

高崎市中高層建築物の 建築に関する指導要綱

平成21年5月29日告示

高 崎 市

高崎市中高層建築物の建築に関する指導要綱

第1章 総 則

(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、必要な事項を定めることにより、もつて住みよいまちづくりに寄与し、健全な生活環境の保持に資するとともに、建築主等と近隣住民との協力を得ることを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次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) 建築主 対象建築物に関する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。

(2) 建築主等 対象建築物の建築主、設計者、工事管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。

イ 冬至における午前8時から午後4時までの間に日影を生じる範囲内で当該建築物の壁面からその高さの2倍の範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者

ロ 当該建築物の壁面から10メートルの範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者

(適用範囲)

第3条 この要綱は、次に掲げる建築物について適用する。

(1) 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域における建築物で、地下を除く階数が5以上又は地盤面からの高さが15メートルを超えるもの

(2) 前号に掲げる地域以外の地域における建築物で、地下を除く階数が3以上又は地盤面からの高さが10メートルを超えるもの。ただし、主として自己の居住の用に供するものを除く。

(3) 既存の建築物が増築によりその高さが前2号に該当するもの

(4) その他市長が必要と認めるもの

(総合計画等との適合)

第4条 開発事業は、市の総合計画その他の将来計画に適合するよう努めるものとする。

(当事者の責務)

第5条 建築主等は、この要綱の趣旨に基づき、この要綱に定められた条項を遵守し、近隣住民の理解を得られるよう努めるものとする。

2 建築主等及び近隣住民は、万一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つて解決につとめるものとする。

3 建築主等は、近隣住民から建築計画の施行に伴う公害又は災害に対する防止対策、被害発生の場合における補償等について協定締結の申し出があつた場合は、これに応じるものとする。

(事前協議)

第6条 建築主等は、建築計画について、あらかじめ中高層建築物事前協議申出書（様式第1号）を市長に提出し、協議するものとする。建築計画の内容を変更したときも、また同様とする。

2 前項の規定により協議した者は、当該協議に係る建築計画を変更しようとするときは、速やかに中高層建築物建築計画変更協議書（様式第2号）を提出し、市長と協議するものとする。ただし、次に掲げる軽微な変更については、中高層建築物建築計画変更届出書（様式第3号）により市長に届け出るものとする。

(1) 工事施工者の変更

(2) 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

(3) 前2号に掲げるもののほか、軽微な変更であると市長が認めるもの
(建築計画の事前公開及び近隣住民への説明)

第7条 建築主等は、次に掲げる方法等により近隣住民に対して建築計画の公開と周知に努めるものとする。

(1) 表示板の設置等

イ 建築主は、当該建築敷地の見やすい場所に表示板（様式第4号）を設置するものとする。

ロ 表示板の設置期間は、少なくとも事前協議申出書を提出しようとする日の14日以前の日から工事完了までの間とする。

ハ 表示板を設置したときは、3日以内に表示板設置届（様式第5号）を市長に提出するものとする。

(2) 周知等

イ 建築主等は表示板の設置前又は設置後速やかに文書の配布その他の方法により近隣住民に対し周知の徹底を図るものとする。

ロ 建築主等は、近隣住民より説明等を求められたときは、速やかにこれに応じるものとする。

ハ 建築主等は、近隣住民に対して説明等を行ったときは、その内容について市長に報告するものとする。

2 前条第2項の中高層建築物建築計画変更協議書を提出しようとする事業者は、提出予定日の14日前までに前項第1号イの規定により設置した表示板に記載した事項について、必要な修正を行うものとする。この場合において、事業者は、市長が必要と認め指示したときは、前項第2号各号の規定による住民への周知等を行うものとする。

3 前条第2項ただし書の中高層建築物建築計画変更届出書を提出した事業者は、速やかに第1項第1号イの規定により設置した表示板に記載した事項について、必要な修正を行うものとする。

第2章 公共施設

(緑化及び公園、緑地等の設置)

第8条 当該敷地内における緑化及び公園、緑地及び広場（以下この条において「公園、緑地等」という。）については、次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、地域との調和を配慮するものとする。

