

○廿日市市中高層建築物等に関する指導要綱

平成2年4月1日

告示第30号

改正 平成8年4月1日告示第36号

平成9年8月1日告示第65号

平成10年4月1日告示第31号

平成17年6月9日告示第90号

平成17年10月13日告示第133号

平成19年9月28日告示第141号

令和元年6月25日告示第26号

令和4年3月7日告示第32号

(目的)

第1条 この要綱は、廿日市市内において行われる中高層建築物、集合住宅及び大規模建築物の建築に際し、適切な指導に関する事項を定め、近隣住民との間に生ずる紛争を未然に防止するとともに、地域住民の居住環境を良好に保全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、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 高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (2) 集合住宅 計画戸数が10戸以上の共同住宅又は長屋をいう。
- (3) 大規模建築物 延べ面積が1,000平方メートル以上の建築物をいう。
- (4) 建築主等 中高層建築物、集合住宅又は大規模建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

2 前項第1号の建築物の高さの算定方法は、次に定めるところによる。

- (1) 地盤面からの高さによる。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(2) 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物は、当該建築物の高さに算入しない。

3 第 1 項第 3 号の建築物の延べ面積の算定方法は、次に定めるところによる。

(1) 一の建築物の各階の床面積の合計による。ただし、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1）は、建築物の延べ面積に算入しない。

(2) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、建築物の延べ面積に算入しない。

(3) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の延べ面積の 5 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の延べ面積の 5 分の 1）は、建築物の延べ面積に算入しない。

4 第 2 項第 1 号又は前項第 1 号の「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 3 メートルを超える場合においては、その高低差 3 メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

5 第 2 項第 1 号の水平投影面積の算定方法は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 2 号の建築面積の算定方法によるものとする。

（適用を受ける範囲）

第3条 この要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に基づき確認の申請を必要とする場合で、次の各号のいずれかに該当する事業に適用する。

- (1) 中高層建築物の建築に係る事業
- (2) 集合住宅の建築に係る事業
- (3) 大規模建築物の建築に係る事業

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものについては、この要綱の規定は適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第9号の規定により定められた臨港地区（下平良二丁目を除く。）における事業
- (2) 都市計画法第20条第1項の規定より告示された宮内工業団地地区地区計画の区域のうち地区整備計画が定められた区域における事業
- (3) 増築をしようとする場合で、当該増築に係る部分が次に掲げるすべての事項に該当するもの

ア 高さが10メートル以下

イ 共同住宅又は長屋の場合は戸数が10戸未満

ウ 延べ面積が1,000平方メートル未満

- (4) 国又は地方公共団体等の建築物
(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、前条第1項各号に掲げる建築物（以下「建築物」という。）が及ぼす日影について近隣住民と十分話し合いを行い、紛争の未然防止に努めなければならない。

2 建築主等は、建築物による電波障害について調査し、電波障害が生じるとき、生じる恐れのあるとき、又は生じたときには、関係者と協議の上、適切な措置を講じなければならない。

3 建築主等は、工事に起因する騒音、振動、砂じん、家屋の破損等に関する近隣住民の苦情等については、建築主等の責により適切に解決しなければならない。

- 4 建築主等は、前各項に掲げるもののほか、建築物が周辺の環境に及ぼす影響について調査し、近隣住民等の居住環境の保全及び紛争の未然防止に努めなければならない。

(建築計画の届出)

第5条 建築主は、法第6条第1項の規定による確認の申請書（以下「確認申請書」という。）又は同法に基づく建築許可申請書（以下「許可申請書」という。）を提出しようとする日（法第43条第2項第2号の規定による許可申請書にあつては、確認申請書を提出しようとする日）の10日前までに、建築計画届出書（別記様式第1号。以下「届出書」という。）2部を市長に提出しなければならない。

- 2 届出書には、次に掲げる図書を添付するものとする。ただし、建築物が中高層建築物に該当しないときは、(5)及び(6)の図書は省略することができる。

- (1) 図面（付近見取図、配置図、平面図、立面図及び雨水・汚水排水計画平面図とする。）
- (2) 誓約書（別記様式第2号）
- (3) 第6条の規定による標識を設置したことを証する写真
- (4) 第7条の規定による事前説明についての説明会開催等結果報告書（別記様式第3号）及び説明した範囲、近隣住民等を示した付近見取図
- (5) 日影図
- (6) 電波障害予想図
- (7) その他市長が特に必要と認めるもの

- 3 市長は、届出書の提出があつてもなお必要と認める場合は、建築主等に対し、再度説明会を開催し、その報告書又は近隣住民等の同意書の提出を求めることができる。この場合、建築主等は、再度説明会を開催し、説明会開催等結果報告書又は当該同意書を市長に提出しなければならない。

(標識の設置)

