

下関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生活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) 建築物、工事監理者、建築、建築主、設計者、工事施工者、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は防火地域それぞれ、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条各号における該当規定の定めるところによる。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 近隣住民 次のいずれかに該当する者をいう。
 - 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
- (5) 紛争 近隣住民と建築主等との間の紛争で、中高層建築物の建築に伴って生じる日照障害、電波障害、当該建築工事の騒音、振動その他の生活環境に影響を及ぼすものに関するものをいう。

(建築主等の生活環境保全義務等)

第3条 建築主等は、その建築しようとする中高層建築物がその周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、当該生活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、相互の立場を尊重し、その発生した紛争については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関する計画（以下「中高層建築物建築計画」という。）の当該中高層建築物に係る近隣住民への周知を図るため、当該中高層建築物建築計画の概要等を記載した標識（第1号様式）を当該中高層建築物の敷地内の見やすい場所に設置するものとする。

- 2 前項に規定する標識を設置する期間は、法第6条第1項の規定に基づき当該中高層建築物の建築等に関す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項の規定に基づき当該確認があった旨の表示等を行う日までとする。
- 3 建築主は、第1項の規定による標識を設置したときは、その旨を標識設置届（第2号様式）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項の規定による標識に記載した中高層建築物建築計画に変更が生じたときは、速やかに当該標識の記載内容を訂正するとともに、その旨を標識記載内容訂正届（第3号様式）により、遅滞なく市長に届け出るものとする。

(事前説明)

第5条 建築主等は、中高層建築物の建築にあたっては、その中高層建築物建築計画について、事前に当該中高層建築物に係る近隣住民に説明するものとする。

- 2 建築主等は、前項に規定する説明を行った中高層建築物建築計画について、近隣に与える影響が著しく変わる変更をするときは、速やかにその変更の内容を当該近隣住民（当該中高層建築物建築計画の変更により新たに当該中高層建築物に係る近隣住民となる者を含む。）に説明するものとする。

(届出)

第6条 中高層建築物を建築しようとする建築主は、当該中高層建築物に係る確認申請書提出日の前日までに届出書(第4号様式)を市長に提出するものとする。

(市長の措置等)

第7条 市長は、建築主等に、この要綱に定める手続きを遵守させ、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、建築主等と近隣住民との間での協議により第1条に規定する指導の趣旨に沿って解決にあたるよう促し、必要があると認めるときは、職員をして法又はこの要綱に関する説明を行わせるものとする。

(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ついては適用しない。

(1) 建築主が国、都道府県又は建築主事を置く市町村であるときの法第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る措置がなされていると認められるもの

(2) 商業地域内で、防火地域に指定されている区域内に建築する中高層建築物

(3) 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られる中高層建築物

(その他)

第9条 この要綱による中高層建築物の建築に係る指導の実施について必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成17年2月13日から施行する。

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

別表

地 域	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	1 2 メートル
第 1 種 住 居 地 域 第 2 種 住 居 地 域 準 住 居 地 域	1 5 メートル
準 工 業 地 域 近 隣 商 業 地 域	1 8 メートル
商 業 地 域	2 1 メートル

- 備考
- 1 建築物の高さは、当該建築物の最上部から地盤面までの垂直距離をいう。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、その部分の高さが5メートル以下のときはこれを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以上にわたる場合の建築物の高さは、当該建築物のそれぞれの地域に係る部分の高さとする。

第1号様式

90 c m以上

建 築 計 画 の お 知 ら せ			
敷地の地名地番			
建築物の用途		敷地面積	m ²
建築物の構造		階数・棟数	
建築物の高さ		延べ面積	m ²
建 築 主	住所・氏名		電話
設 計 者	住所・氏名		電話
工 事 施 工 者	住所・氏名		電話
着工予定年月日	年	月	日
標識設置年月日	年	月	日
この計画についてのお問い合わせは			
			電話
_____ をお願いします。			

90 c m以上

90 c m程度

敷地面

(注) 標識は、風雨等により破損、倒壊しないものとし、記載した文字等が不鮮明にならないものとする。

第2号様式

標 識 設 置 届

下関市長 様

建築主 住所
氏名

電話 () 番

下関市中高層建築物指導要綱第4条第1項の規定による標識を下記のとおり設置しましたので、同上第3項の規定により届け出ます。

記

- 1 設置年月日 年 月 日
- 2 敷地の地名地番
- 3 設置者氏名
- 4 設置状況 添付した標識設置状況写真のとおり
- 5 附近見取図 別添のとおり
- 6 配置図 別添のとおり

(標識設置状況写真貼付欄)

第3号様式

標識記載内容訂正届

下関市長 様

建築主 住所
氏名

電話 () 番

下関市中高層建築物指導要綱第4条第1項の規定による標識の記載内容を下記のとおり訂正しましたので、
同上第4項の規定により届け出ます。

記

- 1 設置年月日 年 月 日
- 2 敷地の地名地番
- 3 設置者氏名
- 4 訂正年月日 年 月 日
- 5 訂正内容
- 6 訂正後の状況 添付した標識設置状況写真のとおり
- 7 附近見取図 別添のとおり
- 8 配置図 別添のとおり

(標識設置状況写真貼付欄)

第4号様式

届 出 書

年 月 日

下関市長 様

建築主 住所

氏名

電話 () 番

下関市中高層建築物指導要綱第6条の規定により、下記の関係書類を添えて届け出ます。この関係書類の記載内容は、事実と相違ありません。

記

- 1 建築計画概要書
- 2 附近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図、日影図及び電波障害予想図
- 3 誓約書
- 4 事前説明報告書

- 備考 1 建築計画概要書は、別記第1号様式による。
2 誓約書は、別記第2号様式による。
3 事前説明報告書は、別記第3号様式による。

別記第1号様式

建 築 計 画 概 要 書					
建 築 物 の 名 称					
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 ()			
届 出 に 係 る 中 高 層 建 築 物 の 概 要					
敷 地	地 名 地 番				
	用 途 地 域	地域	その他の 指定事項 等		
	防 火 地 域	防火 準防火 指定なし			
建 築 物	用 途				
	工 事 種 別	新築 増築 改築 移転	その他 ()		
	高 さ	高さ	m	軒高	m
	階 数	地上	階	地下	階
	構 造	造 一部 造			
面 積 区 分	届 出 部 分	他 の 部 分	合 計	敷地面積との比	
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	%	

事前説明報告書

下関市中高層建築物指導要綱第5条の規定による事前説明を下記のとおり実施しました。

記

- 1 対象区域 別添近隣状況図に図示のとおり
- 2 実施方法
 - (1) 個別に説明
 - ア 対象近隣住民の氏名、住所及び事前説明実施年月日
別添名簿のとおり
 - イ 説明者
 - ウ 説明内容
 - エ 説明結果
 - オ その他

(2) 説明会を開催して説明

ア 開催日時及び開催場所

回	日 時			場 所	
第 回	年	月	日	時から	時まで
第 回	年	月	日	時から	時まで
第 回	年	月	日	時から	時まで
第 回	年	月	日	時から	時まで
第 回	年	月	日	時から	時まで

イ 説明会に出席した近隣住民の氏名及び住所
別添開催回ごとの名簿のとおり

ウ 説明者

エ 説明内容

オ 説明結果

カ その他