

守谷市告示第109号

守谷市中高層建築物の建築に関する指導要綱を次のように定める。

令和3年10月1日

守谷市長 松丸修久

守谷市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(目的)

第1条 この告示は、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、建築に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な居住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 この告示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）に定めるところによる。

2 この告示において、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) 中高層建築物 地盤面からの高さが10メートルを超える建築物をいう。ただし、第一種低層住居専用地域においては、軒高7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3階以上の建築物をいう。

(2) 建築主 中高層建築物の建築を行う者をいう。

(3) 近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 中高層建築物の敷地境界線から水平距離が15メートル以内の土地及び建築物の所有者又は居住する者

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の高さのおおむね2倍の水平距離の範囲内の土地及び建築物の所有者又は居住する者

ウ 中高層建築物によりテレビ受信障害が生じると予想される範囲内の土地及び建築物の所有者又は居住する者

エ 冬至日において中高層建築物により日影を生じる範囲内の土地及び建築物の所有者又は居住する者

オ 中高層建築物が存する区域、中高層建築物によりテレビ受信障害が生じると予想される区域及び中高層建築物により日影が生じる区域の自治会その他住民により組織された団体の代表者

(適用除外)

第3条 この告示の規定は、次に掲げる場合にあっては適用しない。

- (1) 地階を除く階数が3階以下の一戸建て専用住宅を建築する場合
- (2) 法第85条の規定による仮設建築物を建築する場合
- (3) 建築物を増築又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物が中高層建築物とならない場合
- (4) 国又は県（これらと同等とみなされるものを含む。）が建築主である場合
(建築主の責務)

第4条 建築主は、近隣住民等の居住環境に十分に配慮し、日照に及ぼす影響を軽減させた計画を策定するものとする。

2 建築主は、鉄製階段等の騒音が生じる施設は、防音対策を講じるものとする。

3 建築主は、近隣住民等のプライバシー確保のため、必要な措置を講じるものとする。

(自主的解決)

第5条 中高層建築物の建築に際して紛争が生じた際は、その紛争の当事者である建築主及び近隣住民等は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めるものとする。

(中高層建築物に係る事前協議)

第6条 建築主は、中高層建築物を建築する場合、関係法令に基づく手続きを行う30日前までに、市長と事前に協議するものとする。

2 前項の事前協議は、中高層建築物事前協議申請書（様式第1号。以下「申請書」という。）に、次に掲げる書類を添付して行うものとする。ただし、守谷市開発行為等に関する指導要綱（令和3年守谷市告示第80号。以下「開発指導要綱」という。）第6条に規定する事前協議を併せて行う場合は、開発指導要綱第6条第2項に規定する書類以外のものを添付するものとする。

- (1) 委任状（第三者に手続きを委任する場合）
- (2) 位置図（10,000分の1の都市計画図）
- (3) 案内図（住宅地図等）
- (4) 公図の写し（建築する敷地の隣接地を含む。）
- (5) 土地登記事項証明書
- (6) 確定測量図（500分の1以上）
- (7) 土地利用計画図（500分の1以上）
- (8) 建物平面図（200分の1以上）
- (9) 建物立面図（200分の1以上）
- (10) 建物求積図、建物求積表
- (11) 日影図（冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時のもので、36度00分の日ざし曲線メジャーで作成したもの）
- (12) テレビ受信障害対策関係書類

- (13) 説明報告書(様式第2号)
- (14) 事業公開板の設置写真
- (15) その他市長が必要と認めるもの

3 市長は、建築主から提出された申請書に基づく協議が整った場合は、建築主に対し中高層建築物事前協議済通知書(様式第3号)を交付するものとする。この場合において、開発指導要綱第6条第3項に規定する協定書を締結する場合は、当該協定書の交付をもって、これに代えることができる。

4 市長は、この告示に基づく協議及び指導に応じない建築主に対し、中高層建築物事前協議不同意書(様式第4号)により通知し、第2項に規定する書類を返戻することができるものとする。この場合において、申請書の受付日から起算して3箇月を経過した日において、正当な理由なく建築主の手続きが停滞している場合も同様に扱うものとする。

(事前協議変更の届出)

第7条 建築主は、協議が整った後に建築計画等を変更するときは、あらかじめ関係各課と協議の上、中高層建築物事前協議変更届出書(様式第5号)に関係書類を添付し、市長に提出するものとする。

(事前協議の取下げ及び取止めの届出)

第8条 建築主は、事前協議中に当該建築行為の計画を取り下げるとき、又は、中高層建築物事前協議済通知書の交付後に当該建築行為の計画を取り止めるときは、中高層建築物事前協議取下げ(取止め)届出書(様式第6号)を市長に提出するものとする。ただし、法に基づく事業取止め手続きが市長に対してなされたときは、当該届出が提出されたものとみなす。

(事業公開板の設置)

第9条 建築主は、第6条に規定する申請書を提出した日から、建築行為が完了するまでの期間中、当該敷地の道路に面する見やすい場所に事業公開板(様式第7号)を設置するものとする。

(計画の周知)

