

茂原市大型建築物指導要綱

茂 原 市

茂原市大型建築物指導要綱

平成4年3月30日

茂原市告示第11号

(目的)

第1条 この要綱は、本市における大型建築物の建築事業に関し、その事業者に対し、景観その他環境の面からの必要な指導をあらかじめ行うことにより、秩序ある地域の形成を図り、もって住民の福祉に寄与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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 大型建築物 第3条の規定により、この要綱の適用を受ける建築物をいう。
- (2) 建築事業 大型建築物の新築又は増築をいう。
- (3) 事業者 建築事業に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (4) 開発区域 建築事業を行う土地の区域をいう。
- (5) 近隣関係者 次に掲げる者をいう。
 - ア 冬至において午前9時から午後3時までの間に、現況地盤面で大型建築物の日影となる土地、建物の所有者及び居住者
 - イ 大型建築物による電波障害を受けるおそれのある範囲内に居住する者
 - ウ 大型建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線からその高さの2倍の水平距離の範囲内の土地、建物の所有者及び居住者

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、市内における建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)

第2条第1号に規定する建築物を新築し、又は増築する事業であって、当該建築物が、その新築又は増築後において、次の各号の一に該当するものに適用する。

- (1) 次の表の左欄に掲げる地域において右欄に掲げる高さ又は階を有するもの

地 域	対 象 建 築 物
都市計画法第8条に規定する第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域	地上3階以上の建築物 軒の高さが7メートルを超える建築物
都市計画法第8条に規定する第1種中高層住居専用地域・第2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
都市計画法第8条に規定する第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域	高さが10メートルを超える建築物
都市計画法第8条に規定する準工業地域	高さが15メートルを超える建築物
都市計画法第8条に規定する近隣商業地	高さが15メートルを超える建築物

域	
都市計画法第8条に規定する商業地域	高さが20メートルを超える建築物
上記以外の区域	高さが13メートルを超える建築物

注 建築物の高さは、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号に規定する法別表第4(ろ)欄2の項、3の項及び4の項の場合による。

(2) 建築面積が1,000平方メートルを超えるもの

(事業者の責務)

第4条 事業者は、建築事業によって近隣関係者その他周辺の住民に迷惑を及ぼさないよう最善の努力をしなければならない。

(事前協議)

第5条 事業者は、建築事業を行う前にあらかじめ建築事業の計画について大型建築物事前協議書(別記第1号様式)により市長に協議しなければならない。事業計画を変更しようとする場合も同様とする。ただし、軽微な変更等で市長が認めるものは、大型建築物事前協議変更届(別記第1号様式の2)を市長に届け出ることにより、変更の協議に代えるものとする。

2 市長は、第10条の規定による事前協議終了通知書交付後に、前項ただし書の規定による届出を受理したときは、大型建築物事前協議変更受理通知書(別記第1号様式の3)により事業者へ通知するものとする。

(説明会の開催等)

第6条 事業者は、近隣関係者に事業計画の内容について周知を図るため、前条に定める協議の申込みをした後、速やかに近隣関係者に対して、事業計画の内容及び工事施工方法等を説明会の開催等の方法により説明するとともに開発区域内の見やすい場所に標識(別記第2号様式)を設置しなければならない。事業計画を変更しようとする場合も、同様とする。

2 事業者は、前項の規定により説明会等を行ったときはその結果を、標識を設置したときはその旨を速やかに市長に届け出なければならない。

(事業計画の調整)

第7条 市長は、事業者から第5条の規定による協議の申込みがあったときは、次の各号に掲げる事項に関し、所要の調整を行うものとする。

- (1) 良好な景観に対する著しい支障(主要な展望地からの眺望に対する著しい支障を含む。)
- (2) 周辺における相当な日照の確保
- (3) 電波障害が生じた場合の対策
- (4) 周辺の交通に著しい支障を生じないための開発区域内外における既設道路との接続及び取付けの形態並びに駐車場の確保
- (5) 水道計画に著しい変更を生じる場合の上水の供給方策

- (6) 下水(家庭や工場などから出る汚水、廃水)の処理計画
- (7) 火災等の災害が、発生した場合の消防・避難計画
- (8) 建築後の適切なごみ処理その他の管理についての方法
- (9) 建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合及び建築物の高さについて当該地域の土地利用計画との整合
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(事業計画の概要の公開)

第 8 条 市長は、前条の規定により調整をしたときは、事業計画の概要を住民に公開するものとする。

- 2 事業計画の概要の公開の期間は 2 週間とし、住民は、この期間内に市長あて意見書を提出することができる。

(評議委員の意見聴取)

