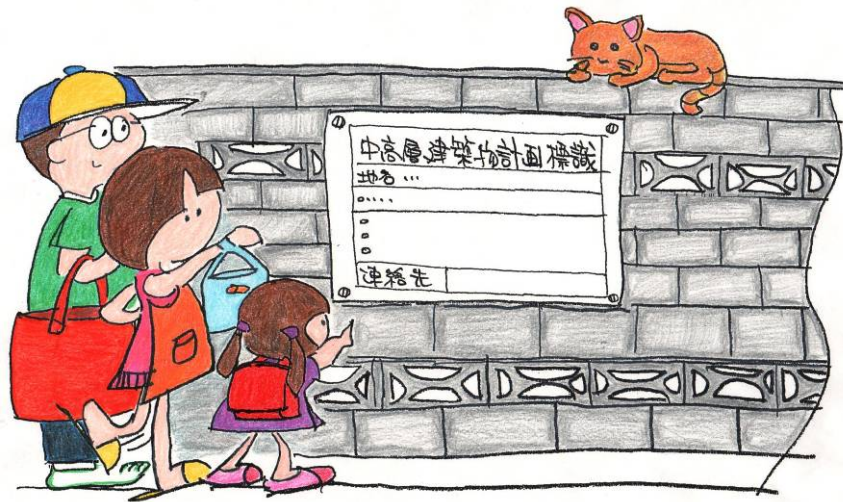


# ガイドブック

— 中高層建築物をめぐる紛争の予防 —



高 槻 市

## はじめに

どのような建築物であっても、都市計画法、建築基準法などの法令に適合していれば建築することができます。しかし、法令に適合した建築物であっても、周辺の住環境等へ与える影響は避けることができません。

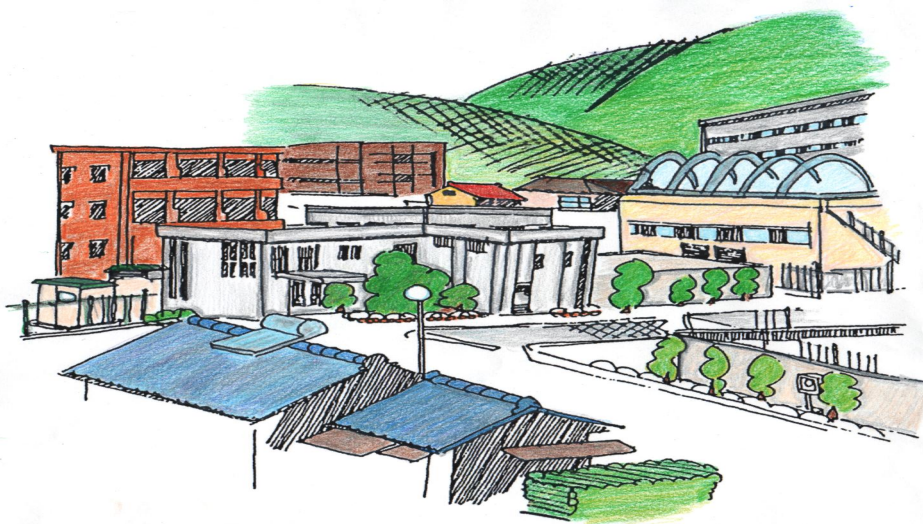
本市においても、マンションなどの中高層建築物や、大型店舗などの集客施設の建築が、周辺の住環境等へ与える影響（電波障害、日照障害、発生車両、工事中の騒音・振動など）について市民の関心が高まっており、それらの建築計画についてのお問い合わせを、頻繁にいただいております。

全国的に見ても、マンション等の建築計画や工事について、周辺住民との紛争がしばしば生じており、中には訴訟にまで発展する事例もあり、テレビ、新聞などの報道やインターネットで、ご覧になったこともあるでしょう。

本市としましても、このような事態を避けるため、地元説明会を行うなどして周辺住民と話し合い、建築計画についての理解を得るよう、建築主に対して指導するとともに、周辺住民の皆さんからの苦情・要望等の相談に応じるなど、住み良いまちづくりに努めているところです。

皆さんのご近所で中高層建築物が計画されたとき、「その建築物はどのような法律・条例の規制を受けるのか？」「周辺住民に対する説明は行われるのか？」「話し合いの場は設けられるのか？」「具体的にどのような影響が考えられるのか？」など、お知りになりたいことも多いと思われます。この冊子は、そのようなときにご利用いただけるよう、本市での取り扱いを含めてまとめたものです。

より良い話し合いを進めていただくための参考として、ご活用ください。



# 目 次

1	建築物に関する法的規制	
(1)	建築確認について	1
(2)	都市計画法について	1
(3)	建築基準法について	1
	「建ぺい率、容積率」	2
	「日影規制」	3
(4)	高槻市の条例について	5
(5)	まちづくりに関する制度について	5
(6)	民法について	5
2	条例での取り扱い	
(1)	条例が適用される中高層建築物	6
(2)	手続の流れ	7
(3)	標識の設置	9
(4)	周辺住民等の範囲	10
3	周辺住民等への説明及び話し合い	
3-1	周辺住民等への説明	
(1)	説明の時期等	11
(2)	説明の方法等	11
(3)	図面などから得られる情報	12
(4)	その他留意事項	12
3-2	話し合い	
(1)	影響や問題点などの整理	13
(2)	建築主側とよく話し合う	13
3-3	よく話し合われる問題と解決策	
(1)	日照への影響について	14
(2)	プライバシーへの影響について	14
(3)	テレビの電波障害について	15
(4)	風害について	15
(5)	眺望への影響について	15
(6)	建築物による圧迫感について	15
(7)	建築物の設備から発生する騒音・振動について	16
(8)	建築工事による影響について	16
4	協定書の締結	17
	<参 考 資 料 編>	
(1)	都市計画法に基づく区域、地域、地区	18
	○ 市街化区域と市街化調整区域	
	○ 用途地域	
	○ 文教地区などの特別用途地区	
	○ 高度地区（建築物の高さの制限）	
	○ 防火地域と準防火地域	
(2)	建築基準法に基づく制限	21
	○ 建築物の用途制限	
	○ 道路幅員及び敷地と道路の関係	
	○ 建築物の高さの制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）	
(3)	条 例（抜粋）	23
(4)	工事協定書の作成例	24
◇	相談・問い合わせの窓口	

# 1 建築物に関する法的規制

## (1) 建築確認について

建築物を建築しようとする場合、建築主は建築確認申請書を本市又は民間の指定確認検査機関へ提出し、「確認済証」の交付を受けなければなりません。

なお、「確認済証」の交付を受けるには、その建築計画が建築基準法及び都市計画法などの規定に適合していることが必要です。

さらに本市では、中高層建築物を建築しようとする場合、この建築確認申請の前に、「開発事業の手続等に関する条例」に基づく協議を行うこととなっています。

## (2) 都市計画法について

「都市計画法」では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために以下の区域等を定め、土地の適正な利用と都市環境の保全を図っています。

- 市街化区域と市街化調整区域
- 用途地域
- 文教地区などの特別用途地区
- 高度地区（建築物の高さの制限）
- 防火地域と準防火地域

※上記の区域等については、参考資料編（18ページ）で説明しています



## (3) 建築基準法について

「建築基準法」では、前記の用途地域などの区分に応じて、以下の事項等で建築物の形態や用途が規制されています。また、建築物の構造や設備などについての制限も、この法律で定められています。

- 建築物の用途制限
- 道路幅員及び敷地と道路の関係
- 建築物の規模の制限（建ぺい率、容積率）
- 建築物の高さの制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）
- 日影規制

また本市では、建築基準法を運用するための細則として、「高槻市建築基準法施行条例」を定めています。

※上記のうち、「建ぺい率、容積率」については2ページで、「日影規制」については3ページで、その他については参考資料編（21～22ページ）で、それぞれ説明しています

