

龍ヶ崎市中高層建築物等指導要綱

平成22年9月13日

告示第67号

目次

- 第1章 総則（第1条 - 第5条）
 - 第2章 事前協議（第6条 - 第10条）
 - 第3章 説明会等（第11条・第12条）
 - 第4章 工事施工の措置等（第13条 - 第22条）
 - 第5章 その他（第23条・第24条）
- 付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、中高層建築物等の建築における事前協議等について必要な事項を定めることにより、近隣関係住民との紛争防止並びに地域における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。

（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）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）に定めるところによる。

2 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) 事業者 建築主（申請代理人、設計者、工事監理者、工事施行者、販売者及び管理者を含む。）をいう。

(2) 近隣関係住民 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 予定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の居住者及び当該範囲にある土地又は建築物に関して所有権等を有する者

イ 中高層建築物等の建築により，騒音，振動，日影及び受信障害の影響を受けるおそれがあると認められる範囲の居住者及び当該範囲にある土地又は建築物に関して所有権等を有する者

- (3) 共同住宅等 共同住宅，集合住宅，寄宿舍，寮及び長屋である建築物をいう。
- (4) 中高層建築物等 次条各号に規定する建築物をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は，次の各号のいずれかに該当する建築物を建築する場合に適用する。

- (1) 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあって，軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3階以上の建築物
- (2) 前号に規定する用途地域以外の用途地域（工業専用地域を除く。）及び市街化調整区域にあって，建築物の高さが10メートルを超える建築物
- (3) 共同住宅等（2以上で構える建築物も含む。）で，住戸数が8戸以上となる建築物

(適用除外)

第4条 この要綱は，前条の規定に関わらず，次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 建築基準法に基づく仮設建築物
- (2) 国，県，市又はこれらに類する公共団体が事業者となる建築物
- (3) 自己の居住のみの用に供する建築物
- (4) 龍ヶ崎市開発行為指導要綱（平成22年龍ヶ崎市告示第66号）の適用を受ける開発行為により建築される建築物

(事前調査)

第5条 事業者は、中高層建築物等の建築計画に当たっては、必要に応じて地質調査、テレビ電波障害調査及び浸透試験等を行い、近隣地域において影響を受けるおそれがあるものについて事前に調査し、適切な措置を講じた計画としなければならない。

第2章 事前協議

(事前協議)

第6条 事業者は、中高層建築物等を建築する場合は、建築確認申請（開発許可、建築許可等の申請が必要な場合は、当該申請）を提出する30日前までに、あらかじめ中高層建築物等事前協議申請書（様式第1号）を提出し、市長と協議しなければならない。

2 前項の申請書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 案内図
- (2) 公図の写し
- (3) 現況図（都市計画図2，500分の1程度）
- (4) 土地利用計画図
- (5) 造成計画平面図・断面図（造成を行う場合に限る。）
- (6) 排水計画平面図（土地利用計画図との兼用可）
- (7) 流量計算書
- (8) 給水計画平面図（排水計画平面図との兼用可）
- (9) 予定建築物の各階平面図及び立面図
- (10) 日影図
- (11) テレビ電波障害調査報告書（正本にのみ添付で可）

3 第1項に規定する事前協議の結果については、中高層建築物等事前協議結果通知書（様式第2号）により事業者へ通知するものとし、事業者は当該通知に対し、中高層建築物等事前協議結果報告書（様式第3号）により市長に報告しなければならない。

4 前項の中高層建築物等事前協議結果通知書は、通知日の翌

日から起算して1年以内に、正当な理由がなく事業者から中高層建築物等事前協議結果報告書が提出されない場合は、原則として、その効力を失うものとし、改めて事前協議を要するものとする。

(事前協議の特例)

第7条 第3条第3号の建築物のうち、住戸数が24戸以下であって、建築物の高さが同条第1号又は第2号のいずれにも該当しない建築物については、前条の規定にかかわらず、中高層建築物等届出書(様式第4号)により協議することができる。

2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 案内図
- (2) 土地利用計画図
- (3) 予定建築物の各階平面図及び立面図

3 第1項の建築物については、第10条から第12条まで及び第16条から第18条までの規定は、市長が特に必要と認める場合を除き、適用しない。

(事前協議完了通知書の交付)

第8条 市長は、第6条に規定する事前協議が整った場合は、事業者に対し、中高層建築物等事前協議完了通知書(様式第5号)を交付するものとする。

(協定書の締結)

第9条 市長は、中高層建築物等の建築計画について、必要に応じて事業者と協定書を締結することができる。

(取下げ及び取りやめ)

第10条 事業者は、第6条第1項の事前協議申請書に基づく協議を取り下げる場合は、中高層建築物等事前協議取下げ届出書(様式第6

号)を市長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、第8条の事前協議完了通知書の交付後、中高層建築物等の工事を取りやめた場合は、中高層建築物等工事取りやめ届出書(様式第7号)を市長に提出しなければならない。

第3章 説明会等

(事前公開)

第11条 事業者は、第6条第1項の事前協議申請書を市長に提出した場合は、中高層建築物等の計画を近隣関係住民に周知させるため、速やかに建築場所の見やすい場所に中高層建築物等の計画概要等を標示した標識(様式第8号)を設置しなければならない。この場合において、標識の設置期間は、工事完了日までとする。

