

大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱

大分市土木建築部建築指導課

—目次—

1 大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱	3
別表第1、別表第2	8
2 大分市住環境向上のための建築に関する指導要領	9
様式第1号～第6号	12

大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱

平成 15 年 2 月 25 日
大分市告示第 111 号

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物等の建築に関し、建築主等が配慮すべき事項及び建築計画の周知の手続きその他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周辺住民との紛争を未然に防止し、もって市民の健全な近隣関係を保持するとともに、良好な居住環境の保全及び形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)及び都市計画法(昭和43年法律第100号)において用いる用語の例による。

- (1) 中高層建築物等 中高層建築物、指定建築物及び電波塔をいう。
- (2) 中高層建築物 別表第1の左欄に掲げる地域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物をいう。
- (3) 指定建築物 別表第2の左欄に掲げる地域の区分に応じ、同表の右欄に掲げる建築物をいう。
- (4) 電波塔 令第138条第1項第二号の規定に該当する携帯電話電波中継塔をいう。
- (5) 建築 新築、増築、築造及び用途の変更をいう。
- (6) 建築主 中高層建築物等の建築に関し、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。
- (7) 建築主等 中高層建築物等の建築に関する建築主、設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。
- (8) 近隣住民 次に掲げる範囲(以下「近隣区域」という。)内にある建築物の所有者、管理者及び居住者をいう。
 - ア 中高層建築物等の敷地境界線(幅員が10m未満の道路にあつては、その中心線を敷地境界線とみなす。)からの水平距離が概ね15mの範囲
 - イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から水平距離が当該建築物の高さの概ね1.5倍に相当する距離の範囲
 - ウ 電波塔の中心からの水平距離が、当該電波塔の高さの概ね2倍に相当する範囲
- (9) 周辺住民 近隣住民若しくは近隣区域内にある土地を所有する者又は電波障害若しくは工事による被害を受けるおそれがある者をいう。

(適用の除外)

第3条 この要綱の規定は、次に掲げる建築物については適用しない。

- (1) 法第18条第2項の規定による通知に係る建築物
- (2) 大分市風俗関連営業に係る建築物の規制に関する条例(昭和59年大分市条例第33号)に規定する建築物
- (3) 大分市ワンルーム形式集合住宅の建築に関する指導要綱(平成17年大分市告示第1317号)に規定する建築物
- (4) 別に定める建築物

(建築主等の責務)

第4条 建築主等は、中高層建築物等の建築計画の策定、設計及び施工に当たっては、地域の特性及び周辺の居住環境に十分配慮することにより、市民の健全な近隣関係及び良好な居住環境を損なわないよう努めるものとする。

(紛争の発生防止)

第5条 建築主等は、中高層建築物等の建築に関し、当該建築物が及ぼす影響をあらかじめ調査のうえ、事前に必要な措置を講じることにより、周辺住民との間に紛争が生じないように努めるものとする。

(自主的解決)

第6条 建築主等及び周辺住民は、中高層建築物等の建築に関して紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、これを自主的に解決するよう努めるものとする。

(建築計画上の配慮)

第7条 建築主は、中高層建築物等の建築計画の策定に当たっては、当該建築物の用途、規模及び地域の特性に応じ、当該建築物が周辺の居住環境に及ぼす影響に配慮し、別に定める措置を講じるよう努めるものとする。

(工事に関する措置)

第8条 建築主等は、中高層建築物等の建築工事によって周辺住民の日常生活及び居住環境に著しい影響(以下「工事による被害」という。)を及ぼすおそれがあるときは、別に定める事項について、工事による被害を受けるおそれがある者とあらかじめ協議し、当該工事による被害の発生を防止するため必要な措置を講じるものとする。

2 建築主等は、工事による被害が生じたときは、工事による被害を受けた者と協議し、当該工事による被害を軽減するために必要な措置を講じるものとする。

(電波障害に関する措置)

第9条 建築主等は、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ときは、電波障害を受けるおそれがある者とあらかじめ協議し、当該電波障害の発生を防止するため必要な措置を講じるものとする。

2 建築主等は、電波障害が生じたときは、当該電波障害を受けた者と協議し、障害を解消するために必要な措置を講じるものとする。

(標識の設置及び届出)

第10条 建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときは、周辺住民に当該建築に係る計画の内容を事前に周知させるため、別に定める事項を記載した標識(以下「標識」という。)を、その敷地の見やすい場所に設置するものとする。

2 標識は、当該建築物に係る法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請(法第88条第1項において準用する場合を含む。)をしようとする日の7日、電波塔にあっては21日前までに設置し、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日までの間設置するものとする。