## 建ぺい率、容積率

### 建ぺい率とは

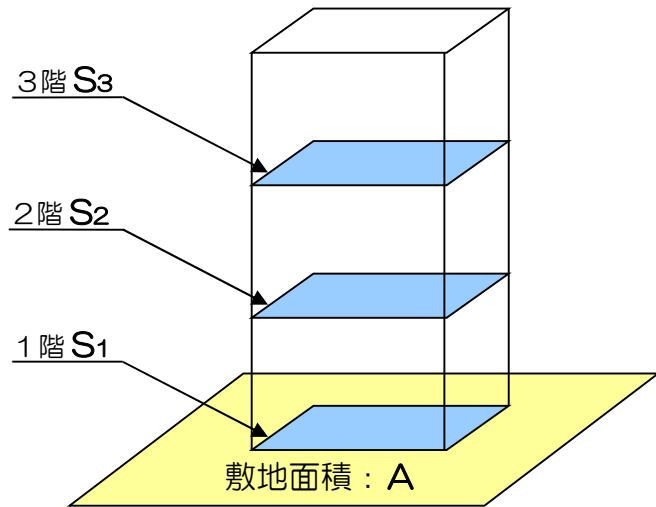
敷地面積に対する建築物の  
建築面積の割合

$$\frac{S_1}{A} \times 100\%$$

### 容積率とは

敷地面積に対する建築物の  
延床面積（右図では1～3  
階の床面積の合計）の割合

$$\frac{(S_1+S_2+S_3)}{A} \times 100\%$$



※S<sub>1</sub>, S<sub>2</sub>, S<sub>3</sub>: 各階の床面積

※ここでは、1階床面積S<sub>1</sub>を建築面積とするなど、単純化して説明しています

### 用途地域ごとの建ぺい率の上限及び容積率の上限

用途地域の区分	建ぺい率の上限 (%)	容積率の上限 (%)
第一種低層住居専用地域	50	100
第二種低層住居専用地域		
第一種中高層住居専用地域	60	200
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	80	200
近隣商業地域		300
商業地域		400
	60	600
準工業地域		200
工業地域	60	200
指定のない地域		

※「用途地域」については、参考資料編（18ページ）で説明しています

## 日影規制

中高層建築物（6ページ参照）を建築する場合、下表の左欄に掲げる地域において、冬至日の午前8時から午後4時までの間に、測定高さの水平面に、同表右欄に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせてはなりません。

なお、近隣商業地域（容積率の上限300%の地域）、商業地域、準工業地域及び工業地域での日影規制はありません。

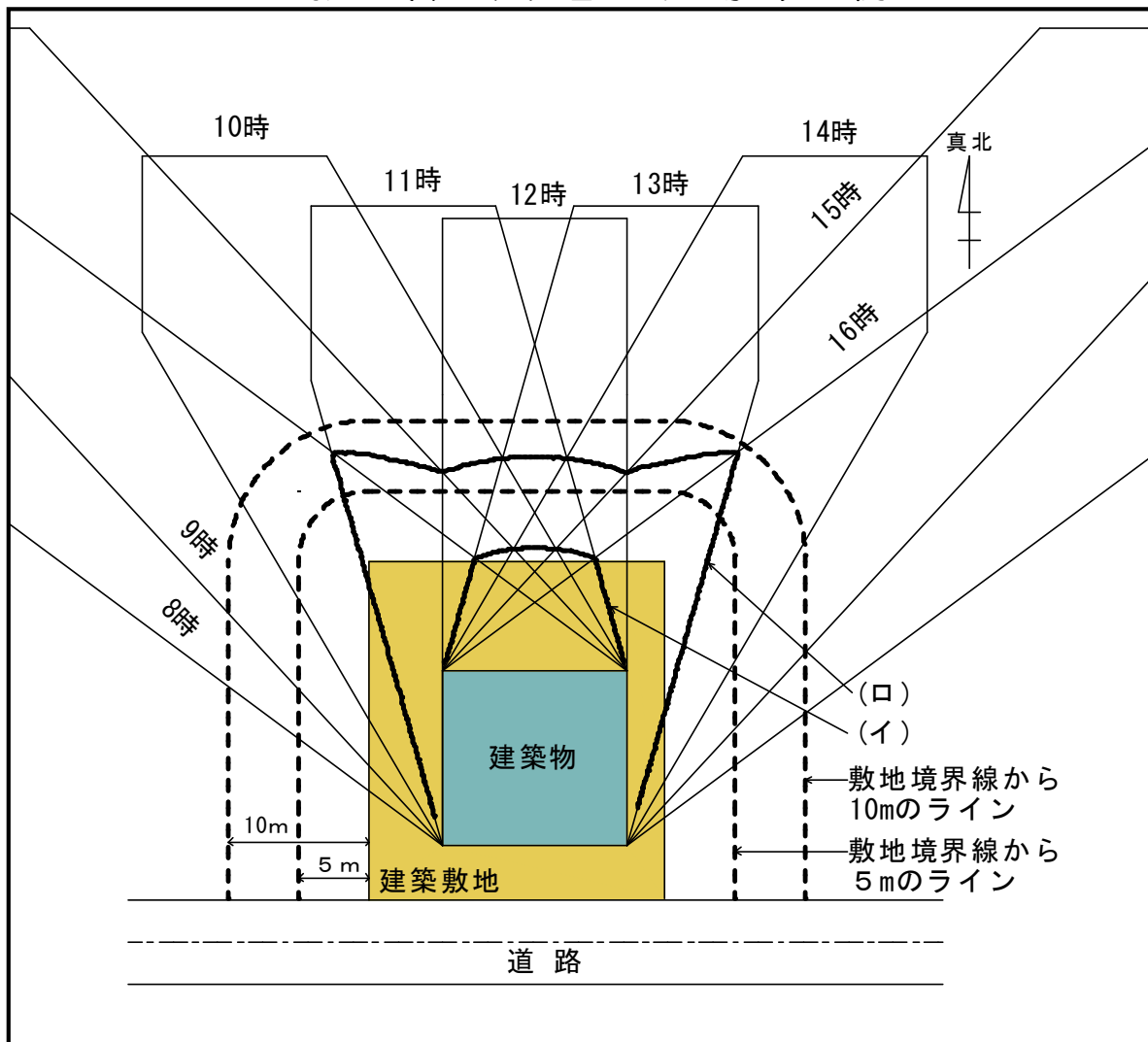
ただし、準工業地域及び工業地域については、「開発事業の手続等に関する条例」により、冬至日の午前8時から午後4時までの間に、測定高さの水平面に、下表右欄に掲げる時間以上の日影となる部分を生じさせる場合は、直接日影を受けるものと協議することとしています。

※日影規制での時刻は、太陽が真南にきた時刻を12時とする「真太陽時」によります

用途地域等	測定高さ	日影時間	
		敷地境界線からの 水平距離が5mを超え 10m以内の範囲	敷地境界線からの 水平距離が 10mを超える範囲
第一種低層住居専用地域	平均地盤面 から1.5m (およそ1階の窓)	3時間	2時間
第二種低層住居専用地域			
第一種中高層住居専用地域	平均地盤面 から4m (およそ2階の窓)	4時間	2.5時間
第二種中高層住居専用地域			
指定のない地域			
第一種住居地域	平均地盤面 から4m (およそ2階の窓)	5時間	3時間
第二種住居地域			
準住居地域			
近隣商業地域 (容積率の上限200%の地域)			
近隣商業地域 (容積率の上限300%の地域)	「日影規制」及び「『開発事業の手続等に関する条例』に基づく規定」のいずれもなし		
商業地域			
準工業地域	平均地盤面 から4m (およそ2階の窓)	5時間	3時間
工業地域			

※「用途地域」については、参考資料編（18ページ）で説明しています

## 日影図（第一種住居地域の場合）の例



上図は、用途地域が第一種住居地域の場合の日影図（建築物が直射日光をさえぎってつくる影の時刻ごとの形状を表す図）の例です。

「—」は、冬至日の時刻ごとの日影線を表しており、また「—」は、(イ)の線が5時間、(ロ)の線が3時間の等時間日影線（同じ時間だけ日影になる点を結んだ線）をそれぞれ表しています。

第一種住居地域の場合、(イ)の線が敷地境界線から5mのラインを、(ロ)の線が敷地境界線から10mのラインをそれぞれ越えないように、建築物を計画しなければなりません。

## (4) 高槻市の条例について

本市では、「開発事業の手続等に関する条例」（これ以降「開発条例」という）を制定し、中高層建築物に関する規定としては以下の事項を定め、建築紛争を未然に防ぐことに努めています。

- 周辺住民等への計画内容の説明義務及び協定書締結の努力義務
- 建築計画の内容を記した標識の設置
- 空地・空間の確保
- 準工業地域及び工業地域での日影規定
- 駐車場・駐輪場・ごみ集積場などの設置

※「開発事業の手続等に関する条例」の抜粋を参考資料編（23ページ）に掲載しています

## (5) まちづくりに関する制度について

都市計画法による用途地域などの区域の設定や、建築基準法による建築物の用途・構造などの規制は、広範囲にわたって一律的に定めたもので、地域の特性を活かした魅力あるまちづくりを実現するためには、必ずしも十分なルールとはいえません。そこで、住民主体のまちづくりを進める手法として、地区計画や建築協定などの制度があります。

### ◎ 地区計画

地区計画とは、地区レベルでの快適で良好な市街地を形成するため、地区の課題や特徴を踏まえ、地区住民等の意向を反映したまちづくりのルール（建築物の用途・高さ・壁面の位置、敷地に関する事項など）を、住民と市が連携しながら、その実現に向けて都市計画として定めるものです。

