

# 新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱

## 目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 建築計画の事前公開（第5条・第6条）
- 第3章 計画建築物の届出等（第7条・第8条）
- 第4章 紛争の調整（第9条－第14条）
- 第5章 建築の紛争に関する有識者会議（第15条・第16条）
- 第6章 雑則（第17条）
- 附則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この要綱は、中高層建築物の建築に伴い発生する生活環境等に関する紛争の予防と調整について必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係、生活環境を確保するとともに、市街地の整備改善に係る合意形成を図ることを目的とする。

#### （用語の定義）

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、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、原則として次に掲げるいずれかに該当する者をいう。
  - ア 中高層建築物の敷地の境界線から当該中高層建築物の高さのおおむね2倍（当該中高層建築物が近隣商業地域のうち容積率が300%の地域、商業地域、工業地域又は用途地域の指定のない区域内にある場合にあつてはおおむね1.5倍）の範囲内に所在する土地又は建築物の全部若しくは一部を所有又は占有する者及び当該範囲内に居住する者が所属している自治会又は町内会の会長
  - 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者
  - ウ 中高層建築物によるテレビジョン放送の電波受信障害（以下「電波障害」という。）を受けると予測される者
- （4）紛争 中高層建築物の建築に伴って生ずる生活環境に関する近隣関係者と建築主等との間の紛争をいう。

#### （適用建築物）

第3条 この要綱は、次表の左欄に掲げる用途地域又は区域に応じて、それぞれ同表の右欄に掲げる高さを超える建築物を建築する場合について適用する。

用途地域又は区域	高さ
第一種中高層住居専用地域 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%の地域） 準工業地域	10メートル
近隣商業地域（容積率300%の地域） 商業地域 工業地域 用途地域の指定のない区域	15メートル

2 前項に規定する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（建築基準法（昭和25年法律第201号）第19条に規定する地盤面をいう。）から測定する。
- (2) 当該建築物の屋上に階段室、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、通風及び採光の障害、風害、電波障害並びに建築工事に伴う騒音、振動等による周辺的生活環境に及ぼす影響等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、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。

## 第2章 建築計画の事前公開

（建築計画の事前公開）

第5条 中高層建築物の建築主（以下「建築主」という。）は、建築計画の事前公開に関する標識（別記様式第1号。以下「標識」という。）を建築予定地内に、その敷地が接する道路ごとに、近隣住民が見やすい位置に設置し、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 建築主は、前項に規定する建築計画を変更した場合は速やかに標識の記載事項を変更するものとする。

3 第1項の規定による標識の設置期間は、当該中高層建築物の建築確認申請書又は計画通知書（以下「確認申請書等」という。）を建築主事又は指定確認検査機関に提出する日の最低30日前から建築予定地内に確認の表示を行う日までとする。

(説明会等の開催)

第6条 建築主等は、建築計画に事前公開後速やかに近隣関係者に対し次に掲げる事項について関係図書により説明会等を開催し、建築を計画している中高層建築物（以下「計画建築物」という。）の建築について近隣関係者の了解が得られるよう努力するものとする。

- (1) 計画建築物の敷地形態及び当該敷地内における計画建築物の位置
  - (2) 計画建築物の用途、規模、構造、工法及び工事期間
  - (3) 計画建築物の建築によって生ずる日影の影響
  - (4) 計画建築物の建築によって生ずる電波障害の改善方法
  - (5) 計画建築物の建築工事による危険防止の方法及び騒音、振動等の防止対策
  - (6) その他近隣関係者が計画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 建築計画を変更した場合においても、変更した事項について前項に準じ説明会等を開催するものとする。
- 3 建築主等は、前2項に定めるもののほか近隣関係者から説明の要求があった場合には、速やかに説明会等を開催するものとする。

### 第3章 計画建築物の届出等

(計画建築物の届出)

第7条 建築主は、第5条第1項の規定による標識を設置するときは、あらかじめ標識設置予定届出書（別記様式第2号）に次項第4号アからオまでに掲げる図書を添えて1部市長に提出するものとする。

2 建築主は、中高層建築物の確認申請書等を建築主事又は指定確認検査機関に提出する日の10日前までに、計画建築物の届出書（別記様式第3号）に次に掲げる図書を添えて2部市長に提出するものとする。

ただし、電波障害対策の説明を第6条に掲げる説明会等と別に行う場合は、第3号の電波障害対策の説明経過報告書を当該説明後、速やかに市長に2部提出するものとする。

- (1) 誓約書（別記様式第4号）
- (2) 説明会等の経過報告書（別記様式第5号）
- (3) 電波障害対策の説明経過報告書（別記様式第6号）
- (4) 設計図書等
  - ア 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）
  - イ 配置図（建築物、駐車場、駐輪場の位置及び台数並びに敷地内の緑化計画等を明示したもの）
  - ウ 各階平面図（換気扇及び冷暖房設備の室外機等の位置を明示したもの）
  - エ 立面図（4面以上で道路斜線等を明示したもの）
  - オ 断面図（2面以上で道路斜線等を明示したもの）
  - カ 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。）
- (5) 電波障害予測区域図（一般社団法人日本CATV技術協会認定（旧郵政大臣認定を含む）「CATV技術者」の調査によるもの）
- (6) 電波障害対策計画書（別記様式第7号）
- (7) 標識を設置したことを証する遠景及び近景（標識の記載内容が確認できるもの）の写真
- (8) 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8条 市長は、計画建築物の届出書の提出があった場合、その計画の実施により近隣関係者の生活環境に著しく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ことができるものとする。

