

●天草市中高層建築物の建築に係る建築計画上の配慮等に関する要綱

(平成30年天草市告示第168号)

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物に係る建築計画の周知の手續及び建築主等が配慮すべき事項を定めることにより、建築主等と近隣住民との相互理解を図り、もって良好な近隣関係を保持し、居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(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、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に定めるもののほか、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築 中高層建築物の新築、増築、改築又は移転をいう。
- (2) 建築主等 建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (3) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の敷地に近接する当該中高層建築物の高さの1.5倍に相当する距離を基準として別に定める区域内にある土地又は建築物の所有者又は管理者及びこれらに居住する者

イ アに規定する区域に係る区長その他の地縁による団体の代表者

- (4) 工作物等 建築物に附属し、又は付帯する自動車車庫（機械式の駐車場を含む。）、広告塔等の工作物、電気設備、ガス設備等の建築設備その他これらに類するものをいう。

(対象建築物)

第3条 この要綱の適用を受ける中高層建築物は、法第2条第1号に規定する建築物のうち、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物で、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの（一戸建ての住宅及び法別表第2（い）の項第2号に規定する建築物（次号において「一戸建ての住宅等」という。）を除く。）
- (2) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は用途の指定のない地域内の建築物で、高さが12メートルを超えるもの（一戸建ての住宅等を除く。）
- (3) 共同住宅、下宿、寄宿舎又は長屋の用途に供する建築物（以下「共同住宅等」という。）

で、次のいずれかに該当するもの

ア 地階を除く階数が5（当該共同住宅等が商業地域内にある場合にあつては、7）以上であつて、住戸の戸数が15戸以上のもの

イ 地階を除く階数が3以上であつて、1住戸又は1住室当たりの床面積が20平方メートルを超え、かつ、10戸以上のもの

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、中高層建築物の建築に関し、周辺の居住環境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に努めるものとする。

(建築計画上の配慮)

第5条 建築主等は、中高層建築物に係る建築の計画（以下「建築計画」という。）を作成するに当たっては、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- (1) 周辺の状況を十分に把握し、電波障害の防止、日照、通風、採光、外壁の後退距離等につい

て、周辺地域に配慮した計画とすること。

(2) 敷地内に工作物等を設置する場合は、設置場所、種類、規模、機能、能力等について、周辺地域に配慮した計画とすること。

(3) 敷地境界について関係者との立会いに努めること。

(標識の設置等)

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、近隣住民等へ建築計画の内容の周知を図るため、建築計画の概要を記載した標識を次に掲げるところにより設置するものとする。

(1) 標識は、次条の必要な措置を講ずる日の14日前までに設置するものとする。

(2) 標識の設置期間は、法第89条第1項の規定による確認の表示を行う日までとする。

(3) 建築主等は、標識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訂正するものとする。

(事前説明等)

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、当該建築に係る事前説明を行う場を設ける等の必要な措置を講じ、次に掲げる事項について、近隣住民に周知を図るよう努めるものとする。

(1) 建築計画（当該建築物に係る工作物等の設置計画を含む。）の概要

(2) 施工計画の概要

(3) 当該建築物の日影による影響に関する事項

(4) 当該建築物の管理に関する事項

(5) 前各号に掲げるもののほか、近隣住民に対し、説明を要すると認められる事項

2 前項の規定は、同項各号に掲げる事項の内容に変更があった場合について準用する。

(届出)

第8条 建築主等は、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認申請を行う前に、第6条の規定により標識を設置した場合及び前条の規定により必要な措置を講じた場合は、その内容について、市長に届出書を提出するものとする。届け出た内容に変更があったときも、同様とする。

(工事に関する措置)

第9条 建築主等は、中高層建築物及び工作物等の施工に当たっては、次に掲げる事項に配慮するものとする。

(1) 工事中の危害及び公害の防止に関すること。

(2) 早朝、深夜及び休日の作業は避けるように努め、やむを得ず作業を行う場合は、近隣住民へ周知を図るとともに、理解を求めること。

(3) 道路等を汚した場合は、速やかに清掃し、資材等を放置しないようにすること。

(4) 道路等を破損した場合は、速やかに管理者に報告し、必要に応じて復旧等の措置を講ずること。

(その他)

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、別に定める。

附 則

この告示は、平成30年12月19日から施行する。