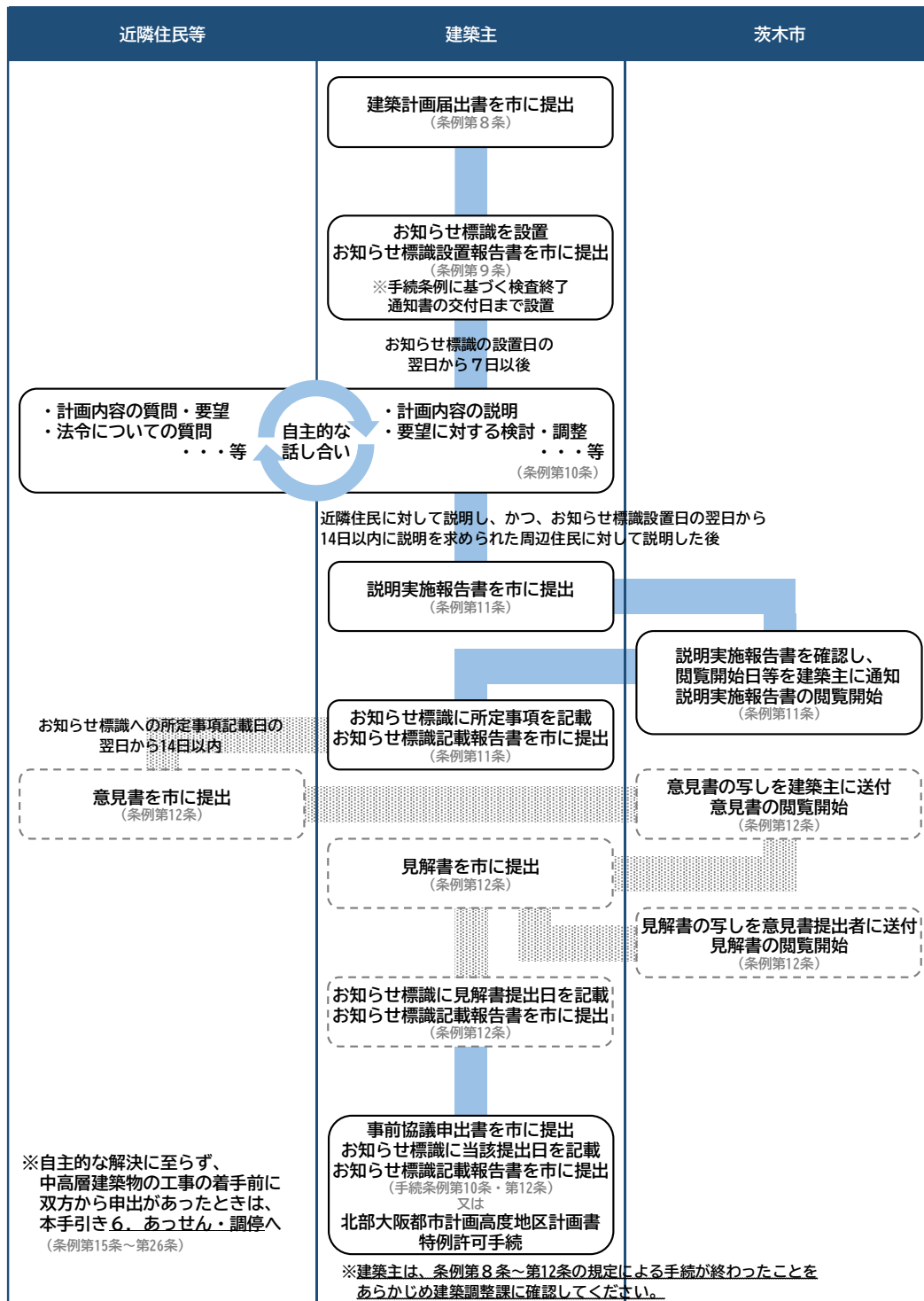


### 3. 条例に基づく主な手続



#### 3-1. 手続フロー等

##### 手続フロー



## 手続の例

| 3月                               |                                  |                     |                     |                     |                     |                                  | 4月 |                                  |                    |                                                    |    |                                    |    |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|----|----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|----|------------------------------------|----|
| 日                                | 月                                | 火                   | 水                   | 木                   | 金                   | 土                                | 日  | 月                                | 火                  | 水                                                  | 木  | 金                                  | 土  |
| 23                               | 24                               | 25                  | 26                  | 27                  | 28                  | 1<br>標識設置後<br>1日目                | 30 | 31                               | 1                  | 2                                                  | 3  | 4<br>閲覧開始日等<br>通知<br>説明報告書<br>閲覧開始 | 5  |
| 2<br>標識設置後<br>2日目                | 3<br>標識設置後<br>3日目<br>設置報告書<br>提出 | 4<br>標識設置後<br>4日目   | 5<br>標識設置後<br>5日目   | 6<br>標識設置後<br>6日目   | 7<br>標識設置後<br>7日目   | 8<br>標識設置後<br>8日目<br>近隣説明<br>開始可 | 6  | 7<br>お知らせ標識<br>記載<br>記載報告書<br>提出 | 8<br>意見書<br>提出期間開始 | 9                                                  | 10 | 11                                 | 12 |
| 9<br>標識設置後<br>9日目<br>近隣説明会<br>実施 | 10<br>標識設置後<br>10日目              | 11<br>標識設置後<br>11日目 | 12<br>標識設置後<br>12日目 | 13<br>標識設置後<br>13日目 | 14<br>標識設置後<br>14日目 | 15                               | 13 | 14                               | 15                 | 16                                                 | 17 | 18<br>近隣住民等<br>意見書提出               | 19 |
| 16                               | 17                               | 18<br>近隣説明<br>終了    | 19                  | 20                  | 21                  | 22                               | 20 | 21<br>意見書<br>提出期限日               | 22                 | 23<br>建築主<br>見解書提出<br>お知らせ標識<br>記載<br>記載報告書<br>提出  | 24 | 25                                 | 26 |