地区計画が都市計画として定められると、その区域内で行われる建築物の建築や開発行為などは、その地区計画に拘束されます。

### ◎ 建築協定

建築協定とは、それぞれの地域で良好な住環境などを維持・増進させるため、地域の特性に見合った建築物に関する制限（建築物の敷地、位置、用途、形態、構造、意匠などの制限）を、建築基準法に上乘せする形で、地域の皆さん自らが設ける制度です。

建築協定を結ぶには、協定を結ぼうとする区域内の土地の所有者など、全員の合意が必要であり、市長の認可を経て成立します。

## (6) 民法について

「確認済証」の交付を受けるとき適用される法令以外に、民法上の規定として、「民法第234条（建築物を建築するときは境界線から50cm以上確保）」、「同第235条（境界線から1m未満に設置される窓などにおける目隠し）」、「同第236条（前二条の規定と異なる慣習があるときはその慣習に従う）」などがあります。

しかし、こうした民法上の規定は、建築確認申請における確認事項にはなっていません。これらに関する争いは民事上の問題として、当事者間の話し合い等によって解決していただくこととなります。



## 2 条例での取り扱い

### (1) 条例が適用される中高層建築物

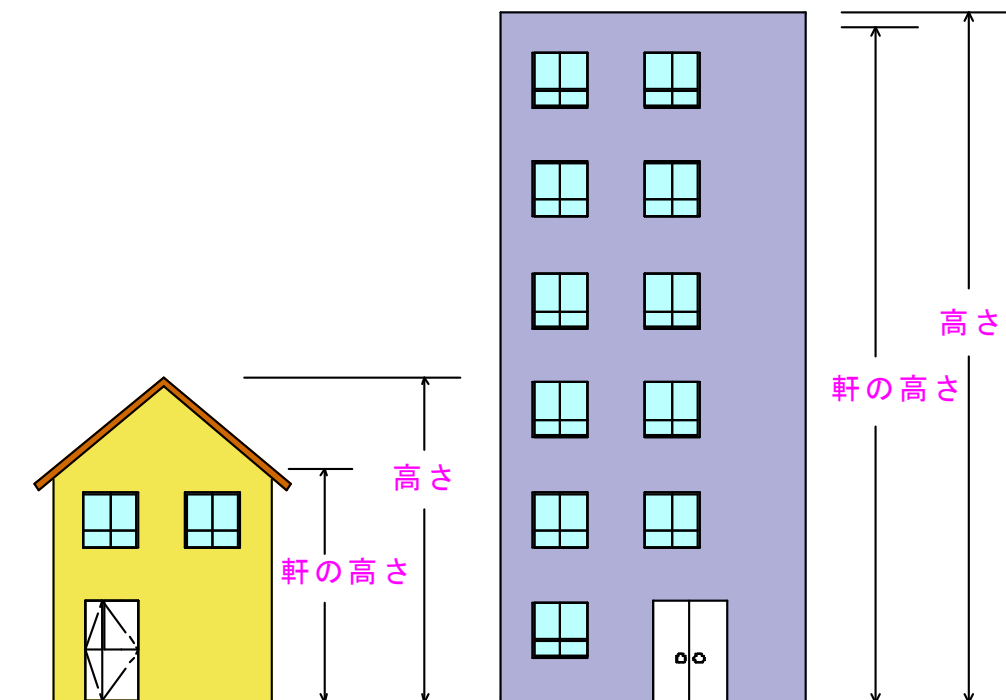
「開発条例」に基づき、本市との協議が必要な中高層建築物は、下表のとおりです。高さの基準は、建築予定地の用途地域等により異なります。

なお、ここでいう中高層建築物を建築しようとする建築主は、建築予定地の周辺住民等に対し、説明会等を行う必要があります。

用途地域等の区分		協議が必要な中高層建築物
市街化 区域	第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は 地階を除く階数が3以上の建築物
	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、準工業地域	高さが10mを超える建築物
	商業地域、工業地域	高さが12.5mを超える建築物
市街化 調整区域	指定のない地域	高さが10mを超える建築物

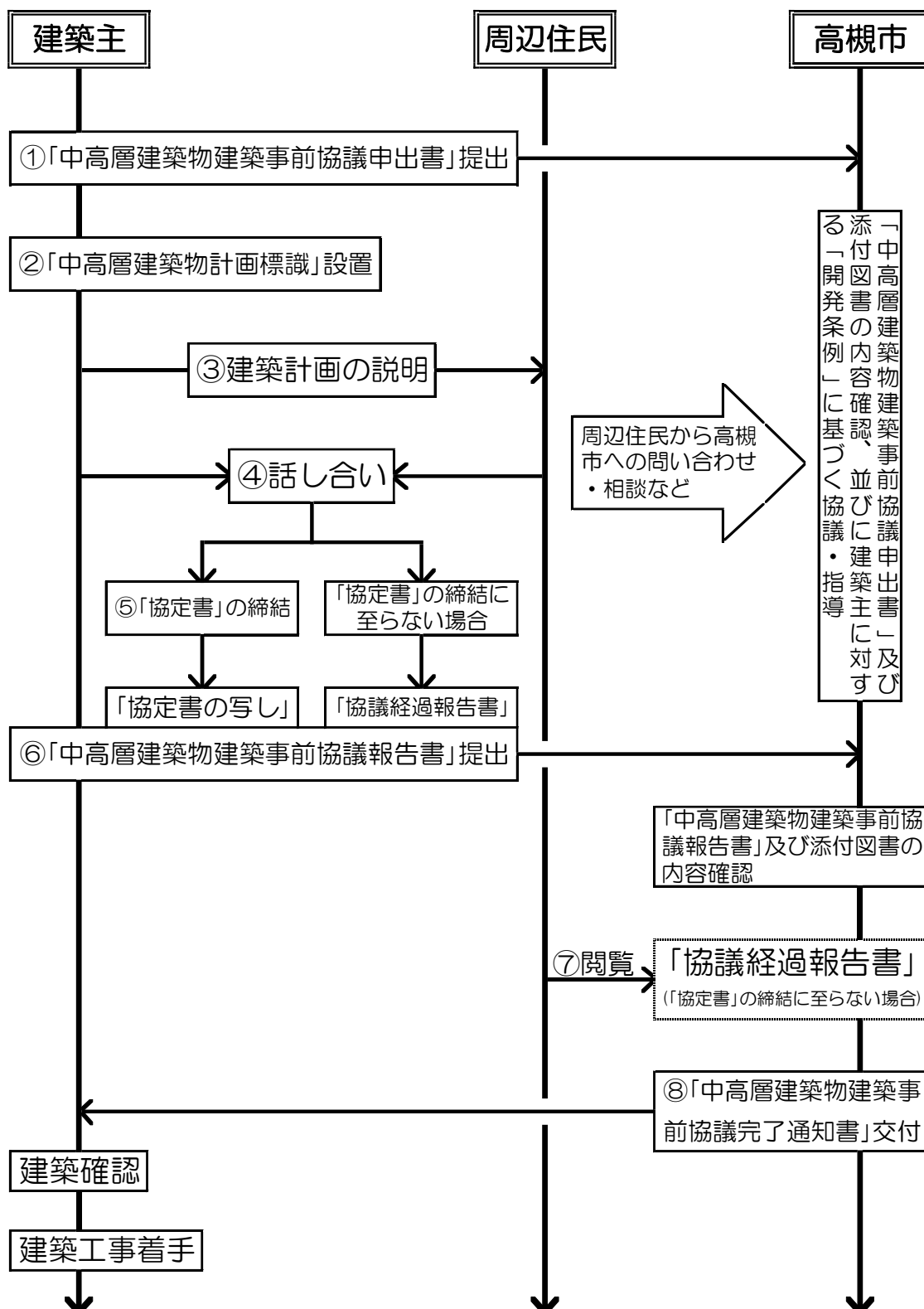
※「用途地域」については、参考資料編（18ページ）で説明しています

建築物の「高さ」及び「軒の高さ」の定義は、おおむね下図のとおりです。



## (2) 手続の流れ

中高層建築物に関する手続の流れ、及び周辺住民の皆さんと建築主との関係は、おおよそ下図のとおりです。



まず建築主は、「開発条例」に基づき「中高層建築物建築事前協議申出書」を本市審査指導課に提出（図の①）します。これにより、本市と建築主との協議が始まります。

また、建築主は建築予定地に、「開発条例」に基づく「中高層建築物計画標識」を設置（図の②）します。

建築主は、建築予定地の周辺住民に対して建築計画の説明（図の③）を行い、話し合い（図の④）が始まります。建築計画の説明と話し合いは、自治会長を通じて自治会単位で始まることが多いようです。

