

千歳市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に係る建築計画の事前周知等に関し必要な事項を定めることにより、建築主と周辺住民との紛争を防止し、もって居住環境の保全に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱で使用する用語は、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「令」という。)において使用する用語の例による。

2 この要綱における用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 対象建築物 次のいずれかに該当する建築物であって、地盤面からの高さが10メートルを超えるものをいう。

ア 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、商業地域、準工業地域若しくは工業地域又は都市計画法(昭和43年法律第100号)第34条第11号の条例で指定する土地の区域に建築するもの

イ 工業専用地域又は市街化調整区域に建築する建築物のうち、当該建築物の敷地境界線からの水平距離が10メートル(当該建築物が道路に接する部分にあつては、当該道路の幅員に10メートルを加えた距離)未満の範囲(以下「近接範囲」という。)にアに掲げる地域又は区域が含まれるもの

(2) 近接住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 近接範囲内に存する土地を所有し、又は占有する者

イ 近接範囲内に存する土地が建築物の敷地に供されている場合において、当該建築物を所有し、又は占有する者

(3) 周辺住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 対象建築物の敷地境界線からの水平距離が当該建築物の高さのおおむね2倍の距離の範囲内に存する土地を所有し、又は占有する者

イ アの範囲内に存する土地が建築物の敷地に供されている場合において、当該建築物を所有

し、又は占有する者

ウ 対象建築物によるテレビジョン放送に係る電波の受信障害（以下「受信障害」という。）の影響を著しく受けると認められる者

(4) 紛争 対象建築物の建築に伴い生ずる日照又は通風の障害、受信障害、騒音、振動その他の日常生活に及ぼす影響に関する周辺住民と建築主等（建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。以下同じ。）との間の争いをいう。

（適用除外）

第3条 対象建築物が次の各号のいずれかに該当する場合には、この要綱の規定は、適用しない。

(1) 国又は地方公共団体の建築物

(2) 法第85条に規定する仮設建築物

(3) 建築物の増築又は改築（当該増築又は改築に係る部分の高さが10メートル以下である場合に限る。）

2 商業地域、工業専用地域又は市街化調整区域（都市計画法第34条第8号の3の条例で指定する土地の区域を除く。）に建築物を建築する場合は、第8条第1項、第12条及び第13条の規定は、適用しない。

3 千歳恵庭圏都市計画に定める地区計画地区のうち、臨空地区、美々地区又はオフィス・アルカディア地区の区域に建築物を建築する場合は、第6条から第8条まで、第12条及び第13条の規定は、適用しない。

（高さの算定）

第4条 建築物の高さは、令第2条の規定により算定するものとする。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。

（対象建築物の敷地が他の地域の内外にわたる場合の措置）

第5条 対象建築物の敷地が、商業地域、工業専用地域又は市街化調整区域のいずれかと他の地域（第2条第2項第1号アに掲げる地域又は区域から商業地域を除いたものをいう。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては、その敷地の全部が他の地域にあるものとみなすものとする。

（標識による事前周知）

第6条 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、法第6条第1項の確認の申請書を提出

しようとする日（以下「確認申請の日」という。）の30日前までに建築予定地の周辺住民が見やすい場所に標識（第1号様式）を設置し、対象建築物の用途及び規模並びに建築主等の氏名、住所等を周知しなければならない。

2 前項の標識は、対象建築物の敷地が道路に接する部分（敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地盤面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルの位置に設置するものとする。

3 第1項の標識の設置期間は、法第89条第1項の確認の表示を行う日までとする。

（関係書類の提出）

第7条 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、確認申請の日の25日前までに、次の各号に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

- (1) 中高層建築物の建築に関する届出書（第2号様式）
- (2) 誓約書（第3号様式）
- (3) 建築計画書（第4号様式）
- (4) 公開の標識を設置したことを証する写真（遠近各1枚）
- (5) 付近見取図、配置図、各階平面図、立面図（2面以上）及び断面図
- (6) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表2(30)の部（ろ）欄に掲げる日影図に近隣の敷地の建築物の状況を表示したもの
- (7) 受信障害予測地域図
- (8) 駐車場の配置図
- (9) ごみの排出に関する計画書
- (10) 管理体制等に関する計画書
- (11) その他市長が必要と認める書類

2 前項第4号の写真の大きさは、手札判以上とする。

3 第1項第5号の付近見取図には、次に掲げる事項について記載することとする。

- (1) 方位、道路、目標となる地物及び設置した標識の位置
- (2) 対象建築物の近接範囲
- (3) 対象建築物の敷地境界線からの水平距離が対象建築物の高さの2倍に相当する範囲

