

倉吉市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関し必要な事項を定めることにより近隣住民と建築主等との良好な関係の保持を図り、もって地域における健全な居住環境の維持及び向上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、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 都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条に規定する都市計画区域内に建築される建築物のうち、次表上欄に掲げる地域に応じて、それぞれ同表下欄に掲げる建築物をいう。

地 域	建 築 物
工場専用地域	高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第2条第1項第6号の規定により算定する高さをいう。以下同じ。）が10メートルを超え、又は階数（地階を除く。以下同じ。）が4以上である建築物のうち当該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られるもの
第1種低層住宅専用地域	軒の高さ（令第2条第1項第7号の規定により算定する高さをいう。）が7メートルを超え、又は階数が3以上である建築物
その他の地域	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 建築主等 中高層建築物の建築主並びに設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。
- 3 近隣住民 次の各号のいずれかに該当する者をいう。
 - 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
 - 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

- 4 紛争 中高層建築物の建築により生じ、又は生じると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う。

(建築主等及び近隣住民の責務)

第3条 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配慮し、近隣住民との良好な関係を損なわないよう努めるものとする。

- 2 建築主等及び近隣住民は、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るものとする。

(市長の指導及び勧告)

第4条 市長は、建築主等に対して近隣住民との間に紛争が生じないように努めさせるものとする。

- 2 市長は、建築主等又は近隣住民がこの要綱に従わないときは、これを遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

(標識の設置及び期間)

第5条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、当該中高層建築物の建築に関する計画（以下「建築計画」という。）の周知を図るため、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）に基づく建築の確認（以下「建築確認」という。）の申請をしようとする日の20日前までに、標識（様式第1号）を当該建築予定地の見やすい場所に設置するものとする。

- 2 前項の標識は、法第89条第1項の規定による建築確認があった旨の表示を行う日まで設置するものとする。

- 3 建築主等は、建築計画に変更が生じた場合は、速やかに標識の当該記載事項を訂正するものとする。

(建築計画の事前説明)

第6条 建築主等は、中高層建築物の建築確認の申請をしようとするときには、前条第1項の標識を設置した後、速やかに当該建築計画について近隣住民に説明し、了解を得るよう努めるものとする。ただし、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、この限りでない。

- 2 建築主等は、前項の規定による説明のほか、近隣住民から建築計画について説明を求められたときは、これに応じるものとする。

(届出書等の提出)

第7条 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、当該申請の日までに計画建築物届出書（様式第2号。以下「届出書」という。）に次に掲げる図書を添えて、市長に2部提出するものとする。

- 1 第5条第1項の標識を設置したことを証する写真（遠景近景各1枚）
 - 2 事前説明報告書（様式第3号）
 - 3 誓約書（様式第4号）
 - 4 日影図（平均地盤面に及ぼす日影を表示したもの）
 - 5 付近見取図（近隣住民の範囲を記入したもの）
 - 6 敷地配置図
 - 7 各階平面図
 - 8 立面図（2面以上）
 - 9 断面図（2面以上）
- 2 建築主は、前項の規定により提出した届出書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出書（様式第2号）に前項各号に掲げる図書のうち、その変更に関する事項を明らかにしたものを添えて、市長に2部提出するものとする。
- 3 建築主は、第1項の規定による届出書の提出後に前条第2項の規定による説明を行ったときは、速やかに住民説明報告書（様式第5条）により、市長に報告するものとする。
（電波障害に対する措置）

第8条 建築主等は、中高層建築物の建築によって電波障害が発生することが予想されるときは、あらかじめ周辺地域の電波の受信状況等を調査するものとする。

- 2 建築主等は、中高層建築物の建築によって電波障害が発生したときは、速やかに当該障害の排除に必要な措置を講ずるものとする。
- 3 建築主等は、電波障害の排除のための施設を設置したときは、当該施設の維持管理について近隣住民等と協議するものとする。
（近隣住民のプライバシー保護）

第9条 建築主等は、中高層建築物が隣接家屋のプライバシーを侵害するおそれのある開口部を有するときは、その開口部に必要に応じて目隠し等の施設を整備するものとする。
（工事公害の防止対策等）

第10条 建築主等は、中高層建築物の建築工事に伴い騒音、振動等が発生すると予想されるときは、騒音、振動等の発生が極力少ない工法を採用し、近隣住民に対する被害の防止に努めるものとする。

- 2 建築主等は、中高層建築物の建築工事に伴い近隣住民に被害が発生したときは、直ちに原因の除去、復旧工事その他必要な措置を講ずるものとする。
（文化財の保護）

第11条 建築主等は、当該敷地内の文化財の保護については、あらかじめ倉吉市教育委員会と協議し、保護に必要な措置を講じる必要があると認められるときには、その指示に従うものとする。

（適用の除外）

第12条 この要綱は、国、地方公共団体又はこれらに準ずるものが建築主等である場合に

おいては適用しない。

附則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成15年9月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要綱の施行の際現に建築確認の申請書を受理している中高層建築物については、この要綱は適用しない。
- 3 この要綱の施行の日後20日以内に建築確認の申請をしようとする中高層建築物に係る第5条の規定の適用については、同条第1項中「建築基準法に基づく建築の確認の申請をしようとする日の20日前までに」とあるのは、「あらかじめ」とする。