

；

開発事業等に伴う 紛争の防止と解決に関する手引き



枚 方 市

目 次

はじめに

第1 開発事業等の規制について

- (1) 公法上の規制
 - ①都市計画法の規制、②建築基準法の規制、③条例の規制
- (2) 私法〔民法〕上の規制

第2 紛争防止の基本的な考え方

第3 計画の公開と説明

- (1) 計画の公開
- (2) 計画の説明
- (3) 説明にあたって（開発者等及び周辺住民の方へ）
 - ①開発者及び建築主の方へ、②周辺住民の方へ

第4 建築紛争となりやすい内容

- (1) 日照障害
- (2) 電波障害（放送電波の受信障害）
- (3) 建物の高さについて
- (4) プライバシー侵害
- (5) 風害
- (6) 工事に関すること
- (7) その他

第5 自主的解決ができないときは

あっせん・調停制度

第6 地域単位でのまちづくりの制度

- (1) 建築協定
- (2) 地区計画

よくある質問 Q&A（質疑応答）



はじめに

開発者や建築主（以下「開発者等」という。）が市内で宅地開発や住宅建設などの開発事業等を行う場合、都市計画法や建築基準法等の規定に基づき計画しなければなりません。

これらの規定の範囲内であれば、土地を有効利用し、建築物を自由に計画することができますが、一方、開発者等と周辺住民との間で、日照の阻害、プライバシー侵害、電波障害、風害等の、いわゆる「建築紛争」が生じる場合があります。

このような建築紛争の多くは、民事上の相隣問題であり、また、都市計画法の許可や建築確認等は、開発事業等の計画が周辺住民に及ぼす影響等の民法上の問題まで規制していません。

そのため建築紛争については、当事者間の話し合いで解決することが基本となります。

しかし、解決できない場合、民法上の判断は、最終的に個々のケースにおいて、司法手続きによりなされるものとなります。

枚方市では、開発事業等による公共・公益施設の整備により、良好な都市環境の保全及び形成を図り、もって秩序ある調和のとれたまちづくりに資するため、平成17年12月から「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」を施行しており、その中で、これらの建築紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を図るため、開発者等に対し、法律の手続きに入る前に、周辺住民等への計画の公開や説明等を求めています。

また、中高層建築物等に伴う建築紛争が生じた場合には、建築紛争の解決が図れるよう第三者の専門家で構成する委員による「あっせん」、「調停」制度等を設けた「枚方市住み良い環境に関する条例」を定めています。

この手引きは、開発事業等に伴い生じる、特に建築紛争について、事業計画とその背景にある法律や条例の規制等を説明し、話し合いを通じて紛争の防止及び解決を図ろうとする趣旨のもとにまとめています。



第1 開発事業等の規制について

開発事業等を行う場合の法的規制としては、主に都市計画法・建築基準法・条例などの「公法上の規制」と、民法による「私法上の規制」に分けることができます。

(1) 公法上の規制

開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）や、建築物を建築しようとするときは、都市計画法や建築基準法の許可や確認等を受けなければなりません。

開発行為の場合は、都市計画法の許可を受けた後、造成工事の施工、検査となり、検査済証交付後、建築物等の建築のための手続きに入ります。（建築制限等について承認された場合は、検査前に建築工事の着工となる場合があります。）

また、開発行為がない場合は、建築確認申請書を市又は民間の指定確認検査機関へ提出し、建築物の計画が建築基準法等の法令に適合することについて確認を受け、確認済証の交付を受けなければなりません。

いずれの場合も、法律の手続きに入る前に、条例の規制も受けることになります。

①都市計画法の規制

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設の整備等について、枚方市においては都市計画で次の事項が定められています。

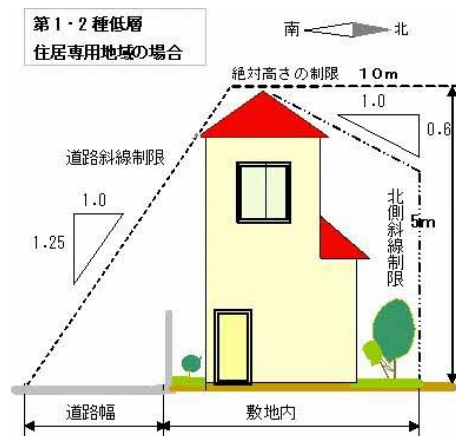
- ・ 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域（本市の場合、市域全域が都市計画区域）を市街化区域と市街化調整区域に区分しています。市街化区域は既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域です。
- ・ 市街化区域には、住宅を主とする住居系地域、商業を進める商業系地域、工業を進める工業系地域などの 13 の用途地域に分けられています。（そのうち、枚方市では田園住居専用地域は定めていません。）
- ・ その他、建築物の高さの制限である高度地区、商業系地域における防火地域・準防火地域などを定めています。



