

# 広陵町中高層建築物に関する指導要綱

## (趣旨)

第1条 この要綱は、広陵町宅地等開発行為に関する指導要綱(以下「開発指導要綱」という。)第27条第1項の規定により、本町の区域内において500㎡以上の開発区域面積で事業者が中高層建築物(以下「当該建築物」という。)を建築する場合に近隣住民との間に生ずる紛争を未然に防止するとともに、地域の住環境の維持、保全を図るため建築に関する指導について必要な事項を定める。

## (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) 紛争 当該建築物の建築に伴って生ずる日照、通風および採光の障害、電波障害並びに工事中の騒音、振動等周辺への影響に関する関係住民と事業者との間の紛争をいう。
- (2) 近隣住民 当該建築物の周辺に土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該建築物により影響を著しく受けると認められる者。
- (3) 中高層建築物 1戸建住宅を除き、地盤面からの高さが10メートルを超える建築物、若しくは3階以上の建築物をいう。
- (4) ワンルーム形式集合住宅 独立した居室が1つで主として単身者に使用される住戸により構成される当該建築物をいう。
- (5) 業務用中高層建築物 用途目的が主として業務用の当該建築物をいう。

## (事業者の責務)

第3条 事業者は、当該建築物を建築し管理方法等を定めるにあたっては、周辺の生活環境に及ぼす影響を十分に配慮するとともに、良好な近隣関係を保てるように努めるものとする。

- 2 事業者は、当該建築物を建築する場合は近隣住民等との間に紛争が生じないように努めるとともに、もし紛争が生じたときは、誠意をもって自主的に解決するものとする。

## (壁面後退および緑化推進)

第4条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、より良好な生活環境を確保するため当該建築敷地境界線から建築物の壁面を極力後退させるとともに、視覚的圧迫感を和らげるための高木並びに生け垣を設置する等、緑化の推進に努めるものとする。

(事前協議)

第5条 事業者は、法令に基づき許認可の申請をする前に、この要綱に定める事項について事前協議書(第2号様式)を提出し、公共、公益施設の計画等について町長に協議しなければならない。

(公共、公益施設の施行等)

第6条 事業者は、当該建築物を建築する場合は必要となる公共施設について、町長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。この場合において、都市計画法に定める開発許可基準並びに「奈良県開発許可要綱」によるものとする。

2 事業者は、当該建築物を建築する場合は、別表第1に定める公益施設設置基準の計画戸数の規模により、必要となる公益施設について、町長に協議のうえ施行又は設置しなければならない。

(説明会の開催等)

第7条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、建築に係る計画内容をはじめ、建築工事における進入路対策、地域安全対策等広範囲に関連すると思われる事項について地元自治会と協議を行い、合意の形成を図るものとする。

2 事業者は、当該建築物を建築する場合は、近隣住民に次の各号に掲げる事項について、説明会等の方法により説明を行い、合意の形成を図るものとする。

- (1) 建築敷地の形態、規模及びその敷地内における当該建築物の位置並びに周辺建築物の現況等
- (2) 当該建築物の規模、構造及び用途
- (3) 当該建築物の建築に関する工期、工法及び作業方法等
- (4) 当該建築物の工事中の騒音、振動等の防止策及び工事中の安全対策
- (5) 当該建築物の建築に伴って生ずる電波障害、通風及び採光等に対する措置
- (6) その他当該建築物の建築に伴い、近隣住民が影響を受けると認められる事項

3 町長は、必要があると認めるときは事業者に対し、前2項の規定により行った説

明会等の内容について報告を求めることができる。

( 駐車・駐輪場施設 )

第 8 条 事業者は、当該建築物の用途目的及び規模に応じ次の表に定める駐車場及び駐輪場を確保するものとする。

	駐車場	駐輪場
中高層住宅	当該建築敷地内において 計画戸数の1.2倍以上	当該建築敷地内において 計画戸数の2倍以上
ワンルーム形式 集合住宅	別途協議	当該建築敷地内において 計画戸数分以上
業務用中高層建築物	規模及び用途により別途 協議	規模及び用途により別途 協議

( 集会施設 )

第 9 条 中高層住宅及びワンルーム形式集合住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあっては、次の表に定める集会施設を設けるものとする。

なお、戸数が30戸未満の場合であっても必要に応じ、その設置に努めるものとする。

	計画戸数が30・50戸	計画戸数が51戸以上
中高層住宅	30平方メートルに30戸を超える戸数1戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。	50平方メートルに50戸を超える戸数2戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする
ワンルーム形式 集合住宅	別途協議	

( 注 ) 集会施設には、湯沸設備、トイレ等を設置するものとする。

( 遊び場 )

第10条 中高層住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあっては次の表に定める幼児等の遊び場を設けるものとする。なお、戸数が30戸未満の場合にあっても必要に応じその設置に努めるものとする。

計画戸数が30~50戸	計画戸数が51戸以上
30平方メートルに30戸を超える戸数1戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。	50平方メートルに50戸を超える戸数2戸増すごとに1.0平方メートルの割合で加算した面積とする。

( 管理人室の設置等 )

第11条 ワンルーム形式集合住宅を建築する事業者は、その計画戸数が30戸以上の場合にあっては、管理人室を設け、管理人を常駐させなければならない。なお、計画戸数が30戸未満の場合にあっては、ホール等の見やすい場所に、管理責任者の氏名、連絡先等を明示した表示板(第3号様式)を設置し、適切な管理が行われるようにしなければならない。

( 給配水施設 )

第12条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、給配水施設について事前に水道事業管理者と協議しなければならない。

( 消防水利施設 )

第13条 事業者は、当該建築物を建築する場合は、消防水利施設について事前に消防長と協議しなければならない。

( ごみ集積施設 )

第14条 事業者は、町長と協議し当該建築敷地内において、ごみ収集車が容易に横付けできる場所に当該建築物の計画戸数に0.15平方メートルを乗じて得た面積のごみの集積施設を設置しなければならない。

ただし、ダスト・シュートは設置しないものとする。

2 集積施設の構造は、高さ1.0メートルのコンクリートブロック造り又はコンクリート造りとして三方を囲むとともに、水道施設を設けるものとする。なお、集積施設の見やすいところに必要な事項を明示した表示板を設置するものとする。

( 汚水処理 )

第 1 5 条 事業者は、汚水処理については水洗方式とし、その処理水の放流について事前に水利関係団体と協議を行い同意を得るものとする。ただし、公共下水道管に接続できる場合にあってはこの限りでない。

( 公共、公益施設の追加整備 )

第 1 6 条 事業者は、開発指導要綱第 7 条に定めるもののほか、当該開発事業の規模に応じ、開発区域内及び開発区域外において関連する公共、公益施設のうち、町長が特に必要であると認めた場合は、これらの施設の施行又は整備に要する費用を負担するものとする。

( 開発指導要綱の準用 )

第 1 7 条 この要綱に定めるもののほか、町長が特に必要と認めた事項については事業者に対し、開発指導要綱を準用して適用するものとする。

( その他 )

第 1 8 条 この要綱に定めのない事項で、町長が必要と認めるものについては、その都度事業者と協議のうえ決定するものとする。

附 則

1 この要綱は、平成 7 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

1 この要綱は平成 1 3 年 4 月 1 日から施行する。

2 この要綱の施行日前において、旧要綱の規定により協議中のものについては、なお従前の例による。