

利府町中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、本町における中高層建築物の建築に伴う近隣関係住民と建築主との生活環境に関する紛争を未然に防止し、もって良好な生活環境の維持及び向上に資することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第1号に規定する建築物で、その高さ（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号に規定する高さをいう。）が10メートルを超えるものをいう。
- (2) 建築主 中高層建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (3) 近隣関係住民 中高層建築物の建築によって生ずる放送電波の受信障害（以下「電波障害」という。）及び日影並びに当該建築物の工事に伴い発生する騒音及び振動により、生活環境に影響を受けると予想される範囲内に居住する者及び所在する建築物の所有者又は占有者をいう。

(当事者の責務)

第3条 建築主は、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、周辺的生活環境に及ぼす影響について十分配慮しなければならない。

2 建築主及び近隣関係住民は、中高層建築物の建築に伴う周辺的生活環境に及ぼす影響に関して紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

(事前協議)

第4条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、法第6条第1項の規定による確認の申請（以下「確認申請」という。）又は法第18条第2項の規定による計画の通知（以下「計画通知」という。）をする前に、あらかじめ中高層建築物建築事前協議願書（様式第1号）により町長に協議しなければならない。

2 前項の中高層建築物建築事前協議願書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 予定建築物の位置図
- (2) 配置図（雨水、汚水、給排水、駐車場、外構、接道等を記した図面）
- (3) 平面図

- (4) 立面図
 - (5) 断面図
 - (6) 日影図
 - (7) 公図の写し
 - (8) 登記簿謄本
 - (9) その他町長が特に必要と認める図書
- 3 建築主は、第1項の協議を行う際に、中高層建築物の建築による近隣関係住民との紛争の未然防止及び紛争の解決に努める旨の誓約書(様式第2号)を町長に提出しなければならない。
 - 4 町長は、第1項の協議を受けたときは、建築計画の内容について審査の上、良好な生活環境の形成を図るために必要があると認める事項について、建築主に対して指導を行うものとする。
 - 5 建築主は、前項の指導を受けたときは、その指導事項の対処方法について指導事項回答書(様式第3号)により町長に回答しなければならない。
 - 6 建築主は、中高層建築物の建築工事が完了したときは、前項の回答において承諾した指導事項の実施結果について、指導事項実施報告書(様式第4号)を町長に提出しなければならない。
 - 7 第1項、第2項及び前3項の規定は、中高層建築物の建築計画を変更しようとするときについて準用する。

(標識の設置)

- 第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に当該建築計画の周知を図るため、当該建築物の敷地内で公衆の見やすい場所に標識(様式第5号)を設置しなければならない。
- 2 建築主は、標識を設置した後、速やかに標識設置届(様式第6号)を町長に提出しなければならない。
 - 3 標識の設置期間は、確認申請又は計画通知をしようとする日の1月前から法第7条第1項の規定による検査の申請又は法第18条第5項の規定による工事完了の通知をする日までの間とする。
 - 4 建築主は、中高層建築物の建築計画を変更したときは、速やかに標識の記載事項を修正するとともに、標識変更届(様式第6号)を町長に提出しなければならない。

(説明会等)

- 第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、当該建築計画の内容等について説明会等の方法により近隣関係住民に対し説明しなければならない。
- 2 説明会等において説明しなければならない事項は、次の各号に掲げる事項

とする。

- (1) 中高層建築物の敷地の形態及び面積並びに当該敷地内における中高層建築物の位置及び当該敷地の近隣における既存建築物の位置
- (2) 中高層建築物の規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物の建築に係る工期、工事時間帯、工法及び作業方法
- (4) 中高層建築物の建築工事中の危害の防止策
- (5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響とその対策

3 建築主は、第1項の規定により近隣関係住民に対し説明したときは、速やかに説明会等報告書（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

（電波障害対策）

第7条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、あらかじめ電波障害が予想される区域の放送電波の受信状況について、電波障害調査に関し経験と技術的能力を有する者による必要な調査を行わなければならない。

2 建築主は、中高層建築物の工事中及び完成後においても、電波障害が発生した区域について前項の調査を行わなければならない。

3 建築主は、前2項の調査結果に基づき、近隣関係住民と正常な放送電波を受信するための設備の設置等について協議しなければならない。

4 建築主は、第1項及び第2項の規定による調査を行ったときは、調査結果について町長に報告しなければならない。

（見下しの不快感対策）

第8条 建築主は、中高層建築物が近隣関係住民のプライバシーを侵害するおそれのある開口部を有するときは、その開口部に目隠し等プライバシーを保護するために必要な措置を講じなければならない。

（緑地の確保）

第9条 建築主は、中高層建築物の敷地内に、当該敷地面積の3パーセント以上の緑地を確保しなければならない。

（駐車場の確保）

第10条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、次に掲げる基準により駐車場を設置しなければならない。

- (1) 集合住宅については、住宅戸数1戸当たり1台以上を確保すること。
- (2) 大規模小売店舗（店舗面積が500平方メートル以上のものをいう。）については、店舗面積30平方メートルにつき1台以上を確保すること。
- (3) 中規模小売店舗（店舗面積300平方メートル以上500平方メートル未満のものをいう。）については、店舗面積50平方メートルにつき1台以上を確保すること。

(4) 前3号に掲げる以外の中高層建築物については、町長と協議して定める台数を確保すること。

2 前項の駐車場は、中高層建築物の敷地内に設置しなければならない。ただし、当該敷地内に設置できない場合において、当該敷地から300メートル以内に駐車場を確保するときは、この限りでない。

3 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、自転車等の想定利用台数に対応した自転車等駐車場を設置しなければならない。

(適用除外)

第11条 町長は、中高層建築物の建築の目的及び周辺の状況等を勘案して支障がないと認めるときは、この要綱の全部又は一部を適用しないことができる。

(委任)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成15年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際、現に確認申請及び計画通知をした中高層建築物については、なお従前の例による。