②建築基準法の規制

建築基準法では上記の都市計画法で定められた用途地域と関連しながら、建物の形態や用途が規制されているとともに、個々の建築物そのものの安全性や居住性等を確保することを目的に、建物の構造や設備などの制限が定められています。

- ・ 用途地域ごとの建築物の用途制限
- ・ 建築物の規模の制限
(建蔽率：建築面積の敷地面積に対する割合、
容積率：延べ面積の敷地面積に対する割合)
- ・ 建築物の高さの制限
(道路斜線、隣地斜線、北側斜線)
- ・ 日影時間の規制
- ・ 道路幅員及び敷地と道路の関係
- ・ 構造・設備・材料など建築物自身の安全性、防災等にかかる基準 など。



③条例の規制

枚方市では、開発事業等において整備すべき公共・公益施設の基準や事業計画の公開と説明、その他必要な事項を条例で定めています。

その中で、開発者等は、周辺住民の方々に対し計画の説明をし、理解を得るよう努めるものとしています。

※ その他の関係法令として、消防法、屋外広告物法、駐車場法、水道法、下水道法、宅地造成及び特定盛土等規制法などがあります。

(2) 私法〔民法〕上の規制

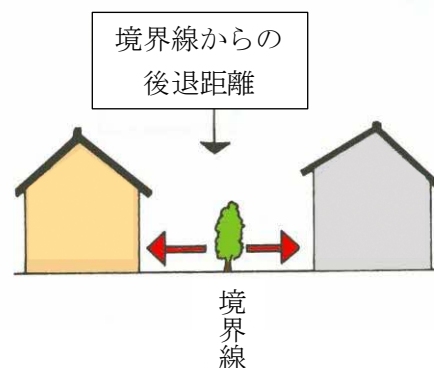
民法等による私法上の規制は、相隣関係等について利害調整を目的としたもので、

- ・ 外壁後退〔民法第 234 条〕

建物を築造するには、(隣地) 境界線から 50cm 以上離すこと。

- ・ 不法行為による損害賠償責任〔民法第 709 条〕
などの規定があります。

ただし、これらの民法の規定については、建築主事等が建築確認において審査する範囲ではないので、民事問題として当事者間の話し合い等によって解決することが基本となります。

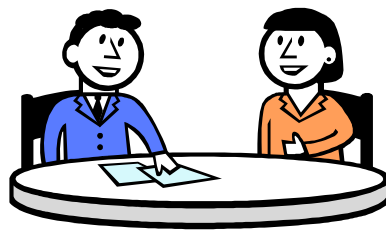


第2 紛争防止の基本的な考え方

開発事業等を行う際、開発者等には法律等の公法上の範囲内で、自由に計画する権利がありますが、公法上の規制を守っていても、周辺住民のみなさんと開発者・建築主との利害の衝突の結果生じる、いわゆる「建築紛争」が生じることがあります。「建築紛争」は、そのほとんどが民事上・私法上の紛争であることから、当事者間の話し合いによって解決していただくことが基本となります。

私法上の問題は、都市計画法上や建築基準法上の手続きにおいても審査の範囲ではなく、また、全ての開発事業等を行ううえで発生するものではなく、当事者間で問題となる場合に発生するものであるため、当事者である両者の間で解決すべきものとなります。

枚方市では、紛争を未然に防止するため、条例により、開発者等に対し、事業計画の公開と説明を行い、周辺住民の方々の理解を得るように努めるものとしています。



第3 計画の公開と説明

枚方市では、条例で、都市計画法等に基づく開発事業や、共同住宅等の新築、一定敷地規模以上の建築物の建築等を行う場合には、開発者等に対し、計画の周知を図るための標識を設置し、周辺住民等へその計画内容について説明することを求めています。