| 23                               | 24                               | 25                  | 26                  | 27<br>説明報告書<br>提出   | 28                  | 29                               | 27 | 28                               | 29                 | 30<br>事前協議<br>申出書提出<br>お知らせ標識<br>記載<br>記載報告書<br>提出 | 1  | 2                                  | 3  |
| 30                               | 31                               | 1                   | 2                   | 3                   | 4<br>閲覧開始日等<br>通知   | 5                                |    |                                  |                    |                                                    |    |                                    |    |

### 備考1 近隣住民への説明

上記例において、3月8日（土）以降に近隣住民に建築計画等の説明を始めることができます。

ただし、3月8日（土）より前に近隣住民から説明を求められた場合は、この限りではありません。

詳しくは、本手引き **3-6. 事前説明をする時期と項目**を確認してください。

### 備考2 周辺住民への説明

上記例において、3月14日（金）までに周辺住民から説明を求められた場合は、その周辺住民に建築計画等の説明をしてください。

詳しくは、本手引き **3-6. 事前説明をする時期と項目**を確認してください。

### 備考3 事前協議申出書の提出

上記例において、4月23日（水）以降に、建築主は、手続条例に基づく事前協議申出書を審査指導課に提出することができます。

詳しくは、本手引き **3-8. 事前協議申出書の提出・お知らせ標識の記載と報告**を確認してください。

## 3-2. オンライン手続きのご案内

下記の手続きは、オンラインにより行うことができます。オンライン手続きをする場合は、フォームの案内に従って入力してください。

建築主が代理人に手続きを委任する場合は、委任状の提出が必要となります。

なお、委任者の了解なく委任状を作成・提出した場合は、私文書偽造罪及び同行使罪、詐欺罪に該当する場合があります。

### オンラインにより行うことができる手続き

| 手続き種別       | フォームURL                                                                                 | 二次元コード                                                                                | 手続き詳細              |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 計画の届出       | <a href="https://logoform.jp/form/2Qoq/861536">https://logoform.jp/form/2Qoq/861536</a> |   | 本手引き<br>3-3.       |
| お知らせ標識の設置報告 | <a href="https://logoform.jp/form/2Qoq/856584">https://logoform.jp/form/2Qoq/856584</a> |  | 本手引き<br>3-4.       |
| 計画の説明実施報告   | <a href="https://logoform.jp/form/2Qoq/864175">https://logoform.jp/form/2Qoq/864175</a> |  | 本手引き<br>3-7.       |
| お知らせ標識の記載報告 | <a href="https://logoform.jp/form/2Qoq/855102">https://logoform.jp/form/2Qoq/855102</a> |  | 本手引き<br>3-7.<br>5. |

