

蒲郡市中高層建築物指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、蒲郡市内における中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の形成を図り、もって健全な生活環境の保全に資することを目的とする。

(用語の定義)

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「法施行令」という。)による。

2 前項に規定するもののほか、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) 中高層建築物 次条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、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (3) 建築 法第2条第13号に規定する建築のうち、新築し、又は増築することをいう。
- (4) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から当該建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地及び建築物の所有者又は居住者

イ 中高層建築物によるテレビ電波の受信障害の影響を著しく受けると認められる者

(適用範囲)

第3条 この要綱の規定は、次の表の左欄に掲げる地域及び区域に応じて、同表の右欄に掲げる高さ(法施行令第2条第1項第6号の規定による。)に該当する建築物を建築する場合に適用する。

	地域及び区域	適用を受ける建築物の高さ
1	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	10メートルを超えるもの

	準工業地域 用途地域指定のない区域（容積率 200%）	
2	近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 用途地域指定のない区域（容積率 400%）	15メートルを超えるもの

2 前項の表1の項に掲げる地域及び区域における中高層建築物の用途が、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）別表（ま）（け）「建築物又は建築物の部分の用途の区分」欄に掲げる「一戸建ての住宅」に該当する場合は、適用を受ける建築物の高さを「13メートルを超えるもの」とする。

（建築主等の住環境保全義務）

第4条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、当該中高層建築物により生じる日影、テレビ電波の受信障害、建築工事公害等の軽減に十分配慮した設計及び施工計画の策定に努めなければならない。

（建築計画の事前公開）

第5条 建築主等は、中高層建築物の計画が確定したときは、建築計画の概要等を記載した標識（第1号様式）を、法第6条第1項に規定する確認の申請をする20日以上前から法第7条第1項の規定による検査の申請をする日まで、当該建築物の建築予定敷地内の見やすい場所に設置しなければならない。法第6条の2第1項及び第7条の2第1項の規定による場合も、同様とする。

2 建築主等は、前項の標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに記載事項を変更しなければならない。

（建築計画の説明）

第6条 建築主等は、前条第1項に規定する標識の設置後速やかに、文書の配布その他適切な方法により、次に掲げる事項について、それぞれ影響を受けることとなる近隣住民（第2条第2項第4号イの者を除く。）に十分な説明を行わなければならない。また、近隣住民から説明会の開催を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

- (1) 中高層建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間
- (2) 中高層建築物による日影の影響

- (3) テレビ電波の受信障害の発生予測範囲及び改善方法
- (4) 建築工事による危害防止の方法及び建築工事公害防止対策
- (5) その他近隣住民が中高層建築物により影響を受けることが予想される事項
(関係図書の提出)

第7条 建築主等は、確認申請書等を建築主事又は指定確認検査機関に提出しようとするときには、事前に中高層建築物計画届出書（第2号様式）に次に掲げる図書を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図
- (2) 土地の公図の写し
- (3) 計画建築物の配置図、平面図、立面図及び断面図
- (4) 建築基準法施行規則第1条の3第1項の表1（へ）欄に掲げる日影図に、近隣敷地の建築物の状況を表示したもの
- (5) 第5条第1項の標識を設置したことを証する写真
- (6) 近隣住民への説明状況報告書
- (7) その他市長が特に必要と認めるもの

2 前項の届出書の記載事項に変更が生じた場合は、速やかに記載事項変更届（第3号様式）を市長に提出しなければならない。

(テレビ電波の受信障害の改善)

第8条 建築主等は、中高層建築物の建築によりテレビ電波の受信障害が生じるおそれのある場合は、障害が予測される受信設備の所有者と協議し、必要に応じてあらかじめ影響予測調査をし、必要な改善策をとらなければならない。

(建築工事公害の予防)

第9条 建築主等は、建築工事の施工に伴う騒音、振動その他の公害について、生活環境に著しい支障となることが予想される場合は、その被害を受ける者とあらかじめ協議し、必要な措置をとらなければならない。

(駐車場の確保)

第10条 建築主等は、当該建築予定敷地内に建築物の用途又は当該地域の特性に応じた駐車場を確保しなければならない。

(ゴミ集積施設の確保)

