

第2編 大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱

大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱

(目 的)

第1条 この要綱は、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等の建築に対し、一定の基準の下に指導することにより、良好な住環境の保持と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、建築物の高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。）が地上高10メートルを超える建築物又は地上3階以上の建築物（以下「中高層建築物等」という。）について適用する。ただし、自己の居住用として建築する建築物及び3階以下の戸建専用住宅で建築戸数が2戸以下の場合については、この限りでない。

2 中高層建築物等の建築については、この要綱に定めるもののほか、大阪狭山市開発指導要綱（平成2年大阪狭山市要綱第4号）に定めるところによる。

3 国、都道府県、市町村又は地方自治法（昭和22年法律第67号）第284条に規定する組合等が建設した現に存する公共公益施設の建替え又は改築については、用途の変更がなく、規模及び高さが同等の場合、この要綱は適用しない。ただし、公営住宅、官舎等の居住の用に供する施設は、この限りでない。

(事前通知)

第3条 中高層建築物等の建築を行う者（以下「開発者」という。）は、あらかじめ中高層建築物等の建築計画について、事前通知書（様式第1号）により市長に通知しなければならない。

(事前公開)

第4条 開発者は、あらかじめその建築計画について建築予定地の見やすい場所に標識（様式第2号）を設置しなければならない。ただし、大阪狭山市開発事業に係る事前の手續及び紛争調整に関する条例（平成25年大阪狭山市条例第9号。以下「条例」という。）の適用を受ける開発行為については、この限りでない。

2 前項の標識は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第89条第1項の規定による確認があった旨の表示を行うまでの間、設置するものとする。

3 開発者は、標識設置後、直ちに市長に対して報告書（様式第3号）により、その旨を市長に届け出なければならない。

(説明会等の実施)

第5条 開発者は、建築予定地の関係地区の代表者、付近住民等に対し、建築計画の内容及び次の各号に掲げる事項について、説明会を行い、必要な協議を整えるよう努めなければならない。

- (1) 日影に関する事項
- (2) 電波障害に関する事項
- (3) 隣地境界までの壁面距離、窓の目隠し等に関する事項
- (4) 工事中の騒音及び振動に関する事項
- (5) 工事中の交通に関する事項
- (6) その他付近住民が当該中高層建築物等により影響を受けることが予想される事項

2 開発者は、前項の説明会等を行った後、速やかに結果報告書（様式第4号）を市長に提出しなければならない。ただし、条例の適用を受ける開発行為については、この限りでない。

(日影規制)

第6条 開発者は、日影規制については、大阪府建築基準法施行条例（昭和46年大阪府条例第4号）第69条に基づく日影規制基準により、基準内に確保されるよう設計しなければならない。ただし、当該日影規制基準の適用区域外については、別途市長と協議するものとする。

(電波障害)

第7条 開発者は、中高層建築物等の建築により、付近住民が電波障害を受けるおそれがある場合は、事前に必要な調査を行い、電波障害を排除するための施設を設置するとともに、その維持管理についての必要な事項を当該障害を受ける者と協議しなければならない。

(工事中の公害防止等)

第8条 開発者は、工事中の騒音、振動、交通安全、作業時間等の対策について、付近住民等に十分説明し、必要な協議を整えておかななければならない。

(建築計画)

第9条 開発者は、中高層建築物等を建築しようとするときは、良好な生活環境を維持するため、次に掲げる基準により計画しなければならない。

- (1) 共同住宅及び長屋住宅（単身者用住宅を除く。）1住戸の専用床面積は、原則として50平方メートル以上確保すること。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅については、この限りでない。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離は、1メートル以上確保すること。ただし、近隣商業地域（南部大阪都市計画金剛駅西口地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成14年大阪狭山市条例第25号）第5条に規定する金剛駅前西交通広場に接する敷地を除く。）においては、0.5メートル以上確保するよう努めなければならない。
- (3) 計画戸数が30戸以上のものについては、計画戸数に1戸当たり3平方メートルを乗じて得た面積以上の公園を設置すること。ただし、開発区域面積の6パーセントを上限とする。