3 建築主は、標識に記載した事項に変更があったときは、速やかに当該標識の記載事項を改めるものとする。

4 建築主は、標識に記載した建築計画を中止したときは、速やかに当該標識に建築計画を中止する旨を記載し7日間以上設置するものとする。

5 建築主は、第1項の規定により標識を設置したとき、第3項の規定により標識の記載事項を改めたとき、又は第4項の規定により標識に建築計画を中止する旨を記載したときは、速やかにその旨を市長に届け出るものとする。

(事前説明及び報告)

第11条 建築主等は、中高層建築物等を建築しようとするときは、当該建築に係る計画の内容について、別に定める事項を個別又は説明会の方法により近隣住民に説明するものとする。

2 近隣住民は、建築主等から前項の規定による説明の申出があったときは、これに応じるよう努めるものとする。

3 建築主等は、当該建築物に関し、周辺住民から説明を求められたときは、これに応じるものとする。

4 建築主は、第1項及び第3項の規定により行った説明の内容について、当該工事着手前に、市長に報告するものとする。

(工事完了の届出)

第12条 建築主は、中高層建築物等の工事が完了したときは、速やかにその旨を市長に届け出るものとする。

(紛争の調整)

第13条 市長は、周辺住民と建築主等との間で第7条から第9条までに規定する事項に係る紛争が生じ、第6条の規定による自主的な解決の努力を尽くしても解決に至らなかった場合において、当事者の双方又は一方から調整の申し出があり、かつ、その申し出に相当の理由があると認めるときは、当事者間の自主的な解決を促進するため調整を行うことができる。

- 2 調整は、当事者双方からの意見聴取及び関係書類により行うものとする。
- 3 市長は、調整のため必要があると認めるときは、当事者に対し、意見若しくは説明を求め、又は関係書類の提出を求めることができる。

(調整の打ち切り)

第14条 市長は、調整による紛争の解決の見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

- 2 市長は、調整を打ち切ったときは、調整の申し出を行った者に調整を打ち切った旨を通知するものとする。

(調整の非公開)

第15条 調整の手続きは、公開しない。

(指導及び勧告)

第16条 市長は、この要綱の規定を遵守しない建築主等に対して、遵守するよう指導し、又は勧告することができる。

(委任)

第17条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、平成15年3月1日から施行し、平成15年4月1日以降に初めて行われる法第6条第1項又は法第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請から適用する。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示による改正後の規定は、この告示の施行の日以後に初めて建築等に関する確認の申請がされる中高層建築物等から適用し、施行の日前に建築等に関する確認の申請がされた中高層建築物等については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この告示は、平成 18 年 5 月 1 日から施行する。

別表第1(第2条関係)

地域の区分		建築物
(1) 住居系地域	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 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 第2種住居地域 準住居地域	高さが10メートルを超える建築物
(2) 商工業系地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	高さが15メートルを超える建築物
(3) その他地域	市街化区域以外の区域	高さが10メートルを超える建築物

備考 1. 地域の区分

- ①市街化区域外の区域とは、市街化調整区域、区域区分非設定都市計画区域及び都市計画区域外の区域をいう。
- ②地域の区分は、建築物の敷地の位置により行うものとし、敷地の位置が複数の地域にわたるときは最も多くの敷地が属する地域に区分する。ただし、(1)に掲げる住居系地域の内外にわたる場合は、住居系地域に区分する。
- ③建築物の敷地の位置が、(1)に掲げる住居系地域の外にあっても、当該建築物に係る第2条第8号で規定する範囲(近隣区域)内に住居系地域が含まれる場合は、住居系地域内とみなす。

別表第2(第2条関係)

地域の区分		建築物		
		(あ)	(い)	(う)
(1) 住居系地域	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 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 第2種住居地域 準住居地域	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの 劇場、映画館、演芸場、ホテル、旅館、物品販売業を営む店舗	次に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの ぱちんこ店、ゲームセンター、カラオケボックス、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車修理工場	左欄の(あ)、(い)に掲げる以外の建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートルを超えるもの
(2) 商工業系地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域	上欄(1)に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートルを超えるもの	上欄(1)に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートルを超えるもの	
(3) その他地域	市街化区域以外の区域	上欄(1)に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの	上欄(1)に掲げる建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの	

備考 1. 地域の区分は、別表第1の備考1の①から③による。

2. 建築物(い)欄中の「物品販売業を営む店舗」とは、物品販売業を営む店舗のうち、午前零時以降も通常の営業を営むものをいう。
3. 建築物(い)欄中の「飲食店」とは、飲食店のうち、午前零時以降も通常の営業を営むものをいう。

