

酒々井町中高層建築物指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、酒々井町において中高層建築物を建築しようとする場合に、近隣居住者との間に生ずる日照等に関する紛争の未然防止に寄与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) 建築主

当該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。

(2) 建築主等

当該建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。

(3) 近隣居住者

次に掲げる者のいずれかに該当するものをいう。

ア 冬至日における午前9時から午後3時までの間に現況地盤面で当該建築物の日影となる建築物及び土地の居住者又は所有者、管理者若しくは占有者

イ 当該建築物による電波障害その他の障害並びに工事に伴う騒音及び振動の影響を受けるおそれのある建築物の居住者又は所有者、管理者若しくは占有者

(4) 建築物の高さ及び軒の高さ

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号及び第7号に規定する建築物の高さ及び軒の高さをいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる建築物について適用する。ただし、冬至日の午前9時から午後3時までの間において、建築物を建築しようとする地域（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をいう。以下この条において同じ。）外の土地に日影が生じることとなる場合には、日影が生じることとなる地域に適用される建築物の高さが、当該建築物を建築しようとする地域に適用される建築物の高さより低いときは、当該建築物については、日影が生じることとなる地域に適用される建築物と同様に取り扱うものとする。

(1) 第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域については、軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のもの。

(2) 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び準住居地域については、建築物の高さが10メートルを超えるもの。

(3) 近隣商業地域については、建築物の高さが12メートルを超えるもの。

2 前項の規定の適用の際、建築物が地域の内外にわたる場合において、当該敷地は、その過半に属する地域にあるものとみなす。

(環境保全)

第4条 建築主等は、次の各号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) 日影対策

建築主は、建設予定地の周辺建築物に対してなるべく日影時間を少なくするよう十分配慮するものとし、日影に関して紛争を生じないようにすること。

(2) 電波障害

建築主は、建築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、調査機関に依頼して電波障害の改善対策を作成させ、障害の解消を建築主の責任において行うこと。

(3) 工事公害の防止

建築主等は、建築に伴い周辺地域に騒音及び振動等の被害を及ぼさない工法等を採用し、かつ、近隣居住者と事前に協議し、必要な対策を講じること。なお、工事の施工にあたっては、酒々井町公害防止条例（昭和51年酒々井町条例第26号）を遵守すること。

(上水道)

第5条 酒々井町営水道の給水を受ける場合は、事前に町と施工方法等の協議を行い給水に伴う協定を締結しなければならない。なお、給水施設の設置に当たっては、酒々井町宅地開発技術基準に準じること。

2 受水槽による給水を受ける場合は、別に定める受水槽以下の装置の設置基準及び受水槽以下の装置に設置するメーターの取扱要綱（昭和56年酒々井町告示第6号）に適合した施設を設置しなければならない。

(建築計画の事前公開等)

第6条 建築主は、近隣居住者にこの建築計画内容を周知させるため、建築基準法第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の間は、第7条の規定による中高層建築工事申出書の提出前に、建築計画に関する標識（別記第1号様式）を建築計画予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

2 建築主等は、近隣居住者に対し、建築計画の内容並びにその建築物の近隣に及ぼす影響及び工事に伴う騒音、振動等の対策について図面その他（模型等）により説明し、後日紛争を生じないようにしなければならない。

(中高層建築工事申出書の提出)

第7条 建築主は、建築確認申請書若しくは計画通知書又は許可申請書を提出する前に、中高層建築工事申出書(別記第2号様式)に次の図書を添えて町長に提出しなければならない。

(1) 建築計画書(別記第3号様式)

位置図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、断面図及び3階以上の建築物の場合は給排水設備図を添付すること。

(2) 日影図

縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、日影を生じさせる敷地の高低差及び冬至日の真太陽時による午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に現況地盤面に生じさせる日影の形状を示した図面

(3) 付近状況図

前号の日影図に日影となる建築物及び土地の居住者及び所有者、管理者若しくは占有者の氏名、建築物の用途、構造、階数、位置及び方位を明示した図面

(4) 近隣居住者説明報告書(別記第4号様式)及び次に掲げる説明に関する文書

ア 近隣居住者の住所、氏名

イ 説明方法(説明会を開催した場合には、その日時、場所及び出席者の住所、氏名を明記すること。)