(2) 当該敷地内に市の公園、緑地等の整備計画のある場合は、これに適合させるものとする。

(3) 公園、緑地等は、その規模に応じて修景施設、遊戯施設、その他必要な施設を設け

るものとする。

(消防水利施設)

第9条 当該敷地内に消防法（昭和23年法律第186号）及び消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に基づき、次に掲げる基準に従い水利施設を設置するものとする。

(1) 事業区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離は、次の表の左欄に掲げる地域の区分に応じ、同表右欄に定める距離以下の距離とするものとする。

地域	事業区域内の防火対象物から一の消防水利に至る距離（メートル）
市街地又は準市街地	用途地域が近隣商業地域、商業地域、工業地域又は工業専用地域である地域
	上記以外の用途地域及び用途の定められていない地域
市街地又は準市街地以外の地域	140

備考

- 1 この表において「市街地」とは、消防力の整備指針（平成12年消防庁告示第1号）第2条第1項に規定する市街地をいう。
- 2 この表において「準市街地」とは、消防力の整備指針第2条第2項に規定する準市街地をいう。
- 3 用途地域の区分は、都市計画法第8条第1項第1号に定めるところによる。

(2) 消防水利は、次に掲げるものとする。

ア 消火栓 呼称65の口径を有するもので、直径150ミリメートル（管綱の一辺が180メートル以下となるように配管されている場合は、75ミリメートル）以上の管に取り付けられているもの

イ 防火水そう 常時貯水量が40立方メートル以上のもの

2 前項の水利施設は、消防活動を効率的に行うことができる構造とし、その設置箇所は適切な位置であることとする。

(排水施設等)

第10条 当該敷地内の排水施設等は、次に定めるところによる。

- (1) 下水道施設の排水方法は、原則として分流式とし、上下水道事業管理者とあらかじめ協議し、自己の負担において設置するものとする。
 - (2) 排水施設からの排水は、放流先の排水能力を勘案し、周辺地域の用水域に水質汚濁が生じないようにするものとする。
 - (3) し尿浄化槽を設置する場合は、処理者の出入りに支障がない位置とする。
- 2 下水道施設及びその関連施設の維持管理は、将来公共下水道の処理区域に統合されるまで建築主の責任において維持管理するものとする。
- 3 雨水排水は、放流先の排水能力を勘案し、調整施設等を必要に応じて設け、周辺地域に冠水、浸水等の被害を及ぼさないようにするものとする。
- 4 農業用水路に排水する場合は、あらかじめ水利権者の同意を得るとともに、開発事業により農業水利の機能が低下するおそれがあるときは、その対策を講じるものとする。

第3章 公益施設

(駐車施設)

第11条 自動車用駐車施設は、次に定めるところによる。

- (1) 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ものとする。
- (2) 共同住宅以外の建築物の場合は、別途協議に基づく台数を確保するものとする。
- (3) 前2号の駐車施設は、当該敷地内に設け、管理するものとする。ただし、当該敷地内に確保することがむずかしい場合は、別途協議による。
- (4) 駐車施設の規格は、高崎市における建築物に附置する駐車施設に関する条例（昭和48年高崎市条例第43号）第8条第1項に規定する駐車施設とする。ただし、特殊の装置を用いる駐車施設で、自動車を安全に駐車させ、及び出入りさせができるものと市長が認めるものについてはこの限りでない。

2 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ものとする。

(ごみの処理)

第12条 ごみ集積用地は、20戸に4平方メートルの割合で確保するものとする。ただし、高崎市倉渕支所、高崎市箕郷支所、高崎市群馬町支所、高崎市新町支所、高崎市榛名支所及び高崎市吉井支所の管轄する区域については、各支所で定める基準によるものとする。

(集会施設)

第13条 集会施設については、計画戸数が100戸以上の場合、計画戸数に0.7平方メートルを乗じて得た面積以上を設置し、管理するものとする。

(上水道施設)

第14条 飲料水の給水は市の水道事業から受けるものとし、施設等についてはあらかじめ上下水道事業管理者と協議するものとする。

2 当該敷地内に必要な用水の確保が見込まれるまでは、建築工事に着手してはならないものとする。

第4章 公共・公益施設の費用負担

(費用負担)

第15条 当該敷地内における公共施設及び公益施設の設置は、原則として建築主の負担において行い、当該施設は無償提供するものとする。建築に伴い当該敷地外に施設を設置した場合も、また同様とする。

