

○ひたちなか市中高層建築物に関する指導要綱

平成19年8月24日

告示第128号

(目的)

第1条 この要綱は、本市における中高層建築物の建築に関し、建築計画の事前公開、事前説明及び建築主が配慮すべき事項その他必要な事項を定めることにより、建築に伴う紛争を予防し、良好な近隣関係を保持するとともに、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 この要綱における用語の意義は、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。以下「政令」という。)の例による。

2 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 高さが10メートルを超える建築物をいう。ただし、地階を除く階数が3以下の専用住宅を除く。

(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 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が20メートル以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が50メートルの範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有若しくは占有する者

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が、当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物(当該中高層建築物に付属する看板、広告塔、煙突、高架水槽等の工作物を含む。)により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に日影を生ずる範囲内において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を所有若しくは占有する者

ウ 中高層建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者

(4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる日照、通風、交通安全の阻害、テレビジョン放送の電波の受信障害、工事騒音及び振動その他周辺の居住

環境に及ぼす影響に関する中高層建築物の建築主等と近隣住民との間の紛争をいう。

(適用)

第3条 この要綱の規定は、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18条又は法第85条の規定により中高層建築物を建築する場合

(2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第15項に規定する都市計画事業として中高層建築物を建築する場合

(3) 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中高層建築物を建築する場合

(4) 建築物を増築又は改築する場合であつて、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物とならないとき。

(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、近隣住民の居住環境に十分配慮し、良好な居住環境の確保に努めるものとする。

(自主的解決)

第5条 中高層建築物の建築に際して紛争が生じた場合にあつては、その紛争の当事者である建築主等及び近隣住民は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めるものとする。

(標識の設置等)

第6条 中高層建築物の建築主は、近隣住民に当該中高層建築物に係る建築計画の周知を図るため、次の各号に掲げる日のうちいずれか早い日の21日前までに当該敷地の道路に面する見やすい場所に、当該中高層建築物の工事完了の日までの間、建築計画の概要を表示した標識（様式第1号）を設置するものとする。

(1) 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しようとする日

(2) 法、政令及びひたちなか市建築基準条例（平成12年条例第19号）の規定に基づく認定又は許可の申請をしようとする日

2 中高層建築物の建築主は、当該中高層建築物に係る建築計画を変更したときは、速やかに、当該変更に係る標識の記載事項を変更するものとする。

3 中高層建築物の建築主は、第1項の規定により標識を設置しようとするときは標識設置届（様式第2号）により、前項の規定によりその記載事項を変更しようとするときは標識記載事項変更届（様式第3号）により、あらかじめ、市長に届

け出るものとする。

(建築計画の説明)

第7条 中高層建築物の建築主は、近隣住民から説明を求められたときは、建築計画を説明し、理解を得るよう努めるとともに、近隣住民の要望する事項等を聴取するものとする。

2 中高層建築物の建築主は、前項の規定による要望について、近隣住民との合意に努めるものとする。

3 中高層建築物の建築主は、近隣住民に説明を行ったときは、その内容について住民説明状況等報告書(様式第4号)により市長に報告するものとする。

(計画上の配慮事項)

第8条 中高層建築物の建築主は、当該中高層建築物の建築計画策定に当たり、次に掲げる事項について適切な措置を講ずるよう配慮するものとする。

(1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。

(2) 近隣住民の住居の居室を眺望することが困難となるようにすること。

(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。

(工事中の配慮事項)

第9条 建築主等は、中高層建築物の工事に当たり、次に掲げる事項について適切な措置を講ずるよう配慮するものとする。

(1) 工事により発生する騒音及び振動並びにじんあいの発生を低減させるようにすること。

(2) 工事関係車両により、周辺の交通安全を阻害することのないようにすること。

(電波障害対策)

第10条 中高層建築物の建築主は、当該中高層建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予想される場合にあっては、あらかじめ必要な調査を行い、障害が生じた場合は誠意をもって共同受信設備の設置、その他受信障害の解消に必要な措置を講ずるものとする。この場合において、当該設備の維持管理等についても関係者と協議し、管理体制を明確にしておくものとする。

(補則)

第11条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

付 則

この告示は、平成19年12月1日から施行する。

付 則（令和 3 年告示第 2 1 7 号）

（施行期日）

1 この告示は，令和 3 年 7 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の際現にあるこの告示による改正前のそれぞれの様式による用紙については，当分の間，所要の補正をした上，なお使用することができる。

様式第1号(第6条関係)

(第1面)

建築計画のお知らせ				
敷地の地名地番		ひたちなか市		
中高層建築物の概要	名称		用途	
	高さ	m	構造	
	敷地面積	m ²	階数	地上階 / 地下階
	建築面積	m ²	建ぺい率	%
	延べ面積	m ²	容積率	%
着工予定年月日		年 月 日		
完了予定年月日		年 月 日		
建築主	住所			
	氏名			
代理人	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			
この標識を設置した日		年 月 日		
<p>◎この標識は、ひたちなか市中高層建築物に関する指導要綱の規定に基づき設置したものです。</p> <p>◎この内容についての問い合わせは、下記をお願いします。</p> <p>○建築計画に関する連絡先 _____ 電話 () _____</p> <p>○工事に関する連絡先 _____ 電話 () _____</p>				

(大きさ 縦90cm以上, 横90cm以上)

(第2面)

建築計画のお知らせ

(中高層建築物の立面図等)

(大きさ 縦90cm以上, 横90cm以上)

様式第2号(第6条関係)

標 識 設 置 届

年 月 日

ひたちなか市長

様

建築主 住所
氏名

代 理 人	住 所			
	氏 名	電話 ()		
設 計 者	住 所			
	氏 名	電話 ()		
工 監 理 事 者	住 所			
	氏 名	電話 ()		
工 施 工 事 者	住 所			
	氏 名	電話 ()		
敷 地	地 名 地 番	ひたちなか市		
	用 途 地 域			
標 識 設 置 予 定 年 月 日		年 月 日		
中 高 層 建 築 物 の 概 要	名 称		用 途	
	高 さ		構 造	
	敷 地 面 積		階 数	
	建 築 面 積		建 ぺ い 率	
	延 べ 面 積		容 積 率	
着 工 予 定 年 月 日		年 月 日		
完 了 予 定 年 月 日		年 月 日		
添 付 書 類		(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) 近隣住民範囲図 (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書		

様式第3号(第6条関係)

標識記載事項変更届

年 月 日

ひたちなか市長 様

建築主 住所
氏名

標識の記載事項を変更したので、ひたちなか市中高層建築物に関する指導要綱第6条第3項の規定により次のとおり届け出ます。

標識設置届受付番号	
標識設置年月日	年 月 日
変更の内容	
添付図書	

様式第4号(第7条関係)

住民説明状況等報告書

年 月 日

ひたちなか市長 様

建築主 住所
氏名

ひたちなか市_____に計画している建築物の建築計画及び工事に伴う事項等について別紙のとおり説明を行ったので報告します。

※公図及び近隣住民の土地境界線、建築物の用途、氏名等を記入した位置図を添付すること。

(縮尺は1：200～1：500程度)

様式第 1 号 (第 6 条関係)

様式第 2 号 (第 6 条関係)

様式第 3 号 (第 6 条関係)

様式第 4 号 (第 7 条関係)