

## 下松市中高層建築物指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に際し、近隣住民と建築主等との間に生じる紛争を未然に防止するとともに、地域の良好な生活環境を保全するために行う指導に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物 別表の左欄に掲げる地域に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物の高さを超える建築物をいう。

(2) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が、その高さの2倍に相当する距離以内の範囲に所在する土地又は建築物の所有者及び当該範囲内に住所を有し、かつ、居住する者

イ 中高層建築物による電波障害の影響を受けるおそれのある者

(3) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照障害、電波障害、工事中の騒音、振動等に関する近隣住民と建築主等との間の争いをいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の定めるところによる。

(住環境保全及び紛争防止努力)

第3条 建築主等は、建築しようとする中高層建築物がその周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮し、当該住環境の保全に努めるとともに、紛争の発生を未然に防止するよう努めるものとする。

2 建築主等及び近隣住民は、紛争が発生したときは、相互の立場を尊重し、当該紛争を自主的に解決するよう努めるものとする。

(標識の設置等)

第4条 中高層建築物を建築しようとする建築主は、当該中高層建築物の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）を近隣住民に周知させるため、建築計画の概要等を記載した標識（別記第1号様式。以下単に「標識」という。）を当該中高層建築物の建築予定敷地内の見やすい場所に設置するものとする。

2 標識を設置する期間は、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請書を提出する日（以下「確認申請書提出日」という。）の20日前から法第89条第1項の規定による当該確認があった旨の表示をする日までとする。

3 建築主は、第1項の規定により標識を設置した場合は、直ちにその旨を標識設置届（別記第2号様式）により市長に届け出るものとする。

4 建築主は、標識に記載した事項に変更が生じたときは、速やかに当該事項を訂正するとともに、その旨を標識記載事項変更届（別記第3号様式）により、遅滞なく市長に届け出るものとする。

（近隣住民に対する説明）

第5条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、次に掲げる建築に関する計画内容について建築の事前に適切な方法により、近隣住民に説明するものとする。

(1) 中高層建築物の敷地の位置、敷地内における位置及び付近の建築物の位置の概要

(2) 中高層建築物の形態、規模、構造及び用途

(3) 中高層建築物の建築工期、工法及び作業方法

(4) 中高層建築物の工事による危害の防止方法

(5) 中高層建築物に伴って生じる日影及び電波への影響

(6) 中高層建築物に伴って生じる事が予想される交通への影響

2 建築主等は、建築計画について近隣に著しい影響を及ぼすおそれのある変更が生じたときは、速やかにその内容について近隣住民（当該変更により新たに近隣住民となるものを含む）に説明し、市長に報告するものとする。

（届出）

第6条 建築主は、確認申請書提出日の概ね7日前までに、届出書（別記第4号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出するものとする。

(1) 付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、日影図及び電波障害予想図

(2) 近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合に責任を持って解決する旨の誓約書（別記第5号様式）

(3) 事前説明報告書（別記第6号様式）

（市長の指導）

第7条 市長は、建築主等に対して近隣住民との間に中高層建築物に関する紛争が生じないように努めさせるとともに、紛争が生じた場合においては、第1条の趣旨に沿うよう協議させ、当事者間でその解決に

当たらせるものとする。ただし、建築主等又は近隣住民が既に民事調停その他公的な手続きをとっているとき、又はとろうとしているときで、その指導の効果が見込まれないと認めるときはこの限りでない。

(適用除外)

第8条 この要綱は、次に掲げる中高層建築物には適用しない。

(1) 国及び地方公共団体又はこれに準ずる機関が建築する中高層建築物で、この要綱による指導に準じた措置がなされていると認められる中高層建築物

(2) その他市長が特にこの要綱による指導の必要性がないと認める中高層建築物

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成23年3月1日から施行する。

(経過措置)

2 第4条から第6条までの規定は、平成23年4月1日以後に法第6条第1項に規定による確認の申請書を提出する中高層建築物について適用する。

別表（第2条関係）

地 域	建 築 物 の 高 さ
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	12メートル
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	15メートル
準工業地域 近隣商業地域	18メートル
商業地域	21メートル

備考

- 1 建築物の高さは、地盤面からの高さをいう。ただし、階段室、昇降機塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。
- 2 建築物が左欄に掲げる地域の2以上にわたる場合は、右欄中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」と読み替えるものとする。
- 3 増築、改築又は移転の場合は、右欄中「建築物」とあるのは、「当該増築、改築又は移転に係る建築物の部分」と読み替えるものとする。