建築主は最初に、建築物の用途や形状、工事の方法などについて説明し、その後、周辺住民と話し合うこととなります。説明については、内容が専門的になることも多いので、建築主の代理として設計者や工事施工会社が行うことが多いようです。

話し合いが順調に進んだときは、周辺住民と建築主との間で「協定書」を締結（図の⑤）します。

建築主は、「中高層建築物建築事前協議報告書」に「協定書の写し」を添付し、審査指導課に提出（図の⑥）します。

審査指導課では、必要図書が整っていることを確認し、「中高層建築物建築事前協議完了通知書」を建築主へ交付（図の⑧）します。

以上で「開発条例」に基づく中高層建築物に関する協議は完了し、建築主は建築確認申請など、建築基準法上の手続に移っていきます。

「協定書」の締結に至らない場合もあります。工事施工会社が決まっていない場合や、周辺住民の主張と建築主の主張とが平行線をたどり、双方歩み寄りがなく物別れに終わった場合などです。

そういった場合、建築主は、「中高層建築物建築事前協議報告書」に「協定書の写し」に代えて「協議経過報告書」を添付し、審査指導課に提出（図の⑥）します。

この場合も審査指導課では、「協議経過報告書」の内容を確認するとともに、必要図書が整っていることを確認し、「中高層建築物建築事前協議完了通知書」を建築主へ交付（図の⑧）します。

これで「協定書」が締結された場合と同様に、「開発条例」に基づく協議は完了し、建築主は建築確認申請など、建築基準法上の手続に移っていくこととなります。

周辺住民の皆さんは、この「協議経過報告書」を審査指導課で閲覧（図の⑦）することができます。

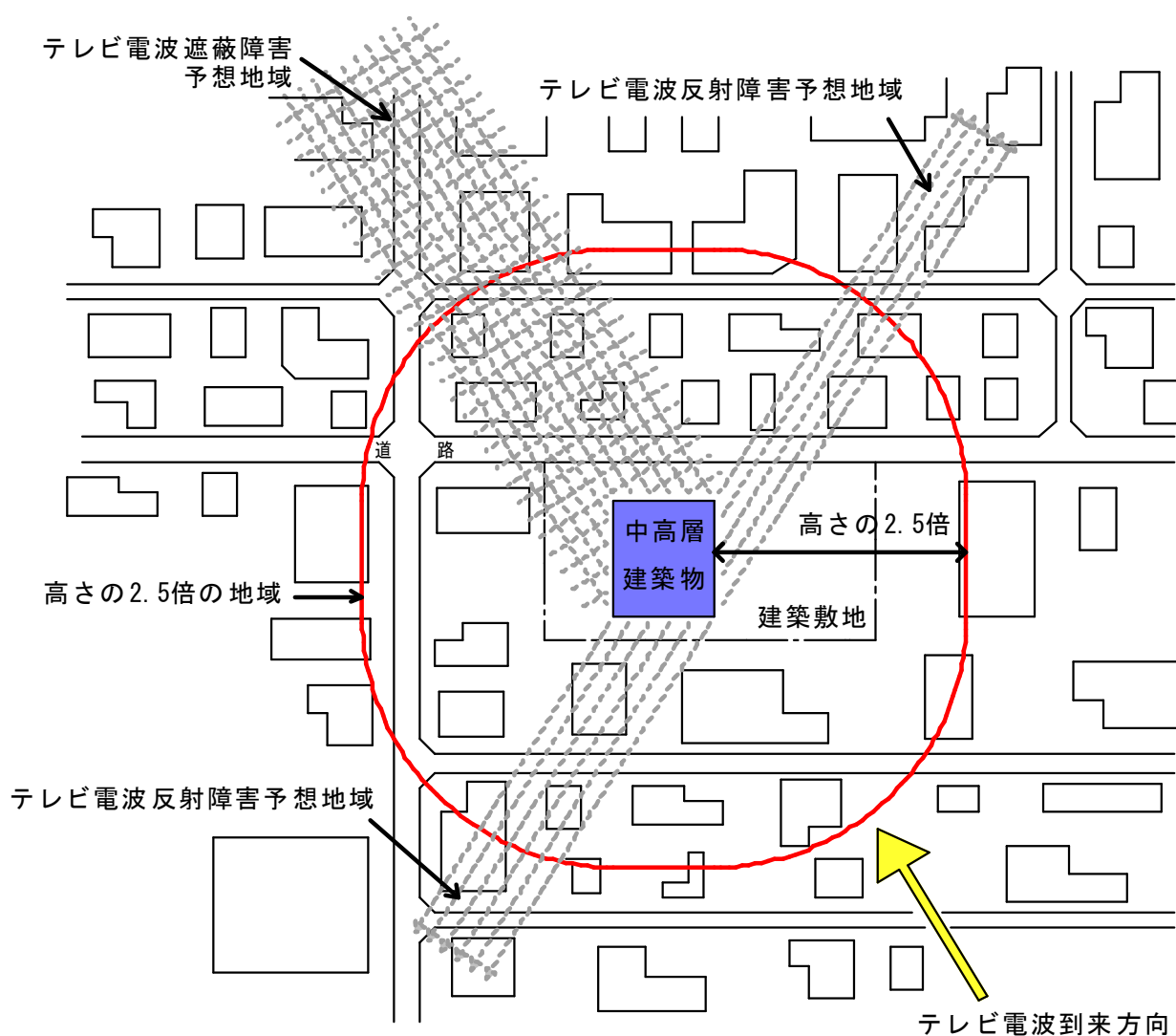


#### (4) 周辺住民等の範囲

「開発条例」に基づき、建築主が説明を行う範囲は以下のとおりです。

- ① 予定建築物の外壁面より外側水平方向に、予定建築物の高さのおおむね2.5倍の距離以内に居住している住民など
- ② 中高層建築物の建築によりテレビの電波障害が発生することが予想されるときは、当該電波障害を受ける住民
- ③ 準工業地域及び工業地域においては、「開発条例」で規定する日影を予定建築物により直接受ける住民（3ページ参照）

上記の①及び②の範囲の例を下図に示しています。



## 3 周辺住民等への説明及び話し合い

### 3-1 周辺住民等への説明

「開発条例」では中高層建築物を建築する場合、建築主が周辺住民等に対し説明会を開くなどして、紛争の生じることがないように、建築計画等について周知を図ることになっています。周辺住民の皆さんにとって、建築工事や建築後の状況などについて正確に理解することは、説明後の話し合いを円滑に進めていくうえで大変重要です。不明な点は説明時に、建築主側に確認してください。

※「条例が適用される中高層建築物」については6ページで、「周辺住民等の範囲」については10ページで、それぞれ説明しています

#### (1) 説明の時期等

「中高層建築物計画標識が設置されてから相当日数が経過しているが、建築主からの説明がない」など、住民の方からお問い合わせがありますが、標識設置後いつまでに周辺住民への説明を行わなければならないというような、説明の時期についての規定はありません。このようなときは、標識の連絡先へ直接お問い合わせいただくか、審査指導課にご連絡ください。

中高層建築物を建築する場合、周辺住民等への説明は「開発条例」上、建築主にとって必須の手続きですので、それなしに建築工事（既存建築物の解体工事などを除く）に着手することはありません。

#### (2) 説明の方法等

説明会を開催するのか、戸別訪問により説明するのか、説明の方法については特に規定していません。いずれにせよ、建築計画に関する説明は建築主から委任を受けた代理人（設計事務所など）が、建築工事に関する説明はその工事を請け負った施工会社が、それぞれ行う場合が多いようです。それらの業者は専門知識を持っており、計画や工事の内容に応じて必要な図面等を提示し、説明を行います。

説明内容については、建築計画や建築工事に関するもののほか、既存建築物の解体工事（未施工の場合）や竣工後の建築物の管理体制などに関することが考えられます。それらも含め、周辺住民の皆さんにとって重要と思われることについては、積極的に説明を求めてください。

建築主側が行う説明や、それ以降の話し合い、協定書の締結については、自治会、管理組合等を住民側窓口として進めるのが一般的です。

### (3) 図面などから得られる情報

建築主側は通常、下表に掲げた図面等を用いて説明します。それぞれの図面等から得られる主な情報も併記しています。

図面等の名称	得られる情報
概要書	○ 建築主、施工者、代理人の住所・氏名 ○ 建築位置の地名地番 ○ 敷地面積 ○ 予定建築物の用途、階数、高さ、構造、建築面積及び建ぺい率、延床面積及び容積率等
工事工程表	○ 工事に着手して完成するまでに要する期間 ○ 各種の工事項目別（杭打ち、掘削、コンクリート打設、内装等）のスケジュール（いつ、どれだけの期間を要するのか） ※ 大型機械が使用される時期（杭打ち、掘削工事等）、工事車両の発生が多い時期（掘削、コンクリート打設工事等）が分かります。
配置図	○ 予定建築物の配置及び形状（平面的） ○ 隣地境界線から予定建築物までの水平距離 ○ 敷地が接する道路の幅員等の状況 ○ 駐車場、駐輪場、緑地、ごみ集積場等の配置及び形状等
立面図	○ 東西南北の4方向から見た建築物の形状 ○ 窓・バルコニーの位置と形状 ○ 階数等
日影図	建築物が造る影を時刻ごとに表した図（4ページ参照）。建築基準法では、冬至の日の午前8時から午後4時までの日影について規定されており（3ページ参照）、通常この規定に基づく日影図で説明します。 これにより、周辺の建物が日影になる時間帯を把握することができます。

