

みんなで作ろう

# 「住みよい環境・住みよいまち」

建築に伴う紛争を未然に防ぎ、  
みんなで住みよい住環境をめざして



豊中市都市計画推進部建築安全課

# 豊市中高層建築物等の条例について

(豊市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例)

市では、近隣の住環境に及ぼす影響が大きい高さが10mを超える建築物などの中高層建築物、ぱちんこ屋などの特定用途建築物及びワンルームマンションを計画・建築等する場合に、近隣の住環境に及ぼす影響を低減するための配慮事項や紛争を予防するための手続き、また、紛争が生じた場合には、紛争の早期解決を図るための「あっせん」及び「調停」制度を設けた「豊市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」を定めています。

このパンフレットは、みなさんがお住まいの近くで、中高層建築物等の計画がされたとき、疑問や不安に思ったり、困った場合にどのようなことに注意して話し合いを進めればよいのか、条例の制度をはじめ紛争の解決に向けたポイントを主に近隣関係住民等のみなさんの立場からまとめたものですので、参考としてご利用ください。

## 中高層建築物等

### 1. 中高層建築物とは

- 高さが10mを超える建築物
- 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える場合において、最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さが10mを超える建築物
- 地階を除く階数が4以上の建築物\*
- 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域においては、地階を除く階数が3以上の建築物\*
- 豊中市土地利用の調整に関する条例に規定する開発行為等に該当するものにあつては、地階を除く階数が3以上の建築物\*

\*高さが10m以下の一戸建専用住宅を除く。

### 2. 特定用途建築物とは

- ぱちんこ屋
- カラオケボックス
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第5号、第6項又は第9項に規定する営業を目的とした建築物

### 3. ワンルームマンションとは

- 1住戸の専有面積が25㎡未満で、独立した居室を2以上有しない住戸を8戸以上有する共同住宅

### 4. 近隣関係住民等とは

#### ● 中高層建築物又はワンルームマンションの場合

当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が、当該建築物の高さの2倍の範囲内において、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し、若しくは占有する者をいいます。

#### ● 特定用途建築物の場合

当該建築物の敷地の周囲50m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し、若しくは占有する者をいいます。



## 5.紛争とは

- ① 日照の阻害、プライバシーの問題及び近隣の交通の支障
- ② テレビ電波受信障害
- ③ 工事中の騒音、振動、ほこりの飛散及び通行者の安全確保
- ④ 工事作業時間及び休日
- ⑤ 工事による家屋などの損傷に対する問題
- ⑥ 日常の騒音、ごみ置場の清潔保持及び違法駐車などの利用形態や管理に係る問題  
など、中高層建築物等の建築計画等による近隣の住環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民等と建築主との間で生じる紛争をいいます。

### 十分な お話し合い のために

市では、建築主が近隣関係住民等のみなさんに、建築計画や施工方法などについて説明するよう「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」で定めています。建築計画や施行方法などについて疑問に思うことや要望などがあれば、この機会に建築主と十分な話し合いを行ってください。

### 紛争の 解決には

紛争は、民事上の問題であることから、紛争当事者が双方の立場を尊重し、互譲の精神をもって十分な話し合いなどにより自主的に解決することが基本となります。お互いが自分の権利だけを一方的に主張するのではなく、譲り合いの上で妥協点を見出すことが大切です。

### 自主的解決が できないときは

紛争当事者の双方が、紛争を自主的に解決するために十分な話し合いを行っても、紛争の解決に至らなかった場合に、紛争のあっせん・調停を市長に申し出ることができます。  
(都市計画推進部建築安全課 Tel 06-6858-2116)

## 「あっせん」制度とは

第三者の専門家で構成する「あっせん委員会」の委員が、紛争当事者双方の主張を聞き、要点を確かめ、助言を行い、紛争当事者双方の合意による自主的な解決を促進するための手助けをします。

## 「調停」制度とは

「あっせん」によっても紛争の解決に至らなかったときは、第三者の専門家で構成する「調停委員会」の委員が専門的、かつ、公平な立場で双方から事情を聞き、調停案を示しながら調停の成立に向けて調整します。ただし、裁判所のような強制力はありません。

# 豊中市中高層建築物等の条例手続きの流れ

(豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例)

