

延岡市中高層建築物等に関する指導要綱

延岡市 都市建設部 建築指導課

延岡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、中高層建築物等の建築に係る建築主等と近隣住民との間の紛争を未然に防止するために中高層建築物等の建築計画の事前公開、事前説明等の手続を定め、良好な近隣関係の保持を図ると共に、住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 この要綱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) 中高層建築物等 別表第1又は別表第2に掲げる建築物若しくは建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第138条第1項第2号の工作物に該当する電波塔をいう。
- (2) 建築主等 中高層建築物等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、土地所有者、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (3) 近隣住民 次の各号のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 中高層建築物等の敷地の境界線からの水平距離が10メートル以下の範囲の土地又は建築物に関して所有権又は賃貸借権を有する者及び建築物に居住する者
 - イ 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、中高層建築物等により平均地盤面に日影が生ずる範囲内であって、当該中高層建築物等の外壁からの水平距離が当該中高層建築物等の高さの概ね1.5倍以内の範囲の土地又は建築物に関して所有権又は賃貸借権を有する者及び建築物に居住する者
- (4) 紛争 建築主等と中高層建築物等の建築により日照、電波受信又は建築に係る騒音、振動等の影響を受けるおそれのある近隣住民との間の紛争をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、市内において実施される中高層建築物等の建築に適用する。

- 2 同一の建築主等が、中高層建築物等の建築の完了の日(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)に規定する検査済証の発行日をいう。)から起算して3年以内に当該中高層建築物等に隣接する区域で施工する建築については、当該中高層建築物等の区域と併せた区域にこの要綱を適用する。

(適用の除外)

第4条 この要綱の規定は、次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 法第18条第2項の規定による通知に係る建築物
- (2) 法第85条に規定する応急仮設建築物及び仮設建築物
- (3) 令第137条の17に規定する類似の用途間における用途の変更に係る建築物
- (4) 増築又は用途の変更後において中高層建築物等とならない建築物

(建築主等の義務)

第5条 建築主等は、中高層建築物等の建築計画の策定、設計及び施工に当たっては、周辺地域の特性及び近隣住民の住環境に十分配慮するものとし、近隣住民との良好な関係を損なわないよう努めるものとする。

2 建築主等は、中高層建築物等の建築計画の策定に当たっては、法に定めるもののほか次に掲げる措置を講ずるよう努めるものとする。

- (1) 中高層建築物等が他の建築物の日照及び通風に及ぼす影響を軽減すること。
- (2) 中高層建築物等から他の建築物の居室が容易に観望されないようにすること。
- (3) 中高層建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (4) 中高層建築物等の居住者及び利用者等の自動車及び自転車の駐車のための施設を設置すること。
- (5) 中高層建築物等から発生する騒音を軽減すること。
- (6) 中高層建築物等が共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物にあっては、ごみの処理方法について本市担当課と事前協議を行うこと。
- (7) 中高層建築物等の形態及び意匠を周辺の景観と調和するものとする。
- (8) 中高層建築物等の屋外照明を近隣住民の居住環境を阻害することのないものとする。
- (9) 中高層建築物等の敷地内の植栽緑化に努めること。
- (10) 中高層建築物等の敷地内の雨水の排水処理について、近隣住民に配慮すること。

(紛争の発生防止等)

第6条 建築主等は、中高層建築物等の建築による近隣の日照、電波受信又は建築に係る騒音、振動等の住環境に対する影響（以下「建築に係る影響」という。）が発生するおそれがあるときは、近隣住民とあらかじめ協議し、当該建築に係る影響の発生を防止するために必要な措置を講じるものとする。

- 2 建築主等は、建築に係る影響が発生したときは、近隣住民と協議し、当該建築に係る影響を軽減するために必要な措置を講ずるものとする。

(自主的解決)

第7条 建築主等及び近隣住民は、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、これを解決するように努めるものとする。

- 2 建築主等は、紛争が生じたときは、誠意をもって紛争の解決に努めるものとする。

(中高層建築物等の建築計画の届出)

第8条 建築主は、中高層建築物等に係る法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合も含む。）の規定による確認の申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出しようとする日の30日前までに当該中高層建築物等の建築計画を市長に届け出るものとする。

(標識の設置)

第9条 建築主は、中高層建築物等を建築するときは、当該中高層建築物等を建築する敷地内の見やすい場所に当該中高層建築物等の建築計画の概要を示す標識（以下「標識」という。）を設置するものとする。

- 2 標識は、前条の規定による届出の日以前に設置し、法第89条第1項に規定する表示を行う日まで設置するものとする。

(事前説明及び報告)

第10条 建築主等は、建築確認申請書を建築主事に提出する前に近隣住民から要求があったときは、当該近隣住民に対し、当該中高層建築物等の建築計画の内容、建築工事の施工方法、建築に係る影響等について説明するものとする。

- 2 建築主は、前項の規定により行った説明の内容について、当該中高層建築物等の建築に着手する前に市長に届け出るものとする。

(工事完了の届出)

第11条 建築主は、中高層建築物等の建築工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出るものとする。

(紛争の調整)

第 12 条 市長は、紛争が生じ、第 7 条の規定による自主的な解決に至らなかった場合において、双方又は一方から紛争を解決するための調整（以下「調整」という。）の申し出があり、かつ、その申し出に相当の理由があると認めるときは、当事者間の調整を行うことができる。

2 市長は、調整のため必要があると認めるときは、当事者に対し、意見若しくは説明を求め、又は関係書類の提出を求めることができる。

3 調整の内容及び手続きは、非公開とする。

(調整の打ち切り)

第 13 条 市長は、調整による解決の見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

2 市長は、調整を打ち切ったときは、その旨を当事者に通知するものとする。

(委任)

第 14 条 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

この要綱は、平成 20 年 9 月 1 日から施行する。