第10条 建築主は、近隣住民等に中高層建築物の計画概要を説明するものとする。この場合において、地元説明会の開催を求められた場合には、速やかに対応するものとする。

(日影による高さ制限)

第11条 日影による中高層建築物の高さの制限は、茨城県建築基準条例(昭和36年茨城県条例第21号)によるものとする。

(テレビ受信障害)

第12条 中高層建築物のテレビ受信障害については、茨城県中高層建築物によるテレビ受信障害の未然防止に関する指導要綱(平成7年茨城県告示第477-3号)により取り扱うものとする。この場合において、市街化調整区域、商業地域又は工業専用地域に中高層建築物を建築する場合についても、

同様に扱うものとする。

（消防活動のためのアプローチ道路）

第13条 建築主は、中高層建築物へのはしご車による消防活動ができるよう、アプローチ道路を設けるとともに、消防長と協議の上、はしご車の円滑な消防活動を確保するための措置を講じるものとする。

（駐車場）

第14条 建築主は、守谷市公共公益施設整備基準（平成10年守谷町告示第59号）に基づき、必要な駐車場を確保するものとする。

（工事に伴う周辺への配慮）

第15条 建築主は、工事の施工に当たり周辺の居住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、ほこりの飛散防止その他必要な措置を講じるよう努めるものとする。

（補則）

第16条 この告示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、公示の日から施行する。

（経過措置）

2 この告示の施行の日前に、守谷市開発行為等に関する指導要綱（令和3年守谷市告示第80号）による改正前の開発指導要綱に基づく中高層建築物の事前協議が成立している事業及びその計画を変更する場合においては、同要綱の規定を適用する。

中高層建築物事前協議申請書

守谷市長

宛て

年 月 日

住所
建築主
氏名

次の建築計画について、事前協議をいたしたく申請します。

事業名称				
建築場所				
敷地面積				
用途地域				
設計者	TEL			
協議代理者	TEL FAX			
工事施工者	TEL			
設計概要	建築面積	m ²	高さ	m
	延床面積	m ²	階数	地上 階 ・ 地下 階
	計画戸数	戸	構造	
	排水計画	用途		
工事予定期間	年 月 日 ～ 年 月 日			

受付印	
-----	--

説 明 報 告 書

年 月 日

守谷市長 宛て

住所
建築主
氏名

下記のとおり近隣住民等へ事業計画の概要を説明したことを報告します。

記

所在地	周辺住民等住所 及び氏名	説明日	意見・要望	備考

- 添付書類
- (1)説明資料
 - (2)説明範囲がわかる書類（住宅地図等）
 - (3)その他市長が必要と認めるもの

中高層建築物事前協議済通知書

年 月 日

様

守谷市長

年 月 日付け（受付第 号）で提出された申請書に基づく下記事項についての協議が整ったので，守谷市中高層建築物の建築に関する指導要綱の規定により通知します。

建築場所	
事業内容	
工事予定期間	年 月 日 ～ 年 月 日
協議済番号	年 月 日 第 号
特記事項	

中高層建築物事前協議不同意書

第 年 月 号 日

様

守谷市長

年 月 日付け（受付第 号）で提出された申請書に基づく協議をした結果，下記の事由により当該建築行為について，協議が不成立となったことを守谷市中高層建築物の建築に関する指導要綱第 6 条第 4 項の規定により通知いたします。

記

建 築 主	住所
	氏名
土 地 の 所 在	守谷市
事 業 の 名 称	
工 事 予 定 期 間	年 月 日 ～ 年 月 日
不成立事由	

中高層建築物事前協議変更届出書

年 月 日

守谷市長宛て

住所
建築主
氏名

年 月 日付け（受付第 号）で提出した中高層建築物事前協議について、建築計画に変更が生じたので、次のとおり届け出ます。

変更に係る事項	
変更の理由	
工事予定期間	年 月 日～ 年 月 日

添付書類（提出部数 正本 1 部，副本 1 部）

- (1)位置図（10，000分の1の都市計画図）
- (2)変更前及び変更後の内容を明示した図面
- (3)その他市長が必要と認めるもの

様式第 6 号（第 8 条関係）

中高層建築物事前協議取下げ（取止め）届出書

年 月 日

守谷市長 宛て

住所
建築主
氏名

次のとおり中高層建築物事前協議申請書を取下げ（取止め）たいので届け出ます。

建築場所	
事業内容	
受付番号	年 月 日 第 号
協議代理人	住所 氏名 電話番号
取下げ（取止め）理由	

様式第 7 号（第 9 条関係）

事業公開版（建築計画のお知らせ）				
建 築 物 の 名 称				
建築敷地の地名・地番				
建 築 物 の 概 要	用 途		敷地面積	m ²
	建築面積	m ²	延床面積	m ²
	構 造		基礎工法	
	階 数	地上 階・地下 階	高 さ	m
着工予定		年 月 日	完了予定	年 月 日
建築主（氏名）				
設計者 (住所) (氏名)		電話番号		
施工者 (住所) (氏名)		電話番号		
標識設置年月日		年 月 日		
上記建築計画についての説明の申し出は、下記へご連絡下さい。 (連絡先) 電話番号				

(※寸法：縦 1 0 0 cm×横 9 0 cm)