

上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、良好な生活環境を確保するとともに、市街地の整備改善に係る利害関係者の合意形成を図るため、中高層建築物の建築計画の事前公開、紛争の調整その他中高層建築物の建築に関する行政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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 中高層建築物 第3条第1項に規定する建築物をいう。
- (2) 建築主等 中高層建築物の建築主（以下「建築主」という。）、設計者、工事監理者及び工事施工者をいう。
- (3) 近隣関係者 中高層建築物の建築予定地の近隣住民等で、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 中高層建築物の外壁面から当該中高層建築物の高さのおおむね2倍の範囲内に所在する建築物又は土地の所有者又は使用者及び当該範囲内に居住する人が属している町内会の会長
 - イ 中高層建築物の建築工事に伴う騒音、振動等により著しく影響を受けると予測される人
 - ウ 中高層建築物によるテレビジョンの電波受信障害（以下「電波障害」という。）を受けると予測される人
- (4) 紛争 中高層建築物の建設に伴って生ずる生活環境に関する近隣関係者と建築主との間の紛争をいう。

(適用建築物)

第3条 この要綱は、次の表の左欄に掲げる用途地域又は区域の区分に応じ、同表右欄に掲げる高さを超える建築物に適用する。

| 用途地域又は区域 | 高さ |
|------------------------|--------|
| 第一種中高層住居専用地域 | 12メートル |
| 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（容積率200パーセントの地域） | |
| 準工業地域 | |

| | |
|------------------------|--------|
| 近隣商業地域（容積率300パーセントの地域） | 15メートル |
| 商業地域 | |
| 工業地域 | |
| 用途地域の指定のない区域 | |

2 前項の建築物の高さの算定方法は、次に定めるところによる。

- (1) 当該建築物の地盤面から測定する。
- (2) 当該建築物の屋上に階段室、昇降機塔、物見塔、屋窓その他これらに類する部分がある場合において、その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以内であるときは、その部分の高さのうち5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(建築主等の住環境保全努力)

第4条 建築主等は、中高層建築物の設計、工事監理又は工事施工をしようとするときは、当該中高層建築物により生ずる日照、通風及び採光の阻害、風雪害、電波障害並びに当該中高層建築物の建築工事に伴う騒音、振動等による周辺の生活環境に及ぼす影響について十分配慮し、近隣関係者の住環境の保全に努めなければならない。

2 建築主等は、紛争が生じないように努めなければならない。

3 建築主等は、中高層建築物の敷地内を植栽等により緑化するよう努めるものとする。

(事前公開の標識の設置)

第5条 建築主は、当該中高層建築物に関する建築確認申請書又は計画通知書のうち最初のものを提出しようとする日（以下「確認申請等の提出日」という。）の30日前までに、建築計画の事前公開に関する標識（第1号様式。以下「事前公開の標識」という。）を建築予定地の見やすい場所に設置し、当該中高層建築物の建築計画について近隣関係者に事前公開するものとする。

2 事前公開の標識は、建築主が当該中高層建築物に関する完了検査申請書、工事完了通知書又は工事取りやめ届を提出するまでの間設置するものとする。

3 建築主は、事前公開の標識を設置した後、建築計画の内容に変更が生じたときは、速やかに事前公開の標識の記載を訂正するものとする。

(標識設置予定の届出)

第6条 建築主は、事前公開の標識を設置するときは、あらかじめ標識設置予定届出書（第2号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に1部提出するものとする。

- (1) 付近見取図（方位、道路及び目標となる建築物を明示したもの）
- (2) 配置図（中高層建築物の位置、駐車場及び駐輪場の位置及び収容台数並びに敷地内の

緑化計画を明示したもの)

- (3) 各階平面図（換気扇、冷暖房設備等の位置を明示したもの）
- (4) 立面図（2面以上）
- (5) 断面図（2面以上）

（近隣関係者に対する事前説明）

第7条 建築主は、事前公開の標識を設置したときから、次条の計画建築物の届出書を提出するまでの間に、説明会その他の方法により次に掲げる事項について近隣関係者の了解が得られるよう努めるものとする。建築計画を変更した場合も、同様とする。

