

## 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指導要綱

### (目的)

第1 この要綱は、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある中高層建築物の建築に関し、関係法令及び茨木市開発指導要綱（平成10年4月1日施行）に定めがあるもののほか建築計画の事前説明及び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、もって紛争を未然に防止し、良好な近隣関係の形成及び生活環境の保全に努めることを目的とする。

### (定義)

第2 この要綱において、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) 建築主 中高層建築物に関する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する者をいう。

(2) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の外壁又はこれにかわる柱の面（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。以下「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いて、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有若しくは占有する者

イ 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倍と同じ距離の範囲内で、かつ、当該中高層建築物により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地盤面（建築基準法（昭和25年法律201号。以下「法」という。）別表第4に規定する平均地盤面をいう。）に日影を生じる範囲内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有若しくは占有する者

ウ ア及びイの土地の区域内に居住する者を対象とする自治会の会長

(3) 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倍と同じ距離の範囲内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有若しくは占有する者

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おいて、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有若しくは占有する者

ウ ア及びイの土地の区域内に居住する者を対象とする自治会の会長

(4) 紛争 日照、通風及び採光の阻害、放送電波受信障害、工事中の騒音及び振動等により日常生活に影響を及ぼされる近隣住民及び周辺住民（以下「関係住民」という。）と建築主との紛争をいう。

2 前項に定めるもののほか、この要綱における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第388号）の例による。

（適用範囲）

第3 この要綱は、次の各号に定める周辺環境に影響を及ぼすおそれがあり、又は当該周辺環境に十分配慮することを要する建築物（以下「中高層建築物」という。）を建築する行為について適用する。

(1) 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ける建築物で、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の階数を有する建築物

(2) 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、準住居地域、近隣商業地域（容積率400%未満）、準工業地域、工業地域及び市街化調整区域内における建築物で、高さが10メートルを超える建築物

(3) 商業地域及び近隣商業地域（容積率400%以上）内における建築物（建築物の一部が前2号に定める地域に存するものを除く。）で、高さが20メートルを超える建築物

（適用除外）

第4 この要綱は、次に掲げる中高層建築物の建築には適用しない。

(1) 法第18条第1項に規定する建築物の建築

(2) 法第85条に規定する仮設建築物の建築

（市長の責務）

第5 市長は、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、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

（建築主の責務）

第6 建築主は、中高層建築物の建築を行うときは、関係住民に及ぼす影響に十分配慮し、次に掲げる事項について誠実に取り組まなければならない。

(1) 中高層建築物の建築について、関係住民の合意を得るよう努めるなど適切な対応を行うとともに、関係住民相互の良好な関係を損なわないようにすること。

(2) 中高層建築物の建築に係る紛争が生じたときは、関係住民の立場を尊重し、互譲の精神を持って解決するよう努めること。

（関係住民の責務）

第7 関係住民は、建築主から中高層建築物の建築について説明がなされるときは、当該説明を誠実に受けるよう努めなければならない。

2 関係住民は、中高層建築物の建築に係る紛争が生じたときは、建築主の立場を尊重し、互譲の精神を持って解決するよう努めなければならない。

(周辺環境への影響の防止)

第8 建築主は、中高層建築物の建築を行うことによる影響を解消又は緩和するため、次に掲げる事項について必要な措置を講じなければならない。

(1) 日影による影響の防止

(2) 放送電波の受信障害の防止

(3) 工事施工中の災害の防止

(4) 敷地内の空間の確保

(事前相談)

第9 建築主は、中高層建築物の建築を行うときは、あらかじめ事前相談書を市長に提出し、意見を聴かななければならない。

2 市長は、前項に掲げる相談が終了したときは、建築主に対し、事前相談意見書により通知しなければならない。

(お知らせ板の設置)

第10 建築主は、第9の事前相談終了後、中高層建築物の建築について周知を図るため、第11に規定する近隣住民への説明を行う日前14日までに、当該中高層建築物の建築予定地内の見やすい場所に、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指導要綱施行基準（以下「施行基準」という。）に定める標識（以下「お知らせ板」という。）を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の規定によりお知らせ板を設置したときは、速やかに施行基準に定める図書を添えてその旨を市長に報告しなければならない。

3 お知らせ板の設置期間は、中高層建築物の建築が完了する日までの間とする。

(住民への説明)

第11 建築主は、中高層建築物の建築についての内容、工事中の安全確保、土砂の搬出入等の近隣住民への日常生活に及ぼす影響等に関し、施行基準に定める項目を建築主が近隣住民に直接説明しなければならない。

2 建築主は、お知らせ板設置後14日以内に周辺住民から中高層建築物の建築について説明を求められた場合は、建築主が当該説明を求めた者に対して直接説明を行わなければならない。

3 建築主は、前2項に定め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項に規定する説明を行うときは、その日時、場所等について、近隣住民に原則として文書により通知しなければならない。

(協議経過報告書の提出)

第12 建築主は、第11の規定により実施した関係住民への説明について、施行基準に定める事項を記載した報告書（以下「協議経過報告書」という。）を市長に提出し、審査を受けなければならない。

2 建築主は、協議経過報告書を市長に提出したときは、その旨をお知らせ板に記載し、及びお知らせ板への記載の旨を速やかに市長へ報告しなければならない。

(協議経過報告書に対する意見等)

