

山口市中高層建築物指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に際し、近隣住民と建築主等との間に生じる紛争を未然に防止するとともに、地域の良好な住環境を保全するために必要な指導に関する事項を定めるものとする。

(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 別表左欄に掲げる地域内にある同表右欄に定める高さを超える建築物をいう。
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照障害、電波障害及び工事中の騒音、振動等に関する近隣住民と建築主等との間の紛争をいう。
- (3) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (4) 近隣住民 次のア又はイのいずれかに該当するものをいう。

ア 中高層建築物からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物の所有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受ける者

2 前項に規定するもののほか、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。以下「法」という。）の例による。

(当事者の責務)

第3条 建築主等は、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、紛争を未然に防止するよう努めるものとする。

2 建築主等及び近隣住民は、紛争が生じた場合は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めるものとする。

(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ときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、建築計画の概要等を記載した標識（様式第1号）を、当該建築物建築予定地内の見やすい場所に当該標識の下端が地盤面からおおむ

ね 90 センチメートルとなるように設置するものとする。

- 2 前項に規定する標識の設置期間は、法第 6 条第 1 項の規定による確認の申請（以下「確認申請」という。）をする 20 日前から法第 89 条第 1 項の規定による確認の表示をする日までとする。
- 3 建築主は、第 1 項の規定により同項の標識を設置したときは、直ちにその旨を標識設置届（様式第 2 号）により市長に届け出るものとする。
- 4 建築主は、第 1 項の標識を設置した後、当該標識の記載内容に変更が生じたときは、直ちに当該標識に記載した事項を訂正するとともに、その旨を標識記載事項変更届（様式第 3 号）により、市長に届け出るものとする。（近隣住民に対する説明）

第 5 条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、当該建築に関する計画について、事前に近隣住民に説明するものとする。

- 2 建築主等は、建築に関する計画について、近隣へ与える影響に著しい変更が生じた場合は、速やかにその内容について近隣住民（変更により新たに当該中高層建築物に係る近隣住民となる者を含む。）に説明するものとする。

（届出）

第 6 条 建築主は、中高層建築物に係る確認申請をしようとする場合は、あらかじめ届出書（様式第 4 号）に次に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

- (1) 建築計画概要書（様式第 5 号）
 - (2) 付近見取図、配置図、立面図（2 面）、日影図及び電波障害予想図
 - (3) 近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合に責任をもって解決する旨の誓約書（様式第 6 号）
 - (4) 第 5 条の規定による説明を行った日時、場所、当該説明を行った者及びその相手方の氏名並びに当該説明に係る質疑応答の要旨を記載した書類（様式第 7 号）
- 2 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項に変更が生じたときは、速やかにその旨を市長に届け出るものとする。

（市長の指導）

第 7 条 市長は、建築主等に近隣住民との間に紛争が生じないように努めさせるとともに、紛争が生じた場合においては、紛争の当事者間で解決するよう指導するものとする。

（適用の除外）

第 8 条 この要綱は、次に掲げる中高層建築物には適用しない。

(1) 法第 18 条第 2 項の規定により、建築主が計画の通知をしなければならない建築物で、この要綱による指導に準じた措置がなされていると認められるもの

(2) その他市長がこの要綱による指導の必要がないと認めるもの

(その他)

第 9 条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 17 年 10 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 第 4 条から第 6 条までの規定は、平成 17 年 10 月 1 日以後に確認申請をする中高層建築物について適用する。

平成 年 月 日

山口市長 殿

念 書

このたび私が、山口市 番地に、地上 階建て、最高の高さ mの（用途） を建設するにあたり、この建物に起因する日照、通風、騒音、電波障害など近隣住民に悪影響を及ぼす一切の事項に関し、着手前から完了後も調査等を行いその対策には十分の配慮を致しますが、万一諸種の被害が発生した場合は、近隣の苦情当事者と当方の間において、誠意を持って交渉にあたり善意の解決を致します。

建築主 住所
氏名 印

設計者 住所
氏名 印

別表

| 地 域 | 建 築 物 の 高 さ |
|----------------------------------|-------------|
| 第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域 | 1 2 メートル |
| 第 1 種住居地域 第 2 種住居地域 準住居地域 | 1 5 メートル |
| 準工業地域 近隣商業地域 | 1 8 メートル |
| 商業地域 | 2 1 メートル |

備考

- 1 建築物の高さは、地盤面からの高さをいう。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。
- 2 建築物が左欄に掲げる地域の2以上にわたる場合は、右欄中「建築物」とあるのは「建築物の部分」と読み替えるものとする。
- 3 増築、改築又は移転の場合は、右欄中「建築物」とあるのは「当該増築、改築又は移転に係る建築物の部分」と読み替えるものとする。

