

東海村中高層建築物に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本村における中高層建築物の建築について、建築主等の責務、配慮事項、建築計画の公開その他必要な事項を定めることにより、当該建築に係る紛争を未然に防止し、もって安全で快適な居住環境の保全に資す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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物をいう。
- (2) 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。
- (3) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
 - ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲において、土地を所有する者又は当該土地に存する建築物を所有する者、若しくは占有する者
 - イ 中高層建築物の建築により、騒音、振動、日影、電波障害等の影響を受けるおそれがあると認められる者
- (4) 公共施設 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第14項に規定する公共施設をいう。
- (5) 公益施設 上水道、教育施設、福祉施設、集会施設、清掃施設その他居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設をいう。
- (6) 公共公益施設 公共施設及び公益施設をいう。

2 前項に定めるもののほか、この要綱において使用する用語は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

(適用)

第3条 この要綱は、中高層建築物を建築する場合に適用する。ただし、次に掲げる場合にあつては、適用しない。

- (1) 法第85条に規定する仮設建築物を建築する場合
- (2) 自己の居住のみの用に供する建築物を建築する場合
- (3) 工業地域、工業専用地域又は港湾法（昭和25年法律第218号）第39条第1項各号に掲げる分区の区域に建築する場合
- (4) 国、県又は村等が建築主等となる場合
(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、中高層建築物の設計又は建築に当たっては、周辺に及ぼす影響を十分考慮し、近隣住民の良好な居住環境の保全に努めなければならない。

2 建築主等は、当該建築に当たり、事故が発生したとき又は苦情若しくは紛争が生じたときは、直ちに適切な措置を講じるとともに、誠意をもってその解決に当たらなければならない。

(配慮事項)

第5条 建築主等は、中高層建築物の設計又は建築に当たっては、地域の特性を踏まえ、次の各号に掲げる事項について配慮しなければならない。

- (1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響が最小限となるよう努めること。
- (2) 近隣住民の住居の居室を眺望することが最小限となるよう努めること。
- (3) 当該中高層建築物の意匠、色彩等を周辺の景観と調和するものとする事。
- (4) 当該中高層建築物の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (5) 騒音、振動及び塵埃の飛散を最小限にとどめるよう努めること。
- (6) 関係車両により、周辺の交通安全を阻害する事のないようにすること。

(7) 村の定める土地利用に関する計画及び公共公益施設に関する計画等に適合するよう努めること。

(8) 公共公益施設の立地状況等を踏まえ、必要な整備又は措置を講じること。

(9) 公共公益施設の整備に当たっては、関係機関と事前に協議すること。

(標識の設置等)

第6条 建築主等は、建築計画を近隣住民に周知するため、建築予定地内の見やすい位置に、中高層建築物の建築計画のお知らせ(様式第1号。以下「標識」という。)を設置しなければならない。

2 前項の規定により設置する標識は、法第6条第1項及び法第6条の2第1項の規定による確認の申請を行う日の30日以上前から建築工事が完了する日まで掲示するものとする。

3 建築主等は、第1項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識設置届(様式第2号)に次の各号に掲げる書類を添えて村長に提出しなければならない。

(1) 付近見取図

(2) 配置図

(3) 各階平面図

(4) 立面図

(5) 日影図

(6) 近隣住民説明範囲位置図

(7) その他村長が必要と認める書類

(建築計画の説明等)

第7条 建築主等は、前条第1項の規定により標識を設置した後、近隣住民に対し、建築計画の概要等について説明しなければならない。

2 建築主等は、前項の規定による説明を行ったときは、実施後10日以内に建築計画説明報告書(様式第3号)により、その内容を村長に報告しなければならない。

(計画変更の手続)

第8条 建築主等は、第6条第3項の規定により提出された標識設置届

の内容を変更する場合は、第6条第1項の規定により設置された標識の記載事項を変更しなければならない。

2 建築主等は、前項の規定により標識の記載事項を変更したときは、標識記載事項変更届（様式第4号）に当該変更に係る書類を添えて村長に提出しなければならない。

3 前条の規定は、第1項の規定により標識の記載事項を変更した場合において準用する。この場合、前条第1項中「標識を設置した後」とあるのは「標識の記載事項を変更した後」と読み替えるものとする。

（補則）

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、村長が別に定める。

附 則

この告示は、令和4年4月1日から施行する。