

豊橋市中高層建築物指導要綱

平成3年4月1日	施行
平成7年4月1日	一部改正
平成25年4月1日	一部改正
平成26年4月1日	一部改正
令和3年1月12日	一部改正

豊 橋 市

豊橋市中高層建築物指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持を図り、もって地域における健全な居住環境の維持及び向上に資することを目的とする。

(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、当該各号に定めるところによる。

(1) 建築主等 建築主、設計者、工事監理者又は工事施工者をいう。

(2) 中高層建築物 次条に規定する表に掲げる建築物をいう。

(3) 集合住宅 中高層建築物のうち共同住宅及び長屋をいう。

(4) 近隣関係者 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の所有者、建築物の所有者及び居住者

イ 中高層建築物による電波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、次の表に掲げる地域地区に応じて定める高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号の規定による。）又は階数（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第8号の規定による。）のいずれか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	
	高さ	地階を除く階数
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	10メートルを超えるもの	3階以上のもの
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(200%) 準工業地域 用途地域の指定のない区域	15メートルを超えるもの	4階以上のもの
近隣商業地域(300%) 商業地域(400%) 工業地域	18メートルを超えるもの	5階以上のもの

() は、容積率を示す。

(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、設計、工事監理又は工事施工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、電波障害、建築工事に伴う公害等について十分配慮し、近隣関係者の住環境を阻害しないよう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、中高層建築物の建築を計画するときは、第6条の説明会を開催する30日から45日前までに、標識設置届出書(様式第4)を市長に提出し、速やかに建築予定敷地内の見やすい場所に計画建築物の概要を示す標識(様式第1)を設置し、事前に公開しなければならない。

2 建築主等は、前項に定める標識の設置後、遅滞なく近隣関係者に対して第6条(1)から(4)までに掲げる事項及び第6条の説明会の開催日時と開催場所について、原則として対面による周知を行い、周知完了後に近隣関係者周知報告書(様式第5)を市長に提出しなければならない。

3 建築主等は、第1項の規定による標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに標識の記載事項を変更しなければならない。

4 標識の設置期間は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第89条第1項の規定に基づく確認の表示を行うまでとする。

(説明会の開催)

第6条 建築主等は、前条第1項に定める標識設置届出書の提出から30日以上45日以内に次に掲げる事項について、近隣関係者に説明会を開催しなければならない。ただし、近隣関係者に対して説明会と同等の内容を説明して十分な理解を得たうえで、説明会開催の要望がない場合は説明会を省略することができるものとする。

(1) 計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間

(2) 計画建築物の建築によって生じる日影の影響

(3) 計画建築物の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

(4) その他近隣関係者が計画建築物により影響を受けることが予想される事項

(5) 周知の際の意見への回答

2 建築主等は、説明会において、質疑・要望がある場合は書面にて回答を行うものとする。

(関係図書の提出)

第7条 建築主は、確認申請書又は計画通知書を提出しようとするときは、事前に中高層建築物計画届出書(様式第2)に次の各号に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 近隣の説明状況報告書

(2) 事前公開の標識を設置したことを証する写真

(3) 計画建築物の付近見取図、配置図、平面図、立面図及び断面図

(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2(29)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) 電波受信障害調査に関する報告資料

(6) 近隣関係者からの質疑・要望等に対する回答報告(様式第6)

(7) その他市長が特に必要と認めるもの

(電波受信障害の改善)

第8条 建築主等は、計画建築物の建築によって、テレビジョンの受信障害が生じる恐れのある場合には、あらかじめ調査を行い、障害を受けることとなる受信設備の所有者と障害の改善について協議しなければならない。

2 建築主等は、テレビジョンの受信障害が生じた場合には、速やかに障害の範囲の調査を行い、共同受信設備を設置する等障害の改善に必要な措置をとらなければならない。

3 建築主等は、前項の措置を完了したときは、電波受信障害改善報告書(様式第3)を速やかに市長に提出しなければならない。

(建築工事公害の防止)

第9条 建築主等は、建築工事の施工に伴い騒音、振動その他通常的生活環境に著しい支障を生じることとなる場合は、その被害を受ける恐れのあ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。

(集合住宅の駐車場及び駐輪場の確保)

第10条 建築主は、中高層建築物の集合住宅を建築するときは計画戸数以上の台数の駐車場及び自転車利用者に相応した規模の駐輪場を敷地内に確保するように努めなければならない。ただし、相当な理由があり、やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

(緑化の推進)

第11条 建築主等は、建築敷地及び建築物の一部を利用して、樹木、草花等の植栽を図るように努め、配置図等に記載するものとする。

(自主解決)

第12条 建築主等は、近隣関係者との間に中高層建築物の建築に関す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、誠意をもって紛争の解決にあたらなければならない。

(適用除外)

第13条 この要綱の規定は、市長が特に必要がないと認めた中高層建築物については、適用しない。

附 則

この要綱は、平成3年4月1日より施行する。

附 則

この要綱は、平成7年4月1日より施行する。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日より施行する。

附 則

この要綱は、平成26年4月1日より施行する。

附 則

(施工期日)

1 この要綱は、令和3年1月12日より施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際、改正前の豊橋市中高層建築物指導要綱の規定により作成されている様式第2及び第3は、改正後の豊橋市中高層建築物指導要綱の規定にかかわらず、当分の間これを使用することができる。