## <近隣関係住民等>

①標識の設置により  
計画を認知する。

②建築主から建築計画  
等の説明を受ける。

ア. 建築等の計画  
イ. 工事の施工方法  
ウ. 工事完了後の管理方法

疑問や不安に思うことは遠慮なく質問してください。

建築計画等に関する要望は整理してから建築主に伝えてください。

当事者双方が相互の立場を尊重し、一方的な主張にならないよう、互譲の精神による話し合いを行ってください。

当事者による  
自主的解決を  
図る。

①標識の設置

②建築計画概要の  
事前説明

④事前説明報告確認  
通知書の交付

標識設置の届出

③事前説明報告書の  
提出

事前説明報告書の  
審査

## <建築主等>

①計画敷地に標識を設置し、  
市へ届出を行う。

②近隣関係住民等に建築  
計画等の説明を行う。

ア. 配置図、平面図、立面図、日影図等  
イ. 工事の施工方法及び予定期間等  
ウ. 工事完了後の管理方法

計画立案の考え方、配慮した内容など  
できる限りのデータを公表してください。

事前説明には法律用語や専門用語を使  
わずにわかり易く説明してください。

疑問や要望には誠意をもって対応・  
回答してください。

③近隣関係住民等への事前説明が一定終了したと判断したとき事前説明の経過や結果がわかるように記載した報告書を市に提出してください。

建築確認申請の提出  
確認済証の交付  
工事着手

## 万が一、紛争が生じた場合は

申出

◇双方からの申出により開始します。

あっせん

◇自主的な解決を促進するための  
手助けをします。

\*あっせんによっても紛争の  
解決に至らなかった場合

申出

◇双方からの申出により開始します。

調停

◇調停案を示しながら調整します。  
◇裁判所のような強制力はありません。



## 建築の規制について



私たちが社会生活を営んでいく上で、生活の全てが個人の自由な意思に委ねられているわけではありません。特に建築等の行為は、たとえ個人の住宅であっても、隣接する住宅に何らかの影響を与えます。このような影響を緩和するため、建築等の行為はさまざまな法的規制によって制約を受けています。これらの規制は、建築基準法をはじめとする「公法上の規制」と民法による「私法上の規制」に分けることができます。

### 公法上の規制

公法上の規制の多くは、都市計画で定められた用途地域に関連しながら、環境、安全、防火、衛生上の観点から必要な基準を定め、無秩序な建築等の防止を図っています。

この規制の主な内容は次のとおりです。

#### ○建築基準法の主な規定

- ・ 建物の安全〔構造、避難規定等〕
- ・ 建物用途の制限〔用途規制〕
- ・ 建物の規模の制限〔建ぺい率、容積率規制〕
- ・ 建物の高さの制限〔道路斜線、隣地斜線制限等〕
- ・ 隣地への日影時間の制限〔日影規制〕

#### ○都市計画法に基づく高度地区

- ・ 建物高さの制限〔高さの最高限度、北側斜線〕

#### ○地域単位でのまちづくりの制度

地域の環境を守り育てたい、さらに、住みよいまちをつくって行こうと思っておられる場合には、地域のみなさんが話し合っ、まちのイメージを共有していくことが大切です。このまちのイメージの実現をめざすための一つとして、次のような制度があります。

#### ○建築協定

一定の区域内の土地所有者などが、自分たちの建物の用途や高さなどの基準を定め「建築協定」として締結することで自分たちのまちなみのルールづくりができる建築基準法に基づく制度です。

#### ○地区計画

それぞれの地区の特性に応じて、道路などの配置や規模、建築物に関する制限などのきめ細かなまちづくりのルールを決めるもので、住民と行政が一体となって行う地区レベルの都市計画制度です。

### 私法〔民法〕上の規制

民法はお互いの権利や利益の調整を図る観点から定められています。これはお互いが了解すれば必ずしも民法の規定に従う必要がなく、民法の規定と異なる取り決めをしても構いません。相隣問題に関する主な規定は次のとおりです。

#### ・ 外壁後退〔民法第234条〕

建物の外壁を、隣地境界線から50cm以上離すこと。

#### ・ 目隠しの設置〔民法第235条〕

隣地境界線から1m未満の距離にある開口部に目隠しを設置すること。

- ・ 外壁後退、目隠しの設置の規定と異なる慣習があれば、その慣習に従うこと。〔民法第236条〕

なお、これらの民法の規定については、建築主事等が建築確認において審査する範囲ではありません。

## 条例に関するQ&A

Q1

隣地に「建築計画のお知らせ」の標識が設置されましたが、これは何ですか？

A1

近隣のみなさんに、建築計画等を事前に周知するためのもので、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき建築主が建築予定地に設置するものです。なお、標識設置後、建築主または建築主の代理人が、近隣関係住民等のみなさんに戸別訪問により建築計画等について事前説明を行います。

Q2

建築主の行う「事前説明」とは何ですか？

A2

事前説明とは、「豊中市中高層建築物等の建築等に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づき建築主が近隣関係住民等に、建築等の計画、工事の施工方法、管理方法などについて説明するとともに、近隣関係住民等の質問や要望等について回答や話し合いを行うことにより紛争を未然に防止しようとするものです。