また、中高層建築物(第1・2種低層住居専用地域で軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物、その他の用途地域で高さが10メートルを超える建築物)、葬祭場(第1・2種低層住居専用地域および第1・2種中高層住居専用地域に限る。)、ぱちんこ屋若しくは周辺環境等に影響を及ぼすものとして規則で定める建築物(以下、「中高層建築物等」という。)を建築する場合は、日照及び電波障害の影響について説明することとしています。

(1) 計画の公開

開発者等は、周辺住民の方に予定している事業計画概要を公開するため、本市が定める標識を予定区域内の公衆の見やすい場所(開発区域のうち道路に接する箇所など)に設置するものとしています。詳しくは条例を参照してください。

(2) 計画の説明

開発者等は、予定されている事業計画の理解に努めるために、周辺住民の方に対し、計画内容を具体的かつ平易に説明するものとしています。



説明を要する周辺住民の方の範囲については、一般的に計画区域の境界線に隣接する土地又は建築物の所有者や自治会等となります。また、中高層建築物等の場合は、当該建築物の高さの2倍の範囲内に居住する方等となります。詳しくは条例を参照してください。

(3) 説明にあたって（開発者等及び周辺住民の方へ）

紛争は、民事上の問題であることから、開発者等、周辺住民の方は双方の立場を尊重し、互譲の精神をもって十分な話し合いなどにより自主的に解決することが基本となります。お互いが自分の権利だけを一方的に主張するのではなく、譲り合いの上で、お互いの妥協点を探ることが紛争解決の道です。

①開発者及び建築主（開発者等）の方へ

- ・ 開発者等は、周辺住民の多くの方が開発や建築に係る専門的な知識をもっておられないことを意識し、専門的な用語について配慮し、わかりやすく丁寧に説明を行ってください。
- ・ 開発者等は、単に法律上問題がないというだけでなく、自分が逆の立場に立った場合を考え、建物の配置、高さ、形態等、事業の計画に配慮をお願いします。
- ・ 開発者等は、説明にあたって周辺住民の方から寄せられた意見、質問、疑問に対して、誠実に回答してください。

②周辺住民の方へ

- ・ 周辺住民の方は、開発者等の土地の有効活用、建築する権利を理解してください。
- ・ 周辺住民の方は、説明を受けた際に、わからない点は遠慮なく質問されることが大切です。
- ・ 周辺住民の方は、開発者等の計画内容について、要望があれば開発者等へ申し入れてください。また、要望を出す場合は、整理しておくことも重要です。
- ・ 周辺住民の方は、開発者等と十分話し合いしてください。

双方の話し合いにおいて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開発者等の協力が必要ですので、一方的な主張にならないよう、お互いに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重要です。

また、話し合いを継続する場合には、次の話し合いの日程等をお互いに調整するようにしてください。

- ・ 話し合いの結果、住民の方と開発者等との間で約束事項などができる場合は、誤解やトラブルの防止のために、話し合いが整った段階で、協定書や覚書等の文書を締結される場合があります。



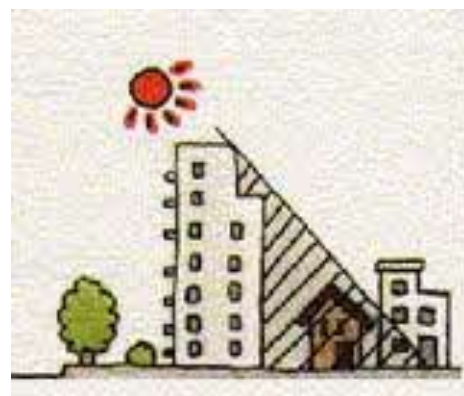
第4 建築紛争となりやすい内容

周辺住民のみなさんが心配される事柄のなかで、事例の多いものを以下にまとめましたので参考にしてください。

(1) 日照障害

建築基準法では、建築物が周囲に生じさせる日影を一定時間以内に抑えるよう、用途地域に応じて日影規制を定めています。また、商業地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、及び工業専用地域には日影の規制がありません。詳しくは大阪府建築基準法施行条例第69条を参照してください。

いわゆる「日照権」については、法律上では明文化されておりませんが、民事裁判上では、建築による影響を受けたからといって、どんな場合でも一律に認められるというのではなく、日照障害が社会生活を営む上でお互いに我慢しあう程度（受忍限度）を超えているかどうかで、判断されることとなります。