### 3-3. 中高層建築物の計画の届出

(条例第8条関係)

建築主は、中高層建築物の建築を行おうとするときは、あらかじめ建築調整課にその計画を届け出てください。**中高層建築物建築計画届出書（様式第1号）**に下記に掲げる図書を添付し、建築調整課に提出してください。

| 中高層建築物建築計画届出書（様式第1号） 添付図書                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 付近見取図<br>建築予定地を明確にしてください。                                                                                             |
| (2) 現況平面図                                                                                                                 |
| (3) 土地利用計画平面図<br>敷地内の空間に関する基準を明示してください。敷地内の空間に関する基準の詳細は、本手引き <u>2-2. 敷地内の空間の確保</u> を確認してください。                             |
| (4) 排水計画平面図                                                                                                               |
| (5) 造成計画平面図及び断面図                                                                                                          |
| (6) 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図及び断面図<br>配置図・立面図又は断面図に敷地内の空間に関する基準を明示してください。敷地内の空間に関する基準の詳細は、本手引き <u>2-2. 敷地内の空間の確保</u> を確認してください。 |
| (7) 地籍図<br>建築予定地を黄色で、里道を赤色で、水路を青色で着色してください。                                                                               |
| (8) 委任状<br>建築主が代理人に手続を委任する場合に限ります。建築主の自署又は電話番号を記載する場合は、建築主の押印を省略することができます。                                                |

本条例に基づく手続は、本市との協議を行うものではなく、近隣住民等に建築計画等を説明し、周知するものです。建築計画は、近隣住民等の意見に柔軟に対応できるように構想段階程度のもので届け出てください。

なお、北部大阪都市計画高度地区計画書の規定による特例許可の手続は、**3-3. 中高層建築物の計画の届出**から**3-7. 説明の実施報告・お知らせ標識の記載と報告**まで、**5. 意見書・見解書**の手続を終えてから行ってください。

### 3-4. お知らせ標識の設置と報告

(条例第9条関係)

建築主は、中高層建築物建築計画届出書を提出後、建築予定地内の見やすい場所に、計画の概要を記載した**中高層建築物のお知らせ標識（様式第2号）**を設置してください。

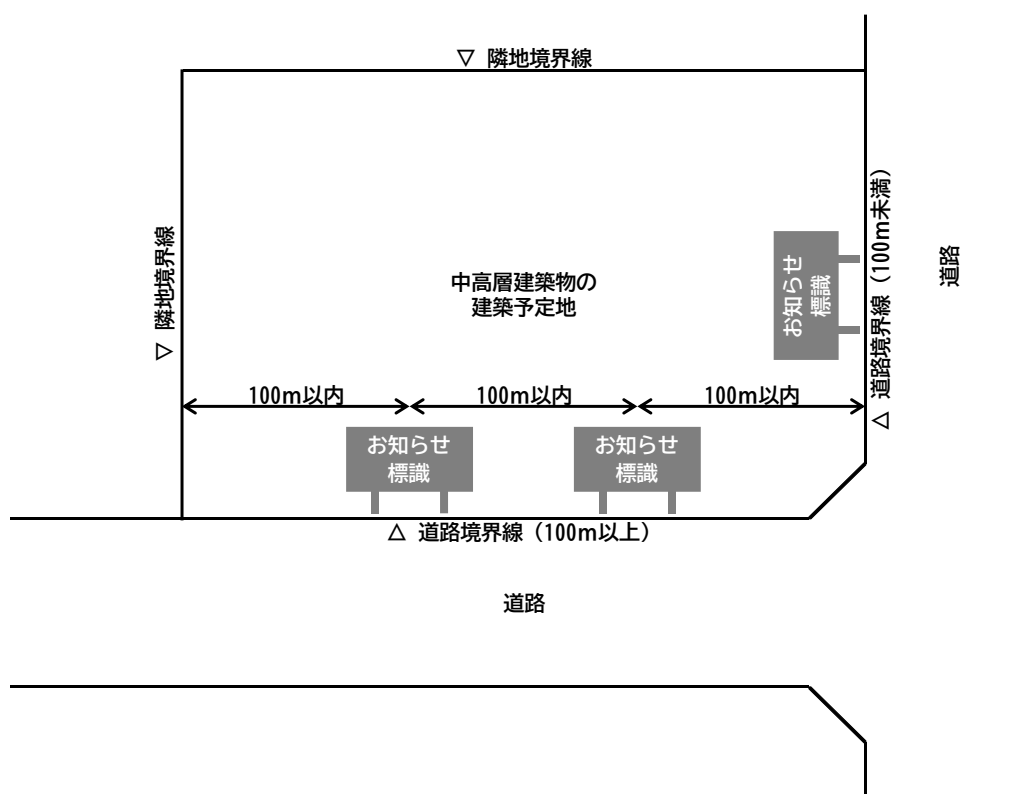
お知らせ標識は、下記のとおり、建築予定地の道路に接する部分で、外部から見やすい場所に設置してください。

