

# 鳥取市中高層建築物の建築に関する 指導要綱のてびき



鳥取市 都市整備部 建築指導課

## は　じ　め　に

### 都市整備部 建築指導課

中高層建築物は、近隣にさまざまな影響を与えることがあります。

建築主は建物を建築する際に、紛争を未然に防ぐように努力するとともに、近隣住民との間で、誠意をもって根気よく話し合いをし、自主的に解決するように努力してください。

誠実な対応で計画に内容を説明し、近隣住民の主張には十分耳を傾け、互助の精神をもって誠心誠意話し合いを重ねていくことが紛争の防止につながります。

工事にあたっては、騒音、振動、地盤沈下などにより近隣に与える迷惑をなるべく少なくする工法を採用し、安全管理には万全を期し、工事協定を結ぶなど近隣住民の理解を得てから着工してください。

今回、本市が制定した「指導要綱」が良好な近隣関係の保持と健全な生活環境の維持並びに市街地の秩序ある発展、整備を図るために役立つことは幸いです。

#### [建築確認申請について]

建築主は建物を建築する前に、特定行政庁（鳥取市）に「建築確認申請書」を提出し、建築主事の確認を受けなければなりません。

これは、建築基準法をはじめ関係法令に適合した計画であるかどうかの審査を受けるためのものです。

法令に適合しているものは、一定期間内に確認済証を交付するよう定められています。

## も く じ

|   |                      |   |
|---|----------------------|---|
| 1 | 指導要綱の目的と制定に至った背景     | 3 |
| 2 | 中高層建築物指導要綱           |   |
| ① | 適用範囲                 | 4 |
| ② | 標識の設置と必要な手続き         | 5 |
| ③ | 近隣住民                 | 6 |
| ④ | 説明会と話し合い             | 7 |
| ⑤ | 当事者の責務               | 8 |
| ⑥ | 計画建築物届出書における留意事項     | 8 |
| 3 | 鳥取市中高層建築物の建築に関する指導要綱 | 9 |