なお、建築物の平面の計画を表わした各階平面図、断面の計画を表わした断面図などについては、プライバシー保護等の関係で提示されない場合があります。共同住宅における廊下の形状、開口部の高さなどで、話し合いで特に必要とする場合は、建築主側にその理由を説明し、図面等の提示を求めてください。

また通常、工事工程表は施工会社が作成するもので、施工会社が決まっていない段階では提示できない場合があります。

### (4) その他留意事項

- 聞きたいことはためらわず、できれば最初の説明会で質問し、確認してください。
- 要望等は、地元で一定整理してから建築主側に提示し、話し合いをしてください。
- 住民側の窓口を明らかにしておいてください。
- 話し合いの終わりには、次回の話し合いの日時等を確認しておいてください。
- 話し合いで決まった事項は、文書等にしておくと後でトラブルが避けられます。

## 3-2 話し合い

中高層建築物の建築計画や建築工事に関する建築主側の説明の後、周辺住民の皆さんとの話し合いが行われます。本市では「開発条例」で建築主に対し、「周辺住民との協定書締結」を努力義務として課しており、その前提としての話し合いは省略することができません。

### (1) 影響や問題点などの整理

中高層建築物の建築に伴う周辺への影響などで、よく話し合われる問題としては、以下のようなものがあります。

- 日照への影響
- 電波障害
- 眺望への影響
- 駐車場計画及び発生車両による影響
- 植栽計画
- 既存建築物の解体工事による影響
- プライバシーへの影響
- 風害
- 建築物の設備から発生する騒音・振動
- ごみ置場の計画
- 建築工事による影響
- 完成後のワンルームマンション等の管理

周辺の住環境へ与える影響の内容及び程度を考え、その軽減方法についての建築主側の考えを聞いたうえで、要望があれば申し入れてください。この場合、できるだけ具体的に問題点を整理しておくほうがいいでしょう。

話し合いの場で要望や質問事項を出す場合、住民の皆さんが共有する内容については、あらかじめ整理しておくことが大切です。

また、細部の変更や配慮を求める要望も、同時に出されたほうがいいでしょう。

話し合いの時点で施工会社が決まっていない場合がよく見受けられ、建築工事に関する説明や話し合いは、施工会社が決まってから行われることが多いようです。

### (2) 建築主側とよく話し合う

話し合いにおいて、双方の主張が対立し平行線になることもしばしばあります。要望等の実現のためには、建築主側の協力が必要です。誰でも、まわりの環境が変わることには抵抗を感じるものですが、自分の立場だけを主張していたのでは、問題を解決することはできません。相手の立場も考慮し、譲り合いの精神をもって話し合っていくことが大切です。

話し合いを継続するときには、その日の話し合いの最後に、次の話し合いの日程等を調整するようにしましょう。



### 3-3 よく話し合われる問題と解決策

周辺住民の皆さんが心配され、よく話し合われる問題について、法令等の取り扱いを含めまとめましたので、参考にしてください。なお、解決策の一例を記載していますが、これは建築主に対して法令上義務化されたものではありません。あくまで建築主の自主的な判断によるものですので、ご注意ください。

#### (1) 日照への影響について

「日照権」については法律上、明文化されてはいませんが、建築基準法で「日影」に関する規制（3ページ参照）があります。

しかし、この規制が守られていても、周辺住民の皆さんが納得できるような時間帯や範囲において、日照が確保できるとは限りません。日照の阻害が社会生活を営む上で我慢すべき程度（受忍限度）を著しく超えているときは、訴訟により保護される場合があります。このような場合の裁判例では、建築基準法等への適合性、日照阻害の程度、地域性や損害回避の可能性などを総合的に判断しています。

なお、機械式駐車場や広告塔の多くは、建築基準法上の建築物ではなく、日影規制の対象にはなりません。

#### 《解決策》

建築物の配置・形状の変更（建築物を南方向に移動する、建築物の幅を縮める、屋根を斜めに削る、高さを低くする）など。

#### (2) プライバシーへの影響について

誰も他人の視線を気にしながら生活するのは嫌なものです。民法では、境界線から1m未満の距離に隣の宅地を眺められるような窓等を設ける場合、目隠しをするよう規定があります。しかし、この規定が守られていても、プライバシーに影響を及ぼすことが少なくないようです。

本市では「開発条例」により、中高層建築物の建築にあたっては、外壁（バルコニー、出窓を含む）から敷地境界線までの水平距離を1m以上確保しなければなりません（商業地域及び近隣商業地域を除く）。

#### 《解決策》

目隠しの設置、曇りガラスの使用、植栽の設置、室内へのカーテンやブラインドの設置など。

※目隠しパネルなどの設置に関しては、建築基準法や消防法の規定に抵触する場合があります

### (3) テレビの電波障害について

テレビの電波障害の防止・対策について、法律の規定はありません。しかし、生活上の利益を脅かすような場合には、法的保護の対象となります。本市では、中高層建築物の建築により電波障害の発生が予想されるときは、建築主が電波障害を受ける者と協議し、対策を行うよう「開発条例」で定めています。

事前に建築主が、電波障害について調査を行うことになっていますので、説明がなければ、建築主側にお尋ねください。

#### 《解決策》

建築する建築物等の屋上に共聴アンテナを設置し、電波障害を受ける建物までケーブルで接続する方法や、ケーブルテレビを利用する方法などがあります。

※共聴アンテナ方式は、配線器具等の耐用年数の経過や災害などで取替えが必要になりますので、取替え工事に要する費用や日常の維持管理等について、協定書などで明らかにしておくことが大切です

### (4) 風害について

中高層建築物の建築による風への影響については、地形や周辺建物の状況などによって左右されるため、その程度や具体的被害が発生するかどうかについての予測は、大変難しいとされています。

#### 《解決策》

計画建築物の周りに防風効果のある樹木を植樹。将来、具体的被害が生じた場合の補償等について、工事協定書に盛り込む。

### (5) 眺望への影響について

今まで得てきた眺望を、マンション等の建築物で阻害されたからといって、直ちに眺望権の侵害にあたるわけではありません。眺望を阻害される側にとってその眺望が特別の価値をもつと社会通念上認められる場合に限って、法的に保護される場合があります。

景勝地などで眺望権が認められたケースはありますが、住居からの眺望について、法的保護を求めることは難しいと考えられます。

### (6) 建築物による圧迫感について

圧迫感を感じる要因のひとつとして、敷地境界線からの建築物の位置が考えられます。これについて民法では、建築物を建てる場合には隣地境界線から50cm以上の距離をとるよう定めています。また、地域にこの規定と異なる慣習がある場合、その慣習によることとなっています。

本市では「開発条例」により、中高層建築物の建築にあたっては、外壁（バルコニー、

出窓を含む）から敷地境界線までの水平距離を1 m以上確保しなければなりません（商業地域及び近隣商業地域を除く）。

#### 《解決策》

建築物の配置、壁面等の部分的な変更、植栽の設置など。

### （7）建築物の設備から発生する騒音・振動について

機械室・ポンプ室の設備、クーラーの室外機などから発生する騒音・振動等の問題です。

#### 《解決策》

設備を壁で囲う、低騒音型の機械装置にする、設置場所を隣地境界から離す、周辺住民側の建物等に防音対策を施すなど。



### （8）建築工事による影響について

特定建設作業（著しい騒音や振動を発生させる作業）による騒音及び振動については、騒音規制法及び振動規制法等により規制されていますが、通常の作業についての規制はありません。

中高層建築物の建築工事は、長期間に及ぶことが多く、その間、周辺住民の皆さんは、何らかの影響を受けることとなります。話し合いで決まったことは協定書で文書化し、担保しておくことが必要です。

※「特定建設作業の規制」の詳細については、本市環境保全課でご確認ください

#### 《解決策》

作業方法や作業時間、工事用車輛の通行経路・通行時間、ガードマンの配置、ホコリやチリの飛散防止対策（仮囲い・シート張り・散水）、施工に伴い家屋等に被害が生じた場合の補償方法などについて建築主側と確認し、工事協定書等で文書化しておく。

