

平成 20 年 11 月 11 日

日立市告示第 65 号

## 日立市中高層建築物に関する指導要綱

### (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、建築主等が配慮すべき事項並びに建築計画の事前公開及び事前説明その他必要な事項を定めることにより、当該建築に係る紛争を予防し、良好な近隣関係の形成及び安全で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、当該各号に定めるところによる。

(1) 住居系地域 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域をいう。

(2) 非住居系地域 住居系地域以外の地域をいう。

(3) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 住居系地域内にある建築物（その一部が非住居系地域内にあるものを含む。）で、その高さが 10 メートルを超えるもの。ただ

し、地階を除く階数が3以下の専用住宅を除く。

イ 非住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるものを除く。）で、その高さが15メートルを超えるもの。

(4) 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。

(5) 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メートル以内の範囲において、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附属する看板、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

（適用除外）

第3条 次に掲げる場合については、この要綱の規定は、適用しない。

(1) 住居系地域内に現に存する建築物（その一部が非住居系地域内にあるものを含む。）を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが10メートル以下の場合

(2) 非住居系地域内に現に存する建築物（その一部が住居系地域内にあるものを除く。）を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが15メートル以下の場合

(3) 法第18条又は法第85条の適用を受ける中高層建築物を建築する場合

（建築主等の居住環境保全努力）

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、当該建築が周辺へ与える影響を十分考慮し、近隣住民の良好な居住環境の保全に努めるものとする。

（計画上の配慮事項）

第5条 建築主等は、中高層建築物の建築計画の策定に当たり、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観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。

（電波障害対策）

第6条 建築主は、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つては、日立市中高層建築物によるテレビ受信障害の未然防止に関する指導要綱（昭和54年告示第22号）により必要な措置を講ずるものとする。

（工事中の配慮事項）

第7条 建築主等は、中高層建築物の建築工事に当たり、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飛散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。

(建築計画の事前公開)

第8条 建築主は、中高層建築物に係る建築計画の概要を表示した標識(様式第1号)を、建築予定地内の近隣住民が見やすい位置に、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、政令及び日立市建築基準条例(平成12年条例第10号)の規定による認定又は許可の申請をしようとする日

2 前項の標識は、当該中高層建築物の建築工事の完了の日まで設置するものとする。

3 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、あらかじめ市長に届け出るものとする。

4 建築主は、第1項の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。

5 建築主は、前項の規定により標識の記載事項を変更しようとする

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。

（建築計画の事前説明）

第9条 建築主は、前条の標識を設置した後、速やかに近隣住民に対し当該標識に係る建築計画の概要を説明し、理解を得るよう努めるものとする。

2 建築主は、前項の説明の内容について、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。

（その他）

第10条 この要綱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

この告示は、平成21年1月1日から適用する。