## 1 指導要綱の目的と制定に至った背景

土地を有効に利用するために建てられる「中高層建築物」の建設は、近隣の生活環境に少なからず影響を与えます。したがって、様々な紛争が起こります。

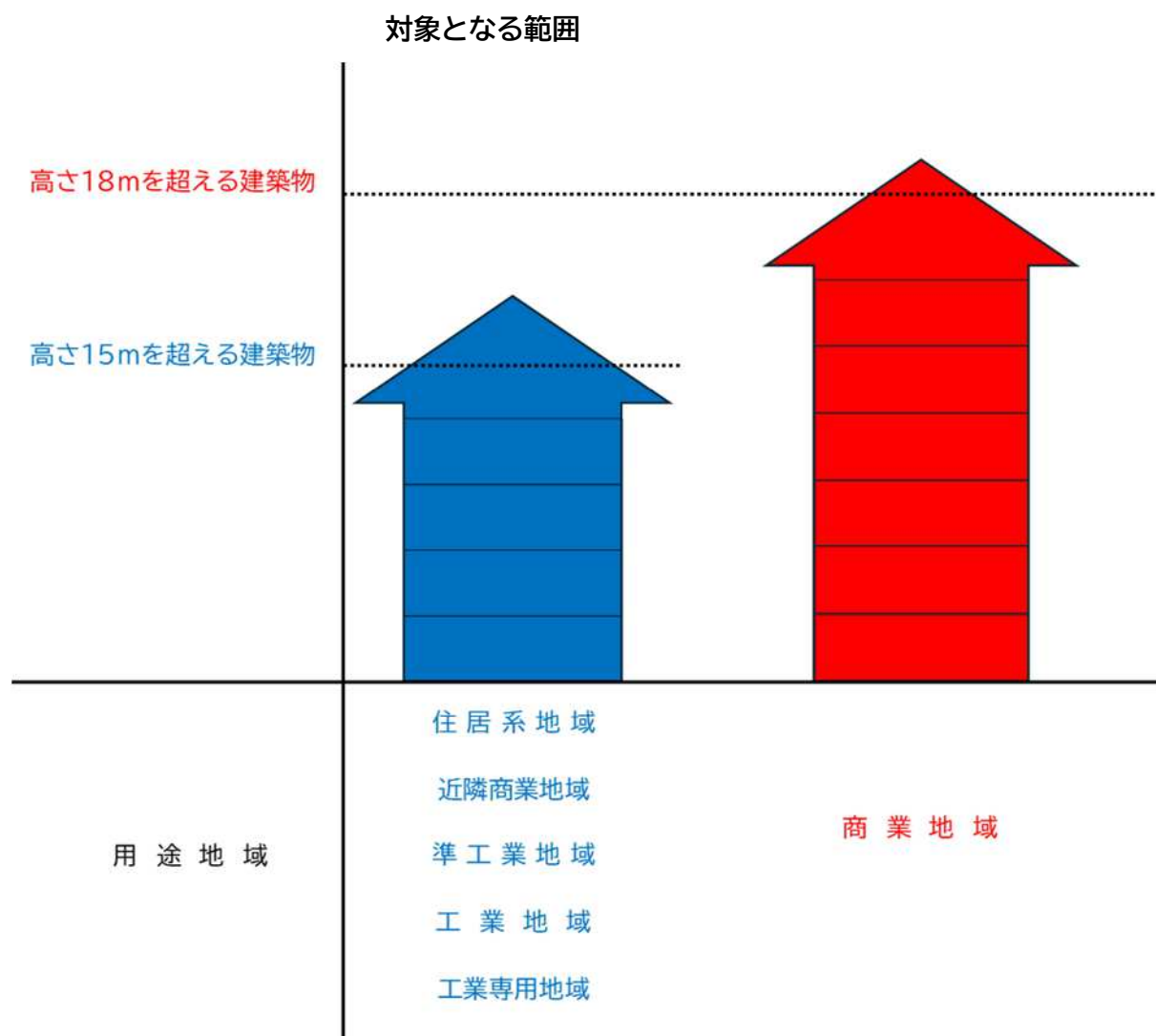
近年、本市においても高層のマンション等が相次いで建設され、建築主と付近住民のトラブルが多くなることが予想されますが、このような事態は良好な街づくりをしようとする自治体にとっても、決して好ましいことではありません。

