

八尾市中高層建築物指導要綱

八尾市建築部審査指導課

八尾市中高層建築物指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、八尾市民の環境を守る基本条例（平成8年八尾市条例第16号）第14条の規定に基づき、建築基準法（昭和25年法律第201号）等関係法令に定めるものを除くほか、市民の住環境に大きな影響を及ぼすおそれのある中高層建築物の建築に対し、一定の基準により事前指導を行い、もって良好な住環境の保持と近隣住民の紛争の未然防止を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、次の表の各項に掲げる地域に応じて定めるいずれかに該当する建築物（以下「中高層建築物」という。）に対して適用する。

地 域	建 築 物
第一種低層住居専用地域	軒の高さが7mを超えるもの 又は階数（地階を除く）3以上のもの
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を超えるもの
商業地域	高さが15mを超えるもの
工業地域	高さが15mを超えるもの
市街化調整区域	高さが10mを超えるもの

(建築主の住環境保全義務)

第3条 建築主は、中高層建築物の建築により近隣の住環境に障害を生じないように努めなければならない。

(建築計画の事前公開等)

第4条 中高層建築物を建築しようとする場合は、その計画について、次の各号に定めるところにより、建築予定地に標識を設置して事前に公開しなければならない。

- (1) 標識の設置者は、建築主、設計者、工事施工者又は工事監理者であること。
- (2) 標識の設置は、建築計画が確定した後速やかに行うこと。
- (3) 設置期間は、建築基準法第89条による確認があった旨の表示をするまで（計画通知の場合にあつては、適合する旨の通知書を受領するまで）とすること。
- (4) 設置場所は、建築予定地内で近隣住民の見易い場所（できるだけ道路に面して設置すること。また、現場の仮囲いに設置してもよい）とすること。
- (5) 標識の表示内容及び形式は、第1号様式のとおりとすること。

2 建築主は、あらかじめ計画建築物の外壁面より、中高層建築物の高さのおおむね2倍（第1種低層住居専用地域の戸建住宅及び兼用住宅は等倍）に等しい水平距離の範囲内にある建築物の使用者及び建築物、土地の所有者（又は管理者）に対し、当該中高層建築物の建築計画について看板を設置後、直接説明を行い、その結果を市長に報告しなければならない。ただし、市長が土地の状況等により住環境を害するおそれがないと認める場合においては、その説明の範囲の一部を省略することができる。

(説明会の開催等)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣住民から建築計画に関する問合せがあったときは、その説明を行い、必要があるときは、説明会の開催等により近隣住民との間に紛争を生じないようにしなければならない。

(電波障害対策)

第6条 建築主は、中高層建築物の建築により電波障害を生じるおそれがある場合には、あらかじめその影響が予想される区域の受信状況を調査する等必要な措置を講じておかななければならない。

2 建築主は、中高層建築物の建築により電波障害を生じた場合は、速やかに障害を受ける者と協議し、障害防止の施設を設置する等その解消のために必要な措置を講じなければならない。

(工事中の騒音、振動等)

第7条 建築主は、建築工事中の騒音、振動、交通安全及び作業時間等の対策について必要な措置を講じなければならない。

(工業地域内における住宅計画)

第8条 工業地域内において中高層建築物を建築し、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用に供するものである場合においては、敷地の周囲に緩衝帯を設けるなど騒音等による生活環境の侵害を避けるよう、住環境への影響に配慮した計画を行うこと。

(中高層建築物の届出)