工事に起因する振動、地盤沈下などが周辺家屋等へ与えた影響の検証には、工事着手前に行う家屋調査が有効です。家屋調査の必要性や手法については、工事の内容（杭打工事、掘削工事等の有無）や施工位置から家屋等までの距離などにより異なりますので、建築主側と事前に話し合ってください。

※「開発条例」の適用を受けない既存建築物の解体工事などについても同様ですが、それらの工事は、「開発条例」に基づく「周辺住民等への説明」が行われる前に施工される場合があります

## 4 協定書の締結

話し合いの結果、周辺住民の皆さんと建築主との間でいろいろな事柄について約束をします。言葉のやりとりだけでは誤解が生じ、トラブルになることもありますので、話し合いがまとまったときは、文書にしておくことが必要です。本市では「開発条例」で建築主に対し、「周辺住民との協定書締結」を努力義務として課しています。

工事関係の約束事が中心になるため、「工事協定書」として締結されるのが一般的ですが、施工会社が決まっていない段階では、今後、工事協定書を締結する旨の条文を入れた「覚書」として締結される場合もあります。

※「工事協定書の作成例」を、参考資料編（24ページ）に掲載しています

### 話し合いで合意に至らなかった場合

建築主と周辺住民のいずれもが、お互いに自己の権利や意見だけを主張し、結果として話し合いによる合意ができない場合があります。こういった場合、最終的には民事調停や民事訴訟などで解決するしか方法はありません。

審査指導課では、周辺住民の皆さんからご相談があれば、協定の内容について助言したり、相談の内容によっては、周辺住民が問題としている点を建築主に伝え、その解決策について協議したり、話し合いが円滑に行われるよう努めています。

また、市民生活相談課では弁護士による法律相談（予約制）を行っていますので、ご利用になるのも一つの方法です。

### ◎ 民事調停について

民事調停とは、生活の中で生じる身近なトラブル等の民事に関する紛争について、裁判所が組織した調停委員会が間に入って話し合い、適正・妥当な解決を図る制度です。通常、当事者間で話し合いがつかない場合に、当事者の一方が裁判所に申し立てることにより始まります。

裁判官と民間の調停委員からなる調停委員会は、法律的な評価に基づき実情に応じて助言し、互いの歩み寄りを促し、理にかなない双方が納得のいく解決を目指します。合意に至ったときには、「調停調書」が作成されます。これには確定判決と同様の効果があるので、これに基づき強制執行を申し立てることができます。また、民事調停は裁判とは異なり、費用が安く、非公開なのでプライバシーも守られます。

この調停により合意に至ることが少なくありません。ただ、当事者双方ともに調停をまとめる義務がないため、不成立に終わる場合もあり、その場合には訴訟に移行することとなります。

なお、話し合いで合意に至らなかった場合でも、「開発条例」に基づく行政手続は、調停・訴訟等の進行に係りなく、「『協定書』の締結に至らない場合」（8ページ参照）として進行していきますので、ご注意ください。

## ＜参考資料編＞

### （１）都市計画法に基づく区域、地域、地区

#### ○ 市街化区域と市街化調整区域

無秩序な開発を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域が定められています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

なお、高槻市内はすべて、都市計画区域です。

#### ○ 用途地域

将来のあるべき土地利用の姿を実現する手段として、建築物の用途、容積、形態等を制限し、地域の性格を明確にするとともに、地域の環境の保全及び育成に努め、都市の健全な発展を図ることを目的として市街化区域を区分し、用途地域が定められています。

現在、都市計画法で規定する12種類の用途地域のうち、本市では工業専用地域を除く11種類を定めています（19ページ参照）。

#### ○ 文教地区などの特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定があるところに重ねて指定されるもので、用途地域の制限内容が、都市計画法と建築基準法により全国一律に定められるのに対して、特別用途地区の制限内容は、地方公共団体ごとに異なります。

文教地区とは、この特別用途地区のひとつで、教育施設の周囲や通学路において、教育上好ましくないと考えられる業種（パチンコ店や風俗店など）の進出を規制する地区です。

#### ○ 高度地区（建築物の高さの制限）

本市では、住居系の用途地域において、良好で快適な住環境を確保するため、主に日照などの配慮から、第1種と第2種の高度地区を指定し、建築物の高さを制限しています（20ページ参照）。

#### ○ 防火地域と準防火地域

防火地域とは、市街地火災を防止するため、建築物の不燃化を図る地域です。また、準防火地域も防火地域と同じように、建築物などの防火性能を集団的に向上させ、火災の延焼拡大を抑制するため、防火地域に準ずる地域として指定されます。

防火地域、準防火地域に指定されると、建築物の新築、増築、改築などを行う場合、建築基準法の規定により、構造・材質などが制限されます。

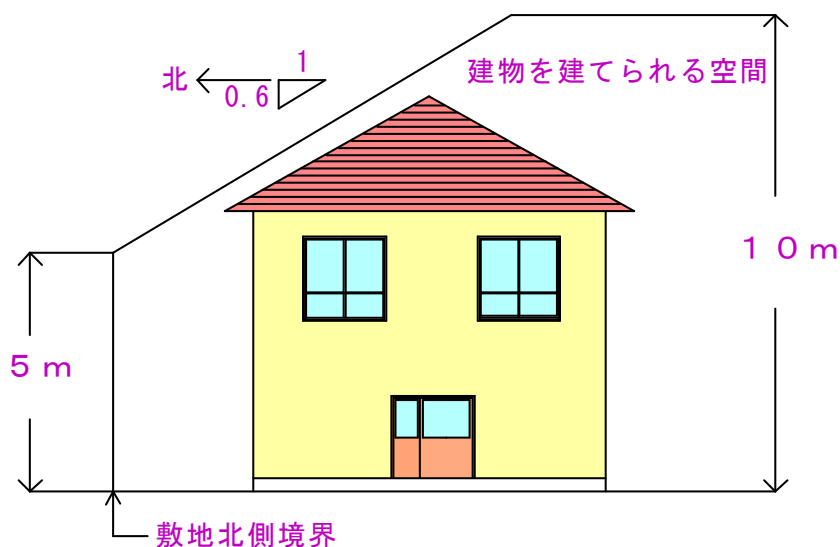
## 高槻市で定めている用途地域

用途地域の名称	建てられる建築物等
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅のほか、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、老人ホーム、診療所などが建てられます。
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150m <sup>2</sup> 以下の日用品販売店舗などが建てられます。
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や老人福祉センター、床面積が500m <sup>2</sup> 以下の物品販売店舗、飲食店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が1500m <sup>2</sup> 以下の物品販売店舗や飲食店、事務所などが建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。第二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が3000m <sup>2</sup> 以下の店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積が10000m <sup>2</sup> 以下の店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。
準住居地域	道路の沿道地域にふさわしい施設と、住宅との調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200m <sup>2</sup> 未満の劇場などが建てられます。
近隣商業地域	住宅地周辺で日用品の買物などをするための地域です。準住居地域で建てられるもののほか、床面積が10000m <sup>2</sup> を超える店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域	主に軽工業の工場が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅や床面積が10000m <sup>2</sup> 以下の店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

