

○館山市中高層建築物の建設に関する指導要綱

平成元年12月7日告示第108号

改正

平成3年7月17日告示第56号

平成8年3月29日告示第32号

平成19年3月30日告示第44号

平成23年3月22日告示第18号

館山市中高層建築物の建設に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、館山市において中高層建築物の建設を行う者等に対し、都市景観の保護、市民の生活環境の保全等の基本事項を定め、都市としての健全な発展に寄与するため、必要な行政指導に関する事項を定め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 別表に掲げる建築物をいう。
- (2) 建設 中高層建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいい、外構工事を含む。
- (3) 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。
- (4) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事管理者又は工事施工者をいう。
- (5) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 冬至において、午前9時から午後3時までの間に日影を生ずる範囲内に居住する者又は土地若しくは建築物を所有する者

イ 中高層建築物による電波障害等の影響を受けるおそれのある居住者

- (6) 商業地域、近隣商業地域、準工業地域又は第一種住居地域 それぞれ、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる商業地域、近隣商業地域、準工業地域又は第一種住居地域をいう。
- (7) 中高層共同住宅 中高層建築物のうち、分譲方式又は賃貸方式によって供給される共同住宅をいい、その高さが商業地域にあつては、20メートルを超えるもの、それ以外の地域にあつては、13メートルを超えるものをいう。

(建築主等の責務)

第3条 建築主は、中高層建築物の建設計画に当たっては、周囲の環境及び景観を保持するとともに街並み景観形成に配慮しなければならない。

2 建築主等は、その建設事業により近隣住民等と紛争を生じないように十分留意するものとし、紛争が生じた場合は、建築主等の責任において解決を図らなければならない。

(標識の設置)

第4条 建築主は、近隣居住者に建築計画の内容を周知させるため、建設予定事業表示板(別記第1号様式)に定める標識を当該建築敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。この場合において、当該標識設置期間は建築確認の標識を設置するまでとする。

(環境保全)

第5条 建築主は、次に掲げる事項に留意して近隣住環境の保全並びに災害及び公害等の発生を未然に防止するよう努めなければならない。

(1) 日影に関する事項

近隣商業地域及び準工業地域においては、館山市の第一種住居地域における建築基準法第56条の2の規定を準用するものとする。

(2) 風害に関する事項

建築主は、中高層建築物の計画に当たり近隣の住宅等に対し風害による影響をできるだけ及ぼさないように配慮するものとする。

(3) 電波障害に関する事項

建築主は、中高層建築物の建設によって周辺地域に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に当該地域の電波の状態を調査するものとし、電波障害が発生するときは、建築主の責任においてその障害対策として必要な措置を講じなければならない。

(中高層共同住宅の緑化整備)

第6条 中高層共同住宅の敷地の外縁部には、商業地域以外の用途地域及び用途地域の指定のない地域については幅員1メートル以上の緑地帯を設けるものとする。ただし、出入りの用に供する部分等を除く。

2 前項の緑地帯は、建築基準法施行条例(昭和36年千葉県条例第39号)第50条の3第1項第2号に規定する避難上有効な幅員4メートルの空地と重複しないものとする。

(中高層共同住宅の駐車施設)

第7条 建築主は、敷地内には戸数の5分の4以上の台数の自動車を駐車させることができる駐車場を確保しなければならない。ただし、市長が周囲の状況等によりやむを得ないと認めるものについては、その比率を敷地内において戸数の5分の3以上、かつ、敷地周囲300メートル以内において5分の1以上とすることができる。

2 千葉県宅地開発事業指導要綱(昭和50年千葉県制定)又はリゾート開発事業の適正誘導に関する指導要綱(平成3年千葉県制定)の適用を受ける事業については、前項の規定にかかわらず、それぞれこれらの要綱に定めるところによるものとする。

(中高層共同住宅の管理)

第8条 建築主は、事業区域内の施設で自ら管理することとなるものについて、事前に管理体制を明確にしておくものとする。

2 建築主は、戸数が30戸以上の中高層共同住宅にあつては管理人を置いて施設の維持管理に当たらせるものとする。

(中高層共同住宅建設に係る事前協議)

第9条 建築主は、建築確認申請書を提出する30日前までに、事業計画の内容について、市長に中高層共同住宅建設事業事前協議書(別記第2号様式)を提出し協議しなければならない。計画変更の場合も、同様とする。ただし、館山市宅地等開発事業に関する指導要綱(昭和48年告示第27号)の適用を受ける事業については、同要綱に基づく宅地等開発事前審査協議書の提出に併せて提出するものとする。

