

駒ヶ根市中高層建築物建築指導要綱の解説

(目的)

第1条 この要綱は、市内において中高層建築物を建築しようとする者に対し必要な指導を行うことにより、市民の良好な生活環境を確保するとともに近隣住民との間に生ずる紛争を未然に防止し、都市の健全な発展に寄与することを目的とする。

【考え方】

「目的」という項目は、何のためにこの要綱をつくるかを定めています。つまり、この要綱で何を定め、どのようにしようとするかを定めるものです。

市では、以前より高層の建築物に対して美しい景観のまちづくり及び周辺的生活環境や景観に配慮していただきたいとの理念から建築確認申請時に指導を行ってきたところですが、伊南バイパスも開通し道路等の整備が進むにつれ、今後中高層建築物が多く建築されることが予想されることから充実したまちづくりを推進するため指導要綱を定めるものであり、建築物の高さを規制する主旨のものではありません。

(用語の意義)

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。

建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条に規定する建築物をいう。

中高層建築物 次に掲げる地域等の区分に応じ、それぞれ定める高さの建築物をいう。

ア 用途地域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する地域をいう。以下同じ。)のうち近隣商業地域及び商業地域 18メートル以上

イ 用途地域のうち工業地域及び工業専用地域 15メートル以上

ウ 都市計画区域内の工場立地法(昭和34年法律第24号)の規定に基づく工場適地及び農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)の規定に基づき策定した工業導入地区における工業団地その他の市長が指定する工業団地 15メートル以上

エ ア、イ及びウ以外の地域 12メートル以上

建築 中高層建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

建築物の高さ 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第2項に規定する地盤面からの高さをいう。

事業主 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。

近隣関係住民 次に掲げるものをいう。

ア 中高層建築物により冬至日の午前8時から午後4時までの間に1時間以上日影を生ずる範囲に居住する者及び土地又は建物を所有する者並びに当該範囲内の地域自治組織の長等

イ 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が中高層建築物の高さの2倍以内の範囲に居住する者及び土地又は建物を所有する者並びに当該範囲内の地域自治組織の長等

ウ 中高層建築物によりテレビジョン放送等の電波受信に著しく障害を受けると予測されるもの及び建築に伴う工事中の騒音、振動等により著しい被害を受けると予測されるもの

紛争 中高層建築物の建築に伴い生じる日照、通風及び採光の障害、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等の周辺的生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と事業主との間の紛争をいう。

【考え方】

上記の条文の中で、¹、²で表された数字を「号」と呼びます。従って、以降【考え方】の中では、¹、²を第1号、第2号と表記してあります。

この要綱中で、認識を共有しておく必要がある言葉について、その意義を定めています。

第1号の建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条に規定する建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)これに付属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含みます。

第2号のウで市長が指定する工業団地は、現在、南原工業団地、中山原工業団地、上の原工業団地、大田原工業団地、下平工業団地及び馬住ヶ原工業団地です。

第4号の建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面とは、建築物が周

囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいいます。

この要綱では、建築物の階段室、昇降機塔、各種機械室（空調機械室、排煙機械室、発電機室等）、時計塔、高架水槽（周囲の目隠しを含みます。）、キュービクルなどの電気設備機器、クーリングタワーなどの空調設備機器などについては、水平投影面積のいかんに関わらず、すべて建築物の高さに算入されます。

棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部は、この要綱において建築物の高さに算入されませんが、パラペットは、屋上部分の周囲全体に設けられるものであり、部分的と考えられないため、高さに算入します。なお、「高さに算入されない屋上突出部」として解される例は次のとおりです。

- 1) 建築物の躯体の軽微な突出部
 - ・採光、換気窓等の立ち上り部分、
 - ・パイプ、ダクトスペースなどの立ち上り部分
- 2) 軽微な外装などの部材
 - ・鬼瓦、装飾用工作物など（装飾塔に類するものを除きます。）
 - ・手摺（開放性の大きいもの）
- 3) 軽微な建築設備
 - ・避雷針、アンテナなど
 - ・煙突（建築基準法第33条の場合を除く。）

第6号ア及びイの「地域自治組織の長等」とは、区、自治組合、隣組、水利組合などの長等をいいます。

（適用の除外）

第3条 この要綱は、次に掲げる建築物については、適用しない。

国又は地方公共団体が建築を行うもの

都市計画法第19条第1項の規定により都市計画を決定したもの

前2号に掲げるもののほか、市長が特に認めたもの

【考え方】

第2号について、都市計画を決定するときには、影響があると思われる地域・地区への説明会及び協議、計画の公示・縦覧による意見書の受付、それに公聴会の開催などの後、都市計画審議会の議を経て決定されるものであり、この要綱と同等の手続きがなされているため適用除外としました。