様式第1号（第4条関係）

90cm以上

90cm以上

| | | | |
|-------------------|-----------------|-------|----------------|
| 建 築 計 画 の お 知 ら せ | | | |
| 敷地の地名地番 | | | |
| 建築物の用途 | | 敷地面積 | m ² |
| 建築物の構造 | | 延べ面積 | m ² |
| 建築物の高さ | m | 階数・棟数 | |
| 建 築 主 | 住所・氏名 | | 電話 |
| 設 計 者 | 住所・氏名 | | 電話 |
| 工事施工者 | 住所・氏名 | | 電話 |
| 着工予定年月日 | 年 月 日 | | |
| 標識設置年月日 | 年 月 日 | | |
| この計画についてのお問い合わせは | | | |
| 電話 () | | | |
| をお願いします。 | | | |

（注意）標識は、風雨等により破損、倒壊せず、かつ、記載した文字等が不鮮明にならないものとする。

様式第2号（第4条関係）

標 識 設 置 届

年 月 日

山口市長 様

建築主 住所
氏名
電話 () 番

山口市中高層建築物指導要綱第4条第1項の規定による標識を下記のとおり設置しましたので、同条第3項の規定により届け出ます。

記

- 1 建築物の名称
- 2 標識設置年月日 年 月 日
- 3 敷地の地名地番
- 4 付近見取図 別紙のとおり
- 5 標識設置場所 別紙のとおり
- 6 標識設置状況 標識設置状況写真のとおり

(標識設置状況写真貼付欄)

様式第3号（第4条関係）

標 識 記 載 事 項 変 更 届

年 月 日

山口市長 様

建築主 住所
氏名
電話 () 番

山口市中高層建築物指導要綱第4条第1項の規定による標識の記載事項を下記のとおり変更しましたので、同条第4項の規定により届け出ます。

記

| | | |
|---------|----------|-----|
| 建築物の名称 | | |
| 敷地の地名地番 | | |
| 変更事項 | 変更前 | 変更後 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 変更理由 | | |
| | | |
| | | |
| 標識設置状況 | 別紙写真のとおり | |

様式第4号（第6条関係）

届 出 書

年 月 日

山口市長 様

建築主 住所

氏名

電話 () 番

山口市中高層建築物指導要綱第6条の規定により、下記の関係図書を添えて届け出ます。これらの関係図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

- 1 建築計画概要書
- 2 付近見取図、配置図、立面図（2面）、日影図及び電波障害予想図
- 3 誓約書
- 4 事前説明報告書

- 注1 建築計画概要書は、様式第5号による。
注2 付近見取図には、近隣住民の範囲を記入すること。
注3 電波障害予想図には、作成者を記入すること。
注4 誓約書は、様式第6号による。
注5 事前説明報告書は、様式第7号による。

様式第5号（第6条関係）

| 建 築 計 画 概 要 書 | | | | | |
|--------------------------------------|----------|---------------------|-------------------|----------------|--------------|
| 建築物の名称 | | | | | |
| 建築主 | 住所 氏名 | 電話 () | | | |
| 設計者 | 住所 氏名 | 電話 () | | | |
| 工事監理者 | 住所 氏名 | 電話 () | | | |
| 工事施工者 | 住所 氏名 | 電話 () | | | |
| 敷地 の 位 置 | 地名地番 | | | | |
| | 用途地域 | 地域 | その他 の地域 地区等 | | |
| | 防火地域 | 防火・準防火・指定なし | | | |
| 届 出 に 係 る 建 築 物 | 用 途 | | | | |
| | 工事種別 | 新築・増築・改築・移転・その他 () | | | |
| | 高 さ | 最高 | m | 軒高 | m |
| | 階 数 | 地上 | 階 | 地下 | 階 |
| | 構 造 | 造 一部 造 | | | |
| | | 届出部分 | 他の部分 | 合計 | 敷地面積 との割合 |
| 敷地面積 | | | | m ² | |
| 建築面積 | | m ² | m ² | m ² | % |
| 延べ面積 | | m ² | m ² | m ² | % |

| | | |
|---------------------------------|------------------|--|
| 質 疑 応 答 の 要 旨 | 戸 別 説 明 | |
| | 説 明 会 | |
| 備 考 | | |

様式第6号（第6条関係）

誓 約 書

年 月 日

山口市長 様

建 築 主 住所

氏名

設 計 者 住所

氏名

工 事 監 理 者 住所

氏名

工 事 施 工 者 住所

氏名

このたび、に建築を予定
している建築物については、近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとと
もに、紛争が生じた場合は責任をもって解決することを誓約します。

様式第7号（第6条関係）

| 事前説明報告書 | | | | | |
|---|--------|----------|----------------|-------|-------|
| <p>山口市中高層建築物指導要綱第5条の規定により、事前説明を行ないましたので、次のとおり報告します。</p> | | | | | |
| 事前説明の対象区域 | | | 別紙近隣状況図に図示のとおり | | |
| 事前説明の方法 | 戸別に説明 | 近隣住民の氏名等 | 氏名 | 住所 | 説明年月日 |
| | | | 別紙名簿のとおり | | |
| | 説明会を開催 | 日時 | 第 回 | 年 月 日 | |
| | | 場所 | | | |
| | 出席者 | 別紙名簿のとおり | | | |
| 説明者 | | | | | |
| 説明内容 | | | | | |