

茨木市中高層建築物の建築に係る 紛争の防止及び調整に関する条例

手引き

令和7年（2025年）1月発行

令和8年（2026年）4月改訂



茨木市 都市活力部 建築調整課

目 次

1. 中高層建築物とは	1
2. 建築主等の計画上の配慮等	4
2-1. 建築主等の役割・必要な措置	4
2-2. 敷地内の空間の確保	5
3. 条例に基づく主な手続	9
3-1. 手続フロー等	9
3-2. オンライン手続のご案内	11
3-3. 中高層建築物の計画の届出	12
3-4. お知らせ標識の設置と報告	13
3-5. 事前説明をする近隣住民等の範囲	15
3-6. 事前説明をする時期と項目	18
3-7. 説明の実施報告・お知らせ標識の記載と報告	22
3-8. 事前協議申出書の提出・お知らせ標識の記載と報告	24
3-9. 計画の変更・取止め	25
4. 建築予定地の近隣の皆さんへ	26
5. 意見書・見解書	27
6. あっせん・調停	29
7. 逐条解説	31
8. 様式記載例	49

凡 例

茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例	条例
茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例施行規則	規則
茨木市中高層建築物紛争調整委員会規則	調整委員会規則
茨木市中高層建築物紛争調整委員会	調整委員会
茨木市開発行為等の手続等に関する条例	手続条例

1. 中高層建築物とは



(条例第2条・第3条関係)

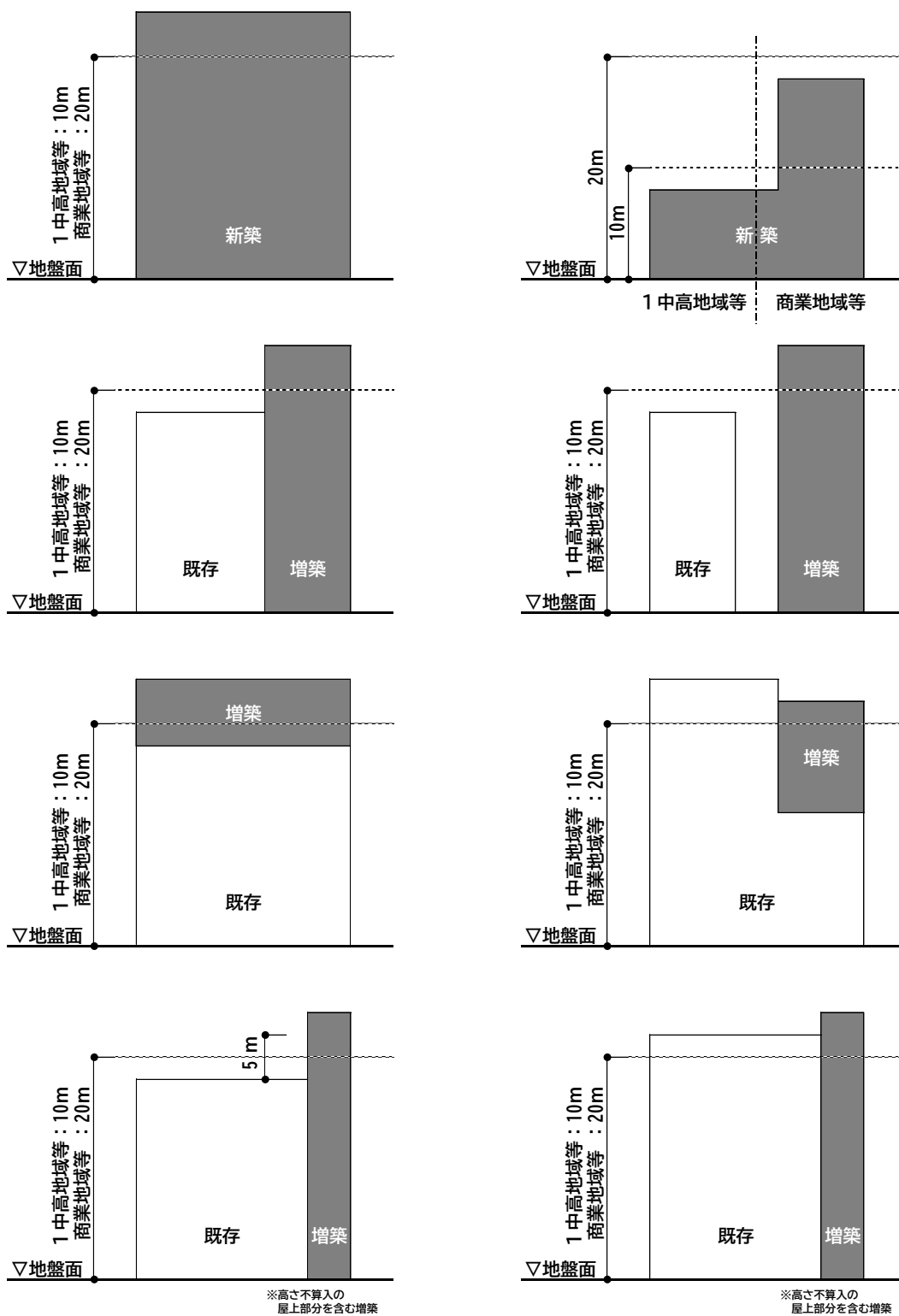
条例が適用される中高層建築物は、下記のとおりです。

中高層建築物の定義

地域又は区域	左欄に掲げる地域又は区域内における建築物の高さ又は階数
(1) 第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超えるもの 又は 地階を除く階数が3以上のもの
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 (2) 準住居地域 近隣商業地域(容積率400%未満) 準工業地域 工業地域 市街化調整区域	高さが10mを超えるもの
(3) 商業地域 近隣商業地域(容積率400%以上)	高さが20mを超えるもの ※建築物の一部が(1)又は(2)の地域に存する場合は、その地域の定義によります。

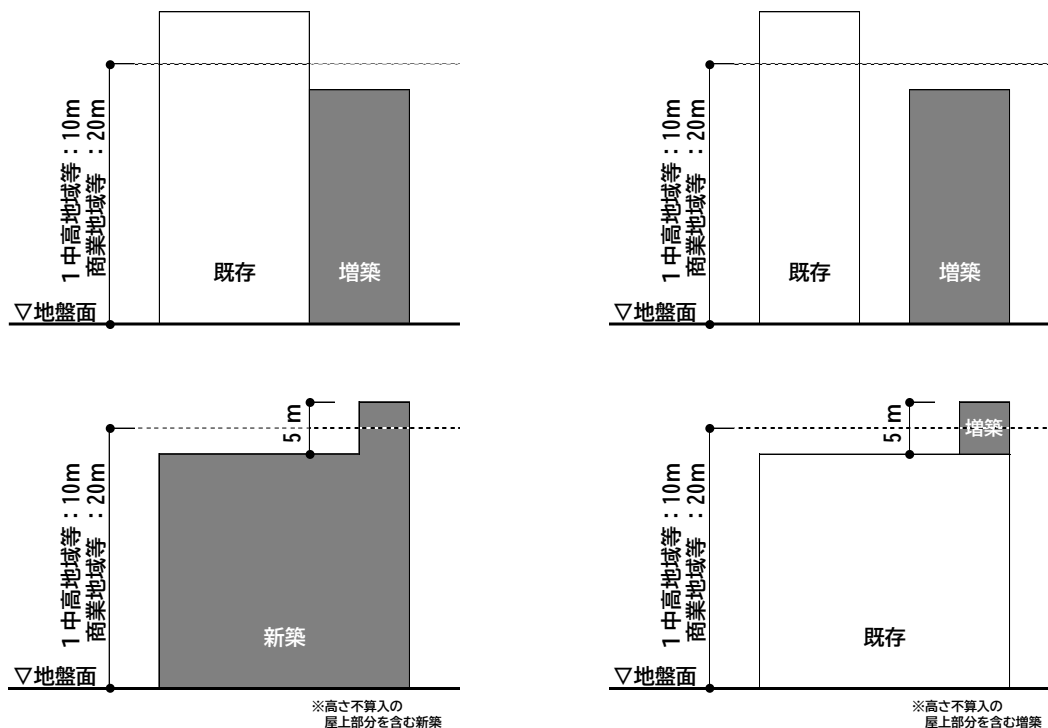
条例に基づく手続が必要になる中高層建築物のイメージ図は、下記のとおりです。

(例1) 手続を要する中高層建築物の建築



下図の建築物に該当する場合、条例に基づく手続をする必要はありませんが、周辺環境に配慮して計画してください。

(例2) 手続を要しない建築物の建築



備考1 中高層建築物の高さの算定方法

建築基準法施行令第2条第2項の地盤面からの高さによります。

ただし、次に掲げる建築物の部分については、当該建築物の高さに算入しません。

- (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以内のときは、当該屋上部分の高さ5mまでの部分
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類するもの

2. 建築主等の計画上の配慮等



2-1. 建築主等の役割・必要な措置

(条例第5条・第7条関係)

建築主等は、中高層建築物の計画について、周辺の居住環境に配慮し、良好な近隣関係を維持するようにしてください。

また、下記に掲げる事項について、必要な措置を講じてください。

中高層建築物の計画上の配慮等

(1) 日影による影響の軽減

周辺の居住環境に日影による著しい影響が生じることがないように配慮してください。

(2) 放送電波の受信障害の防止

周辺の居住環境に放送電波の著しい受信障害が生じることがないように事前に調査し、配慮してください。

(3) 敷地内の空間の確保

周辺の居住環境への日照、通風等の影響・圧迫感などを軽減するため、中高層建築物の外壁から隣地境界線までの水平距離を一定以上確保してください。

詳しくは、本手引き **2-2. 敷地内の空間の確保**を確認してください。

(4) 近隣住民の住居の居室の観望の防止

プライバシー保護の観点から、近隣住居への観望の防止をするために適切な対策を講じるなどの配慮をしてください。

2-2. 敷地内の空間の確保

(条例第7条関係)

中高層建築物の計画上の配慮等のうち、敷地内の空間に関する基準は、下記のとおりです。

詳しくは、茨木市中高層建築物の計画における敷地内の空間に関する基準を確認してください。

敷地内の空間に関する基準

地域又は区域	基準
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域 近隣商業地域(容積率300%未満) 準工業地域 工業地域 市街化調整区域	<p>中高層建築物の外壁から隣地境界線までの水平距離を次に掲げる数値以上確保してください。ただし、建築予定地が、幅4m以上の公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面に接している部分については、この限りではありません。</p> <p>(1) 中高層建築物の高さが10mを超える部分 $1 + 0.3 \times (\text{中高層建築物の各部分の高さ} - 10) / 2$ (単位：m)</p> <p>(2) 中高層建築物の高さが10m以下の部分 1 m</p>

