

伊丹市中高層建築物の建築に 関する指導要綱の手引き

伊 丹 市

令和4年11月

- は じ め に -

伊丹市では、伊丹市中高層建築物の建築に関する指導要綱（以下「要綱」という。）に基づいて、建築物による騒音、電波障害その他の住環境の侵害（以下「居住環境妨害等」という。）に関する紛争を未然に防止するため、建築計画の事前公開制を定め、あわせて紛争の調整を行う制度があります。

この手引きは、要綱第7条の規定による対象建築物の届出をするにあたり、必要な手続きや事務処理をまとめたものです。

- 目 次 -

用語の説明	1
1. 対象建築物	
2. 建築主等	
3. 関係住民等	
対象建築物を建築する場合の手続き	2
1. 標識設置について	
2. 関係住民等への説明	
3. 計画説明に必要な図書	
建築確認申請までの流れ	4
対象建築物の届出の作成	5
議事録の作成要領	6
1. 関係住民等の調査	
2. 協議録の作成	
伊丹市中高層建築物の建築に関する指導要綱（本文）	8
様式集	
➤ 様式第1号（予定建築物のお知らせ）	
➤ 様式第2号（対象建築物届出書）	
➤ 様式第3号の1（説明会開催結果報告書）	
➤ 様式第3号の2（説明会参加者名簿）	
➤ 様式第3号の3（電波障害等防止計画書）	
➤ 様式第3号の4（工事中の公害安全対策計画書）	
➤ 様式第4号（誓約書）	

用語の説明

1. 対象建築物

建築物の高さが10mを超え、または地上4階以上の建築物に適用します。なお、建築物の高さとは地盤面からの高さにより算定します。(建築基準法施行令第2条第1項第6号)

2. 建築主等

対象建築物の建築主、設計者、工事監理者および工事施工者をいいます。

3. 関係住民等（P 6 に解説）

要綱に基づく関係住民等とは、次に掲げる範囲内の土地または家屋の所有者または賃借権者およびに公共施設の管理者をいいます。

- (1) 対象建築物からその高さの2倍の距離の範囲
- (2) 対象建築物により電波障害を受けると認められる範囲
- (3) 対象建築物の建築工事に際して、工事車輛等の通行により著しく影響を受けると認められる範囲

