

○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領

(建築課長決裁)

(目的)

第1条 この要綱は、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168号。以下「要綱」という。）の施行に関して、必要な事項を定める。

(近隣住民の範囲)

第2条 要綱第2条第3号アに規定する区域は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 敷地の隣接地（道路の対測地を含む。）

(2) 敷地の北側（南北の境は、建築物の南端を起点とした真北方向の東西の軸）で敷地境界線から当該中高層建築物の高さの1.5倍に相当する距離の範囲

(対象建築物の取り扱い)

第3条 要綱第3条の規定により要綱の適用を受ける中高層建築物は、建築を行う部分とし、増改築については、既存部分が要綱の施行後に建築されたものである場合は、既存部分を含めて対象とする。ただし、増改築の場合において、次の各号に掲げる場合など、周辺の住環境に対する影響が増えない場合はこの限りではない。

(1) 増改築後の建築物の日影が生じる場所が、当該敷地外において増加しない場合

(2) 隣接地の日照、通風、採光などの事項に支障を及ぼさないことが明らかな場合

2 要綱第3条第1号及び第2号の規定による中高層建築物が、当該規定中の2以上の地域にわたる場合は、当該規定中「建築物」とあるのは「建築物の部分」と読み替えて適用する。

3 要綱第3条の規定による建築物の高さ、軒の高さ及び階数の算定は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第2条第1項第6号（イ及びロを除く。）から第8号までの規定によるものとし、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積（政令第2条第1項第2号の規定するものをいう。）の8分の1いないの場合においては、その部分の高さは天草市建築基準条例（平成23年天草市条例第40号）第26条の規定による対象区域内の建築物においては5メートルまで、その他の建築物においては12メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

4 要綱第3条第3号の規定による共同住宅等で、1住戸又は1住室あたりの床面積は、壁その他区画の中心線で算出したもので、ベランダ及びバルコニー部分を除いたものとし、30平方メートル程度とは20平方メートルを超え40平方メートル以下のものとする。ただし、建築計画等が周辺の居住環境に対する影響が大きいと認められる場合は、この限りではない。

5 国、県及び市の建築物については、当該関係機関において対応するものとし、要綱を適用しないこととする。

(標識の設置)

第4条 要綱第6条の標識は、様式第1号とし、敷地が面する道路から見やすい位置に、容易に破損しない方法により掲示するものとする。

2 要綱第6条の標識設置報告書は、様式第2号とし、標識記載事項変更届出は、様式第3号とする。

(近隣住民に対する事前説明)

第5条 要綱第7条の規定による事前説明に際しては、近隣住民の理解を促すため、最低限、例とする建築計画説明書（様式第4号）を提示し、同条に掲げる事項及び建築計画等に際して周辺の居住環境へ配慮した事項について説明するものとする。

- 2 日影による影響について、日影図（等時間日影図を含む。）を提示して説明するものとする。
- 3 第1項及び第2項の説明を要する土地又は建築物の所有者が、県外に居住している等やむを得ない事情がある場合は、当該説明を省略することができるものとする。

（建築計画等の届け出）

第6条 要綱第8条の規定による建築計画等の届出書は、建築計画届出書（様式第5号）に次の各号に掲げる図書を添付したものとする。

- （1）付近見取図（縮尺2，500分の1程度のもの）及び近隣の住宅地図（事前説明の範囲を示したもの）
- （2）配置図、各階平面図、2面以上の立面図及び断面図（縮尺100分の1から200分の1程度のもの）
- （3）日影図 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表2の（30）項（ろ）欄に掲げる図書（縮尺100分の1から200分の1程度のもの）
- （4）説明会等の経過報告書（様式第6号）
- （5）誓約書（様式第7号）
- （6）近隣関係者名簿（様式第8号）
- （7）近隣説明に使用した建築計画説明書及び図面
- （8）標識設置報告書（様式第2号）
- （9）建築物確認申請事前調査報告書の写し

2 要綱第8条に規定する変更報告書は、次の各号に掲げる図書とする。

- （1）変更した内容を記入した各図面
- （2）変更した内容が周辺の居住環境に影響を及ぼす場合は、変更を反映した説明会等の経過報告書（様式第6号）
- （3）標識記載事項変更届（様式第3号）

（その他）

第7条 この要領に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附則

この要領は、平成30年12月19日から施行する。