

池田市環境保全条例の概要

～快適な環境づくりをめざして～

池田市では、池田市環境保全条例に基づき、近隣の住環境に影響を及ぼすおそれのある事業（指定事業）を行う場合に、事業者に対し、お互いが快適な環境づくりを行う機会が得られるよう事業計画の事前公開（標識の設置）、関係住民への周知説明および市長との協議（関係各課との事前協議）を義務付けるとともに、万一紛争が生じた場合に、紛争の解決を図るための調整を行う制度を設けています。

指定事業とは

●1000㎡を超える開発行為

宅地の造成その他土地の区画形質を変更する事業で、その面積が1,000㎡を超えるもの

●指定建築物

下表に掲げる各地域における建築物の新築及び増築。

地域	指定建築物
第1種低層住居専用地域	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
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域 近隣商業地域、準工業地域	高さが10メートルを超える建築物

注意1 市街化調整区域についても、高さが10メートルを超える場合は指定建築物になります。

注意2 「指定建築物の高さ及び階数に係る指導要綱」により、商業地域、近隣商業地域又は工業地域等の一部の地域内の建築物を除き、高さ及び階数を20m以下かつ6階以下で計画するよう要請しています。

●指定工場等

環境に影響を及ぼすおそれのある工場及び事業場の新設及び増設。

関係住民とは

●1000㎡を超える開発行為の場合

以下の開発面積に応じた範囲の土地及び建築物の所有者並びに占有者

- ・1000㎡＜開発面積≤3000㎡ →開発区域線から4m以内
- ・3000㎡＜開発面積≤5000㎡ →開発区域線から8m以内
- ・開発面積5000㎡超 →開発区域線から16m以内

●指定建築物の場合

建築物の壁面からの距離が、建築物の最高の高さと同等の距離の範囲内に存する土地及び建築物の所有者並びに占有者

●指定工場等の場合

敷地境界線から4m以内の土地及び建築物の所有者並びに占有者

手続きの流れ

事前公開（標識の設置）

関係住民への周知説明を行う10日以上前の日より事業完了の日までの間、公衆の見やすい場所に掲出されます。



関係住民への周知説明

事業者から関係住民のみなさんへ事業計画の内容についての説明があります。

十分なお話し合い

- ◆疑問や不安に思うことは事業者へ質問し、回答を求めてください。
- ◆ご要望があればこの機会に事業者と十分なお話し合いを行ってください。
要望事項は的確に伝えることが大切です。要望事項を箇条書きにするなどわかりやすくまとめて事業者へ要望し回答を求めていただくとスムーズです。
- ◆必要に応じ【意見書（参考様式）】を活用し、事業者へ提出してください。

お話し合いのポイント

- ◆お互いの立場を尊重し一方的な主張とならないよう譲り合いの精神をもってお話し合いを行い、妥協点を見出すことが大切です。



報告書の提出

事業者による関係住民への周知説明が終了したときは、事業者より池田市へ「関係住民への周知説明の報告書」が提出されます。



市長との協議（関係各課との事前協議）



開発許可申請

建築確認申請



工事着工



紛争の解決に向けて（お互いが快適な環境づくりを行うために）

紛争は民事上の問題であることから紛争当事者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、譲り合いの上で妥協点を見出すことが大切です。

- ◆開発や建築に関する法令は最低限の基準しか定められていません。お互いが快適な環境づくりを行うには当事者間での話し合いが必要不可欠です。
- ◆民法の規定については建築確認において審査する範囲ではありません。
- ◆池田市環境保全条例では、関係住民への周知説明を義務付けていますが、関係住民の同意までは義務付けていません。建築基準法や都市計画法において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建築は可能です。

当事者間で解決ができないときには

●環境問題調整委員会

当事者間で十分な協議がつくされた上でも問題解決ができない場合、その紛争が地域的・公益的環境保全の観点から環境の悪化に関する問題に起因していると認められる場合は、池田市環境問題調整委員会へ調整の申し立てを行うことができます。

調整の申し立ての受付

当事者間の一方又は双方の調整の申し立てにより受付を行います。

【環境問題調整申立依頼書】をご提出いただきます。

意見の聴取

環境問題調整委員会は必要に応じ当事者等の意見聴取・関係資料の提出を求めます。

調整

調整案を示しながら調整します。

◆裁判所のような強制力はありません。

●弁護士相談

民事上の問題に関する法律相談窓口を設けています（1案件について1回限り）。

申し込み方法等詳細は広報広聴課 ☎072-754-6200 へお問い合わせください。

条例に関する Q&A

Q1	（標識の設置） 隣地に標識が設置されたが建築概要を詳しく聞きたい。	A1	標識設置後 10 日以上経過した後、事業者より関係住民へ戸別訪問等により建築計画等の周知説明が行われます。詳細・疑問点については標識に記載の事業者へお問合せください。
Q2	（周知説明の方法） 近隣説明会を開催してほしい。	A2	説明会開催については事業者へご要望ください。なお、周知説明の方法については事業者判断となりますのでご希望に添えない場合もございます。
Q3	（計画に関するご要望） ・ 隣地に建つ中高層建築物高さを低くしてほしい。 ・ 建築計画が自宅に隣接しているため、ごみ置き場の位置や駐車スペースの向きを変えてほしい。 ・ 景色がきれいなので建築計画敷地内にある樹木や緑を保存してほしい。	A3	ご要望があればこの機会に事業者と十分なお話し合いを行ってください。ただし、建築基準法・都市計画法に適合した計画であれば法的には建築は可能です。開発や建築に関する法令は最低限の基準の為、快適な環境づくりに向けてお互いの立場を尊重し、譲り合いの上で妥協点を見出すことが大切です。
Q4	（工事にすること） 工事中の騒音、粉塵等が心配。	A4	不安や疑問点は事業者へご相談ください。建築工事が始まる前に事業者と工事の騒音や安全対策、作業時間、休日、家屋調査などについて十分話し合いお互いで取り決めておくことが重要です。
Q5	（計画自体に反対） この計画に反対なので開発許可や建築確認申請をおろさないでほしい。	A5	建築基準法・都市計画法に適合した計画であれば法的には建築は可能です。開発や建築に関する法令は最低限の基準の為、快適な環境づくりに向けてお互いの立場を尊重し、譲り合いの上で妥協点を見出すことが大切です。

（お問い合わせ先）

池田市都市整備部審査指導課

TEL 072-754-6339