

富士市中高層建築物の建築に関する指導要領

(昭和 63 年 5 月 19 日)

改正 平成 7 年 11 月 22 日

平成 28 年 4 月 1 日

(目的)

第1条 この要領は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持を図り、もつ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 この要領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 48 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（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 388 号）第 2 条第 1 項第 6 号に規定する算定方法による。）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、準工業地域及び工業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伴って生ずる電波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、相互に立場を尊重し、互譲の精神をもつ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、次の各号の一に掲げる手続（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 号による標識を設置するものとする。

- (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 6 条第 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) 法第44条第1項第4号、第47条ただし書、第48条第1項から第11項までのただし書（第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第51条ただし書（第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第52条第6項から第8項まで、第54条の2第1項第2号、第55条第3項各号、第56条の2第1項ただし書、第59条第1項第3号若しくは第4項又は第59条の2第1項に規定する許可の申請
 - (4) 法第55条第2項又は第86条第1項、第4項、第8項、若しくは第10項に規定する認定の申請
- 2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識設置届（第2号様式）を2部市長に提出するものとする。
 - 3 標識設置届には、次に掲げる書類を添付するものとする。
 - (1) 誓約書（第3号様式）
 - (2) 説明会等実施報告書又は説明会等計画書
 - (3) 標識の写真
 - (4) 位置図（2Hの範囲を記入）
 - (5) 配置図（標識の位置を記入）、平面図、立面図
 - (6) 日影図

※日影図の作成での注意事項

- ・建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの各時刻に敷地周辺の地盤面に生じさせる日影の形状を明示すること。（法別表第4（は）欄の平均地盤面からの高さではない）
- ・その他明示すべき事項は、建築基準法施行規則第1条の3第1項表2第30号日影図に規定する明示すべき事項による。ただし、「水平距離5m及び10mの線」、「等時間日影線」及び「測定線上の主要な点に生じさせる日影時間」を除く。
- ・真北は都市計画図または真北測量より求めること。（周辺の磁場により影響を受けることから、磁北より求めないこと。）

（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、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するものとする。

（紛争についての相談）

第6条 市長は、建築主又は近隣関係住民から、中高層建築物の建築によって生ずる紛争について相談があったときは、これに応ずるものとする。

- 2 市長は、相談に関し、必要と認めるときは、他に関係機関に対して意見を求めることができる。

附 則

この要領は、昭和63年6月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要領は、平成7年12月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この要領の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号。以下「改正法」という。）第1条の規定による改正前の都市計画法（昭和43年法律第100号。以下旧都市計画法という。）の規定により定められている都市計画区域内の用途地域については、平成8年6月24日（同日前に改正法第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第20条第1項（同法第22条第1項において読み替える場合を含む。）の規定による告示があった日。以下同じ。）までの間は、改正後の富士市中高層建築物の建築に関する指導要領（以下「改正後要領」という。）第2条第1号の規定は適用せず、改正前の富士市中高層建築物の建築に関する指導要領（以下「改正前の要領」という。）第2条第1号の規定は、なおその効力を有する。この場合において、同号中「都市計画法」とあるのは、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）附則第3条の規定によりなおその効力を有することとされる改正前の都市計画法」とする。
- 3 この要領の施行の際現に旧都市計画法の規定により定められている都市計画区域に係る用途地域内の建築物又は建築物の部分についての平成8年6月24日までの間の改正後の要領第4条第1項の規定の適用については、改正後の要領第4条第1項第3号中「法第48条第1項から第11項までのただし書（法87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）」とあるのは「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）による改正前の建築基準法（以下「旧法」という。）第48条第1項ただし書（旧法第87条第2項又は3項において準用する場合を含む。）、第2項ただし書（旧法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第3項ただし書（旧法第87条第2項又は3項において準用する場合を含む。）、第4項ただし書（旧法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第5項ただし書（旧法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第6項ただし書（旧法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）、第7項ただし書（旧法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。）」と、同項第4号中「法第86条第1項、第4項、第8項又は第10項」とあるのは「法第86条第1項、第4項若しくは第8項又は旧法第86条第9項」とする。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。