第9条 建築主は、確認申請書等を提出しようとするときは、あらかじめ計画建築物の届出書(第2号様式)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) この条の届出に関する権限を委任するときは当該委任を証する書面
- (2) 付近見取図
- (3) 配置図(排水計画図を含む。)
- (4) 各階平面図
- (5) 立面図(2面以上、高さを記入すること。)
- (6) 求積図(敷地求積図、建築面積求積図、床面積求積図を含む。)
- (7) 日影影響図(予定建築物の配置及び第4条第2項の事前説明を行う範囲の現況図(建築物及び土地の地番並びにこれらの所有者及び居住者の住所及び氏名を記入)に冬至における午前8時から午後4時までの1時間ごと(第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域は30分ごと)の平均地盤面における時刻日影を記入すること。また、建築基準法第56条の2に該当する建築物は平均地盤面から同法別表第4(は)欄の高さの水平面における日影図(時刻日影・等時間日影)も添付)
- (8) 写真
 - ア. 第4条第1項に定める標識の設置を証する写真
 - イ. 建築予定地を含む周辺の現況写真
- (9) 事前説明等結果報告書(第3号様式)
- (10) 説明を実施した報告書(説明会を実施した場合は、開催日時、場所、出席した者の住所及び氏名並びに主な質疑応答を記載すること。)
- (11) 工事中の安全対策計画書(第4号様式。車両運行経路図を含む。)
- (12) 紛争が生じた場合は、誠意をもって解決に当たる旨の誓約書(第5号様式)
- (13) 電波障害検討報告書(高さ12m以上の場合 机上検討)
(高さ15m以上の場合 机上検討及び現地調査)
- (14) その他市長が特に必要があると認めるもの。

(適用の除外)

第10条 この要綱は、次に掲げる事業には適用しない。

- (1) 本市が自ら行う事業
- (2) その他、前号に準ずると市長が認めるもの

附 則

1. この要綱は、平成29年4月1日から施行する

第1号様式

		90cm 以上					
		計 画 建 築 物 の 概 要					
		敷地の地名地番					
↓ 8 cm 以上	建築物の用途	(戸)		敷地面積			m ²
	構 造			建築面積			m ²
↑	高 さ			延べ面積			m ²
				階 数	地上 階	地下 階	棟
		建 築 主	住所 氏名又は名称				
		設 計 者	住所 氏名又は名称		電話		
		工 事 施 工 者	住所 氏名又は名称		電話		
		建築工事予定期間	年 月 日 ~		年 月 日		
		標識設置年月日	年 月 日				
↑ 80cm 程度							

注1 標識の周囲は、**赤色**で幅**1cm**の縁とりをすること。

2 各項のしきり線は、**赤色**とすること。

3 標識の文字は、**黒色**とすること。

4 標識は、風雨等により容易に破損又は倒壊しない材料及び構造により作製し、
現地に固定すること。

5 表示した文字が風雨等により不鮮明とならない塗料等を使用すること。

6 標識は地盤面から高さ80cm程度に設置すること。

*その他、工事案内、配置や立面などを示すものを掲示する場合は当該標識と並列して掲示してもかまいません。

第2号様式

計 画 建 築 物 の 届 出 書

八尾市中高層建築物指導要綱により届出をします。 年 月 日 (あて先) 八 尾 市 長 建築主氏名		※受 付			
		年 月 日			
		第 号			
建 築 計 画 の 概 要	敷地の地名地番	八 尾 市			
	建築主の住所氏名				
	又は名称	電話			
	設計者の住所氏名				
	又は名称	電話			
	工事施工者の住所				
	氏名又は名称	電話			
	用 途 地 域	一種低層・一種中高層・二種中高層・一種住居・二種住居 準住居・近商・商業・準工業・工業・市街化調整			
	工 事 種 別	(実)建蔽率	%	工 事 期 間	年 月 日 から
		(実)容積率	%		年 月 日 まで
用 途	(戸)	敷 地 面 積	m ²		
構 造	造	建 築 面 積	m ²		
		延 べ 面 積	m ²		
高 さ	m	階 数・棟 数	地上 階	地下 階 棟	

注1 この届出は、要綱第9条の図書を添付して、2部提出してください。

2 ※欄は、記入しないでください。

3 変更が生じた際には、速やかに報告してください。

第3号様式

事前説明等結果報告書

年 月 日

(あて先) 八尾市長

(建築主) 住所

氏名

八尾市_____の建築に際し、中高層建築物
指導要綱第4条第2項の規定により、当該建築について、関係住民等に対して別
記のとおり事前説明等を行ったので、その結果を報告します。

なお、この報告書の記載事項は事実に相違ありません。

建築主に代わり説明等を行った者がいる場合は、主たる説明者の所属・氏名を下記
に記載して下さい。

所属：_____ 氏名：_____

(注) この様式とは別に、説明範囲図、説明用資料（投函分含む）及び説明等の方
法や内容（説明等の相手方・日時・場所及び質疑応答の主な内容）について、
「説明を実施した報告書」として提出して下さい。