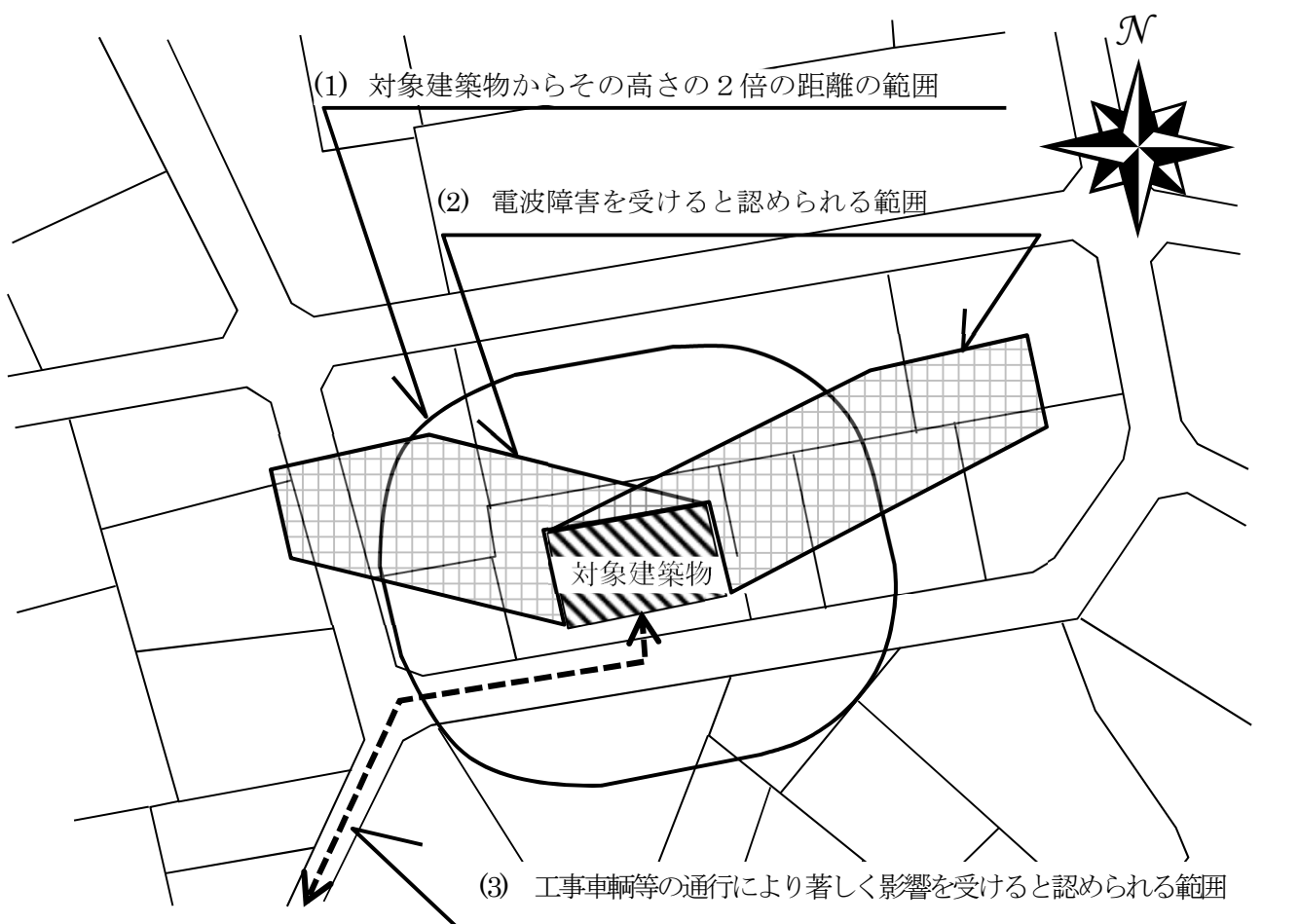


図 1 説明範囲図

対象建築物を建築する場合の手続き

建築主等は、対象建築物を建築しようとする場合は、あらかじめ、当該対象建築物による居住環境妨害等について調査し、関係住民等の住環境の保全に支障を及ぼさないようにしてください。

1. 標識設置について

建築主等は建築計画の説明（以下「計画説明」という。）の前に、標識（様式第1号）を建築敷地内の見やすい場所に設置してください。なお、標識は地盤面から下端までの高さが約1mとなるように調節し、工事完了まで設置しておいてください。

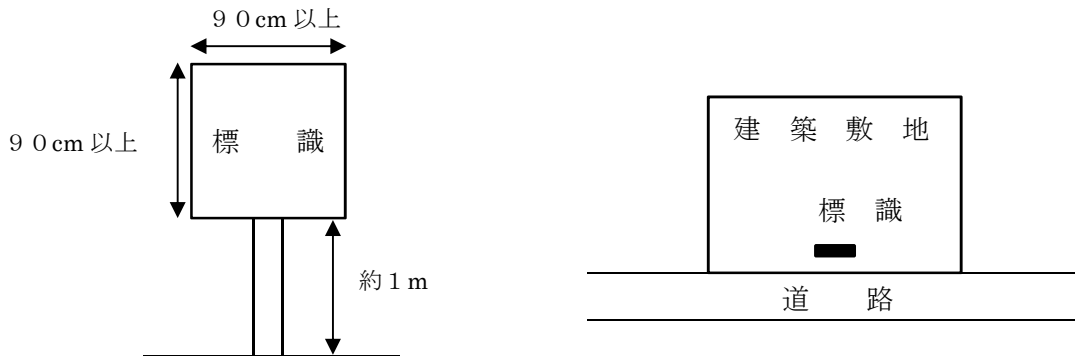


図 2 標識設置図

2. 関係住民等への説明

建築主等は、標識を設置した後、速やかに戸別説明または説明会の開催などの方法により、関係住民等へ次に掲げる事項について計画変更が可能な段階で説明してください。その際、建築主等は、なるべく未定の状態が無いようにしてください。計画説明にあたり、事前に自治会及び管理組合等へ相談されることをお勧めします。