このことは、将来にわたりそこで生活を共にする者同士の関係が悪くなり、近隣関係がくずれてしまうことになりかねません。

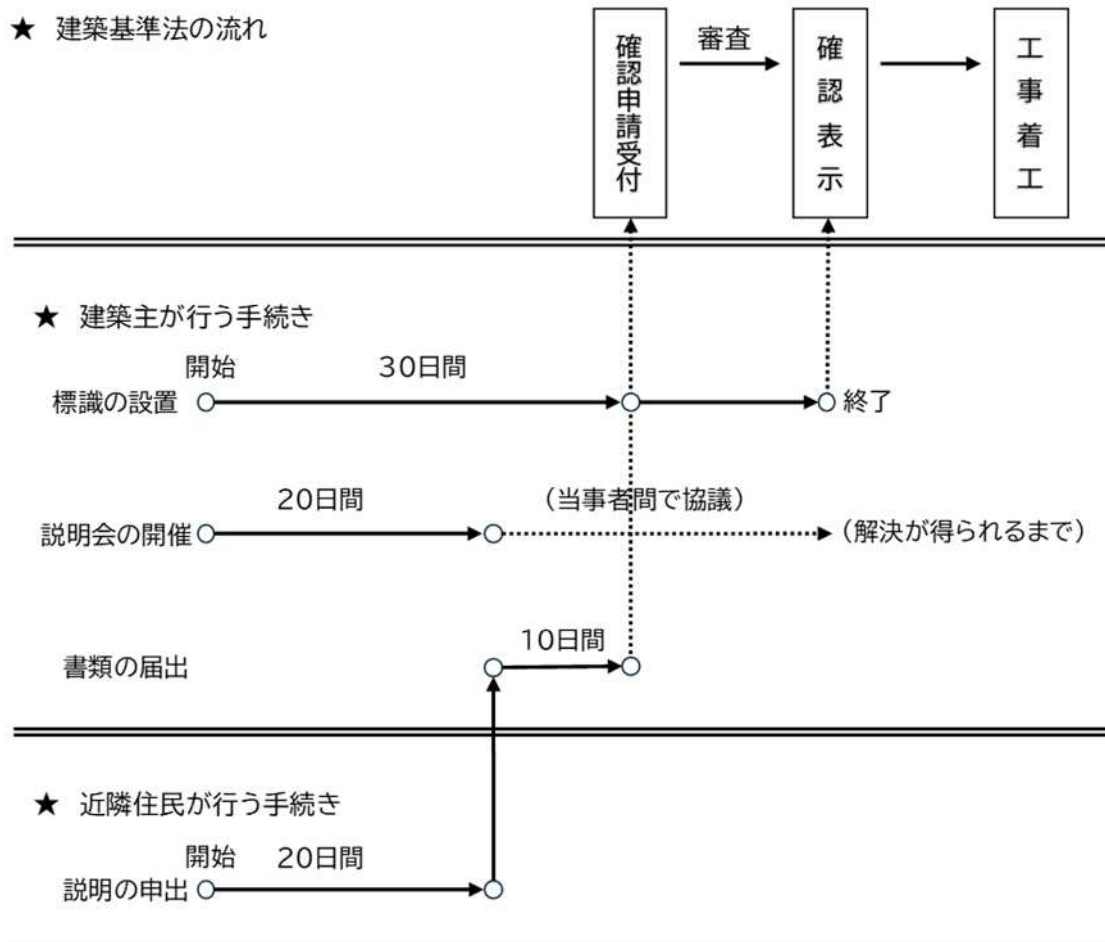
本市では、これらの紛争を少なくし、良好な近隣関係を築く目的で、近隣の生活環境に配慮した計画としていただくよう「中高層建築物指導要綱」を制定しました。