備考1 外壁

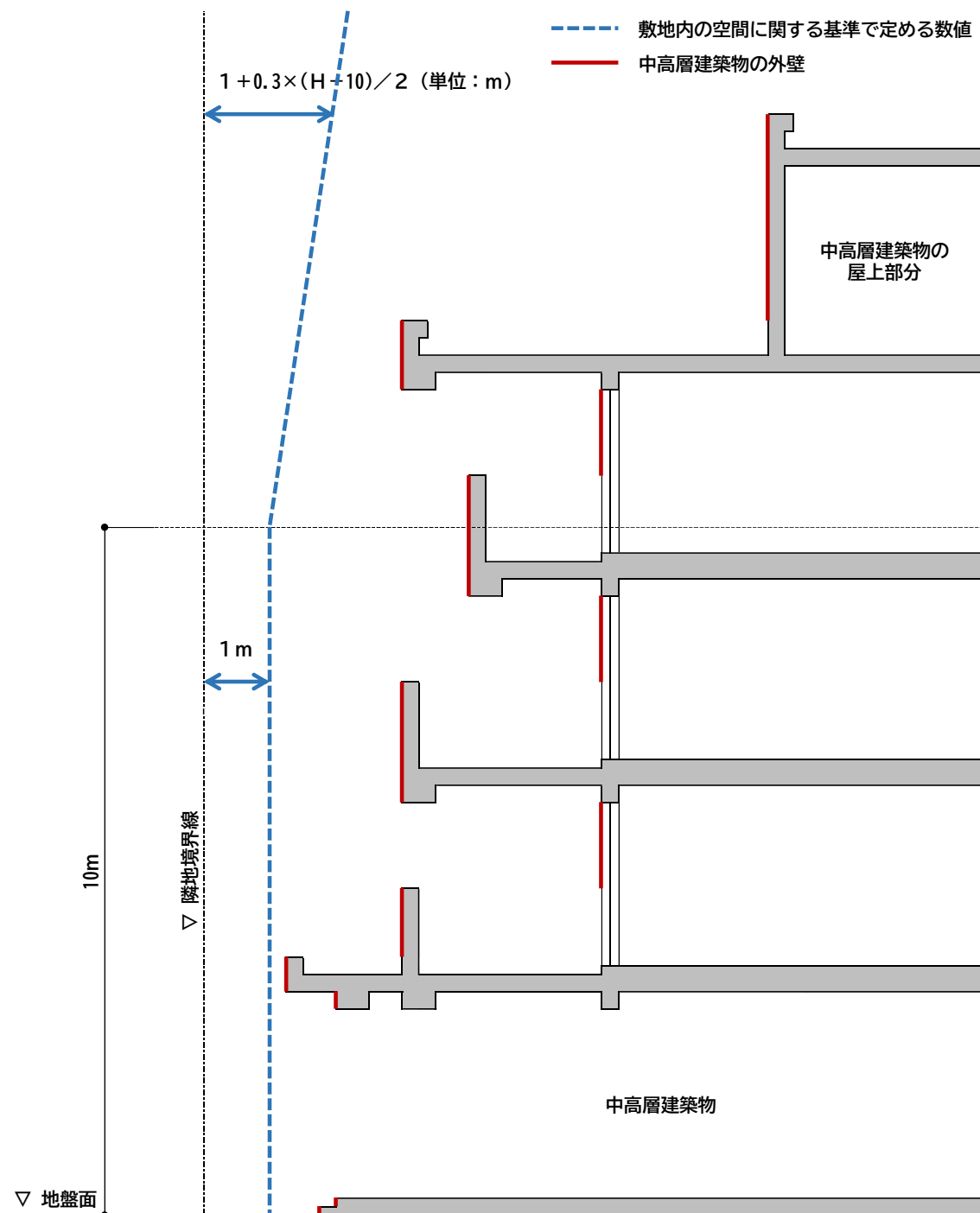
外壁又はこれに代わる柱の面で、建築物の軒、ひさし、バルコニーその他これらに類するもので突き出たものがある場合においては、その先端をいいます。

備考2 隣地境界線

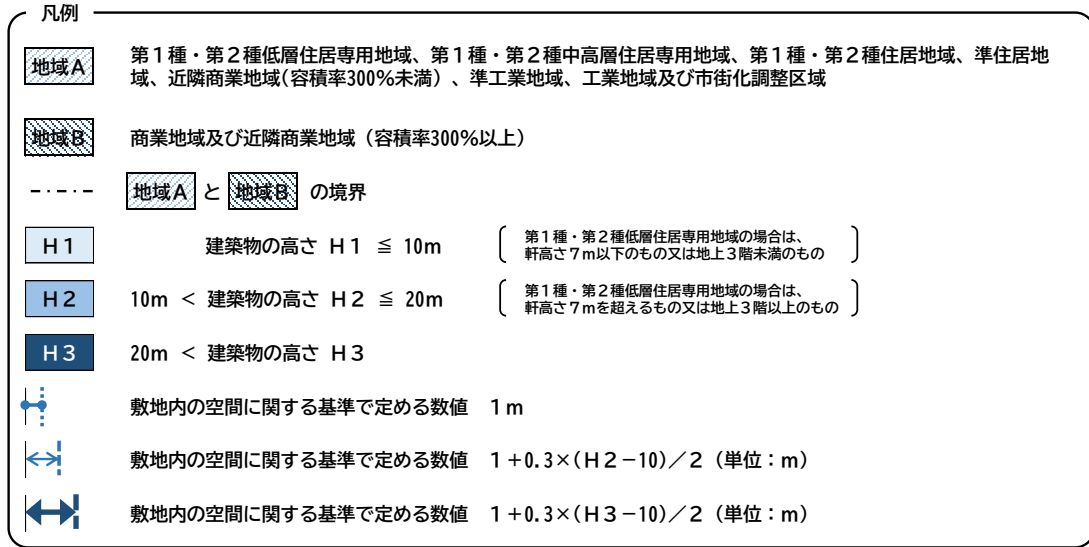
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域(容積率300%未満)、準工業地域及び工業地域並びに市街化調整区域内に存するもの又は当該地域及び区域に接するものに限り、ます。

敷地内の空間に関する基準のイメージ図は、下記のとおりです。

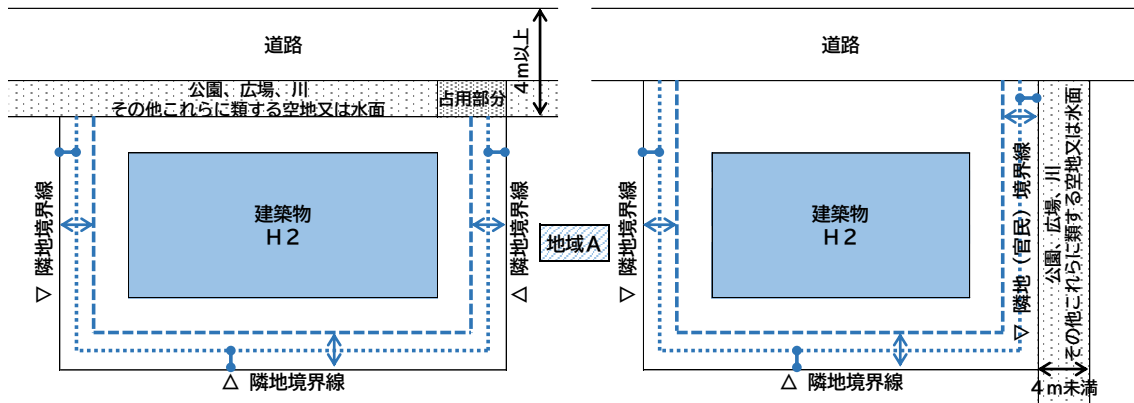
敷地内の空間に関する基準 イメージ図（断面図）



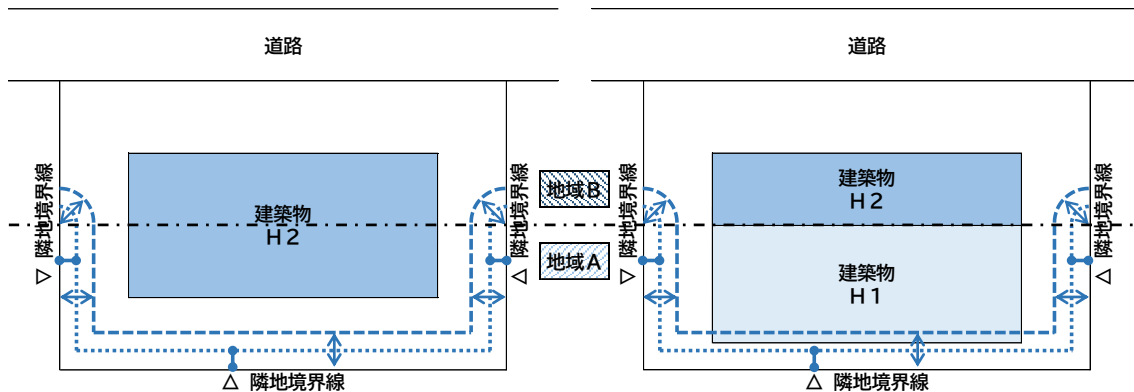
敷地内の空間に関する基準 イメージ図（配置図）



(例1) 建築予定地が公園、広場、川その他これらに類する空地又は水面に接する場合



(例2) 建築予定地が地域又は区域の2以上にわたる場合

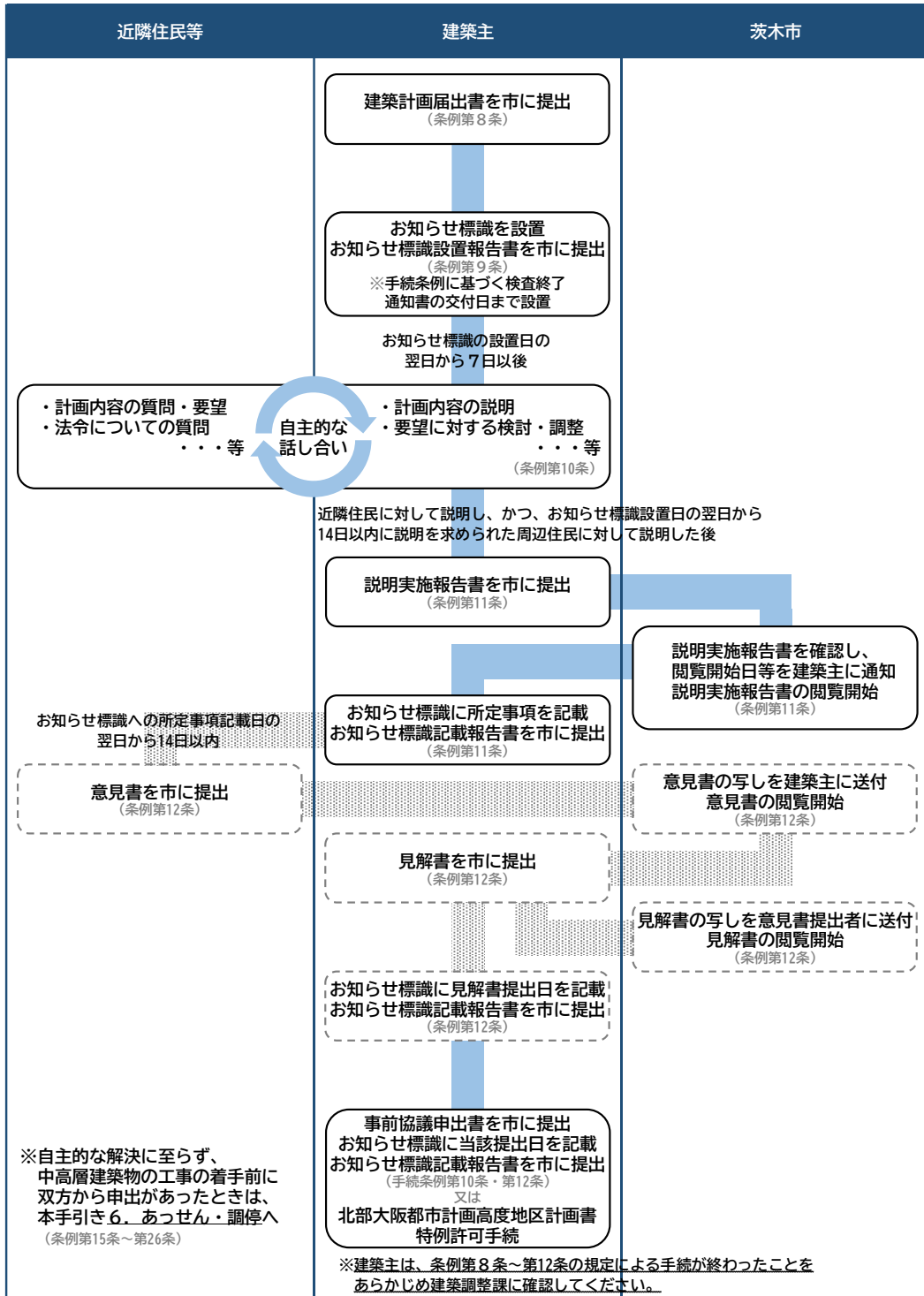


3. 条例に基づく主な手続



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	30	31	1	2	3	4	5
				計画届出書提出	お知らせ標識設置	標識設置後1日目						閲覧開始日等通知 説明報告書閲覧開始	
2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12
標識設置後2日目	標識設置後3日目	標識設置後4日目	標識設置後5日目	標識設置後6日目	標識設置後7日目	標識設置後8日目		お知らせ標識記載 記載報告書提出	意見書提出期間開始				
9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19
標識設置後9日目	標識設置後10日目	標識設置後11日目	標識設置後12日目	標識設置後13日目	標識設置後14日目	近隣説明開始可						近隣住民等意見書提出	
16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26
		近隣説明終了						意見書提出期限日		建築主見解書提出 お知らせ標識記載 記載報告書提出			
23	24	25	26	27	28	29	27	28	29	30	1	2	3
				説明報告書提出						事前協議申出書提出 お知らせ標識記載 記載報告書提出			
30	31	1	2	3	4	5	30	31	1	2	3	4	5
						閲覧開始日等通知							

