

○会津若松市中高層建築物等の建築に関する指導要綱

平成10年3月31日

告示第24号

(目的)

第1条 この要綱は、本市における中高層建築物等の建築に係る計画の事前公開等に関し、必要な事項を定めることにより、紛争を未然に防止し、もって地域住民の良好な生活環境の保全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、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) 中高層建築物等 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第1号に規定する建築物で、地盤面からの高さが10メートルを超えるもの又は周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれがあると市長が認めた建築物をいう。ただし、法第6条第1項第4号に該当するものは除く。

(2) 建築主等 中高層建築物等の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(3) 近隣居住者等 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 冬至日における午前8時から午後4時までの間に、現況地盤面で当該建築物の日影となる建築物の居住者又は建築物若しくは土地の所有者、管理者又は占有者(以下「建築物等に関して権利を有する者」という。)

イ 中高層建築物等の敷地の境界線から、当該建築物の高さの2倍程度の水平距離の範囲内にある建築物等に関して権利を有する者

ウ 中高層建築物等の建築により、電波障害の影響を受けるおそれのある者

(4) 電波障害 放送電波の受信障害をいう。

(5) 紛争 中高層建築物等の建築に伴い生じる日照、電波の受信状況等の生活環境に関する建築主等と近隣居住者等との紛争をいう。

(6) 共同住宅等 1区画ごとに浴室(シャワー室を含む。)、便所及び台所を設けた形式の住宅、事務所又は店舗(他の用途との併用を含む。)を複数有する建築物をいう。

(当事者の責務)

第3条 建築主等は、中高層建築物等の建築の計画に当たっては、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 建築主等及び近隣居住者等は、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。

- 3 建築主等は、建築予定地の周辺建築物に対する日影の影響を極力少なくするように十分配慮し、日影に関して紛争を生じないように努めなければならない。
- 4 建築主等は、敷地内にできる限りの空地を確保し、良好な都市景観の形成に努めなければならない。

（共同住宅等の建築計画）

第4条 建築主は、中高層建築物等に該当する共同住宅等の建築計画に当たっては、当該建築物に附帯する施設等について、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

- (1) 敷地内には、できる限り駐車場及び駐輪場を設けること。
- (2) ごみ集積所の設置については、あらかじめ市長と協議すること。
- (3) 開放廊下、窓等には、近隣居住者等のプライバシーを保護するための必要な措置を講じること。
- (4) 給排水、冷暖房設備等の機器の設置については、近隣居住者等に対する騒音、振動等の影響を十分考慮して設置すること。
- (5) 植栽による緑化等の住環境整備を図ること。

（標識の設置等）

第5条 建築主等は、中高層建築物等を建築しようとするときは、近隣居住者等へ当該建築に係る計画の周知を図るため、建築計画の概要を記載した標識（第1号様式）を当該建築物敷地の道路に面する部分（その建築敷地が2以上の道路に面するときは、それぞれ道路に面する部分）に容易に破損しない方法により設置し、かつ、設置期間中の維持管理に十分留意しなければならない。

- 2 前項の標識の設置期間は、法第6条第1項の規定による確認の申請（大規模の修繕若しくは模様替え又は用途変更を除く。以下「確認申請」という。）をしようとする日の30日より前の日から法第7条第1項の規定による工事の完了の届出をする日までの期間とする。
- 3 建築主等は、第1項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識設置届（第2号様式）に、次に掲げる書類を添付して市長に提出しなければならない。
 - (1) 案内図、配置図（標識設置箇所を明示したもの）、各階平面図、立面図及び断面図
 - (2) 中高層建築物等に関する誓約書（第3号様式）
 - (3) 電波障害防止に関する誓約書（第4号様式）
 - (4) 電波障害調査依頼確認書（第5号様式）
 - (5) その他市長が必要と認めるもの

(標識の記載事項の変更)

第 6 条 建築主等は、前条第 1 項の標識の記載事項に変更があったときは、速やかに当該標識の記載事項を訂正しなければならない。

2 建築主等は、前項の規定により標識の記載事項を訂正したときは、速やかに標識記載事項変更届（第 6 号様式）を市長に提出しなければならない。

(説明会の開催等)

第 7 条 建築主等は、中高層建築物等を建築しようとするときは、確認申請をしようとする日の 30 日前までに、近隣居住者等に対し、標識設置後速やかに建築計画の内容について説明図書を提示の上、説明会を開催しなければならない。