なお、建築予定地が2以上の道路に接する場合はそれぞれの道路に、100m以上にわたって道路に接する場合は100m以内ごとに、お知らせ標識を設置してください。

お知らせ標識の周囲の縁取りと各欄の仕切線は1cm幅で赤色とし、お知らせ標識の大きさは、第1面・第2面ともに高さ90cm以上、幅180cm以上としてください。

また、地盤面からお知らせ標識表示面の中心までの高さは、140cm程度としてください。

お知らせ標識の設置位置



お知らせ標識を設置したとき、建築主は、**中高層建築物のお知らせ標識設置報告書（様式第3号）**に下記に掲げる図書を添付し、速やかに建築調整課に提出してください。

| 中高層建築物のお知らせ標識設置報告書（様式第3号） 添付図書 |                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(1) 付近見取図</b>               | 建築予定地を明確にしてください。                                                                                    |
| <b>(2) お知らせ標識の遠景・近景写真</b>      | 設置したお知らせ標識1箇所につき、遠景及び近景の写真を添付してください。<br>お知らせ標識を複数箇所に設置する場合は、建築予定地内のどの場所に設置したお知らせ標識の写真であるかを明示してください。 |
| <b>(3) 委任状</b>                 | 建築主が代理人に手続を委任する場合に限ります。建築主の自署又は電話番号を記載する場合は、建築主の押印を省略することができます。                                     |

なお、お知らせ標識は、手続条例に基づく検査終了通知書が交付されるまで設置してください。

また、長期間にわたってお知らせ標識を設置することになるため、設置期間中に破損、汚損、転倒等がないように、お知らせ標識を適切に管理してください。

### 3－5．事前説明をする近隣住民等の範囲

(条例第2条・第10条関係)