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	https://logoform.jp/form/2Qoq/861536		本手引き <u>3-3.</u>
お知らせ標識の設置報告	https://logoform.jp/form/2Qoq/856584		本手引き <u>3-4.</u>
計画の説明実施報告	https://logoform.jp/form/2Qoq/864175		本手引き <u>3-7.</u>
お知らせ標識の記載報告	https://logoform.jp/form/2Qoq/855102		本手引き <u>3-7.</u> <u>5.</u>

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 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 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 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 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 建築主が代理人に手続を委任する場合に限り、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。

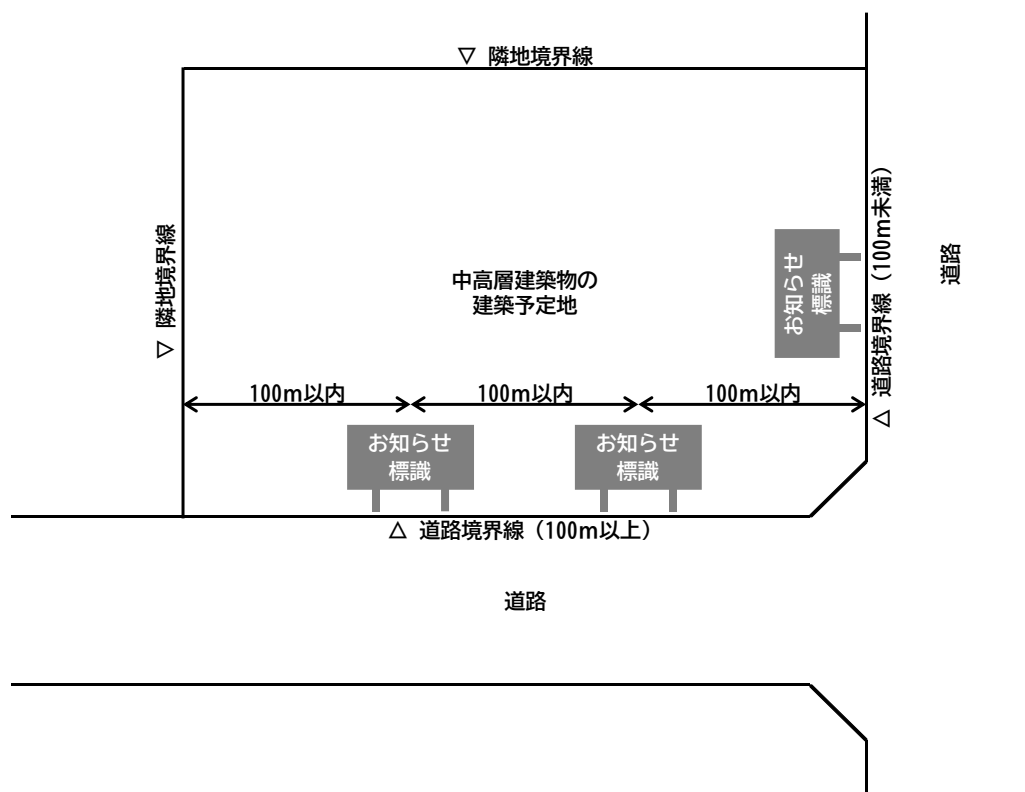
お知らせ標識は、下記のとおり、建築予定地の道路に接する部分で、外部から見やすい場所に設置してください。

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	
(1) 付近見取図	建築予定地を明確にしてください。
(2) お知らせ標識の遠景・近景写真	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。 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。
(3) 委任状	建築主が代理人に手続を委任する場合に限りです。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。

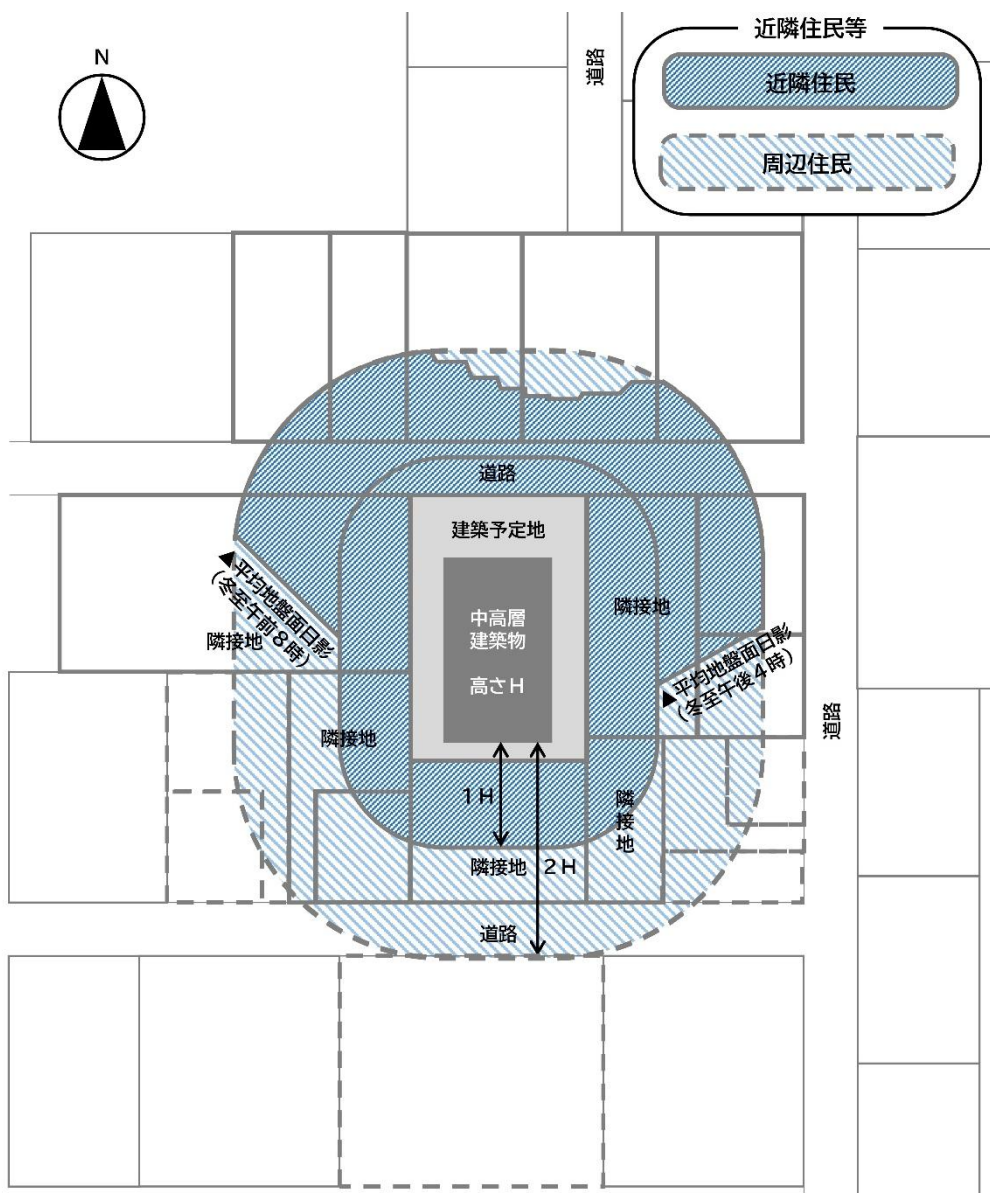
- (1) 中高層建築物の建築予定地の隣接地の所有者及び当該隣接地に存する建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (2) 中高層建築物の外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さと同じ距離の範囲内における土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (3) 中高層建築物の外壁からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内にあり、かつ、当該中高層建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に、当該中高層建築物の平均地盤面に日影を生じさせる範囲内にある土地の所有者及び建築物の全部又は一部の所有者及び占有者
- (4) (1)から(3)までの土地の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

(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 説明実施報告書のうち、 第6面・第7面に記載した符号 を明示してください。
(2) 説明に使用した図書 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 事前説明をする項目 を明示した図書を添付してください。 事前説明をする項目 の詳細は、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。
(3) 委任状 建築主が代理人に手続を委任する場合に限り、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 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
(1) 付近見取図 建築予定地を明確にしてください。
(2) お知らせ標識の遠景・近景写真 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。 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。
(3) 委任状 建築主が代理人に手続を委任する場合に限り、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 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 建築主が代理人に手続を委任する場合に限り、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。

軽微な変更該当するもの
(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、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。

4. 建築予定地の近隣の皆さんへ



(条例第6条・第10条関係)

建築主が中高層建築物を建築しようとする場合、近隣の皆さんへの周知を図るため、建築計画等の概要を記載したお知らせ標識を建築予定地に設置するとともに、建築計画等の事前説明を建築主が行うよう条例で定めています。

条例に基づく事前説明の範囲や項目等の詳細は、本手引き **3-5. 事前説明をする近隣住民等の範囲** と **3-6. 事前説明をする時期と項目** を確認してください。

事前説明を受けるにあたって

- (1) 建築計画等に不明な点があれば、説明実施者等に質問し、確認してください。
- (2) 説明方法について要望があれば、お知らせ標識に記載されている連絡先に連絡してください。
- (3) 説明会の開催による事前説明を受ける場合、近隣の皆さんの要望がまとまらないことも考えられます。事前に近隣の皆さんで話し合っておくと、質問・要望などの趣旨が建築主等に伝わりやすくなる場合があります。
- (4) 建設工事の内容については、茨木市生活環境の保全に関する条例に基づき説明がありますが、条例における建築計画等の事前説明をする時点で工事施工者が未定である場合、施工方法等が決まっていないことがあります。その場合は、建築計画等のうち、決定している内容についての説明を受け、建設工事の内容に関する事項については、後日、詳細が決まってから説明を受けてください。

近隣の皆さんと建築主の主張や意見などがまとまらないこともありますが、紛争は、民事上の問題であるため、近隣の皆さんと建築主が相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって話し合うなど、自主的に解決してください。

参考 住宅関係全般に係る相談窓口について

大阪府建築行政マネジメント推進協議会は、適切な相談窓口情報を府民に周知するため、「住宅関係全般に係る相談窓口一覧表」を作成しています。

住宅全般、法律相談、不動産など様々な相談窓口が紹介されているので参考にしてください。

大阪府 住宅関係全般に係る相談窓口

検索

5. 意見書・見解書



(条例第12条関係)

建築主が近隣の皆さんに事前説明を実施した内容を建築調整課に報告し、建築調整課がその説明実施報告書を確認したのち、建築調整課の窓口（茨木市役所南館5階）にて説明実施報告書を閲覧の用に供します。