## 2 中高層建築物指導要綱

### ① 適用範囲(第3条)



## ② 標識の設置と必要な手続き(第4条・5条)

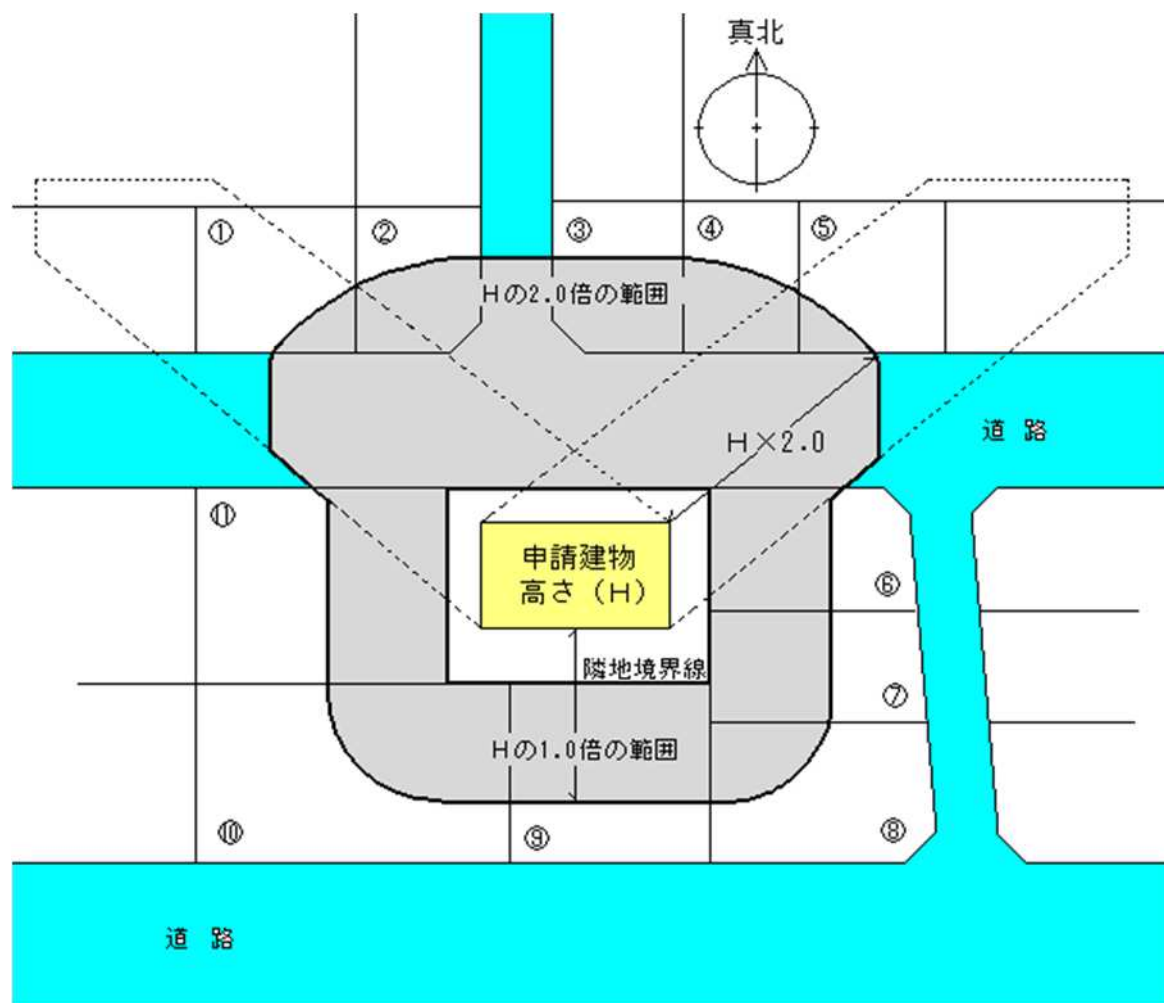


中高層建築物を建築しようとする建築主またはその代理者は、建築紛争の予防を目的として、建築確認申請書を提出する前に、近隣住民に対して標識によってその計画を公開し周知するとともに、説明の申出があれば説明会を開き、紛争防止に努めてください。

具体的な手続きについては、次のとおりです。

- (1) 建築確認申請の30日前までに標識を設置する。
- (2) 近隣住民より説明の申し出があった場合は説明会を開催する。
- (3) 説明会終了後、関係書類を添えて建築指導課に提出する。

### ③ 近隣住民(第2条(3))



近隣住民とは、中高層建築物の建築によって日影の影響や工事による影響を受けることが予想される住民のことで、その範囲を定めています。

(上図①～⑩の者が近隣関係者に該当)

#### ④ 説明会と話し合い(第 5 条)

##### 近隣住民から説明の申出があったら



建築主の方は、近隣住民より説明の申出があれば、説明会を開催してください。近隣住民が説明会の申出ができる期間は標識が設置されてから 20 日以内です。

説明会では十分な説明を受けるとともに、話し合い、お互いの立場も尊重し、理解し合い、問題の自主解決に努めてください。

##### 説明会で説明すべき事項

- (1) 中高層建築物の敷地の形態及び規模、敷地における中高層建築物の位置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2) 中高層建築物の規模、構造及び用途
- (3) 中高層建築物の工期、工法及び作業方法
- (4) 中高層建築物の工事による危害の防止策
- (5) 中高層建築物の建築に伴って生ずる日影の影響及び電波障害

## ⑤ 当事者の責務(第 7 条)

建築主側



近隣住民側

紛争を未然に防止するよう、相互の立場を尊重し自主的に解決するよう努めなければなりません。

しかし、話し合いによる理解が得られず解決の見込みがないと判断（社会通念を逸脱しない範囲）すれば、建築確認を通知せざるを得ません。

近隣住民より協定締結の申し出があれば、建築主等は誠意をもって対処しなければなりません。

## ⑥ 計画建築物届出書における留意事項

1. 計画建築物届出書は正、副各 1 部（計 2 部）提出してください。
2. 計画建築物届出書は、建築確認申請を提出する前に行ってください。
3. 標識は建築物の工事着手まで外さないでください。
4. 届出書提出時には、記入もれ、不足書類等のないようにお願いします。

