

豊明市中高層建築物等の建築に関する 指導要綱

豊明市経済建設部都市計画課

豊明市中高層建築物等の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物等の建築に伴う紛争を事前に防止するため、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、もって健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とする。

(用語の定義)

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、当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物等 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第2条第1号に規定する建築物で、地盤面からの高さが10メートルを超えるもの(以下「中高層建築物」という。)又は区画ごとに住宅、店舗、事務所等を複数有する建築物で、計画戸数(店舗、事務所等については、1営業単位を1戸とする。)が10戸以上のもの(以下「集合建築物」という。)をいう。

(2) 日影 建築物により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、地盤面上で2時間以上土地及び建築物に影を落とすことをいう。

(3) 近隣関係者 次に掲げる者をいう。

ア 建築物の敷地境界線から建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地の所有者並びに建築物の所有者及び居住者

イ 建築物による日影又は電波障害の影響を受けると認められる者

ウ 中高層建築物等の建築を行おうとする行政区(行政区界付近での中高層建築物等の建築行為においては、当該中高層建築物等の建築行為区域に隣接又は近接する行政区を含む。)の区長。ただし、当該区長が必要と認めた場合は、当該行政区の町内会長を含む。

エ 中高層建築物等の建築を行おうとする学区(学区界付近での中高層建築物等の建築行為においては、当該中高層建築物等の建築行為等区域に隣接又は近接する学区を含む。)の小学校及び中学校の校長若しくはこれに代わる者。

(事前協議)

第3条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときには、関係法令に定められた手続を行う前に、中高層建築物等建築計画(変更)事前協議書(様式第1号。以下「協議書」という。)を提出し、市長の承認を得なければならない。

2 建築計画の承認を得た後に、その計画を変更するときは、前項の規定を準用する。

(審査)

第4条 協議書の審査は、豊明市開発行為等研究会運営要領(昭和57年9月14日決裁)第1条に規定する豊明市開発行為等研究会(以下「研究会」という。)が行うものとする。ただし、研究会が土地利用上特に必要と認めたものは、豊明市土地利用対策委員会規定(昭和57年豊明市訓令第3号)第1条に規定する豊明市土地利用対策委員会に諮るものとする。

2 市長は、審査した結果を中高層建築物等建築計画(変更)事前協議結果通知書(様式第2号)により建築主に通知するものとする。

(建築計画の公開)

第5条 建築主は、協議書を提出しようとする日の30日前までに、当該敷地内の見やすい場所に、計画建築物の概要を示す標識(様式第3号)を設置しなければならない。

2 建築主は、前項の標識の記載事項に変更が生じたときには、速やかに変更しなければならない。

3 標識の設置期間は、工事完了の日までとする。

(近隣関係者への説明)

第6条 建築主は、前条の標識を設置後、直ちに近隣関係者に対し、文書の配布等により、建築計画について十分な説明を行い、その周知を図らなければならない。

2 建築主は、近隣関係者から説明会の開催を求められたときには、速やかにこれに応じなければならない。

3 建築主は、説明会の開催日前までに、近隣関係者に対し、説明会の開催日時及び場所を、文書の配布等により周知しなければならない。

4 建築主の説明すべき事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 計画建築物の敷地内配置、規模、構造及び用途
- (2) 計画建築物の工事計画及び安全計画
- (3) 計画建築物による日影の影響
- (4) 電波受信障害の発生予測範囲及び改善方法

5 建築主は、市長に対し、説明及び説明会の結果について報告しなければならない。

(自主解決)

第7条 建築主は、近隣関係者との間に紛争が生じないように努めるものとし、紛争が生じたときには、誠意をもって解決にあたらなければならない。

(日影対策)

第8条 建築主は、高さが10メートルを超える建築物を建築しようとするときには、あらかじめ日影について対策を講じ、近隣関係者と協議のうえ同意を得なければならない。ただし、同意を得られないときには、第6条第5項による報告の内容により市長が総合的に判断するものとする。

(電波障害対策)

第9条 建築主は、高さが10メートルを超える計画建築物の建築によって、電波障害が生じるおそれのあるときには、あらかじめ調査を行い、障害を受けることとなる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならない。

2 建築主は、受信障害が生じたときには、速やかに障害の範囲の調査を行い、共同受信設備を設置する等障害の改善に必要な措置をとらなければならない。

(消防施設等)

第10条 建築主は、豊明市消防施設等設置基準(平成10年8月11日決裁)に基づき、消防施設等を整備しなければならない。

(駐車施設)

第11条 建築主は、次に定める駐車施設を敷地内に確保しなければならない。

- (1) 戸建て住宅については、1戸につき1台以上とする。
- (2) 集合建築物については、計画戸数以上とし、計画戸数の内、店舗又は事

務所等については、その床面積の40平方メートルにつき1台以上とする。
ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

(3) 前各号以外の建築物を建築するとき又は増築するときには、市長と協議し、必要な駐車施設を設けなければならない。

(4) 豊明市における建築物に附置する駐車施設に関する条例（昭和62年豊明市条例第3号）に該当する場合は、この条を適用しない。

2 駐車場の区画は、一辺を2.5メートル以上、他の一辺を5メートル以上とし、配置については、駐車及び出入りが容易なものとし、詰め込み式のものとは認めないものとする。

（駐輪場施設）

第12条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときには、規模に応じた駐輪場施設を敷地内に確保しなければならない。

