

## 岡山市中高層建築物に関する指導指針

平成27年 1月19日制定

平成30年 4月 1日改正

### (目的)

第1条 この指針は、中高層建築物の建築に関し、建築主と周辺関係者が相互の立場を尊重し誠意を持って協力するよう努めるために必要となる手続等について定めることにより、建築主の責任と協力のもと着実に履行され、紛争を未然に防止することを図り、もって地域の良好な住環境を保全し、調和のある地域社会の実現に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この指針において使用する用語の意義は、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)において使用する用語の例による。

2 この指針において、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 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 別表(あ)の欄に掲げる各地域内にある同表(い)の欄に掲げる建築物

イ 別表(あ)の欄に掲げる地域外にある高さが10メートルを超える建築物のうち、冬至日において同表(う)の欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面であって、かつ、同表(あ)の欄に掲げる各地域内の土地に日影を生じさせるもの

(2) 建築主 法第2条第16号の建築主をいう。

(3) 周辺関係者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 次に掲げる地域内の土地の所有者並びに建築物の所有者及び占有者であって、現に占有し、使用しているものをいう。

(ア) 建築主が建築しようとする中高層建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、別表(あ)の欄に掲げる各地域ごとに同表(う)の欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線から超える部分(道路、水面、線路敷等は除く。)において、同表(え)の欄に掲げる時間以上の日影を生じさせることとなる範囲内の同表(あ)の欄に掲げる地域

(イ) 建築主が建築しようとする中高層建築物が周辺地区へテレビ電波(地上デジタル放送及び衛星放送をいう。)障害を生じさせることとなる範囲(以下「テレビ電波障害予測範囲」という。)内の地域

(ウ) 建築主が建築しようとする中高層建築物の計画建築敷地から水平距離10メートルの範囲内の地域

(エ) 建築主が建築しようとする中高層建築物の外壁面又は外壁面に代わる柱面から中高層建築物の高さに相当する水平距離の範囲内の地域

イ ア(ア)、(ウ)及び(エ)の地域にその全部又は一部の区域が含まれる町内会、交通安全対策協議会及び交通安全母の会

(事前協議等)

第3条 建築主は、第5条に規定する協議結果の報告書等を提出する前に、周辺関係者に建築計画を説明し、及び協議しなければならない。

2 建築主及び周辺関係者は、一方から中高層建築物の建築計画について協議を求められた場合はこれに応じるよう努めるとともに、協議の内容について協定の締結を求められた場合は締結するよう努めるものとする。

3 建築主及び周辺関係者は、中高層建築物の建築に関して生じた紛争について、相互の立場を尊重し、誠意を持って解決するよう努めなければならない。

(計画の公開)

第4条 建築主は、中高層建築物の計画の概要を周辺関係者に周知するため、中高層建築物建築予定地の見やすい場所に、建築計画の概要及び配置図を記載した標識(様式第1号)を前条第1項の規定による事前協議を行う前に設置しなければならない。

2 建築主は、前項の標識を設置後直ちに、標識設置報告書(様式第2号)を市長に提出しなければならない。

(協議結果の報告書等の提出)

第5条 建築主は、第3条の事前協議の結果について、法第6条第1項の確認の申請又は法第18条第2項の計画の通知を行う原則として30日以上前までに、次に掲げる図書(以下「協議結果の報告書等」という。)を市長に提出しなければならない。

(1) 建築計画書(様式第3号)

(2) 誓約書(様式第4号)

(3) 付近見取図 市域図縮尺2,500分の1

(4) 配置図 縮尺200分の1程度

(5) 平面図、立面図及び断面図 縮尺200分の1程度

(6) 時間日影図及び等時間日影図 縮尺100分の1,200分の1又は500分の1程度

(7) 付近状況図 縮尺500分の1程度(第2条第2項第3号ア(ア)から(エ)に掲げる地域の土地、建築物の敷地、用途、所有者、占有者等が識別できるもの及びテレビ電波障害予測範囲を記入すること。)

(8) テレビ電波障害予測範囲図 縮尺2,500分の1程度

(9) 事前協議結果報告書(様式第5号)

(受理済証の交付)

第6条 市長は、協議結果の報告書等の記載内容についての整合性を確認した場合は、建築主に受理済証(様式第6号)を交付するものとする。この場合において、建築主は、法第6条第1項の確認の申請又は法第18条第2項の計画の通知を行う前に、受理済証の交付を受けるよう努めなければならない。

(計画の変更)

第7条 建築主は、中高層建築物の計画を変更しようとするときは、速やかに計画変更届(様式第7号)を市長に提出しなければならない。

2 前項の場合において、計画の変更により周辺関係者が追加されたときは、当該周辺関係

者について付近状況図及び事前協議結果報告書（様式第5号）を速やかに提出し、及び変更前の周辺関係者についても改めて協議結果を速やかに提出しなければならない。

3 第3条及び第5条の規定は、計画の変更により中高層建築物となる場合において準用する。

（完了の報告）

第8条 建築主は、法第7条第5項又は第18条第16項の規定による検査済証の交付の日から7日以内に、完了報告書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

#### 附 則

1 この指針は、平成27年4月1日から施行する。

2 この指針は、この指針の施行の日以後に中高層建築物の建築又は計画の変更に伴い標識を設置する場合に適用し、同日前に廃止前の岡山市中高層建築物に関する指導要綱（昭和54年市告示第92号）に基づく説明及び協議を開始し、平成27年6月30日までの間に建築計画書を提出した者については、なお従前の例によることができる。

3 この指針は、平成30年4月1日から施行する。

#### 別表（第2条関係）

(あ)	(い)	(う)	(え)
地 域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間
第一種低層住居専用地域、 第二種低層住居専用地域 又は田園住居地域	軒の高さが7メートルを超える建築物 又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	2.5時間
第一種中高層住居専用地域 又は第二種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4.0メートル	2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 又は準住居地域	高さが10メートルを超える建築物	4.0メートル	3.0時間

#### 備考

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。