# 鳥取市中高層建築物の建築に関する指導要綱

## (目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に際し、近隣住民と建築主等との間に生ずる紛争を未然に防止するとともに、地域における健全な居住環境を保持するために、必要な指導に関する事項を定めるものとする。

## (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

次条第1項及び第2項に規定する建築物をいう。

### (2) 建築主等

中高層建築物の建築主、設計者、工事施工者及び工事監理者をいう。

### (3) 近隣住民

次のいずれかに該当するものをいう。

ア 中高層建築物により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間にあって、平均地盤面に日影が生じる範囲内にあっては、当該建物からその水平距離がその高さの2倍の範囲内にある土地若しくは建築物を所有し、又は使用する者

イ ア以外の場合にあっては中高層建築物の当該建物から、水平距離が建物高さの1.0倍の範囲内の敷地にある建築物の土地若しくは建築物を所有し、又は使用する者

ウ 中高層建築物の建築により、電波受信障害の影響を受けることとなる地域（日本CATV技術協会による）内の土地若しくは建築物を所有し、又は使用する者

エ 中高層建築物の建築に際して安全、環境保全上著しい影響を受けることとなる建築物の土地若しくは建築物を所有し、又は使用する者

### (4) 紛争

中高層建築物の建築に伴って生じることが予想される日影、電波受信障害、工事中の騒音又は振動などの、安全及び環境保全上等近隣住民と建築主等との紛争をいう。

## (適用建築物)

第3条 この要綱は、次表の左欄に掲げる地域に応じて、それぞれ同表右欄に掲げる建築物を建築する場合について適用する。

| 地 域  | 建 築 物             |
|--|-------------------|
| 居住系地域<br>近隣商業地域<br>準工業地域<br>工業地域<br>工業専用地域 | 高さが 15 メートルを超えるもの |
| 商業地域                                       | 高さが 18 メートルを超えるもの |

2 既存の建築物が増築によりその高さが前項に該当するもの。

3 建築物の高さは地盤面からの高さをいう。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。

(標識の設置及び期間)

第 4 条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、建築計画の概要等を記載した標識（様式第 1 号）を、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 前項の規定による標識の設置期間は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 6 条第 1 項の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）をする日の 30 日前から法第 89 条第 1 項の規定に基づく確認の表示をする日までとする。

(建設計画の事前説明)

第 5 条 建築主は、中高層建築物の確認申請をしようとするときは、前条第 1 項の標識を設置した後、近隣住民から当該建築に係る計画の概要について説明を求められた場合は、これに応じなければならない。

2 建築主等は、建築に関する計画について、近隣に与える影響に著しい変更が生じた場合は速やかにその変更の内容について、近隣住民に説明しなければならない。

3 建築主等は、前 2 項に規定するもののほか、近隣住民から説明を求められた場合は、当該建築に係る計画の概要について説明しなければならない。

4 建築主等は、別表の各関係機関と事前協議を行うこと。

(届出)

第 6 条 建築主は、中高層建築物の確認申請を提出する 10 日前までに、次の各号に掲げる図書を添えて、市長へ提出しなければならない。

(1) 計画建築物届出書

- (2) 第4条第1項の標識を設置したことを証する写真（遠近2枚）
  - (3) 説明会の通知を証するもの
  - (4) 説明会報告書
  - (5) 誓約書
  - (6) 日影図（平均地盤面に及ぼす日影を表示したもの）
  - (7) 付近見取図（近隣住民の範囲を記入）、敷地配置図、各階平面図、立面図（2面以上）  
及び、断面図
- （当事者の責務）

第7条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、周辺の居住環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、紛争を未然に防止するよう努めなければならない。

2 建築主等及び近隣住民は、紛争が生じた場合は、相互の立場を尊重し自主的に解決するよう努めなければならない。

3 建築主等は、近隣住民から建築計画の施行に伴い生活環境保全上等で紛争が生じた場合における解消について協定締結の申し出があった場合は、誠意をもって対処しなければならない。