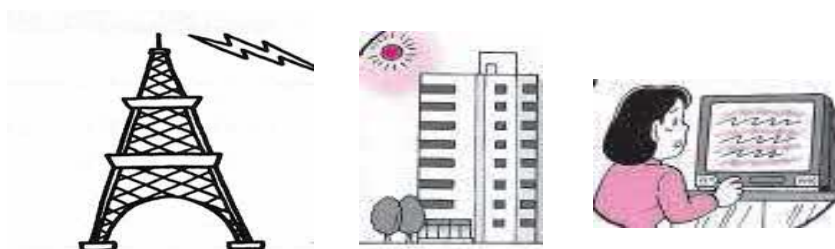
(2) 電波障害（放送電波の受信障害）

中高層建築物によるテレビ放送等の電波障害については、一般的に、電波障害が発生した際には原因者の責任と負担で対策を行うこととなります。

電波受信障害が生じた場合の具体的な対策の方法としては、建築する建物の屋上に共同受信アンテナを設置し、障害を受ける建物までケーブルを接続する方法や有線テレビへの加入などが一般的です。

枚方市の条例では、中高層建築物の建築主は、高さが15mを超える建築物を建築するときは、放送電波障害を受ける住民その他関係者と、共同受信設備の設置等必要な措置などについて事前に協議することとしており、周辺地域のテレビジョンに受信障害を生ずることが予想される区域を示す図面とともに、テレビジョン受信障害を防止するための措置内容と計画概要書を、市長に届け出るようにしています。

詳しくは条例を参照してください。



- ※ 携帯電話については 携帯電話会社にお問い合わせ下さい。
- ※ 共聴アンテナやケーブルは、耐用年数の経過や災害などで取り替えが必要になります。そこで、こうした取り替え工事に要する費用負担や日常の維持管理等について 書面などで明確にしておくことも大切でしょう。
- ※ 地上デジタル放送については総務省近畿総合通信局にお問い合わせ下さい。

(3) 建物の高さについて

建物の高さについては、地区計画等の一定の区域を除き、建築基準法では、第1種・第2種低層住居専用地域に建物の高さ制限を設けており、その他の地域ではこの制限はありません。

枚方市では条例により、地域に応じて建築物の地上階数および高さが一定規模を超える場合は、周辺環境への配慮として緑地や空地を整備することを求めています。



(4) プライバシー侵害

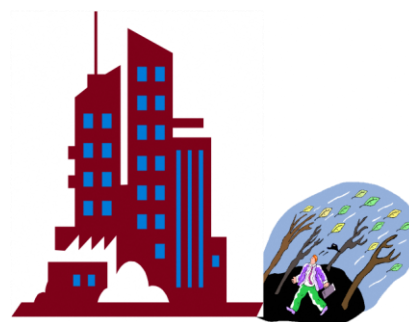
敷地境界に近接して建物が建てられる場合、窓、バルコニー、開放廊下、屋外階段等と周辺の住環境との関係でプライバシー侵害の問題があります。

お互いがプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、話し合いにより計画建物の工夫を求めるほか、自分の住宅においても室内にカーテンやブラインドの設置をするなど、双方が譲り合う必要があります。

(5) 風害

中高層建築物が近くに建つ場合、建物の建築による風への影響（いわゆるビル風）については、地形や他の建物など様々な要素によって左右され、一般的に、風害の程度の事前予測をすることは大変困難であると言われていています。また、風害が起こった場合も、そのメカニズムが明確でないことから、その建物が原因であったかどうかの判断は非常に難しいとされています。

一般的に風害対策方法として、建物の形状による対策や建物周辺の植栽等による風の遮断などの措置が取られる場合もあるようです。

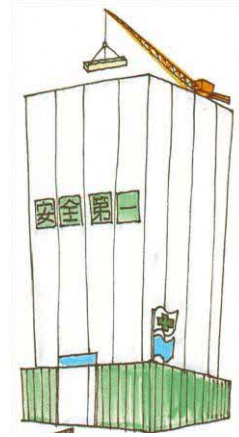


(6) 工事に関すること

中高層建築物や開発事業等の大型建築工事は、工事期間が相当長くなり、騒音や振動、大型車両の出入り等で、工事期間中は少なからず迷惑を受けることになります。

これらの工事における、くい打ち機や掘削機械などの重機を使用する特定の作業は、騒音規制法、振動規制法、大阪府生活環境の保全等に関する条例で規制対象となっていて、市への届出が必要となっています。

