

Ⅲ 長浜市中高層等建築物に関する指導要綱

平成18年2月13日

告示第122号

(目的)

第1条 この要綱は、法令等に定めがあるもののほか、市民生活における良好な環境を確保し、調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、市内において行われる建築行為について適切な指導及び規制を行い、建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」という）の協力を得て、市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、長浜市の都市計画区域内に建築される、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物及び建築を前提とする事業で、次に掲げるものについて適用する。

- (1) 高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条に定めるところにより算定された高さをいう。）が10メートル以上の建築物（一戸建て住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (2) 集合住宅等（共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舍、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームその他これらに類するもの）のうち5戸（室）以上の建築物
- (3) 前号に規定する建築物以外で、その用に供する部分の床面積の合計が、100平方メートルを超える新築の建築物（住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (4) 既存建築物の床面積の増加で、従前の2倍を超える増築若しくは改築となる建築物（住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (5) 用途変更により第2号又は第3号に該当することとなる建築物
- (6) 道路を築造せず4以上の宅地区画を形成し分譲する事業

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、法令等に定めがあるもののほか、市の各種計画及びこの要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するような建築計画を策定しなければならない。

- 2 建築主等は、建築計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

(景観形成及び環境保全)

第4条 建築主等は、周辺地域の良好な景観形成が図られるよう、建築物の形態、意匠、色彩及び素材等に配慮するとともに、建築物の敷地内の緑化を推進し、周辺地域における良好な都市景観の形成に努めなければならない。この場合において、緑化は長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号。以下「開発指導要綱」という。）の規定に準じて推進するよう努めなければならない。

- 2 建築主等は、駐車場、ゴミ集積施設及び防犯灯など建築しようとする建築物の用途を考慮した施設の整備を図り、美しく住みよいまちづくりに努めなければならない。この場合において、駐車場は開発指導要綱の規定に準じて整備するものとし、集合住宅にあつては建築戸数以上の自動車を収容する駐車場を整備するものとする。
- 3 建築主等は、建築工事等により発生するおそれのある騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害の発生を未然に防止する措置を講じ、地域の環境保全に努めなければならない。

(建築計画の届出)

第5条 建築主は、第2条に規定する建築物（以下「中高層等建築物」という。）を建築しようとするときは、当該中高層等建築物の着工の10日前までに中高層等建築物計画書（様式第1号）に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、開発指導要綱に基づく届出をしている場合は、提出図書の全部又は一部を省略することができる。

- (1) 中高層等建築物の位置図、配置図、平面図及び立面図
- (2) 土地利用計画図（駐車場配置や緑化計画がわかるもの）
- (3) 電波障害が予想される場合は、電波障害予想範囲図及び対策計画書
- (4) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表1に掲げる日影図（建築基準法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に限る。）
- (5) その他市長が必要と認めるもの

(関係者への周知及び調整)

第6条 建築主等は、法令の定めがあるもののほか、次に定める事項について事前に近隣の関係者への周知及び調整を図り、当該建築行為に起因する紛争の防止に努めなければならない。

- (1) 中高層等建築物の用途、規模、構造、工法、工事期間等
- (2) 日影の影響及びその対策
- (3) 電波障害の影響及びその対策
- (4) 建築工事等に伴う騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害防止対策
- (5) 建築工事等に伴う交通安全等の危害防止対策
- (6) 駐車場、ごみ処理、排水処理その他必要な対策
- (7) 自治会等への加入
- (8) その他当該中高層等建築物により影響が生じることが予測される事項

2 前項の近隣の関係者とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 当該中高層等建築物の外壁から当該中高層等建築物の高さのおおむね2倍に相当する距離の範囲内にある建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- (2) 当該中高層等建築物の敷地境界から周囲10メートル以内の敷地にある建築物の所有者及び居住者
- (3) 第1号又は第2号に掲げる区域の属する地元自治会長
- (4) 電波障害の発生予測範囲内に属する地元自治会長
- (5) その他市長が必要と認める者

3 建築主等は、第1項に掲げる周知及び調整を終了したときは、前条に規定する中高層等建築物計画書の提出に合わせ、近隣の関係者への周知及び調整状況の報告書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

(標識の設置)

第7条 建築主等は、集合住宅等のうち20戸以上の建築物の建築を計画したときは、建築確認申請書を建築主事に提出しようとする30日前までに、建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識（様式第3号）を設置しなければならない。

2 建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに中高層等建築物標識設置届（様式第4号）により市長に報告しなければならない。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成18年2月13日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日の前日までに長浜市中高層等建築物に関する指導要綱（平成14年長浜市告示第45号）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。

附 則（平成21年12月28日告示第322号）

- 1 この要綱は、平成22年1月1日から施行する。

附 則（平成28年4月1日告示第178号）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年12月28日告示第356号）

この要綱は、平成28年12月28日から施行する。

附 則（令和2年4月1日告示第144号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

様式（略）