また、説明会を開く場合は、10日前までにあらかじめ関係住民等に文書等をもって通知してください。標識のみでの説明会案内は認めておりませんのでご注意ください。

【 建築計画の説明内容 】

(1) 建築計画の内容

- 対象建築物の敷地内の位置、規模、構造及び用途
- 対象建築物の敷地の形態及び面積

(2) 居住環境妨害等

- 対象建築物の工事による周辺の住環境に及ぼす影響（騒音・振動等）及びその対策
- 対象建築物による電波障害及びその対策
- 対象建築物【非住宅】による交通量、稼働時間等およびその対策
（賃貸で入居者未定などの場合は想定しうる最大のものを説明）
- その他、対象建築物による関係住民等の日常生活に及ぼす影響（日影・窓の位置・目隠しの有無・風害・自動車の出入口等）及びその対策

(3) 工事の管理方法及び道路交通上の危険に対する防護措置

- 対象建築物の工事の施工方法及び工事予定期間
- 対象建築物の工事による交通整理員の配置及び工事車輛の運行経路

◎説明方法について

説明方法は戸別説明または説明会の開催どちらの方法でも可能ですが、説明会を開催する場合は、建築主（法人に限る）が出席してください。また、欠席者に対しても計画説明をするようにしてください。なお、自治会や関係住民等から説明会の開催要望があれば行うようにしてください。

◎留守時の対応方法について

戸別説明にあたり、留守時は日時を変えて（平日の昼、平日の夕方、休日の昼等）3回以上訪問し、その都度、訪問理由及び連絡方法等を記載した文書をポスト等に投函してください。また、3回以上訪問しても不在のため計画説明ができない場合は、説明資料を投函してください。開催した説明会の欠席者には、1回以上訪問をし、不在時には説明資料を投函してください。なお、後日説明を求められたときは速やかに説明してください。

◎市外在住の方への対応方法について

関係住民等の内、市外在住の方については、説明資料・連絡方法等を記載した文書を郵送する方法で計画説明をすることも可能です。なお、この場合においても、後日説明を求められたときは、速やかに説明してください。

◎関係住民等への説明について

共同住宅等の戸別訪問による計画説明は、家主、管理者、自治会及び管理組合等に説明を行っただけでは、計画説明が終わったとは判断できませんのでご注意ください。なお、家主、管理者、自治会及び管理組合等から計画説明について指示（例：各戸に説明資料の投函で良いですなど）があればその通りにしてください。

また、この要綱に関する説明が終わり、届出をしたときは、速やかにその旨を関係住民等に通知してください。

3. 計画説明に必要な図書

建築主等は、計画説明をする場合において、次に掲げる図書を示してください。

- (1) 関係住民等を表示した附近状況図
- (2) 配置図、平面図及び2面以上の立面図または断面図
- (3) その他計画説明において必要なもの

（市長の指示事項、市長との協議結果を求められた場合は、提示するよう努めて下さい）

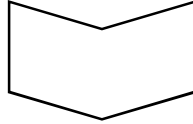
※ 計画説明で使用する案内（鑑）には、必ず「伊丹市中高層建築物の建築に関する指導要綱」に基づく計画説明であることを明記してください。

