

倉吉市中高層建築物の建築に関する

指導要綱の手引

平成18年 4月

倉吉市建設部 景観まちづくり課

はじめに

中高層建築物の建築に伴って、日照、電波障害、工事による騒音、振動、車両通行など周辺の生活環境に影響が生じ、近隣住民と建築主との間で紛争が発生する事例が多くなっています。

そこで、倉吉市では、建築計画の事前公開等に関し必要な事項を明記した「倉吉市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を制定し、近隣住民と建築主等にその理解と協力を求めることにより、中高層建築物の建築に伴う紛争の予防を図っています。

建築主等は、中高層建築物について建築計画が確定したならば、速やかに「建築計画のお知らせ」の標識を建築敷地の見やすい場所に設け、近隣住民に対して周知を図るとともに、その建築計画の内容を近隣住民に説明し紛争を未然に防ぐ努力をされるようお願いいたします。

1. 要綱の背景と目的

土地の有効利用を図るため、中高層建築物が建てられます。その建築によって生活環境に少なからず影響を受ける近隣住民は、どんな建築物が建つか不安を感じ、様々な紛争が起こります。これは、将来にわたりそこで生活をする者同士の関係が悪くなり、良好な近隣関係を保てなくなる恐れがあります。

そこで、これらの不安を少なくし、良好な近隣関係を築く目的で「倉吉市中高層建築物の建築に関する指導要綱」を制定しました。この要綱は、本市の区域内における中高層建築物の建築に関する紛争解決のための調整に関し必要事項を定めて、建築主等と近隣住民でじゅうぶん話し合いをして、相互理解を深め、紛争を未然に防止し、良好な近隣関係を保ち、地域における健全な生活環境の保全を目的とするものです。

2. 中高層建築物とは

都市計画区域内に建築される建築物のうち、用途地域に応じて次のとおり定められた建築物をいいます。

用途地域	建築物
工業専用地域	高さ10メートルを超え、又は階数が4以上である建築物のうち該当建築物の建築により周囲の居住環境に著しい影響を与えると認めるもの
第1種低層住宅専用地域	軒の高さが7メートルを超え、又は階数が3以上である建築物
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 無指定地域	高さが10メートルを超え、又は階数が4以上である建築物

