

須賀川市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 第1条 この要綱は、本市における中高層建築物の建築に伴う近隣居住者と建築主との生活環境に関する紛争を事前に防止し解決するため、中高層建築物の建築計画の事前公開等に関して必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な居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 この要綱において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

2 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 法第6条第1項第1号から第3号までに規定する建築物で、地盤面からの高さが10メートルを超える建築物（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）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行う者をいう。

(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) 近隣居住者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 冬至日において、中高層建築物により午前8時から午後4時までの間に日影となる範囲内で当該中高層建築物の敷地の境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者

イ 中高層建築物の建築に伴って電波障害の影響を受けるおそれのある建築物の居住者又は所有者、管理者若しくは占有者

ウ 中高層建築物の敷地の境界線からその高さの2倍程度の水平距離の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者で、工事に伴う騒音及び振動等の影響を受けるおそれのある者

(5) 当事者 建築主等及び近隣居住者

(当事者の責務)

第3条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するにあたっては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、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。

2 建築主は、敷地内にできる限りの空地を確保し、都市景観の形成に努めなければならない。

3 当事者は、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自主的に解決するよう努めなければならない。

(標識の設置等)

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、近隣居住者に建築計画の周知を図るため、当該建築物の敷地の見やすい場所に、標識(第1号様式)を設置しなければならない。

2 標識の設置期間は、確認申請の手続をしようとする日の30日前から前項の建築工事が完了する日までの期間とする。

3 建築主は、標識を設置するにあたって、風雨等のために容易に破損又は倒壊しない方法で設置するとともに、設置期間中に不鮮明とならないように標識の維持管理に努めなければならない。

4 建築主は、建築計画に変更が生じた場合は、速やかに標識の記載内容を修正しなければならない。

(説明会等の開催)

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、近隣居住者に対し、建築計画の内容について説明を行うものとし、近隣居住者から説明会の開催を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

2 建築主は、説明会を開催しようとするときは、開催日の7日前までに、日時及び場所を掲示等の方法により近隣居住者に周知しなければならない。

3 説明会等において説明すべき事項は、概ね次に掲げる事項とする。

(1) 中高層建築物の敷地の形態及び規模並びに敷地内における中高層建築物の位置及び付近の建築物の位置の概要

(2) 中高層建築物の規模、構造及び用途

(3) 中高層建築物の工期、作業方法等

(4) 中高層建築物の工事による危害の防止策

(5) 中高層建築物の建築に伴って生じる周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策

(電波障害に対する措置)

第6条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、あらかじめ周辺地域の放送電波の受信状況を調査し、障害が予想されるときは必要な措置を講じなければならない。

ただし、事前に市長と協議し、周辺状況等から明らかに調査の必要性が低いと認められた場合は、調査を省略することができる。

2 建築主等は、中高層建築物の建築工事中又は建築完了後に電波の受信障害が生じたときは、速やかに受信障害排除に必要な措置を講じなければならない。

3 建築主等は、放送電波の受信障害排除のため共同受信施設の設置等必要な措置を講

じたときは、当該施設の維持管理について必要な事項を近隣居住者と協議しなければならない。

- 4 建築主等は、第1項及び第2項に定める必要な措置を講じるときは、放送電波の受信障害調査について経験と技術的能力を有する関係機関の指導を受けるものとする。
(工事公害に対する措置)

第7条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、あらかじめ周辺地域の状況を調査し、工事に伴う騒音、振動その他の生活環境への影響による障害が生じるおそれがあるときは、必要な措置を講じなければならない。

- 2 建築主等は、中高層建築物の工事中において、工事に伴う騒音、振動その他の生活環境への影響による障害の発生により近隣居住者に被害を与えたときは、速やかに必要な措置を講じなければならない。

(関係書類の提出)

第8条 建築主は、第4条第1項の規定による標識を設置したときは、速やかに標識設置届(第2号様式)を市長に提出しなければならない。

- 2 建築主は、第4条第4項の規定により、標識の記載内容を修正したときは、速やかに標識変更届(第2号様式)を市長に提出しなければならない。

3 建築主は、中高層建築物の建築について確認申請の手続を行う前に、中高層建築工事申出書(第3号様式)に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 建築計画書(第4号様式)

位置図、配置図、各階平面図及び2面以上の立面図を添付

- (2) 電波障害調査報告書(第5号様式)

周辺地域の家屋の配置図に、電波障害の調査結果を図示して添付

- (3) 日影図

縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、日影を生じさせる敷地の高低差及び冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻の現況地盤面に生じさせる日影の形状を明示した図面(日影規制対象外の中高層建築物については省略可)

- (4) 付近現況図

前号の日影図において日影となる建築物等に関して権利を有する者の氏名、建築物の用途、構造、階数、位置及び方位を明示した図面

- (5) 近隣居住者説明結果報告書(第6号様式)

- (6) 誓約書(第7号様式)

- (7) その他市長が特に必要と認めるもの

4 建築主は、中高層建築物の工事が完了したときは、速やかに中高層建築工事完了届(第8号様式)を市長に提出しなければならない。

5 建築主は、中高層建築物の工事を取りやめたときは、速やかに中高層建築工事取りやめ届（第8号様式）を市長に提出しなければならない。

（当事者への指導）

第9条 市長は、中高層建築物の建築工事に伴い、建築主等と近隣居住者との間に紛争が生じたときは、当該紛争を調整、解決するよう当事者を指導することができる。

（公共建築物等）

第10条 国、地方公共団体又はこれらに準じる者が建築する場合には、この要綱の規定にかかわらず、あらかじめ市長と別に協議するものとする。

（要綱に従わない建築主等に対する措置）

第11条 市長は、この要綱に従わない建築主等を、必要に応じ公表することができる。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。