（公益施設等の設置）

第8条 公益施設等の設置は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 当該敷地内では樹木の植栽等緑化に努め、地域との調和及び周辺との景観に配慮しなければならない。
- (2) 共同住宅の場合は、計画戸数1戸につき1台以上の駐車施設を確保するように努めなければならない。
- (3) 共同住宅以外の建築物の場合は、規模及び業種の実情に応じた駐車台数を、確保するように努めなければならない。
- (4) 自転車用駐車施設（原動機付自転車、自動二輪車を含む。）は、その規模に応じて設置するように努めなければならない。

（電波障害に対する措置）

第9条 建築主は、建築物の建築によって電波障害が発生することが予想されるときはあらかじめ必要な調査を行い、障害が生じた場合は、必要な措置を講じなければならない。  
また、当該設備の維持管理等についても関係者と協議しなければならない。

（近隣住民のプライバシー保護）

第10条 建築物が隣接家屋のプライバシーを侵害するおそれのある開口部を有するときは、その開口部に必要に応じて目隠し等の施設を施さなければならない。

(工事公害の防止対策等)

第 11 条 建築に伴い予想される騒音、振動等については、極力少ない工法を採用し、当該地域における交通事情等を十分配慮して近隣住民に対する被害の防止に努めなければならない。

2 被害が発生したときは、直ちに原因の除去、復旧工事その他必要な措置を講じなければならない。

3 建築主等は、発生した被害が当該建築工事の施行に起因するものであると認められた場合は、その責任を負わなければならない。

(文化財の保護)

第 12 条 当該敷地内の文化財の保護については、あらかじめ鳥取市教育委員会と協議し保護に必要な措置を講じる必要があると認められる場合には、その指示に従わなければならない。

(適用の除外)

第 13 条 この要綱は、国、地方公共団体又はこれらに準ずるものが建築主である場合においては適用しない。

附 則

この要綱は、平成 9 年 1 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 16 年 11 月 1 日 告示 第 282 号)

この要綱は、平成 16 年 11 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 18 年 9 月 7 日 告示 第 294 号)

この要綱は、平成 18 年 9 月 7 日から施行する。

附 則 (平成 22 年 5 月 25 日 告示 第 218 号)

この要綱は、平成 22 年 5 月 25 日から施行する。

附 則 (平成 24 年 6 月 7 日 告示 第 282 号)

この要綱は、平成 24 年 5 月 10 日から施行する。

附 則 (令和 3 年 4 月 7 日 告示 第 275 号)

この要綱は、令和 3 年 4 月 7 日から施行し、同月 1 日から適用する。

附 則 (令和 5 年 9 月 5 日 告示 第 531 号)

この要綱は、令和 5 年 9 月 5 日から施行する。

別紙(1) 関係機関

| 部        | 課                     | 協 議 事 項                                  |
|----------|-----------------------|--|
| 都市整備部    | 都市企画課                 | 景観形成、敷地内緑化及び駐車場法第 11 条の規定による路外駐車場に關すること。 |
|          | 河川公園課                 | 河川、水路等の工事及び管理に關すること。                     |
|          | 道路課                   | 道路の工事及び維持管理に關すること。                       |
|          | 建築指導課                 | 開発行為全般に關すること。                            |
| 市民生活部環境局 | 環境保全課                 | 騒音、悪臭及び振動並びに清掃及び環境衛生に關すること。              |
| 下水道部     | 下水道企画課                | 下水道施設に關すること。                             |
| 農林水産部    | 農政企画課                 | 農業振興地域に關すること。                            |
| 農業委員会    |                       | 農地転用に關すること。                              |
| 教育委員会    | 文化財課                  | 文化財保護に關すること。                             |
| 水道局      |                       | 上水道施設に關すること。                             |
| 消防局      | 予防課                   | 火災予防、火災防衛等に關すること。                        |
| その他      | 電波障害に關しては日本 CATV 技術協会 |  |

