

小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱

小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱に係る施行要領

小樽市建設部建築指導課

# 小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱

制定 平成 4年 4月 1日

改正 平成 6年 6月 1日

改正 平成21年 4月 1日

改正 令和 3年 9月 1日

## (目的)

**第1条** この要綱は、中高層建築物の建築に係る建築計画の事前公開及び紛争の調整について必要な事項を定めることにより、建築主と近隣住民との紛争を防止し、もって居住環境の保全に資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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 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いう。
- (2) 地盤面からの高さ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第2項に規定する地盤面からの、同施行令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。
- (3) 建築 法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (4) 対象建築物 地盤面からの高さが10メートルを超える建築物をいう。ただし、法第18条第1項前段に規定する建築物を除く。
- (5) 建築主 法第2条第16号に規定する建築主をいう。
- (6) 近隣住民 対象建築物の敷地境界線から、当該対象建築物の地盤面からの高さの

2 倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物について権利を有する者及びその範囲内に居住する者をいう。

#### (適用対象建築物)

**第3条** 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号に規定する第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域、商業地域のうち小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例第15条第2項に規定する小樽歴史景観区域（小樽駅前・中央通地区を除く。）、準工業地域及び工業地域に建築する対象建築物について適用する。

#### (事前公開)

**第4条** 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、当該対象建築物の用途、規模等を近隣住民に周知させるため、法第6条第1項の規定による確認の申請書を提出しようとする日（以下「確認申請の日」という。）の30日前までに、様式第1号の標識を当該対象建築物の建築予定地の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項に規定する標識は、法第89条第1項の規定による確認があった旨の表示を行う日の前日まで、継続して設置しておかなければならない。

#### (関係図書等の提出)

**第5条** 建築主は、対象建築物を建築しようとするときは、確認申請の日の25日前までに、次に掲げる図書等を市長に提出しなければならない。

- (1) 様式第2号の届出書
- (2) 様式第3号の誓約書
- (3) 様式第4号の建築計画書
- (4) 前条第1項に規定する標識を設置したことを証するための当該標識の遠景写真及び近景写真各1枚
- (5) 付近見取図、配置図（駐車場及びごみ置場の配置計画を表示すること。）各階平面図、2面以上の立面図及び断面図

(6) 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 1 条第 1 項の表（へ）項  
に掲げる日影図（市長が指示する範囲内にある建築物の状況を表示すること。）

(7) 全各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書等

（近隣住民に対する説明等）

**第 6 条** 対象建築物を建築しようとする建築主は、近隣住民から当該対象建築物に係る  
建築計画の内容についての説明を求められたときは、説明会を開く等の方法により、  
近隣住民にその内容を説明しなければならない。

2 対象建築物を建築しようとする建築主は、前項の規定により近隣住民に対する説明  
をしたときは、速やかに、書面でその内容を市長に報告しなければならない。

（騒音等の防止措置）

**第 7 条** 対象建築物を建築しようとする建築主並びに対象建築物の設計者、工事監理者  
及び工事施工者は、当該対象建築物の工事に伴い騒音、振動、粉塵等により近隣住民  
の通常の居住環境に支障を及ぼすおそれがあるときは、近隣住民とあらかじめ協議を  
して、その防止のための必要な措置を講じなければならない。

（建築主の責務及び紛争の自主解決）

**第 8 条** 建築主が対象建築物の建築計画を策定するときは、当該対象建築物が周辺の居  
住環境に悪影響を及ぼすこととならないように配慮するとともに、近隣住民との間に  
紛争を生じないように努めなければならない。

2 対象建築物を建築しようとする建築主と近隣住民（以下これらを「当事者」という。）  
との間において当該対象建築物の建築計画について紛争が生じた場合は、当事者は、  
誠意をもって、当該紛争の自主的な解決に努めなければならない。

（紛争の調整）

**第 9 条** 当事者の一方又は両当事者は、前条第 2 項に規定する場合において、当事者に  
よる自主的な紛争解決が困難であると認めるときは、市長に対して当該紛争を解決す  
るための調整を要請することができる。

2 市長は、前項の規定による調整の要請があったときは、その調整に努めなければならない。

3 市長は、前項の規定による調整を行った結果、なお当該紛争を解決することが困難であると認める場合であって、かつ、両当事者の同意を得たときは、小樽市中高層建築物紛争調整委員会（以下「委員会」という。）に対して当該紛争を解決するための調整を行わせることができる。

**（調整の打切り）**

第10条 市長は、前条第3項に規定する場合において両当事者の同意が得られないとき又は委員会の調整による紛争の解決が困難であると認めるときは、当該紛争を解決するための調整を打切ることができる。

**（補則）**

第11条 この要綱の施行について必要な事項は、別に定める。

**附 則**

この要綱は、平成4年4月1日から施行する。

**附 則**

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

**附 則**

この要綱は、令和3年9月1日から施行する。

## 小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱に係る施行要領

### (趣旨)

**第1条** この要領は、小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成4年4月1日施行。以下「指導要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

### (説明会等の開催、報告)

**第2条** 指導要綱第6条第1項の規定による説明会の開催に係る周知は、開催日の7日前までに、その日時及び場所について掲示等の方法により行うものとする。

2 指導要綱第6条第2項の規定による報告は、別記様式第1号により行うものとする。

### (紛争の調整)

**第3条** 指導要綱第9条第1項の規定による紛争の調整の申請は、別記様式第2号により行うものとする。

2 指導要綱第9条第3項の規定による紛争の調整の申請は、別記様式第3号により行うものとする。

### (調整の方法)

**第4条** 指導要綱第9条の規定による紛争の調整は、当事者双方からの事情の聴取及び関係図書類の提出等により行うものとする。

### (紛争の解決)

**第5条** 指導要綱第9条第2項の規定による紛争の調整の結果、紛争が解決した場合は、別記様式第4号により市長に報告するものとする。

### (調整の打ち切り)

**第6条** 指導要綱第10条の規定による調整の打ち切りは、別記様式第5号により当事者に通知するものとする。

**(建築計画中止の報告)**

第7条 建築計画を中止した場合は、別記様式第6号により市長に報告するものとする。

**(標識内容の公開)**

第8条 市長は指導要綱第4条第1項の規定による標識の内容を公開するものとする。

2. 前項の規定による公開は、別記様式第7号により行うものとし、本市建築指導課窓口と本市ホームページにおいて閲覧できるものとする。

**(閲覧の手続き)**

第9条 本市建築指導課窓口にて標識の内容を閲覧しようとする者は、別記様式第8号により、閲覧の請求をし、閲覧簿を借り受け、閲覧し終わったときはこれを返納しなければならない。

**(公開の期間)**

第10条 標識の内容の公開期間は、指導要綱第5条の規定に基づく届出のあった日の翌日から法第6条第1項の規定による確認済証の交付を受けた日までとする。

**附 則**

この要領は、指導要綱の施行の日から施行する。

**附 則**

この要領は、平成19年4月1日から施行する。

**附 則**

この要領は、令和3年9月1日から施行する。