工事中の安全対策計画書

作業時間等	<ul style="list-style-type: none">・ 午前 時 ～ 午後 時・ 作業を休む日 ()・ やむを得ず作業を行う休日の作業内容 ()
騒音・振動 対 策	
基 礎 工 法	
交 通 対 策	
そ の 他	

第5号様式

誓 約 書

年 月 日

(あて先) 八 尾 市 長

建築主	住 所	
	氏 名	印
設計者	住 所	
	氏 名	印
工事監理者	住 所	
	氏 名	印
工事施工者	住 所	
	氏 名	印

このたび八尾市_____に建築を予定している建築物については、「中高層建築物指導要綱」に基づき近隣居住者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、誠意をもってその解決に当たることを誓約します。

添 付 図 書

- ① 計画建築物の届出書（第2号様式）
- ② 委 任 状
- ③ 付近見取図
- ④ 配置図兼排水計画図
- ⑤ 各階平面図
- ⑥ 立面図（2面以上、高さを記入すること）
- ⑦ 求積図（敷地求積図、建築面積求積図、床面積求積図を含む。）
- ⑧ 日影影響図（要綱第9条参照）
- ⑨ 標識の設置を証する写真（記載内容の判別出来るもの）
- ⑩ 現地現況写真（標識の設置場所及び敷地の全景が分かるもの）
- ⑪ 事前説明等結果報告書（第3号様式）
- ⑫ 説明を実施した報告書（説明範囲図、投函資料含む）
- ⑬ 安全対策計画書（第4号様式）
- ⑭ 車両運行経路図（付近見取図と兼ねてもよい）
- ⑮ 誓 約 書（第5号様式）
- ⑯ 電波障害調査報告書
（高さ12m以上の建築物の場合は机上の調査報告書、
高さ15m以上の建築物の場合は机上調査報告書及び現地調査報告書）
- ⑰ その他市長が特に必要があると認めるもの

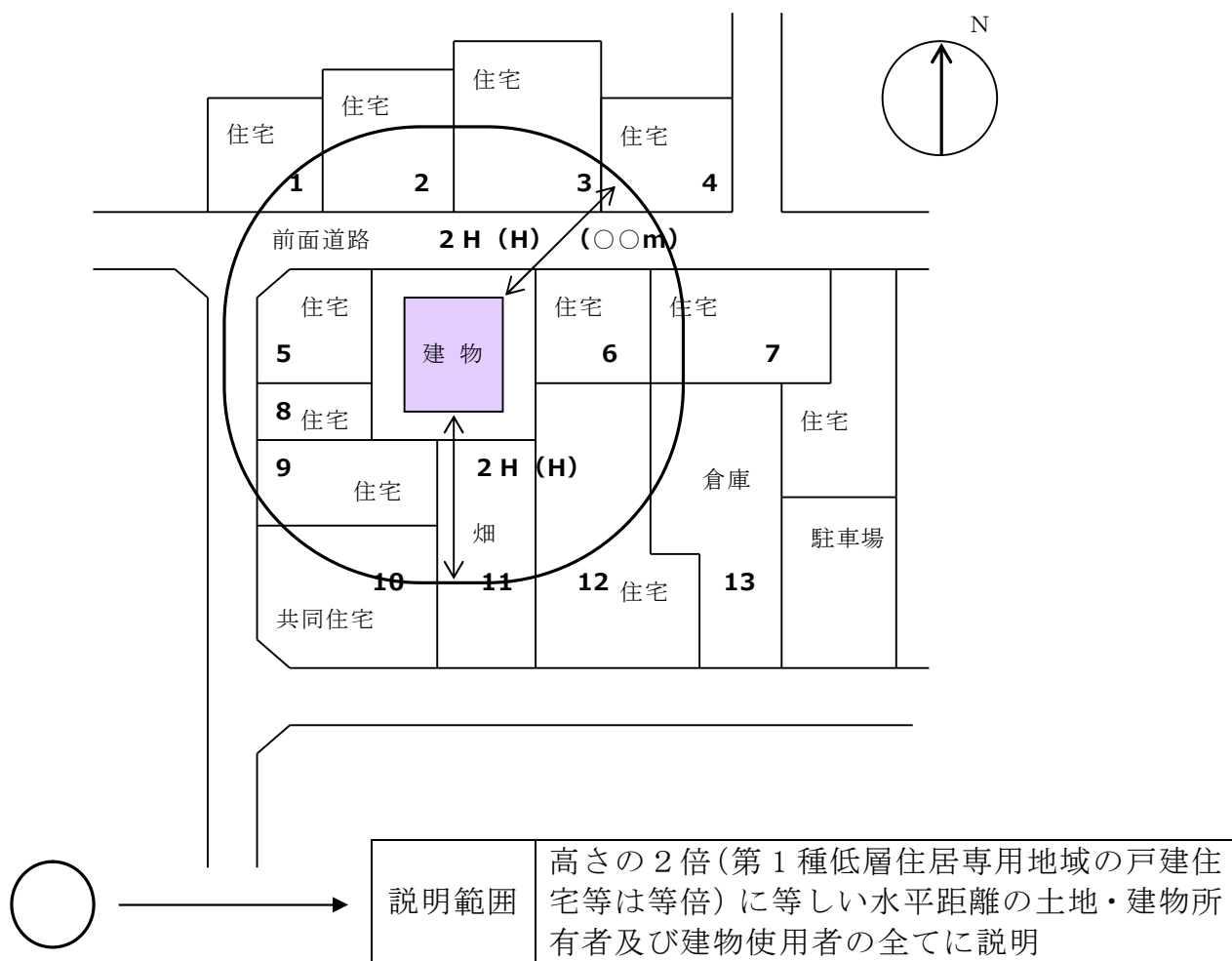
* 上記図書が不備な場合は受付出来ませんので確認の上、建築指導係まで提出してください。