第13 関係住民は、第12第2項に規定するお知らせ板記載日から14日以内に、協議経過報告書の記載事項について意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の意見書の提出を受けたときは、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、前項の意見書の写しの送付を受けたときは、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「見解書」という。）を市長に提出し、見解書を提出した旨及びその日をお知らせ板に記載しなければならない。

4 市長は、前項の見解書の提出を受けたときは、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。

(協議経過報告書等の閲覧)

第14 市長は、協議経過報告書、意見書及び見解書を閲覧の用に供するものとする。

(事前協議の開始の承認)

第15 市長は、協議経過報告書の提出を受け、第13の手続が完了した場合は、速やかにその内容を審査し、次に掲げる審査基準に適合するときは、茨木市開発指導要綱に定める事前協議の開始を承認するものとする。

(1) お知らせ板が適正に設置されていること。

(2) 協議経過報告書の内容が施行基準で定める項目に適合していること。

2 市長は、前項の規定により審査基準に適合しているかどうかを審査するときは、意見書、見解書等を参考に審査するものとする。

3 市長は、協議経過報告書の内容が第1項各号に掲げる審査基準に適合しないと認めるときは、建築主に対し文書によりその内容の補正並びに第11第1項及び第2項に規定する説明の追加等を求めることができる。

4 市長は、この要綱の目的を達成するために必要な限度において、第1項の承認について条件を付することができる。

5 建築主は、第1項に規定する承認を受けた後、関係法令に基づく申請等を行う前に、茨木市開発指導要綱施行基準に定める事前協議書（以下「事前協議書」という。）を市長に提出し、同基準に定める方法で協議を行い、その指導を受けるもの

とする。

- 6 建築主が第1項に規定する承認を受けた日から1年以内に事前協議書を提出しないときは、当該承認はその効力を失う。ただし、当該事前協議書を提出しないことにつき、やむを得ない理由があると市長が認めたときは、この限りでない。

(紛争のあっせんの申出)

- 第16 中高層建築物の建築に伴って建築主と関係住民（以下「当事者」という。）との間において紛争が生じ、その解決が容易でないときは、当該紛争の当事者は、市長に紛争のあっせんを申し出ることができる。

(紛争のあっせん)

- 第17 市長は、当事者の双方から紛争のあっせんの申出があったときは、茨木市中高層建築物紛争あっせん委員会（以下「あっせん委員会」という。）のあっせんに付することができる。

- 2 市長は、当事者のいずれかから紛争のあっせんの申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、あっせん委員会のあっせんに付することができる。

- 3 第16の申出は、当該紛争に係る中高層建築物の建築工事の着手前に行わなければならない。ただし、放送電波の受信に係る紛争その他市長が必要と認める紛争については、工事完了後1年以内に、申出を行うことができる。

- 4 市長は、あっせんに付することを決定したときは、当事者に対し、その旨を通知する。

(あっせん委員会)

- 第18 市長は、第17第1項及び第2項に規定するあっせんを行うため、あっせん委員会を設置する。

- 2 あっせん委員会の組織及び運営に関して必要な事項は、別に定める。

(あっせんの意見の聴取等)

- 第19 あっせん委員会は、あっせんを行うに当たって、当事者及び工事施工者、工事監理者又は設計者（以下「工事施工者等」という。）の出席を求め、その意見を聴くことができる。

- 2 あっせん委員会は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者又は工事施工者等に対して、関係図書の提出を求めることができる。

(あっせんの終結)

- 第20 あっせん委員会は、あっせんの結果、当事者の双方が合意に達したとき又は紛争のあっせんを申し出た当事者がその申出を取り下げたときは、あっせんを終結させる。

- 2 あっせん委員会は、あっせんに係る紛争について、解決の見込みがないと認めた

ときは、あっせんを終結させることができる。

3 市長は、前項の規定によりあっせんを終結したときは、当事者に対し、その旨を通知する。

(あっせんの終結の報告)

第21 あっせん委員会は、あっせんが終結したときは、その経過及び結果を市長に報告するものとする。

(代表当事者の選定)

第22 当事者は、その中から全員のためにあっせんの手続の代表者となる1人又は数人(以下「代表当事者」という。)を選定することができる。ただし、公正に当事者の意見を代表し得るものとして市長が認めるときは、当事者以外の者を代表当事者に選定することができる。

2 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、当事者に対して、代表当事者を選定するよう求めることができる。

(会議の非公開)

第23 あっせん委員会の会議は、公開しない。

(工事着手の延期の要請)

第24 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、建築主に対して、期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

(勧告)

第25 市長は、当事者及び工事施工者等が正当な理由なく第19の規定による出席又は関係図書の提出の求めに応じないときは、出席又は関係図書の提出を行うことを勧告することができる。

(その他)

第26 この要綱の実施について必要な事項は、市長が定める。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成15年4月1日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、既に事前協議を終えたもの又は既に事前協議中の中高層建築物の建築については、茨木市開発指導要綱の相当規定の定めによる。

附 則

この要綱は、平成25年1月1日から実施する。

附 則

この要綱は、平成29年6月9日から実施する。