工事着工までに、開発者等と周辺住民との間で作業方法、作業時間、工事車両の通行時間帯や工事中の安全対策等について、工事協定を締結するのが一般的です。また、工事により、周辺家屋等に被害が生じる場合がありますので、開発者等に事前の家屋調査を求めるとともに、被害が生じた場合の適切な措置や補償について、取り決めておくことも必要となる場合もあります。



(7) その他

その他に、①駐車場の問題、②単身者向け共同住宅の管理の問題、③ごみ置場の位置、④植樹や緑の減少等についても気になることがあれば事前に開発者等とよく話し合いをされることが大切です。

第5 自主的解決ができないときは

枚方市では中高層建築物等の建築の際に、紛争当事者（建築主、周辺住民等）の双方が、紛争を自主的に解決するために十分な話し合いを行っても、話し合いが暗礁に乗り上げ、紛争の解決に至らなかった場合、紛争を調整するために、あっせん・調停手続きを市長に申し出ることができます。（条例第20条）

ただし、これらの手続きは話し合い解決の手段の一つですので、周辺住民及び建築主双方に話し合う意思があることが必要となり、もし、意思がない場合には、あっせん・調停手続きはできず、民事調停制度等の司法手続きにゆだねる事となります。詳しくは大阪地方裁判所ホームページ等を参照してください。



（あっせん・調停制度）

本来、民事上の問題が生じた場合には、当事者間でお互いの立場を尊重し、互譲の精神をもってよく話し合いし解決することが基本となるものです。

しかし、努力を尽くしても自主的な解決に至らなかったときは、「枚方市住み良い環境に関する条例」第54条の規定に基づき、枚方市環境紛争調整委員にあっせん又は調停の申出をすることができるものです。



なお、あっせん又は調停は、紛争の当事者双方からの申出がある場合、又は、一方からの申出があり、もう一方がそれに応じた場合に開始され、また、その対象は、中高層建築物等の建築に係る日照、通風、風害、電波障害、その他周辺の生活環境に及ぼす影響に関する紛争となります。

（担当：環境政策課）

第6 地域単位でのまちづくりの制度

「自分たちの町の環境を守っていきたい」「こういう町にしたい」というような良好なまち並み・住環境を保全・形成しようと思っておられる場合には、地域の住民の皆様が話し合っ、まちのイメージを共有していくことが大切であり、紛争を起こさないために、前もって準備する手法として、建築協定や地区計画という制度があります。

(1) 建築協定

都市計画法や建築基準法では、秩序ある都市形成をする為に建築物の用途や形態が定められています。しかしこれらは全国一律であり、必ずしも地域の住民の方々の気持ちを十分に反映しているものとは言い切れません。

地域を単位として、なお一層の環境保全、魅力ある街づくりを実現するためには、地域の方々が自分たちの街づくりに参加していただくことが不可欠です。

こうした地域での街づくり意識の高揚をもとに、住民の方々が自主的に地域の実情に応じた、きめ細かい「まちづくり基準」をつくることのできるという制度が建築協定です。

規制の項目は、建物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠(デザイン)・建築設備に関する事で、例えば、「4階建て以上は建てられません。」「敷地は150㎡以上とする。」など、住民の皆さんの合意のもとで協定することができます。

詳しくは「住宅まちづくり課」までご相談下さい。



(2) 地区計画

地区計画は、住民の生活に身近な地区を単位として、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために必要な事柄を定める都市計画です。

地区計画作成にあたっては、地域の住民の皆さんの意見をお聞きして定めるよう規定されており、建築物の用途や形態、敷地などに関する事項のほか、地区に必要な道路や公園などの施設を定めます。

なお、建築物に係る制限については、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を定めることにより建築確認申請の審査対象となります。詳しくは、「都市計画課」までご相談ください。

- ※ いずれの場合も、自分の住んでいる地域にはどのような用途や規模の建物が建てられるのかを知ることが基本となるため、どのような公法上の規制がかかっている地域かを確認することが非常に大切となり、紛争防止の第一歩となります。