2 建築主等は、前項の説明会を開催する日の 7 日前までに、説明会を開催する日時及び場所を文書により近隣居住者等に周知しなければならない。

3 第 1 項の説明会において説明すべき基本的事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 中高層建築物等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等の位置

(2) 中高層建築物等の規模、構造及び用途

(3) 中高層建築物等の建築についての工期、作業方法等

(4) 中高層建築物等の建築工事中の安全対策

(5) 中高層建築物等の建築に伴って生じる日照、電波の受信状況等の周辺的生活環境に及ぼす影響及びその対策

4 建築主等は、第 1 項の規定により開催した説明会の内容等について、近隣居住者等説明結果報告書（第 7 号様式）により、第 10 条に規定する書類の提出の際に市長に報告しなければならない。

(工事中の安全対策)

第 8 条 建築主等は、中高層建築物等の建築工事の実施に当たっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) くい打ち工事等に当たっては、騒音、振動等をできる限り防止する工法とすること。

(2) 敷地の境界に近接して行う根切工事（シートパイル等の打ち込み工事を含む。）、建方工事等を行う場合には、隣地等に対する危険防止の措置を講じること。

(3) 工事用車両等の通行及び資材等の搬入に当たっては、歩行者、通行車両、近隣家屋等の安全及びその地域の交通事情に十分配慮すること。

2 建築主等は、前項各号に規定する留意事項について近隣居住者等と協議した内容を、工事中の安全対策等協議報告書（第 8 号様式）により、第 10 条に規定する書類の提出の際に市長に報告しなければならない。

- 3 建築主等は、建築工事に伴い歩行者、通行車両、近隣家屋等に被害又は損害を与えたときは、責任をもって当該家屋等の補修、損害の賠償等の適切な措置を講じなければならない。

(電波障害の防止)

第9条 建築主等は、電波障害が生ずるおそれがある中高層建築物等を建築しようとするときは、あらかじめ当該障害が予想される周辺地域の電波の受信状況を調査するとともに、必要な措置を講じなければならない。

- 2 建築主等は、中高層建築物等の建築工事中又は建築工事完了後に電波障害が生じたときは、速やかに当該障害の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、前2項の規定により必要な措置を講じようとするときは、電波障害の調査について経験及び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。
- 4 建築主等は、電波障害の排除のため共同受信施設の設置等の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近隣居住者等と協議しなければならない。
- 5 建築主等は、前各項の規定により行った電波障害の調査及び対策協議の結果について、電波障害事前調査報告書(第9号様式)及び電波障害対策協議報告書(第10号様式)により第10条に規定する書類の提出の際に市長に報告しなければならない。

(近隣居住者等説明結果報告書等の提出)

第10条 建築主等は、確認申請をしようとする日の30日前までに、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 建築計画書(第11号様式。案内図、配置図、各階平面図、立面図及び断面図を添付すること。)
- (2) 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時から午後4時までの1時間ごと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)
- (3) 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)
- (4) 第7条第4項に規定する近隣居住者等説明結果報告書
- (5) 第8条第2項に規定する工事中の安全対策等協議報告書
- (6) 前条第5項に規定する電波障害事前調査報告書
- (7) 前条第5項に規定する電波障害対策協議報告書
- (8) その他市長が必要と認めるもの

(紛争の調整)

第11条 市長は、中高層建築物等の建築に伴い、建築主等と近隣居住者等との間に紛争が生じたときは、当該紛争を調整し、又は解決するよう当事者に指導することができる。

2 市長は、当事者間の話し合いによる解決が困難と認められ、かつ、建築主等又は近隣居住者等から紛争の調整についての要請があったときは、当該紛争に係る調整をすることができる。

(公共建築物等)

第12条 国、地方公共団体又はこれらに準じるものが中高層建築物等を建築する場合には、あらかじめ市長と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13条 市長は、この要綱に従わない建築主等を、必要に応じて公表するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成10年4月1日から施行する。

(会津若松市中高層建築物の建築に関する指導要綱の廃止)

2 会津若松市中高層建築物の建築に関する指導要綱(平成2年会津若松市告示第44号。次項において「旧要綱」という。)は、廃止する。

(経過措置)

3 この要綱の施行の際旧要綱の規定に基づく手続等がなされている建築主等に対しては、この要綱に規定する手続等を行うよう指導するものとする。