また、計画説明で使用する資料一式は、計画説明の前に「伊丹市役所 都市計画課」まで提出してください。

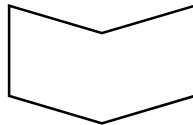
建築確認申請までの流れ

標識の設置（要綱第5条第1項）

- ・ 計画説明の前に、標識（様式第1号）を建築敷地内の見やすい場所に設置してください。

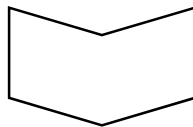


計画説明で使用する案内及び資料一式を「伊丹市役所 都市計画課」まで提出

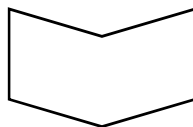


説明会開催案内の通知（要綱第5条第2項）

- ・ 説明会を開催する場合については、10日前までに文書等をもって関係住民等に通知してください。

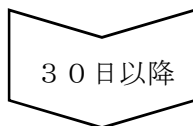


説明会開催又は戸別説明（要綱第5条第1項及び第3項）



対象建築物の届出（要綱第7条）

- ・ 説明範囲に不足が無いこと、要綱に定める説明しなければならない内容で関係住民等からの質問・要望等に対して未回答が無いこと等の不備が無く、対象建築物届出書が完成した段階で受理が可能です。
- ・ 計画説明が終了し、届出をしたときは、速やかに関係住民等に届出た旨を通知してください。



30日以降

建 築 確 認 申 請

対象建築物の届出の作成

建築主等は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項または第6条の2第1項の規定による確認の申請もしくは同法第18条第2項の規定による通知をする30日前までに、次の図書を「伊丹市役所 都市計画課」まで届出してください。

表 1 届出図書一覧

届 出 図 書	備 考
対象建築物届出書	● 様式第2号
委任状	● 届出手続きを第三者に委任する場合
標識を設置したことを証する写真	● 遠景と近景の写真 ● 設置の際に撮影したもの
関係住民等を表示した附近状況図	● 議事録の作成要領を参照（P6）
配置図、平面図	
立面図、断面図	● 2面以上
説明会開催結果報告書	● 様式第3号の1 ● 説明会を開催した場合
説明会参加者名簿	● 様式第3号の2 ● 説明会を開催した場合
説明会において配布した書類、資料	● 説明会を開催した場合
計画説明の議事録	● 議事録の作成要領を参照（P7）
電波障害防止計画書	● 様式第3号の3
電波障害調査報告書	
工事中の公害安全対策計画書	● 様式第3号の4
誓約書	● 様式第4号 ● 紛争が生じたときは誠意をもって解決にあたる旨の誓約書

※ 対象建築物届出書は紙ファイルで綴じてください。また、届出書に対して情報公開請求があった場合は、公開の対象となります。

議事録の作成要領

1. 関係住民等の調査

図 2 に示す (1) (2) (3) の説明範囲について調査し、対象地毎に番号を付けてください。

(1) 対象建築物からその高さの 2 倍の距離の範囲の考え方

対象建築物の外壁からその建築物の高さの 2 倍となります。

(2) 対象建築物により電波障害を受けると認められる範囲の考え方

電波受信障害調査において「しゃへい障害予測地域」と「しゃへい障害要確認範囲」などの 2 種類の検討を行った場合は、「対象建築物により電波障害を受けると認められる範囲」はその 2 種類の検討結果の内どちらと判断したのかを明記してください。なお、CATV 加入済でアンテナ受信をしていない場合も対象地とします。