- (1) 中高層建築物の敷地の位置及び形態並びに敷地内の中高層建築物の位置
- (2) 中高層建築物の用途、構造及び規模
- (3) 中高層建築物の工事の期間、工法及び作業方法
- (4) 中高層建築物の工事による騒音、振動等の防止対策
- (5) 中高層建築物によって生ずる日影、電波障害等周辺の生活環境に及ぼす影響及びその対策

(6) 中高層建築物の屋根雪処理の対策

(7) その他近隣関係者が中高層建築物の建築により影響を受けることが予測される事項

2 建築主は、近隣関係者から説明会の開催を求められた場合は、速やかにこれに応ずるものとする。

3 建築主は、説明会を開催するときは、その日時及び場所を開催日の7日前までに近隣関係者に周知しなければならない。

（計画建築物の届出）

第8条 事前公開の標識を設置した建築主は、確認申請等の提出日の10日前までに、計画建築物の届出書（第3号様式）に次に掲げる図書を添えて市長に1部提出するものとする。

- (1) 誓約書（第4号様式）
- (2) 説明会等の経過報告書（第5号様式）
- (3) 次に掲げる設計図書等

ア 第6条各号に掲げる図書

イ 日影図（縮尺600分の1以上の図面に冬至日の午前8時から午後4時までの日影を受ける建築物の位置を記入したもので、地盤面から4メートルの高さの位置における日影図とする。）

- (4) 上越市中高層建築物による電波障害防止に関する指導要綱（平成3年9月1日実施）

第6条第1項に規定する電波障害予測区域図

(5) 事前公開の標識を設置したことを証する写真（遠近各1枚）

(6) その他市長が特に必要と認めるもの

（建築計画の変更等の指導）

第9条 市長は、計画建築物の届出書の提出があったときは、その内容を審査し、近隣関係者の生活環境に著しい支障を及ぼすおそれがあると認めるときは、建築計画の変更等について建築主を指導するものとする。

（紛争の自主的解決等）

第10条 建築主及び近隣関係者（以下「当事者」という。）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なければならない。

2 市長は、当事者から紛争について相談があった場合は、当事者から事情を聴取し、助言等を行うものとする。

（紛争の調整）

第11条 市長は、当事者間で自主的に解決できなかった紛争について、当事者双方又は一方から要請があった場合で必要と認めるときは、当該紛争の調整を行うものとする。

2 当事者は、調整を受けようとするときは、中高層建築物に関する紛争の調整申請書（第6号様式）を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の申請書の提出があったときは、当該紛争の調整案を作成するものとする。この場合において、必要があると認めるときは、第16条に規定する建築紛争調整懇談会の意見を聴くことができる。

4 市長は、調整案を作成したときは、期間を定めて当該調整案に基づき当事者に指導するものとする。

5 当事者は、前項の規定による指導を受けたときは、受諾するよう努めなければならない。

6 市長は、第4項の規定による指導を行っても当事者間に合意が成立しないと認める場合は、当該調整を打ち切ることができる。

（関係者の出席等）

第12条 市長は、紛争の調整に必要があると認めるときは、当事者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は当事者に対して必要な資料の提出を求めることができる。

（工事着手の延期等）

第13条 市長は、紛争の調整に必要があると認めるときは、建築主に対し、期間を定めて工事着手の延期又は工事の停止を要請するものとする。

（手続の非公開）

第14条 市長の紛争の調整の手続及び会議の内容については、原則として公開しない。

(代表者の選任)

第15条 市長は、紛争に係る当事者の人数が多数の場合は、当該当事者に対して3人以内の代表者を選任させるものとする。

2 当事者は、代表者を選任したときは、代表者選任届（第7号様式）により市長に届け出なければならない。

(建築紛争調整懇談会)

第16条 紛争の調整案を作成するに当たり、専門的及び中立的な見地から意見を聴くため、建築紛争調整懇談会（以下「調整懇談会」という。）を開催する。

2 調整懇談会は、法律、経済、建築、都市計画、環境問題又は行政分野に関し優れた知識及び経験を有する人を対象とする。

3 調整懇談会において議事進行を行うため、座長を置き、参加者の互選により定める。

4 座長は、調整懇談会の議事を進行し、参加者の発言を引き出すよう努めるものとする。

(その他)