条例において説明対象となる近隣住民等の範囲は、下記のとおりです。

#### 近隣住民等（近隣住民・周辺住民）の範囲

##### 近隣住民

次に掲げる者をいいます。建築主は、建築計画等の事前説明をしてください。

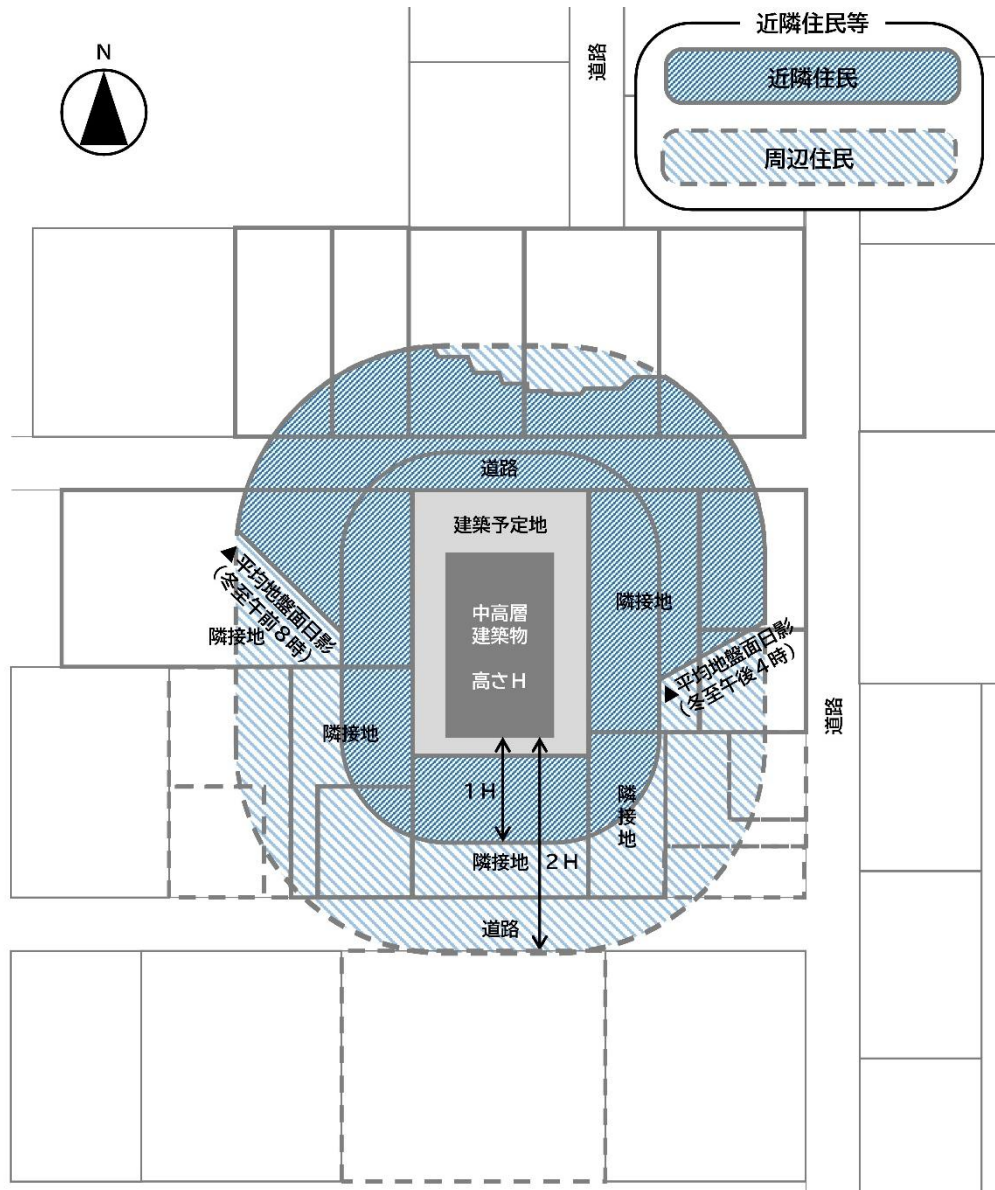
- (1) 中高層建築物の建築予定地の隣接地の所有者及び当該隣接地に存する建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (2) 中高層建築物の外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さと同じ距離の範囲内における土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (3) 中高層建築物の外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にあり、かつ、当該中高層建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、当該中高層建築物の平均地盤面に日影を生じさせる範囲内にある土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (4) (1)から(3)までの土地の区域における自治会の会長

##### 周辺住民

次に掲げる者で、近隣住民に該当しないものをいいます。建築主は、説明を求められた場合に建築計画等の事前説明をしてください。

- (1) 中高層建築物の外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にある土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (2) 中高層建築物により、放送電波の著しい受信障害が生じると予測され、又は現に生じている場所にある土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (3) (1)及び(2)の土地の区域における自治会の会長

近隣住民(1)(2)(3)・周辺住民(1)の範囲のイメージ図



#### 備考1 外壁

外壁又はこれに代わる柱の面で、建築物の軒、ひさし、バルコニーその他これらに類するもので突き出たものがある場合においては、その先端をいいます。

#### 備考2 平均地盤面

当該中高層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をいいます。

#### 備考3 自治会

市内の一定の区域において、住民相互の親睦と良好な地域社会の維持及び形成のために共同活動を行う団体（本市に登録しているものに限りまゝす。）をいいます。

自治会長に関する情報提供については、個人情報に該当するため、地域コミュニティ課窓口にて所定の申請書を記載の上、行っています。当該申請をする際は、会社名・氏名を確認するため、申請者の名刺の提供をお願いします。