また、調査会社は一般社団法人日本 CATV 技術協会をご参考ください。

(3) 工事車輛等の通行により著しく影響を受けると認められる範囲の考え方

生活道路に工事車輛等が通行することによって、歩行者等の安全やその他車輛の通行に影響があると認められる範囲となります。

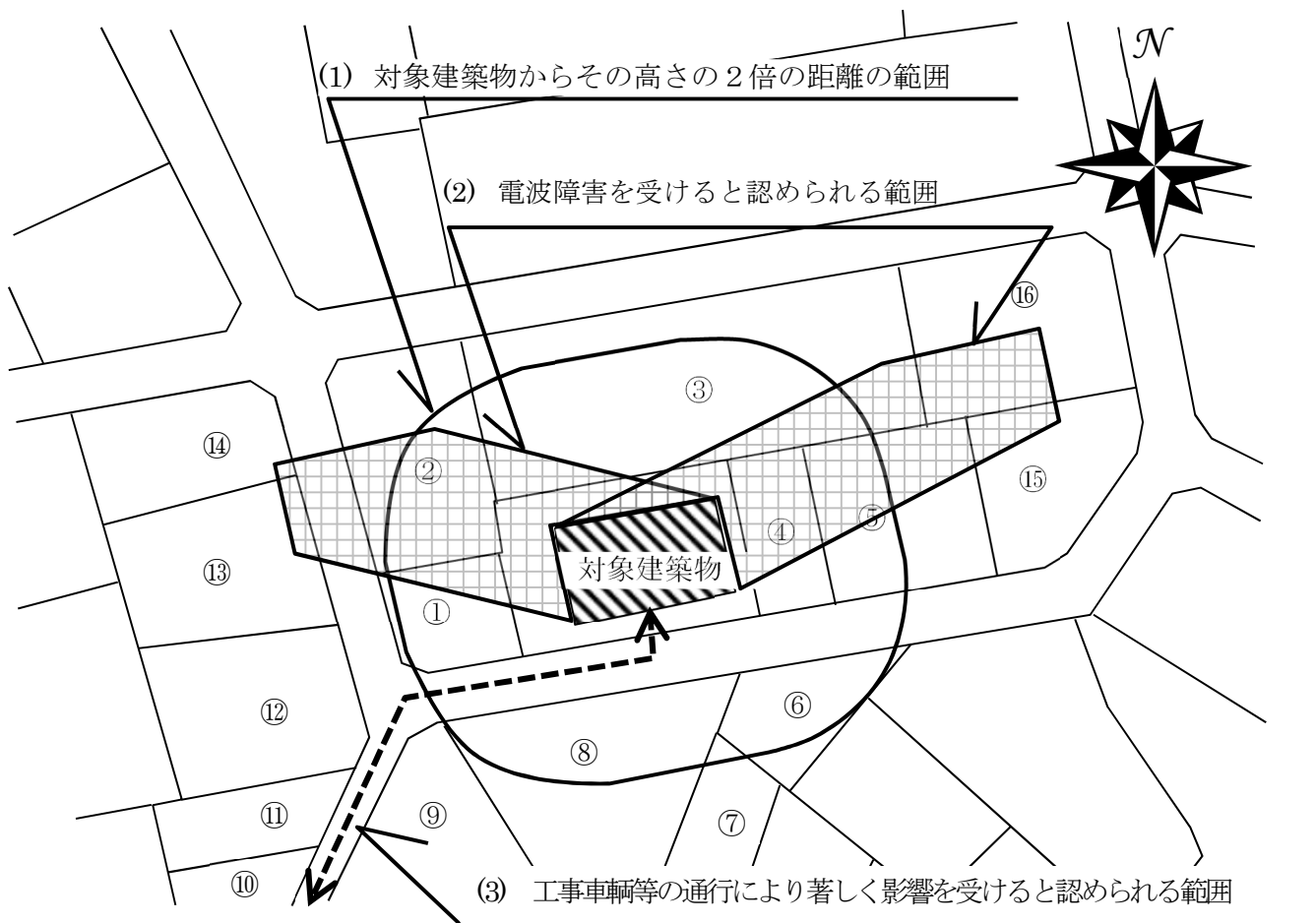


図 3 関係住民等を表示した附近状況図

2. 議事録の作成

説明範囲の対象地毎に議事録を詳細に作成して下さい。なお、説明会を開催した場合は、説明会開催結果報告書（様式第3号の1）を作成し、表2の議事録には説明会開催案内文書の配布状況及び説明会参加状況を記載してください。また、届出日までにおいて関係住民等から議事録の記載内容以外の意見・連絡等は無く、質問などについても未回答が無い状態で作成し、議事録の最後にその旨も記載してください。さらに、要綱第7条第3項における内容について、届出をしたときは、速やかに関係住民等に届出た旨を通知することも記載してください。（例：※参考）