(駐車場、駐輪場等)

第10条 開発者は、駐車場及び駐輪場については、別に定める基準に基づき、用地を確保しなければならない。

2 開発者は、ごみ集積場を設置しなければならない。ただし、集積場の規模等については、別途市長と協議するものとする。

(事前協議)

第11条 開発者は、第3条から第8条までに規定する手続きを完了したときは、中高層建築物等事前協議申請書（様式第5号）に次に掲げる図書を添えて事前協議を市長に申請するものとする。

- (1) 開発区域の位置図（縮尺2,500分の1のもの）
- (2) 土地利用計画図（縮尺200分の1のもの）
- (3) 給・排水計画図（縮尺200分の1のもの）
- (4) 造成計画平面図（縮尺200分の1のもの）
- (5) 予定建築物の平面図（各階）、立面図（4面）及び断面図
- (6) 日影図等（予定建築物の冬至の日の午前8時から午後4時までの1時間ごとの日影を記入した現況平面図をいう。）

- (7) 次に定める経過報告書等
 - ア 第7条の規定に基づく経過報告書
 - イ 第8条の規定に基づく経過報告書
- (8) 標識の設置を証するための写真
- (9) 地籍図及び土地の登記事項証明書
- (10) その他市長が必要と認める図書
(覚書の交換)

第12条 この要綱に基づき協議を行った結果、合意に達した場合は、覚書（様式第6号）を市長と交換するものとする。

（要綱遵守の原則）

第13条 開発者は、開発を行うに当たり、この要綱及び開発指導に関する他の要綱並びに開発指導に関する諸基準を遵守しなければならない。

（事前協議書の有効期間）

第14条 中高層建築物等事前協議申請書の有効期間は、市長が当該事前協議申請書を返却した日から起算して1年間とする。

2 前項の有効期間を経過したときは、当該事前協議申請書は、その効力を失う。

（雑則）

第15条 この要綱に定めのない事項で市長が必要と認めるものについては、その都度開発者と協議のうえ、決定するものとする。

附則

この要綱は、平成2年4月1日から施行する。

附則

この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

附則

（施行期日）

1 この要綱は、平成10年10月30日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附則

（施行期日）

1 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附則

（施行期日）

1 この要綱は、平成25年10月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附則

（施行期日）

1 この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、現に協議中の開発行為については、この要綱による改正後の大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和3年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正前の大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱の様式により作成した用紙は、当分の間、所要の調整をした上、この要綱による改正後の大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱の様式により作成した用紙として使用することができる。

中高層建築物等建築計画事前通知書

年 月 日

（あて先）大阪狭山市長

住 所
開発者
氏 名
TEL

中高層建築物等の建築を行いたいので、大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱第3条に基づき、別紙必要図面を添えて通知します。

開発区域の 地 番	大阪狭山市		
代 理 者 住所・氏名	TEL		
設 計 者 住所・氏名	TEL		
施 工 者 住所・氏名	TEL		
用途地域		主 要 用 途	
開 発 面 積	m ²	戸 数	戸
最高の高さ	m	建 築 面 積	m ²
高 さ	m	延 床 面 積	m ²
最高の軒高	m	防 火 関 係	法 22 条・準防火
工 事 種 別		構 造	
規 制 区 域		階 数・棟 数	地上 階 地下 階 棟
受 付	年 月 日	担 当 者 氏 名	
備 考			

（注）太ワクの中の事項について記入してください。

（添付図面）

- ・ 位置図 ・ 配置図 ・ 平面図（各階・給排水計画） ・ 立面図 ・ 日影図
- ・ 地籍図 ・ その他必要書類

様式第2号（第4条関係）

建築計画のお知らせ				
建築物の用途				
敷地の地名・地番	大阪狭山市			
建築概要	構造・棟数		敷地面積	m ²
	階数	地上階	建築面積	m ²
		地下階		
	高さ	m	延床面積	m ²
戸数	戸	駐車場	台	
開発者	住所			
	氏名 (電話)			
設計者	住所			
	氏名 (電話)			
施工者	住所			
	氏名 (電話)			
工事予定期間	年 月 日～ 年 月 日			
連絡先	住所			
	氏名 (電話)			

