建築計画の事前公開に関する指導要綱

制 定 平成 18 年 4 月 1 日

最近改正 平成 25 年 4 月 1 日

(目 的)

第 1 条 この要綱は、一定規模以上の建築物の建築に関し、建築主が行うべき建築計画に係る周知の手続について必要な事項を定めることにより、建築主と近隣の住民等との十分な話し合いが促され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。）及び法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）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) 対象建築物 高さが 20 メートルを超える建築物

(2) 近隣住民等 次のア及びイに該当する敷地の建築物の全部又は一部を占有する者及び管理する者をいう。

ア 対象建築物の敷地境界線（法第 86 条又は法第 86 条の 2 の規定により一の敷地とみなされる一団地内又は一定の一団の土地の区域内の場合にあつては、建築物ごとに設定される敷地境界線）からの水平距離が 15 メートル以内の敷地

イ 対象建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（増築又は改築する場合にあつては、当該増築又は改築に係る部分に限る。以下「外壁等」という。）からの水平距離が当該外壁等の部分の高さ以内（当該範囲に商業地域以外の用途地域がない場合にあつては、高さの 2 分の 1 以内）の敷地

(適用除外)

第 3 条 この要綱の規定は、次に掲げる場合にあつては、適用しない。

(1) 法第 85 条に規定する仮設建築物を建築する場合

(2) 対象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が第 2 条第 2 項第 1 号に規定する規模とならない場合

(自主的な解決)

第 4 条 対象建築物の建築主（以下「対象建築主」という。）及び近隣住民等は、紛争が生じた場合には、お互いに協議し、自主的に解決するよう努めなければならない。

(標識の設置)

第5条 対象建築物の建築主は、近隣住民等に当該対象建築物の建築計画（以下「対象建築計画」という。）の周知を図るため、細目で定めるところにより、対象建築計画の概要を表示した標識（以下「標識」という。）を設置しなければならない。

2 対象建築主は、標識の記載事項に変更があった場合は、速やかに、当該記載事項を変更しなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りではない。

(設置届)

第6条 対象建築主は、標識を設置した後で、次の各号に掲げる日のうち最も早い日（以下「基準日」という。）の30日前までに、細目で定めるところにより、標識の設置に関する届出を市長に提出しなければならない。

(1) 法第6条第1項若しくは法第6条の2第1項の規定による確認の申請又は法18条第2項の規定による計画の通知をしようとする日

(2) 細目で定める申請をしようとする日

2 対象建築主は、前条第2項の変更した場合は、速やかに、細目で定めるところにより、標識の変更に関する届出を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前2項の規定による届出について、閲覧の請求があった場合は、これを閲覧させるものとする。

(標識の維持管理)

第7条 対象建築主は、標識について、風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

(建築計画の説明)

第8条 対象建築主は、対象建築計画について、近隣住民等に説明会等により説明を行わなければならない。

2 対象建築主は、対象建築計画について、近隣住民等以外の者から説明を求められた場合は、説明を行うよう努めなければならない。

3 対象建築主は、近隣住民等又は近隣住民等以外の者から対象建築計画に関する資料の提出を求められた場合は、提出するよう努めなければならない。

(報告)

第9条 対象建築主は、細目で定めるところにより、基準日の7日前までに、前条に基づく説明の状況を市長に報告しなければならない。

2 第6条第3項の規定は、前項の規定による報告の場合に準用する。その場合において、同項中「届出」とあるのは、「報告」と読み替えるものとする。

(計画の変更)

第10条 対象建築主は、第8条第1項及び第2項の規定に基づき説明を行った事項に変更があった場合は、速やかに、変更の内容について、当該事項の説明を行った者（変更により新たに近隣住民等となる者がある場合にあつては、その者を含む。）に説明を行わなければならない。ただし、軽微な変更については、この限りではない。

2 前条の規定は、前項の規定による説明をする場合について準用する。この場合において、同条第1項中「基準日の7日前までに」とあるのは、「速やかに」と読み替えるものとする。

(計画の取止め)

第11条 対象建築主は、対象建築計画を取止めた場合は、細目で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

(指 導)

第12条 市長は、対象建築主がこの要綱の規定を遵守するよう指導することができる。

(施行の細目)

第13条 この要綱の施行について必要な事項は、都市計画局長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成18年6月30日から施行する。

(適用区分)

2 第5条から第11条までの規定は、平成18年8月1日以後に第6条第1項各号の申請をしようとする対象建築物について適用する。

3 この要綱の施行の日前になされた第5条から第11条までに規定する建築計画に係る周知の手續に相当する手續は、この要綱の規定によりなされたものとみなす。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

