

# 小山市中高層建築物指導要綱

制定	平成 3年 11月 28日	規程第 24号
改正	平成 8年 3月 27日	規程第 7号
改正	平成 10年 3月 20日	規程第 8号
改正	平成 13年 3月 30日	規程第 17号
改正	平成 15年 3月 30日	規程第 23号
改正	平成 16年 2月 27日	規程第 2号
改正	平成 17年 3月 31日	規程第 18号
改正	平成 18年 3月 31日	規程第 28号
改正	平成 24年 3月 30日	規程第 16号
改正	平成 25年 3月 29日	規程第 28号
改正	平成 27年 3月 31日	規程第 29号
改正	平成 29年 3月 31日	規程第 15号
改正	平成 31年 3月 29日	規程第 14号
改正	令和 2年 3月 31日	規程第 20号
最終改正	令和 3年 3月 31日	規程第 23号

## 第 1 章 総則

### (目的)

第 1 条 この要綱は、中高層建築物の建築に際し、建築計画を事前に公開させ、近隣住民との間に生ずる紛争を未然に防止するとともに、建築主と近隣住民との協力により、良好な住環境を確保し、都市の健全な発展に寄与することを目的とする。

### (用語の定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の例による。

### (適用範囲)

第 3 条 この要綱は、次に掲げる建築物（以下「中高層建築物」という。）を建築しようとする場合に適用する。ただし、第 3 号の建築物にあっては、第 7 条の規定に限り適用する。

(1) 次の表の左欄に掲げる用途地域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物

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	地階を除く階数が、4 以上の建築物又は 高さ 10 メートルを超える建築物
準工業地域 工業地域	地階を除く階数が 4 以上の建築物又は 高さ 12 メートルを超える建築物
近隣商業地域	地階を除く階数が、5 以上の建築物又は 高さ 15 メートルを超える建築物
商業地域	地階を除く階数が 6 以上の建築物又は 高さ 18 メートルを超える建築物

(2) 前号に掲げる建築物のほか市長が特に必要と認めた建築物

(3) 前 2 号に掲げる建築物以外で地階を除く階数が 4 以上の建築物

## 第2章 事前協議

### (当事者の住環境保全義務)

**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、周辺の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 建築主は、中高層建築物の建築によって周辺地域のテレビ等の受信設備等に受信障害を生ずるおそれがある場合は、当該受信設備の所有者等と事前に協議し、共同受信設備を設置しその者に利用させる等必要な措置をとるものとする。

3 建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）は、中高層建築物の工事によって生じる騒音、振動、その他の原因により通常の生活に支障をきたすおそれがある場合は、その近隣住民と事前に協議し必要な措置をとるものとする。

### (緑化計画)

**第5条** 建築主は、中高層建築物の敷地内又は当該建築物の一部を利用して、樹木や草花の植栽をする等の緑化計画に努めなければならない。

2 住宅の用途に供する目的で中高層建築物を建築する場合は、次の表に定める規模の緑地を確保しなければならない。ただし、商業地域において入居数20戸以下の住宅を目的として建築する場合は緑地に代えて広場とすることができる。

近隣商業地域 商業地域	敷地面積の5%以上
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 準工業地域 工業地域	敷地面積の10%以上

### (駐車場施設)

**第6条** 建築主は、原則として中高層建築物の敷地内には、次により駐車場を確保しなければならない。

(1) 住宅を目的とする場合

商業地域	計画戸数の10分の3台以上
近隣商業地域	計画戸数の10分の4台以上
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 準工業地域 工業地域	計画戸数の10分の5台以上

(2) 店舗若しくは事務所又はこれに類する建築物の場合

イ 直接の事業の用に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡以内のもの	1 台以上
ロ 直接の事業の用に供する部分の床面積の合計が 200 ㎡を超えるもの	イに 100 ㎡及びその端数を増すごとに 1 台を加算した台数以上

(消防活動施設)

第 7 条 建築主は、はしご付き消防自動車等の特殊消防車両が容易に活動できるよう建築計画をするとともに、建築物の敷地には必要に応じて大型消防車両等が容易に進入できる出入口を設けなければならない。

(ごみ収集施設)

第 8 条 建築主は、ごみ収集場所を市の指示に従い収拾作業に適した位置に計画戸数に応じたごみ収集場所を確保しなければならない。

(担当協議課)

第 9 条 市長は、協議の必要があると認める場合は、建築主に対して計画の内容について、別表に掲げる担当協議課と協議させることができる。

### 第 3 章 計画の届出

(事前公開)