第5章 その他

(電波障害に対する措置)

第16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、必要な措置を講じるものとする。また、当該設備の維持管理等についても関係者と協議するものとする。

(近隣住民のプライバシー保護)

第17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すものとする。

(工事公害の防止対策等)

第18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るものとする。

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るものとする。

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、その責任を負うものとする。

(文化財の保護)

第19条 当該敷地内の文化財の保護については、あらかじめ高崎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、その指示に従うものとする。

(調査等)

第20条 市長は、この要綱の施行上必要な限度において、建築主等から必要な報告を求め、又は当該職員に建物若しくは建築敷地内に立入り調査をさせることができる。

(助言等)

第21条 市長は、この要綱の施行上必要な事項について、建築主等に対し助言し、及び指導することができる。

(適用の除外)

第22条 この要綱の規定は、国、地方公共団体等が行う開発事業には適用しない。

(その他)

第23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

(施行期日)

1 この告示は、平成3年6月10日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行前に、高崎市宅地開発指導要綱(昭和48年高崎市告示第32号)第4条の規定に基づき、宅地開発事業事前協議申出書が提出されたものについては、なお従前の例による。

3 中高層建築物事前協議申出書の提出が平成3年11月30日までになされたものについては、第11条第1項第3号の規定は適用しない。

4 この告示の施行の日から起算して6月以内に中高層建築物事前協議申出書の提出がなされたものについては、第3条第1号(「都市計画法第43条の規定による既存宅地内における建築物」の部分に限る。)、第8条、第10条第3項及び第21条の規定は、適用しない。

(群馬郡倉渕村、同郡箕郷町及び同郡群馬町の編入に伴う経過措置)

5 群馬郡倉渕村、同郡箕郷町及び同郡群馬町を廃し、その区域を高崎市に編入する日

(次項において「編入日」という。) 前に倉渕村土地開発事業指導要綱(昭和48年倉渕村要綱第20号)、箕郷町土地開発指導要綱(平成元年箕郷町要綱第2号)又は群馬町宅地開発事業指導要綱(平成11年群馬町要綱第27号)(次項においてこれらを「町村要綱」という。)の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

6 編入日前にそれぞれの町村に協議の申出がなされたものについては、この要綱の規定にかかわらず、それぞれ町村要綱の規定の例による。

(群馬郡榛名町の編入に伴う経過措置)

7 群馬郡榛名町を廃し、その区域を高崎市に編入する日(次項において「編入日」という。)前に榛名町土地開発指導要綱(昭和56年制定。次項において「町要綱」という。)の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

8 編入日前に群馬郡榛名町に申出がなされたものについては、この要綱の規定にかかわらず、町要綱の規定の例による。

(多野郡吉井町の編入に伴う経過措置)

9 多野郡吉井町を廃し、その区域を高崎市に編入する日(次項において「編入日」という。)前に吉井町開発行為指導要綱(次項において「町要綱」という。)の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

10 編入日前に多野郡吉井町に申出がなされたものについては、この要綱の規定にかかわらず、町要綱の規定の例による。

附 則(平成8年5月31日告示第147号)

この告示は、告示の日から施行する。

附 則(平成12年3月30日告示第96号)

この告示は、告示の日から施行する。

附 則(平成13年10月26日告示第305号)

この告示は、告示の日から施行する。

附 則(平成17年3月31日告示第97号)

(施行期日)

1 この告示は、告示の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現に改正前の告示の各規定による様式により作成してある用紙については、適宜補正してこれを使用することができる。

3 この告示の施行の日において、不動産登記法(平成16年法律第123号)附則第5条の規定の適用を受ける登記簿の謄本及び抄本は登記事項証明書とみなし、同法附則第7条の規定の適用を受ける登記済証は登記識別情報の通知とみなす。

附 則(平成18年1月16日告示第17号)

この告示は、平成18年1月23日から施行する。

附 則(平成18年9月29日告示第360号)

この告示は、平成18年10月1日から施行する。

附 則（平成19年11月30日告示第373号）

この告示は、告示の日から施行する。

附 則（平成21年5月29日告示第158号）

この告示は、平成21年6月1日から施行する。