※「用途地域」の区域設定については本市都市づくり推進課で、「建てられる建築物」の詳細については本市審査指導課建築審査チームで、それぞれご確認ください

## 第1種高度地区

本市では第一種・第二種低層住居専用地域を指定

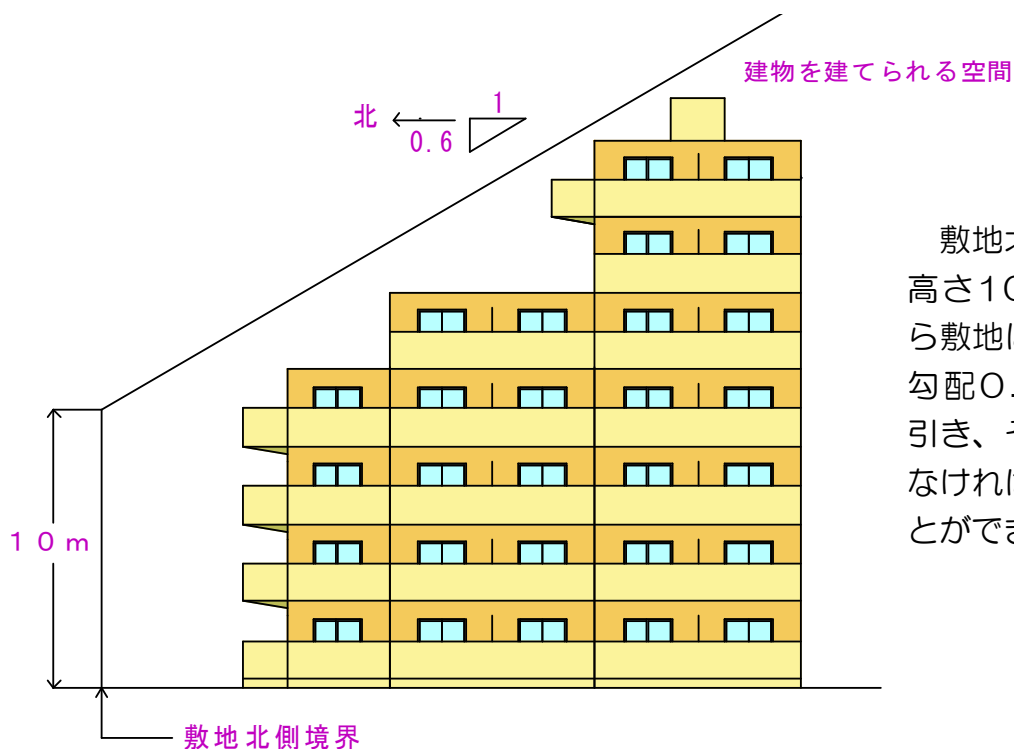


敷地北側境界上の高さ5mの位置から敷地に向かって、勾配0.6の斜線を引き、その敷地側、及び高さ10m以下でなければ建築することができません。

※「高さ10m以下」は、第一種・第二種低層住居専用地域における本市「都市計画」上の規定です

## 第2種高度地区

本市では第一種・第二種中高層住居専用地域を指定



敷地北側境界上の高さ10mの位置から敷地に向かって、勾配0.6の斜線を引き、その敷地側でなければ建築することができません。

## (2) 建築基準法に基づく制限

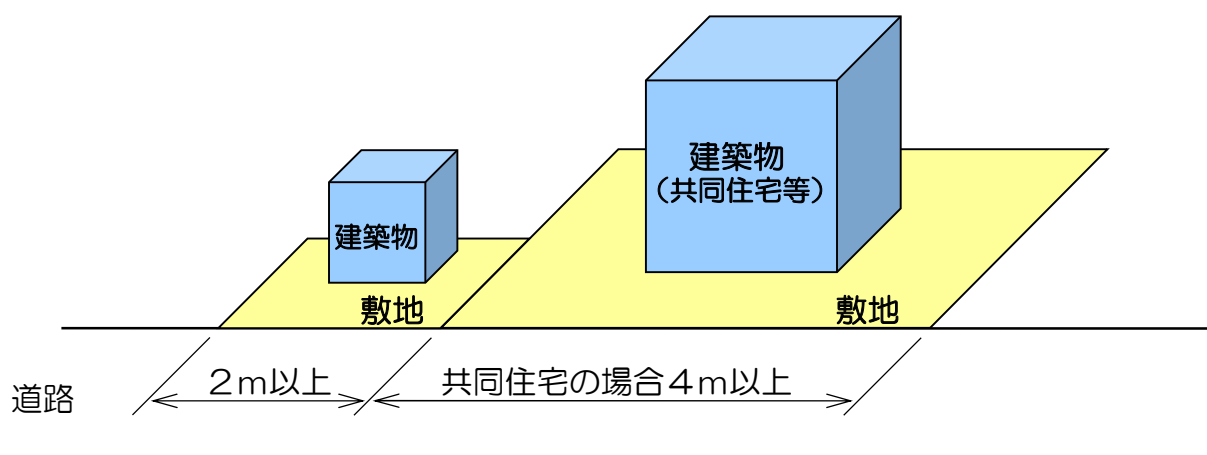
### ○ 建築物の用途制限

建築基準法では、都市計画法で定められた用途地域ごとに、その地域にふさわしい用途の建築物に限定する、あるいは、その地域にそぐわない用途の建築物は排除するという「用途制限」を定め、住環境の保全などをしながら都市の機能性を高めようとしています。

用途地域ごとに「建てられる建築物」の概要を、19ページの表に示しています。

### ○ 道路幅員及び敷地と道路の関係

建築物を建てるには、原則として敷地が建築基準法上の道路に2m（共同住宅等の場合は4m）以上接していなければなりません。これは火災や災害などが起きた際の避難路として、さらに、採光、通風などを確保する空間としても、道路が重要な役割を果たしているからです。



建築基準法上の道路とは、次の条件のいずれかに該当する道路のことです。

#### (イ) 道路幅員が4メートル以上のもの

- ① 道路法による道路（公道）
- ② 都市計画法や土地区画整理法などの法律に基づいてつくられた道路
- ③ 既存道路（建築基準法が適用された際に、現に存在していた道路）
- ④ 道路法、都市計画法、土地区画整理法等による事業計画のある道路（2年以内に事業執行がされるものとして特定行政庁が指定したもの）
- ⑤ 特定行政庁が道路の位置を指定したもの（位置指定道路といいます）

#### (ロ) 道路幅員が4メートル未満のもの

- ① 道路の規定が適用されるに至ったとき、現に建築物が立ち並んでおり、特定行政庁が指定したもの（2項道路といいます）

※「特定行政庁」とは、建築主事を置く地方公共団体のことで、高槻市は特定行政庁です

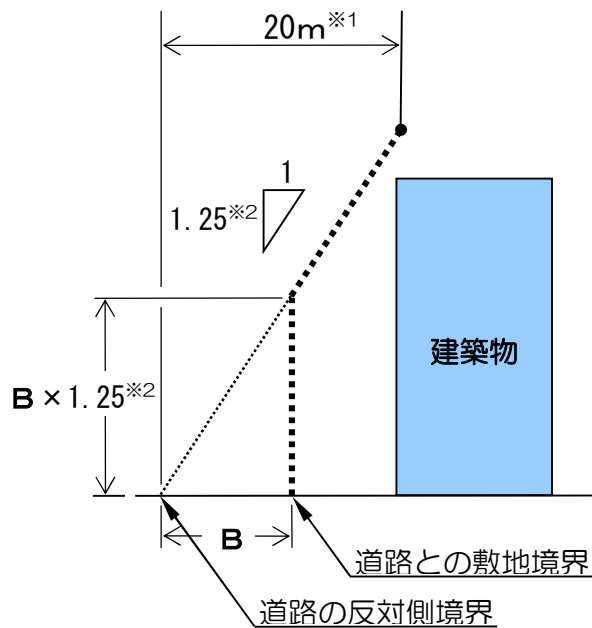


## ○ 建築物の高さの制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）

建築基準法では、建築物の高さ、位置などについても制限しています。道路斜線制限とは、建築物の前面道路の反対側境界を基準とした高さ制限のことです（下図参照）。

また、第一種・第二種低層住居専用地域を除くすべての区域には、隣地の採光及び通風などの環境確保のため、隣地斜線制限（下図参照）などが設けられています。

### 道路斜線制限



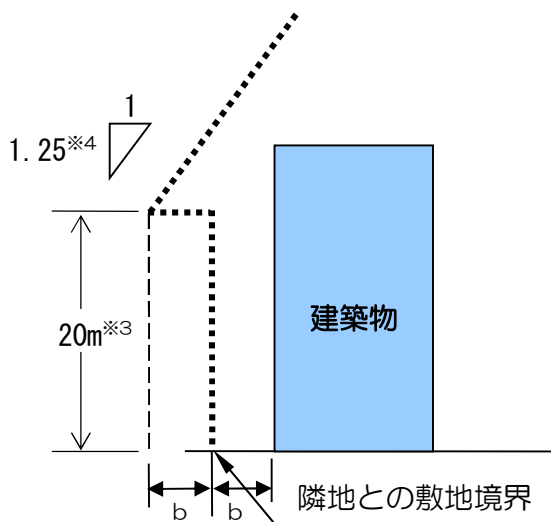
建築物の前面道路の反対側境界から敷地に向かって水平距離で $20\text{m}^{※1}$ の位置まで、勾配 $1.25^{※2}$ の斜線を引き、その敷地側（道路上を除く）でなければ建築することができません。

※1 容積率600%の商業地域の場合25m

※2 住居系以外の用途地域の場合1.5

### 隣地斜線制限

第一種・第二種低層住居専用地域を除くすべての区域の場合



隣地との敷地境界上の高さ $20\text{m}^{※3}$ の位置から敷地に向かって、勾配 $1.25^{※4}$ の斜線を引き、その敷地側でなければ建築することができません。

※3 住居系以外の用途地域の場合31m

※4 住居系以外の用途地域の場合2.5

なお、この参考資料編では、都市計画法・建築基準法に基づく規定について簡単に説明しており、個別の取り扱いを示したものではありませんので、詳しくは本市都市づくり推進課及び審査指導課建築審査チームで、ご確認ください。

