

八代市中高層建築物の建築に関する指導要綱実施要領

(趣旨)

第1条 この要領は、八代市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成30年八代市告示第23号。以下「告示」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(対象建築物の取扱い)

第2条 告示第2条第1号に掲げる中高層建築物の要件の対象となる建築物（以下「対象建築物」という。）は、建築物の建築を行う当該部分（増改築を行う場合であって、建築物の既存部分が告示の施行の日以後に建築されたものであるときは当該既存部分を含む。以下同じ。）とする。ただし、建築物の増改築を行う場合において、当該建築部分が次に掲げる場合等周辺の居住環境に対する影響が大きくなると市長が認めるときは、これを対象建築物としない。

(1) 増改築後の建築物の日影が生じる場所が、当該敷地外において増加しない場合

(2) 告示第2条第4号アに規定する中高層建築物の敷地に近接する区域（以下「近接区域」という。）の日照、通風、採光等に支障を及ぼさないことが明らかな場合

2 対象建築物が告示第2条第1号アに規定する地域と同号イに規定する地域にわたる場合における同ア及び同イの規定の適用については、これらの規定中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

3 中高層建築物の高さ、軒の高さ及び階数の算定は、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（イ及びロを除く。）から第8号までの規定によるものとし、階段室等建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積（同項第2号によるものをいう。）の8分の1以内の面積である場合においては、その部分の高さが次に掲げる高さまで当該建築物の高さに算入しない。

(1) 八代市建築基準条例（平成17年八代市条例第218号）第27条の規定による対象区域内の建築物にあつては、5メートル

(2) 前号の建築物以外の建築物にあつては、12メートル

4 告示第2条第1号ウ（イ）の床面積は、壁その他の区画の中心線で算出し、ベランダ及びバルコニーの部分を除いたものとし、同（イ）の30平方メートル程度とは、20平方メートルを超え40平方メートル以下とする。ただし、当該共同住宅等の建築計画等が周辺の居住環境に対する影響が大きいと市長が認める場合は、この限りでない。

5 国又は地方公共団体が建築する建築物については、告示の規定を適用しない。

(近接区域の範囲)

第3条 近接区域は、次に掲げる区域とする。

- (1) 中高層建築物の敷地に隣接する区域（中高層建築物の敷地が道路、水路等に隣接する場合にあっては、当該道路、水路等の反対側の区域）
- (2) 中高層建築物の敷地の北側部分（南北の境を建築物の南端を起点とする真北方向の東西の軸とした北側部分をいう。）にあっては、敷地境界線から当該建築物の高さの1.5倍に相当する距離の範囲の区域（標識の設置等）

第4条 告示第5条第1項の規定による標識の設置は、様式第1号に沿った内容を掲示し、建築確認申請に係る土地の道路に面する見やすい位置に容易に破損しない方法により設置しなければならない。この場合において、当該土地が2以上の道路に面する場合は、市と協議の上、主な道路に面する位置に2か所設置しなければならない。

- 2 建築主等は、標識を設置したときは、標識設置報告書（様式第2号）により市長に報告しなければならない。
- 3 建築主等は、告示第5条第4項の規定により標識の記載事項を訂正したときは、標識記載事項変更届（様式第3号）により市長に届け出なければならない。
- 4 建築主等は、標識の設置期間その維持管理に努めなければならない。（近隣住民等に対する事前説明）

第5条 告示第6条の規定による事前説明に際しては、近隣住民等の理解を得るよう努め、建築計画説明書（様式第4号）その他必要な資料を提示し、同条の建築計画等及び周辺の居住環境に配慮した事項について説明しなければならない。

- 2 日影による影響については、日影図（等時間日影図を含む。）を提示して説明しなければならない。この場合において、説明を要する土地又は建築物の所有者が県外に居住している等やむを得ない事情がある場合は、当該説明を省略することができる。（建築計画等の届出）

第6条 告示第7条の規定による建築計画等の届出は、次に掲げる図書及び書類を添えて行わなければならない。

- (1) 建築計画届出書（様式第5号）
- (2) 付近見取図（縮尺2,500分の1）及び近隣の住宅地図（事前説明の範囲を示したもの）
- (3) 配置図、各階平面図並びに2面以上の立面図及び断面図
- (4) 日影図（建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表2の(30)項(ろ)欄に掲げる日影図（縮尺100分の1又は200分の1））
- (5) 中高層建築物の建築に伴う説明を行った近隣住民関係名簿（様式第

6号)

- (6) 説明会等の経過報告書(様式第7号)
- (7) 建築計画説明書及び説明に使用した図書
- (8) 誓約書(様式第8号)
- (9) 標識設置報告書
- (10) 字図(事前説明の範囲を示したもの)
- (11) 建築確認申請事前調査報告書

(共同住宅等の管理に関する事項)

第7条 告示第9条第1号の管理者の表示は、当該管理者の住所、氏名及び電話番号等の連絡先を記した表示板を設置することにより行うよう努めなければならない。

附 則

この告示は、平成30年4月1日から施行する。