第 9 条 市長は、前条第 2 項の規定による意見書の提出があった場合等において必要と認めるときは、茂原市大型建築物評議委員の意見を聴くものとする。

- 2 市長は、前項の意見を聴いた場合において、必要と認めるときは、事業者に対し所要の調整を行うことができる。
- 3 第 1 項の茂原市大型建築物評議委員の選任に関し必要な事項は、別に定める。

(適用の除外)

第 9 条の 2 市長は、第 7 条の規定による事業計画の調整及び第 8 条の規定による事業計画の概要の公開について、これらを行った場合と同様に目的が達成されており、特に必要ないと認めるものについては省略することができる。

- 2 事業者は、第 6 条第 1 項の規定による説明会の開催及び標識の設置について、これらを行った場合と同様に目的が達成されており、市長が特に必要ないと認めるものについては省略することができる。

(事前協議終了の通知)

第 10 条 市長は、第 7 条から前条までの規定による手続きを了し、支障がないと認められるときは、速やかに事前協議終了通知書(別記第 3 号様式)を事業者に交付するものとする。

(工事の届出)

第 11 条 事業者は、事前協議終了通知書の交付を受け、建築事業の工事を施工しようとするときは、工事に着手する日の 10 日前までに工事着手届(別記第 4 号様式)を市長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、建築事業の工事を完了したときは、速やかに工事完了届(別記第 5 号様式)を市長に提出しなければならない。

(勧告等)

第12条 市長は、建築事業の適正な施工及び管理を行わせるため、事業者に対し必要な報告及び資料の提出を求め、又は次の各号の一に該当する場合は、必要な勧告を行うことができる。

- (1) 第5条第1項の規定による事前協議又は届出を行わない場合
- (2) 第6条第1項の規定による説明会の開催、標識の設置を行わない場合
- (3) 第7条の規定による調整に応じない場合
- (4) 第9条第2項の規定による調整に応じない場合
- (5) 第11条第1項及び第2項の規定による届出をしない場合

2 市長は、前項の規定による勧告を行った場合において、事業者が当該勧告に従わないときは、その旨及び勧告の内容を公表するものとする。

(大型建築物対策協議会の設置)

第13条 市長は、第7条の調整を行うため、市職員により組織する茂原市大型建築物対策協議会(以下「対策協議会」という。)を設置する。

2 対策協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、別に定める。

(委任)

第14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 (平成4年茂原市告示第11号)

(施行期日)

1 この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に建築確認申請を提出している事業については、この要綱は適用しない。

附 則 (平成8年茂原市告示第16号)

この告示は、平成8年4月1日から施行する。

附 則 (平成10年茂原市告示第16号)

この告示は、平成10年4月1日から施行する。

大型建築物事前協議書

年 月 日

茂原市長

様

事業者 住所
氏名

印

茂原市大型建築物指導要綱（平成4年茂原市告示第11号）第5条第1項の規定により次のとおり事前協議します。

1	事業の名称				
2	施工者				
3	協議に関する連絡先	() 担当			
4	開発区域の位置				
5	用途地域				
6 事業 計画 概要	建築物の構造				
	建築物の規模	階数	地下	階 地上	階
		高さ	m	戸数	戸
	建築物の用途				
	敷地面積	m ²			
	敷地に接する道路の種類及び幅員	種類			
		幅員	m		
	建築面積	m ²	建ぺい率	%	
	延面積	m ²	容積率	%	

添付図書：事業計画概要書（別紙）、案内図、配置図、各階平面図、立面図、日影図、その他事業計画の調整等に必要の図面、事業計画の経緯。
なお、提出部数は3部（A4版ファイル綴じ）とする。

別紙

事業計画概要書

1	景観形成の方針		
2	日影の影響範囲とその対策の概要		
3	電波障害の影響範囲とその対策の概要		
4	周辺の交通障害への影響とその対策の概要		
5	既設道路との接続及び取付の形態		
6	雨水、汚水、雑排水の処理方法及び維持管理方法		
7	上水の供給の方法		
8	ごみ処理の方針		
9	管理体制		
10	駐車場の確保	敷地内 台	近接地 台
11	農地法関係		
12	防災対策		
13	消防法関係対策		
14	障害者対策		
15	その他特記すべき事項		

第1号様式の2（第5条第1項）

大型建築物事前協議変更届

年 月 日

茂原市長

様

事業者 住所
氏名

印

次のとおり事業計画を変更したいので、茂原市大型建築物指導要綱（平成4年茂原市告示第11号）第5条第1項の規定により届け出ます。

1 事業の名称						
2 開発区域の位置						
3 事業計画概要	建築物の構造					
	建築物の規模	階数	地下	階	地上	階
		高さ	m		戸数	戸
	建築物の用途					
	敷地面積		m ²			
	敷地に接する道路の種類及び幅員	種類				
		幅員		m		
	建築面積	m ²	建ぺい率	%		
	延面積	m ²	容積率	%		
4 変更箇所	変更前の計画		変更後の計画		理由	