表2 議事録参考例（戸別説明の場合）

W：木造 S：鉄骨造 RC：鉄筋コンクリート造

No	所在	氏名	権利区分			建物状況			議事録
			土地所有	建物所有	賃借	構造	階数	用途	
①	伊丹市千僧 〇〇－〇	伊丹太郎	○	○	○	W	2	住居	10/25 説明 ⇒要望等は特になし
②	伊丹市千僧 〇〇－〇	伊丹次郎	○	○	○	S	2	事務所	10/25 留守 10/26 留守 10/29 留守 ⇒説明資料投函
③	伊丹市千僧 〇〇－〇	都計三郎	○	—	—	W	3	住居	所在：伊丹市昆陽南〇〇 10/25 説明 ⇒要望等は特になし
		千僧花子	—	○	—				所在：大阪市〇〇 10/29 説明資料郵送 ⇒連絡等なし
		伊丹三郎	—	—	○				10/25 留守 10/29 説明 工事車輛が道路に泥を引きずらないようにしてください。 ⇒出庫前に工事車輛の清掃を行います。
⋮									
⑬	伊丹市千僧 〇〇－〇	昆陽池子	○	○	○	RC	13	共同住宅	所在：〇〇マンション 101 11/15 説明 目隠しをして欲しい。 ⇒4階まで刷りガラスに変更します。
		⋮			⋮				
		千僧次郎	○	○	○				所在：〇〇マンション 1307 11/15 説明 ⇒要望等は特になし

※ 届出日までにおいて上記以外の意見・連絡などはありません。

また、この要綱に定めのある説明しなければならぬ内容で、関係住民等からの質問等について、未回答はありません。

※ 要綱第7条第3項における内容については、届出後速やかに関係住民等に報告します。

伊丹市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、建築物による騒音、電波障害その他の住環境の侵害（以下「居住環境妨害等」という。）に関する紛争を未然に防止するため、建築計画の事前公開制を定め、あわせて紛争の調整を図ることを目的とする。

(対象建築物)

第2条 この要綱は、建築物の高さが10メートルを超え、または地上4階以上の建築物（以下「対象建築物」という。）に適用する。

2 前項の規定は、本市が建築する建築物については適用しない。

(関係住民等)

第3条 この要綱において、関係住民等とは、次の各号に掲げる範囲内の土地または家屋の所有者または賃借権者および公共施設の管理者をいう。

- (1) 対象建築物からその高さの2倍の距離の範囲
- (2) 対象建築物により電波障害を受けると認められる範囲
- (3) 対象建築物の建築工事に際して、工事車輛等の通行により著しく影響をうけると認められる範囲

(建築主等の居住環境保全義務)

第4条 対象建築物の建築主、設計者、工事監理者および工事施工者（以下「建築主等」という。）は、対象建築物を建築しようとする場合にあっては、あらかじめ、当該対象建築物による居住環境妨害等について調査し、関係住民等の住環境の保全に支障を及ぼさないようにしなければならない。

(事前公開)

第5条 建築主等は、第7条の規定による対象建築物の届出をする前に、あらかじめ、標識（様式第1号）を建築予定地内の見やすい場所に設置するとともに、次に掲げる事項について関係住民等に、説明会を開くなどの方法により、説明しなければならない。

- (1) 建築計画の内容
 - (2) 居住環境妨害等
 - (3) 工事の管理方法および道路交通上の危険に対する防護措置
- 2 前項の規定による説明会を開く場合は、説明会を開催する日の10日前までにあらかじめ関係住民等に文書等をもって通知しなければならない。
- 3 第1項の規定による説明をする場合においては、次の各号に掲げる図書を示さなければならない。
- (1) 第3条各号に規定する範囲を表示した付近状況図
 - (2) 配置図、平面図および2面以上の立面図または断面図
 - (3) その他市長が必要と認める図書

