

## 佐野市中高層建築物等指導要綱

### (目的)

第1条 この告示は、中高層建築物等の建築に際し、市が行う指導に関し必要な事項を定めることにより、建築主等と近隣住民との間に生じる紛争を未然に防止するとともに、良好な住環境を保全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は、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

2 この告示において、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) 中高層建築物等 次に掲げる建築物等をいう。

ア 次の表の左欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物(地階を除く階が3以下の専用住宅を除く。)

| 用途地域                            | 対象建築物   |
|---------------------------------|---|
| 第1種低層住居専用地域                     | 建築しようとする建築物(その一部が当該地域内にあるものを含む。)の高さが10メートルを超えるもの。ただし、増改築する建築物にあつては、当該増改築に係る部分の高さが10メートルを超えるもの |
| 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                           |   |
| 用途地域の指定のない区域                    |   |
| 準工業地域<br>工業地域<br>近隣商業地域<br>商業地域 | 建築しようとする建築物(その一部が当該地域内にあるものを含む。)の高さが15メートルを超えるもの。ただし、増改築する建築物にあつては、当該増改築に係る部分の高さが15メートルを超えるもの |

イ 携帯電話の電波塔で高さが15メートルを超えるもの(建築物に付属する場合には、当該電波塔の高さが10メートルを超えるもの又は電波塔を含めた建築物の高さが15メートルを超えるもの)

(2) 建築主等 中高層建築物等の建築主、築造主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。

(3) 近隣住民 次のア又はイのいずれかに該当する者をいう。

ア 中高層建築物等の敷地の境界線から当該中高層建築物等の高さの2倍に相当する距離の範囲内に土地若しくは建築物を所有し又は居住する者

イ 中高層建築物等の建築に伴って生ずる日照障害、テレビジョン電波受信障害等により住環境に著しい影響を受けるおそれがあると市長が認める者

(4) 紛争 中高層建築物等の建築等に伴って生ずる日照障害、テレビジョン電波受信障害等の住環境に及ぼす影響により生ずる建築主等と近隣住民との間の争いをいう。

(5) 紛争当事者 紛争状態にある建築主等及び近隣住民をいう。

(6) 調整 市長が、紛争当事者の間に介在し、双方の主張、意見等を聴き、その要点を確認した上で、紛争が自主的に解決されるよう努めることをいう。

(当事者の責務)

第3条 建築主等は、建築しようとする中高層建築物等が周辺の住環境に及ぼす影響を十分配慮し、良好な近隣関係を損なわないよう努めるとともに、紛争の発生を未然に防止するよう努めるものとする。

2 建築主等及び近隣住民は、紛争が発生したときは、双方の立場を尊重し、当該紛争を自主的に解決するよう努めるものとする。

(標識の設置)

第4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、当該中高層建築物等の建築に係る計画(以下「建築計画」という。)を近隣住民に周知するため、建築計画の概要を記載した標識(別記様式第1号)を建築等予定地内の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項の標識を設置する期間は、建築基準法第6条第1項の確認の申請書を提出しようとする日の30日前から同法第89条第1項の確認があった旨の表示をする日までとする。

(届出)

第5条 建築主等は、前条第1項の標識を設置したときは、速やかに、中高層建築物等届出書(別記様式第2号)に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 標識設置届(別記様式第3号)

(2) 付近見取図、配置図、平面図及び立面図

(3) 日影図(商業及び工業地域内においては、第1種住居地域の例による。)

(4) テレビジョン電波受信障害に関する次に掲げる事項を記載した事前調査報告書

ア 報告に係る件名

イ 報告年月日

ウ 社団法人日本CATV技術協会会員番号及び社名

エ 技術者の氏名、連絡先、資格及び登録番号

オ 調査内容及び調査記録を記載した記録

カ 改善又は対策の方法

(5) 近隣住民に対して事前説明を行っているときは、事前説明報告書(別記様式第4号)

( 6 ) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 建築主等は、前項の中高層建築物等届出書を提出した後に、建築計画に変更が生じたときは、速やかに、変更に係る前項各号(第1号を除く。)に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

3 建築主等は、第1項第1号の標識設置届を提出した後に、標識に記載した事項に変更が生じたときは、速やかに、当該標識に記載した事項を訂正するとともに、標識記載事項変更届(別記様式第5号)を市長に提出しなければならない。

( 近隣住民への説明 )

第6条 建築主等は、中高層建築物等届出書を提出した後、速やかに、近隣住民に対して、建築計画の概要を説明するよう努めるものとする。

2 建築主等は、近隣住民から中高層建築物等に関する説明を求められたときは、速やかに、これに応じなければならない。

3 市長は、特に必要があると認めるときは、建築主等に対して、近隣住民に当該建築計画の概要を説明するよう求めることができる。

4 建築主等は、前3項の規定による説明を行ったときは、速やかに、事前説明報告書を市長に提出しなければならない。

( 調整 )

第7条 市長は、紛争当事者の双方から調整の申出があった場合で、当事者間において紛争の解決が困難であると認められるときは、その調整を行うことができる。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、紛争当事者の一方から調整の申出があった場合で、相当な理由があると認めるときは、その調整を行うことができる。