2 建築主は、前項の事前協議には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 建築計画書(別記第3号様式)
- (2) 付近見取図 縮尺1万分の1以上
- (3) 配置図(敷地利用計画記入のこと) 縮尺500分の1以上
- (4) 各階平面図 縮尺500分の1以上
- (5) 2面以上の立面図 縮尺500分の1程度
- (6) 断面図 縮尺500分の1以上
- (7) 完成予定図(透視図, 模型等)
- (8) 日影図
- (9) 付近状況図(近隣住民の範囲を明示したもの)
- (10) 協議計画報告書
- (11) その他市長が必要と認める書類

3 第1項に規定する協議が整ったときは、協定書を交換するものとする。

(近隣住民に対する説明)

第10条 建築主は、中高層共同住宅建設事業事前協議書を提出する前に、近隣住民に対し事業計画の内容について説明し、協議するものとする。ただし、市長が認めるものについては、説明及び協議の時期を別に定めることができる。

(その他)

第11条 この要綱によるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、平成2年1月1日から施行する。

附 則(平成3年7月17日告示第56号)

- 1 この告示は、平成3年7月20日から施行する。
- 2 この告示の施行の際、事前協議等により既に相当程度の協議調整がなされていると認められるものに係るこの告示の適用に関しては、別途協議できるものとする。

附 則(平成8年3月29日告示第32号)

この告示は、平成8年4月1日から施行する。

附 則(平成19年3月30日告示第44号)

この告示は、公示の日から施行する。

附 則(平成23年3月22日告示第18号)

この告示は、公示の日から施行する。

別表

地域又は区域	対象建築物
第1種中高層住居専用地域, 第1種住居地域又は第2種住居地域	高さが10メートルを超える建築物
商業地域	高さが20メートルを超える建築物
上記以外の区域	高さが13メートルを超える建築物

備考

建築物が2以上の用途地域にまたがる場合は、高さの低い方の区分を適用する。

別記

第1号様式
(第4条)

建設予定事業表示板

90cm以上

この土地に建設予定の（事業名称）についてのお知らせ			
建築敷地の地名地番			
用途			
敷地面積			
規模	地上	階	（高さ m）
	地上	階	
建築面積		m ²	
延べ面積		m ²	
建築主	住所		
	氏名		
設計者	住所		
	氏名		
施工者	住所		
	氏名		
この建築についての詳細は（氏名）までおたずねください。			
設置年月日 年 月 日			

90cm以上

第2号様式
(第9条第1項)

年 月 日

中高層共同住宅建設事業事前協議書

館山市長 様

建築主 住 所
氏 名 ㊟
連絡先

館山市中高層共同住宅の建設に関する指導要綱第9条第1項の規定により、下記図書を添えてその事業計画を協議します。なお、この協議書及び添付図書に記載の事項は事実に相違ありません。

記

- 1 建築計画書
- 2 付近見取図
- 3 配置図
- 4 各階平面図
- 5 二面以上の立面図
- 6 断面図
- 7 完成予定図
- 8 日影図
- 9 付近状況図
- 10 協議経過報告書

第3号様式

(第9条第2項第1号)

建 築 計 画 書

建築主	住 所				電 話	番
	氏 名					☎
敷地の位置	地名地番	館山市 字			番地	
	用途地域		その他の区域等			
	防火地域	準防火地域・指定なし	工 事 種 別			
主 要 用 途			棟 数			
建の概物要	高 さ	地上	m	地下	m	
	階 数	地上	階	地下	階	
	構 造	造 一 部				造
		工事部分	既存部分	合 計	敷地面積との比	
敷 地 面 積				m ²	建ぺい率	%
建 築 面 積		m ²	m ²	m ²	容積率	%
延 べ 面 積		m ²	m ²	m ²	計画戸数	
共同住宅部分の面積		m ²	m ²	m ²	戸	
工事着手予定日		年 月		工事完了予定日	年 月	
設 計 者	事 務 所					
	所 在 地				電 話	番
	氏 名					☎
工 監 理 事 者	事 務 所					
	所 在 地				電 話	番
	氏 名					
工 施 工 事 者	会 社					
	所 在 地				電 話	番
	氏 名					
代 理 者	事 務 所					
	所 在 地				電 話	番
	氏 名					