4 第1項第5号の配置図の縮尺は200分の1とし、同号の各階平面図、立面図及び断面図の縮尺は100分の1又は200分の1とする。

5 第1項第6号の日影図の縮尺は、200分の1（特別な理由がある場合にあっては100分の1）と

し、近隣の敷地の建築物の状況を表示するに当たっては必ず名称を記入するものとする。

(説明会等)

第8条 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、近接住民に次に掲げる事項について説明しなければならない。

- (1) 対象建築物の規模、構造及び用途
- (2) 対象建築物の敷地の形態及び規模
- (3) 対象建築物の敷地内における位置及び周辺の建築物の位置
- (4) 対象建築物の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要
- (5) 対象建築物により生ずる日影の影響
- (6) 対象建築物により生ずる受信障害の対策
- (7) その他必要な事項

2 建築主は、対象建築物を建築しようとする場合において、周辺住民から建築計画の内容について説明を求められたときは、前項の事項について説明会等の方法により説明しなければならない。

3 建築主は、第1項又は前項の規定による説明会等の状況及びその内容並びに次条から第11条までに規定する措置等について、報告書(第5号様式)により、遅滞なく市長に報告しなければならない。

(受信障害対策)

第9条 建築主は、受信障害が生じるおそれがある場合は、その予測調査を行わなければならない。ただし、市長が不要と認める場合はこの限りでない。

2 建築主は、受信障害が生じた場合は、速やかにその状況を調査し、その障害を解消するための必要な措置を講じなければならない。

(工事公害の防止)

第10条 建築主等は、建築工事に伴う騒音、振動等により周辺住民の生活環境に障害が生じるおそれがある場合は、当該住民とあらかじめ協議し、必要な措置を講じなければならない。

(自主解決)

第11条 建築主等は、対象建築物を計画する場合は、次に掲げる事項に配慮し、周辺住民との間に紛争が生じないように努めなければならない。

- (1) 日照及び通風
- (2) 受信障害
- (3) 工事中の騒音及び振動

(4) 駐車場の確保(特別な理由を除き、建設敷地内等に入居予定戸数分)

(5) ごみ排出の方法(ごみ箱の設置及び位置並びにごみの排出方法等は、事前に千歳市環境センターと協議を行うこと。)

(6) 管理体制の整備

(7) 前各号に掲げるもののほか、周辺住民の日常生活に及ぼす影響に関する事項

2 対象建築物に関して紛争が生じた場合は、建築主等と周辺住民は双方誠意をもって自主的に紛争の解決に努めなければならない。

3 市長は、前項の規定による自主的な紛争の解決を促すため、紛争当事者から求められた場合は、必要な助言を行うことができる。

(紛争調整)

第12条 市長は、当事者による自主解決に至らなかった紛争について、紛争当事者の一方又は双方から紛争届出書(第6号様式)が提出された場合、紛争の調整を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による紛争の調整を行った結果、なおその解決が困難であると認められる場合で、紛争当事者の合意に基づき紛争調整申請書(第7号様式)により、千歳市中高層建築物紛争調整委員(以下「委員」という。)による紛争の調整を求められた場合、委員に当該紛争の調整を依頼することができる。

(調整の打ち切り)

第13条 市長は、前条の紛争について当事者間に合意が成立する見込みがないと判断したときは、調整を打ち切ることができる。

2 市長は、前項の規定により調整を打ち切るときは、紛争調整打ち切り決定通知書(第8号様式)により当該申請者に通知するものとする。

(建築計画の中止の報告)

第14条 建築主は、建築計画を中止した場合は、建築計画中止報告書(第9号様式)を市長に提出するものとする。

(補則)

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定める。

附 則

1 この要綱は、平成4年3月1日から施行する。ただし、第4条、第5条及び第10条の規定は、平成4年4月1日に提出しようとする確認申請に係る対象建築物から適用する。

附 則(平成8年4月1日)

この要綱は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成11年 3 月19日）

この要綱は、平成11年 4 月 1 日から施行する。

附 則（平成19年 3 月20日）

この要綱は、平成19年 3 月20日から施行する。

附 則（平成19年 7 月 3 日）

この要綱は、平成19年 8 月 1 日から施行する。

附 則（平成29年12月 7 日）

この要綱は、平成30年 1 月 4 日から施行する。

附 則（令和 3 年 2 月16日）

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

第 1 号様式（第 6 条関係）

第 2 号様式（第 7 条関係）

第 3 号様式（第 7 条関係）

第 4 号様式（第 7 条関係）

第 5 号様式（第 8 条関係）

第 6 号様式（第12条関係）

第 7 号様式（第12条関係）

第 8 号様式（第13条関係）

第 9 号様式（第14条関係）