#### （自治会に関するお問い合わせ先）

茨木市 共創文化部 地域コミュニティ課

茨木市役所本館2階 10-①窓口

## 3－6．事前説明をする時期と項目

(条例第6条・第10条関係)

お知らせ標識を設置した日の翌日から起算して7日を経過してから、近隣住民に建築計画等の説明を始めることができます。

ただし、7日を経過する前に近隣住民から説明を求められた場合は、この限りではありません。

また、お知らせ標識を設置した日の翌日から起算して14日以内に周辺住民から説明を求められた場合は、その周辺住民に建築計画等の説明をしてください。

近隣住民等に事前説明をする項目は、次ページのとおりです。

なお、建築計画等の事前説明をする時点で事業関係者に未定がある場合は、その旨を伝え、決定後に近隣住民等に説明してください。

近隣住民等への説明方法は、説明会の開催、戸別訪問による説明などが考えられますが、自治会や近隣住民等の意向を踏まえて検討してください。また、説明をするにあたっては、日時、場所等を記載した文書等を事前に配布するなど、近隣住民等に周知してください。

説明会に出席することができなかった近隣住民等については、再度説明会を開催するか、戸別に訪問するなどして説明をしてください。

戸別訪問による説明で、近隣住民等が不在であった場合は、日時を変えて3回以上訪問してください。それでもなお不在であった場合は、次ページの事前説明をする項目を明示した図書を投函してください。

なお、近隣住民等から質問や要望等を受けた場合、近隣住民等と建築主は、相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって話し合ってください。

事前説明をする項目

| 説明項目                   | 説明すべき内容                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 事業関係者の紹介               | 建築主、設計者、工事監理者、工事施工者、代理人等の紹介及び会社等の概要（建築主が法人の場合に限る。）                 |
| 中高層建築物の敷地に関する事項        |                                                                    |
| (1) 敷地の位置              | 建築物の敷地の地名地番及び付近の代表的な目標物からの具体的な位置                                   |
| (2) 敷地の規模              | 敷地面積、敷地全体の整備概要、建築物の位置及び隣接地との距離                                     |
| (3) 駐車施設、ごみ集積施設及び受水槽施設 | 駐車台数、出入口の位置並びにごみ集積施設及び受水槽の位置及び規模                                   |
| 中高層建築物の概要              |                                                                    |
| (1) 用途等                | 建築物の用途（複合用途の場合は各用途）及び住戸数（住宅の用途の場合に限る。）                             |
| (2) 規模及び階数             | 建築面積、延べ面積、高さ及び階数                                                   |
| (3) 構造                 | 建築物及び基礎の構造種別                                                       |
| 日影の影響                  | 建築物による建築基準法に基づく日影及び実日影の説明                                          |
| 放送電波の受信障害の対策           | テレビジョン電波の受信障害予測図及び障害が発生した場合の具体的な対策                                 |
| 条例の概要                  | 近隣住民及び周辺住民の定義、説明実施報告書、意見書の提出方法及び閲覧、見解書の提出についての周知方法並びに紛争のあっせん及び調停制度 |
| その他                    | 近隣住民等の居住環境に著しく障害を与えるおそれのある事項                                       |

## 備考 1 建設工事に係る説明

茨木市生活環境の保全に関する条例第19条第1項又は第2項に規定されています。詳しくは、環境保全課にお問い合わせください。

(茨木市生活環境の保全に関する条例に関するお問い合わせ先)

茨木市 暮らし産業環境部 環境保全課

電話番号：072-620-0024（直通）

### 茨木市生活環境の保全に関する条例（抜粋）

（建設工事に係る説明）

第19条 騒音規制法（昭和43年法律第98号）第2条第3項、振動規制法（昭和51年法律第64号）第2条第3項及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年大阪府条例第6号）第82条第2項に規定する特定建設作業を伴う建設工事を施工しようとする者（次条において「工事施工者」という。）は、規則で定める範囲内の住民に対し、当該作業の名称及び場所その他の規則で定める事項を事前に説明するよう努めなければならない。