- 4 第1項の規定により法人である建築主が説明会を開催するに当たっては、当該法人の代表者、役員又は従業者は、説明会に出席しなければならない。
- 5 建築主等は、第1項の規定による説明をする場合においては、当該説明に係る建築計画の内容が既に決定されたものと誤認させるような説明をしてはならない。

(建築主等の努力義務)

- 第6条 建築主等は、対象建築物の建築について、関係住民等との紛争の未然防止に努めなければならない。
- 2 建築主等は、関係住民等から対象建築物に係る市長等の指示事項、市長等との協議結果等の提示を求められた場合においては、これを提示するよう努めなければならない。

(対象建築物の届出)

- 第7条 建築主等は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項の規定による確認申請もしくは同法第6条の2第1項の規定による確認または同法第18条第2項の規定による計画通知をする日の30日前までに、対象建築物届出書(様式第2号)に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。
- (1) 標識を設置したことを証する写真
 - (2) 第5条第3項各号に掲げる図書
 - (3) 説明会開催結果報告書(様式第3号の1)、説明会資料、説明会参加者名簿(様式第3号の2)、説明会において配布した書類
 - (4) 電波障害防止計画書(様式第3号の3)および工事中の公害安全対策計画書(様式第3号の4)
 - (5) 紛争が生じたときは誠意をもって解決にあたる旨の誓約書(様式第4号)
 - (6) その他市長が特に必要と認めるもの
- 2 市長は、前項の規定により提出された届出書またはその添付図書に不備があるときは、前項の規定による届出を行った者に対して補正を求めるものとする。
 - 3 建築主等は、第1項の規定による届出をしたときは、速やかにその旨を関係住民等に通知しなければならない。

(計画変更等)

- 第8条 市長は、前条の規定による届出に係る対象建築物が関係住民等の住環境に著しい支障を及ぼす恐れがあると認めるときは、その届出に係る建築主等に対し、当該対象建築物の計画変更等必要な措置をとるべきことを指導しまたは勧告することができる。
- 2 当該対象建築物の計画変更が生じた場合は、必要に応じその内容を関係住民等に説明しなければならない。

(紛争の調整)

- 第9条 建築主等および関係住民等は、対象建築物に関する紛争が生じたときは、誠意を持ってその解決のために努力しなければならない。

- 2 建築主等または関係住民等は、当事者間での話し合いによって紛争の解決ができないときは、市長に紛争の調整を申し立てることができる。
- 3 市長は、前項の申し立てがあった時は双方の主張を確かめ、紛争が解決されるよう努めなければならない。

付 則

- 1 この要綱は、昭和48年9月1日から施行する。
以下省略

付 則

- 1 この要綱は、昭和53年6月1日から施行する。
以下省略

付 則

- 1 この要綱は、平成20年4月1日から施行する。
以下省略

付 則

この要綱は、令和3年1月26日から施行する。

付 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、令和4年9月1日から施行する。

様式集

90センチメートル以上

予定建築物のお知らせ

敷地の位置			
建築物の用途		敷地面積	
建築面積		延べ面積	
高さ		階数	地上階 地下階
構造		棟数	
建築主	住所 氏名	電話	
設計者	住所 氏名	電話	
工事着工予定日			
工事完了予定日			
説明会開催場所			
説明会開催日時			