近隣の皆さんは、説明実施報告書の記載事項について、**意見書（様式第6号）**を建築調整課に提出することができます。

なお、建築計画等に対する要望などは、建築主等に直接申し入れてください。

意見書を建築調整課に提出することができる期間は、説明実施報告書の閲覧開始日等を建築主がお知らせ標識に記載した翌日から起算して14日以内です。

なお、12月29日から翌年1月3日までと2日以上連続する祝日は、意見書提出期間に起算しません。また、意見書提出期間の14日目が土・日曜日、祝日、12月29日から翌年1月3日までにあたる場合は、その翌開庁日が、意見書を提出することができる期限となります。

意見書提出期間の例

12月							1月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7	29	30	31	1	2	3	4
						(例1) お知らせ標識 記載日 12/7(土)						2日目	
8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11
▶1日目	2日目	3日目	4日目	5日目	6日目	7日目	3日目	4日目	5日目	6日目	7日目	8日目	9日目
15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18
8日目	9日目	10日目	11日目	12日目	13日目	14日目	10日目	11日目	12日目	13日目	14日目		
											意見書 提出期限日		
22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25
	意見書 提出期限日				(例2) お知らせ標識 記載日 12/27(金)	▶1日目	26	27	28	29	30	31	1
29	30	31	1	2	3	4							

建築調整課は、意見書を受理したとき、速やかに建築主に意見書の写しを送付します。

建築主は、意見書の写しを受け取ったとき、意見に対する**見解書（様式第8号）**を建築調整課に提出してください。

また、建築主は、お知らせ標識に見解書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）**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
(1) 付近見取図 建築予定地を明確にしてください。
(2) お知らせ標識の遠景・近景写真 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。 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。
(3) 委任状 建築主が代理人に手続を委任する場合に限りです。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。

建築調整課は、見解書を受理したとき、速やかに意見書提出者又は意見書提出者のうち代表する方に見解書の写しを送付します。

意見書・見解書は、建築調整課の窓口（茨木市役所南館5階）にて閲覧の用に供します。

なお、意見書は、説明実施報告書の記載事項について意見するものであるため、近隣の皆さんは、見解書に対して意見書を提出することはできません。

意見書、見解書の記載方法についてご質問がある場合は、あらかじめ建築調整課に相談してください。

6. あっせん・調停



(条例第15条～第26条関係)

紛争は、民事上の問題であるため、近隣の皆さんと建築主が相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって話し合うなど、自主的に解決する必要があります。

しかし、紛争当事者間の努力による自主的な解決が困難となる場合も考えられます。その場合、紛争に係る中高層建築物の工事の着手前に紛争当事者の双方からの申出によるあっせん・調停制度を条例で定めていますので、建築調整課に相談してください。

条例に基づく紛争のあっせん・調停は、法律・建築に関し専門的な知識を有する者で組織する調整委員会が行います。

なお、あっせん・調停は、非公開となり、紛争当事者以外の方は、原則として出席することはできません。開催日時は、建築調整課から近隣の皆さん・建築主に通知します。

紛争

紛争とは、中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風、眺望等の障害、プライバシーの侵害などに関する近隣住民等と建築主との間の争いをいいます。建築物の管理、敷地境界線の確定、金銭補償、感情のもつれ等が原因となる紛争については、この条例の対象にはなりません。

あっせん

あっせんとは、調整委員会の委員が公平な立場で紛争当事者双方の主張を確認し、話し合いを通じて双方の合意点を探ることにより、紛争当事者双方の自主的な紛争解決を目指すものです。紛争当事者双方の主張のどちらが正しいかを判断する場ではありません。

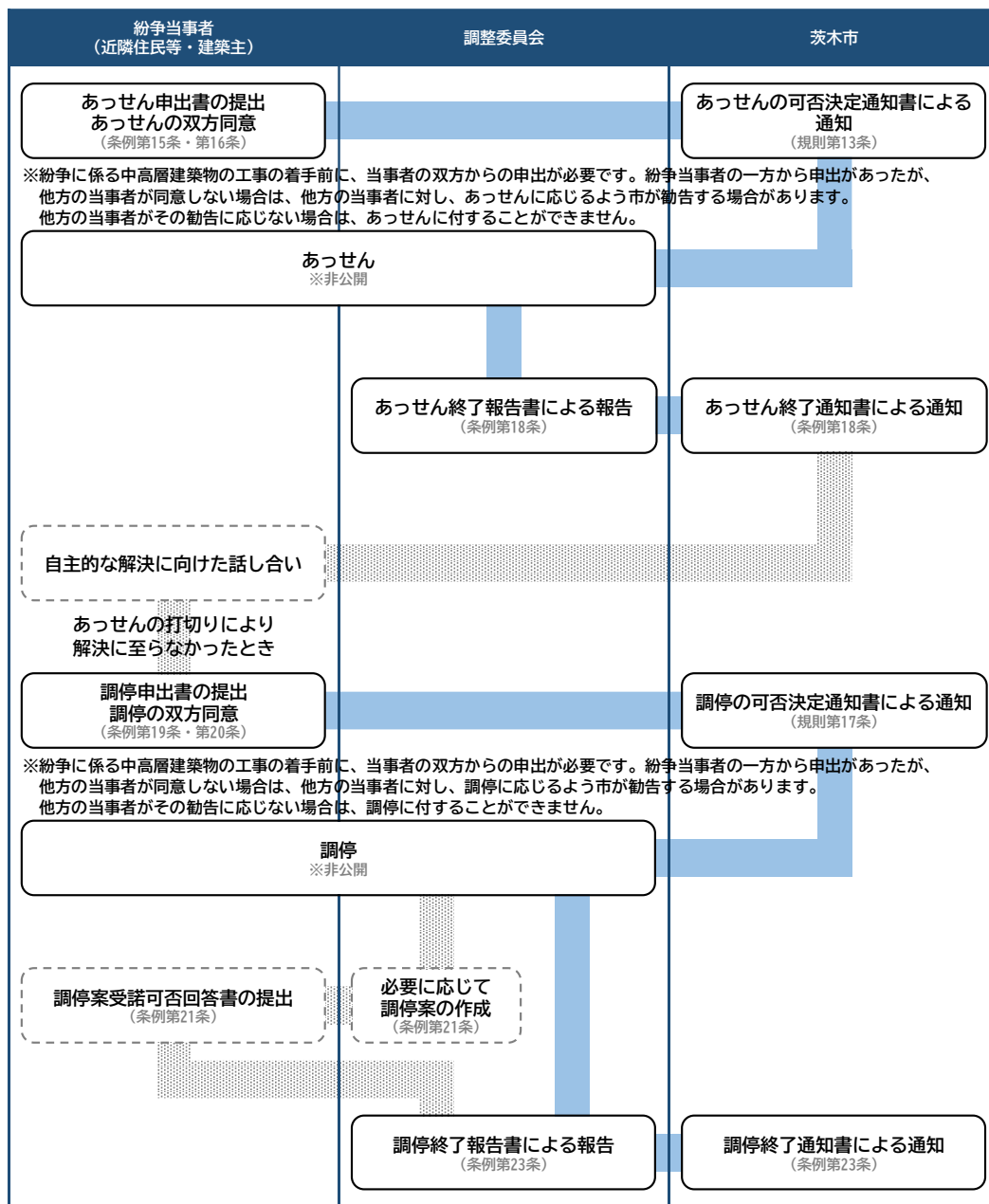
なお、紛争解決の見込みがない場合は、あっせんを打ち切ることになりますので、お互いに譲り合って紛争を解決しようとする姿勢をもって、あっせんの申し出をしてください。

調停

調停とは、あっせんの打ち切りにより紛争の解決に至らなかったとき、調整委員会の委員が公平な立場で紛争当事者双方の主張を確認し、必要に応じて調停案を作成し、紛争の解決に向けて調整するものです。紛争当事者双方の主張のどちらが正しいかを判断する場ではありません。また、調停案に法的拘束力はありません。

なお、紛争当事者間に合意が成立する見込みがない場合は、調停を打ち切ることになります。

あっせん・調停 手続フロー



7. 逐条解説



(目的)

第1条 この条例は、中高層建築物の建築に関し、建築主等の責務、建築計画の事前周知等及び中高層建築物の建築に係る紛争を解決するための調整手続について必要な事項を定めることにより、紛争の防止及び調整を図り、もって良好な近隣関係を形成し、及び居住環境を保全することを目的とする。

〈解説〉

中高層建築物の建築において、近隣住民等と建築主の話し合いが十分ではなく、双方の主張に隔たりがあることで、紛争に発展することがありますが、紛争は、民事上の問題であるため、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うなど、自主的に解決してください。

この条例は、中高層建築物の建築に係る手続を定めることにより、紛争の防止及び調整を図り、周辺地域における良好な近隣関係の形成と居住環境の保全に努めることを目的とするものです。

本条は、条例の目的を規定することにより、条例の性格を明らかにするとともに、条例を解釈し、又は運用する場合の指針を与えるものです。

「良好な近隣関係を形成」とは、中高層建築物の建築主等と近隣住民等との間の良好な関係を形成することをいいます。

(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 次に掲げる建築物をいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内における建築物で、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの

イ 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域（容積率400パーセント未満の地域に限る。）、準工業地域及び工業地域並びに同法第7条第1項に規定する市街化調整区域内における建築物で、高さが10メートルを超えるもの

ウ 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる商業地域及び近隣商業地域（容積率400パーセント以上の地域に限る。）内における建築物（建築物の一部がア又はイの地域に存するものを除く。）で、高さが20メートルを超えるもの

- (2) 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する行為をいう。
- (3) 建築主 中高層建築物の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行う者をいう。
- (4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
- ア 中高層建築物の敷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
 - イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（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、その先端をいう。ウ及び次号アにおいて「外壁」という。）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
 - ウ 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（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う。）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
 - エ アからウまでの土地の区域における自治会（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る。）をいう。次号ウにおいて同じ。）の会長
- (5) 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う。
- ア 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
 - イ 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
 - ウ ア及びイの土地の区域における自治会の会長
- (6) 近隣住民等 近隣住民及び周辺住民をいう。
- (7) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる当該建築物の形態意匠及び放送電波の著しい受信障害により周辺の居住環境に及ぼす影響に関する近隣住民等と建築主（以下「当事者」という。）との間の紛争をいう。

〈解説〉 （規則第2条）

本条は、この条例の解釈において特に重要な意味を持つ用語について定めたものです。

中高層建築物の定義は、建築基準法に基づく日影規制の対象となる用途地域で日影規制の対象となる高さで、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内においては建築物の軒の高さが7mを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの、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、第二種住居地域及び準住居地域内においては建築物の高さが10mを超えるものとしています。また、土地の高度利用が想定されない地域（近隣商業地域（容積率400%未満）、準工業地域、工業地域及び市街化調整区域）内においても、建築物の高さが10mを超えるものを、中高層建築物としています。商業地域と近隣商業地域（容積率400%以上）内においては、建築物の高さが20mを超えるものとしています。

中高層建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面からの高さによるものとしていますが、次に掲げる建築物の部分については、その建築物の高さに算入しません。

- (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以内のときは、当該屋上部分の高さ5mまでの部分
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類するもの

近隣住民・周辺住民の定義は、敷地の隣接地、中高層建築物の外壁からの距離と日影に基づいて決定される範囲内又は放送電波の著しい受信障害が予測等される場所にある土地所有者・建物所有者・占有者・自治会長としています。

条例において紛争とは、中高層建築物の建築に伴って生じる日照、通風、眺望等の阻害、プライバシーの侵害などに関する近隣住民等と建築主との間の争いをいい、建築物の管理、敷地境界線の確定、金銭補償、感情のもつれ等が原因となる紛争については、この条例は適用しません。

(適用除外)

第3条 この条例は、次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 建築基準法第18条第1項に規定する建築物
 - (2) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物
- 2 中高層建築物を増築し、又は改築する場合であって、増築又は改築に係る部分の建築物の高さが前条第1項第1号アからウまでに該当しないときは、この条例の規定（第5条から第7条までの規定を除く。）は適用しない。