- 2 事業者は、前項の規定により標識を設置した場合は、標識設置届出書(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

(説明会の開催等)

第12条 事業者は、近隣関係住民等から中高層建築物等に係る計画内容等について、事前説明の申出があった場合は、説明会等の方法で説明を行わなければならない。

- 2 事業者は、説明会等に当たっては、十分な説明と話し合いを行い、近隣関係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。
- 3 事業者は、説明会等を実施した場合は、説明会等報告書(様式第10号)を市長に提出しなければならない。

第4章 工事施工の措置等

(事業者の責務)

第13条 事業者は、中高層建築物等の建築に当たっては、関係法令及びこの要綱の定めを遵守するとともに、生活環境等近隣地域に及ぼす影響等について十分配慮し、必要な措置を講じなければならない。

- 2 事業者は、市長及び近隣関係住民と合意した事項は、責任と誠意をもって履行しなければならない。

(要請)

第14条 事業者と近隣関係住民の間に紛争が生じた場合は，市長は，双方の意見を確認するため，事業者に対して一時工事着手の延期を要請することができる。

(公表)

第15条 市は，事業者が，この要綱に基づく協議及び指導に応じない場合は，必要に応じて公表等必要な措置を講ずることができる。

(工事の着手及び完了)

第16条 事業者は，中高層建築物等に関する工事に着手し，及び工事が完了した場合は，中高層建築物等工事（着手・完了）届出書（様式第11号）を市長に提出しなければならない。

(日影障害)

第17条 事業者は，第3条第1号及び第2号の建築物を建築する場合は，近隣地域に対して日影となる部分を調査しなければならない。

2 日影に係る制限は，茨城県建築基準条例（昭和36年茨城県条例第21号）第46条の6の規定を準用する。ただし，近隣商業地域内で容積率が200パーセントを超える地域，商業地域及び市街化調整区域であっては，次の表に基づき，日影となる部分を調査しなければならない。

平均地盤面からの高さ	日影時間
4.0メートル	指定なし

(受信障害)

第18条 事業者は，第3条第1号及び第2号の建築物を建築する場合は，建築に伴って生じるテレビの受信障害を未然に防止するため，茨城県中高層建築物によるテレビ受信障害の未然防止に関する指導要綱（平成7年茨城県告示第477号 3号）の例により，事前調査を行い，近隣地域に影響を及ぼすおそれがあると認められるときは，事前措置を講じなければならない。

- 2 事業者は，中高層建築物等の建築によって近隣地域のテレビ受信に障害を生じさせた場合は，事業者自らの負担で必要な措置を講じ，その解消に努めなければならない。

（駐車場の確保）

第19条 事業者は，周辺道路の交通事情の悪化及び交通事故の発生を防止するため，中高層建築物等の敷地内に予定建築物の用途及び規模に応じた適正な駐車場を確保しなければならない。

- 2 共同住宅等の敷地内においては，住戸数1戸に対して1台の割合で駐車場を確保しなければならない。ただし，住戸1戸当たりの床面積が30平方メートル未満の場合にあっては，住戸数3戸に対して2台の割合とすることができる。
- 3 前項に規定する駐車台数を中高層建築物等の敷地内に確保することが困難な場合は，次に掲げる台数を限度に，近傍（予定建築物の敷地境界から1キロメートル以内）に駐車場を確保することができる。この場合において，事業者は，駐車場設置届出書（様式第12号）を市長に提出しなければならない。
 - (1) 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及び市街化調整区域にあっては，確保しなければならない駐車台数の4分の1以下
 - (2) 第1種住居地域，第2種住居地域，準住居地域及び準工業地域にあっては，確保しなければならない駐車台数の3分の1以下
 - (3) 近隣商業地域及び商業地域にあっては，確保しなければならない駐車台数の3分の2以下

（緑地）

第20条 事業者は，中高層建築物等の敷地内の空地に，植栽，芝張り等を行い，緑化に努めなければならない。

（ごみ集積所）

第21条 事業者は，中高層建築物等の敷地内にごみ集積所を設置しなければならない。ただし，市長が不要と認めるときはこの限りでない。

- 2 前項のごみ集積所の位置，規模，構造及び維持管理については，市長と協議しなければならない。

（消防水利等）

第23条 事業者は，市長及び消防長と協議の上，消防水利その他消防活動に必要な施設を設置しなければならない。

第5章 その他

（公共公益施設）

第23条 事業者は，中高層建築物等の建築に伴って公共公益施設を整備する必要がある場合は，市長及び関係機関と十分協議の上，用途規模に応じた施設を設置するものとする。

- 2 前項の公共公益施設の整備基準，帰属及び移管については，茨城県の開発行為の技術基準及び龍ヶ崎市開発行為指導要綱の例による。

（その他）

第24条 この要綱に定めるもののほか，必要な事項は，市長が別に定める。

付 則

- 1 この告示は，公布の日から施行する。
- 2 この告示の施行の際現に従前の龍ヶ崎市中高層建築物等指導要綱に基づき事前協議申請書が市長に提出されたものについては，なお従前の例による。