

糸島市中高層建築物の建築に関する指導規程

平成22年 1月 1日

告示第138号

(目的)

第1条 この告示は、中高層建築物の建築主等に対する指導の基準を定めることにより、当該中高層建築物の建築に伴う近隣住民との紛争を未然に防止し、もって良好な近隣関係の保持と健全な住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 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

(1) 中高層建築物 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域内及び同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画区域内に建築される建築物のうち、高さが10メートルを超えるものをいう。

(2) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。

(3) 近隣住民 次に掲げる土地及び建築物の所有者、管理者又は居住者をいう。

ア 中高層建築物を建築する敷地(以下「計画地」という。)に隣接する近隣住民

イ 計画地の北側のうち、敷地境界線から当該中高層建築物の高さのおおむね1.5倍に相当する距離の範囲内の近隣住民

ウ 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該中高層建築物の平均地盤高(当該中高層建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。)からの高さに日影を生じる範囲の近隣住民

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じることが予想される日照障害、風害及び電波障害並びに建築工事中の騒音、振動等(以下「影響等」という。)による建築主等と近隣住民との間の紛争をいう。

(適用除外)

第3条 この告示は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第85条第1項に規定する仮設の建築物には、適用しない。

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、中高層建築物を設計又は建築工事を施工若しくは監理しようとするときは、近隣住民の住環境を阻害する影響等に十分配慮しなければならない。

(建築計画の事前説明)

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、開発許可申請又は建築確認申請を行う前に、建築計画の概要、工事の施工方法、工事中の安全対策及び工事の作業時間並びに影響等について、次に掲げる書類を作成し、個別又は説明会により近隣住民に説明しなければならない。

(1) 糸島市中高層建築物建築計画概要書(様式第1号)

(2) 配置図、平面図及び立面図

(3) 近隣住民の建築物及び敷地の現況を調査して作成した日影図

2 建築主等は、前項の説明会を開催したときは、開発許可申請又は建築確認申請の際に事前説明報告書(様式第2号)により市長に報告するものとする。

3 建築主等は、近隣住民への説明を行う際に個人情報を収集するときは、糸島市個人情報保護条例(平成22年糸島市条例第18号)を遵守しなければならない。

(電波障害の防止)

第6条 建築主等は、中高層建築物を建築するときは、当該中高層建築物の周辺地域における電波障害の発生の有無についてあらかじめ調査し、電波障害が発生することが予測されるときは、電波障害を受けると予測される者と協議し、その電波障害を防止し、又は解消するために必要な措置を講じるものとする。

(建築工事における騒音及び振動の防止)

第7条 工事施工者は、騒音規制法(昭和43年法律第98号)及び振動規制法(昭和51年法律第64号)に基づく所定の手続を行うとともに、中高層建築物の工事に伴う騒音及び振動が近隣住民の生活環境に著しく支障を及ぼすおそれがあるときは、近隣住民とあらかじめ協議し、必要な措置を講じるものとする。

(紛争の解決)

第8条 建築主等は、中高層建築物の建築に関し紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、誠意をもって自主的に解決するように努めなければならない。

(誓約書の提出)

第9条 建築主等は、近隣住民との間に紛争が生じた場合は、自主的に解決するこ

とを旨とする誓約書（様式第3号）を、中高層建築物の建築に係る開発許可申請又は建築確認申請を行う際に、市長に提出しなければならない。

（建築主等への指導）

第10条 市長は、この告示を遵守しない建築主等に対して指導するものとする。

（補則）

第11条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成22年1月1日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の前原市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成19年前原市告示第108号）の規定によりされた手続その他の行為は、この告示の相当規定によりされたものとみなす。

様式第1号（第5条関係）

糸島市中高層建築物建築計画概要書

建築主	住所			
	氏名	電話 ()		
敷地の位置	地名地番	糸島市 番地 外 筆		
	用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、指定なし		
工事種別	新築 増築 改築			
主要用途			計画戸数	
建築物	高さ	地上 m		
	階数	地上 階 地下 階		
	構造	造 一部 造		
面積	種別	申請部分	申請以外の部分	合計
	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
設計者	設計者名	電話 ()		
	所在地			
	氏名			
施工者	施工者名	電話 ()		
	所在地			
	氏名			
工事監理者	工事監理者名	電話 ()		
	所在地			
	氏名			

様式第2号（第5条関係）

事前説明報告書

年 月 日

糸島市長 様

報告者	建築主	住所	
		氏名	印
	設計者	住所	
		氏名	印
	工事施工者	住所	
		氏名	印
	工事監理者	住所	
		氏名	印

中高層建築物の建築に係る近隣住民への説明を実施したので、個別説明用報告書又は説明会報告書を添えて、糸島市中高層建築物の建築に関する指導規程第5条第2項の規定により、下記のとおり報告します。

記

- 敷地の位置 糸島市
- 説明方法の別 個別説明 ・ 説明会
※説明会の場合は、出席者リストを添付してください。
- 説明対象区域 地図等で示したものを添付してください。

出席者リスト

氏 名	住 所	説 明 年 月 日
計	人	

説 明 者 の 氏 名	

個別説明用報告書

説明日時	説明場所	住所及び氏名		建築主等の説明内容	近隣住民の質疑及び意見	協議結果 (建築主等の回答等)
年 月 日 : ~ :		建築主	住所 氏名			
		住 民	住所 氏名			
年 月 日 : ~ :		建築主	住所 氏名			
		住 民	住所 氏名			
年 月 日 : ~ :		建築主	住所 氏名			
		住 民	住所 氏名			
年 月 日 : ~ :		建築主	住所 氏名			
		住 民	住所 氏名			
年 月 日 : ~ :		建築主	住所 氏名			
		住 民	住所 氏名			

説明会用報告書

開催日時	年 月 日 時 分 ～ 時 分		
開催場所			
説明事項	建築主等の説明内容	近隣住民の質疑及び意見	協議結果（建築主等の回答等）
建築計画 ・用途 ・延床面積 ・階数（高さ） ・構造 ・その他			
工事の施工方法 ・工事期間 ・基礎の工法 ・資材の搬入 ・その他			
環境等への影響 ・日照障害 ・風害 ・電波障害 ・騒音 ・振動 ・その他			
その他			

様式第3号（第9条関係）

誓 約 書

年 月 日

糸島市長 様

建築主 住所
氏名 印

設計者 住所
氏名 印

工事施工者 住所
氏名 印

工事監理者 住所
氏名 印

糸島市 番地外 筆に建築する建築物については、近隣住民の間に紛争が生じないように十分注意を払って施工し、万一紛争が生じたときは誠意をもって交渉に当たり、自己の責任において解決に当たることを誓約するため、糸島市中高層建築物の建築に関する指導規程第9条の規定により誓約書を提出します。