

八代市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、中高層建築物に係る建築計画の周知の手続き及び建築主等が配慮すべき事項に関する指導について定めることにより、建築主等と近隣住民等との相互理解を図り、もって地域住民との良好な近隣関係を保持し、居住環境の保全と形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）で使用する用語の例によるほか、次の各号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 法第2条第1号に規定する建築物であって、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に掲げる第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の建築物で、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの（一戸建ての住宅及び法別表第2（い）項第2号に定める建築物（イにおいて「一戸建住宅等」という。）を除く。）

イ 都市計画法第8条第1項第1号に掲げる第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域又は用途の指定のない地域内の建築物で、高さが12メートルを超えるもの（一戸建住宅等を除く。）

ウ 共同住宅、下宿、寄宿舎等の用途に供する建築物（以下「共同住宅等」という。）で、次のいずれかに該当するもの

(ア) 地階を除く階数が5（当該共同住宅等が商業地域内にある場合にあっては、7）以上であって、住戸の数が15戸以上のもの

(イ) 地階を除く階数が3以上であって、1住戸又は1住室当たりの床面積が30平方メートル程度で住戸の数が10戸以上のもの

(2) 建築 中高層建築物の新築、増築、改築又は移転をいう。

(3) 建築主等 建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(4) 近隣住民等 次に掲げるものをいう。

ア 中高層建築物の敷地に近接する別に定める区域の土地の所有者又は建築物の所有者若しくは管理者及び居住者

イ アに規定する区域の町内会長、区長等

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、中高層建築物の建築に当たっては、周辺の居住環境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。

(建築計画上の配慮)

第4条 建築主等は、中高層建築物の建築を計画するに当たっては、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

(1) 周辺の状況を十分把握し、電波障害の防止、日照、通風、採光及び外壁の後退距離等について、周辺地域に配慮した計画とすること。

(2) 敷地境界について関係者との立会いに努めること。

(標識の設置等)

第5条 建築主等は、中高層建築物の建築をしようとするときは、近隣住民等に当該建築に係る計画（以下「建築計画」という。）の周知を図るため、当該建築計画の概要を記載した標識（以下単に「標識」という。）を設置しなければならない。

2 標識は、次条に規定する事前説明を実施する日の14日前までに設置しなければならない。

3 標識の設置期間は、第1項の規定により設置する日から法第89条第1項の規定による確認の表示が行われる日までとする。

4 建築主等は、標識の記載事項に変更があったときは、速やかに標識の記載事項を訂正しなければならない。

(事前説明)

第6条 建築主等は、建築計画の概要、施工計画の概要及び日影による影響並びに電波障害対策及び管理に関すること等（以下「建築計画等」という。）並びに周辺の居住環境に配慮した事項について、近隣住民等に対し事前説明等の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。事前説明後、建築計画等に変更が生じた場合も、同様とする。

(建築計画等の届出)

第7条 建築主等は、法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定による建築確認申請を行う前に、第5条の規定による標識の設置並びに前条の規定による建築計画等及び事前説明の内容について市長に届け出なければならない。届け出た事項に変更が生じたときも、同様とする。

(工事に関する措置)

第8条 建築主等は、中高層建築物の施工に当たっては、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

(1) 工事中における危害の防止及び公害の防止に関すること。

(2) 早朝、深夜及び休日（八代市の休日を定める条例（平成17年八代市条例第3号）第1条第1項に規定する休日をいう。）の作業は避けるように努め、やむを得ず作業を行うときは、近隣住民等に周知を図るとともに理解を得ること。

(3) 道路等を汚したときは、速やかに清掃し、資材等を放置しないこと。

(4) 道路等を破損したときは、速やかに復旧を行う等必要な措置を講ずること。

(管理上の措置)

第9条 中高層建築物の維持管理は、防災点検等を日常的に行い、良好な建物の管理に努めるとともに、共同住宅等においては、次に掲げる事項に努めるものとする。

(1) 管理者の表示をしておくこと。

(2) 入居者に対して、ごみ収集の指定日、駐輪又は駐車に関する事項等周囲のルール遵守の周知徹底を入居時から十分図っておくこと。

(その他)

第10条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成30年4月1日から施行する。