〈解説〉

- 1 本条は、条例の適用除外となる建築物について定めたものです。
 - (1) 国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物は、この条例は適用しません。
 - (2) 一定の期間を経過したのちに除却する仮設建築物は、この条例は適用しません。
- 2 増築・改築の場合で、それらの部分の高さが中高層建築物に該当する高さ未満とな

るときは、第8条以降の規定は適用されず、この条例に基づく手続をする必要はありません。ただし、この場合であっても、第5条から第7条までの規定は適用されます。

(市の役割)

第4条 市は、中高層建築物の建築に伴って生じる紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に当該紛争を調整するよう努めるものとする。

(建築主等の役割)

第5条 建築主及び設計者(第7条において「建築主等」という。)は、中高層建築物の計画について、当該中高層建築物の規模及び地域の特性に応じて、周辺環境に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。

〈解説〉

第4条中の紛争とは、第2条で定義した中高層建築物の建築に伴って生じる紛争です。紛争は、私人間の民事問題ですが、市民の健康と福祉の保持は地方公共団体の任務であること等から、本条の規定を設けたものです。第4条は、理念規定であり、具体的な義務を規定したものではありません。

第5条では、建築主等が中高層建築物の建築を計画する際に、周辺の居住環境や交通状況などその地域の事情等に配慮すべきことを規定することにより、紛争を未然に防止しようとするものです。

(自主的解決)

第6条 当事者は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

〈解説〉

紛争は、民事上の問題であるため、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うなど、自主的に解決する必要があります。行政による調整があったとしても、当事者が自分の権利を主張しているだけでは、紛争の解決を望むことはできません。本条は、このような、当然の責務を確認的に規定したものです。

(計画上の配慮等)

第7条 建築主等は、中高層建築物の計画において、次に掲げる事項について必要な措置を講じるよう努めなければならない。

- (1) 日影による影響の軽減
- (2) 放送電波の受信障害の防止

- (3) 敷地内の空間の確保
- (4) 近隣住民の住居の居室の観望の防止

〈解説〉

- 1 中高層建築物は、周辺の居住環境に影響を及ぼす場合があるため、建築主等は、その影響をできるだけ抑え、良好な居住環境の保全に努めなければなりません。本条は、計画をするうえで良好な居住環境の保全のために、必要な配慮事項を定めるものです。
- (1) 周辺の居住環境に日影による著しい影響が生じることがないように配慮してください。
 - (2) 周辺の居住環境に放送電波の著しい受信障害が生じることがないように事前に調査し、配慮してください。
 - (3) 周辺の居住環境への日照、通風等の影響・圧迫感などを軽減するため、中高層建築物の外壁から隣地境界線までの水平距離を一定以上確保してください。
詳しくは、本手引き **2-2. 敷地内の空間の確保と茨木市中高層建築物の計画における敷地内の空間に関する基準**を確認してください。
 - (4) プライバシー保護の観点から、近隣住居への観望の防止をするために適切な対策を講じるなどの配慮をしてください。

(計画の届出)

第8条 建築主は、中高層建築物の建築を行おうとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、当該中高層建築物の計画を市長に届け出なければならない。

〈解説〉 (規則第3条)

- 1 建築主は、中高層建築物の建築を行おうとするときは、事前に中高層建築物建築計画届出書(様式第1号)に次に掲げる図書を添付して、市長に計画を届け出ることを義務付けています。
- (1) 付近見取図
 - (2) 現況平面図
 - (3) 土地利用計画平面図
 - (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
 - (7) 地籍図
 - (8) その他市長が必要と認める図書

(中高層建築物のお知らせ標識の設置)

第9条 建築主は、前条の規定による届出を行ったときは、当該中高層建築物に係

る茨木市開発行為等の手続等に関する条例（令和6年茨木市条例第22号）第21条第3項の規定による通知がされる日までの間、規則で定めるところにより、当該中高層建築物の建築予定地内の見やすい場所に、計画の概要を記載した標識（以下「中高層建築物のお知らせ標識」という。）を設置しなければならない。ただし、規則で定める場合には、規則で定める手続を完了した後でなければ中高層建築物のお知らせ標識を設置することができない。

- 2 建築主は、中高層建築物のお知らせ標識を設置したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

〈解説〉 （規則第4条・第5条・第6条）

- 1 近隣住民等に事前に計画を周知するため、前条の規定による届出を行ったときは、道路から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）を設置することを義務付けています。お知らせ標識の設置期間は、手続条例に基づく検査終了通知書が交付されるまでの間としています。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。

なお、本条に基づく届出は、茨木市ラブホテル建築等規制に関する条例に基づく届出（ラブホテルに該当する場合は、市長の同意）、茨木市ぱちんこ遊技場の建築等規制に関する条例に基づく市長の同意に関する手続を終えた後に行ってください。

- 2 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）にお知らせ標識の設置状況を確認することができる遠景・近景写真を添付して、市長に報告しなければなりません。

（近隣住民等への説明）

第10条 建築主は、第8条の規定により届け出た中高層建築物の計画その他当該計画に関係する事項について、規則で定めるところにより、近隣住民に対して説明しなければならない。

- 2 前項の規定による説明は、中高層建築物のお知らせ標識を設置した日の翌日から起算して7日を経過した日以後に行うものとする。ただし、7日を経過する日前に近隣住民から説明を求められたときは、この限りでない。
- 3 建築主は、中高層建築物の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第8条の規定により届け出た中高層建築物の計画その他当該計画に関係する事項について説明を求められたときは、規則で定めるところにより、当該説明を求めた者に対して説明しなければならない。
- 4 建築主は、第1項及び前項の規定による説明を説明会の開催その他適切な方法により誠実に行うものとし、第1項の規定による説明を行うときは、当該説明の方法について、事前に近隣住民に文書等により周知しなければならない。

5 第1項及び第3項に定めるもののほか、建築主は、中高層建築物の工事の施工に関し、茨木市生活環境の保全に関する条例（平成20年茨木市条例第35号）第19条に定めるところにより、説明を行うよう努めなければならない。

〈解説〉 （規則第7条）

本条は、建築主が中高層建築物を建築しようとするときの近隣住民等への説明について定めたものです。

- 1 次に掲げる項目を近隣住民等に説明してください。
 - (1) 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。）
 - (2) 中高層建築物の敷地に関する事項
 - ア 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
 - イ 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
 - ウ 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
 - (3) 中高層建築物の概要
 - ア 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。）
 - イ 規模及び階数
建築面積、延べ面積、高さ及び階数
 - ウ 構造
建築物及び基礎の構造種別
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 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
 - (7) 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
- 2 お知らせ標識を設置してから7日間を近隣住民への周知期間とし、その後に説明をするものとしていますが、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。

- 3 周辺住民から説明を求められた場合に、本条例において説明義務を負うこととなるのは、お知らせ標識を設置してから14日以内としています。14日を経過して説明を求められた場合については、市長への報告は必要ありませんが、良好な近隣関係を形成するため、丁寧な説明を心掛けてください。
- 4 説明をする際は、説明範囲内の住民に対し、事前に訪問する日時や訪問者等を記載した文書を投函するなど、丁寧な周知に努めてください。
- 5 建設工事に係る説明は、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項で行うよう定めています。詳しくは、環境保全課にお問い合わせください。

(説明の実施報告)

第11条 建築主は、前条第1項及び第3項の規定により行った近隣住民等への説明の経過及び結果について、規則で定めるところにより、市長に報告しなければならない。

- 2 建築主は、前項の規定による報告を行ったときは、その旨を中高層建築物のお知らせ標識に記載するとともに、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による報告があったときは、建築主の説明内容を確認し、適切であると認めるときは、その旨並びに当該報告に係る報告書（以下この条及び次条において「説明実施報告書」という。）の閲覧を開始する日及び場所を建築主に通知の上、説明実施報告書を閲覧の用に供するものとする。
- 4 建築主は、前項の規定による通知を受けたときは、規則で定める事項を中高層建築物のお知らせ標識に記載するとともに、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。

〈解説〉 (規則第8条)

- 1 建築主は、前条の説明が完了したら、説明の経過・結果について、説明実施報告書（様式第4号）に次に掲げる事項を記載した図書を添付して市長に報告することを義務付けています。
 - (1) 説明に使用した図書
 - (2) その他市長が必要と認める図書
- 2 建築主は、説明実施報告書を提出したときは、近隣住民等に周知するため、お知らせ標識に説明実施報告書提出日を記載し、中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）にお知らせ標識に記載した事項を確認することができる写真を添付して、市長に報告しなければなりません。
- 3 説明実施報告書の確認後、その報告書に記載されている説明の経過・結果が、実際に受けた説明やその結果と一致しているかを近隣住民等が確認することができるよう

に、市長は、その報告書を閲覧の用に供しなければならない旨を定めています。

- 4 市長が説明実施報告書を確認した後、お知らせ標識に説明実施報告書閲覧開始日・閲覧場所・次条第1項に規定する意見書提出期間を記載し、中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）にお知らせ標識に記載した事項を確認することができる写真を添付して、市長に報告しなければなりません。

なお、説明実施報告書の閲覧場所については、「茨木市都市活力部建築調整課（茨木市役所南館5階）」とお知らせ標識に記載してください。

（説明実施報告書に対する意見等）

第12条 近隣住民等は、前条第4項の規定による中高層建築物のお知らせ標識への記載の日の翌日から起算して14日（茨木市の休日を定める条例（平成2年茨木市条例第15号）第2条第1項第2号及び第3号に掲げる日（同項第2号に掲げる日にあつては、2日以上連続する日である場合に限る。）の日数を除く。）以内に、規則で定めるところにより、説明実施報告書の記載事項についての意見を記載した書面（以下この条において「意見書」という。）を市長に提出することができる。

- 2 市長は、意見書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該意見書の写しを建築主に送付するものとする。
- 3 建築主は、意見書の写しの送付を受けたときは、規則で定めるところにより、速やかに当該意見書に記載された意見に対する見解を記載した書面（以下この条及び第27条第5号において「見解書」という。）を市長に提出し、当該見解書を提出した旨及びその日を中高層建築物のお知らせ標識に記載するとともに、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に報告しなければならない。
- 4 市長は、見解書の提出を受けたときは、規則で定めるところにより、当該見解書の写しを意見書の提出者に送付するものとする。
- 5 市長は、意見書及び見解書の提出があったときは、当該意見書及び見解書を閲覧の用に供するものとする。

〈解説〉 （規則第9条）

本条は、説明実施報告書の記載事項についての意見書の提出及びそれに対する見解書の提出に関する手続を定めています。

- 1 説明実施報告書に記載の説明経過等と実際に近隣住民等が受けた説明経過等が一致していないなどの場合、近隣住民等は、意見書（様式第6号）を市長に提出することができる旨を定めています。
- 2 市長は、意見書の提出を受けたときは、その写しを建築主に送付します。
- 3 建築主は、意見書の写しの送付を受けたときは、その意見に対する見解書（様式第8号）を速やかに市長に提出することを義務付けています。また、お知らせ標識に見

解書提出日を記載し、中高層建築物のお知らせ標識記載報告書（様式第5号）にお知らせ標識に記載した事項を確認することができる写真を添付して、市長に報告しなければなりません。

- 4 市長は、見解書の提出を受けたときは、その写しを意見書提出者に送付します。
- 5 市長は、説明実施報告書と同様に意見書・見解書を閲覧の用に供します。なお、意見書は、説明実施報告書の記載事項について意見するものであるため、近隣住民等は、見解書に対して意見書を提出することはできません。

（計画の変更）

第13条 建築主は、中高層建築物の計画を変更しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ、当該中高層建築物に係る変更後の計画を市長に届け出なければならない。

2 第9条から前条までの規定は、前項の規定による計画の変更をする場合について準用する。この場合において、第9条第1項中「前条」とあり、及び第10条中「第8条」とあるのは「第13条第1項」と読み替えるものとする。

