

改正

平成25年6月25日

令和3年7月12日

岩国市中高層建築物指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、岩国市の都市計画区域内における中高層建築物の建築に際し、その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、地域の良好な住環境を保全するために必要な指導について、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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 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。
- (2) 紛争 中高層建築物の建築に伴って生じる日照障害、電波障害及び工事中の騒音、振動等に関する近隣住民と建築主等との間の紛争をいう。
- (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倍の水平距離の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居住する者

イ 中高層建築物による電波障害の影響を受ける者

2 前項に規定するもののほか、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。）の定めるところによる。

(当該者の責務)

第3条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、紛争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、紛争が生じた場合は、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。

(標識の設置等)

第4条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、近隣住民に建築に係る計画の周知を図るため、建築計画の概要等を記載した標識（様式第1号）を、当該建築物の敷地内の見えやすい場所に設置するものとする。

2 前項の規定による標識の設置期間は、法第6条第1項の規定に基づく確認の申請（以下「確認申請」という。）する日の20日前から法第89条第1項の規定に基づく確認の表示をする日までとする。

3 建築主は、第1項の規定により標識を設置したときは、速やかに標識設置届（様式第2号）により、市長に届け出るものとする。

4 建築主は、標識の記載事項に変更が生じたときは、速やかに標識を訂正し、標識記載

事項変更届（様式第3号）により、市長に届け出るものとする。

（近隣住民に対する説明）

第5条 建築主等は、中高層建築物を建築に当たっては、建築に関する計画について、事前に適切な方法により近隣住民に説明するものとする。

2 建築主等は、建築に関する計画について、近隣に与える影響に著しい変更が生じた場合は、速やかにその変更の内容について近隣住民に説明するものとする。

（届出）

第6条 建築主は、中高層建築物を建築しようとするときは、確認申請をする日の前日までに届出書（様式第4号）に、次に掲げる図書を添えて市長に提出するものとする。

（1） 付近見取り図（近隣住民の範囲を記入）、配置図、各階平面図、立面図（2面以上）及び断面図

（2） 日影図 冬至の日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに、午後4時までの間において、平均地盤面から4メートルの高さの水平面に生じさせる日影図

（3） 電波障害予想図（作成者名記入）

（4） 誓約書（様式第5号）

（5） 事前説明報告書（様式第6号）

（市長の指導）

第7条 市長は、建築主等に近隣住民との間に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、双方誠意をもって自主的に解決するよう指導するものとする。

（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は適用しない。

（1） 法第18条第2項の規定により建築主が計画の通知をしなければならない建築物で、この要綱による指導に準ず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） 前2号に掲げるもののほか、市長が特にこの要綱による指導の必要がないと認める中高層建築物

（その他）

第9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

この要綱は、平成18年3月20日から施行する。ただし、岩国南都市計画区域については、平成18年9月20日から施行する。

附 則（平成25年6月25日）

この要綱は、平成25年6月25日から施行する。

附 則（令和3年7月12日）

この要綱は、令和3年8月1日から施行する。

別表（第2条関係）

地域	建築物の高さ
第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	12m
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	15m
準工業地域 近隣商業地域	18m
商業地域	21m

備考

- 1 建築物の高さは、地盤面からの高さをいう。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、その部分の高さは、5mまでは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以上にわたる場合は、「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。
- 3 増築、改築又は移転の場合は、「建築物」とあるのは、「当該増築、改築又は移転に係る建築物の部分」とする。

様式第1号（第4条関係）

様式第2号（第4条関係）

様式第3号（第4条関係）

様式第4号（第6条関係）

様式第5号（第6条関係）

様式第6号（第6条関係）