2 適用除外

ア 国、都道府県または、建築主事を置く市町村の中高層建築物を建築するとき

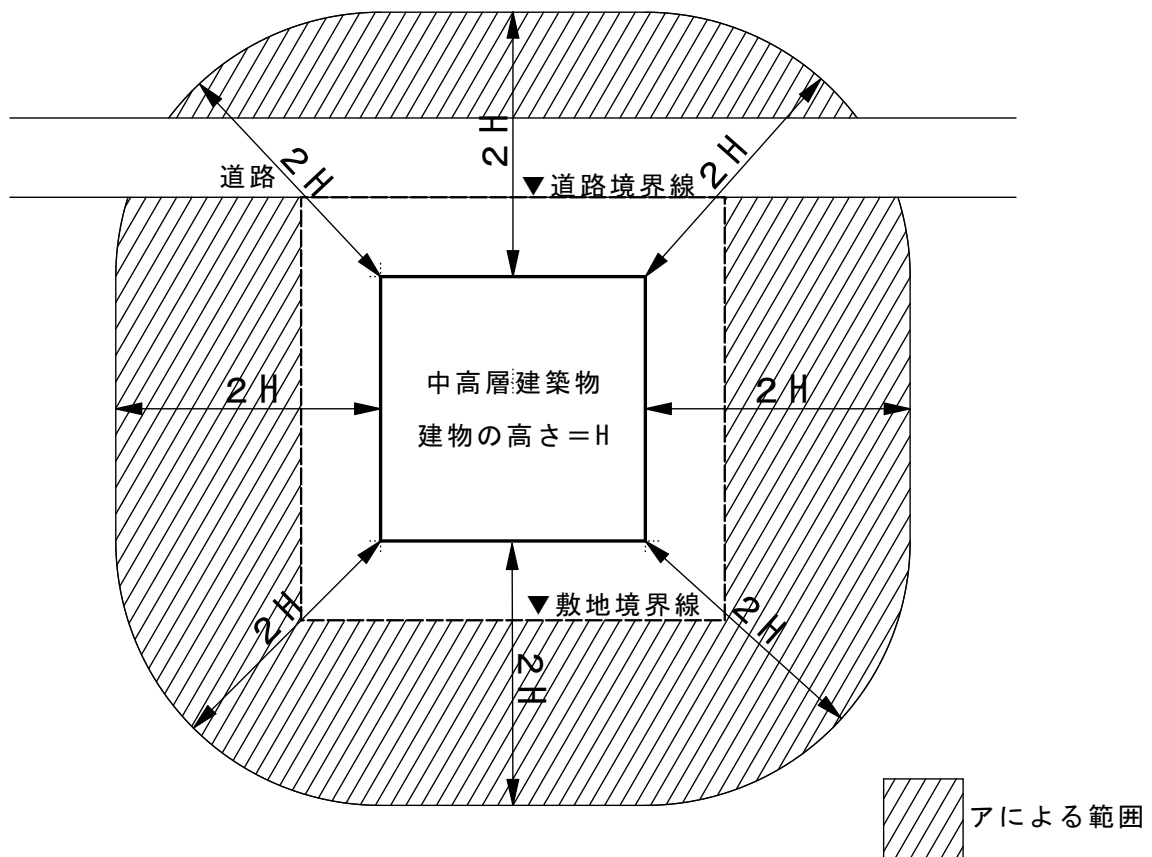
イ 中高層建築物を改築するとき

3. 近隣住民とは

次のいずれかに該当する者をいいます。

- ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から当該中高層建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して所有権又は賃借権を有する者及び当該範囲内に居住する者（下図参照）
- イ 中高層建築物の建築工事に伴う騒音、振動及び車両の通行による影響を著しく受けると認められる者
- ウ 中高層建築物の建築により電波障害の影響を著しく受けると認められる者

【アによる近隣住民の範囲図】



4. 建築主等の責務

建築主等とは、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います。

ア 標識の設置

中高層建築物を建築しようとするときは、事前に近隣住民に建築計画を周知するため、確認申請書を提出する20日前までに、建築計画について記載した標識（様式第1号）を当該建築敷地内の見やすい場所に設置しなければなりません。

イ 標識の設置期間

この標識は、建築基準法第89条第1項の規定による確認があった旨の表示を行うまで設置して下さい。

ウ 建築計画の説明

標識設置後、速やかに建築計画を近隣住民に説明会やその他の方法により、説明し、了解を得るように努めてください。

ただし、中高層建築物の高さが13メートル以下で、かつ、階数が4以下である中高層建築物については上記によらないことができますが、近隣住民の方々から建築計画について説明を求められた場合にはすみやかに説明を行い、説明会報告書（様式第5号）を市長に2部提出して下さい。

エ 説明会で説明すべき事項

- (1) 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地における中高層建築物の位置並びに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、工法、及び作業方法
- (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ずる日影の影響及び電波障害

5. 計画建築物の届出

建築主は、中高層建築物の建築確認の申請をしようとするときは、あらかじめ次に掲げる書類を2部、市長に提出して下さい。

- ① 計画建築物届出書（様式第2号）
- ② 標識を設置したことを証する写真（遠景近景各2枚）
- ③ 事前説明報告書（様式第3号）
- ④ 誓約書（様式第4号）
- ⑤ 日影図（平均地盤面に及ぼす日影を表示したもの）
- ⑥ 付近見取図（近隣住民の範囲を記入したもの）
- ⑦ 敷地配置図
- ⑧ 各階平面図
- ⑨ 立面図（2面以上）
- ⑩ 断面図（2面以上）

なお、上記の書類の記載事項に変更が生じたときは、速やかに計画建築物変更届書（様式第2号）に変更内容を記載した書類を2部、市長に提出して下さい。

6. 紛争の予防

紛争とは、中高層建築物の建築に伴って生じることが予想される日照の阻害、電波障害、建築工事に伴う騒音及び振動その他の周囲の居住環境に及ぼす影響を原因として建築主等と近隣住民との間で起きる紛争をいいます。

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当たっては、周囲の居住環境に及ぼす影響に十分に配慮し、近隣住民との良好な関係を損なわないよう努めなければなりません。

「標識の設置、建築計画の説明のフロー図」

中高層建築物に係る届出フロー