（ごみ集積施設）

第13条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときには、市長と協議して環境衛生上適切な場所に、建築計画や規模に応じたごみ集積施設を確保しなければならない。なお、住宅開発を目的とした開発行為等にあつては、ごみ集積施設所の設置基準に基づき整備すること。

（緑化）

第14条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときには、敷地内の一部を利用して、樹木を植栽し、緑化に努めなければならない。

（建築計画の廃止）

第15条 建築主は、建築計画を廃止しようとするときには、速やかに市長へ中高層建築物等建築計画廃止届（様式第4号）を提出しなければならない。

（適用除外）

第16条 この要綱の規定は、次の各号のいずれかに該当する事業については適用しない。

(1) 国、地方公共団体その他これらに準ずる者が市長が定めた者が行う事業

(2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業

(3) 災害のために必要な応急措置として行われる事業

(4) その他市長が特に認める事業

2 新左山工業団地地区整備計画区域内及び柿ノ木工業団地地区整備計画区域内については、第11条から第13条まで及び第14条の規定は適用しない。

(勧告)

第17条 市長は、この要綱に基づく指導に従わない事業者に対しては、勧告するものとする。

(委任)

第18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10年4月1日から施行する。

2 この要綱施行の際、豊明市開発行為等の指導要綱の規定により既に協議済み又は協議中の事項については、なお従前の例による。

附 則（平成11年3月18日）

この要綱は、平成11年4月1日から施行する。

附 則（平成18年1月30日）

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月18日）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（令和3年8月26日）

この要綱は、令和3年9月1日から施行する。

附 則（令和5年10月26日）

この要綱は、決裁の日から施行し、令和5年6月1日から適用する。

附 則（令和5年1月17日）

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

様式第1号（第3条関係）

中高層建築物等建築計画（変更）事前協議書

年 月 日

豊明市長 殿

建築主 住所
氏名
電話（ ） ー

豊明市中高層建築物等の建築に関する指導要綱第3条の規定に基づき、下記のとおり協議します。

| | | | | | |
|-----------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 敷地の位置 | 所在地 | 豊明市 | | | |
| | 用途地域 | | その他の区域 | | |
| | 防火地域 | 防火・準防火・指定なし | 地域・地区・街区 | | |
| 主要用途 | | | 工事種別 | | |
| 申請にかかる建築物 | 高さ | 地上 | m | 地下 | m |
| | 階数 | 地上 | 階 | 地下 | 階 |
| | 構造・戸数 | 造一部 | | 造 | 戸 |
| | | 申請部分 | 申請以外の部分 | 合計 | |
| 敷地面積 | | m ² | m ² | m ² | m ² |
| 建築面積 | | m ² | m ² | m ² | m ² |
| 延べ面積 | | m ² | m ² | m ² | m ² |
| 代理者 | 事務所 | | | | |
| | 所在地 | | | | |
| | 氏名 | 電話（ ） ー | | | |
| 設計者 | 事務所 | | | | |
| | 所在地 | | | | |
| | 氏名 | 電話（ ） ー | | | |
| 施工者 | 事務所 | | | | |
| | 所在地 | | | | |
| | 氏名 | 電話（ ） ー | | | |
| その他必要な事項 | | | | | |

- 備考 1 添付図書 付近見取図、公図の写し、土地調書、配置図、各階平面図
立面図、断面図、日影図、写真（標識の設置）、近隣状況報告書
電波障害報告書、その他市長が必要と認めるもの
- 2 提出部数 3部及び電子データ

様式第2号（第4条関係）

中高層建築物等建築計画（変更）事前協議結果通知書

第 号
年 月 日

様

豊明市長 印

年 月 日付けで協議のあった建築計画については、下記の条件を付して承認したので通知します。

記

| 協 議 結 果 | |
|------------------|--|
| 承認に当たって 付した条件 | |

様式第3号（第5条関係）

| 建 築 計 画 の お 知 ら せ | | | | |
|--|----------|------------|------------|--|
| 建 築 物 の 名 称 | | | | |
| 建 築 敷 地 の 所 在 | | | | |
| 建 築 物 の 概 要 | 用 途 | | 敷 地 面 積 | |
| | 建 築 面 積 | | 延 べ 面 積 | |
| | 構 造 | | 基 礎 工 法 | |
| | 階 数 | 地 上 地 下 | 階 階 高 さ | |
| 着 工 予 定 | 年 月 日 | 完 了 予 定 | 年 月 日 | |
| 建築主 住所 氏名 電話 | 電話 () - | | | |
| 設計者 住所 氏名 電話 | 電話 () - | | | |
| 施工者 住所 氏名 電話 | 電話 () - | | | |
| この標識を設置した日 | 年 月 日 | | | |
| <p>上記建築計画についてのご質問は、下記へご連絡ください。</p> <p>(連絡先) 電話 () -</p> | | | | |

大きさは縦横とも90センチメートル以上とする。

様式第4号（第15条関係）

中高層建築物等建築計画廃止届

年 月 日

豊 明 市 長 殿

事業者住所

氏名

電話

年 月 日付け 第 号で承認のあった下記の建築計画を
廃止したいので届け出ます。

記

| | |
|-----------|--|
| 区域又は敷地の所在 | |
| 建築計画の目的 | |
| 建築計画の廃止理由 | |