90センチメートル以上

年 月 日 設置

対象建築物届出書

中高層建築物の建築に関する指導要綱の規定により届出します。 年 月 日			受 付 欄	
伊丹市長様			建築主氏名	
1. 建築主 住所・氏名	住所 氏名	電話		
2. 連絡者 住所・氏名	住所 氏名	電話		
3. 設計者資格 住所・氏名 建築士事務所名	()級建築士()登録第 号 登録 年 月 日 住所 氏名 電話 ()建築士事務所() 第 号			
4. 工事監理者資格 住所・氏名 建築士事務所名	()級建築士()登録第 号 登録 年 月 日 住所 氏名 電話 ()建築士事務所() 第 号			
5. 工事施工者 住所・氏名	住所 氏名(称号) 建設業者登録 () 第 号	登録 年 月 日 電話		
6. 敷地 の 位置	イ 地名地番	伊丹市		
	ロ 用途地域		※ その他の区域 二 地域・地区	
	ハ 防火地域	防火・準防火・法22条		
7. 主要用途		8. 計画戸数	戸	
9. 工事種別	新築・増築・改築・移転		10. 構造	
	申請部分	申請以外の部分	合計	15. $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} =$
11. 敷地面積			㎡	
12. 建築面積	㎡	㎡	㎡	16. $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} =$
13. 延べ面積	㎡	㎡	㎡	
14. 駐車台数	台	台	台	
17. 階数			18. 最高の高さ	m
19. 工事着工予定日	年 月 日		20. 工事完了予定日	年 月 日

注意 1. この届出書には附近見取図、平面図及び2面以上の立面図又は断面図を添付してください。
 2. 「※」の欄は記入しないでください。

説明会開催結果報告書

説明会の結果を報告します。この報告書の記載事項は
事実に相違ありません。

建築主氏名

開催日時

開催場所

出席者

関係住民側

建築主側

内容

(用紙が足りないときは適宣用紙を継ぎ足してください。)

※ 出席者名簿を添付してください。

説明会参加者名簿

日時

場所

No.	氏名	住所
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		

電波障害等防止計画書

受信障害の 状況調査の方法		1. 着工前に受信障害の状況を調査する。		
		2. 工事中に受信障害の状況を調査する。		
		3. 建物竣工後に受信障害の状況を調査する。		
		4. その他 ()		
受信 障害の 改善 方法	工事中 発生の場合	1. 仮設共同アンテナ対策で改善する。		
		2. その他 ()		
	建築物竣工後 発生の場合	受信側 での 改善 方法	1. 共同受信設備により改善する。	
			2. 個別アンテナ対策により改善する。	
			① 高性能受信アンテナにより改善する。	
			② 受信アンテナの位置・高さ・方向を調整する。	
			③ その他 ()	
	建築物側 での 改善 方法	1. 建築物に電波反射の傾斜面をつけて改善する。		
		2. その他 ()		
		戸数	予 定	
工事施工者		住所	電話	
		氏名		
工事施工期日		年 月 日から 年 月 日		
工事施工中 の苦情対策				
工事竣工後 の苦情対策				
共同アンテナ 設置予定場所				

工 事 中 の 公 害 安 全 対 策 計 画 書

<p>作 業 時 間 等</p>	<p>午前 時 ～ 午後 時</p> <p>作業を休む日（ ）</p> <p>作業を行う休日の作業内容</p> <p>（ ）</p>
<p>騒音・振動対策</p>	<p>使用機械</p>
	<p>期 間</p>
	<p>使用時間</p>
<p>基 礎 工 法</p>	
<p>風 紀 対 策</p>	
<p>そ の 他</p>	

運行経路図（道路幅員を明記のこと）

交通整理員は赤色で表示のこと。

交通整理員
配置状況

配置する日

誓 約 書

年 月 日

伊 丹 市 長 様

建 築 主 住所
氏名 (※)

設 計 者 住所
氏名 (※)

工事監理者 住所
氏名 (※)

工事施工者 住所
氏名 (※)

このたび伊丹市 に建設を予定している建築物については、伊丹市中高層建築物の建築に関する指導要綱に基づく市の指導に従い、関係住民等との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が起こった場合は、誠意を持ってその解決にあたることを誓約します。

- (※) 本人（代表者）が、自署しない場合は、記名押印してください。
法人の場合は、記名押印してください。

伊丹市中高層建築物の建築に

関する指導要綱の手引き

伊丹市都市活力部 都市整備室 都市計画課

伊丹市千僧 1 丁目 1 番地

TEL 072-783-1234(代表) 072-784-8066(直通)

FAX 072-784-8048

URL <http://www.city.itami.lg.jp/>