

高砂市中高層建築物の建築に関する指導要綱

高砂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、高砂市における中高層建築物の建築に際して、建築主等に対し計画の公開等必要な指導を行うことにより、住環境に関する紛争を未然に防止し、もって良好な住環境を保持することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 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、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の規定により算定する高さが10メートルを超えるもの又は同項第8号の規定により算定する階数（地階を除く。）が4以上の建築物をいう。
- (2) 建築主等 建築主、設計者、施工者及び工事監理者をいう。
- (3) 関係住民等 次に掲げるものをいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者

イ アに掲げる者以外の者で、日影が新たに生じる範囲内又は電波障害の影響が予想される範囲内に居住するもの及びこれらの範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有するもの

ウ ア又はイの範囲内に居住する者が属する自治会

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合は、当該中高層建築物が周辺の環境に及ぼす影響を調査し、周辺の環境保全に努め、関係住民等との紛争の未然防止に努めなければならない。

2 建築主等は、中高層建築物に関する紛争が生じたときは、誠意をもってその解決に努めなければならない。

(計画の事前公開)

第4条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合は、第6条の規定による

届出をする前に、あらかじめ当該建築計画の概要を記載した中高層建築物建築計画の公開の標識（様式第1号）を建築予定敷地内の道路面等公衆の見やすい場所に設置するとともに、次に掲げる図書を市長に提出しなければならない。

- (1) 標識を設置したことを証する写真（近景及び遠景）
- (2) 中高層建築物建築計画概要書（様式第2号）
- (3) 付近見取図及び配置図

2 前項の標識は、地盤面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように設置し、建築工事に着手するまで移動し、又は取り外してはならない。

3 建築主等は、第1項の標識の記載事項に変更があつたときは、速やかに当該標識の表示内容を変更しなければならない。

（関係住民等への対応）

第5条 建築主等は、前条第1項に規定する標識を設置したときは、関係住民等に対し、次に掲げる事項について、次条の規定による届出をする前に、説明会等の方法により説明し、協議しなければならない。ただし、中高層建築物の建築予定地が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号の工業専用地域（以下「工業専用地域」という。）である場合で、当該中高層建築物が周辺の環境に影響を及ぼすおそれがないと市長が認めるときは、この限りでない。

- (1) 中高層建築物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の位置
- (2) 中高層建築物の用途、規模及び構造
- (3) 中高層建築物の工期、工法、作業時間等
- (4) 中高層建築物の建築により生じる日影の影響及び電波障害の影響に関する対応
- (5) 中高層建築物の工事による危険防止の対策、騒音、振動等の公害防止対策及び工事用車両の通行に対する安全対策

2 建築主等は、前項の規定により説明し、協議したときは、その内容を市長に報告しなければならない。

（届出）

第6条 建築主等は、法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認の申請又は法第18条第2項に規定する計画の通知をする日の20日前までに中高層建築物建築計画届出書（様式第3号）に次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。ただし、中高層建築物の建築予定地が工業専用地域内にある場合で、当該中高層建築物が周辺の環境に影響を及ぼすおそれがないと市長が認めるときは、

日影図の添付を省略することができる。

- (1) 電波障害予想範囲地図
- (2) 誓約書（様式第4号）
- (3) 前条第1項の規定により関係住民等に対して行つた説明会等（事前協議）開催結果報告書（様式第5号）
- (4) 付近見取図、配置図、各階平面図及び立面図（2面以上）
- (5) 日影図
- (6) その他市長が特に必要とみとめるもの
（公害安全対策）

第7条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合は、工事中の騒音及び振動の防止並びに工事用通過車両の安全対策等に努め、周辺住民の住環境を害さないよう必要な措置を講じなければならない。

（電波障害）

第8条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合は、周辺住民のテレビジョン又はラジオの電波障害を排除するため、必要な施設を自己の負担において設置するとともに、その維持管理について関係住民等と協議しなければならない。