3 前項の規定において読み替えて準用する第9条から前条までの規定による手続は、規則で定める軽微な変更をする場合であって、市長がその必要がないと認めるときは、省略することができる。

〈解説〉 （規則第10条）

本条は、中高層建築物の建築計画を変更する場合について定めています。

- 1 中高層建築物の計画を変更しようとするときは、中高層建築物建築計画変更届出書（様式第10号）に変更した内容が分かる図書を添付して市長に提出してください。
- 2 中高層建築物の計画を変更しようとする場合、本条例に基づく手続を再度する必要がある旨を定めています。
- 3 軽微な変更をする場合は、前項の規定による手続を省略することができる旨を定めています。軽微な変更とは、次に掲げるものをいいます。
 - (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

（計画の取止め）

第14条 建築主は、第8条の規定による届出を行った後、当該中高層建築物の計画

を取り止めようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめその旨を市長に届け出なければならない。

〈解説〉 (規則第11条)

中高層建築物建築計画届出書を提出した後、計画を取り止めようとするときは、建築主の意思を明確にすること及び行政として情報を把握する必要があることから、中高層建築物建築計画取止め届出書(様式第11号)を提出するよう義務付けています。

(紛争のあっせんの申出)

第15条 紛争が生じ、自主的な解決の努力を行っても紛争の解決が容易でないときは、当該紛争の当事者は、規則で定めるところにより、市長に紛争のあっせんを申し出ることができる。

2 前項の規定による申出は、当該紛争に係る中高層建築物の工事の着手前に行わなければならない。

〈解説〉 (規則第12条・第13条)

あっせん・調停は、当事者が相互に和解に達するよう仲介することをいいます。和解とは、民法上は双方が相互に譲り合って争いをやめることをいいます。

あっせんは、調停と比べ、当事者の自主的解決に重きを置いた点で異なり、譲り合いの精神をもって和解を図ることを目的として、双方の話し合いを行います。

- 1 当事者は、自主的解決が容易でないときに、あっせん申出書(様式第12号)を提出し、市長に紛争のあっせんを申し出ることができます。市長は、申出者に対し、調整委員会のあっせんに付するかどうかをあっせんの可否決定通知書(様式第13号)により通知します。
- 2 あっせんの申出の時期は、中高層建築物の工事が着手される前までに行うものと定めています。

(紛争のあっせん)

第16条 市長は、当事者の双方から前条第1項の規定による申出があったときは、茨木市中高層建築物紛争調整委員会(以下「調整委員会」という。)のあっせんに付する。

2 市長は、当事者の一方から前条第1項の規定による申出があったときは、他方の当事者にその旨を通知し、その者の同意を得た場合は、調整委員会のあっせんに付する。

3 市長は、前項の同意が得られない場合は、同意をしない他方の当事者にあっせんに応じるよう勧告することができる。

〈解説〉 (規則第14条・調整委員会規則第5条)

あっせんは、当事者双方があっせんに応じる姿勢がなければ行うことができません。

市長が調整委員会のあっせんに付する条件として、あっせん申出書が当事者双方から提出されているとき又は当事者一方からあっせん申出書が提出されている場合で他方があっせんを行うことに同意したときと定めています。

なお、他方の同意が得られず、市長から同意に応じるよう勧告しても同意が得られない場合は、あっせんを行うことはできません。その場合は、引き続き双方の自主的努力によって紛争の解決を図っていくことになります。

あっせんは、調整委員会において、調整委員の立会いのもと、当事者が相互の立場を尊重し、譲り合いの精神をもって和解を図ることを目的として、双方の話し合いを行うものです。調整委員会は、委員が双方の意見について判断を示すものではなく、公平な立場で双方の意見・主張の要点整理、情報提供、助言等を行います。

調整委員会の開催は、当事者双方からあっせん申出書が提出されたときはそれらの申出から、一方からあっせん申出書が提出され、他方が合意したときはその合意から、1か月程度を要します。開催日は、茨木市の開庁日とします。

また、紛争は、私人間の民事事件であり、個人のプライバシーを多く含むことから、あっせんに係る手続は、公開になじまないものとされています。したがって、当事者以外の者は、原則としてあっせんに出席することはできません。

(あっせんの打ち切り)

第17条 調整委員会は、あっせんに係る紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

〈解説〉

あっせんによる紛争の解決の見込みがないときは、調整委員会は、あっせんを打ち切ることができます。

(あっせん終了の報告)

第18条 調整委員会は、あっせんが終了したときは、規則で定めるところにより、その経過及び結果を市長に報告するものとする。

2 市長は、前項の規定による報告があったときは、規則で定めるところにより、当事者にあっせんが終了した旨を通知するものとする。

〈解説〉 (規則第15条)

あっせんにより紛争が解決したときは、あっせんを終了します。調整委員会は、あっせんの打ち切り又は紛争の解決によりあっせんを終了したときは、その経過・結果をあっせん終了報告書(様式第14号)により市長に報告します。

市長は、調整委員会からあっせん終了の報告を受けたときは、その旨をあっせん終了通知書(様式第15号)により当事者に通知します。

(紛争の調停の申出)

第19条 当事者は、第17条の規定によるあっせんの打切りにより紛争の解決に至らなかったときは、規則で定めるところにより、市長に当該紛争の調停を申し出ることができる。

2 前項の規定による申出は、当該紛争に係る中高層建築物の工事の着手前に行わなければならない。

〈解説〉 (規則第16条・第17条)

あっせんは、当事者双方の自主的努力による解決を促すことに重点を置いているものに対し、調停は、調整委員会が必要に応じて調停案を作成するなど当事者間に介入し、妥協点を見出して解決を図っていかうとするものです。

- 1 あっせんにより紛争の解決に至らず、打切りによりあっせんが終了したときは、当事者は、調停申出書(様式第16号)を提出し、市長に紛争の調停を申し出ることができます。市長は、申出者に対し、調整委員会の調停に付するかどうかを調停の可否決定通知書(様式第17号)により通知します。
- 2 調停の申出の時期は、中高層建築物の工事が着手される前までに行うものと定めています。

(紛争の調停)

第20条 市長は、当事者の双方から前条第1項の規定による申出があったときは、調整委員会の調停に付する。

2 市長は、当事者の一方から前条第1項の規定による申出があったときは、他方の当事者にその旨を通知し、その者の同意を得た場合は、調整委員会の調停に付する。

3 市長は、前項の同意が得られない場合は、同意をしない他方の当事者に調停に応じるよう勧告することができる。

〈解説〉 (規則第18条・調整委員会規則第5条)

調停は、あっせんと同様に、当事者双方が調停に応じる姿勢がなければ行うことができません。

市長が調整委員会の調停に付する条件として、調停申出書が当事者双方から提出されているとき又は当事者一方から調停申出書が提出されている場合で他方が調停を行うことに同意したときと定めています。

なお、他方の同意が得られず、市長から同意に応じるよう勧告しても同意が得られない場合は、調停を行うことはできません。その場合は、引き続き双方の自主的努力によって紛争の解決を図っていくことになります。

調停は、調整委員会が専門的かつ公平な立場から、当事者双方からの意見・主張を聴取り、必要に応じて調停案を作成し、紛争の解決を図っていきます。

調整委員会の開催は、当事者双方から調停申出書が提出されたときはそれらの申出から、一方から調停申出書が提出され、他方が合意したときはその合意から、1か月程度を要します。開催日は、茨木市の開庁日とします。

また、紛争は、私人間の民事事件であり、個人のプライバシーを多く含むことから、調停に係る手続は、公開になじまないものとされています。したがって、当事者以外の者は、原則として調停に出席することはできません。

(調停案の受諾勧告等)

第21条 調整委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、当事者に対し、期限を定めて当該調停案の受諾を勧告することができる。

- 2 当事者は、前項の規定による勧告を受けたときは、規則で定めるところにより、指定された期限までに受諾の可否について回答しなければならない。
- 3 当事者の双方が調停案を受諾したときは、当事者は、これを順守しなければならない。

〈解説〉 (規則第19条)

- 1 調整委員会は、調停を行うにあたり、専門的かつ公平な立場から当事者双方の意見・主張を聴取したうえで、必要に応じて調停案を作成・提示し、当事者に対し、期限を定めてその調停案を受諾するように勧告することができます。なお、この調停案に法的拘束力はありません。
- 2 当事者は、指定された期限までに調停案を受諾するかどうかを調停案受諾可否回答書(様式第18号)の提出により市長に回答しなければなりません。
- 3 当事者の双方が調停案を受諾したときは、当事者は、その内容を順守しなければなりません。

(調停の打ち切り)

第22条 調整委員会は、調停に係る紛争について、当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

- 2 前条第2項の規定による勧告が行われた場合において、指定された期限までに当事者の双方又は一方から受諾する旨の回答がないときは、当該調停は、打ち切られたものとみなす。
- 3 前2項の規定により調停が打ち切られたときは、当事者は、当該紛争について再度の調停を申し立てることはできない。

〈解説〉

- 1 調停を続けても当事者間の合意の見込みがないときは、調整委員会は、調停を打ち切ることができます。
- 2 調停案の受諾の勧告を行った場合で、指定された期限までに当事者の一方又は双方

から受諾する旨の回答がないときは、調停は、打ち切られたものとみなします。

- 3 調整委員会によって調停が打ち切られたときは、当事者は、その紛争について再度調停を申し立てることはできません。

(調停終了の報告)

第23条 調整委員会は、調停が終了したときは、規則で定めるところにより、その経過及び結果を市長に報告するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による報告があったときは、規則で定めるところにより、当事者に調停が終了した旨を通知するものとする。

〈解説〉 (規則第20条)

調停により紛争が解決したときは、調停を終了します。調整委員会は、調停の打ち切り又は紛争の解決により調停を終了したときは、その経過・結果を調停終了報告書(様式第19号)により市長に報告します。

市長は、調整委員会から調停終了の報告を受けたときは、その旨を調停終了通知書(様式第20号)により当事者に通知します。

(代表当事者の選定)

第24条 調整委員会は、あっせん又は調停の手続のため必要があると認めるときは、当事者の中からあっせん又は調停の手続における当事者となる1人又は数人の代表者を選定するよう求めることができる。

〈解説〉 (規則第21条)

中高層建築物の建築予定地周辺の居住環境への影響が広範囲に及ぶなど、近隣住民等の多くが当事者となった場合は、当事者全員が調整委員会に出席してそれぞれ意見や主張を述べると争点が分かりづらくなり、要点の整理に時間がかかるなど、調整委員会の運営に支障をきたすおそれがあります。当事者が多数いるなどの場合は、調整委員会は、当事者間で当事者の中から代表者を決め、当事者の代表として意見・主張を述べるように求めることができます。選定される代表者は、1人又は2～3人程度を想定しています。

当事者は、代表当事者を選定したときは、その旨を代表当事者選定届(様式第21号)により市長に届け出なければなりません。

(中高層建築物紛争調整委員会)

第25条 第16条第1項及び第2項のあっせん並びに第20条第1項及び第2項の調停に係る事務を担当するため、調整委員会を置く。

- 2 調整委員会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

〈解説〉 (調整委員会規則第1条～第5条・第7条)

- 1 地方自治法第138条の4第3項の規定による市長の附属機関として調整委員会を置き、紛争のあっせん・調停を行うこととしています。
- 2 調整委員会に必要な事項を規則に委任する規定です。
 - (1) 調整委員会は、委員5人以内で組織します。
 - (2) 委員は、法律又は建築に関して専門的な知識を有する者のうちから、市長が囑します。
 - (3) 委員の任期は、3年とします。
 - (4) 調整委員会に委員長を置き、委員の互選により定めます。
 - (5) 委員長は、委員会を代表し、会務を総理することとします。
 - (6) 調整委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となることとします。
 - (7) 調整委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開催することができません。
 - (8) 調整委員会の議事は、出席委員の過半数で決定することとし、可否同数のときは、議長が決定することとします。
 - (9) 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならず、その職を退いた後も同様とします。