第17条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

(実施期日等)

1 この要綱は、平成18年4月1日から実施し、同年8月1日以後に建築確認申請等を行う中高層建築物について適用する。

(委員の任期の特例)

2 平成31年2月1日から平成32年3月31日までの間に委嘱する委員の任期は、第16条3項本文の規定にかかわらず、委嘱の日から平成32年3月31日までとする。

附 則

(実施期日)

1 この要綱は、平成23年8月31日から実施する。

(経過措置)

2 この要綱の実施の際に交付され、又は保有している改正前の上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱に規定する様式は、当分の間、適宜、適切な修正を加えて、改正後の上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱に規定する様式の相当する様式として使用することができる。

附 則

この要綱は、平成31年2月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和3年6月22日から実施する。

附 則

この要綱は、令和6年4月1日から実施する。

第1号様式（第5条関係）

建築計画の事前公開に関する標識

| 建築計画のお知らせ | | |
|--|-----------------|--------|
| 建築計画の概要 | | 配置図 |
| 建築物の名称 | | |
| 建築予定地の地名 地番 | | |
| 主要用途 | 敷地面積 | |
| 建築面積 | 延べ面積 | |
| 構造 | 基礎工法 | |
| 階数 | 高さ | |
| 住戸数 | 戸（うちワンルーム住戸数 戸） | |
| 着工予定 | 完了予定 | |
| 建築主 | 住所 氏名又は名称 | ☎ |
| 設計者 | 住所 氏名又は名称 | ☎ |
| 工事施工者 | 住所 氏名又は名称 | ☎ |
| 標識設置 | 年 月 日 | |
| この標識は、上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱の規定により設置したものです。 連絡先住所 氏名又は名称 電話 | | |
| | | 駐車台数 台 |
| | | その他 |
| 90センチメートル以上 | | |
| 180センチメートル以上 | | |

90センチメートル以上

(注) 植栽計画を図面に明示のこと。

第2号様式（第6条関係）

標識設置予定届出書

年 月 日

（宛先）上越市長

（建築主）住所

氏名

電話番号

上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱第6条第1項の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

| 建築物の 名 称 | 標識設置 | | 年 月 日 | |
|----------------------------|------------------|--------|----------------|---|
| 建築主の住所 氏 名 | 電話番号 | | | |
| 設計者の住所 氏 名 | 電話番号 | | | |
| 施工者の住所 氏 名 | 電話番号 | | | |
| 建築予定地の 地 名 地 番 | | | | |
| 着工予定 | 年 月 日 | 完了予定 | 年 月 日 | |
| 用途地域 | | 主要用途 | | |
| 防火地域 | | 敷地面積 | m ² | |
| 構造 | | 建築面積 | m ² | |
| 高さ | m | 延べ面積 | m ² | |
| 階数 | 地上 地下 | 階 階 | 建ぺい率 | % |
| 棟 戸 数 数 | 棟 (うちワンルーム 戸) | 戸 | 容積率 | % |

※記載された個人情報は、上越市中高層建築物の建築に関する指導業務以外には使用しません。

第3号様式（第8条関係）

計画建築物の届出書

年 月 日

（宛先）上越市長

（建築主）住所

氏名

電話番号

上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱第8条の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

| 建築物の 名 称 | | 標識設置 | 年 月 日 |
|----------------------------|---------------------|------|----------------|
| 建築主の住所 氏 名 | | 電話番号 | |
| 設計者の住所 氏 名 | | 電話番号 | |
| 施工者の住所 氏 名 | | 電話番号 | |
| 建築予定地の 地 名 地 番 | | | |
| 着工予定 | 年 月 日 | 完了予定 | 年 月 日 |
| 用途地域 | | 主要用途 | |
| 防火地域 | | 敷地面積 | m ² |
| 構造 | | 建築面積 | m ² |
| 高さ | m | 延べ面積 | m ² |
| 階数 | 地上 階 地下 | 建ぺい率 | % |
| 棟 戸 数 数 | 棟 (うちワンルーム 戸) | 容積率 | % |