なお、例としては、市街地再開発事業などがあります。

(当事者の責務)

第4条 事業主は、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十分配慮しなければならない。

2 事業主は、第7条に規定する事前協議前に近隣関係住民と十分協議し、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

3 事業主及び近隣関係住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神を基調として、自主的に解決するように努めなければならない。

【考え方】

上記の条文の中で「第4条」に続く「事業主は、中高層建築物の」は、本来「1 事業主は、中高層建築物の」と表記されるべきところですが、要綱をつくる際のルールで「1」を必ず省略します。この省略された「1」と「2」等で表された数字を「項」と呼びます。従って、以降【考え方】の中では、この「1」、「2」を第1項、第2項と表記してあります。

第4条は事業主と近隣関係住民との責務について規定しており、事業主は、第7条に規定する事前協議前に近隣関係住民と十分協議し、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならないことなどについて書かれています。

(標識の設置)

第5条 事業主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築に係る計画を周知するため、当該建築敷地の見やすい場所に、標識及び姿図(以下「標識等」という。)を第7条に規定する事前協議の1月前までに設置しなければならない。

2 事業主は、前項の規定により標識等を設置したときは、速やかに標識等設置届(様式第1号)及び誓約書(様式第2号)を市長に届け出なければならない。

3 前項の設置届には、標識等の位置及び内容を証するものを添付しなければならない。

4 事業主は、標識等の記載事項に変更があったときは、速やかに標識の記載事項を変更し、標識等設置変更届(様式第3号)を市長に届け出なければならない。

【考え方】

第5条については、事業主が中高層建築物を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築に係わる計画を周知するため、当該建築敷地の見やすい場所に設置する標識等(標識及び姿図)について規定しています。

第3項の「標識等の位置及び内容を証するもの」とは、標識等を設置したことを証する写真を指します。近景、遠景それぞれ提出していただきます。

(近隣関係住民に対する説明)

第6条 事業主は、前条の規定による標識等の設置後、速やかに近隣関係住民に対して中高層建築物に係る説明会を開催するとともに、説明会以外の場で説明を求められたときは、これに応じなければならない。

2 事業主は、前項の説明会の開催後において再度説明会の開催を求められたときは、これに応じ、建築計画等について近隣関係住民との間で十分な話し合いの機会を設けなければならない。

3 事業主は、説明会を実施したときは、当該説明会で行った説明、質疑応答、意見等の内容及び説明会の出席者を記入した議事録(様式第4号)に配布した資料を添えて速やかに市長に報告するものとする。

4 事業主は、説明会の開催後において近隣関係住民に影響を与える建築計画等の変更が生じた場合は、その変更内容を説明しなければならない。

【考え方】

第6条では事業主が第5条の規定による標識等の設置後実施する近隣関係住民に対する説明会等について定めています。

特に第2項では、建築計画等について近隣関係住民との間で十分な話し合いの機会を設けなければならないことを明記しました。

第1項の説明会については、建築計画等の説明は個々対応でなく、説明会を事業主が開催することを規定しています。

(事前協議)

第7条 事業主は、法令に定められた手続を行う前に建築計画の内容及び工事の施行等について、中高層建築物建設事業計画事前協議書(様式第5号)により、市長に協議しなければならない。

2 市長は、前項の協議が終了したときは、事業主に事前協議済通知書(様式第6号)を交付するものとする。

【考え方】

第1項の「法令に定められた手続」とは、建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認の申請書を提出することをいいます。

(協議内容等の継承)

第8条 事業主は、中高層建築物に係る土地又は建築物を譲渡する場合は、譲受人に対し、市長及び近隣関係住民との協議内容及び指示事項を明確に示し、その継承措置を行わなければならない。

【考え方】

第8条は協議内容等の継承について明記したもので、事業主は市長及び近隣関係住民との協議内容及び指示事項について、土地又は建築物を譲渡する者に継承することを義務づけています。

(非協力者に対する措置)

第9条 市長は、正当な理由がなくこの要綱の規定に従わない事業主に対し、その旨を公表する等必要な措置を講ずることができる。

【考え方】

故意に、この要綱の規定に従わない事業主に対して、必要な措置を講ずることができることを明記しました。

(補則)

第10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。

【考え方】

駒ヶ根市中高層建築物建築指導要綱の施行に関し必要な事項を基準等で定めることができるよう規定しています。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、公示の日から施行し、平成20年4月1日以後建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認の申請書を提出する建築物について適用する。

(経過措置)

2 この告示の施行の前になされた標識等の設置及び近隣関係住民に対する建築計画の説明は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

【考え方】

要綱は、公示された日から施行されることを示しています。

また、この要綱は、約1ヶ月間の周知期間をとり、平成20年4月1日以後建築基準法第6条第1項の規定に基づく確認の申請書を提出する建築物について適用します。