第11条 建築主等は、住戸の数がおおむね20以上の共同住宅を建築する場合は、ゴミ収集の円滑を図るため敷地内の公道に面した場所に計画規模に応じた集積場

所を確保しなければならない。

(自主解決)

第12条 建築主等は、近隣住民との間に中高層建築物の建築に係る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持ってその解決にあたらなければならない。

(指導)

第13条 市長は、建築主等又は近隣住民がこの要綱に従わない場合、これを遵守するよう指導することができる。

(適用除外)

第14条 次の各号のいずれかに該当する場合は、この要綱の規定は適用しない。

(1) この要綱施行の際、現に建築中である中高層建築物に増築しようとする場合で当該増築部分が中高層建築物に該当しないとき。

(2) 市長が特に必要ないと認めた場合

(電子情報処理組織による手続の特例)

第15条 市長は、この要綱に定める手続については、蒲郡市情報通信技術を活用した行政の推進に関する条例（平成18年蒲郡市条例第44号）及び蒲郡市情報通信技術を活用した行政の推進に関する規則（平成18年蒲郡市規則第71号）の例により、電子情報処理組織を使用して行わせることができる。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成15年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 第5条から第7条までの規定は、平成15年5月1日以後に確認の申請をする中高層建築物について適用する。

附 則

1 この要綱は、令和元年7月1日から施行する。

2 この要綱の施行の際、改正前の蒲郡市中高層建築物指導要綱の規定による諸様式用の用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則

1 この要綱は、令和2年12月28日から施行する。

2 この要綱の施行の際、改正前の蒲郡市中高層建築物指導要綱の規定による諸様式
の用紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。
る。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

第1号様式 (第5条関係)

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
敷地の地名地番			
用途		敷地面積	m ²
構造		延べ面積	m ²
高さ	m	階数	
着工予定	年 月 日	完了予定	年 月 日
建築主	住所		
	氏名	電話	
設計者	住所		
	氏名	電話	
工事監理者	住所		
	氏名	電話	
工事施工者	住所		
	氏名	電話	
標識設置年月日	年 月 日 設置		
<p>この標識は、蒲郡市中高層建築物指導要綱第5条第1項の規定に基づき設置したものです。 上記建築計画について説明を受けようとするときは、下記へご連絡下さい。</p> <p>連絡先 電話</p>			

- 注1 標識は風雨等で破損し又は倒壊しない材料及び構造とし、原則として道路に面する位置に設置する。
- 2 大きさは、縦90センチメートル、横90センチメートル以上とし、取付高は、下端において地盤面より90センチメートル程度とする。

第2号様式 (第7条関係)

中高層建築物計画届出書

年 月 日

蒲 郡 市 長 様

建築主氏名

蒲郡市中高層建築物指導要綱第7条第1項に基づき、次のとおり報告します。

建築主住所氏名	電話() -						
設計者住所氏名	電話() -						
工事監理者住所氏名	電話() -						
工事施工者住所氏名	電話() -						
建築物の名称							
敷地の地名地番							
用途地域		建ぺい率	容積率				
防火地域	防火・準防火・指定なし	%	%				
その他の区域・地域							
主要用途		工事種別					
構造		最高軒高					
階数		最高の高さ					
着工予定		完了予定					
	計画部分	計画以外の部分	合計				
敷地面積			m ²				
建築面積	m ²	m ²	m ²				
延べ面積	m ²	m ²	m ²				
標識設置年月日	年 月 日設置						
集合住宅の概要	形式	分譲	戸	世帯向け	戸	駐車場	台
		賃貸	数	ワルム	戸	駐輪場	台
その他							

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A4とする。

第3号様式 (第7条関係)

記載事項変更届

年 月 日

蒲 郡 市 長 様

建築主 住所

氏名

蒲郡市中高層建築物指導要綱第7条第1項の規定による届出事項を下記のとおり変更しましたので、同条第2項の規定により届け出ます。

記

建築物の名称		
敷地の地名地番		
変更事項	変更前	変更後
変更理由		
標識設置状況	別紙写真のとおり	

備考 用紙の大きさは、日本産業規格A4とする。