* ③付近見取図、⑭車両運行経路図は、縮尺 1/2500 程度の地図を添付してください。

参 考 資 料

説明を実施した報告書の記載例

※説明範囲図



<説明者> 建築主と〇〇設計の××が、配置図、立面図及び日影影響図をもって概要を説明しました。

	土地所有者	建物所有者	建物使用者	訪問日時	相手	質 疑 応 答	
1	〇〇〇	同 左	同 左	/ /	本人	高層は止めてほしい	〇〇〇
2	△△△	同 左		/ /	奥さん	子供に気をつけて下さい	気をつけます
			△△△	/ /	本人	了解しました	
3	×××			/ /	本人	了解しました	
		★★★		/ /	本人	分かりました	
			□□□	/ /	本人	日曜も工事をするのですか	休みます

※不在の場合は再度訪問すること。

八尾市中高層建築物指導要綱取り扱い解説

【目的】第1条

(1) 建築とは建築基準法第2条第1項第十三号による。

(2) 八尾市民の環境を守る条例第14条 抜粋

市は、安全かつ秩序ある都市空間の形成、緑化の推進、歴史的景観の保全及びまちの美化等を図り、もって快適な都市環境を確保するため、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

【適用範囲】第2条

(1) 高さ

建築基準法施行令第2条第1項六号ロによる。(ア) かつ (イ) であれば高さに算入しない。

(ア) 建築面積の1/8以下の床面積で高さ12m以下。

(イ) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分。

(2) 階数

建築基準法施行令第2条第1項八号による。(ア) かつ (イ) であれば階数に算入しない。

(ア) 建築面積の1/8以下の床面積。

(イ) 昇降機塔、装飾塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分。

(3) 用途地域がまたがる場合

建築基準法第91条による。敷地の過半の属する地域の規定を適用する。

(4) 工作物等

単独の工作物等は適用しない。ただし、建築物に付属する工作物等で日影・電波障害等に影響を与えるおそれのあるものは適用する。

建築物の屋上に、確認申請が必要な工作物を設ける場合については、建築物の高さに算入する場合があるため、個別に相談すること。

(5) 増築の場合（同一棟増築、別棟増築いずれも同様の取り扱いとする。）

(ア) 増築部分が要綱第2条の適用範囲に該当する場合、届出を要し以下のとおり取り扱うこととする。

- ① 増築部分を要綱第4条第2項の「計画建築物」とする。
- ② 既設建築物の要綱第4条第2項の「水平距離の範囲内」において、増築部分による敷地外の日影影響範囲が既設建築物部分の日影影響範囲よりも増大する場合は、当該増大部分を増築部分の「水平距離の範囲内」に含めることとする。