建築計画の事前公開に関する指導要綱施行細目

制 定 平成 18 年 4 月 1 日

(主 旨)

第 1 条 この細目は、建築計画の事前公開に関する指導要綱（以下「指導要綱」という。）の運用に関し必要な事項を定めるものとする。

(定 義)

第 2 条 この細目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。）、法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）及び指導要綱の例による。

(標 識)

第 3 条 指導要綱第 5 条第 1 項の規定に基づき設置する標識（以下「標識」という。）に記載する事項は次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築主の氏名（法人その他の団体にあつては、その名称及び代表者の氏名）及び住所（法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地）
- (2) 設計者の氏名（法人その他の団体にあつては、その名称及び代表者の氏名）、住所（法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地）及び電話番号
- (3) 工事施工者の氏名（法人その他の団体にあつては、その名称及び代表者の氏名）、住所（法人その他の団体にあつては、主たる事務所の所在地）及び電話番号
- (4) 対象建築物の建築計画に関する問合せ先の氏名（法人その他の団体にあつては、その名称及び担当者の氏名）及び電話番号
- (5) 敷地の位置（地名地番及び住居表示）
- (6) 対象建築物の名称、主要用途、敷地面積、建築面積、延べ面積、容積率対象面積、構造、高さ及び階数
- (7) 工事着手予定時期及び工事完了予定時期
- (8) 対象建築物の配置図及び立面図

2 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。

(標識の設置)

第 4 条 標識を設置する場所は、対象建築物の敷地が主たる道路に接する部分の見易いところとする。

2 設置する標識の数は、1 以上とする。

3 標識を設置する期間は、対象建築物の工事が完了するまでとする。

(標識設置の届出)

第5条 指導要綱第6条第1項に規定する届出は、第1号様式に次の各号に掲げる図書を添えたものとする。

(1) 対象建築物の敷地の位置を明示した付近見取図

(2) 次に掲げる事項を明示した図書

ア 標識の位置

イ 対象建築物の敷地境界線（法第86条又は法第86条の2の規定により一の敷地とみなされる一団地内又は一定の一団の土地の区域内の場合にあっては、建築物ごとに設定される敷地境界線）からの水平距離が15メートルの範囲

ウ 対象建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（増築又は改築する場合にあっては、当該増築又は改築に係る部分に限る。以下「外壁等」という。）からの水平距離が当該外壁等の部分の高さ（当該範囲に商業地域以外の用途地域がない場合にあっては、高さの2分の1）の範囲

(3) 第3条第1項第8号に掲げる図書

(4) 標識の写真（設置の状況がわかるもの）

(5) 対象建築物の敷地及びその付近の写真

(6) その他市長が必要と認める図書

2 指導要綱第6条第2項に規定する届出は、第1号様式に次の各号に掲げる図書を添えたものとする。

(1) 対象建築物の敷地の位置を明示した付近見取図

(2) 変更の内容を示す一覧

(3) 前項第2号及び第3号に掲げる図書のうち変更があった図書

(4) その他市長が必要と認める図書

(基準日となる申請)

第6条 指導要綱第6条第1項第2号に規定する細目で定める申請は、法第59条の2第1項、法第86条第3項及び第4項並びに法第86条の2第2項及び第3項に規定する許可の申請とする。

(報告)

第7条 指導要綱第9条第1項に規定する報告は、第2号様式に次の各号に掲げる図書を添えたものとする。

(1) 対象建築物の敷地の位置を明示した付近見取図

(2) 次に掲げる事項を明示した図書

ア 第5条第1項第2号イ及びウに掲げる事項

イ 説明を行った範囲

- (3) 説明の際に提出した資料
- (4) その他市長が必要と認める図書

(変更の報告)

第8条 指導要綱第10条第2項に規定する報告は、第3号様式に次の各号に掲げる図書を添えたものとする。

- (1) 対象建築物の敷地の位置を明示した付近見取図
- (2) 変更の内容を示す一覧
- (3) 第7条第1項第2号から第4号までに掲げる図書のうち変更があった図書
- (4) その他市長が必要と認める図書

(取止めの届出)

第9条 指導要綱第11条に規定する届出の様式は、第4号様式とする。

(届出等の閲覧)

第10条 指導要綱第6条第1項若しくは第2項の規定に基づき提出する届出又は指導要綱第9条第1項若しくは第10条第2項の規定に基づき提出する報告を閲覧しようとする者は、第5号様式の申請書を市長に提出しなければならない。

附 則

この細目は、平成18年6月30日から施行する。