

## 名張市中高層建築物及び集合住宅の建築に関する指導要綱

(目的)

**第1条** この要綱は、中高層建築物及び集合住宅の建築に関し、建築主が配慮すべき事項及び建築計画の近隣住民等への周知手続きを定めることにより、良好な近隣関係を保持し、併せて快適な住環境の保全及び形成を図ることを目的とする。

(用語の定義)

**第2条** この要綱の用語の意義は、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）の例によるほか、次に定めるところによる。

- (1) 建築主等 建築主、設計者及び工事施工者をいう。
- (2) 中高層建築物 別表に定める高さ又は階を有する建築物をいう。
- (3) 集合住宅 共同住宅又は長屋をいう。

(適用除外)

**第3条** この要綱の規定は、国及び地方公共団体が建築主の場合又は市長が特に認めた場合は、適用しない。

(中高層建築物の計画上の配慮事項)

**第4条** 中高層建築物の建築主等は、次に掲げる事項に配慮し、建築計画を策定するものとする。

- (1) 近隣の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 近隣の住居の居室を観望することが困難となるようにすること。
- (3) 意匠、色彩等が周辺環境と調和すること。
- (4) 敷地内緑化に努めること。
- (5) 車両の乗り入れ等について、道路管理者と協議すること。

(中高層建築物の電波障害対策)

**第5条** 中高層建築物の建築主は、その建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が予測され、又は現に生じている場合にあつては、受信障害の解消に必要な措置を講じるものとする。

(中高層建築物の計画における近隣住民等への説明)

**第6条** 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合、その建築物の部分から最高高さの2倍以内の水平距離範囲内の近隣住民及び当該地域の代表者に、次に掲げる事項を説明するものとする。ただし、建築主の申出により、その範囲が建築主の敷地内であり、当該中高層建築物によって周辺の生活環境に影響を生じないと認められる場合は、説明を省略することができる。

- (1) 建物概要（用途、構造、面積、階数、高さ等）
- (2) 配置計画（建物配置、駐車計画、緑化計画等）
- (3) 立面及び色彩計画
- (4) その建物が及ぼす日影の範囲及び時間
- (5) その他必要な事項（工事施工者、工事期間、工事中の安全対策等）

2 建築主は、近隣の地権者その他当該建築物の建築に伴い影響の及ぶおそれのある者から苦情があった場合においても、前項各号に掲げる事項の説明を行うものとする。

（中高層建築物の計画の届出）

**第7条** 建築主は、前条に規定する説明を行ったときは、中高層建築計画（変更）届出書（様式第1号）に近隣住民等への説明状況（様式第2号）その他必要な図書を添付し、市長に提出するものとする。

2 前項の届出は、建築確認申請に先立ち提出するものとする。

（集合住宅の計画上の配慮事項）

**第8条** 集合住宅の建築主等は、次に掲げる事項に配慮し、建築計画を策定するものとする。

- (1) 計画戸数以上（ワンルーム形式の集合住宅にあつては計画戸数の半数以上）の駐車区画を、原則として敷地内に確保すること。
- (2) 前号の駐車計画を策定するに当たり、車両の乗り入れ等について、道路管理者と協議すること。
- (3) 計画戸数以上の駐輪場を確保すること。
- (4) 伊賀南部環境衛生組合と協議して敷地内にごみ集積場を設置すること。ただし、計画戸数が少なく、伊賀南部環境衛生組合及び地域代表者と協議して最寄りの既設ごみ集積場を利用できる場合は、この限りでない。
- (5) 敷地内緑化に努めること。

（集合住宅の計画における近隣住民等への説明）

**第9条** 建築主は、集合住宅を建築しようとする場合、その敷地が接する近隣住民（隣地が道路（幅員12メートル未満のものに限る。）の場合は、道路の対面の住民とする。）及び当該地域の代表者に、次に掲げる事項を説明するものとする。

- (1) 建物概要（用途、戸数、構造、面積、階数、高さ等）
- (2) 配置計画（建物配置、駐車計画、緑化計画等）
- (3) ごみ集積場

(4) 賃貸住宅又は分譲住宅の別

(5) その他必要な事項（工事施工者、工事期間、工事中の安全対策等）

2 建築主は、近隣の地権者その他当該建築物の建築に伴い影響の及ぶおそれのある者から苦情があった場合においても、前項各号に掲げる事項の説明を行うものとする。

（集合住宅の計画の届出）

**第10条** 建築主は、前条に規定する説明を行ったときは、集合住宅建築計画（変更）届出書（様式第3号）に近隣住民等への説明状況（様式第2号）その他必要な図書を添付し、市長に提出するものとする。

2 前項の届出は、建築確認申請に先立ち提出するものとする。

（工事中の配慮）

**第11条** 工事施工者は、当該工事の施工に際し、周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、次に掲げる事項に配慮するものとする。

(1) 工事により発生する騒音及び振動の低減並びにじんあいの飛散防止のための措置を講じること。

(2) 早朝、夜間及び休日は、大きな騒音を発生する作業を自粛すること。

(3) 工事用車両は、路上に駐車をしないこと。

(4) その他周辺の迷惑防止のための必要な措置を講じること。

（紛争の解決）

**第12条** 建築主は、中高層建築物又は集合住宅の建築に際し、近隣住民との間に建築に関する紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じたときは責任をもって紛争の解決に当たるものとする。

（中高層集合住宅の扱い）

**第13条** 中高層建築物である集合住宅を建築しようとする場合は、中高層集合住宅建築計画（変更）届出書（様式第4号）に近隣住民等への説明状況（様式第2号）その他必要な図書を添付し、市長に提出するものとする。

2 前項の届出は、建築確認申請に先立ち提出するものとする。

3 第4条から第6条まで並びに第8条及び第9条の規定は、中高層建築物である集合住宅について準用する。

（計画変更）

**第14条** 建築主は、計画した建築物に変更が生じた場合、関係者にその内容を説明するものとする。

ただし、軽微なものはこの限りでない。

2 建築主は、前項の説明を行ったときは、計画の変更を中高層建築物にあつては様式第1号、集合住宅にあつては様式第2号、中高層建築物である集合住宅にあつては様式第3号により、市長に届け出ることとする。

(その他)

**第15条** この要綱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**

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

**附 則** (平成23年1月6日告示第2号)

この要綱は、告示の日から施行する。

**附 則** (平成24年6月15日告示第85号)

この要綱は、告示の日から施行する。

**別表** (第2条関係)

地域区分	適用を受ける建築物の高さ	適用を受ける建築物の階数
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、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200の区域)、準工業地域、用途地域のない区域	平均地盤面からの高さが10mを超える建築物	
商業地域、近隣商業地域(容積率300の区域)、工業地域、工業専用地域	平均地盤面からの高さが12mを超える建築物	地上4階以上の建築物