

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。