(調整委員会による意見聴取等)

第26条 調整委員会は、あっせん及び調停のため必要があると認めるときは、当事者その他の関係者に対し、意見を聴くため出席を求め、又は必要な資料の提出を求めることができる。

2 調整委員会は、前項の規定による出席又は必要な資料の提出の求めに応じない者に対し、相当の期限を定めて出席し、又は必要な資料を提出するよう勧告することができる。

〈解説〉

調整委員会は、あっせん・調停を行うにあたっては、当事者やその関係者の意見・主張を聴取すること、それまでの経過が分かる説明・協議資料を確認することが必要になるため、必要に応じて調整委員会への出席を求め、関係資料の提出を求めることができます。

(勧告)

第27条 市長は、建築主が、次の各号のいずれかに該当するときは、当該建築主に対し必要な措置をとることを勧告することができる。

- (1) 第8条の規定による届出を行わないとき。
- (2) 第9条第1項(第13条第2項において読み替えて準用する場合を含む。)の規定による中高層建築物のお知らせ標識の設置をしないとき。

- (3) 第9条第2項（第13条第2項において準用する場合を含む。）の規定による報告を行わないとき。
- (4) 第11条第1項及び第4項（第13条第2項において準用する場合を含む。）の規定による報告を行わないとき。
- (5) 見解書を提出しないとき。
- (6) 第13条第1項の規定による届出を行わないとき。

〈解説〉

この条例に基づく手続のうち、次に掲げる手続に対して勧告することができることを定めています。

- (1) 中高層建築物建築計画届出書の提出
- (2) 中高層建築物のお知らせ標識の設置
- (3) 中高層建築物のお知らせ標識設置報告書の提出
- (4) 説明実施報告書・中高層建築物のお知らせ標識記載報告書の提出
- (5) 見解書の提出
- (6) 中高層建築物建築計画変更届出書の提出

（公表）

第28条 市長は、前条各号の規定による勧告をした場合において、勧告を受けた建築主が正当な理由なく当該勧告に従わないときは、規則で定めるところにより、当該建築主の氏名（建築主が法人の場合にあっては、法人名及び代表者の氏名）、建築予定地の所在地、勧告の内容及び勧告後の経過（以下この条において「氏名等」という。）を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により氏名等を公表しようとするときは、あらかじめ、建築主に当該公表の内容及び理由を通知し、当該建築主に対して意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急の必要のため、あらかじめ意見を述べる機会を与えることができないときは、この限りでない。

3 市長は、建築主が前項の規定により意見を述べたときは、第1項の規定による氏名等の公表に際し、当該意見の要旨も併せて公表しなければならない。

〈解説〉 （規則第22条）

公表は、条例に基づく手続と紛争の調整制度の円滑な実施を担保するために行うものですが、それと同時に、紛争当事者に相当な不利益をもたらすものであるため、公表しようとするときは、あらかじめ当事者に意見を述べる機会を与える旨を定めています。

公表の方法については、茨木市役所前の掲示場への掲示等が考えられます。

（委任）

第29条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

〈解説〉 （規則第23条）

本条は、条例の施行に関する市長への委任事項です。

8. 様式記載例



様式第1号（第3条関係）

記載例

中高層建築物建築計画届出書

令和7年2月27日

（届出先）茨木市長

建築主住所 茨木市駅前〇丁目〇番〇号
 建築主氏名 〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇
 建築主電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例第8条の規定により、次のとおり届け出ます。

建築物の名称	（仮称）茨木市〇〇計画 新築工事		
敷地の地名地番	茨木市駅前〇丁目〇番〇及び〇番〇		
代理人	住所	大阪市〇〇区〇丁目〇番〇号	
	氏名	株式会社〇〇一級建築士事務所 〇〇 〇〇	電話番号 000-000-0000
用途地域	近隣商業地域		
高度地区	第 5 種	建築物用途	共同住宅
敷地面積	〇〇〇〇. 〇〇 m ²	建築面積	〇〇〇〇. 〇〇 m ²
構造	鉄筋コンクリート 造	延べ面積	〇〇〇〇. 〇〇 m ²
階数	地上 〇 階、地下 〇 階	最高高さ	〇〇. 〇〇 m
戸数	〇 戸	軒高さ	〇〇. 〇〇 m

備考1 ※印のある欄は記入しないでください。

2 建築主が法人の場合は、事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入してください。

※受付欄	
受付番号第	— 号

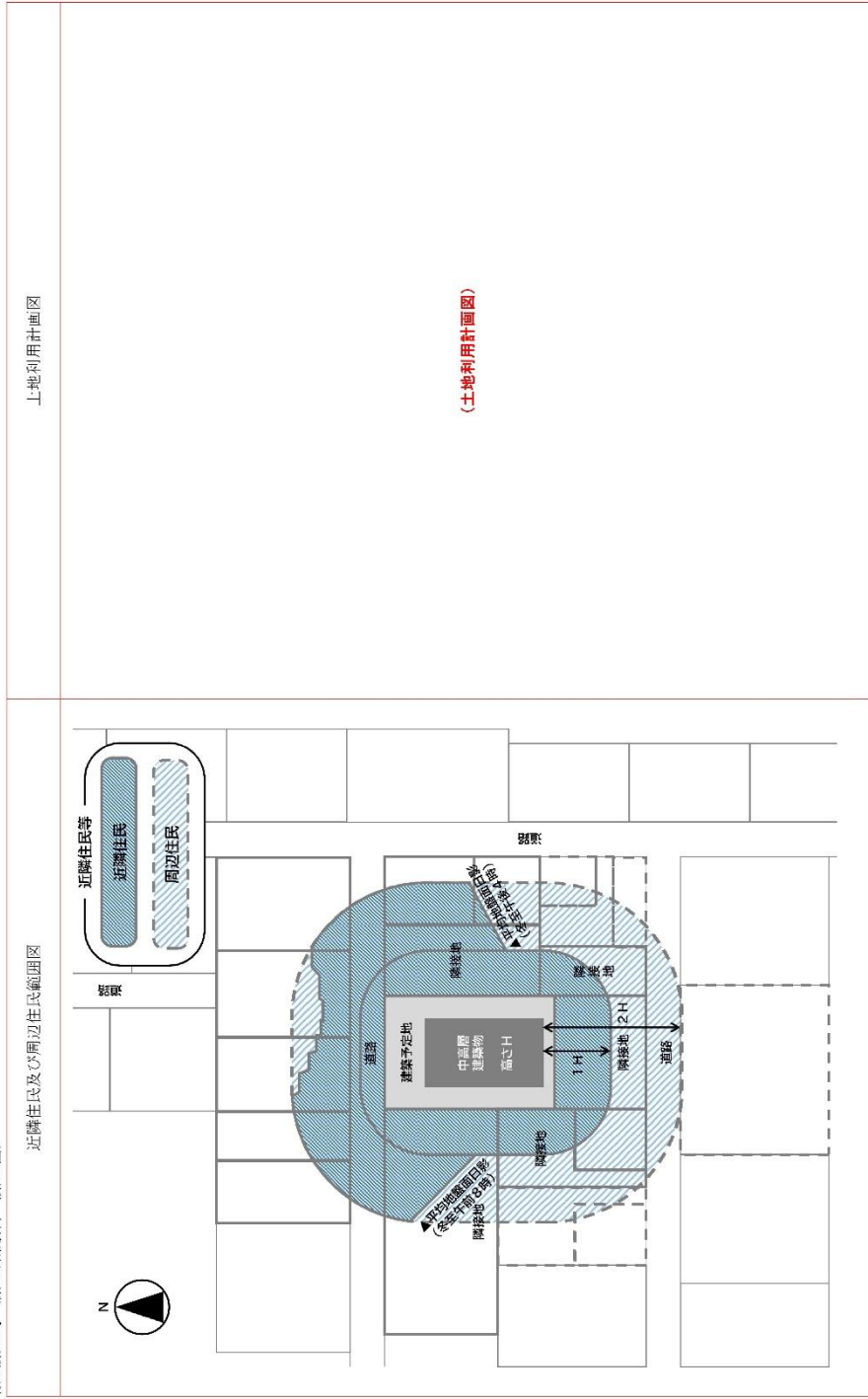
中高層建築物建築計画届出書に下記に掲げる図書を添付してください。

- (1) 付近見取図（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（敷地内の空間に関する基準を明示してください。）
- (4) 排水計画平面図
- (5) 造成計画平面図及び断面図（敷地内の空間に関する基準を明示してください。）
- (6) 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図及び断面図
- (7) 地籍図（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（建築主が代理人に手続を委任する場合に限り、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。）

中高層建築物のお知らせ標識	
建築物名称	(仮称) 茨木市〇〇計画 新築工事
敷地の地名地番	茨木市駅前〇丁目〇番〇及び〇番〇
建築主	住所
	氏名
代理者	住所
	氏名
用途地域	近隣商業地域
高度地区	第5種高度地区
建築物用途	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造
敷地面積	〇〇〇.〇〇㎡
建築面積	〇〇〇〇.〇〇㎡
延べ面積	〇〇〇〇.〇〇㎡
階数	地上〇階、地下〇階
戸数	〇戸
最高高さ (軒高さ)	〇〇.〇〇m (〇〇.〇〇m)
説明実施予定日	令和7年3月9日 場所 〇〇〇階 第〇会議室 (茨木市駅前〇丁目〇番〇号)
説明実施予定日	年 月 日 場所
説明実施予定日	年 月 日 場所
<p>このお知らせ標識は、茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例第9条第1項の規定により設置しています。 (同条例第10条第3項の規定により、説明を求めることができる周辺住民の方は、令和7年3月14日までに上記の連絡先まで申し出てください。)</p>	
連絡先	住所 茨木市駅前〇丁目〇番〇号 氏名 〇〇株式会社 〇〇 〇〇 電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
説明実施報告書提出日	令和7年3月27日
説明実施報告書閲覧開始日	令和7年4月8日
意見書提出期間	令和7年4月8日から 令和7年4月21日まで
見解書提出日	令和7年4月23日
上記閲覧場所	茨木市 都市活力部 建築調整課 (茨木市役所南館5階)
事前協議申出書提出日	令和7年4月30日

記載例

様式第2号（第4条関係）（第2面）



- 備考1 標識の図柄の採取（1センチメートル幅）及び各欄の仕切線は赤色としてください。
 2 建築主が法人の場合は、事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入してください。
 3 標識の大きさは、高さ90センチメートル、幅180センチメートル以上としてください。

様式第3号（第6条関係）

中高層建築物のお知らせ標識設置報告書

記載例

令和7年2月28日

（報告先）茨木市長

建築主住所 茨木市駅前〇丁目〇番〇号
建築主氏名 〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇
建築主電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例第9条第2項の規定により、次のとおり報告します。

建築物の名称	（仮称）茨木市〇〇計画 新築工事	
敷地の地名地番	茨木市駅前〇丁目〇番〇及び〇番〇	
中高層建築物建築計画 届出年月日・受付番号	令和7年2月27日 第 R6 - 1 号	
設置年月日・箇所数	令和7年2月28日 1 箇所	
代理人	住所	大阪市〇〇区〇丁目〇番〇号
	氏名	株式会社〇〇一級建築士事務所 〇〇 〇〇

- 備考1 ※印のある欄は記入しないでください。
- 2 建築主が法人の場合は、事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入してください。
 - 3 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。

※受付欄
受付番号第 号

お知らせ標識設置報告書に下記に掲げる図書を添付してください。

- (1) 付近見取図（建築予定地を明確にしてください。）
- (2) お知らせ標識の遠景・近景写真（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。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。）
- (3) 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。）

様式第4号（第8条関係）（第1面）

記載例

説明実施報告書

令和7年3月27日

（報告先）茨木市長

建築主住所 茨木市駅前〇丁目〇番〇号
建築主氏名 〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇
建築主電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例第11条第1項の規定により、次のとおり報告します。