Q3

説明会の開催を希望する場合、どうすればいいのか？

A3

条例では、事前説明は、戸別説明を基本としますが、近隣関係住民等から説明会の開催の求めがあれば、建築主は応じなければならないことになっています。建築予定地に設置された標識に記載の連絡先、または、戸別訪問による事前説明時に説明会の開催を求めてください。

Q4

隣地に中高層建築物が建つらしいが心配、どうしたらいいのか？

A4

まず建築主から建築計画等について説明を聞き、疑問や不安に思うことはそのままにせず、何でも聞きましょう。

Q5

建築主に要望したい時はどうしたらいいのか？

A5

要望事項を的確に伝えることが大切なことですので、要望事項を整理してまとめ、建築主に要望し、回答を求めましょう。その際、要望書や回答書など文書にまとめて交換すると間違いもなく効率的です。

Q6

わが家のプライバシーを守りたいので、目隠しの設置を求めたいが…

A6

民法では、境界線から1m未満の距離に隣の宅地が眺望できる窓等を設ける場合は、目隠しの設置をするよう規定がありますが、お互いがプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、話し合いにより計画建物に工夫を求める他、自分の住宅においても室内にカーテンやブラインドの設置をするなど、双方が譲り合う必要があります。

Q7

マンションなどの共同住宅で、ゴミ置き場や駐車場などの管理について心配だが…

A7

建物完成後の管理方法についても事前に話し合うことが必要で、合意事項を管理規約に盛り込んでもらうことも一つの方法です。

Q8

計画建物によるテレビ電波受信障害が心配だが…

A8

事前説明時に、計画建物に起因する障害が発生するかどうか、発生する場合には、改善対策の方法や費用負担などについてよく話し合ってください。その場合、話し合いで決まった事項を、協定書や覚書に盛り込んでおくことも一つの方法です。

Q9

工事の騒音や振動による家屋などへの影響が心配だが…

A9

建築工事が始まる前に工事における騒音・振動の低減・安全対策や作業時間、休日、家屋調査などについて十分に話し合い、お互いで取り決めておくことが重要です。合意に達すれば、工事協定書を締結してください。

**Q10**

近隣関係住民等の同意がなくても建築できるのですか？

**A10**

条例では、建物の規模や用途により近隣関係住民等への事前説明を行うよう定めていますが、近隣関係住民等の同意までは義務づけていません。また、建築基準法や建築関係法令でも同意を義務づけた規定はありませんので同意がなくても法的には建築は可能です。

**Q11**

なぜ、条例で近隣関係住民等の同意を義務づける規定を設けないのですか？

**A11**

法令（建築基準法）では、建築基準関係規定に適合する計画で、確認済証の交付を受ければ建築物を建築等することができることになっています。法令でできている規定を、条例で同意がなければできないと規定することには無理があります。

**Q12**

当事者間で何回か話し合ったが、双方の主張が平行線のままで合意点が見つからない場合、どうしたらいいのか？

**A12**

条例では、双方の自主的な話し合いでは解決に至らなかった場合に、第三者の専門家で構成する委員会による紛争の「あっせん」・「調停」制度を設けています。

**Q13**

「日影規制」とはどのようなものですか？

**A13**

日影規制は、中高層の建物を対象として、用途地域ごとに定めた一定時間以上の日影を建築敷地の周辺に生じさせないように規制し、これによって周囲の日照を確保し、住環境を保護しようとするものです。

**Q14**

「用途地域」とは何ですか？

**A14**

用途地域は、土地の合理的な利用を目的とした都市計画において、地域の実状や今後の整備の方向性を考慮して定められており、建築基準法などの法的規制と一体となって、望ましい土地利用の実現を図ろうとするものです。建物高さの制限（最高限度、北側斜線）も、用途地域に連動して定められています。

**Q15**

建築物を建てるには「建築確認」が必要と聞きましたが、どのような手続きですか？

**A15**

建築物を建築等するには、建築基準法やその他の建築関係法令に適合しなければなりません。この適合性を審査し、確認することが「建築確認」です。「建築確認」の申請を行い、適合する旨の「確認済証」の交付を受けた後でなければ建築工事をすることはできません。

**Q16**

「建築確認」の業務は、どこがするのですか？

**A16**

豊中市域における「建築確認」及び「検査」の業務は、豊中市の建築主事が、国土交通大臣または都道府県知事から指定を受けた民間の指定確認検査機関のいずれかが行います。

**問合せ先**

**豊中市都市計画推進部建築安全課（第2庁舎5階）**

電話 06（6858）2116

〒561-8501豊中市中桜塚3丁目1番1号