（駐車場等）

第9条 建築主等は、中高層建築物の集合住宅（2以上の住戸又は住室を有する一棟の建築物で、共同住宅、長屋住宅をいう。）を建築しようとする場合は、住宅戸数に、用途地域に応じて、別表に定める確保すべき駐車場等の割合を乗じて得た台数以上の駐車場及び駐輪場を確保しなければならない。ただし、高砂市開発指導要綱（平成元年高砂市訓令第19号）第22条の適用を受けるものにあつては、同条の規定を適用する。

2 建築主等は、中高層建築物の事務所、店舗等（以下「事務所等」という。）を建築しようとする場合は、1事務所等につき1台かつ床面積が250平方メートルごとに1台の割合で算定した台数以上の駐車場及び中高層建築物に相応した規模の駐輪場を確保しなければならない。

（緑化の推進）

第10条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合は、住環境の保全及び向上のため、周辺空間の確保、緑化計画等について、必要な対策を講じなければならない。

(非協力者に対する措置)

第 11 条 市長は、この要綱に定める事項に従わない建築主等に対して行政上必要な措置を講じることができる。

附 則

この要綱は、平成 2 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

- 1 この要綱は、平成 10 年 8 月 1 日から施行する。
- 2 この要綱の施行の際、既に標識を設置している事業については、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成 2 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

別表（第9条関係）

用 途 地 域		確保すべき駐車場等の割合（％）
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	駐車場	70（60）
	駐輪場	200（100）
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、準住居地域、近隣商業地域（容積率20／10）、準工業地域、工業地域、市街化調整地域	駐車場	60（50）
	駐輪場	200（100）
近隣商業地域（容積率30／10） 商業地域	駐車場	35（35）
	駐輪場	150（100）

備考

- （ ）の数値は、小規模住戸（1戸当たりの専有面積（バルコニーを除く。）が30平方メートル以下の住戸をいう。以下同じ。）に限り適用する。
- 開発区域が複数の用途地域にわたる場合にあつては、確保すべき駐車場等の割合は、各用途地域ごとに、上表に定める割合に当該用途地域の面積の割合を乗じて得た割合の合計とする。
- 世帯向け集合住宅と小規模住戸が混在する場合にあつては、確保すべき駐車場等の割合は、各戸数ごとに、上表に定める割合にそれぞれの戸数の割合を乗じて得た割合の合計とする。

様式第1号（第4条関係）

中高層建築物建築計画の公開の標識

中高層建築物のお知らせ				
工事場所				
用途（名称）				
敷地面積	平方メートル			
建築物の延べ面積	平方メートル			
建築物の高さ	メートル	前面道路の幅員	メートル	
建築物の階数	地上	階	地下	階
着工予定	年	月	ごろ	
完成予定	年	月	ごろ	
建築主の住所氏名	TEL			
設計者の住所氏名	TEL			
工事施工者の住所氏名	TEL			
標識の設置年月日	年	月	日	
この標識についてお知りになりたい方は、 建築主又は設計者まで連絡ください。				

90cm
以上

90cm以上

- (注) 1 この標識は、容易に破損又は倒壊しない材料及び構造により作成すること。
2 表示した文字が、雨等により不鮮明にならない塗料等を使用すること。

様式第2号（第4条関係）

中高層建築物建築計画概要書

年 月 日

高砂市長 様

住 所

建 築 主 氏 名

電 話

高砂市中高層建築物の建築に関する指導要綱第4条第1項の規定に基づき、中高層建築物建築計画概要書を提出します。

1	建築主の住所・氏名	住所 氏名	TEL		
2	代理者の住所・氏名	住所 氏名	TEL (担当)		
3	設計者の住所・氏名	住所 氏名	TEL		
4	施工者の住所・氏名	住所 氏名	TEL		
5	敷地の位置	高砂市			
	(1)地名地番				
	(2)用途地域	(4)その他の区域			
	(3)防火地域	(5)地域・地区・街区			
6	主要用途				
7	工事種別	新 築 ・ 増 築 ・ (その他)			
8	計画建築物	地上	地下		
	(1)高さ	m	m		
	(2)階数	階	階		
	(3)構造				
9	敷地面積	申請部分	申請以外の部分	合計	12 建蔽率 %
		m ²	m ²	m ²	
10	建築面積	m ²	m ²	m ²	13 容積率 %
11	延べ面積	m ²	m ²	m ²	
14	その他				
15	添付図書等	ア 付近見取図 イ配置図 ウ 標識設置状況写真（近景、遠景各1部）			

