

宇部市中高層建築物指導要綱

(趣旨)

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じる紛争を未然に防止するとともに地域の良好な住環境を保全するために行う指導に関し、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 別表左欄の各項に掲げる地域内にある同表右欄の当該各項に掲げる高さを超える建築物をいう。
- (2) 建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (3) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
 - ア 中高層建築物から、その高さの2倍に相当する距離を水平距離とする範囲内に所在する土地又は建築物の所有者及び当該範囲内に住所を有し、そこに居住する者
 - イ 中高層建築物による電波障害の影響を受ける者
- (4) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照障害、電波障害、工事中の騒音又は振動等に関する近隣住民と建築主等との間の争いをいう。

2 前項に規定するもののほか、この要綱における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の定めるところによる。

(当事者の責務)

第3条 建築主等は、建築しようとする中高層建築物がその周辺の住環境に及ぼす影響に十分配慮し、当該住環境の保全に努めるとともに、紛争の発生を未然に防止するよう努めるものとする。

2 建築主等及び近隣住民は、紛争が発生したときは、相互の立場を尊重し、当該紛争を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4条 中高層建築物を建築しようとする建築主は、当該中高層建築物の建築に係る計画（以下「建築計画」という。）を近隣住民に周知させるため、建築計画の概要等を記載した標識（様式第1号）を当該中高層建築物の建築予定地内の見やすい場所に設置するものとする。

2 前項の標識を設置する期間は、法第6条第1項の規定による確認の申請書を提出する日（以下「確認申請書提出日」という。）の20日前から法第89条第1項の規定による当該確認があった旨の表示をする日までとする。

3 第1項の標識を設置した建築主は、その旨を標識設置届（様式第2号）により、遅滞なく市長に届け出るものとする。

4 建築主は、第1項の標識に記載した事項に変更が生じたときは、速やかに当該事項を訂正するとともに、その旨を標識記載事項変更届（様式第3号）により、遅滞なく市長に届け出るものとする。

(近隣住民に対する説明)

第5条 建築主等は、事前に近隣住民に対して建築計画の説明をするものとする。

- 2 建築主等は、建築計画について近隣に著しい影響を及ぼすおそれのある変更が生じたときは、速やかにその内容について近隣住民（当該変更により新たに近隣住民となるものを含む。）に説明するものとする。

(届出)

第6条 建築主は、確認申請書提出日の概ね7日前までに、届出書（様式第4号）に次に掲げる書類を添えて市長に提出するものとする。

- (1) 建築計画概要書（様式第5号）
- (2) 附近見取図、配置図、立面図、日影図及び電波障害予想図
- (3) 誓約書（様式第6号）
- (4) 事前説明報告書（様式第7号）

(市長の指導)

第7条 市長は、建築主等に対して、紛争が生じないように努めさせるとともに、紛争が生じた場合においては、第1条の指導の趣旨に沿って当事者間で解決するよう指導するものとする。

(適用の除外)

第8条 この要綱は、次に掲げる中高層建築物には適用しない。

- (1) 法第18条第2項の規定により計画の通知をしなければならない建築物に該当する中高層建築物で、この要綱による指導に準じた措置がなされていると認められるもの
- (2) その他市長が特にこの要綱による指導の必要がないと認める中高層建築物

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成5年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 第4条から第6条までに規定は、この要綱の施行の日から平成5年1月21日までの間に確認の申請書の提出がある中高層建築物については適用しない。

附 則

この要綱は、平成8年5月21日から施行する。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表（第2条関係）

地 域	建築物の高さ
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	12 m
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	15 m
準工業地域 近隣商業地域	18 m
商業地域	21 m

備考

- 1 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 mまでは当該建築物の高さに算入しない。
- 2 建築物が左欄に掲げる地域の2以上にわたる場合は、この表の適用について「建築物」とあるのは「建築物の部分」と読み替えるものとする。
- 3 増築、改築又は移転の場合は、この表の適用について「建築物」とあるのは「当該、増築、改築又は移転に係る建築物の部分」と読み替えるものとする。