第 10 条 中高層建築物の建築主は、当該建築物の規模及び用途並びに建築主等の住所氏名等を近隣住民に対して周知させる標識を建築予定地の見やすい場所にあらかじめ設置しなければならない。

2 前項による標識の設置時期は、第 12 条に掲げる中高層建築物届出書を提出しようとする 21 日前までに行うものとする。

3 第 1 項により標識を設置した場合は、直ちに標識設置届を提出しなければならない。

(事前説明等)

第 11 条 建築主等は、中高層建築物の建築によって影響を受け、又は受けるおそれのある近隣住民等から建築に関する説明を求められた場合は、速やかにこれに応じなければならない。

2 市長は、必要と認める場合は、建築主等に対して近隣住民等に説明を行うよう求めることができる。

3 前 2 項の近隣住民等の範囲は、計画建築物の外壁から当該建築物の高さの 2 倍の距離の範囲に入る部分の土地又は建築物の所有者又は占有者とする。ただし市長が必要と認める場合は、別にその範囲を定めることができる。

4 第 1 項又は第 2 項の説明には、中高層建築物の概要のほか次に掲げる事項が含まれたものとする。

(1) 日影に関する事項

(2) 電波障害に関する事項

(3) 工事中の騒音及び振動に関する事項

- (4) 工事中の交通に関する事項
- (5) その他近隣住民の生活環境に障害を与えるおそれのある事項

#### (中高層建築物届出書)

**第 12 条** 中高層建築物の建築主は、建築確認申請前に中高層建築物届出書に次の書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 代理者に委任する場合は委任状
- (2) 誓約書
- (3) 付近見取図・配置図・立面図・断面図・排水計画図
- (4) 日影図（商業・工業地域内においては第 1 種住居地域の日影を参考としたもの）
- (5) 第 11 条による説明を行なった場合は、説明報告書、近隣住民の住所氏名を記載した書類及びその位置を示す図面
- (6) 第 5 条による緑化計画図
- (7) 第 6 条による駐車場施設計画図
- (8) その他市長が必要と認めるもの

### 第 4 章 紛争の調整解決

#### (紛争の自主的解決)

**第 13 条** 建築主と近隣住民等の間に紛争が生じた場合は、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。

#### (調整)

**第 14 条** 市長は、建築主又は近隣住民等の一方から紛争の調整の申出書の提出があった場合において、相当な理由があると認める場合は、建築主と近隣住民との紛争の調整をすることができる。

- 2 市長は、必要があると認める場合は、当事者の出席を求め紛争が解決するよう調整することができる。
- 3 市長は、調整があると認める場合は、当事者に対し関係図書の提出を求めることができる。

#### (調整の打ち切り)

**第 15 条** 市長は、当該紛争について、調整によっては紛争の解決の見込みがないと認めた場合は、調整を打ち切ることができる。

### 第 5 章 公共公益施設

#### (公共公益施設)

**第 16 条** 建築主は、市長が必要と認めた場合は、小山市宅地開発指導要綱（平成 17 年規程第 26 号）第 20 条、第 4 章及び第 5 章の規定に準じた公共施設及び公益的施設を整備しなければならない。

## 第6章 補則

### (適用除外)

第17条 国、県及び市で行なう公共事業、都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づく事業、その他これらに類する公共上必用な用途に供する中高層建築物については、この要綱の規定は適用しない。

(※ただし、消防活動施設に関しては、消防署と協議をしてください。)

### (建築計画取りやめ報告書)

第18条 建築主は、第12条の規定により中高層建築物届出書を提出した後計画を取りやめた場合は、建築計画取りやめ報告書を提出するものとする。

### (様式)

第19条 この要綱に規定する標識等の様式は、別に定める。

### (補則)

第20条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

### 附則

この要綱は、平成4年4月1日から施行する

附則 (以下省略)

別表（第9条関係）

主な協議担当課	主な協議事項
建築指導課	中高層建築物全般に関すること。 防災計画に関すること。 宅地開発に関すること。
都市計画課	都市計画及び景観に関すること。
まちづくり推進課	再開発等に関すること。
市街地整備課	区画整理に関すること。
公園緑地課	緑地保全に関すること。
市民生活安心課	駐車場施設に関すること。
環境課	騒音等公害に関すること。 ごみ収集施設に関すること。
上下水道施設課	上水道、公共下水道に関すること。
道路課	市道、その他道路・水路に関すること。
工業振興課	工場立地に関すること。
商業観光課	店舗に関すること。
消防本部 予防課	消防設備等に関すること。
消防署	消防活動施設に関すること。
文化振興課	文化財に関すること。
福祉課	福祉施設に関すること。
その他関係課	市長が協議の必要があると認める事項