第6条 建築主等は、建築物の規模、構造、用途等建築計画の概要を近隣住民等に周知させるため、確認申請書又は許可申請書を提出しようとする日（法第43条第2項第2号の規定による許可申請書にあっては、確認申請書を提出しようとする日）の30日前までに、標識（別記様式第4号）を建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。なお、当該標識は、工事が完了するまで取り外してはならないものとする。

（事前説明）

第7条 建築主等は、前条の規定により標識を設置した場合、速やかに近隣住民等に対し、次に掲げる事項について事前に説明しなければならない。

- (1) 建築物の規模、構造、用途等建築計画の概要
- (2) 建築工事の工期及び作業方法等
- (3) 工事中の危害の防止策
- (4) 日照、電波障害その他建築物の建築に伴い周辺環境に及ぼす影響及びその対策

2 建築主等は、近隣住民等から説明会の開催を求められたときは、速やかにこれを開催しなければならない。

（計画の変更）

第8条 建築主は、届出書の提出後工事が完了するまでに計画の変更が生じた場合、第6条の規定により設置している標識の備考欄に変更年月日及び変更内容を記入し、その写真及び変更内容を示す図書を添えた建築計画変更届出書（別記様式第1号。以下「変更届出書」という。）2部を、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により提出された変更届出書の内容が重要な変更と認める場合、再度、近隣住民等に対する説明会を開催させ、その報告を求めるものとする。

（工事取りやめ届）

第9条 建築主は、届け出た建築の工事を取りやめた場合、工事取りやめ届（別記様式第5号）を提出しなければならない。

(施設の整備等)

第10条 建築主等は、施設の整備等について、次に掲げる事項に基づくものとする。

- (1) 路上駐車防止のため、必要に応じた数の車両が収容できる駐車場及び駐輪場を確保すること。
- (2) 環境保全のため緑地の確保に努めること。
- (3) 集合住宅の建築に係る事業の場合、届出書の提出までに市長と協議し、ごみ処理に必要なごみ収集施設を確保すること。
- (4) 中高層建築物の建築に係る事業の場合、届出書の提出までに消防長及び関係機関と協議し、はしご付消防ポンプ自動車の進入、架梯等の消防活動が可能な道路及び空地の確保に努めること。
- (5) 排水施設の整備は、市公共下水道計画に整合するよう努めること。
- (6) 敷地内に新設又は改良を要する道路がある場合は、その計画に整合するよう努めること。

(届出等の緩和)

第11条 都市計画区域内で用途地域の指定のない区域内（市街化調整区域を除く。）及び都市計画区域外における事業については、第5条及び第7条から第9条までの規定は適用しない。

- 2 前項の規定にかかわらず、同項の事業について近隣住民等から説明又は説明会の開催を求められたときは、第5条及び第7条から第9条までの規定を適用する。この場合において、第5条第1項中「法第6条第1項の規定による確認の申請書（以下「確認申請書」という。）又は同法に基づく建築許可申請書（以下「許可申請書」という。）を提出しようとする日（法第43条第2項第2号の規定による許可申請書にあつては、確認申請書を提出しようとする日）の10日前までに」とあり、及び第7条第1項中「前条の規定により標識を設置した場合、速やかに」とあるのは、「速やかに」とする。

(要綱の遵守)

第12条 建築主等は、この要綱を遵守するよう努めなければならない。

(補則)

第 13 条 この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成 2 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置等)

2 この要綱の施行前に工事を施行中の建築物並びに廿日市市開発指導要綱の一部を改正する告示（平成 2 年告示第 28 号）による改正前の廿日市市開発指導要綱に基づき協議を終えた建築物及び事前協議中の建築物については、なお従前の例による。

3 大野町の編入の日前に旧大野町建築事業指導要綱（昭和 56 年大野町告示第 8 号。以下「旧大野町要綱」という。）の規定により事前協議がなされている建築行為のうち、第 3 条に該当するものについては、旧大野町要綱の例による。

附 則（平成 8 年 4 月 1 日告示第 36 号）

この告示は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 9 年 8 月 1 日告示第 65 号）

この告示は、平成 9 年 8 月 1 日から施行する。

附 則（平成 10 年 4 月 1 日告示第 31 号）

この告示は、平成 10 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成 17 年 6 月 9 日告示第 90 号）

この告示は、平成 17 年 6 月 9 日から施行する。

附 則（平成 17 年 10 月 13 日告示第 133 号）

この告示は、平成 17 年 11 月 3 日から施行する。

附 則（平成 19 年 9 月 28 日告示第 141 号）

この告示は、平成 19 年 10 月 1 日から施行する。

附 則（令和元年 6 月 25 日告示第 26 号）

この告示は、令和元年 7 月 1 日から施行する。

附 則（令和４年３月７日告示第３２号）
この告示は、令和４年４月１日から施行する。