添付図書：事前協議書に添付した図書のうち変更に係るもの

注 事前協議終了通知書の交付後に届出をする場合は、事前協議終了通知書を添付してください。

様

茂原市長

印

大型建築物事前協議変更受理通知書

年 月 日 第 号で事前協議を終了した建築事業の大型建築物事前協議変更届について、次のとおり受理したので茂原市大型建築物指導要綱（平成 4 年茂原市告示第 11 号）第 5 条第 2 項の規定により通知します。

1 事業の名称						
2 開発区域の位置						
3 事業計画概要	建築物の構造					
	建築物の規模	階数	地下	階	地上	階
		高さ		m	戸数	戸
	建築物の用途					
	敷地面積		m ²			
	敷地に接する道路の種類及び幅員	種類				
		幅員		m		
	建築面積	m ²	建ぺい率	%		
延面積	m ²	容積率	%			
4 変更箇所	変更前の計画		変更後の計画		理由	

注 この通知書は、変更前の通知書へつづり込んでおいてください。

この土地に建設予定の

についてのお知らせ

- 1 開発区域の位置
- 2 建築物の用途
- 3 敷地面積 ㎡
- 4 建築物の規模

地上	階	（高さ	m）
地下	階		
- 5 建築面積 ㎡
- 6 延床面積 ㎡
- 7 事業者

住所	氏名	（ t e l	）
----	----	---------	---
- 8 設計者

住所	氏名	（ t e l	）
----	----	---------	---
- 9 施工者

住所	氏名	（ t e l	）
----	----	---------	---

この建築物についての詳細は()までおたずねください。

設置年月日 年 月 日

この標識の大きさは、縦、横ともに 90 cm以上とする。

大型建築物に係わる説明会の開催

及び標識の設置について

年 月 日

茂原市長

様

事業者住所

氏名

印

弊社が計画している建築事業について、茂原市大型建築物指導要綱（平成4年告示第11号）第6条第1項の規定による説明会及び標識の設置を下記により行いましたので、同条第2項の規定により届出します。

記

- | | | |
|---|-----------------------|----------------------------|
| 1 | 事業の名称（仮称） | 新築工事 |
| 2 | 説明会の開催日時 | 平成 年 月 日 |
| 3 | 説明会の開催方法 | 個別訪問 |
| 4 | 説明会の開催場所 | 個別訪問 |
| 5 | 説明会への参加者 | 事業者 部長他人
近隣関係者 別紙一覧表に記載 |
| 6 | 説明会で出された意見の概要及びその対応方針 | 別紙一覧表に記載 |
| 7 | 説明会資料 | 別添 |
| 8 | 標識の設置 | |
| | （1）設置日 | 平成 年 月 日 |
| | （2）設置場所 | 別添配置図に記載 |
| | （3）設置写真 | 全景及び詳細（設置内容の確認できる物）添付 |

第 号
年 月 日

様

茂原市長

印

事前協議終了通知書

年 月 日付けで事前協議のあった建築事業については、下記のとおり同意し、事前協議を終了しましたので、茂原市大型建築物指導要綱（平成4年茂原市告示第11号）第10条の規定により通知します。

なお、今後、建築基準法等の手続きを進めるに当たっては、事前協議における本市との協議事項を遵守するよう申し添えます。

記

1 事業の名称

2 開発区域の位置

3 建築物の規模

4 敷地面積

5 事前協議同意の条件

第4号様式（第11条第1項）

工 事 着 手 届

年 月 日

茂原市長 様

事業者 住所
氏名 印

施工者 住所
氏名 印

建築事業に関する工事に着手するので、茂原市大型建築物指導要綱（平成4年茂原市告示第11号）第11条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 事業の名称

2 事前協議終了年月日及び番号

3 建築確認済証交付年月日及び番号

4 工事着手年月日

5 工事完了予定年月日

6 現場管理者氏名
連絡先

t e l

第 5 号様式（第 11 条第 2 項）

工 事 完 了 届

年 月 日

茂原市長

様

事業者 住所
氏名

印

施工者 住所
氏名

印

建築事業に関する工事が完了したので、茂原市大型建築物指導要綱（平成 4 年茂原市告示第 11 号）第 11 条第 2 項の規定により、下記のとおり届け出ます。

記

1 事業の名称

2 工事着手年月日

3 工事完了年月日

4 その他（建築物竣工後の連絡先、建築物の管理者）