### (3) 条例(抜粋)

#### 開発事業の手続等に関する条例(抜粋)

##### (事前協議)

第7条 事業主は、都市計画法、建築基準法、農地法(昭和27年法律第229号)その他開発事業に係る法令(以下「関係法令」という。)に基づく許可又は認可(以下「許可等」という。)の申請又は届出を行う前(当該申請又は届出を要しない開発事業にあつては、当該開発事業に着手する前)に、規則で定めるところにより、当該開発事業の計画について市長と協議しなければならない。当該計画を変更する場合も、同様とする。

2 市長及び事業主は、前項の規定による協議(以下「事前協議」という。)について、合意に達したときは、これを証する文書(以下「覚書」という。)を締結するものとする。

3 事業主は、覚書の締結の後(関係法令に基づく許可等を受けたものにあつては、当該許可等の後)2年以内に開発事業に着手しなかった場合において、当該開発事業に着手しようとするときは、改めて事前協議をしなければならない。

4 事業主は、覚書の締結の後に当該開発事業に係る当該事業主の地位の全部又は一部を他の者に承継させるときは、当該承継させる者に当該覚書の内容を承継させるとともに、その旨を市長に届け出なければならない。

##### (計画の公開等)

第8条 事業主は、事前協議を申し出た後、速やかに、規則で定めるところにより当該開発事業の計画についての概要を記載した標識を設置しなければならない。

2 前項の標識は、施行区域の道路に面した箇所その他公衆の見やすい位置に、規則で定める期間、設置しなければならない。

3 事業主は、開発事業について紛争の生じることのないよう、施行区域の周辺住民及び利害関係者の求めに応じて、当該開発事業の計画の内容、施工方法等を周知するための説明会等を行わなければならない。

##### (中高層建築物の建築計画の説明等)

第12条 中高層建築物を建築しようとする事業主(以下「建築主」という。)は、日照、採光、通風その他当該建築物が地域に与える影響を十分理解して、市長が定める指針に従い、第8条第3項の説明会等を行わなければならない。

2 建築主は、前項の説明会等を行った後、事前協議が終るまでの間に、施行区域の周辺住民と中高層建築物の建築行為等に係る協定書を締結するよう努めなければならない。

3 建築主は、前項の協定書を締結するに至らなかったときは、規則で定めるところにより、第8条第3項の説明会等の内容及び当該締結に至らなかった経過を記載した報告書(以下「協議経過報告書」という。)を市長に提出しなければならない。

4 市長は、協議経過報告書の提出があったときは、規則で定めるところにより、当該報告書を閲覧に供するものとする。

##### (電波障害)

第14条 建築主は、中高層建築物の建築によりテレビジョンの電波障害が発生することが予想されるときは、事前に必要な調査を行い、当該電波障害を排除するための措置について当該電波障害を受ける者と協議しなければならない。

## (4) 工事協定書の作成例

<p style="text-align: center;"><b>協 定 書</b></p> <p>(目的) 第1条 建築主（以下「甲」という。）、施工者（以下「乙」という。）及び近隣住民組織（以下「丙」という。）の三者は、次条に定める建築物について、以下の条項のとおり協定する。</p> <p>(計画概要) 第2条 甲が建築する本件建築物の概要は、本条及び添付図面のとおりとする。なお、甲において設計変更等が生じた場合は、甲は予め丙と協議するものとする。</p> <p>(1) 位置 高槻市 _____ 階建 (2) 構造・規模 _____ (3) 主たる用途 _____</p> <p>(工事期間) 第3条 工事期間は、平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。ただし、工事が期間内に完了しないときは、甲、乙、丙の協議により工事期間を延長することができる。</p> <p>(作業時間) 第4条 作業時間は次のとおりとする。 (1) 平日の作業時間は、午前 時から午後 時までとする。ただし、やむを得ない事情がある場合は、丙の承諾を得て時間を延長することができる。 (2) 日曜日及び祝日は、作業を行わない。ただし、安全上急を要する場合は、及び丙の承諾を得た場合はこの限りでない。</p> <p>(基礎工事) 第5条 基礎工法は _____ 工法とする。</p> <p>(危険防止措置) 第6条 甲及び乙は、危険等防止のため、次の措置を講じるものとする。 (1) 工事に際して他人に危害を及ぼしたり、丙の建物等に被害を与えたりしないための仮囲い、金網、及びシートの設置等、十分な安全対策。 (2) 工事関係者に対する安全、衛生、防火、風紀等の指導、及び万一問題が発生した場合の速やかな対応。 (3) 工事関係車両の運行に際して指導員を常置しての安全確保、特に学童等の登下校時の万全の体制の確保。</p> <p>(電波障害対策) 第7条 建築物の建築に伴う電波障害対策は、次によるものとする。 (1) 甲は、あらかじめ専門機関に予測調査をさせるとともに、障害が発生したときは遅滞なく対策を講じること。 (2) 共同受信施設の設定及び維持管理等、電波障害対策に要する費用は、甲の負担とする。</p>	<p>(風 害) 第8条 建築物に起因する風害が発生した場合は、甲、乙両者が協議のうえ善処するものとし、これに要する費用は甲が負担するものとする。</p> <p>(家屋等の被害) 第9条 甲及び乙は、工事に際して次の対策を講じるものとする。 (1) 乙は、着工前に丙の了解を得て近隣各戸の写真撮影を行い、これを保存する。 (2) 工事の影響で丙の家屋等に被害が生じ、もしくは他人に危害を与えた場合は、原状回復、もしくは損害賠償を行う等、甲、乙は連帯して必要な措置を実施する。</p> <p>(周辺の清掃等) 第10条 乙は、道路上もしくは丙の敷地内の工事に伴うごみ、土砂等を随時清掃するとともに、道路上に資材等を放置してはならない。</p> <p>(連絡体制) 第11条 甲及び乙は、工事に関する連絡のため、次のとおり担当者を定める。 (1) 甲の連絡担当者 氏名 _____ 電話番号 _____ (2) 乙の連絡担当者 氏名 _____ 電話番号 _____</p> <p>(定めのない事項) 第12条 本協定に定めのない事項が生じたときは、甲、乙及び丙は、互いに誠意をもって協議するものとする。</p> <p>以上の協定の成立を証するため、協定書3通を作成し、甲、乙、及び丙はそれぞれ記名・押印の上、各自その1通を保有する。</p> <p style="text-align: center;">平成 年 月 日</p> <p>甲 (建築主) _____ 住所 氏名 _____ ㊟</p> <p>乙 (施工者) _____ 住所 氏名 _____ ㊟</p> <p>丙 (近隣住民組織代表) _____ 住所 氏名 _____ ㊟</p>
--	---

※この協定書はあくまで表示です。建築主側や施工業者とよく話し合い、三者で合意した内容を協定書を締結してください  
※自治会等を紹介し、個人個人で対応される場合は、確認書という形で建築主側が周辺住民へ届けすることもあります

## ◇ 相談・問い合わせの窓口

相談・問い合わせの内容	窓 口	電話（直通） 市外局番（072）	場 所
「開発事業の手続等に関する条例」に関する事（中高層建築物事前協議）	審査指導課 開発調整チーム	674-7546	市役所本館6階
開発許可に関する事	審査指導課 開発審査チーム	674-7549	
建築基準法に関する事（建築確認、建築協定等）	審査指導課 建築審査チーム	674-7567	
都市計画に関する事（用途地域、地区計画、都市計画道路等）	都市づくり推進課	674-7552	
市道等の計画・工事に関する事	道路課	674-7534	市役所本館5階
市道・水路等の用地に関する事 駐車場・駐輪場に関する事	管理課	674-7532	
下水道の計画・工事に関する事 水路に関する事	下水河川企画課	674-7432	市役所本館7階
公園等に関する事	公園課	674-7516	市役所本館5階
敷地内の緑化に関する事	農林緑政課	674-7512	総合センター9階
騒音・振動等、公害に関する事 （解体工事・アスベスト等）	環境政策課	674-7486	市役所本館5階
ごみ集積場・収集に関する事	清掃業務課	669-1006	前島三丁目 エネルギーセンター
上水道に関する事	給水収納課	674-7902	桃園町4-15 水道部庁舎1階
高槻市営バスに関する事	運輸課	677-3508	芝生町四丁目3-1 交通部庁舎2階
消防に関する事（消火栓等）	予防課	674-7985	桃園町4-30 消防本部5階
日常生活の問題の相談（一般相談・法律相談（予約制）・行政相談等）、市への意見・要望に関する事	市民生活相談課	674-7130	総合センター1階
民事調停、民事訴訟に関する事	大阪簡易裁判所	(06) 6363-1281	大阪市北区西天満 2-1-10
	茨木簡易裁判所	(072) 622-2656	茨木市駅前 4-4-18
※裁判所のホームページ「民事調停をご存じですか」： <a href="http://www.courts.go.jp/saiban/wadai/1806minzi.index.html">www.courts.go.jp/saiban/wadai/1806minzi.index.html</a>			