建築物の名称	（仮称）茨木市〇〇計画 新築工事	
敷地の地名地番	茨木市駅前〇丁目〇番〇及び〇番〇	
中高層建築物建築計画届出年月日・受付番号	令和7年2月27日 第 R6 - 1 号	
中高層建築物のお知らせ標識設置年月日	令和7年2月28日	
説明実施年月日	令和7年3月5日 から 令和7年3月18日 まで	
説明を行った者の氏名	〇〇株式会社 〇〇 〇〇	
同席した者の氏名	〇〇 〇〇及び〇〇 〇〇	
7日以内に説明を求められた近隣住民の氏名	〇〇 〇〇、〇〇 〇〇及び〇〇 〇〇	
代理人	住所	大阪市〇〇区〇丁目〇番〇号
	氏名	株式会社〇〇一級建築士事務所 〇〇 〇〇

※事務処理欄

※受付欄

受付番号第 ー 号

条例第10条第2項ただし書の適用（有 無）

備考

説明実施報告書に下記に掲げる図書を添付してください。

- (1) 近隣住民等の範囲図（第6面・第7面に記載した符号を明示してください。）
- (2) 説明に使用した図書（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、条例の概要その他事前説明をする項目を明示した図書を添付してください。）
- (3) 委任状（建築主が代理人に手続を委任する場合に限り、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。）

様式第4号（第8条関係）（第2面）

説明を受けた近隣住民				
符号	氏名	種別	説明年月日	住所
1	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.5	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
2	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.10不在 R7.3.11	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
3	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.10不在 R7.3.12不在 R7.3.13不在 資料投函	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
4	〇〇 〇〇	1, 2	R7.3.9	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
4	〇〇 〇〇	3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ101号
4	〇〇 〇〇	3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ102号
4	〇〇 〇〇	3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ201号
4	〇〇 〇〇	3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ202号
5	〇〇株式会社 〇〇 〇〇	管理者	R7.3.9	大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション101号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション102号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション201号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション202号
6	〇〇 〇〇	1, 2	R7.3.9	京都府京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
6	〇〇株式会社 〇〇 〇〇	3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
7	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.10不在 R7.3.11	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
8	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.10不在 R7.3.11	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
9	〇〇 〇〇	1	R7.3.5	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 (青空駐車場)
10	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7.3.9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号

備考1 種別は、土地の所有者にあつては1、建築物の所有者にあつては2、建築物の占有者（居住者、使用者等）にあつては3、自治会長にあつては4のいずれか該当する番号を記入してください。

2 説明範囲図を添付し、符号を記入してください。

様式第4号（第8条関係）（第4面）

説明の内容	出された意見
1 事業関係者の紹介	(出された意見1)
2 中高層建築物の敷地に関する事項 (1) 敷地の位置 (2) 敷地の規模 (3) 駐車施設、ごみ集積施設及び受水槽施設	(出された意見2)
3 中高層建築物の概要 (1) 用途等 (2) 規模及び階数 (3) 構造	(出された意見3)
4 日影の影響	(出された意見4)
5 放送電波の受信障害の対策	(出された意見5)
6 条例の概要	
7 その他（具体的に記入）	

備考 説明の内容欄は、第7条に掲げる項目に沿って記入してください。

様式第4号（第8条関係）（第5面）

出された意見	措置又は建築主の考え方
（出された意見1）	（措置又は建築主の考え方1）
（出された意見2）	（措置又は建築主の考え方2）
（出された意見3）	（措置又は建築主の考え方3）
（出された意見4）	（措置又は建築主の考え方4）
（出された意見5）	（措置又は建築主の考え方5）

※第5面の出された意見欄には、
第4面の出された意見欄を転記してください。

様式第4号（第8条関係）（第6面）

近隣住民一覧表				
符号	氏名	種別	説明年月日	住所
1	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 5	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
2	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 10不在 R7. 3. 11	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
3	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 10不在 R7. 3. 12不在 R7. 3. 13不在 資料投函	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
4	〇〇 〇〇	1, 2	R7. 3. 9	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
4	〇〇 〇〇	3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ101号
4	〇〇 〇〇	3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ102号
4	〇〇 〇〇	3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ201号
4	〇〇 〇〇	3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ202号
5	〇〇株式会社 〇〇 〇〇	管理者	R7. 3. 9	大阪市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション101号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション102号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション201号
5	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション202号
6	〇〇 〇〇	1, 2	R7. 3. 9	京都府京都市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
6	〇〇株式会社 〇〇 〇〇	3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
7	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 10不在 R7. 3. 11	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
8	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 10不在 R7. 3. 11	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
9	〇〇 〇〇	1	R7. 3. 5	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 (青空駐車場)
10	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号

備考1 種別は、土地の所有者（※土地・建築物の登記上の氏名・住所を記載してください。）
の占有者（居住者、使用人等）にあつては、自治会長にあつては4のいずれか
該当する番号を記入してください。

2 説明範囲図を添付し、符号を記入してください。

様式第4号（第8条関係）（第7面）

周辺住民一覧表				
符号	氏名	種別	説明年月日	住所
14	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
15	〇〇 〇〇	1, 2, 3	—	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
16	〇〇 〇〇	1, 2, 3	—	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
17	〇〇 〇〇	1, 2, 3	—	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇ハイツ101号
18	〇〇 〇〇	1, 2, 3	R7. 3. 9	茨木市駅前〇丁目〇番〇号
19	〇〇 〇〇	1, 2, 3	—	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション101号
19	〇〇 〇〇	1, 2, 3	—	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション102号
19	〇〇 〇〇	1, 2, 3	—	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション201号
19	〇〇 〇〇	1, 2, 3	—	茨木市駅前〇丁目〇番〇号 〇〇マンション202号
				※土地・建築物の登記上の氏名・住所を記載してください。

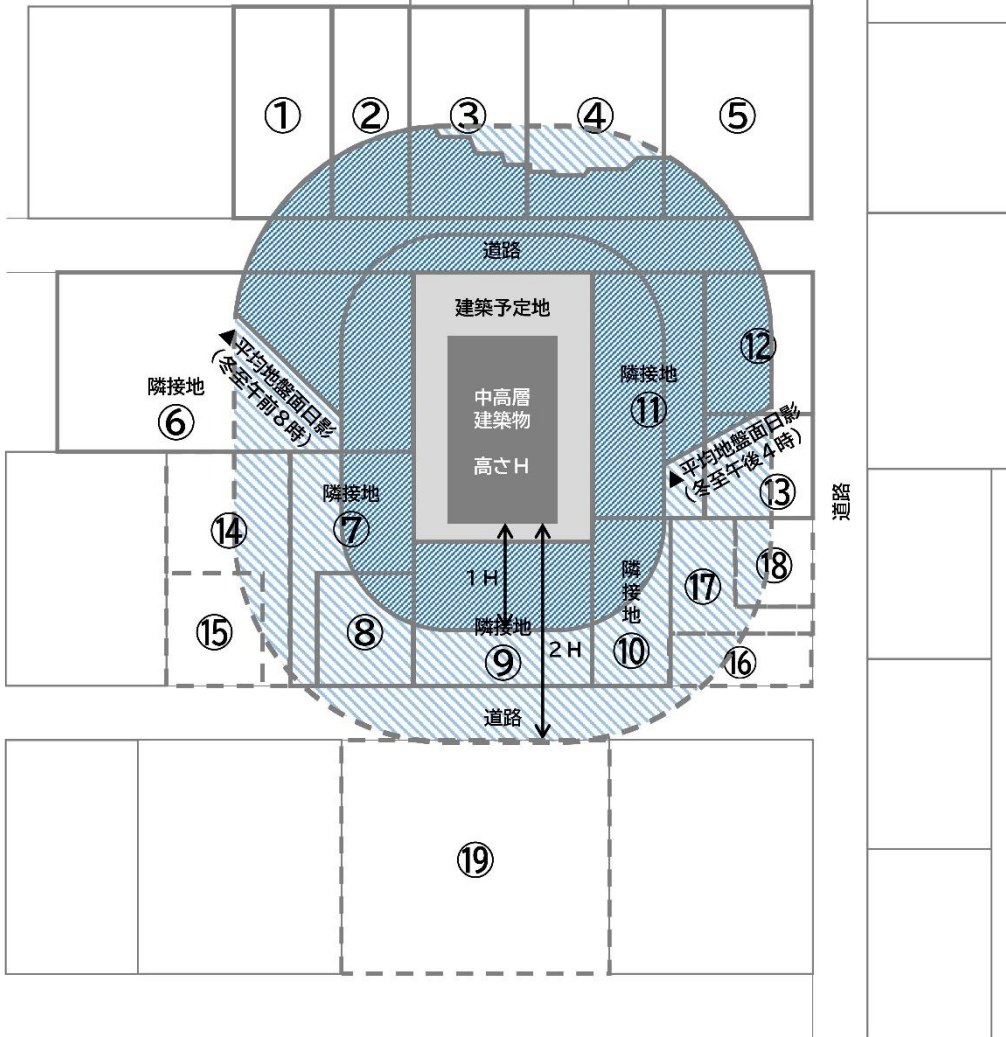
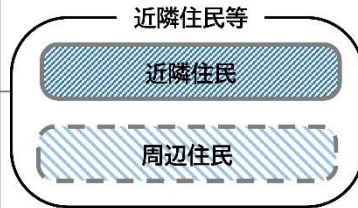
備考1 種別は、土地の所有者にあつては1、建築物の所有者にあつては2、建築物の占有者（居住者、使用者等）にあつては3、自治会長にあつては4のいずれか該当する番号を記入してください。

2 説明範囲図を添付し、符号を記入してください。

※第6面・第7面に記載した符号を明示した近隣住民等の範囲図を説明実施報告書に添付してください。



道路



近隣住民等の範囲図

様式第5号（第8条関係）

中高層建築物のお知らせ標識記載報告書

記載例

令和7年4月7日

（報告先）茨木市長

建築主住所 茨木市駅前〇丁目〇番〇号
建築主氏名 〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇
建築主電話番号 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

茨木市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例第11条第2項若しくは第4項又は第12条第3項の規定により、次のとおり報告します。

建築物の名称	（仮称）茨木市〇〇計画 新築工事	
敷地の地名地番	茨木市駅前〇丁目〇番〇及び〇番〇	
中高層建築物建築計画 届出年月日・受付番号	令和7年2月27日 第 R6 - 1 号	
記載年月日	令和7年4月7日（撮影日 令和7年4月7日）	
代理人	住所	大阪市〇〇区〇丁目〇番〇号
	氏名	株式会社〇〇一級建築士事務所 〇〇 〇〇

備考1 ※印のある欄は記入しないでください。

- 2 建築主が法人の場合は、事務所の所在地及び名称並びに代表者の氏名を記入してください。
- 3 お知らせ標識1箇所につき、記載事項が確認できる写真を添付してください。

※受付欄
受付番号第 ー 号

お知らせ標識記載報告書に下記に掲げる図書を添付してください。

- (1) 付近見取図（建築予定地を明確にしてください。）
- (2) お知らせ標識の遠景・近景写真（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。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。）
- (3) 委任状（建築主が代理人に手続を委任する場合に限り、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。）

本手引き 改訂経過

令和7年（2025年）1月 発行

令和7年（2025年）4月 改訂

行政機構の改正による課の名称の変更、様式記載例の追加その他文言・図の整理。

令和8年（2026年）4月 改訂

行政機構の改正による部の名称の変更、オンライン手続の案内の追加その他文言・図の整理。

(本条例に関するお問い合わせ先)

茨木市 都市活力部 建築調整課

〒567-8505

茨木市駅前三丁目8番13号 茨木市役所南館5階

電話：072-620-0105（直通）

E-mail：kenchikuchosei@city.ibaraki.lg.jp