

中高層建築物の事前協議に係る手続き概要

※ 中高層建築物の事前協議に関する窓口：建築指導課 Tel.077-528-2774

1 計画届出書の提出 / 規則第30条(様式第12号)

- (1) 中高層建築物の事前協議にあたり、あらかじめ中高層建築物計画届出書(様式第12号)の提出が必要です。
- (2) 計画届出書を提出する前に環境政策課にて環境配慮指針に関する説明を受け、「事前配慮相談済」の確認を受けておいてください。
- (3) 提出部数は1部、添付する図面は、①付近見取図、及び②配置図です。

2 表示板の掲示

／ 規則第30条 表示板(参考様式)

- (1) 計画地周辺から見やすい場所に表示板を掲げてください。
(2方向以上の道路に面するときや、敷地面積が相当の広さを有するときは、2以上の掲示が必要です。)
- (2) 表示板は、建築確認の表示を行うまで掲示しておいてください。

3 事前周知の実施 / 規則第30条

- (1) 中高層建築物の建築により影響を受ける住民等に対して説明会の開催等により事前周知(協議)を行ってください。
- (2) 事前周知の対象者は、次のとおりです。
 - ① 建築物外周面(付属棟を除く)からの距離が当該建築物の概ね高さの2倍以内の範囲における居住者等
 - ② 日影影響者
 - ・ 住居地域系 1時間以上
(ただし、近隣商業地域の容積率が200%の地域を含む)
 - ・ 商業地域系ほか 3時間以上
 - ③ 電波障害の影響者(ただし、建築物のない土地及び既に電波障害防止措置を行っている建築物を除く。)
 - ④ 自治連合会長および自治会長(自治協働課に照会してください)
 - ⑤ その他当該建設事業により著しく影響を受けるおそれのある者

4 事前協議書・事前周知報告書の提出

／ 規則第30条(様式第3・9号)

- (1) 建築確認申請の30日以上前に提出してください。(規則第28条第2項により準用する同第21条第2項の規定による。)
- (2) 提出部数は正副2部、図面などはA3サイズに下記の順番でファイルに綴じてください。
- (3) 中高層建築物事前協議書、及び事前周知報告書は同時に提出してください。(同一製本)
- (4) 中高層建築物事前協議書(様式第9号)に誓約書(技術基準別紙1)、委任状及び次の①～⑮の書類を添付してください。
 - ① 付近見取図(1/2,500)
 - ② 配置図(配置寸法、敷地高低差、受水槽等の位置記入、敷地面積求積表、平均地盤面算定図含む)
 - ③ 各階平面図(建築面積、床面積計算リスト含む)
 - ④ 各面立面図(各斜線制限の検計結果含む)
 - ⑤ 断面図(2面以上、寸法明示(建築物の高さは平均地盤面から記入してください。))
 - ⑥ 日影図(時刻日影図、等時間日影図〔日影規制時間及び日影影響時間(1h又は3h)を着色明示])
 - ・ 真北は必ず現場にて測定してください。
 - ・ 真北方向、真北測定方法(南中時刻計算方法、緯度、経度等)を記入してください。
 - ・ 受影面の高さは平均地盤面から4mで記入してください。
 - ・ 隣接者及び日影影響者名を記入してください。

- ⑦ 日影による影響者調書(様式第10号)
- ⑧ 敷地周辺の現況写真(全てカラーとし、撮影方向を明示した図面を添付してください。)
- ⑨ 電波障害防止措置の対策書(技術基準別紙2)
 - ・ 送電波の受信障害が予想される地域を示す報告書(正は原本)、図面、及び電波障害防止措置を記載した図書を添付すること。
 - ・ 第1級有線テレビジョン放送技術者による報告書であること。
 - ・ 調査者が社団法人日本CATV技術協会近畿支部の調査部に所属し、報告書に同協会発行の「調査技術者確認書」(もしくは第1級有線テレビジョン放送技術者証コピー)の添付があること。
- ⑩ 緑化計画図及び駐車場及び駐輪場計画図
 - ・ 植樹本数は敷地面積100㎡につき7本以上とし、その内1本は高木(高さ2.5m以上)であること。(樹種、算定式記入)
 - ・ 必要駐車台数及び駐輪台数の算定式又は根拠を記入してください。
- ⑪ 事前配慮計画書(中高層建築物用)(環境政策課にて配布されている様式に記入し添付してください。)
- ⑫ 表示板の設置を証する写真(全てカラーとし、撮影方向及び設置位置を明示した図面を添付してください。)
- ⑬ 電波法第102条の3の規定に基づく届出の結果報告書
 - ・ 伝搬障害防止区域内において、建築物の最高部の地表からの高さが31mを超えるものは、近畿総合通信局(Tel.06-6942-8559)への届出に関する結果を報告してください。
- ⑭ 屋外の雨水・汚水排水及び給水・ガス計画図
- ⑮ 公図(法務局備え付けの公図のコピーに里道・水路、及び建築地を着色してください。)
- ⑯ 事前周知報告書(様式第3号)
 - ・ 事前周知報告書には説明会等の議事録(個別説明の記録を含む)及び事前周知対象者、その位置関係が判断できる図面を添付してください。