- 2 特定建設作業を伴わない建設工事を施工しようとする者は、事前に近隣住民に対し、当該工事の内容を説明するよう努めなければならない。
- 3 前2項の規定にかかわらず、災害その他非常事態の発生により建設工事を緊急に行う必要があるときは、この限りでない。

### 茨木市生活環境の保全に関する条例施行規則（抜粋）

（特定建設作業に係る説明の範囲等）

第10条 条例第19条第1項の規則で定める範囲は、特定建設作業を実施する場所の敷地境界からの距離が15メートル以内の範囲とする。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

- 2 条例第19条第1項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。
  - (1) 建設工事の名称及び場所
  - (2) 建設工事を施工しようとする者の氏名又は名称及び連絡先
  - (3) 建設工事の現場責任者の氏名及び連絡先
  - (4) 特定建設作業の種類及び期間を示した建設工事の工程
  - (5) 特定建設作業の開始時刻及び終了時刻を示した建設工事の開始時刻及び終了時刻
  - (6) 騒音、振動等の防止の方法
  - (7) その他市長が特に必要と認める事項

## 備考2 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく周知

中高層建築物の建築に際し、宅地造成等に関する工事の許可を申請する場合、宅地造成及び特定盛土等規制法第11条に規定されています。詳しくは、審査指導課に問い合わせてください。

### (宅地造成及び特定盛土等規制法に関するお問い合わせ先)

茨木市 都市活力部 審査指導課

電話番号：072-620-1661（直通）

### 宅地造成及び特定盛土等規制法（抜粋）

#### （住民への周知）

第11条 工事主は、次条第1項の許可を申請するときは、あらかじめ、主務省令で定めるところにより、宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に対し、説明会の開催その他の当該宅地造成等に関する工事の内容を周知させるため必要な措置を講じなければならない。

### 宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（抜粋）

#### （住民への周知の方法）

第6条 法第11条の宅地造成等に関する工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に周知させるための必要な措置は、次に掲げるいずれかの方法により行うものとする。（略）

- (1) 宅地造成等に関する工事の内容についての説明会を開催すること。
- (2) 宅地造成等に関する工事の内容を記載した書面を、当該工事の施行に係る土地の周辺地域の住民に配布すること。
- (3) 宅地造成等に関する工事の内容を当該工事の施行に係る土地又はその周辺の適当な場所に掲示するとともに、当該内容をインターネットを利用して住民の閲覧に供すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、都道府県の条例又は規則で定める方法  
（宅地造成等に関する工事の許可の申請）

第7条 宅地造成又は特定盛土等に関する工事について、法第12条第1項の許可を受けようとする者は、別記様式第2の申請書の正本及び副本に、次に掲げる書類を添付して、都道府県知事（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市の長。以下同じ。）に提出しなければならない。

- (1)～(10) （略）
- (11) 法第11条の規定に基づく措置を講じたことを証する書類

### 3-7. 説明の実施報告・お知らせ標識の記載と報告

(条例第11条関係)

建築主は、近隣住民等への説明の経過・結果について、**説明実施報告書（様式第4号）**に下記に掲げる図書を添付し、建築調整課に提出してください。

| 説明実施報告書（様式第4号） 添付図書                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 近隣住民等の範囲図<br>説明実施報告書のうち、 <b>第6面・第7面に記載した符号</b> を明示してください。                                                                                                                |
| (2) 説明に使用した図書<br>付近見取図、配置図、日影図（建築基準法に基づく日影及び実日影）、テレビジョン電波の受信障害予測図、条例の概要その他 <b>事前説明をする項目</b> を明示した図書を添付してください。 <b>事前説明をする項目</b> の詳細は、本手引き <b>3-6. 事前説明をする時期と項目</b> を確認してください。 |
| (3) 委任状<br>建築主が代理人に手続を委任する場合に限ります。建築主の自署又は電話番号を記載する場合は、建築主の押印を省略することができます。                                                                                                   |