大分市住環境向上のための建築に関する指導要領

(趣旨)

第1条 この要領は、大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱(平成 15 年大分市告示第 111 号。以下「要綱」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要領における用語の意義は、要綱の例による。

(適用の除外)

第3条 要綱第 3 条第 4 号に規定する別に定める建築物は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 法第 85 条に規定する仮設建築物
- (2) 専ら自己の居住の用に供する一戸建住宅
- (3) 令第 137 条の 9 の 2 に規定する類似の用途間における用途の変更に係る建築物
- (4) 増築又は用途の変更をする部分が要綱別表第 1 又は要綱別表第 2 に掲げる規模以下である建築物及び増築又は用途の変更後において新たに要綱別表第 1 又は要綱別表第 2 に掲げる規模とならない建築物
- (5) 建築物の敷地又は規模等から周辺の居住環境に及ぼす影響が軽微と認められる建築物

(建築計画上の配慮)

第4条 要綱第 7 条に規定する別に定める措置は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 当該建築物が他の建築物の日照及び通風に及ぼす影響を軽減すること。
- (2) 当該建築物から他の建築物の居室が容易に観望されないようにすること。
- (3) 当該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。
- (4) 当該建築物の居住者及び利用者等の自動車及び自転車の駐車のための施設を設置すること。
- (5) 当該建築物から発生する騒音を軽減する措置を講じること。
- (6) 当該建築物が共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物にあつては、ごみの処理方法について市役所担当課と事前協議を行うこと。
- (7) 当該建築物の形態及び意匠を周辺の景観と調和するものとする。
- (8) 当該建築物の屋外照明を近隣住民の居住環境と周辺の環境を阻害することのないものとする。
- (9) 当該建築物の敷地内の植栽緑化に努めること。

(工事に関する措置)

第5条 要綱第 8 条第 1 項に規定する別に定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 工事車両の通行及び駐車に関すること。
- (2) 工事に伴うほこり等の飛散防止に関すること。
- (3) 工事により生じるおそれのある危害の防止に関すること。
- (4) その他周辺の居住環境に著しく影響を及ぼすおそれがある事項。

(標識の設置及び届出)

第6条 要綱第10条第1項により設置する標識は、様式第1号のとおりとする。

2 要綱第10条第5項による届出は、標識設置届(様式第2号)に、次に掲げる図書等を添えて行うものとする。

- (1) 設計図書(付近見取図、配置図、立面図)
- (2) 標識を設置したことを証する写真

(事前説明及び報告)

第7条 要綱第11条第1項に規定する別に定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 当該建築物の位置、規模、構造及び用途
- (2) 当該建築物の敷地の形態及び面積
- (3) 当該建築物の工事の施工方法及び予定期間
- (4) 要綱第7条の規定により講じる日照及び通風に及ぼす影響等に関する措置の内容
- (5) 要綱第8条の規定により講じる工事に関する措置の内容
- (6) 要綱第9条の規定により講じる電波障害に関する措置の内容
- (7) 前各号に掲げるもののほか、当該建築物の建築について配慮する事項

2 要綱第11条第4項による報告は、説明実施報告書(様式第3号)に、次に掲げる図書等を添えて行うものとする。

- (1) 付近見取図
- (2) 近隣住民への説明に用いた図書

(工事完了の届出)

第8条 要綱第12条による届出は、工事完了届(様式第4号)によるものとする。

(調整の申出)

第9条 要綱第13条第1項による申し出は、紛争の調整申出書(様式第5号)によるものとする。

(調整の打ち切り)

第10条 要綱第14条第2項による通知は、紛争調整の打ち切り通知書(様式第6号)により行うものとする。

附 則

この要領は、平成 15 年 3 月 1 日から施行し、平成 15 年 4 月 1 日以降に初めて行われる法第 6 条 1 項又は法第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づく確認の申請から適用する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成 17 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この要領の改正後の規定は、この要領の施行の日以後に初めて建築等に関する確認の申請がされる中高層建築物等から適用し、施行の前日に確認申請された中高層建築物等については、なお従前の例による。

建築計画のお知らせ

		60センチメートル以上				
建築物の名称						90センチメートル以上
敷地の地名地番						
建築物の概要	用途					
	規模	地上	階	地下	階	
		高さ	m	延べ面積	m ²	
	構造	造 一部			造	
敷地面積	m ²					
工事の種別	新築	増築	築造	用途変更		
工事の着手予定日	令和	年	月	日		
工事の完成予定日	令和	年	月	日		
建築主	住所	氏名				
設計者	住所	氏名				
工事監理者	住所	氏名				
工事施工者	住所	氏名				
連絡先(問合せ先)	住所	氏名				
	電話					
備 考						
この標識は、大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱第10条の規定により、建築計画を事前に周知するための標識です。 (標識設置日) 令和 年 月 日						