ウ 説明した相手の住所、氏名

エ 配布した文書及び図面

オ 近隣居住者の意見及び要望

(5) 標識設置写真

(6) 排水計画図

流末を明示した図面に排水の管渠、側溝等の別及び公私の別を記載した排水系統図、なお、私有の下水溝及び水路その他これらに類するところに放流する場合は、放流に対する紛争が生じないよう民事上必要な措置を講じておくこと。

(7) 誓約書(別記第5号様式)

附 則

この告示は、昭和62年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成8年4月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この告示の施行の際に、既に受理した中高層建築工事申出書については、
なお従前の令による。

別記

第1号様式

← 9 0 セ ン チ メ ー ト ル 以 上 →			
<p>予定建築物概要</p> <p>敷地の地名地番 酒々井町</p> <p>敷地の面積 m²</p> <p>建築面積 m²</p> <p>延べ面積 m²</p> <p>用途 造</p> <p>構造 階数 地上 階(高さ m)</p> <p>規 模 地下 階</p> <p>建築主住所氏名 TEL</p> <p>設計者住所氏名 TEL</p> <p>工事監理者住所氏名 TEL</p> <p>工事施工者住所氏名 TEL</p> <p style="text-align: right;">(設置年月日 年 月 日)</p>			↑ 9 0 セ ン チ メ ー ト ル 以 上 ↓
			↑ 6 0 セ ン チ メ ー ト ル 以 上 ↓
地盤面			

第2号様式

年 月 日

中高層建築工事申出書

(あて先) 酒々井町長

建築主 住 所
氏 名
連絡先

印

このほど、酒々井町_____地先に中高層建築物を建設するにあたり、酒々井町中高層建築物指導要綱第7条の規定により、下記書類を添えて提出します。

記

1. 建築設計書 (第3号様式)
2. 日影図
3. 付近状況図
4. 近隣居住者説明報告書 (第4号様式) 及び説明に関する文書
5. 標識設置写真
6. 排水計画図
7. 誓約書 (第5号様式)

第 3 号様式

建築計画書

建築主	住 所	TEL				
	氏 名	印				
敷地の位置	地名地番	酒々井町				
	用途地域		その他の区域 地域・地区			
	防火地域					
主要用途			工事種別			
建築物の概要	最高の軒の高さ		m	最高の高さ		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	建蔽率	%
建築面積		m ²	m ²	m ²		
延べ面積		m ²	m ²	m ²		
設計者	事 務 所					
	所 在 地	TEL				
	氏 名					
工事監理者	事 務 所					
	所 在 地	TEL				
	氏 名					
工事施工者	会 社					
	所 在 地	TEL				
	氏 名					

付近見取図

(注意) 道路及び目標となる地物等を記入

配 置 図

(注意) 縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、
敷地に接する道路の位置及び幅員並びに標識設置の位置等を記入

近隣居住者説明報告書

(あて先) 酒々井町長

建 築 主 住 所		
	氏 名	印
	連絡先	
設 計 者 住 所		
	氏 名	印
	連絡先	
工 事 監 理 者 住 所		
	氏 名	印
工 事 施 工 者 住 所		
	氏 名	印

このたび酒々井町_____に建築を予定している建築物について、建築計画並びにその建築物の近隣に及ぼす影響、工事に伴う騒音及び振動等の対策について近隣居住者に説明を行ったので、その概要を報告します。

近隣居住者説明報告事項 (説明有りを○、説明無しを×で記入すること)					
項 目		説明の有無	項 目		説明の有無
1	建築主の住所氏名		2	設計者の住所氏名	
3	工事監理者の住所氏名		4	工事施工者の住所氏名	
5	用途地域		6	その他の区域、地域、地区	

誓 約 書

(あて先) 酒々井町長

建 築 主	住 所	
	氏 名	印
	連絡先	
設 計 者	住 所	
	氏 名	印
工 事 監 理 者	住 所	
	氏 名	印
工 事 施 工 者	住 所	
	氏 名	印

このたび酒々井町_____に建築を予定している建築物について、酒々井町中高層建築物指導要綱に基づき、近隣居住者に建築計画の内容を説明してありますが、日影、電波障害、その他の障害及び工事上の諸問題等について、紛争が生じないように努めるとともに、紛争が起きた場合は、誠意を持って解決にあたることを誓約します。