

## 磐田市中高層建築物の建築に関する指導要綱

平成17年4月1日  
告示第154号

### (目的)

第1条 この告示は、中高層建築物の建築に関し、建築主等が配慮すべき事項を定め、建築主等に理解と協力を要請することにより、建築に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な居住環境の確保を図ることを目的とする。

### (定義)

第2条 この告示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。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- 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 都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条に規定する用途地域のうち第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、準住居地域及び都市計画区域内で用途地域の指定のない地域にあつては高さが10メートルを超える建築物をいい、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域にあつては高さが15メートルを超える建築物をいう。
  - (2) 建築主 中高層建築物に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
  - (3) 近隣関係住民 次に掲げるいずれかに該当する者をいう。
    - ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して所有権又は賃借権を有する者及び当該範囲内に居住する者
    - イ 中高層建築物によるテレビ受信障害の影響を受けると認められる者をいう。
  - (4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずるテレビ受信障害並びに工事中の騒音及び振動による周囲の居住環境に及ぼす影響に関する建築主と近隣関係住民との間の紛争をいう。

### (当事者の責務)

第3条 建築主は、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にあつては、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努めなければならない。

2 建築主及び近隣関係住民は、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。

(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場合は、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、次の各号のいずれかに掲げる手続(2以上の手続を行う場合は、最初の手続)を行う日の20日前までに、当該建築の敷地の見やすい場所に、様式第1号(磐田市共同住宅型集合建築物の建築に関する指導要綱(平成17年磐田市告示第162号)の適用を受ける建築物(以下、「共同住宅型中高層建築物」という。)にあっては様式第1号の2)による標識を設置しなければならない。

(1) 法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請

(2) 法第18条第2項に規定する計画の通知

(3) 法、政令又は法に基づく条例の規定に基づく許可又は認定の申請

2 建築主は、前項の規定による標識を設置した場合は、設置した日から7日以内にその旨を次に掲げる図書を添えて、様式第2号(共同住宅型中高層建築物にあっては様式第2号の2)により市長に届け出なければならない。

(1) 誓約書(様式第3号(共同住宅型中高層建築物にあっては様式第3号の2))

(2) 説明会等実施報告書(様式第4号(共同住宅型中高層建築物にあっては様式第4号の2))

(3) 標識の写真(遠近2枚)

(4) 位置図

(5) 配置図

(6) 平面図

(7) 立面図

(8) 日影図(法第56条の2に該当する場合)

(9) テレビ受信障害調査結果及び受信障害対策計画等についての説明書

(建築物の高さが20メートルを超えるもの)

3 建築主は、第1項の規定による標識の記載事項に変更が生じた場合は、速やかに当該記載部分を訂正し、様式第2号(共同住宅型中高層建築物にあっては様式第2号の2)に変更図書を添えて、市長に届け出なければならない。

4 建築主は、第1項の規定により設置した標識を中高層建築物の工事が完了するまで設置しておかななければならない。

(説明会の開催等)

第5条 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合において、近隣関係住民からの申出があったときは、速やかに建築に係る計画の内容について説明会等の方法により、近隣関係住民に説明しなければならない。

- 2 建築主は、前項の規定により説明会等を行った場合は、説明会等の日から7日以内にその旨を様式第4号（共同住宅型中高層建築物にあつては様式第4号の2）により市長に報告しなければならない。

（指導）

第6条 市長は、建築主又は近隣関係住民がこの告示に従わない場合は、遵守するよう指導することができる。

附 則

（施行期日）

- 1 この告示は、告示の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この告示の施行の日の前日までに、改正前の磐田市テレビ受信障害に関する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。