#### 第4章 紛争の調整

(紛争解決の努力)

第9条 建築主等及び近隣関係者（以下「当事者」という。）は、中高層建築物の建築に関し紛争が生じたときは相互の立場を尊重し誠意をもって、自主的に解決するよう努めるものとする。

2 市長は、当事者から紛争について相談があった場合には、当事者から事情を聴取し、助言等を行うことにより調整に努めるものとする。

(建築の紛争に関する有識者の意見聴取)

第10条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、第15条第1項に規定する建築の紛争に関する有識者会議（以下「有識者会議」という。）を開催し、その委員及び同条第5項の規定による委員以外の者（以下「有識者」という。）の意見を聴くことができる。

(1) 当事者から意見の聴取の申出があった場合

(2) 建築主等又は近隣関係者の一方から意見の聴取の申出があった場合において、市長が相当な理由があると認める場合

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が意見の聴取が必要と認める場合

2 前項の規定による意見の聴取を求める者は、市長に対し別記様式第8号の規定による中高層建築に関する紛争の意見聴取申出書正本1通及び副本1通を提出しなければならない。

3 市長は、紛争の調整及び意見の聴取のために必要があると認めるときは、当事者に対し関係図書の提出を求めることができる。

(意見の通知等)

第11条 市長は、有識者会議を開催し、有識者の意見を聴いた場合にあっては、その意見を当事者に文書により通知するものとする。

2 市長は、有識者の意見を十分考慮し、紛争の調整に努めるものとする。

3 当事者は、有識者の意見を尊重し誠意をもって、紛争の解決に努めるものとする。

(工事着手の延期等)

第12条 建築主等は、市長が有識者会議を開催した場合にあっては、当事者にとって合理的な期間とみなされる期間の工事着手の延期又は工事の停止に努めるものとする。

(調整の打ち切り)

第13条 市長は、紛争に関し当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、紛争の調整を打ち切ることができる。

2 市長は、前項の規定により調整を打ち切った場合は、当事者に対し文書により通知をするものとする。

(代表者の選任)

第14条 市長は、当事者の人数が多数の場合は当事者に対してそれぞれ3人以内の代表者を選任させるものとする。

- 2 代表者は、各自、当事者のために、紛争の調整に関する一切の行為をするものとする。
- 3 代表者が選任されたときは、当事者は、代表者を通じてのみ前項の行為をすることができ、当事者に対する市長の通知その他の行為は、代表者に対してのみ行えば足りるものとする。
- 4 代表者を選任したときは、代表者選任届（別記様式第9号）により市長に届け出るものとする。

## 第5章 建築の紛争に関する有識者会議

(建築の紛争に関する有識者会議)

第15条 紛争解決の調整に努めるにあたり、客観的、専門的な助言を得るため、建築の紛争に関する有識者会議（以下「有識者会議」という。）を開催し、委員に意見聴取を行う。

- 2 委員の定数は、7人以内とする。
- 3 委員は、法律、都市計画、環境問題等に関し優れた知識及び経験を有する者のうちから、市長が依頼する。
- 4 委員の任期は2年とし再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
- 5 市長が必要と認めるときは、有識者会議に委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聞くことができる。
- 6 第1項及び前項の規定にかかわらず、委員の了承を得た場合は、第1項の規定による意見の聴取及び前項の規定による意見又は説明の聴取を電子メールの送受等により行うことができる。
- 7 有識者会議は、原則として公開しないものとする。
- 8 委員及び第6項の委員以外の者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。委員が委員でなくなった場合も同様とする。

(庶務)

第16条 有識者会議の庶務は、建築部建築行政課において処理するものとする。

## 第6章 雑則

(その他)

第17条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、昭和49年3月15日から施行する。

附 則

この要綱は、昭和53年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、昭和61年6月2日から施行する。  
(新潟市中高層建築物の建築指導要綱の廃止)
- 2 新潟市中高層建築物の建築指導要綱は、廃止する。

附 則

この要綱は、昭和63年1月4日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成3年4月1日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱は、平成3年5月1日以降に建築確認申請を行う中高層建築物から適用し、同日前に建築確認申請を行った中高層建築物については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域に係る同法第20条第1項の規定による告示の日から施行する。  
(経過措置)
- 2 この要綱は、施行の日から30日を経過した日以降に建築確認申請を行う中高層建築物から適用し、同日前に建築確認申請を行った中高層建築物については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成12年5月19日から施行する。  
(経過措置)
- 2 改正後の新潟市中高層建築物の建築に関する指導要綱の規定は、施行の日以後に建築確認申請を行う中高層建築物から適用し、同日前に建築確認申請を行った中高層建築物について、なお従前の例による。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年7月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年12月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。