90 cm
以上

90 cm 以上

(注意)

- 1 地色は、白色とし、文字及び線は、黒色とすること。
- 2 表示は、雨等で不鮮明にならない塗料等を使用すること。
- 3 表示板は、風雨等で容易に破損し又は倒壊しない材料及び構造により設置すること。

90 cm
以上

(G.L)

年 月 日

標識設置報告書

（あて先）大阪狭山市長

住 所

開 発 者

氏 名

標 識 設 置 に つ い て

大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱（平成2年大阪狭山市要綱第5号）第4条第3項に基づく標識を設置したので報告します。

（注）標識の設置を証するための写真を添付してください。

説明会等結果報告書

年 月 日

（あて先）大阪狭山市長

住 所
開 発 者
氏 名

大阪狭山市 番地に建設予定の建築物の建築に際し、大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱（平成2年大阪狭山市要綱第5号）第5条第2項の規定により、当該建築について、関係地区の代表者、付近住民等に対して別記のとおり説明会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真実に相違ありません。

（注） この様式を表紙として、説明等の方法、内容（説明等の相手方の住所、氏名、日時、場所、主な質疑応答）を記入した書類、説明会等において使用した図面を添付のうえ、表紙と割印してください。

中高層建築物等事前協議申請書

開 発 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
開 発 区 域 の 地 域 番 号	大阪狭山市		
代 理 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
設 計 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
施 工 者 住 所 ・ 氏 名	TEL		
開 発 面 積	m ²	用 途 地 域	
主 要 用 途		戸 数	
建 築 面 積	m ²	延 床 面 積	m ²
構 造		階 数 ・ 棟 数	地 上 地 下 階 階 棟
高 さ	m		
最 高 の 高 さ	m	最 高 の 軒 高	m
駐 車 場	台	防 火 関 係	法 2 2 条 ・ 準 防 火
工 事 種 別		規 制 区 域	
水 路 ・ 里 道	有 ・ 無	占 用 関 係	
道 路 掘 削	無 ・ 有 ()	排 水 流 末	
接 続 道 路			
都 市 計 画 施 設			
有 効 期 間	返 却 日 (年 月 日) から 1 年		
備 考			

- (注) 1. 太ワクの中の事項について記入して下さい。
 2. 建物全体の延床面積(A)と建蔽・容積率を算定する延床面積(B)が異なる場合には、(B)を()書として併記してください。

覚 書

大阪狭山市（以下「甲」という。）と開発者（以下「乙」という。）は、下記開
発行為につき、大阪狭山市中高層建築物等に関する指導要綱（以下「指導要綱」と
いう。）第11条に基づき協議を行った結果、合意に達したので指導要綱第12条
の規定に基づき、次のとおり覚書を交換し、甲乙それぞれ1通を保有するものとす
る。

記

1 開発の位置及び概要

- | | | | | |
|---------------|-------|---|---|----------------|
| (1) 開発区域の地名地番 | 大阪狭山市 | | | |
| (2) 開発区域面積 | | | | m ² |
| (3) 予定建築物の用途 | | | | |
| (4) 棟数・階数・戸数等 | | 棟 | 階 | 戸 |
| (5) 最高の高さ | | | | m |

2 確認事項

- (1) 乙は、指導要綱協議時の関係各グループの協議内容及び都市計画法等関係
法令を遵守すること。
- (2) 乙は、甲との指導要綱協議時の建築計画に基づいて、予定建築物及び付帯
施設を建築すること。
- (3) 乙は、上記開発行為の権利及び義務を第三者に譲渡した場合は、速やかに
甲に通知すること。
- (4) 乙は、住みよい明るいまちづくりに協力するとともに、みだりに道路、電
柱等に広告物（ノボリ等）の掲示をしないこと。

年 月 日

甲 住所 大阪狭山市狭山一丁目2384番地の1
氏名 大阪狭山市長 ⑩

乙 住所
氏名 ⑩