建築調整課が説明実施報告書の内容を確認し、適切であると認めたとき、建築主に通知します。その通知を受けたとき、建築主は、下記に掲げる事項をお知らせ標識に記載してください。意見書提出期間等の詳細は、本手引き**5. 意見書・見解書**を確認してください。

| 説明実施報告書閲覧開始時にお知らせ標識に記載する事項                                      |
|-----------------------------------------------------------------|
| (1) 説明実施報告書提出日                                                  |
| (2) 説明実施報告書閲覧開始日                                                |
| (3) 意見書提出期間                                                     |
| (4) 説明実施報告書、意見書及び見解書の閲覧場所<br>茨木市都市活力部建築調整課（茨木市役所南館5階）と記載してください。 |

また、建築主は、**中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）**に下記に掲げる図書を添付し、速やかに建築調整課に提出してください。

| 中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号） 添付図書                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(1) 付近見取図</b><br>建築予定地を明確にしてください。                                                                                                                      |
| <b>(2) お知らせ標識の遠景・近景写真</b><br>設置したお知らせ標識1箇所につき、お知らせ標識に記載した事項を確認することができるお知らせ標識の写真を添付してください。<br>お知らせ標識を複数箇所に設置する場合は、建築予定地内のどの場所に設置したお知らせ標識の写真であることを明示してください。 |
| <b>(3) 委任状</b><br>建築主が代理人に手続を委任する場合に限ります。建築主の自署又は電話番号を記載する場合は、建築主の押印を省略することができます。                                                                         |

## 3－8．事前協議申出書の提出・お知らせ標識の記載と報告

---

(手続条例第10条～第12条関係)

建築主は、3－3．中高層建築物の計画の届出から3－7．説明の実施報告・お知らせ標識の記載と報告まで、5．意見書・見解書の手続が終わったことを建築調整課に確認してから、手続条例に基づく事前協議申出書を審査指導課に提出してください。

審査指導課に事前協議申出書を提出した後、建築主は、お知らせ標識に事前協議申出書の提出日を記載するとともに、中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）を審査指導課に提出してください。

なお、中高層建築物のお知らせ標識とは別に、手続条例に基づく開発計画のお知らせ標識を設置する必要はありません。

### 3-9. 計画の変更・取止め

(条例第13条・第14条関係)

建築主は、建築調整課に中高層建築物建築計画届出書を提出後、計画を変更しようとする場合は、**中高層建築物建築計画変更届出書（様式第10号）**に下記に掲げる図書を添付し、建築調整課に提出してください。

| 中高層建築物建築計画変更届出書（様式第10号） 添付図書                                               |
|----------------------------------------------------------------------------|
| (1) 変更した内容が分かる図書<br>変更前後の図書を添付し、変更箇所を朱囲み等により明示してください。                      |
| (2) 委任状<br>建築主が代理人に手続を委任する場合に限ります。建築主の自署又は電話番号を記載する場合は、建築主の押印を省略することができます。 |

また、本手引き **3-4. お知らせ標識の設置と報告** から **3-7. 説明の実施報告・お知らせ標識の記載と報告** まで、**5. 意見書・見解書**の手続が必要となりますが、下記に掲げる軽微な変更をする場合は、省略することができます。

なお、軽微な変更に該当するかどうか、あらかじめ建築調整課に相談してください。

| 軽微な変更に応当するもの                                                |
|-------------------------------------------------------------|
| (1) 近隣住民等との協議によるもの                                          |
| (2) 近隣住民等の範囲が変更前より増加しないもの                                   |
| (3) 建築主又は設計者の変更                                             |
| (4) 建築物としての同一性が失われない範囲の変更で、かつ、周辺の居住環境に対する影響が少ないと市長が認めるもの    |
| (5) 手続条例第10条第3項に規定する協議事項並びに当該協議事項に関する助言及び指導による変更のうち市長が認めるもの |

建築主は、建築調整課に中高層建築物建築計画届出書を提出後、計画を取り止めようとする場合は、**中高層建築物建築計画取止め届出書（様式第11号）**に委任状（建築主が代理人に手続を委任する場合に限ります。建築主の自署又は電話番号を記載する場合は、建築主の押印を省略することができます。）を添付し、建築調整課に提出してください。