◎ よくある質問 Q&A

Q 1 隣地に「開発事業及び予定建築物の概要標識」の標識が設置されましたが、これは何ですか？

A 1 周辺住民の皆様に、開発や建築計画等を事前に周知するために、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づき開発者等が事業予定地に設置したものです。

Q 2 開発者や建築主の行う「計画の説明」とは何ですか？

A 2 計画の説明とは、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に基づき開発者等が周辺住民の皆様に、開発事業や建築等の計画、工事の施工方法などについて説明することです。

これにより、周辺住民の皆様の質問や要望等について回答や話し合いを行い紛争を未然に防止しようとするものです。

Q 3 説明会の開催を希望する場合、どうすればいいのですか？

A 3 条例では、具体的な開発事業等の説明の方法は定めていません。

周辺住民の皆様が、標識により事業計画を知ることにより、説明を受けたい時には、標識に記載の連絡先等により開発者等に説明会の開催を求めて話し合いを行ってください。

Q 4 なぜ開発計画の公開と説明を条例で定めなければならないのですか？

A 4 行政が条例等により、開発計画の公開や説明の手続を定めるまでもなく、開発者等が周辺住民の皆様にお知らせし説明することが基本と考えます。しかし、都市計画法や建築基準法等関係法令には、計画の公開や説明の具体的な規定がないため、紛争防止の観点から条例により開発事業等の規模等に応じて定めたものです。

Q 5 住民が計画説明を受けなければ、開発や建築計画は止められますか？

A 5 開発者等が、条例に基づき計画説明を行う際に、計画の手続きを止めるために、周辺住民の皆様の方で説明を拒否される場合があります。

計画説明は、開発や建築計画の反対する手法として求めたものではありません。法律の手続きに入る前の条例の手続きの一つとして、建築紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を図るため、開発者等に求めているにすぎません。

このため、開発計画等の手続とは別に、継続して説明に努めるよう開発者等に指導することとなります。

Q 6 周辺住民の同意がなくても建築できるのですか？

A 6 条例では、建物の規模や用途により周辺住民への説明を行うよう定めています
が、同意までは義務づけていません。

また、都市計画法や建築基準法等関係法令でも同意を義務づけた規定はありません
ので、同意がなくても法的には開発や建築は可能です。

Q 7 なぜ、条例で周辺住民の同意を義務づける規定を設けないのですか？

A 7 法令では、基準等関係規定に適合する計画で、都市計画法等による許可や建築基
準法による確認済証の交付を受ければ、開発の工事や建築することができること
になっています。

従って、法令でできることになっている規定を、同意がなければできないと条例
で規定する事には無理があります。

Q 8 当事者間で何回も話し合ったが、双方の主張が平行線のままで合意点が見つから
ない場合、どうしたらいいのですか？

A 8 条例では、中高層建築物等の建築の場合、双方の自主的な話し合いでは解決に至
らなかった際に、第三者の専門家で構成する委員会による紛争の「あつせん」・「調
停」制度を設けています。

ただし、紛争の当事者双方からの申出がある場合、又は、一方からの申出があ
り、もう一方がそれに応じた場合に開始され、また、その対象は、中高層建築物等
の建築に係る日照、通風、風害、電波障害、その他周辺の生活環境に及ぼす影響に
関する紛争となります。(担当：環境政策課)

Q 9 開発や建築計画に反対したいのですが？

A 9 開発者等は法律等の範囲内で、土地を有効利用したり、建築物を自由に計画する
こととなりますが、公法上の規制を守っていても、周辺住民の皆様と開発者・建築
主との利害の衝突の結果生じる、民事上の「建築紛争」が生じることがあります。

住民の方々の要望等の実現のためには開発者等の協力が必要ですので、一方的な
主張にならないよう、お互いに相手の立場も考慮し、譲り合いの精神をもって話し
合っていくことが重要であり、そういう状況下での、計画そのものの反対は、無理
があると思われます。

また、私法関係は、都市計画法や建築基準法上の手続きにおいても審査の範囲で
はないため、市等の行政機関の介入できる問題ではなく、どうしても当事者間で解
決できない場合は司法に訴えることにより判断が下されることとなります。

Q10 開発許可や建築確認などの手続きと、紛争の関係はどうなるのですか？

A10 紛争調整と都市計画法や建築基準法に基づく開発許可や建築確認等とは、制度上別々の法体系に属していますので、紛争調整がどのように進むかということと、開発許可や建築確認がいつ行われるかということの間には、特に関係がありません。

