

改正

平成29年11月1日告示第100号

駒ヶ根市中高層建築物建築指導要綱

(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。

(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。

- (1) 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。
- (2) 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への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第1項に規定する実施計画において定められた産業導入地区における産業団地その他の市長が指定する産業団地 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
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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

(7) 紛争 中高層建築物の建築に伴い生じる日照、通風及び採光の阻害、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。

(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。

- (1) 国又は地方公共団体が建築を行うもの
 - (2) 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
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に認めたもの
- (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。

(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。

(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

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。

（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。

（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。

（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。

（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。

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。

附 則（平成29年11月1日告示第100号）

この告示は、公示の日から施行する。