

北九州市中高層建築物等の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物等の建築に係る計画の事前公開及び紛争の調整に関し必要な事項を定めることにより、中高層建築物等の建築に伴う近隣住民との紛争の防止を図り、もって良好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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 中高層建築物等… 中高層建築物及び指定建築物をいう。

(2) 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(工業地域及び工業専用地域を除く)内に建築する建築物で、その高さが10メートル(近隣商業地域または準工業地域にあつては12.5メートル、商業地域にあつては15メートル)を超えるものをいう。

(3) 指定建築物… 次に掲げる建築物のいずれかに該当するものをいう。但し前号に規定する中高層建築物に該当するものを除く。

ア 劇場、映画館、演芸場、カラオケボックス、または化製場等の用途に供する建築物

イ ホテル、旅館、または物品販売業を営む店舗で床面積の合計が500平方メートルを超えるもの

ウ 畜舎、家きん舎または犬舎で床面積の合計が50平方メートルを超えるもの(都市計画法第7条第2項に規定する市街化区域内に建築されるものに限る。)

(4) 建築主… 中高層建築物等に関する工事の請負契約の注文者または、請負契約によらないで自らその工事をするもの。

(5) 近隣住民… 中高層建築物等の外壁面から敷地境界線までの水平距離が当該中高層建築物等の高さの1.5倍以上ある場合を除き、中高層建築物等の北側部分にあつては敷地境界線からその高さの概ね1.5倍の水平距離の範囲内にある建築物及びその他の部分にあつては当該中高層建築物等の敷地に近接する土地にある建築物の所有者または居住者をいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱において用いる用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号、以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において用いる用語の例による。

(適用の除外)

第3条 この要綱の規定は、法第18条第2項の規定による通知に係る建築物については適用しない。

(建築主等の責務)

第4条 建築主、設計者、工事施工者及び工事監理者(以下「建築主等」という)は、中高層建築物等を建築しようとするときは、良好な居住環境を阻害しないよう努めなければならない。

2 建築主等は、敷地内の植栽等緑化に努めなければならない。

(標識の設置等)

第5条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときには、当該中高層建築物等の用途及び規模並びに建築主及び設計者の氏名、住所等を表示した標識を、法第6条第1項の規定に基づく建築の確認申請書を提出しようとする日(以下、「確認申請の日」という)の20日前までに、建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項の標識は、法第89条第1項に規定する確認があった旨の表示を行うまで設置するものとする。

3 第1項の規定により標識を設置した後、標識の内容に変更が生じたときには、建築主は速やかに市と協議しなければならない。

(参考図書の提出)

第6条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときには、確認申請の日の20日前までに、次に掲げる図書を市長に1部提出しなければならない。

(1) 建築物の概要書

(2) 付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、日影図(都市計画法第8条第1項第1号の商業地域、工業地域または工業専用地域内に建築する場合を除く。)及び近隣状況図

(3) 第5条第1項の標識を設置した現況写真

(4) 紛争が生じた場合に自主的に解決する旨の誓約書

(事前説明)

第7条 建築主は、第5条第1項の標識を設置した後、速やかに当該建築に係る建築計画の内容・施工計画の概要・日影による影響・電波障害等について、近隣住民に説明しなければならない。

2 建築主は、前項の規定により行った説明の内容を、法第6条第1項の確認申請書を提出する際に、市長に報告しなければならない。

(電波障害の防止)

第8条 建築主は、中高層建築物等の建築によって電波障害が生じるおそれがある場合は、電波障害を受ける者とあらかじめ協議し、その障害を解消するよう必要な措置を講じなければならない。

(工事公害の防止)

第9条 工事施工者は、中高層建築物等の建築工事によって騒音・振動・その他日常生活環境に著しい障害が生じるおそれがある場合は、障害を受ける者とあらかじめ協議し、その障害を及ぼさないよう必要な措置を講じなければならない。

(紛争の発生防止及び自主的解決)

第10条 建築主等は、近隣住民との間に中高層建築物等の建築に関する紛争が生じないように努めなければならない。

2 中高層建築物等の建築に関して紛争が生じた場合には、建築主等及び近隣住民は双方誠意をもって、自主的に紛争を解決しなければならない。

(日照関係等の調整)

第11条 市長は、中高層建築物等の建築により建築主等と近隣住民との間に日照関係等の紛争が生じた場合において、前条第2項の規定による自主的解決に至らず、紛争当事者双方から要請があったときは、調整を行うことができる。

2 建築主等は、前項の調整を要請する場合において、調整に要する期間は工事に着手しないこと及び調整案を尊重する旨の誓約書を市長に提出しなければならない。

3 市長は、第1項の規定により調整を行う場合においては、北九州市日照関係等調整委員会(以下「委員会」という)を置き、委員会にその調整を依頼するものとする。

(調整の打切り)

第12条 市長は、前条第1項の日照関係等の紛争について紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと判断したときは、調整を打ち切ることができる。

(指導または勧告)

第13条 市長は、この要綱の規定に遵守しない建築主等に対して、遵守するよう指導し、または勧告することができる。

(委任)

第14条 標識等の様式その他この要綱の施行に関し、必要な事項は建築都市局長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この告示は、平成 2 年 9 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 削 除