従って、紛争調整を理由に、これらの手続きを留保することや工事を停止させることはできません。同様に、条例の規定も、開発者等の法に基づき申請する権利を束縛するものではなく、条例に基づく「あっせん」「調停」についても、法手続きとは別にすすめられます。

Q11 建築紛争を防止するために、前もってどのような準備をしたらよいですか？

A11 根本的には、地域住民が行政と連携し、「建築協定」や「地区計画制度」等を活用し、地域の将来像を明確にしておくことが有効であると考えます。

そのためには、自分の住んでいる地域にはどのような用途や規模の建物が建てられるのかを知ることが基本となるため、どのような公法上の規制がかかっている地域かを確認することが非常に大切となり、紛争防止の第一歩となります。

Q12 ワンルームマンションで、ごみ置き場や駐車場などの管理について心配ですが？

A12 建物完成後の管理方法についても、開発者等と事前に充分に話し合うことが必要です。共同住宅の管理体制を確認し、十分な管理が行われるように要望した上で、要望や苦情の連絡先を明確にするための管理人の設置を開発者や建築主に求めることが考えられます。また、話し合いによる合意事項を管理規約に盛り込んでもらうことも一つの方法です。

枚方市では条例基準に基づき、単身者向け共同住宅（寄宿舍を含む。）を建築しようとする建築主に対し、適正な管理を行うため、管理人を定め、苦情等に対して速やかに対応ができるように指導しています。

Q13 計画建物によるテレビ電波受信障害が心配ですが？

A13 計画説明時に、計画建物に起因する障害が発生するかどうか、発生する場合には、改善対策の方法や費用負担などについてよく話し合ってください。その場合、話し合いで決まった事項を、協定書等に盛り込んでおくことも一つの方法です。

Q14 工事の騒音や振動による家屋などへの影響が心配ですが？

A14 工事が始まる前に工事における騒音・振動の低減、安全対策や作業時間、家屋調査等について十分に話し合うことが重要です。合意に達すれば、工事協定書を締結することをおすすめします。

Q15 「用途地域」とは何ですか？

A15 用途地域は、土地の合理的な利用を目的とした都市計画において、地域の実状や今後の整備の方向性を考慮して定められており、建築基準法などの法的規制と一体となって、望ましい土地利用の実現を図ろうとするものです。建物高さの制限（最高限度、道路斜線、北側斜線等）も、用途地域に連動して定められています。

Q16 「開発許可」とは何ですか？

A16 一戸建てや共同住宅などの建築や、大きな運動施設、レジャー施設などを造るための土地の区画形質の変更や造成工事、また農地等から宅地への変更などを、開発行為といい、都市計画法により、本市では原則として市街化区域では対象面積が500平方メートル以上は開発許可を受けなければなりません。

Q17 建築物を建てるには「建築確認」が必要と聞きましたが、どのような手続きですか？

A17 建築物等を建築するには、建築基準法やその他の建築関係法令に適合しなければなりません。この適合性を審査し、確認することが「建築確認」で、許可ではありません。「建築確認」の申請を行い、適合する旨の「確認済証」の交付を受けた後でなければ建築工事をすることはできません。

Q18 「建築確認」の業務は、どこがするのですか？

A18 枚方市域における「建築確認」及び「検査」の業務は、枚方市の建築主事か、国土交通大臣または都道府県知事から指定を受けた民間の指定確認検査機関のいずれかが行います。

Q19 「日影規制」とはどのようなものですか？

A19 日影規制は、中高層の建物を対象として、用途地域ごとに定めた一定時間以上の日影を建築敷地の周辺に生じさせないよう規制し、これによって周囲の日照を確保し、住環境を保護しようとするものです。

発行年月 平成20年11月
平成24年4月 [改訂]
令和6年3月 [改訂]

枚方市役所 代表 TEL (072) 841-1221

都市整備部

「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」に関すること	開発調整課
開発許可、建築確認に関すること	審査指導課
建築協定に関すること	住宅まちづくり課
地区計画に関すること	都市計画課

環境部

あっせん、調停制度に関すること	環境政策課
騒音規制法等、公害関係法令に関すること	環境指導課