(イ) 増築部分が要綱第2条の適用範囲に該当しない場合、届出は不要とする。ただし、要綱第8条に該当する場合は、個別に相談すること。

(6) 大規模な修繕、模様替え及び用途変更について

届出は不要とする。ただし、増築を伴う工事の場合や、高さの変更を伴う工事の場合については個別に相談すること。

【建築計画の事前公開等】第4条第2項

(1) 訪問先が留守の場合

複数回訪問することとし、それでも不在の場合は説明用の資料をポストに投函する。又、説明を実施した報告書に訪問日時を全て記載し、投函した資料を添付すること。

(2) 説明範囲内に共同住宅（賃貸）がある場合

居住者に対する説明については、共同住宅管理者の責任において、説明する旨の協議経過があれば、個別の訪問を省略することが出来る。

(3) 説明範囲内に共同住宅（分譲）がある場合

所有者・入居者に対する説明については、共同住宅の管理組合等に説明の趣旨を伝え、了承を受けた上で各戸に説明を行なう。

(4) 説明範囲内にテナントビルがある場合

各テナントを個別に訪問し、説明するものとするが、オーナーや管理会社等の責任において、各テナントへ説明する旨の協議経過があれば省略することが出来る。

(5) 説明範囲内に建築物のない敷地がある場合

説明範囲内に田畑、公園及び駐車場など、建築物のない敷地が存在する場合については、土地の所有者（又は管理者）に対し説明すること。ただし、建築基準法第42条に規定する道路又は建築基準法第43条第1項ただし書に規定する空地及び軌道敷きは説明を省略できる。