3 市長は、前2項の規定により調整を行うときは、調整案を作成し、紛争当事者に対して、期間を定めて当該調整案に合意するよう勧告することができる。

( 調整の打切り )

第8条 市長は、前条の規定による調整の結果、紛争当事者の間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、その調整を打ち切るものとする。

( 適用除外 )

第9条 国、県及び市で行う公共事業その他これに類する公益上必要な用途に供する中高層建築物等については、この告示の規定は適用しない。

( その他 )

第10条 この告示で定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

( 施行期日 )

1 この告示は、平成17年9月1日から施行する。

( 佐野市中高層建築物によるテレビ受信障害防止指導要綱の廃止 )

2 佐野市中高層建築物によるテレビ受信障害防止指導要綱(平成17年佐野市告示第178号)は、廃止する。

( 経過措置 )

3 この告示の施行前に附則第2項の規定による廃止前の佐野市中高層建築物によるテレビ受信障害防止指導要綱の規定によりなされた手続その他の行為は、こ

の告示の相当規定によりなされたものとみなす。

別記様式第1号(第4条関係)

|                             |         |               |                |  |
|-----------------------------|---------|---------------|----------------|--|
| 90cm以上                      |         |               |                |  |
| <b>建築計画のお知らせ</b>            |         |               |                |  |
| 建築物の名称                      |         |               |                |  |
| 敷地の地名地番                     |         |               |                |  |
| 建築物の用途                      |         | 敷地面積          | m <sup>2</sup> |  |
| 建築物の構造                      |         | 延べ面積          | m <sup>2</sup> |  |
| 建築物の階数                      |         | 最高の建築物<br>の高さ | m              |  |
| 建築物の棟数                      |         |               |                |  |
| 予定工期                        | 年 月 日着工 |               | 年 月 日完了        |  |
| 建築主等の住所及び氏名                 | 電話      |               |                |  |
| 設計者の住所及び氏名                  | 電話      |               |                |  |
| 施工者の住所及び氏名                  | 電話      |               |                |  |
| この計画についてのお問い合わせは、下記にお願いします。 |         |               |                |  |
| 記                           |         |               |                |  |
| 連絡先                         |         | 電話            |                |  |
|                             |         |               |                |  |
| G L                         |         |               |                |  |
| 90cm程度                      |         |               |                |  |

備考

- 1 標識は、白色地とし、文字は、黒色とすること。
- 2 標識は、風雨等により破損又は倒壊しないものとし、記載した文字が不鮮明にならないようにすること。
- 3 建築物が複数あるときは、延べ面積にあつては延べ面積の合計を、用途、構造及び階数にあつては主たる建築物について記入すること。

別記様式第2号(第5条関係)

中高層建築物等届出書

年 月 日

佐野市長 様

建築主等 住所

氏名

印

電話

佐野市中高層建築物等指導要綱第5条第1項の規定により関係書類を添えて、次のとおり届け出ます。

- 1 建築物の名称
- 2 敷地の地名地番
- 3 用途地域等
- 4 建築物等の概要

(1) 用途

(2) 構造

(3) 階数

(4) 工事種別

(5) 高さ

(6) 敷地面積

(7) 建築面積

(8) 延べ面積

- 5 予定工期

年 月 日着工  
年 月 日完了

- 6 設計者

住所

氏名

電話

- 7 工事監理者

住所

氏名

電話

- 8 工事施工者

住所

氏名

電話

- 9 代理者

住所

氏名

電話

別記様式第3号(第5条関係)

標識設置届

年 月 日

佐野市長 様

建築主等 住所

氏名

印

電話

佐野市中高層建築物等指導要綱第4条第1項の規定により標識を次のとおり設置したので、同要綱第5条第1項の規定により届け出ます。

1 設置日 年 月 日

2 設置個所図

3 設置状況写真

(標識設置状況写真添付欄)

別記様式第4号(第5条関係)

## 事前説明報告書

年 月 日

佐野市長 様

建築主等 住所

氏名

印

電話

建築計画について、近隣住民に対して事前説明を行ったので、次のとおり報告します。

なお、この報告書の記載事項は、事実と相違ありません。

- 1 事前説明の対象区域
- 2 事前説明の場所及び日時
- 3 説明出席者の住所及び氏名
- 4 説明の方法及びその概要(具体的に記載すること。)
- 5 質疑応答の詳細
- 6 近隣住民からの意見

別記様式第5号(第5条関係)

標識記載事項変更届

年 月 日

佐野市長 様

建築主等 住所

氏名

印

電話

佐野市中高層建築物等指導要綱第4条第1項の標識の記載事項を次のとおり変更したので、同要綱第5条第3項の規定により届け出ます。

|         |          |       |
|---------|----------|-------|
| 建築物の状況  |          |       |
| 敷地の地名地番 |          |       |
| 変更事項    | 変 更 前    | 変 更 後 |
|         |          |       |
|         |          |       |
|         |          |       |
|         |          |       |
|         |          |       |
| 変更理由    |          |       |
| 標識設置状況  | 別紙写真のとおり |       |