様式第 1 号（第 4 条関係）

| 建 築 計 画 の お 知 ら せ                         |         |                        |         |                |  |
|---|---------|------------------------|---------|----------------|--|
| 建 築 物 の 名 称                               |         |                        |         |                |  |
| 建 築 敷 地 の<br>地 名 地 番                      |         |                        |         |                |  |
| 建<br>築<br>物<br>の<br>概<br>要                | 用 途     |                        | 敷地面積    | m <sup>2</sup> |  |
|   | 建 築 面 積 | m <sup>2</sup>         | 延べ面積    | m <sup>2</sup> |  |
|   | 構 造     | 造                      | 高 さ     | m              |  |
|   | 階 数     | 地上 階、地下 階              | 棟 数     | 棟              |  |
| 着工予定年月日                                   |         | 年 月 日                  | 完成予定年月日 | 年 月 日          |  |
| 建 築 主                                     |         | 住所<br>氏名又は名称<br>電話 ( ) |         |                |  |
| 設 計 者<br>(工事監理者)                          |         | 住所<br>氏名又は名称<br>電話 ( ) |         |                |  |
| 工 事 施 工 者                                 |         | 住所<br>氏名又は名称<br>電話 ( ) |         |                |  |
| 標識設置年月日                                   |         | 年 月 日                  |         |                |  |
| この標識は、鳥取市中高層建築物の建築に関する指導要綱第 4 条に基づいて設置する。 |         |                        |         |                |  |

注 1 標識の大きさは、縦 90 センチメートル以上、横 90 センチメートル以上とする。

注 2 標識は、白地に黒書きとし、見やすいものとする。

様式第2号（第6条関係）

計 画 建 築 物 届 出 書

年 月 日

鳥取市長 様

建築主 住所  
氏名  
電話（ ）－

鳥取市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条の規定により届け出ます。

|                            |         |                |            |                |
|----------------------------|---------|----------------|------------|----------------|
| 建 築 物 の 名 称                |         |                |            |                |
| 建 築 敷 地 の<br>地 名 地 番       |         |                | 地 域<br>地 区 |                |
| 建<br>築<br>物<br>の<br>概<br>要 | 用 途     |                | 敷 地 面 積    | m <sup>2</sup> |
|                            | 建 築 面 積 | m <sup>2</sup> | 延 べ 面 積    | m <sup>2</sup> |
|                            | 構 造     | 造              | 高 さ        | m              |
|                            | 階 数     | 地上 階、地下 階      | 棟 数        | 棟              |
| 標識設置年月日                    |         | 年 月 日          |            |                |
| 設 計 者 の 住 所<br>及 び 氏 名     |         | 電話（ ）－         |            |                |
| 工 事 施 工 者 の<br>住 所 及 び 氏 名 |         | 電話（ ）－         |            |                |

|   |      |                      |     |     |
|---|------|----------------------|-----|-----|
| 年 月 日                                     |      |                      |     |     |
| 説 明 会 報 告 書                               |      |                      |     |     |
| 鳥取市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条の規定により、次のとおり報告します。 |      |                      |     |     |
| 鳥取市長                                      |      | 様                    |     |     |
|   |      | 建築主 住所<br>氏名         |     |     |
| 事前説明の方法                                   |      |                      |     |     |
| 説明対象区域                                    |      | ※地図等で示したものを添付してください。 |     |     |
| 説明会                                       | 日 時  |                      |     |     |
|   | 場 所  |                      |     |     |
| 出席者                                       | 区分   | 氏 名                  | 住 所 | 記 事 |
|   | 建築主等 |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   | 近隣住民 |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |
|   |      |                      |     |     |

(説明内容)

(質疑応答及び住民の意向)

誓 約 書

年 月 日

鳥取市長

様

建築主 住所 氏名 印

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

このたび鳥取市 町 丁目 番地に建設を予定している建築物については、鳥取市中高層建築物の建築に関する指導要綱に基づき、近隣住民との間に紛争が生じないように努めるとともに、紛争が生じた場合には、誠意をもって解決に当たることを誓約いたします。

※自署の場合は、押印不要