※記載された個人情報は、上越市中高層建築物の建築に関する指導業務以外には使用しません。

第4号様式（第8条関係）

誓 約 書

年 月 日

（宛先）上越市長

建築主住所

氏名

電話番号

設計者住所

氏名

電話番号

工事監理者住所

氏名

電話番号

工事施工者住所

氏名

電話番号

建築物の名称

建築予定地の地名地番

上記により建築を予定している建築物については、上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱の規定を遵守することを誓約いたします。

※記載された個人情報は、上越市中高層建築物の建築に関する指導業務以外には使用しません。

第5号様式（第8条関係）

(表面)

説明会等の経過報告書

年 月 日

(宛先) 上越市長

(建築主) 住 所

氏 名

電話番号

(裏面)

※記載された個人情報は、上越市中高層建築物の建築に関する指導業務以外には使用しません。

(添付書類)

- 1 近隣関係者の代表者の確認が得られない場合は、その理由書
 - 2 出席者名簿及び住宅明細図に出席者を色別にしたもの
 - 3 説明事項表

(別紙)

説明事項表

| 建築物の名称 | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|------|----|----------|----|
| 建築予定地の 地名地番 | | | | | |
| 説明事項 (説明欄は、○=説明済、×=未説明を、記載のこと。) | | | | | |
| | 項目 | 説明 | | 項目 | 説明 |
| 1 | 建築主 | | 12 | 建築面積 | |
| 2 | 設計者 | | 13 | 延べ面積 | |
| 3 | 工事施工者 | | 14 | 構造 | |
| 4 | 用途地域 | | 15 | 最高の高さ | |
| 5 | 防火地域 | | 16 | 最高の軒の高さ | |
| 6 | 敷地の形態 | | 17 | 基礎工法の種類 | |
| 7 | 建築物の敷地 | | 18 | 工事着工の予定日 | |
| 8 | 敷地面積 | | 19 | 工事完了の予定日 | |
| 9 | 階数 | | 20 | 工事作業時間 | |
| 10 | 各階の主要用途 | | 21 | 工事作業休日 | |
| 11 | 工事種別 | | 22 | 日影の影響 | |
| 23 | 電波障害の 改善方法 | (内容) | | | |
| 24 | 工事の危険防止 及び騒音、振動の 防止対策 | (内容) | | | |
| 25 | 住環境保全 に努力する事項 | (内容) | | | |
| 26 | 屋根雪の処理 計画について | (内容) | | | |
| 27 | その他 | (内容) | | | |

第6号様式（第11条関係）

中高層建築物に関する紛争の調整申請書

年 月 日

（宛先）上越市長

（建築主）住所（所在地）

団体名

氏名（代表者氏名）

電話番号

上越市中高層建築物に関する指導要綱第11条第2項の規定に基づき、紛争の調整を申請します。

| | | | |
|-------------|----------|------|--|
| 建築物の所在地 | | | |
| 用途地域 | | 主要用途 | |
| 建築物の高さ | m | 構造階数 | |
| 紛争の相手方 | 住所 氏名 | 電話 | |
| 紛争の調整を求める事項 | | | |
| 紛争の調整を求める理由 | | | |
| 交渉経過の概要 | | | |

※申請者が複数の場合は、全員の住所及び氏名のある書面を添付してください。

※記載された個人情報は、上越市中高層建築物の建築に関する指導業務以外には使用しません。

第7号様式（第15条関係）

代表者選任届

年 月 日

（宛先）上越市長

| 代表者氏名 | 住所 | 電話番号 |
|-------|----|------|
| | | |
| | | |
| | | |

上記のとおり代表者を選任したので、上越市中高層建築物の建築に関する指導要綱第15条第2項の規定に基づき届け出ます。

| 届出者氏名 | 住所 | 電話番号 |
|-------|----|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

※記載された個人情報は、上越市中高層建築物の建築に関する指導業務以外には使用しません。