注意事項

- 1 作成にあたっては、白地に黒書きとし、見やすいものとする。
- 2 この標識は、風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない材料及び構造により作成するとともに、表示した文字が雨等により、不鮮明にならない塗料を使用すること。
- 3 工事計画を中止した場合は、備考欄に朱書きでその旨を記載すること。
- 4 建築主等が法人の場合は、事務所の所在地及び名称を記入すること。

標識設置(変更)届

令和 年 月 日

大分市長 殿

建築主 住所
氏名
電話

大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱第10条第5項の規定により、届け出ます。

建築物の名称					
敷地の地名地番				用途地域等	
建築物の概要	用途				
	規模	地上	階	地下	階
	構造	造 一部 造			
	敷地面積	m ²		建築面積	m ²
標識設置日		令和 年 月 日			
建築確認	申請予定先				
	申請予定日	令和 年 月 日			
建築工事	着手予定日	令和 年 月 日			
	完成予定日	令和 年 月 日			
建築主の代理人	住所				
	氏名				
		電話			
設計者	住所				
	氏名				
		電話			
工事監理者	住所				
	氏名				
		電話			
工事施工者	住所				
	氏名				
		電話			
標識に記載した連絡先	住所				
	氏名				
		電話			
建築計画を中止した場合はその理由					

添付図書等

- 1 設計図書(附近見取り図(1/2500)、配置図、立面図)
- 2 標識を設置したことを証する写真(遠近2葉)

注意事項

- 1 建築主等が法人の場合は、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること。

説明実施報告書

令和 年 月 日

大分市長 殿

建築主 住所
氏名
電話

大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱第11条第4項の規定により、報告します。

標識設置届出日	令和 年 月 日
建築物の名称	
敷地の地名地番	
説明者の 所属・氏名	

近隣住民の住所・氏名等		説明の内容及び近隣住民の意見等
氏名		
住所		
説明日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	
氏名		
住所		
説明日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	
氏名		
住所		
説明日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	
氏名		
住所		
説明日	令和 年 月 日	
説明の方法	個別 説明会	

添付図書等

- 1 付近見取図(建築敷地と近隣住民等の家屋の位置関係が確認できるもの。)
- 2 説明のために近隣住民に配布した資料

注意事項

- 1 周辺住民から説明を求められたときは、その氏名及び説明の内容等も記載すること。
- 2 欄内に記入しきれないときは、別紙に記入し添付すること。

工事完了届

令和 年 月 日

大分市長 殿

建築主 住所

氏名

電話

大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱第12条の規定により、届け出ます。

記

標識設置届出日	令和 年 月 日	工事完了日	令和 年 月 日
建築物の名称			
敷地の地名地番			
完了検査日	令和 年 月 日	完了検査機関	
建築物の概要	主要用途		
	工事種別	新築 増築 築造 用途変更	
	規模	地上 階 地下 階	最高の高さ m
	敷地面積	m ²	建築面積 m ²
建築主の代理人	住所 氏名	電話	
設計者	住所 氏名	電話	
工事監理者	住所 氏名	電話	
工事施工者	住所 氏名	電話	

注意事項

- 1 建築主等が法人の場合は、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入すること。

紛争の調整申出書

令和 年 月 日

大分市長 殿

申出者 住 所
(代表者) 氏 名
電 話

申出者 住 所
(代表者) 氏 名
電 話

大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱第6条の規定に基づき紛争を自主的に解決するため協議してきましたが解決に至りません。
よって、同要綱第13条第1項の規定に基づく紛争の調整の申し出をします。

記

建築物の名称	
敷地の地名地番	
紛争の相手方	住所 氏名 電話
調整を求める事項 (具体的に)	
協議経過の概要	

注意事項

- 1 この要綱の規定に基づく調整は、双方の意見に基づき自主解決を図るよう求めるものであり、調停を行なうものではありません。
- 2 当事者の双方が連名で申し出るときは、紛争の相手方の住所等の欄に記入する必要はありません。
- 3 欄内に記入しきれないときは、別紙に記入し添付してください。

建 指 第 号
令 和 年 月 日

殿

大 分 市 長

紛争調整の打切り通知書

下記建築物の建築に係る紛争について、大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱第14条第2項の規定により、調整を打切ったので通知します。

記

- 1 建築物の名称

- 2 建築敷地の地名地番

- 3 紛争の調整申出書受理日

令 和 年 月 日

- 4 調整を打ち切った理由