5 関係部署との協議

／ 規則第30条

- (1) 建築計画について、関係法令を所管する部署、公共事業の計画を所管する部署等と協議を行います。
- (2) 関係部署との協議に必要な書類は、上記の内、中高層建築物事前協議書(様式第9号)のコピー、①、②、③、④、⑩、⑪、⑭、⑯が別に10～20部程度必要です。又、その内1部には⑯事前周知報告書のコピーを添付してください。
- (3) 関係部署との協議に必要な部数は後日連絡しますので、連絡後建築指導課担当者まで書類を届けてください。
- (4) 関係部署からの要件は後日まとめて通知しますので、それぞれの要件について個別に協議し、全ての協議が終われば協議結果報告書を建築指導課に2部提出してください。(各課の協議書及び添付図書共、1部はコピー)

6 事前協議書・事前周知報告書の審査

／ 建築指導課

- (1) 建築指導課において行った審査の結果は、上記の要件と併せて通知しますので、指摘事項について処理してください。
- (2) 事前協議書及び事前周知報告書の訂正等については、建築指導課にて直接行ってください。

7 事前協議の終了

／ 規則第31条

すべての協議(要件処理等)が終了すれば、中高層建築物の事前協議を終了し、終了通知書を発行します。

中高層建築物の計画にあたって

◆ 大津市の中高層建築物の事前協議に関する窓口：建築指導課 TEL077-528-2774

中高層建築物を建築(新築・増築・改築等)する場合は、大津市生活環境の保全と増進に関する条例に基づき、建築確認申請を提出する前に大津市長との協議が必要です。

＜中高層建築物の事前協議の対象となる建築物(高さ又は階数が下表に該当するもの)＞

用途地域	事前協議の対象となる建築物の高さ	事前協議の対象となる建築物の階数
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 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 準工業地域	高さが10mを超える	4階以上
商業地域 工業地域 市街化調整区域	高さが15mを超える	6階以上

(H22.6 改正)

※注意事項

- ・ 事前協議書(様式第3・9号)の提出は、建築確認申請の30日以上前に行なってください。
- ・ 建築物の高さ及び階数は、建築基準法上で算定される最高の高さ及び地上の階数をいいます。
- ・ 条例第24条第1項に規定する大規模建設事業及び条例施行規則第20条に規定する生活環境影響事業の場合、環境政策課にて中高層建築物の事前協議とは別の協議が必要です。
- ・ 中高層建築物計画届出書を提出する前に、環境政策課にて環境配慮指針に関する説明を受けてください。
- ・ 建築物の高さが45mを超える場合は、大津市土地利用問題協議会へ付議する場合があります。詳しくは建築指導課担当者へお問い合わせください。

大津市生活環境の保全と増進に関する条例(抜粋)

第2章 特定事業等の事前協議等

第1節 特定事業の事前協議等

(特定事業の事前協議等)

第20条 次に掲げる事業(第24条第1項に規定する大規模建設等事業を除く。以下「特定事業」という。)を行おうとする者は、規則で定めるところにより、当該特定事業の実施の際に環境に配慮する事項に関し、あらかじめ市長と協議しなければならない。

- (1) 宅地の造成その他の土地の区画形質を変更する事業であつて、規則で定めるもの
- (2) 生活環境に影響を及ぼすおそれのある事業であつて、規則で定めるもの
- (3) 建築物であつて、高さ又は階数について規則で定めるものの新築、増築、改築等

2 特定事業を行おうとする者は、大津市環境基本条例第9条の規定により策定された環境に配慮すべき指針(以下この章において「環境配慮指針」という。)に基づき、事前配慮を行うよう努めなければならない。