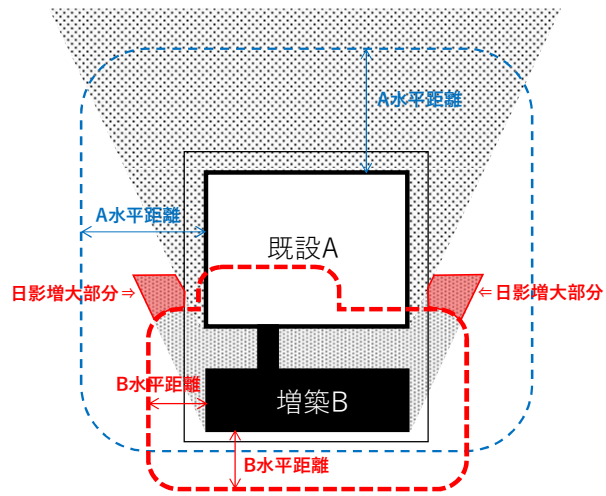
(6) 一の建築物で高層部分と低層部分がある場合

低層部分が適用範囲の高さ、階数未満であっても低層部分を含めた外壁面から説明範囲を決定する。

「中高層建築物指導要綱取り扱い解説」 「【適用範囲】第2条（5）増築の場合」

パターン① 同一棟増築

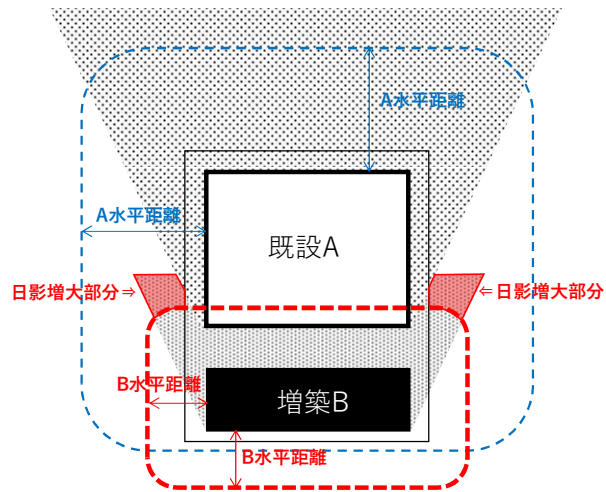
「水平距離の範囲内」は
B水平距離 + 日影増大部分



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン① 別棟増築

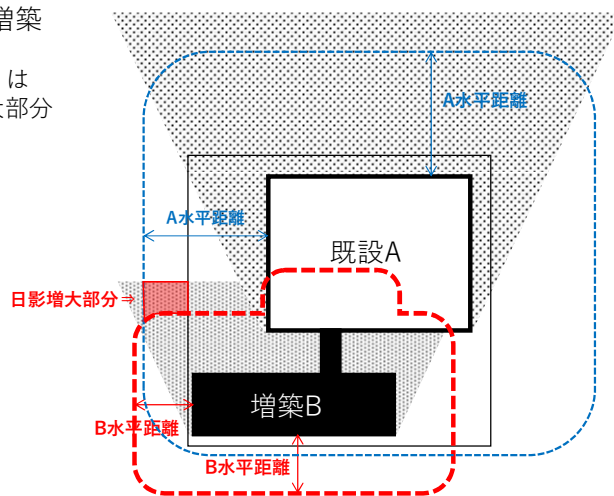
「水平距離の範囲内」は
B水平距離



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン② 同一棟増築

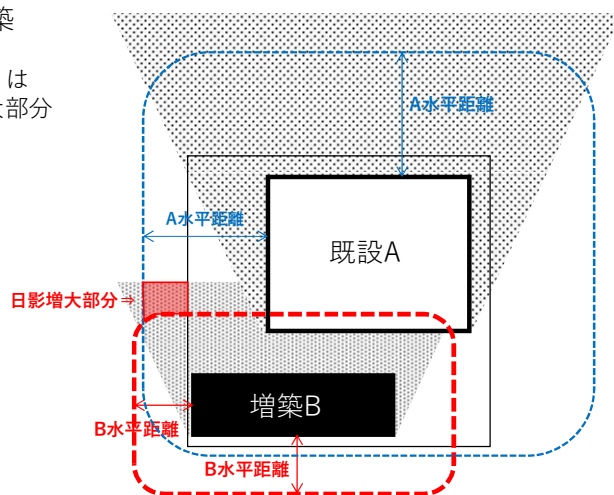
「水平距離の範囲内」は
B水平距離 + 日影増大部分



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン② 別棟増築

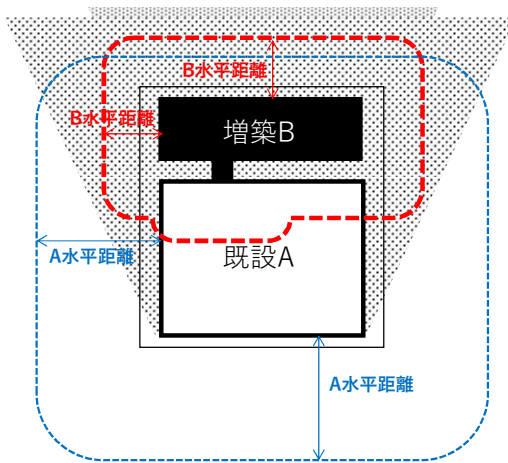
「水平距離の範囲内」は
B水平距離 + 日影増大部分



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン③ 同一棟増築

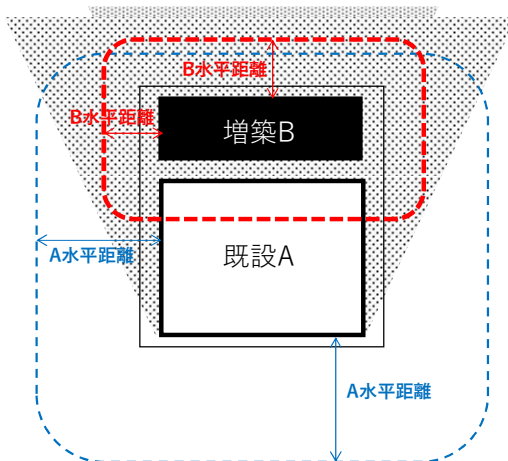
「水平距離の範囲内」は
B水平距離



