

米子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に係る計画の事前公開を行うことにより、当該建築に係る紛争の予防に努めるとともに、良好な近隣関係の保持を図り、もって地域における健全な居住環境の維持及び向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号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 都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条に規定する都市計画区域内（工業専用地域を除く。）に建築される建築物のうち、高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の規定により算定する高さをいう。以下同じ。）が10メートルを超え、又は階数（地階を除く。以下同じ。）が4以上であるもの（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超え、又は階数が3以上であるもの）をいう。ただし、工業専用地域に建築される高さが10メートルを超え、又は階数が4以上である建築物のうち、当該建築物の建築により周囲の居住環境に著しく影響を及ぼすと認められるものを含む。
- (2) 建築主等 中高層建築物の建築主（以下「建築主」という。）、設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。
- (3) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。
 - ア 中高層建築物の敷地境界線から当該中高層建築物の高さの2倍に相当する水平距離の範囲内（工業専用地域を除く。）に居住し、又は土地若しくは建築物を所有する者
 - イ 中高層建築物の建築工事に伴う騒音、振動及び車両の通行による影響を著しく受けると認められる者
 - ウ 中高層建築物の建築による電波障害の影響を著しく受けると認められる者
- (4) 紛争 中高層建築物の建築により生じると予想される日照の阻害、電波障害並びに工事中の騒音、振動及び車両の通行による周囲の居住環境に及

ばす影響に関する建築主等と近隣住民との間の紛争をいう。

(当事者の責務)

第3条 建築主等は、紛争を未然に防止するため、中高層建築物の建築を計画するのに当たっては、周囲の居住環境に及ぼす影響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に努めなければならない。

2 建築主等及び近隣住民は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に解決するよう努めなければならない。

(市長の指導)

第4条 市長は、建築主等に対して近隣住民との間に中高層建築物に関する紛争が生じないように努めさせるものとする。

(標識の設置及び期間)

第5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、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)に基づく建築の確認(以下「建築確認」という。)の申請をしようとする日の20日前までに、標識(別記様式第1号)を建築予定地の見やすい場所に設置し、建築計画を事前に公開しなければならない。

2 前項の規定による標識の設置期間は、法第89条第1項の規定による建築確認があった旨の表示を行うまでとする。

(建築計画の事前説明)

第6条 建築主は、中高層建築物の建築確認の申請をしようとするときは、前条第1項の標識を設置した後、速やかに当該建築に係る計画の概要について近隣住民に説明し、了解を得るよう努めなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、高さが13メートル以下又は階数が4以下である建築物については、同項の規定によらないことができる。ただし、近隣住民から当該建築に係る計画の概要について説明を求められた場合は、これに応じなければならない。

3 建築主は、前2項に規定するもののほか、近隣住民から申出があったときは、その申出に基づき、個別に又は説明会により必要な説明をしなければならない。

4 建築主は、第2項ただし書の規定により説明を行ったときは、速やかに説明会報告書(別記様式第2号)を市長に提出しなければならない。

(届出書等の提出)

第7条 建築主は、中高層建築物の建築確認の申請をしようとするときは、あらかじめ次の各号に掲げる書類それぞれ正本副本各1部を市長に提出しなければならない。

- (1) 計画建築物届出書(別記様式第3号)
- (2) 第5条第1項の標識を設置したことを証する写真(遠近2枚)
- (3) 前条第1項の規定による事前説明報告書(別記様式第4号)
- (4) 誓約書(別記様式第5号)
- (5) 日影図(平均地盤面に及ぼす日影を表示したもの)
- (6) 付近見取図(近隣住民の建築物の位置を表示したもの)
- (7) 平面図及び2面以上の立面図

(届出書等の受理)

第8条 市長は、前条の規定による届出書等の提出を受けた場合において、その内容がこの要綱に適合すると認めるときは、当該届出書等を受理し、計画建物届出書に受理印を押印の上、当該届出書等の副本を建築主に対して交付するものとする。

(適用の除外)

第9条 この要綱は、国又は地方公共団体が建築主となる場合においては、適用しない。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成18年3月27日から施行する。