

改正 平成12年3月2日告示第11号

平成23年12月8日告示第230号

(目的)

第1条 この要綱は、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338号。以下「政令」という。)第2条第1項第6号に規定する高さをいう。以下同じ。)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日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等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。

(5) 風環境影響予測評価 中高層建築物の建築に伴って生ずる風が周囲の居住環境に及ぼす影響を、コンピュータによる数値シミュレーションにより予測し、評価することをいう。

(当事者の努め)

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るものとする。

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に努めるものとする。

(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第1号様式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項及び第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) 法第44条第1項ただし書、第47条ただし書、第48条第1項から第12項までの規定のただし書(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4項から第6項まで、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、第86条第1項若しくは第2項、第86条の2第1項、第86条の5第1項又は第86条の6第2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場合は、速やかにその旨を様式第2号により市長に届け出るものとする。

(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。

(風環境影響予測評価)

第6条 建築主は、高さが31メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合は、風環境影響予測評価を実施するものとする。

2 建築主は、前項の風環境影響予測評価を実施した場合は、その結果に応じて必要な措置を講ずるものとする。

(紛争についての相談)

第7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場合は、これに応ずるものとする。

付 則

この告示は、公示の日から施行する。

付 則 (平成12年3月2日告示第11号)

この告示は、平成12年4月1日から施行する。

付 則 (平成23年12月8日告示第230号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

第1号様式

(第4条第1項関係)

第2号様式

(第4条第2項関係)

第1号様式（第4条第1項関係）

中高層建築物の建築に関する計画のお知らせ				
建築物の名称				
建築物	住所 (所在地)			
	氏名 (名称)	電話 () 番		
設計者	住所 (所在地)			
	氏名 (名称)	電話 () 番		
工事 施工者	住所 (所在地)			
	氏名 (名称)	電話 () 番		
敷地の位置				
建築物の概要	用途		敷地面積	m ²
	建築面積	m ²	延べ面積	m ²
	構造	造り一部 造り	基礎工法	
	階数		高さ	m
着工予定年月日	年 月 日	完成予定年月日	年 月 日	
標識設置年月日	年 月 日			
配置図				
<p>・この標識は、沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱第4条第1項の規定により設置したものです。</p> <p>・上記建築計画についての説明の申し出は、下記へお願いします。</p> <p>連絡先 電話</p>				

(注) 1 標識の材質は、木板、プラスチック板その他これらに類するものとする。

2 大きさは、縦 120cm、横90cm以上とする。

第2号様式（第4条第2項関係）

標 識 設 置 届			
沼津市中高層建築物の建築に関する指導要綱に基づき、標識を設置したので届けます。			
年 月 日			
（あて先）沼津市長			
		住所	法人にあっては、その事務所の所在地
		建築主 氏名	法人にあっては、その名称及び代表者の氏名
		電話	（ ） 番
建築物の名称			
標識設置年月日		年 月 日	
設計者	住所 (所在地)		
	氏名 (名称)	電話 ()	番
工事 施工者	住所 (所在地)		
	氏名 (名称)	電話 ()	番
敷地の 位置	地名地番		
	用途地域	防火・準防火・指定なし	その他の区域 地域・地区・街区
	防火地域		
建築物の 概要	用途	工事種別	
	高さ	地上 m	地下 m
	階数	地上	階 地下 階
	構造	造り一部 造り	
	基礎工法		
		計画に係る部分	計画以外の部分
敷地面積	合 計		m ²
建築面積	m ²	m ²	m ²
延べ面積	m ²	m ²	m ²

備考 次の関係書類を添付すること。 3 標識の写真

1 誓約書 4 位置図

2 説明会等実施報告書又は計画書 5 配置図