中高層建築物建築計画届出書

年 月 日

高砂市長 様

住所

届出者 氏名

電話

高砂市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条の規定に基づき、下記のとおり建築計画を届け出ます。

記

1	建築主の 住所・氏名	住所 氏名	TEL
2	代理者の 住所・氏名	住所 氏名	TEL
3	設計者の 住所・氏名	住所 氏名	TEL
4	施工者の 住所・氏名	住所 氏名	TEL
5	敷地の位置		
	(1) 地名地番	高砂市	
	(2) 用途地域	(4) その他の区域	
	(3) 防火地域	地域・地区・街区	
6	主要用途	7	工事種別 新築・増築
8	計建	(1) 高さ	地上 m 地下 m
	築	(2) 階数	地上 階 地下 階
	画物	(3) 構造	

	申 請 部 分	申 請 以 外 の 部 分	合 計
9 敷地面積	m ²	m ²	m ²
10 建築面積	m ²	m ²	m ²
11 延べ面積	m ²	m ²	m ²
12 工事中の騒音・振動の防止及び工事車両の安全対策について			
13 電波障害調査・防止方法			
14 苦情対策窓口			
15 その他			

様式第4号（第6条関係）

誓 約 書

年 月 日

高砂市長 様

	住所	
建 築 主	氏名(印)
	住所	
設 計 者	氏名(印)
	住所	
工事監理者	氏名(印)
	住所	
工事施工者	氏名(印)

このたび高砂市.....
に建設を予定している建築物については、下記のとおり誓約します。

記

- 1 高砂市中高層建築物の建築に関する指導要綱に基づく市の指導に従い、周辺住民との間に紛争が生じないように努めます。
- 2 工事に起因して発生した家屋、道路等の破損については、誠意と責任をもってその補償の責めをとります。
- 3 工事着手から完成に至るまで、及びその前後において日照障害、電波障害、プライバシーの侵害、通風阻害、風害、工事中の騒音及び振動、工事用車両の通過に伴う危険等により、周辺住民に迷惑をかけることがないように配慮するとともに、紛争が生じた場合は、信義と誠意をもってその解決の責めをとります。

様式第5号（第6条関係）

説明会等（事前協議）開催結果報告書

説明会等（事前協議）の結果を報告します。 この報告書の記載事項は事実と相違ありません。 建築主氏名	
予定建築物名	
説明会等 （事前協議） 日 時	年 月 日 午前 時 分 ~ 午前 時 分 午後 午後
場 所	
出席者	関係住民側
	建築主側
説明会等（協議）内容については、説明内容、配布資料の有無、相手方の意見、要望を記入してください。	

関係住民等への対応についての取り扱い


中高層建築物の建築に関する指導要綱第 5 条（関係住民等への対応）についての取り扱い及び指導は次の通り行う。

説明会の開催等については、近隣自治会（影響があると思われる範囲内の自治会）と協議を行い、関係住民等に対し説明会等の方法により説明し、協議しなければならない。

関係住民等は、次に掲げるものをいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からその高さの 2 倍の水平距離の範囲内に居住する者及び当該範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者

（下図  ）

イ アに掲げる者以外の者で、日影が新たに生じる範囲（地盤面の時刻日影図）内又は電波障害の影響が予想される範囲内に居住するもの及びこれらの範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有するもの（下図  ）

ウ ア及びイの範囲内に居住する者が属する自治会（近隣自治会）