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン③ 別棟増築

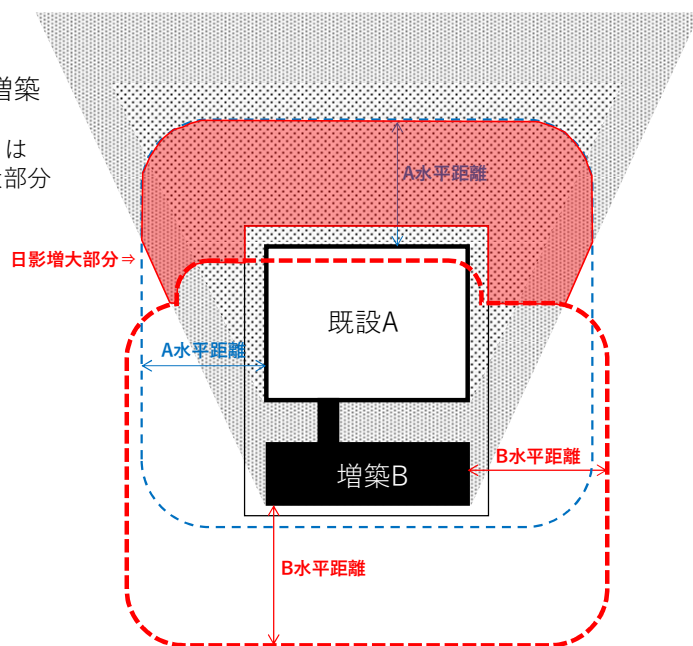
「水平距離の範囲内」は
B水平距離



既設A > 増築B > 対象高さ

パターン④ 同一棟増築

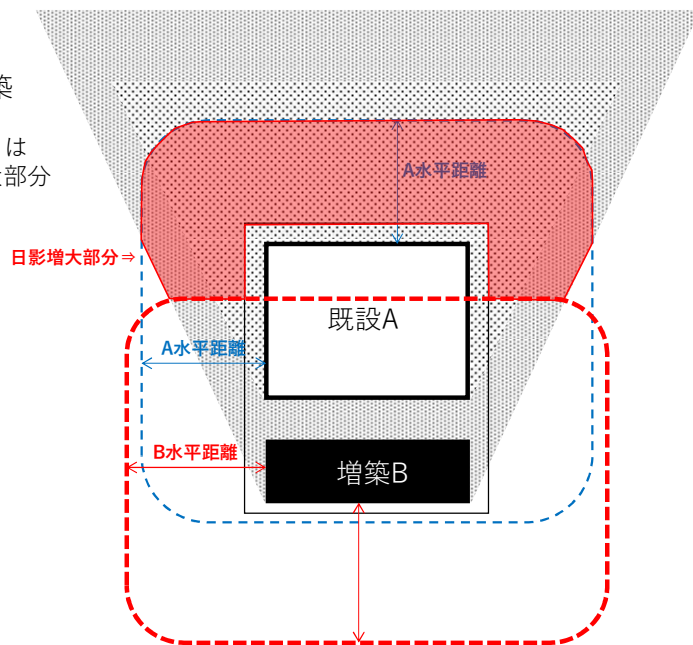
「水平距離の範囲内」は
B水平距離 + 日影増大部分



増築B > 既設A > 対象高さ

パターン④ 別棟増築

「水平距離の範囲内」は
B水平距離 + 日影増大部分



増築B > 既設A > 対象高さ

記載例

工 事 中 の 安 全 対 策 計 画 書

作業時間等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 午前 9 時 ～ 午後 6 時 ・ 作業を休む日 (土曜日 日曜日 祝日) ・ やむを得ず作業を行う休日の作業内容 (クロス張りなど音が小さい作業)
騒音・振動 対 策	<p>高さ〇〇メートル、〇〇製で仮囲いを設置し、防音シートで囲います。</p> <p>建設機械に低騒音・低振動型を採用いたします。等</p>
基 礎 工 法	<p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ べた基礎 ・ 布基礎 ・ 改良（柱状・表層） ・ 杭基礎（既製コンクリート杭・鋼管杭、現場打ち）
交 通 対 策	<p>出入り口にはガードマン・交通整理員を配置します。</p> <p>登下校の時間帯を避けて工事車両の進入を行ないます。</p> <p>工事車両は建設現場に駐車します。現場に駐車できない場合は近くのコインパーキング等を利用いたします。</p>
そ の 他	