

# 防府市中高層建築物指導要綱

平成5年1月1日制定

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に際し、近隣住民と建築主等との間に生じる紛争を未然に防止するとともに、地域の良好な住環境を保全するために必要な指導に関する事項を定めるものとする。

(定義)

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

- (1) 中高層建築物 別表左欄の各項に掲げる地域内にある同表右欄の当該各項に掲げる高さを超える建築物をいう。
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照障害、電波障害及び工事中の騒音、振動等に関する近隣住民と建築主等との間の紛争をいう。
- (3) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事管理者及び工事施工者をいう。
- (4) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 中高層建築物からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有者及び当該範囲内に居住する者

イ 中高層建築物による電波障害の影響を受ける者

- 2 前項に規定するもののほか、この要綱における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)の定めるところによる。

(当事者の責務)

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、周辺的生活環境に及ぼす影響に、十分配慮するとともに、紛争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、紛争が生じた場合は、相互の立場を尊重し自主的に解決するよう努めるものとする。

(標識の設置等)

第4条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、建築計画の概要等を記載した標識(別図)を

当該建築物の敷地内の見やすい場所に設置するものとする。

2 前項に規定する標識の設置期間は、法第6条第1項の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）をする20日前から法第89条第1項の規定に基づく確認の表示をする日までとする。

3 建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を標識設置届（第1号様式）により、市長に届け出るものとする。

4 建築主は標識を設置した後、標識の記載内容に変更を生じたときは、速やかに当該標識に記載した事項を訂正するとともに、その旨を標識記載事項変更届（第2号様式）により、速やかに市長に届け出るものとする。

（近隣住民に対する説明）

第5条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとする場合、建築に関する計画について事前に近隣住民に説明するものとする。

2 建築主等は、建築に関する計画について近隣に与える影響に著しい変更が生じた場合は、速やかにその内容について近隣住民（変更により新たに当該中高層建築物に係る近隣住民となる者を含む。）に説明するものとする。

（届出）

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、第4条第1項に基づく標識を設置した後、速やかに届出書（第3号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

(1) 建築計画概要書（第4号様式）

(2) 付近見取図（近隣住民の範囲を記入）、配置図、立面図（2面）、日影図及び電波障害予想図

(3) 近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合に責任をもって解決する旨の誓約書（第5号様式）

(4) 第5条の規定による説明を行った日時、場所、当該説明を行った者並びにその相手方の氏名及び当該説明に係る質疑応答の要旨を記載した書類（第6号様式）

（市長の指導）

第7条 市長は、建築主等に近隣住民との間に紛争が生じないように努めさせるとともに紛争が生じた場合においては、自主的に解決するよう指導するも

のとする。

(適用の除外)

第8条 この要綱は、次に掲げる中高層建築物には適用しない。

- (1) 建築主が、法第18条第2項の規定により計画の通知をしなければならない建築物に該当する中高層建築物で、この要綱による指導に準じた措置がなされていると認められるもの
- (2) その他、市長が特にこの要綱による指導の必要がないと認める中高層建築物

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は市長が、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成5年1月1日から施行する。
- 2 第4条から第6条までの規定は、平成5年2月1日以後に確認申請をす  
る中高層建築物から適用する。

附 則

この要綱は、平成8年3月1日から施行する。

附 則

この要綱は、防府都市計画用途地域の決定告示の日から施行する。

附 則

この要綱は、平成26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

地 域	建 築 物 の 高 さ
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	12メートル
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	15メートル
準工業地域 近隣商業地域	18メートル
商業地域	21メートル

備考

- 1 建築物の高さは地盤面からの高さをいう。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する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の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。
- 2 建築物が左欄に掲げる地域の2以上にわたる場合は、「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。
- 3 増築、改築又は移転の場合、「建築物」とあるのは、「当該増築、改築又は移転に係る建築物の部分」とする。

別図

	90cm以上			
90 cm 以 上	建 築 計 画 の お 知 ら せ			
	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>
	建築物の高さ	m	階数・棟数	
	建 築 主	住所・氏名 電話		
	設 計 者	住所・氏名 電話		
	工 事 施 工 者	住所・氏名 電話		
	着工予定年月日	年 月 日		
	標識設置年月日	年 月 日		
		この計画についてのお問い合わせは …………… 電話…………… (…) お願いします。		
90 cm 程 度				

(注意) 標識は、風雨等により破損、倒壊しないものとし、記載した文字が不鮮明にならないものとする。