

○銚子市リゾート地域大型建築物指導要綱

平成2年9月28日

銚子市告示第38号

(目的)

第1条 この要綱は、リゾート地域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) リゾート地域 総合保養地域整備法に基づく基本構想(平成元年千葉県告示第500号)で規定する特定地域の区域をいう。ただし、別表第1に定める区域を除く。
- (2) 大型建築物 次条の規定により、この要綱の適用を受ける建築物をいう。
- (3) 建築事業 大型建築物の新築又は増築をいう。
- (4) 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。
- (5) 開発区域 建築事業を行う土地の区域をいう。
- (6) 近隣居住者 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、大型建築物の日影となる土地に居住する者

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に居住する者

(適用の範囲)

第3条 この要綱は、リゾート地域内における建築基準法(昭和25年法律第201号)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つて、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) 別表第2に掲げる高さ又は階を有するもの
- (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居住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(別記様式第1号)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。

(説明会の開催等)

第6条 事業者は、近隣居住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、近隣居住者に対して、事業計画の内容及び工事施工方法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。ただし、都市計画法(昭和43年法律第100号)及び建築基準法並びにこれらに基づく条例、宅地開発事業等の基準に関する条例(昭和44年千葉県条例第50号)及び銚子市地球の丸く見える丘景観条例(平成4年銚子市条例第16号)の規定の適用を受けることにより現に規制を受けている事項については、この限りでない。

- (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化を生じる場合の上水の供給方策
- (6) 建築後の適切なごみ処理その他の管理についての方法
- (7) 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

(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、別に定めるところにより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。

(専門委員の意見聴取)

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つた場合等において必要と認めるときは、銚子市大型建築物専門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項の銚子市大型建築物専門委員の設置に関し必要な事項は、別に定める。
(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を終了し、支障がないと認められるときは、速やかに大型建築物事前協議終了通知書(別記様式第2号)を事業者へ通知するものとする。

(工事の届出)

第11条 事業者は、前条の通知を受け、建築事業の工事の施工を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(別記様式第3号)を市長へ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(別記様式第4号)を市長へ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行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条の規定による事前協議を行わない場合

(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) 前条第1項の規定による工事着手届を提出しない場合

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銚子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。

(補則)

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

(施行期日)

1 この告示は、公示の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示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、この告示は、適用しない。

附 則(平成 5 年 5 月 26 日告示第 27 号)

この告示は、平成 5 年 6 月 1 日から施行する。

附 則(平成 8 年 3 月 29 日告示第 11 号)

この告示は、平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 24 年 8 月 9 日告示第 69 号)

この告示は、平成 24 年 8 月 20 日から施行する。

附 則(令和 4 年 3 月 31 日告示第 28 号)

この告示は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

別表第 1(第 2 条第 1 号関係)

1 自然公園法(昭和 32 年法律第 161 号)及び千葉県立自然公園条例(昭和 35 年千葉県条例第 15 号)に基づく自然公園地域

2 都市計画法第 8 条に規定する風致地区

別表第 2(第 3 条第 1 号関係)

地 域	対 象 建 築 物
都市計画法第 8 条に規定する第一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 条に規定する第一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 条に規定する第一種住居地域	高さが 10 メートルを超える建築物
都市計画法第 8 条に規定する第二種住居地域	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 条に規定する工業地域	高さが 20 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)の規定による。